



Inhoud - richtinggevend deel

1.	<i>Inleiding</i>	1
2.	<i>Globale visie voor Maaseik</i>	2
2.1	Pijlers van ontwikkeling	2
2.2	Uitgangshoudingen voor het ruimtelijk beleid	3
2.3	Gewenst profiel Maaseik	5
2.4	Zes duidelijke doelstellingen	6
2.5	Ruimtelijke concepten voor een gewenste ruimtelijke structuur	6
2.6	Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur	9
3.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur deelstructuren</i>	10
3.1	Gewenste woonstructuur	10
3.2	Gewenste open-ruimtestructuur	19
3.3	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur	35
3.4	Gewenste economische structuur	41
3.5	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	46
3.6	Gewenste landschappelijke structuur	52
4.	<i>Gewenste ruimtelijke structuur deelruimten</i>	56
4.1	Hoogdynamisch Maaseik	57
4.2	Oostelijk landbouwgebied	64
4.3	Centrale Groene As	67
4.4	Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart	69
4.5	Vlakte van Bocholt	72
4.6	Kempisch Plateau	73



Tabellen

Tabel 1: Aan te snijden delen van het stedelijk gebied tot 2008	14
Tabel 2: Aan te snijden delen van het buitengebied tot 2008	15
Tabel 3: Ontwikkelingsperspectieven verspreide zonevremde woningen	16
Tabel 4: Overzicht selecties landschappelijke structuur	52

Kaarten

Kaart: Gewenste ruimtelijke structuur – synthese	9
Kaart 1: Gewenste ruimtelijke structuur – woonstructuur	12
Kaart 2: Gewenste ruimtelijke structuur – open ruimte	20
Kaart 3: Gewenste ruimtelijke structuur – toerisme en recreatie	36
Kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur - economie	42
Kaart 5: Gewenste ruimtelijke structuur - verkeer en vervoer	48
Kaart 6: Gewenste ruimtelijke structuur – landschap	53
Kaart 7: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Maaseik	57
Kaart 8: Gewenste ruimtelijke structuur – oostelijk landbouwgebied	64
Kaart 9: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kernen Aldeneik en Wurfeld	64
Kaart 10: Recreatief landschapspark Wurfeld	66
Kaart 11: Gewenste ruimtelijke structuur – centrale groene as	67
Kaart 12: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Neeroeteren	69
Kaart 13: Recreatief complex Zuid-Willemsvaart – Bergerven – voorstel inrichting	71
Kaart 14: Gewenste ruimtelijke structuur – Vlakte van Bochoolt	72
Kaart 15: Gewenste ruimtelijke structuur - Kempisch plateau	73
Kaart 16: Gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Opoeteren en Dorne	73



1. Inleiding

In het richtinggevend gedeelte wordt de gewenste ruimtelijke structuur voor de stad Maaseik uiteengezet. Het is daarbij van belang na te gaan welke rol de gemeente kan opnemen in haar regio en binnen de provincie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 geeft de globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Maaseik weer. De globale visie heeft betrekking op het ruimtelijk functioneren van de hele gemeente. Het karakter en de rol die men de gemeente wil geven wordt kernachtig geformuleerd. Uit deze visie komen doelstellingen naar voren. De visie en doelstellingen worden ruimtelijk vertaald naar concepten. Deze concepten geven aan hoe men wil omgaan met deelruimten en deelstructuren in de gemeente die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur van Maaseik.

In het tweede hoofdstuk worden de gewenste deelstructuren uitgewerkt. Op basis van de globale visie en de ruimtelijke concepten worden voor de woonstructuur, verkeers- en vervoersstructuur, toeristisch-recreatieve structuur, ruimtelijk-economische structuur en open-ruimte en landschappelijke structuur ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt.

In hoofdstuk 3 wordt, op basis van de conceptelementen en de gewenste deelstructuren een visie op enkele deelruimten van de gemeente uitgewerkt (deelruimtevisies). Deze deelruimten zijn op basis van de visie en de bestaande ruimtelijke structuur onderscheiden. De doorvertaling naar deelruimten is belangrijk omdat de uitspraken rond deelruimten geldend zijn voor bepaalde delen van het grondgebied. Daar waar de deelruimten garant staan voor diversiteit, garanderen de deelstructuren de samenhang binnen de gemeente.



2. Globale visie voor Maaseik

2.1 Pijlers van ontwikkeling

Pijlers voor ontwikkeling hebben een sterke invloed op en zijn tekenend voor het huidige functioneren en de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente. Een 'Pijler voor ontwikkeling' is een bestaand element of gegeven dat aangewend kan worden om een ruimtelijk proces op gang te brengen.

In Maaseik zijn de pijlers sterk van bovenlokaal belang alhoewel zij belangrijke invloed hebben op lokale elementen. Daarom wordt een onderscheid aangegeven tussen bovenlokale en lokale pijlers.

2.1.1 Bovenlokale pijlers

Kleinstedelijk gebied Maaseik

Het kleinstedelijk gebied Maaseik is hoogdynamisch. Het kleinstedelijk gebied heeft een belangrijke verzorgende functie voor de omliggende gemeenten. Aanknopingspunten voor het beleid zijn verdere verdichting van wonen aan stedelijke dichtheden, bijkomende regionale bedrijvigheid, hoogdynamische recreatiepolen en goed uitgebouwd commercieel apparaat.

Op lokaal niveau heeft deze pijler in het bijzonder zijn invloed door de woonmorfologie.

Maas

De Maas is enerzijds een belangrijk grenstellend element en anderzijds een belangrijke motor voor Maaseik. Aanknopingspunten voor het lokaal beleid zijn het terug oriënteren van de stad op de Maas, verdere recreatieve ontwikkeling te Herenlaan. Op bovenlokaal niveau dient er een herwaardering van het valleigebied plaats te vinden en dient nagegaan te worden harde ontwikkelingen dienen tegengegaan te worden in functie van overstromingen.

Centrale groene As

Binnen de bestaande ruimtelijke structuur komt er een belangrijke concentratie groen voor tussen Maaseik en Neeroeteren. Deze concentratie is een onderdeel van een gemeentegrensoverschrijdende structuur. Heropwaardering en versterking van deze centrale structuur worden mee ondersteund door het lokaal beleid.



2.1.2 Lokale pijlers

Hoofddorp Neeroeteren

Neeroeteren vormt een aanknopingspunt voor ontwikkelingen in het buitengebied. Verdichting en het verhogen van de identiteit van de kern kan via lokaal beleid nagestreefd worden. Voorzieningen op maat van het buitengebied kunnen ontwikkeld worden.

Woonkern Opoeteren en Dorne

Opoeteren en Dorne kunnen als rustige woonomgevingen in het buitengebied functioneren. Afwerking van de kernen staat voorop.

Bosbeek

De Bosbeek heeft sterk de ruimtelijke structuur in Maaseik bepaald. Aanknopingspunten voor het lokaal beleid zijn de versterking van het structuurbepalend element, het optimaliseren van de doortochten door de kernen en de afstemming van activiteiten langsheen de Bosbeek op de dynamiek van de beek.

2.2 Uitgangshoudingen voor het ruimtelijk beleid

Gewenste ontwikkeling van de gemeente kadert binnen het RSV en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg

Bij het uitwerken van de gemeentelijke visie en gewenste ruimtelijke structuur moet zoveel mogelijk rekening gehouden worden met de reeds ontwikkelde beleidskaders van het RSV en het provinciaal ruimtelijk structuurplan. In deze beleidsdocumenten staan immers uitspraken die in acht moeten genomen worden omwille van hun richtinggevend of bindend karakter.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling¹

De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maaseik wordt opgebouwd in een lange termijnvisie die gebaseerd is op het principe van duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling biedt garanties en ontwikkelingsperspectieven aan de noden en behoeften van toekomstige generaties. De twee pijlers van duurzame ruimtelijke ontwikkeling zijn het respect voor de ruimtelijke draagkracht en streven naar ruimtelijke kwaliteit. Ruimtelijke kwaliteit houdt verband met de architectuur en de uitstraling van gebouwen, terreinen en publiek domein.

¹ In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt het begrip 'duurzame ruimtelijke ontwikkeling' gedefinieerd als: "een ontwikkeling die voorziet in de materiële en psychische behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheid aan te tasten voor de toekomstige generaties om eveneens in hun behoeften te voorzien".



Duurzame ruimtelijke ontwikkeling is bijgevolg niet beperkt tot het behoud van niet-bebouwde ruimten en het versterken van natuurwaarden. Toch streeft duurzame ruimtelijke ontwikkeling een zuinig ruimtegebruik na omwille van de schaarsheid van de ruimte. Door het aanduiden van structuren wil duurzame ruimtelijke ontwikkeling een synergie realiseren tussen het ruimtegebruik waardoor tevens sociaal-economische voordelen gegenereerd worden.

Deze houding mondt uit in:

- Een denken op lange termijn;
- Verbanden met de ruimtelijke, de maatschappelijke en de historische context;
- Zuinig omgaan met de aanwezige ruimte;
- Functievermenging en verweving van activiteiten;
- Aandacht voor de draagkracht van de ruimte;
- Zorg voor de beheersbaarheid van de ruimte;
- Het creëren van een maatschappelijk en politiek draagvlak;
- Het opstellen van concrete acties en maatregelen;
- Het creëren van randvoorwaarden tot het vrijwaren van een bloeiende economie, het verzekeren van de mobiliteit, het creëren van aangename woonomgevingen.

Fysisch systeem als drager van ruimtelijke ontwikkeling

Het fysisch systeem vormt de basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling en stelt randvoorwaarden. Het respecteren van dit natuurlijk raamwerk voorkomt een verdere aantasting van de open ruimte.

Diversiteit en samenhang van de deelruimten

Deelruimten zijn gebieden waarbinnen - in een samenspel van deelstructuren - gelijkaardige bestaande (of toekomstige) ruimtelijke eigenschappen (probleem of kwaliteit) aanwezig zijn. Elk van de onderscheiden deelruimten bevat een aantal eigen karakteristieken en kwaliteiten die ervoor zorgen dat de ene deelruimte verschilt van de andere. Deze diversiteit moet behouden blijven en waar mogelijk versterkt. Het is immers van belang dat elke deelruimte zijn eigen troeven uitspeelt. Samenhang kan worden beschouwd als aanvulling op diversiteit. Het overdreven benadrukken van diversiteit kan de samenhang tussen de verschillende deelruimten in het gedrang brengen. Daarom wordt gezocht naar elementen die de samenhang tussen de verschillende deelruimten bevorderen. De ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt om enerzijds een optimale belevingswaarde van de deelruimte te bekomen en anderzijds om het ruimtelijk functioneren te versterken.

Preventief handelen

Het overschrijden van de ruimtelijke draagkracht moet zoveel mogelijk vermeden worden. Het is belangrijk op een aantal tendensen tijdig te kunnen inspelen. Deze uitgangshouding geeft aan dat men een eind wil maken aan een “ad-hoc-ruimtelijk beleid” en alert wil reageren op nieuwe situaties. De problemen bij dit principe kunnen zijn dat het toekomstbeeld over een bepaalde materie vaag is of dat er plotse veranderingen in de ruimte optreden.



2.3 Gewenst profiel Maaseik

Het stadsbestuur wenst een tweesporenbeleid te voeren waarbij zij een onderscheid maakt tussen enerzijds een rustig en leefbaar buitengebied en anderzijds een bruisende stad in het hart van beide Limburgen. Beide sporen dienen complementair aan elkaar uitgebouwd te worden.

Maaseik dient als autonoom stedelijk gebied binnen het noordelijk Maasland uitgebouwd te worden. Maaseik wenst zich te ontwikkelen als een stedelijke woonruimte en dienstestad, eerder dan een industriestad. Toerisme en het commerciële aanbod dienen de aantrekkingskracht van Maaseik te vormen. De stad dient terug geënt te worden op de Maas. Dynamiek en uitstraling dienen kernbegrippen te zijn.

Een veelzijdig, rustig en leefbaar buitengebied op de rand van Kempisch Plateau en Maasvallei en gedragen door de Bosbeekvallei is het streefbeeld voor het buitengebied. Rustige woonomgevingen dienen in de kernen ontwikkeld te worden. Plattelandstoerisme dient een belangrijke motor te zijn voor economische ontwikkeling van het buitengebied. In de open ruimte dienen landbouw en natuur op elkaar afgestemd te worden; recreatief medegebruik is gewenst. Neeroeteren dient als hoofdkern van het Maaseikers buitengebied ontwikkeld te worden. Rust en leefbaarheid zijn centrale thema's.

Naast de gebiedsgerichte invalshoek ziet het bestuur ook een aantal sociale elementen als speerpunten voor het ruimtelijk beleid:

- Verbeteren van de woonkwaliteit van de kernen Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren - evenals van de centra van de gehuchten.
- Voeren van een aanbodbeleid voor sociale huisvesting met aandacht voor ouderen, bejaarden en crisisopvang
- Uitwerken van een beleidsoplossing voor zonevreemde woningen



2.4 Zes duidelijke doelstellingen

De visie wordt nu verder uitgewerkt in een aantal essentiële doelstellingen voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad Maaseik. Deze doelstellingen zijn:

- ❑ Uitbouwen van een aantrekkelijk stedelijk gebied
- ❑ Troeven van landschap, natuur en recreatie uitspelen;
- ❑ Landbouw stimuleren en versterken;
- ❑ Ontwikkelen van een herkenbare landschappelijke en natuurlijke structuur;
- ❑ Garanderen van leefbaarheid en identiteit in de kernen van het buitengebied.
- ❑ Bestaande infrastructuur maximaal optimaliseren

2.5 Ruimtelijke concepten voor een gewenste ruimtelijke structuur

De beschreven uitgangshoudingen worden - rekening houdend met de knelpunten, potenties en kwaliteiten uit het informatief deel - vertaald naar een ruimtelijk concept bestaande uit verschillende principes. Ze geven een indicatie hoe men in de toekomst wil omgaan met de deelstructuren en deelruimten binnen de stad die essentieel zijn voor de ruimtelijke structuur van de stad.

Bovenlokale structuren als structurerende elementen voor lokale ontwikkelingen

In de gemeente zijn verschillende bovenlokale ruimtelijke structuren aanwezig die momenteel in de toekomstige lokale ruimtelijke ontwikkelingen zullen sturen. Hierbij wordt gedacht aan de invloed van de Maasvallei, Zuid-Willemsvaart, Kempisch Plateau en N78. De gemeente erkent deze structuren als belangrijke motoren en wil haar beleid hierop afstemmen. Voor de uitwerking van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan komt het echter aan om in hoofdzaak een ruimtelijk beleid uit te werken voor lokale ruimtelijke structuren.

Bosbeek als drager

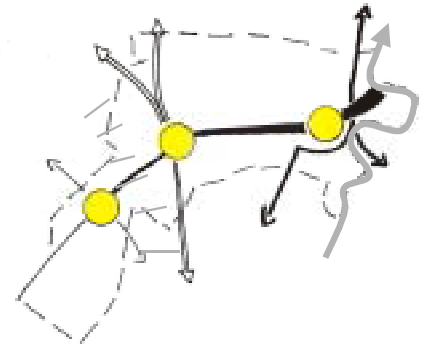
De Bosbeek vormt te Maaseik een drager van activiteiten en natuur. Het is een onderkenning van het fysisch systeem dat als structuurbepalend en grensstellend element werkt. Aan deze structuur worden natuurlijke en menselijke (wonen, bedrijvigheid, recreatie, ...) elementen opgehangen. Naast de Bosbeek werken lokaal het Kempisch Plateau en de Maas als structuurbepalende elementen.





Knooppunten Bosbeek-belangrijke infrastructuur als leefruimten

De Bosbeek als drager voor activiteiten is in het bijzonder geldig op kruispunten van de Bosbeek met relatief belangrijke verbindingswegen. Te Opoeteren zijn dit de verbindingswegen met Dilsen en Gruitrode, te Neeroeteren met Rotem, Bree en Kinrooi en te Maaseik in het bijzonder de N78 richting Venlo en Tongeren. Merk op dat de kruispunten stroomafwaarts in belang toenemen. Deze hiërarchie wordt onderkend en zal doorwerken in het ruimtelijk beleid.

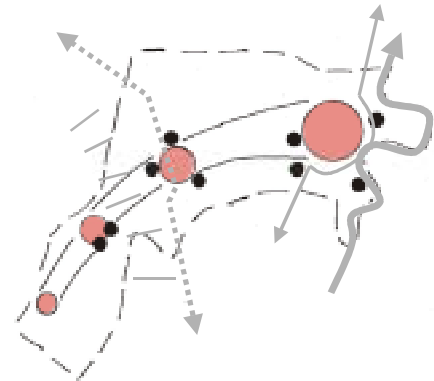


Toenemende dynamiek en schaalbreuk stroomafwaarts Bosbeek

Zoals in het vorige concept reeds aangehaald is er stroomafwaarts de Bosbeek een toenemend dynamiek die versterkt zal worden. Voor deze toenemende dynamiek wordt het fundament gelegd in het provinciaal ruimtelijk structuurplan en het RSV door de selectie van stedelijk gebied, hoofddorpen en woonkernen.

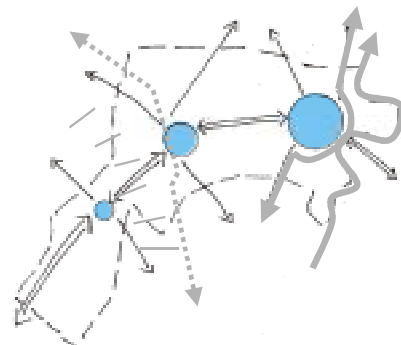
Bovendien hebben de verschillende knooppunten tussen Bosbeek en verbindingswegen telkens een aantal satellietelementen rond zich. Stroomafwaarts neemt de schaalbreuk enerzijds tussen de satellieten en de centrale kern toe en anderzijds ook tussen de centrale kern en de omliggende open ruimte.

Als satellieten van Opoeteren kunnen de woonruimten in het groen tegen de valleiwand van de Bosbeek herkend worden. Voor Neeroeteren zijn dit Berg, Voorshoven en Schootsheide en voor Maaseik: Wurfeld, Aldeneik, Heppeneert, Siemkensheuvel.



Visgraat als ontsluiting

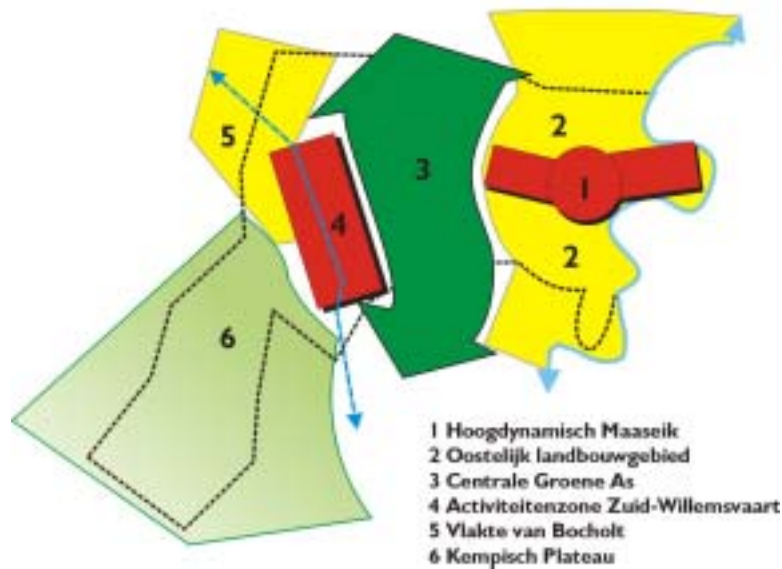
Als ontsluitingsprincipe wordt het visgraatsysteem aangegeven. Hierbij is de weg parallel aan de Bosbeek de ruggengraat van de visgraat voor de stad Maaseik. De eerder vermelde verbindingswegen zijn de fijnere graten.





Zes deelruimten als basis voor een gebiedsgericht beleid

De ruimte te Maaseik dient gedifferentieerd te worden om een op maat gemaakt beleid voor elk ruimtelijk samenhangend geheel te bekomen. De erkenning van deze differentiatie vertaalt zich in beleid in een ruimtelijk beleid voor de onderkende deelruimten.





2.6 Synthese van de gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur van de stad Maaseik heeft de Bosbeek als kapstok voor ruimtelijke ontwikkelingen. Aan deze structuur hangt eveneens een ontsluitingsstructuur op volgens een visgraatmodel, waarbij de Diestersteenweg – Neeroeterenstraat – Weg naar As de ruggengraat vormt en de overige verbindingswegen de zijgraten.

Binnen Neeroeteren en Maaseik bevinden zich de locaties waar hoogdynamische activiteiten kunnen plaats vinden. In de context van Maaseik zijn dit stedelijke voorzieningen, in de context van Neeroeteren voorzieningen in functie van het hoofddorp. De overige kernen zijn landelijk van karakter en worden uitgebouwd als rustige woonomgevingen.

Loodrecht op de Bosbeekvallei en scheiding tussen Neeroeteren en Maaseik is een centrale groene as. Naar de directe omgeving van de kernen langsheen de Bosbeek is er sprake van een toenemende dynamiek en schaalbreuk stroomafwaarts de Bosbeek.

De zes deelruimten worden gehanteerd om een gebiedsgericht beleid te kunnen uitwerken:

- ❑ Hoogdynamisch Maaseik wordt gestructureerd door de Maas, de Bosbeek en de ringlaan. Binnen het gebied is er ruimte voor hoogdynamische functie op niveau van het stedelijk gebied.
- ❑ Het Oostelijk landbouwgebied wordt overheerst door landbouw. Landbouw, de Witbeek, Bosbeek en Zanderbeek en de N78 zijn de dragers van de deelruimte.
- ❑ In de Centrale Groene as overheerst het groene karakter. Dragere zijn de Bosbeek, Itterbeek en hun interfluvia en de Kinrooiersteenweg en Diestersteenweg.
- ❑ De Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart bestaat uit dynamische activiteiten op niveau van het hoofddorp. Het gebied wordt gedragen door de bundel van Zuid-Willemsvaart en N757, naast de Diestersteenweg, de Maaseikerlaan en de Bosbeek.
- ❑ De Vlakte van Bocholt is overheersend landbouwgericht. Dragere zijn de landbouwgebieden en de bundel rond de Zuid-Willemsvaart.
- ❑ Het Kempisch Plateau wordt gedragen door een bundeling van activiteiten rond de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau, de Dilserweg-Gruitroderweg en de kernen Dorne en Opoeteren. Laagdynamische activiteiten in het buitengebied staan er centraal. Open ruimte krijgt er kansen.

Kaart: Gewenste ruimtelijke structuur - synthese



3. Gewenste ruimtelijke structuur deelstructuren

Op basis van het ruimtelijk concept kan de gewenste structuur voor de stad Maaseik aan de hand van deelstructuren uiteengezet worden. Er is een onderscheid gemaakt in verschillende deelstructuren: woon-, landschappelijke-, economische-, verkeers- en vervoers- en recreatieve/ toeristische structuur. Per deelstructuur worden beleidsdoelstellingen geformuleerd waaraan een gewenste ruimtelijke structuur en ondersteunende ontwikkelingsperspectieven worden toegevoegd.

Vaak gebeurt een verdere gebiedsgerichte differentiëring van de deelstructuren gebeurt bij de gewenste ruimtelijke structuur van de deelruimten.

3.1 Gewenste woonstructuur

3.1.1 Beleidsdoelstellingen

Het kernenbeleid dient gebiedsgericht, functionerend binnen het markteconomisch kader, en rekening houdend met de multifunctionaliteit en de dynamiek van de verschillende kernen geformuleerd te worden. Voor het gebiedsgericht beleid voor kernen wenst de stad Maaseik aan te sluiten bij de selectie van woonkernen en hoofddorpen zoals geformuleerd door de provincie.

Verdichting van de kernen staat centraal. Differentiatie in kwaliteitsvolle woonvormen aangepast aan het schaalniveau van de kern is van belang. Om de woonmarkt voor alle sociale klassen toegankelijk te houden dient er voldoende ruimte voorzien te worden voor sociale woningbouw. De aantrekkelijkheid van de kernen dient tegelijkertijd met verdichting versterkt te worden.

De stad wenst een suggestie te doen aan de provincie over haar afbakening van stedelijk gebied. Deze suggestie is een sleutelement dat ter ondersteuning van het lokaal woonbeleid gebruikt werd.

De stad voert voor haar kernen in het buitengebied een 'geïntegreerd plattelandsbeleid'. Uitgaande van de dynamiek van de kernen is het beleid erop gericht om de leefbaarheid van deze kernen te garanderen. Dit beleid integreert zowel ruimtelijke als sociaal-culturele en economische maatregelen.

De problematiek van zonevreemde woningen dient door de gemeente gebiedsgericht aangepakt te worden.

Het bestuur ziet volgende ruimtesleutels voor een woonbeleid:

- de kleinere bouw- of verbouwingswerken moeten financieel haalbaar en creatief zijn.



- ❑ de beperkte woonruimte vraagt dat kavels en huisbebouwing beperkt worden. Meer rijbouw, koppelbouw en halfopen bebouwing verhogen de bouwkanalen in de centra.
- ❑ aangepaste nieuwbouw en renovatie moeten inspelen op noden en financiële mogelijkheden van jonge gezinnen.
- ❑ de woonomgeving mag niet vervlakken in eentonigheid, de eigenheid van iedere woning moet met een typische inkleiding ondersteund worden. Hedendaagse architectuur moet daarbij haar kansen krijgen.
- ❑ er moet opnieuw gewerkt worden aan levende centra, waar de bevolking zich echt in het hart van de leefgemeenschap voelt.

De historische bebouwing en nederzettingvormen van Maaseik zijn een belangrijke troef van Maaseik bij de uitbouw van toerisme en recreatie. Deze mogen vanuit het ruimtelijk beleid niet verwaarloosd worden.

3.1.2 Gewenste ruimtelijke structuur

De belangrijkste ruimtelijke selecties zijn:

Ruimtelijke structuren

- ❑ Maaseik als stedelijk gebied met als suggestie: enkel de kern Maaseik in stedelijk gebied
- ❑ Neeroeteren als hoofddorp
- ❑ Dorne, Opoeteren als woonkernen
- ❑ Heppeneert, Aldeneik, Wurfeld, Siemkensheuvel, Waterloos-Berg en Voorshoven en Schootsheide-West als contrastkernen (verfijning van woonkernen)
- ❑ Schootsheide-Oost en Oostelijk Dorne als woonnevels
- ❑ Venlosesteenweg, Weertersteenweg, Diestersteenweg en Maastrichtersteenweg als uitlopende linten van Maaseik
Diestersteenweg, de Opoeterseweg, Bergerstraat-Ziepraat-Kanaalstraat en Tienderstraat-Veestraat als uitlopers van Neeroeteren
Neeroeterenstraat, Kasteelstraat-Hoevenstraat en Schoolstraat-Rietstraat als uitlopers van Opoeteren.
Aan weerszijden van de kern langsheen de Weg naar As als uitlopers van Dorne.
Solterbosstraat, Diestersteenweg, Weertersteenweg als (geïsoleerde) linten

Zonevreemde woningen

- ❑ Ven, Solterweg, Roosterbergstraat, Houwstraat, Weg naar As en Nierlerlochstraat als woonkorrels buiten kwetsbare ruimtes
- ❑ Heppersteenweg, Duivelsbrugweg, Wurfeldermolenweg, Beemdstraat, Rietstraat als woonkorrels in kwetsbare ruimtes.
- ❑ Als waardevolle zonevreemde gebouwen worden geselecteerd:



- 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 Wurfeld,
- Molens: Klaaskensmolen, Langerenmolen, Wurfeldermolen, Leverenmolen, Neermolen, Dorpermolen
- Overige beeldbepalende: Kerk en pastorie te Aldeneik, School Siemkensheuvel, schoolgebouw Ven.

Woonprogrammatie

- A21, A2, A5, A6, A7, A8, A9, A10, A12 en A15 als aan te snijden stedelijke binnengebieden/woonuitbreidingsgebieden (suggestie in functie van afbakening kleinstedelijk gebied)
- D1, E4 (deels – reeds uitgevoerd), E7 en H2 (deels uitgevoerd) als aan te snijden binnengebieden/woonuitbreidingsgebieden van het buitengebied.
- E5 als prioritair aan te snijden woonuitbreidingsgebied van het buitengebied na 2007

Overige

- Behoud bestaand woonwagenterrein

Kaart 1: Gewenste ruimtelijke structuur – woonstructuur

Kaartjes van de woonkernen Maaseik, Neeroeteren, Opoeteren, Dorne, Wurfeld en Aldeneik zijn terug te vinden bij de deelruimten.

3.1.3 Ontwikkelingsperspectieven

Nederzettingshiërarchie

Allereerst dient opgemerkt te worden dat bepaalde beleidsbegrippen hier slechts verfijnd worden in functie van lokale elementen. De beleidsbegrippen uit de hogere structuurplannen werken kaderstellend. Er dienen lokale ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden voor:

- Stedelijk gebied

Het stedelijk gebied dient maximaal verdicht te worden aan stedelijke dichtheden. De uitstraling van het stedelijk gebied dient nog vergroot te worden. Een aantrekkelijke inrichting van het openbaar domein wordt als motor gezien om een buurt op te liften. Daarnaast dient specifiek in het stadscentrum leegstand boven winkels tegen gegaan te worden. De stad wenst het wonen boven winkels te stimuleren. Deze strategie kan een bijdrage leveren in het bestaande woningaantal. Grosso modo beperken de



mogelijkheden zich binnen de termijn van het GRS tot de omgeving van de Bosstraat.

Nieuwe voorzieningen kunnen de maat van hun omgeving overschrijden.

□ Hoofddorp

Binnen een hoofddorp is verdichting mogelijk door het aansnijden van binnengebieden mits een kernversterkend karakter. Andere binnengebieden kunnen slechts aangesneden worden op basis van een gesloten bevolkingsprognose.

Voorzieningen kunnen beperkt de schaal van het hoofddorp overschrijden. Bij het hoofddorp is uitbreiding van een lokaal bedrijventerrein mogelijk.

□ Woonkern

In de woonkernen wordt geen verdichtingsbeleid gevoerd via het aansnijden van binnengebieden. Wel is het mogelijk een kern af te werken. Door deze verstrenging ten opzichte van het provinciaal ruimtelijk structuurplan is het mogelijk contrastkernen gelijk te stellen aan woonkernen. Nieuwe voorzieningen dienen op maat van de kern te zijn. Voorzieningen functioneren lokaal. De aantrekkelijkheid van de kernen dient gegarandeerd – en waar mogelijk – verhoogd te worden.

□ Contrastkern

In contrastkernen zijn de ontwikkelingsperspectieven van toepassing van een woonkern. Bijkomend echter dient de uitwaaiing van centrumfuncties naar deze gebieden voorkomen te worden. De gebiedsgerichte uitwerking gebeurt bij de deelruimten.

□ Woonnevel

In een woonnevel dient bijkomende bebouwing maximaal vermeden worden om kernverzwakking tegen te gaan. Nieuwe voorzieningen worden niet getolereerd. Bestaande kunnen binnen de bestaande dynamiek verder werken. De aanwezige open ruimte dient in de eerste plaats vanuit landschappelijk oogpunt bewaard worden. Verdere versnippering van de aanwezige open ruimte dient vermeden te worden.

□ Uitlopende linten

Verdere verlinting dient maximaal vermeden te worden, evenals een toename van het aantal wooneenheden door splitsingen. Bestaande bouwrijpe percelen binnen de bestaande juridische voorraad woongebieden kunnen steeds bebouwd worden met één woning. Binnen een lint zijn enkel met wonen verweefbare economische activiteiten toegelaten. Voorzieningen worden niet getolereerd.

Voor een gebiedsgerichte invulling van deze typologie wordt verwezen naar de deelruimten.



Aan te snijden binnengebieden

Bij de aan te snijden binnengebieden dienen ontwikkelingsperspectieven gegeven te worden voor volgende beleidsbegrippen:

- Aan te snijden binnengebieden in stedelijk gebied (suggestie in functie van afbakening kleinstedelijk gebied)

In binnengebieden in stedelijk gebied dient minimaal aan 25 woningen per ha gebouwd te worden. Het gebied dient geïntegreerd in zijn omgeving te worden ingevuld en dit naar vormgeving en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. Voor elk gebied dient eerst een structuurschets opgemaakt te worden. Intensief ruimtegebruik dient voorop te staan. In gebieden met meer dan 25 wooneenheden dient een groenruimte die dienst kan doen als speelplein te worden voorzien. Een mix van woonvormen is gewenst.

Binnen het voorgestelde stedelijk gebied worden de gebieden aan volgende richtdichtheden aangesneden:

Tabel 1: Aan te snijden delen van het stedelijk gebied tot 2008

Code*	Type	Nr	Gebied	Opp. (ha)	Kenmerken	
					Pot. Aantal (won)	Dichtheid (won/ha)
VOL	WG	A10	Bosstraat – Boomgaardstraat	0,60	40	67
VOL	WUG	A12	Sint-Elizabethstraat	1,15	31	27
VOL	WUG	A15	Weertersteenweg		63	25
DLS	GSO	A21	Terreinen grindwasserij	10,00	250	25
VOL	WG	A2	Koning Albertlaan - Acht-meilaan	0,63	50	79
VOL	WG	A5	Omgeving steenbakkerij	1,90	73	38
DLS	WG	A6	Kempenweg - Maastrichtersteenweg	5,76	50	25
VOL	WG	A7	Heppersteenweg – Ring	3,69	40	11
VOL	WG	A8	Achter Olmen	4,11	103	25
VOL	WG	A9	Kolonel Aertsplein	3,20	55	17
Totaal				29,14	692	

WG = woongebied; WUG = woonuitbreidingsgebied, GSO = Gebied voor stedelijke ontwikkeling; VOL= volledig; DLS= deels

- Aan te snijden binnengebieden in buitengebied

In binnengebieden in buitengebied dient minimaal aan 15 woningen per ha gebouwd te worden. Het gebied dient geïntegreerd in haar omgeving te worden ingevuld en dit naar vormgeving en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. Voor elk gebied dient eerst een structuurschets opgemaakt te worden. Intensief ruimtegebruik dient voorop te staan. In gebieden met meer dan 25 wooneenheden dient een groenruimte die dienst kan doen als speelplein te worden voorzien. Een mix van woonvormen is gewenst.

Binnen het voorgestelde stedelijk gebied worden de gebieden aan volgende richtdichtheden aangesneden:



Tabel 2: Aan te snijden delen van het buitengebied tot 2008

Code*	Type	Nr	Gebied	Opp. (ha)	Kenmerken	
					Pot. Aantal (won)	Dichtheid (won/ha)
DLS	WUG	E4	Canadastraat – Maaseikerlaan	7,53	30	15
DLS	WUG	E7	Kleeskesveld	8,06	41	15
DLS	WUG	H2	Neerleestraat	3,06	12	15
VOL	WUG	D1	Wurfeld		93	15
Totaal				23,16	176	

WG = woongebied; WUG = woonuitbreidingsgebied; VOL= volledig; DLS= deels

- Prioritair aan te snijden binnengebied na 2007

Omwille van haar strategische ligging wordt een dergelijk gebied geselecteerd. Indien de behoefte conform de geldende wetgeving kan worden aangetoond, kan het gebied worden aangesneden.

In de gehele gemeente dient voldoende aandacht naar tegengaan van leegstand te gaan en dient sociale woningbouw gepromoot te worden om tot een aanvaardbare mix van type woningen te komen.

Zonevremde woningen

Het is geen enkel geval de bedoeling om het aanbod bebouwbare percelen binnen woonkorrels of deelruimten op te drijven. De ontwikkelingsperspectieven zijn enkel van toepassing op bestaande vergunde zonevremde woningen.

Voor de functiewijzigingen wenst de gemeente de bepalingen van het decreet over te nemen tenzij anders vermeld.

Binnen de zonevremde woningen dienen ontwikkelingsperspectieven gegeven te worden voor:

- Woonkorrels buiten kwetsbare ruimtes

De concentraties zonevremde woningen worden in beleidstermen vertaald naar woonkorrels.

In een woonkorrel buiten kwetsbaar gebied worden voor de bestaande vergunde woningen de bepalingen van art 145 van het decreet op de ruimtelijke ordening overgenomen en kunnen de werken en handelingen toegelaten worden die vrij zijn van een stedenbouwkundige vergunning (uitvoeringsbesluit 14 april 2000). Bij grotere woningen waarvan het behoud in de huidige vorm een waardevolle bijdrage levert aan het typische buitengebiedlandschap is het toch mogelijk naar meerdere wooneenheden te gaan. Het aantal is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving. Er mag echter geen verkaveling van het perceel plaatsvinden. Het plaatsen van bijgebouwen – los van de bestaande woning – is mogelijk.

Naar nevenfuncties wenst de stad volgend gebiedsgericht beleid te voeren:

- Oostelijk landbouwgebied (Heppersteenweg, Duivelsbrugweg): Naast huidige wetgeving moet toerisme en verblijfsrecreatie mogelijk zijn in een



zonevreemde woning ter ondersteuning van het plattelandstoerisme wat er wordt nagestreefd.

- Vlakte van Bocholt (Solterweg): huidige wetgeving
 - Kempisch Plateau (Beemdstraat, Roosterbergstraat, Rietstraat, Houwstraat, Weg naar As, Nielerlochstraat): Naast huidige wetgeving dient hobbylandbouw (buiten de in gewenste open-ruimtestructuur vermelde gebieden) mogelijk te zijn. In (niet)actieve hoeves van woonkorrels langsheen het fietsroutenetwerk dient verblijfsrecreatie mogelijk te zijn. Het provinciaal kader voor plattelandstoerisme is van toepassing.
- Woonkorrels in kwetsbare ruimtes
- Hiervoor geldt het beleid dat van toepassing is voor de verspreide zonevreemde woningen.
- Verspreide zonevreemde woningen
- Verspreide zonevreemde woningen in risicozones voor overstromingen (gemodelleerde overstromingsgebied of recent overstroomd gebied) worden voorlopig als gelegen in kwetsbare ruimten beschouwd. Bij de opmaak van het RUP zal moeten bekeken worden welk kader van kracht is voor de overstromingsgebieden.

Tabel 3: Ontwikkelingsperspectieven verspreide zonevreemde woningen

<i>Deelruimte</i>	<i>Niet kwetsbaar</i>	<i>Kwetsbaar (onder voorbehoud van afbakening VEN-IVON door Vlaamse overheid)</i>
Hoogdynamisch Maaseik	Decreet volgend: Hierin dienen maximale mogelijkheden voor zonevreemde woningen te bestaan. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot een maximum dienen mogelijk te zijn. Decreet versoepelend: Oprichten van nieuwe bijgebouwen of constructies moet mogelijk zijn.	De bedrijfswoningen en conciërgewoningen kunnen onder geen enkele voorwaarden reguliere zonevreemde woningen worden. Aangezien er geen problematiek is van weekendverblijven gelden voor de overige woningen de ontwikkelingsperspectieven voor de niet-kwetsbare ruimten.
Oostelijk Landbouwgebied	Decreet verstrengend: Gezien het open landschappelijke karakter dient de visuele impact beperkt te blijven. Uitbreiden kan niet, herbouwen en verbouwen wel. Nieuwe bijgebouwen of constructies zijn in principe niet mogelijk.	In principe decreet volgend: Voor de waardevolle zonevreemde gebouwen wordt naar het specifiek beleid verwezen. Voor de overige woningen blijven de decretale bepalingen van kracht.
Centrale Groene As	Decreet verstrengend: Gezien het halfopen landschappelijke karakter en de natuurlijke waarde van de omgeving dient de totaalimpact beperkt te blijven. Uitbreiden kan niet, herbouwen en verbouwen wel. Nieuwe bijgebouwen of constructies zijn niet mogelijk.	Uit te werken door bovenlokale overheid



<p>Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart</p>	<p>Decreet volgend: Hierin dienen maximale mogelijkheden voor zonevreemde woningen te bestaan. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot een maximum dienen mogelijk te zijn. Decreet versoepelend: Oprichten van nieuwe bijgebouwen of constructies moet mogelijk zijn.</p>	<p>De bedrijfswoningen en conciërgewoningen kunnen onder geen enkele voorwaarden reguliere zonevreemde woningen worden. Aangezien er geen problematiek is van weekendverblijven gelden voor de overige woningen de ontwikkelingsperspectieven voor de niet-kwetsbare ruimten.</p>
<p>Vlakte van Bocholt</p>	<p>Decreet volgend: Verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot een maximum dienen mogelijk te zijn. Oprichten van nieuwe bijgebouwen of constructies is niet mogelijk.</p>	<p>Niet van toepassing</p>
<p>Kempisch Plateau</p>	<p>Er wordt een differentiatie gemaakt: <input type="checkbox"/> <i>Woningen aansluitend bij de kernen</i> Decreet volgend: Hierin dienen maximale mogelijkheden voor zonevreemde woningen te bestaan. Verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot een maximum dienen mogelijk te zijn. Decreet versoepelend: Oprichten van nieuwe bijgebouwen of constructies moet mogelijk zijn. <input type="checkbox"/> <i>Woningen in woonnevels of geïsoleerd in de open ruimte.</i> In principe decreet volgend: Verbouwen, herbouwen en uitbreiden tot een maximum dienen mogelijk te zijn. Oprichten van nieuwe bijgebouwen of constructies is enkel mogelijk in woonnevels.</p>	<p>Uit te werken door bovenlokale overheid omwille van Bosbeek en Kempisch Plateau als bovenlokale structurende elementen.</p>

Waardevolle zonevreemde gebouwen

In elk waardevolle zonevreemd gebouw wordt één woning toegestaan. In geen enkel waardevol zonevreemd gebouw zijn nieuwe bijgebouwen toegestaan. Uitbreidingen zijn mogelijk mits het behoud van de herkenbaarheid van het oorspronkelijk gebouw. Verbouwen en herbouwen moet mogelijk zijn. De eigenaars en vruchtgebruikers van een beschermd monument of van een in een beschermd stads- of dorpsgezicht gelegen onroerend goed, zijn ertoe gehouden, door de nodige instandhoudings- en onderhoudswerken, het in goede staat te behouden en het niet te ontsieren, te beschadigen of te vernielen (art 11 §1 Decreet van 3 maart 1976 tot bescherming van Monumenten en Stads- en Dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22 februari 1995 en 8 december 1998). De ingrepen moeten afgewogen worden ten opzichte van de waarde(n) waarvoor het goed beschermd werd.

Voor waardevolle zonevreemde gebouwen aansluitend bij een dicht woongebied (centrum) dienen in de toekomst mogelijkheden voor meergezinswoningen gecreëerd worden. Ook gemeenschapsvoorzieningen, (verblijfs)recreatie of ambachten verweefbaar met de woonfunctie dienen tot



de mogelijkheden te behoren op voorwaarde dat het project kernversterkend kan werken.

Waardevolle zonevreemde gebouwen die wel in de nabijheid van een centrum liggen, maar er niet bij aansluiten, komen in aanmerking voor gemeenschapsvoorzieningen en recreatie.

Voor waardevolle zonevreemde gebouwen geïsoleerd in de open ruimte zijn enkel herbestemmingen naar recreatieondersteunende en natuurondersteunende functies mogelijk.

Telkens moeten de mogelijkheden voor elk gebouw bekeken worden in functie van zijn ligging, bereikbaarheid en draagkracht van het gebied.

3.1.4 Acties

- ❑ Uitwerking BPA Binnenstad met aandacht voor verdichting en wonen boven winkels
- ❑ RUP Zonevreemde woningen met daarin opgenomen stedenbouwkundige voorschriften voor woonkorrels buiten kwetsbare ruimten, woonkorrels in kwetsbare ruimten, verspreide woningen en waardevolle zonevreemde gebouwen.
- ❑ Overleg met sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak over uitvoering te realiseren sociale bouwprojecten.
- ❑ Uitbouwen van grond- en bouwregie in functie van het aanbieden van betaalbare kavels. Een regie heeft het voordeel dat ze min of meer onafhankelijk van de stad een beleid kan voeren, maar dat anderzijds toch ook de democratische controle door de gemeenteraad gegarandeerd blijft.
- ❑ Opmaak inventaris archeologische sites op grondgebied Maaseik



3.2 Gewenste open-ruimtestructuur

3.2.1 Beleidsdoelstellingen

Om tot een gewenste open-ruimtestructuur te komen, dient het fysisch systeem als grondlegger beschouwd te worden. Binnen de gewenste open-ruimtestructuur dient het ruimtelijk beleid ten aanzien van natuur en landbouw uitgewerkt te worden. Voor beide dient een gedifferentieerd beleid gevoerd te worden.

De natuurlijke structuur dient als een groen netwerk ontwikkeld te worden. Een netwerk bestaat uit knopen en verbindingen. Als knopen worden onderscheiden: dragers en ankers en als verbindingen worden koppingsgebieden aangeduid. Raster-landbouwgebieden situeren zich tussen beide categorieën in. Zij hebben een belangrijke natuurlijke waarde, maar anderzijds toch slechts een verbindende functie omdat er ook andere hoofdgebruikers voorkomen. Het raster verwijst naar de natuurlijke elementen die de landbouwterreinen omboorden of die als blokken binnen een landbouwgebied voorkomen.

Voor de landbouw is de meerwaarde van landbouw eerder beperkt. Wel dienen er sterke losse landbouwstructuren ontwikkeld te worden. De schaal van het landbouwlandschap en de verweving met andere ruimtegebruikers dienen criteria te zijn voor een onderscheid in ruimtelijk relevant landbouwbeleid. Als elementen kunnen onderscheiden worden landbouwkerngebieden, raster-landbouwgebieden en koppingsgebieden.

Door de voorgestelde differentiatie in beleid voor agrarische en natuurlijke structuur ontstaat er een na te streven duidelijkheid over de afstemming tussen natuur en landbouw.

Binnen de open ruimte dient er bijzondere aandacht te gaan naar het recreatief medegebruik van de open ruimte.

Andere ruimtegebruikers zijn mogelijk in een beperkt aantal gevallen. De schaal van activiteiten ten opzichte van open ruimte en de ruimtelijke draagkracht van de open ruimte moeten als basis voor de afweging van deze derde activiteiten dienen.

3.2.2 Gewenste ruimtelijke structuur

De belangrijkste ruimtelijke concepten zijn:

- Maas en Bosbeek als natte natuurlijke drager (suggesties aan bovenlokaal beleidsniveau);
- Kempisch Plateau als droge natuurlijke drager (suggesties aan bovenlokaal beleidsniveau)
- Den Tösh als natte natuurlijke anker (suggesties aan bovenlokaal beleidsniveau)
- Jagersborg als droge natuurlijke anker (suggesties aan bovenlokaal beleidsniveau).
- Itterbeek (deel buiten VEN) (suggestie aan bovenlokale overheid) en Zanderbeek als nat koppingsgebied



- ❑ Noordelijk en Zuidelijk Dorne (tussen Kempisch Plateau en Bosbeek), kleinschalig landbouwgebied tussen Berg en Opoeteren (tussen Kempisch Plateau en Bosbeek) en verbinding Bichterweerd (Dilsen-Stokkem) – De bek-Wateringen (erkenning provinciale verbinding), landbouwgebied tussen Opoeteren en Neeroeteren als droge koppingsgebieden;
- ❑ De as de Bek, de Wateringen en het Armenbos, Langeren doorlopend tot Wurfeld, Jagersborg-West en de Brand als raster-landbouwgebied;
- ❑ Noordelijk Maaseik, Zuidelijk Maaseik (buiten Maas als drager), de Houw - Dorne – Niel-bij As en Vlakte van Bocholt als landbouwkerngebieden;
- ❑ Waterfronten versterken in een versteende omgeving (stedelijk Maaseik en doortocht Bosbeek door Opoeteren en Neeroeteren);

Kaart 2: Gewenste ruimtelijke structuur – open ruimte

3.2.3 Ontwikkelingsperspectieven

Natuurlijke structuur

Binnen de natuurlijke structuur dienen ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd te worden voor:

- ❑ Natte/droge natuurlijke dragers en natte/droge natuurlijke ankers; Binnen deze gebieden is natuur hoofdgebruiker en dient de samenhang en herkenbaarheid van de natuurlijke elementen geoptimaliseerd te worden. Onder voorbehoud van een opname binnen het VEN, wenst de stad in deze gebieden natuurverenigingen te ondersteunen in hun acties. Een aangepast beheer dient ontwikkeld te worden. Historisch met het landschap vergroeide zonevreemde activiteiten (vb. oude hoeve in een traditionele landschap) dienen in hun zo authentiek mogelijke vorm toegelaten te zijn. Aanpassingen aan moderne levenswijze zijn mogelijk voor zover zij de authenticiteit niet teniet doen. Andere zonevreemde activiteiten dienen geweerd te worden. Recreatief medegebruik is mogelijk zolang de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt. Landbouw is mogelijk onder extensieve vorm en zonder bijkomende gebouwen.
- ❑ Natte en droge koppingsgebieden; In de koppingsgebieden is natuur ondergeschikt aan de hoofdgebruiker (hoofdzakelijk landbouw). De koppingsgebieden verbinden de natte ruimtelijke dragers en de droge natuurlijke ankers. De natuurlijke elementen staan in deze gebieden vaak onder druk van de hoofdgebruiker. Daarom dient het beleid in de eerste plaats op behoud van de bestaande natuurlijke fragmenten gericht te zijn. Deze fragmenten kunnen bovendien functioneren binnen een netwerk van zachte recreatie om de link te leggen tussen de grote polen.
- ❑ Waterfronten in een versteende omgeving; Het beleid is gericht op het verzekeren van de herkenbaarheid van de waterloop. Ontwikkelingen in de nabijheid dienen afgestemd te zijn op de ruimtelijke draagkracht van de waterloop. Bijkomende langzaamverkeersassen kunnen de waterloop begeleiden of dwarsen.

In nauw overleg met de randgemeenten moet er een consistent beleid ontwikkeld worden ten aanzien van de natuurontwikkeling rondom de Bosbeek. Hierdoor is de



Bosbeek een natuurlijke drager in het landschap over de gemeentegrenzen heen. Hetzelfde geldt voor de overige grensoverschrijdende natuurlijke structuur. Rond waterbeheersing dient er eveneens grensoverschrijdend overleg plaats te vinden.

In de gemeenteraad van 28 februari 2005 werd het volgende besluit getroffen, dat integraal deel uitmaakt van de tekst van het richtinggevend deel van het structuurplan:

De Gemeenteraad van de Stad Maaseik, Provincie Limburg, in vergadering overeenkomstig de wet;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meer bepaald artikel 4, artikels 31 t.e.m. 36, gewijzigd bij latere decreten;

Gelet op het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23.09.1997 en bekrachtigd via bindende bepalingen door het Vlaamse Parlement op 19.11.1997;

Gelet op de herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12.12.2003 en bekrachtigd via bindende bepalingen bij decreet van 19.03.2004;

Gelet op de omzendbrief RO 97/02 d.d. 14.03.1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5.05.2000 tot regeling van overleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen;

Gelet op de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Limburg (RSPL), goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 12.02.2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 26.02.2003 en in werking getreden d.d. 12.03.2003;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29.06.1998 waarbij de gemeenteraad het College van Burgemeester en Schepenen machtigt tot:

het laten opstellen van een ruimtelijk structuurplan voor het grondgebied Maaseik in functie van het planningsdecreet van 24.07.1996;

in te stemmen met de voorwaarden en opdrachtoomschrijving betreffende dit op te stellen ruimtelijk structuurplan zoals dit opgesteld is door de dienst ROV en aangehecht is aan het besluit waarover deze alinea gaat;

het aanstellen van een ontwerper voor het opstellen van dit ruimtelijk structuurplan na een voorafgaandelijke offerte aanvraag via de onderhandelingsprocedure waarbij minimaal 3 studie bureaus worden aangeschreven;

het aanstellen van een inspraakbegeleider bij het opstellen van het ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 19.10.1998 waarbij het studiebureau A+D-milieu / Iris Consulting aangesteld wordt als ontwerper voor het opmaken van het ruimtelijk structuurplan Maaseik;

Gelet op het structureel overleg d.d. 21 maart 2002 in het provinciehuis betreffende de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 21.03.2002 van ROHM afd. ARP ten gevolge van dit structureel overleg;



Gelet op het overleg dat er plaatsgehad heeft rond het voorontwerp structuurplan Maaseik met:

- de leden van het College van Burgemeester en Schepenen en de diensthoofden uit de administratie op 18 juni 2003;*
- de gemeenteraadsleden op 19.06.2003;*

Gelet op het verslag van de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening d.d. 19.06.2003;

Gelet op het verslag van de vergadering van de GECORO d.d. 12.06.2003 waarbij het voorontwerp structuurplan Maaseik besproken is;

Gelet op het verslag van de vergadering van de GECORO d.d. 03.07.2003 waarbij de bespreking van het voorontwerp structuurplan Maaseik verder gegaan is;

Gelet op het structureel overleg d.d. 20.01.2004 betreffende het voorontwerp van het ruimtelijk structuurplan Maaseik tussen de stad Maaseik, de ontwerper A+D Milieu / Iris Consulting, ROHM-hoofdbestuur afd. ARP / ROHM-Limburg afd. R.O en het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid;

Gelet op het gezamenlijk schriftelijk advies d.d. 11.03.2004 van ROHM hoofdbestuur afd. ARP / ROHM Limburg afd. R.O in functie van het structureel overleg van 20.01.2004;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 19.02.2004 van het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid in functie van het structureel overleg van 20.01.2004;

Gelet op de plenaire vergadering d.d. 27.08.2004 betreffende het voorontwerp van het ruimtelijk structuurplan Maaseik tussen de stad Maaseik, de ontwerper A+D Milieu / Iris Consulting, ROHM-hoofdbestuur afd. ARP / ROHM-Limburg afd. R.O en het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid;

Gelet op het gezamenlijk schriftelijk advies d.d. 27.08.2004 van ROHM hoofdbestuur afd. ARP / ROHM Limburg afd. R.O in functie van de plenaire vergadering van 27.08.2004;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 26.08.2004 van het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid in functie van de plenaire vergadering van 27.08.2004;

Gelet op verslag van de plenaire vergadering d.d. 27.08.2004;

Gelet op het ontwerp van ruimtelijk structuurplan bevattende:

- een algemene inleiding;*
- een informatief deel;*
- een richtinggevend deel;*
- een bindend deel;*

opgesteld door de opdrachthouder A+D Milieu / Iris Consulting uit Genk / Brussel;

Gelet op het verslag van de GECORO d.d. 7.12.2004 houdende:

'De Gecoro kan in lokaliteit akkoord gaan met het vermelde in het nu voorliggende gemeentelijk Structuurplan Maaseik, maar wenst toch enkele opmerkingen te maken en enkele accenten te plaatsen.

1. De GECORO uit zijn bezorgdheid over het statuut van de rasterlandbouwgebieden. Hier wordt natuur evenwaardig met de landbouw gesteld, alhoewel het de landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. Uit het structureel overleg en het feit dat het Vlaams Gewest - op straffe



van niet goedkeuring van het structuurplan - wijzigingen eist in het structuurplan Maaseik ten opzichte van de vorige tekst wijst erop dat het Vlaams Gewest beleidsmatig intenties heeft met deze gebieden. Intenties die nu nog niet concreet en duidelijk zijn, maar die waarschijnlijk in de richting gaan van vermindering van het landbouwareaal ten voordele van het natuurareaal. In betreffende gebieden zijn nog een groot aantal jonge landbouwers werkzaam. Welke garanties naar de toekomst kan men deze mensen geven en welke rechtszekerheid hebben ze in functie van de exploitatie van het bedrijf en gronden. De Gecoro pleit ervoor de huidige situatie en het huidige systeem te bewaren.

2. De GECORO stelt vast dat de ontsluiting van het industrieterrein Jagersborg via de Diestersteenweg (geselecteerd als secundaire weg in het structuurplan Limburg), de Stationsstraat en de Maastrichtersteenweg (N78b) naar de N78 een anomalie vormt. De ontsluiting van het industrieterrein Jagersborg gebeurt op deze wijze door het stadscentrum waarbij vooral in de Stationsstraat (als woonstraat) de leefbaarheid sterk aangetast wordt. Een leefbaarheid die door een heraanleg van deze straat zoals voorzien door het stadsbestuur niet gegarandeerd kan worden. De Gecoro vraagt aan het stadsbestuur, om na een onderzoek van herkomst en bestemming van dit vrachtverkeer, over te gaan tot herziening van de huidige situatie waarbij structurele voorstellen (alternatieven) besproken worden.

3. Het centrum van Maaseik verdicht momenteel sterk door de uitvoering van een aantal kleinere en grotere bouwprojecten zodat open en groene (openbare en private) ruimten verdwijnen zodat uiteindelijk de kwaliteit van de bebouwde gebieden achteruitgaat. De verhouding bebouwde ruimte / groene ruimte in het centrum van Maaseik is negatief aan het overhellen terwijl hier eigenlijk een evenredigheid zou moeten zijn. Hieraan moet gewerkt worden.

4. In het structuurplan worden rond Maaseik een aantal contrastkernen weergegeven die los staan van de kern van Maaseik. Deze contrastkernen moeten duidelijk een andere ontwikkeling kennen dan Maaseik-centrum. Meer bepaald moeten deze contrastkernen ook contrastkernen blijven en niet doorgroeien naar een aaneengesloten stedelijk gebied;

In deel II van het richtinggevend gedeelte van het ontwerp van ruimtelijk Structuurplan Maaseik staat op blz. 21 volgende tekst:

Het rasterlandbouwgebied: landbouw is hier in principe ondergeschikt aan natuur. Grote delen van deze gebieden behoren immers tot het Vlaams Ecologisch Netwerk. Landbouw is er de grootste ruimtegebruiker in oppervlakte onder de vorm van weides, maar dient maximaal rekening te houden met natuur. Aan de Vlaamse overheid wordt gevraagd om de huidige landbouw bij het opmaken van richtplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de VENgebieden niet te hypothekeren. Het landschap uit zich in bocage of in blokkenlandschap. Dit wordt gebiedsgericht uitgewerkt. Laagdynamisch recreatief medegebruik is mogelijk in deze gebieden.

In het advies van de GECORO dd. 07.12.04 staat de volgende tekst:

***De GECORO uit zijn bezorgdheid over het statuut van de rasterlandbouwgebieden. Hier wordt natuur evenwaardig met de landbouw gesteld, hoewel het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. Uit het structurele overleg en het feit dat het Vlaamse Gewest – op straffe van niet goedkeuring van het structuurplan - wijzigingen eist in het structuurplan Maaseik ten opzichte van de vorige tekst wijst er op dat het Vlaamse Gewest beleidsmatig intenties heeft met deze gebieden Intenties die nu nog niet concreet en duidelijk zijn, maar die waarschijnlijk in de richting gaan van vermindering van het landbouwareaal ten voordele van het natuurareaal. In betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Welke garanties naar de toekomst kan men deze mensen geven en welke rechtszekerheid hebben ze in functie van de exploitatie van het bedrijf en gronden.*

*De GECORO pleit ervoor de huidige situatie en het huidig systeem te bewaren.***



Overwegende dat beide passages zowel binnen de gemeenteraadscommissie van 27.01.05 als binnen het College van Burgemeester en Schepenen van 14.02.05, als binnen de ganse gemeenteraad ernstig zijn besproken.

Overwegende dat uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (kaart 67) blijkt dat een belangrijk deel van het betrokken gebied voorzien is als een groot aaneengesloten landbouwgebied van Provinciaal belang. (RSP Limburg blz. 220)

Overwegende dat uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg blijkt dat het betrokken gebied voorzien is als "verwevingslandschap"(kaart 57) en "natuuraandachtsgebied" (kaart 58). Voor wat betreft de definitie hiervan verwijzen we naar punt 2 ' Kempens Maasbekken' van RSP Limburg op blz. 175 en naar punt 3.1.4 'gebiedsgerichte aanduiding van natuurverbindingen op blz.179/180.

Overwegende dat zowel uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg als uit de houding van de ambtenaren van het Vlaams Gewest, ingenomen op de plenaire vergadering dd. 27 augustus 2004, blijkt dat het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik niet mag afwijken, noch van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, noch van het Ruimtelijk Structuurplan Limburg.

Overwegende dat we begrip tonen voor de situatie van de landbouwers, en als dusdanig we als gemeenteraad een duidelijke interpretatie willen geven aan de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankers.

Wij stellen vast dat het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. In de betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Wij wensen de toekomst van deze mensen niet gehypothekerd te zien en wensen hen zover als mogelijk op stedelijk niveau rechtszekerheid te geven in functie van de huidige en toekomstige exploitatie van de bedrijven en het grondgebruik zoals deze nu bestaan.

Natuurlijk kan de Stad Maaseik hen die rechtszekerheid niet geven als er op Vlaams of Provinciaal niveau andere besluiten genomen worden. De gemeenteraad wenst de huidige situatie en het huidig systeem te bestendigen. Indien moest blijken dat in de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankers maatregelen mogelijk zijn die de natuur bevorderen, zonder dat deze maatregelen de huidige exploitaties zoals deze nu bestaan zouden hypothekeren, dan is het wenselijk dat deze maatregelen genomen worden. Het moge even duidelijk zijn dat wij niet wensen dat de landbouw maatregelen neemt die de huidige natuurontwikkeling belemmeren of beperken.

Overwegende dat wat betreft Heerenlaak en meer in het bijzonder "de boerderij Penders", het Gewestplan werd gewijzigd in de richting van natuur.

Overwegende echter dat deze wijziging door de Raad van State werd geschorst, zodat de oorspronkelijke bepaling van het Gewestplan opnieuw van kracht is geworden.

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geen intensieve landbouw voorziet maar wel extensieve landbouw en beheerslandbouw.

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg dit gebied voorziet als toeristischrecreatief knooppunt type IIA.

Overwegende dat we hierdoor voor Heerenlaak (Klauwenhof) moeten vaststellen dat de oorspronkelijke invulling van het Gewestplan van toepassing is. Zolang het Vlaams Gewest of de Provincie geen initiatief nemen voor het opmaken van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan blijft deze bestemming ongewijzigd. Het is niet de bedoeling van de gemeenteraad een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan te initiëren.

De Gemeenteraad beslist bovenstaand besluit aan te nemen en tevens te doen opnemen als integraal deel uitmakend van het voorontwerp van het Gemeentelijk



Ruimtelijk Structuurplan van Maaseik en als dusdanig ook mee te nemen in het openbaar onderzoek dat zal gevoerd worden.

Schepen Vermassen licht de werkwijze toe die gebruikt werd om tot het structuurplan te komen, zeer zeker de recente aanpassingen die werden aangebracht en die omstandig in dit besluit beschreven zijn.

Raadslid Verlaak meent dat het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik een degelijk en goed plan is. Recent ontstond er een minder goede ondertoon, die gelukkig rechtgezet werd. De landbouwers hadden gelijk en kregen gelijk en het goed is dat de stad nu doet wat van de stad door de hogere overheid verwacht wordt, en niet meer. Het raadslid meent dat dit een zeer technisch plan is en dat de bevolking naar aanleiding van het openbaar onderzoek het zeer moeilijk zal hebben om alles te kunnen begrijpen. Het ware beter dat de twee bladzijden, waaronder een voegnoot aangebracht werd, en de daarbij horende kaarten in het ontwerp zelf nu al gewijzigd zouden zijn, dit zou de duidelijkheid verhogen. Het raadslid hoopt dat het college van burgemeester en schepenen op een open en ontvankelijke wijze naar de bevolking zal stappen. Ten slotte is het raadslid de mening toegedaan dat er in dit plan één negatief punt is, en dat is het gegeven dat het industrieterrein Jagersborg als kleinstedelijk gebied een eiland geworden is.

Raadslid Haesevoets stelt dat toestand van Klauwenhof ook belangrijk is. Hij meent dat het huidige gewestplan nu van toepassing blijft.

Schepen Vermassen bevestigt dat dit standpunt ook opgenomen is in het ontwerp van raadsbesluit.

Raadslid Pieters las dat men in dit ontwerpbesluit spreekt over rechtszekerheid, maar men zou het ook moeten hebben over bedrijfszekerheid en ruimtelijke zekerheid. Dit zijn andere begrippen aldus het raadslid. Het raadslid meent tevens dat de hogere overheid, waarnaar men hier dikwijls verwijst om een standpunt te rechtvaardigen, in feite dezelfde politieke partijen zijn als deze in de gemeenteraad. De raadsleden van de meerderheid hadden dus vroeger moeten tussenkomen bij hun partijgenoten die in het bestuur van de hogere overheden zetelen. Nu gaat men via hoorzittingen de bevolking bevragen. In Maaseik betekent dit meestal eenrichtingsverkeer, in die zin dat de bevolking moet horen wat het beleid te zeggen heeft, en niet andersom. Het ware beter geweest had men de mensen vroeger vanaf het begin bij dit ontwerp betrokken. Het verkeer in Maaseik zal uiteindelijk een grote puinhoop worden, omdat men nu alle verkeer door of langs het centrum van de stad leidt. De voetnoten die men in het ontwerp via deze beslissing aanbracht zijn niet meer dan een dode muis: het raadslid hoopt dat de voetnoot en het raadsbesluit in de definitieve tekst komen. Uiteindelijk had men beter één jaar langer gewerkt en de voetnoten en de kaarten in de teksten zelf opgenomen. Nu zegt schepen Vermassen dat de kaarten en de voetnoten niet in de tekst opgenomen kunnen worden, omdat dit een bijkomende vertraging zou geven in het proces van het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik van ongeveer één jaar, omdat daardoor de consultatieronde van de betrokken diensten en raden overgedaan moet worden.

Raadslid Hendriks is tevreden over het compromis dat betreffende de landbouw uit de bus kwam. Het raadslid hoopt dat de voetnoot in de definitieve tekst van komen.

Raadslid Ramaekers zegt dat het hier gaat om een dossier dat al een zeer lange weg moest afleggen en dat vanaf 7 december 2004 plots in een stroomversnelling kwam. De voetnoot is echt wel meer dan een roeiboortje, zoals sommige raadsleden stelden. Het openbaar onderzoek start nu en de mensen moeten alert blijven. De CD&V zal dit ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik steunen.

Besluit: Met 24 stemmen voor en 2 onthoudingen, de raadsleden van het Vlaams Belang (Pieters en Zoons)

Artikel 1:



Stelt in toepassing van artikel 33§2 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de latere wijzigingen het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Maaseik bestaand uit een algemene inleiding, een informatief deel, een richtinggevend deel en een bindend deel voorlopig vast met dien verstande dat:

Uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (kaart 67) blijkt dat een belangrijk deel van het betrokken gebied voorzien is als één groot aaneengesloten landbouwgebied van Provinciaal belang. (RSP Limburg blz. 220)

Uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg blijkt dat het betrokken gebied voorzien is als "verwevingslandschap"(kaart 57) en "natuuraandachtsgebied" (kaart 58). Voor wat betreft de definitie hiervan verwijzen we naar punt 2 ' Kempens Maasbekken' van RSP Limburg op blz. 175 en naar punt 3.1.4 'gebiedsgerichte aanduiding van natuurverbindingen op blz. 179/180.

Verder besluiten wij inzake de definities en de teksten betreffende het rasterlandbouwgebied op bladzijde 21, en de natuurlijke natte en droge dragers en ankers op bladzijde 20 van het ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, dat we begrip tonen voor de situatie van de landbouwers, en dat we als gemeenteraad een duidelijke interpretatie willen geven aan de rasterlandbouwgebieden en aan de natuurlijke natte en droge dragers en ankers. Wij stellen vast dat het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. In de betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Wij wensen de toekomst van deze mensen niet gehypothekerd te zien en wensen hen zover als mogelijk op stedelijk niveau rechtszekerheid te geven in functie van de huidige en toekomstige exploitatie van de bedrijven en het grondgebruik zoals deze nu bestaan. Natuurlijk kan de Stad Maaseik hen die rechtszekerheid niet geven als er op Vlaams of Provinciaal niveau andere besluiten genomen worden. De gemeenteraad wenst de huidige situatie en het huidig systeem te bestendigen. Indien moest blijken dat in de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankersmaatregelen mogelijk zijn die de natuur bevorderen, zonder dat deze maatregelen de huidige exploitaties zoals deze nu bestaan zouden hypothekeren, dan is het wenselijk dat deze maatregelen genomen worden. Het moge even duidelijk zijn dat wij niet wensen dat de landbouw maatregelen neemt die de huidige natuurontwikkeling belemmeren of beperken.

Wat betreft Heerenlaak en meer in het bijzondere "de boerderij Penders", stellen we vast dat het Gewestplan werd gewijzigd in de richting van natuur maar dat deze wijziging door de Raad van State werd geschorst, zodat de oorspronkelijke bepaling van het Gewestplan opnieuw van kracht is geworden. Dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geen intensieve landbouw voorziet maar wel extensieve landbouw en beheerslandbouw. Dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg dit gebied voorziet als toeristisch-recreatief knooppunt type IIA. Dat we hierdoor voor Heerenlaak (Klauwenhof) moeten vaststellen dat de oorspronkelijke invulling van het Gewestplan van toepassing is. Zolang het Vlaams Gewest of de Provincie geen initiatief nemen voor het opmaken van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan blijft deze bestemming ongewijzigd. Dat het niet de bedoeling is van de gemeenteraad een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan te initiëren.

Dat hetgeen we in dit artikel besloten hebben tevens doen opnemen als integraal deel uitmakend van het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Maaseik en als dusdanig ook mee te nemen in het openbaar onderzoek dat zal gevoerd worden.



Dat desbetreffend, en ten einde elk misverstand te vermijden de volgende tekst opgenomen zal worden als voetnoot in het voorontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, deel II op blz 20 en op blz. 21:

“Voor de interpretatie van de teksten onder “natuurlijke structuur” en “agrarische structuur” verwijzen wij naar het gemeenteraadsbesluit van 28 februari 2005, dat samen met dit ontwerp aan het openbaar onderzoek ontworpen wordt en deel uitmaakt van dit ontwerp.”

Artikel 2:

Geeft opdracht aan het College van Burgemeester en schepenen om volgens de bepaling opgenomen in artikel 33 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Maaseik te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 3:

Geeft opdracht aan de dienst ROV om dit besluit voor verder gevolg in functie van de goedkeuringsprocedure over te maken aan De Vlaamse Regering en de Bestendige Deputatie Van de provincie Limburg.

Artikel 4:

Geeft opdracht aan het secretariaat om de beknopte omschrijving van dit besluit op te nemen in de overzichtslijst welke via het secretariaat aan Mevrouw de Gouverneur zal overgemaakt worden.

Agrarische structuur

Binnen de agrarische structuur dienen ontwikkelingsperspectieven gedefinieerd te worden voor:

- Landbouwkerngebieden; In landbouwkerngebieden is landbouw de hoofdruimtegebruiker, maar kan lokaal de woonfunctie overheersen omwille van zonevreemde bebouwing of de natuurfunctie in koppelingsgebieden. Waterbeheersingswerken dienen in deze gebieden mogelijk te zijn.
- Raster-landbouwgebied; Landbouw is hier in principe evenwaardig aan natuur. Grote delen van deze gebieden behoren immers tot het Vlaams Ecologisch Netwerk. Landbouw is er de grootste ruimtegebruiker in oppervlakte onder de vorm van weides, maar dient maximaal rekening te houden met natuur. Aan de Vlaamse overheid wordt gevraagd om de huidige landbouw bij het opmaken van de richtplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de VEN-gebieden niet te hypothekeren. Het landschap kan zich uiten in boccege of in blokkenlandschap. Dit wordt gebiedsgericht uitgewerkt. Laagdynamische recreatief medegebruik is mogelijk in deze gebieden.
- Koppelingsgebieden; In koppelingsgebieden blijft landbouw mogelijk en kan er een aanmoedigingsbeleid gevoerd worden voor beheersovereenkomsten met landbouwers om kleine landschapselementen aan te planten en te onderhouden.

Hobby-landbouw is niet wenselijk in de landbouwkerngebieden, de rasterlandbouwgebieden, de natuurlijke ankers en dragers.



Uit het advies van de GECORO van 20.09.2005 en 27.09.2005 inzake de behandeling van de bezwaarschriften wordt volgende verduidelijking door de gemeenteraad overgenomen:

- 1. De GECORO stelt vast dat het Vlaamse Gewest nog steeds geen beslissend initiatief genomen heeft tot de afbakening van de natuur- of landbouwgebieden - afbakenen van natuur- en landbouwzones zijn immers een gewestelijke bevoegdheid - zodat de stad Maaseik bij gebrek aan het gewestelijk kader in verband met de rasterlandbouwgebieden enkel de volgende suggestie kan doen: in deze gebieden wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het waardevol (kleinschalig) landschap door middel van versterking van de Kleine Landschapselementen en zoveel mogelijk behoud van permanente graslanden en weilanden. Landbouwactiviteiten worden verweven met natuurwaarden. Door middel van vrijwillige beheersovereenkomsten zullen deze natuurwaarden zoals de permanente graslanden, weilanden en Kleine Landschapselementen beheerd worden.*
- 2. In een advies van de GECORO van 7 december 2004, een advies handelend over het ontwerp van structuurplan Maaseik, werd gesteld dat de GECORO haar bezorgdheid uitdrukt over het statuut van deze rasterlandbouwgebieden. Natuur wordt evenwaardig als functie gesteld met landbouw, alhoewel het de landbouw is die deze gebieden heeft doen ontstaan en nog steeds in stand houdt. De houding van het Vlaamse Gewest (vrij strak en cassant bij het structureel overleg over het GRS) hierover is onduidelijk en haar beleid is vaag. (...). De GECORO stelt zich vragen bij de toekomst van de jonge landbouwers die in talrijke getale werkzaam zijn in het gebied. De GECORO pleit er in dat advies voor om de huidige situatie en het huidige systeem te bewaren.*
- 3. De gemeenteraad heeft zich bij de voorlopige aanvaarding van het GRS duidelijk uitgesproken voor een bestendiging van de huidige situatie en het huidig systeem: de GECORO sluit zich aan bij dit standpunt, dat gemotiveerd wordt vanuit een bekommernis om de toekomst van de huidige landbouwers niet te hypothekeren. De GECORO stelt verder dat indien zou blijken dat in de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankers maatregelen nodig zijn die de natuur bevorderen, zonder dat deze maatregelen de huidige exploitaties zoals die nu bestaan zouden hypothekeren, dan is het voor de GECORO wenselijk dat deze maatregelen genomen worden. Het moge even duidelijk wezen dat de GECORO niet wenst dat de landbouw maatregelen neemt die de huidige natuurontwikkeling zouden belemmeren of beperken.*

In de gemeenteraad van 28 februari 2005 werd het volgende besluit getroffen, dat integraal deel uitmaakt van de tekst van het richtinggevend deel van het structuurplan:

De Gemeenteraad van de Stad Maaseik, Provincie Limburg, in vergadering overeenkomstig de wet;

Gelet op het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996;

Gelet op de bepalingen van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, meer bepaald artikel 4, artikels 31 t.e.m. 36, gewijzigd bij latere decreten;



Gelet op het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 23.09.1997 en bekrachtigd via bindende bepalingen door het Vlaamse Parlement op 19.11.1997;

Gelet op de herziening van het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12.12.2003 en bekrachtigd via bindende bepalingen bij decreet van 19.03.2004;

Gelet op de omzendbrief RO 97/02 d.d. 14.03.1997 over het gemeentelijk structuurplanningsproces;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 5.05.2000 tot regeling van overleg over voorontwerpen van ruimtelijke structuurplannen;

Gelet op de bepalingen van het ruimtelijk structuurplan Limburg (RSPL), goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering d.d. 12.02.2003, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad d.d. 26.02.2003 en in werking getreden d.d. 12.03.2003;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 29.06.1998 waarbij de gemeenteraad het College van Burgemeester en Schepenen machtigt tot:

het laten opstellen van een ruimtelijk structuurplan voor het grondgebied Maaseik in functie van het planningsdecreet van 24.07.1996;

in te stemmen met de voorwaarden en opdrachtoomschrijving betreffende dit op te stellen ruimtelijk structuurplan zoals dit opgesteld is door de dienst ROV en aangehecht is aan het besluit waarover deze alinea gaat;

het aanstellen van een ontwerper voor het opstellen van dit ruimtelijk structuurplan na een voorafgaandelijke offerte aanvraag via de onderhandelingsprocedure waarbij minimaal 3 studiebureaus worden aangeschreven;

het aanstellen van een inspraakbegeleider bij het opstellen van het ruimtelijk structuurplan;

Gelet op het besluit van het College van Burgemeester en Schepenen d.d. 19.10.1998 waarbij het studiebureau A+D-milieu / Iris Consulting aangesteld wordt als ontwerper voor het opmaken van het ruimtelijk structuurplan Maaseik;

Gelet op het structureel overleg d.d. 21 maart 2002 in het provinciehuis betreffende de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 21.03.2002 van ROHM afd. ARP ten gevolge van dit structureel overleg;

Gelet op het overleg dat er plaatsgehad heeft rond het voorontwerp structuurplan Maaseik met:

de leden van het College van Burgemeester en Schepenen en de diensthoofden uit de administratie op 18 juni 2003;

de gemeenteraadsleden op 19.06.2003;

Gelet op het verslag van de gemeenteraadscommissie ruimtelijke ordening d.d. 19.06.2003;

Gelet op het verslag van de vergadering van de GECORO d.d. 12.06.2003 waarbij het voorontwerp structuurplan Maaseik besproken is;

Gelet op het verslag van de vergadering van de GECORO d.d. 03.07.2003 waarbij de bespreking van het voorontwerp structuurplan Maaseik verder gegaan is;

Gelet op het structureel overleg d.d. 20.01.2004 betreffende het voorontwerp van het ruimtelijk structuurplan Maaseik tussen de stad Maaseik, de ontwerper A+D Milieu / Iris Consulting, ROHM-hoofdbestuur afd. ARP / ROHM-Limburg afd. R.O en het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid;



Gelet op het gezamenlijk schriftelijk advies d.d. 11.03.2004 van ROHM hoofdbestuur afd. ARP / ROHM Limburg afd. R.O in functie van het structureel overleg van 20.01.2004;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 19.02.2004 van het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid in functie van het structureel overleg van 20.01.2004;

Gelet op de plenaire vergadering d.d. 27.08.2004 betreffende het voorontwerp van het ruimtelijk structuurplan Maaseik tussen de stad Maaseik, de ontwerper A+D Milieu / Iris Consulting, ROHM-hoofdbestuur afd. ARP / ROHM-Limburg afd. R.O en het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid;

Gelet op het gezamenlijk schriftelijk advies d.d. 27.08.2004 van ROHM hoofdbestuur afd. ARP / ROHM Limburg afd. R.O in functie van de plenaire vergadering van 27.08.2004;

Gelet op het schriftelijk advies d.d. 26.08.2004 van het Provinciebestuur Limburg afd. 3.2.2 RO - Planning en Beleid in functie van de plenaire vergadering van 27.08.2004;

Gelet op verslag van de plenaire vergadering d.d. 27.08.2004;

Gelet op het ontwerp van ruimtelijk structuurplan bevattende:

- een algemene inleiding;
- een informatief deel;
- een richtinggevend deel;
- een bindend deel;

opgesteld door de opdrachthouder A+D Milieu / Iris Consulting uit Genk / Brussel;

Gelet op het verslag van de GECORO d.d. 7.12.2004 houdende:

'De Gecoro kan in lokaliteit akkoord gaan met het vermelde in het nu voorliggende gemeentelijk Structuurplan Maaseik, maar wenst toch enkele opmerkingen te maken en enkele accenten te plaatsen.

1. De GECORO uit zijn bezorgdheid over het statuut van de rasterlandbouwgebieden. Hier wordt natuur evenwaardig met de landbouw gesteld, alhoewel het de landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. Uit het structureel overleg en het feit dat het Vlaams Gewest - op straffe van niet goedkeuring van het structuurplan - wijzigingen eist in het structuurplan Maaseik ten opzichte van de vorige tekst wijst erop dat het Vlaams Gewest beleidsmatig intenties heeft met deze gebieden. Intenties die nu nog niet concreet en duidelijk zijn, maar die waarschijnlijk in de richting gaan van vermindering van het landbouwareaal ten voordele van het natuurareaal.

In betreffende gebieden zijn nog een groot aantal jonge landbouwers werkzaam. Welke garanties naar de toekomst kan men deze mensen geven en welke rechtszekerheid hebben ze in functie van de exploitatie van het bedrijf en gronden. De Gecoro pleit ervoor de huidige situatie en het huidige systeem te bewaren.

2. De GECORO stelt vast dat de ontsluiting van het industrieterrein Jagersborg via de Diestersteenweg (geselecteerd als secundaire weg in het structuurplan Limburg), de Stationsstraat en de Maastrichtersteenweg (N78b) naar de N78 een anomalie vormt. De ontsluiting van het industrieterrein Jagersborg gebeurt op deze wijze door het stadscentrum waarbij vooral in de Stationsstraat (als woonstraat) de leefbaarheid sterk aangetast wordt. Een leefbaarheid die door een heraanleg van deze straat zoals voorzien door het stadsbestuur niet gegarandeerd kan worden. De Gecoro vraagt aan het stadsbestuur, om na een onderzoek van herkomst en bestemming van dit vrachtverkeer, over te gaan tot herziening van de huidige situatie waarbij structurele voorstellen (alternatieven) besproken worden.

3. Het centrum van Maaseik verdicht momenteel sterk door de uitvoering van een aantal kleinere en grotere bouwprojecten zodat open en groene (openbare en private) ruimten verdwijnen zodat uiteindelijk de kwaliteit van de bebouwde gebieden achteruitgaat. De verhouding bebouwde ruimte / groene ruimte in het centrum van



Maaseik is negatief aan het overhellen terwijl hier eigenlijk een evenredigheid zou moeten zijn. Hieraan moet gewerkt worden.

4. In het structuurplan worden rond Maaseik een aantal contrastkernen weergegeven die los staan van de kern van Maaseik. Deze contrastkernen moeten duidelijk een andere ontwikkeling kennen dan Maaseik-centrum. Meer bepaald moeten deze contrastkernen ook contrastkernen blijven en niet doorgroeien naar een aaneengesloten stedelijk gebied';

In deel II van het richtinggevend gedeelte van het ontwerp van ruimtelijk Structuurplan Maaseik staat op blz. 21 volgende tekst:

****Het rasterlandbouwgebied: landbouw is hier in principe ondergeschikt aan natuur. Grote delen van deze gebieden behoren immers tot het Vlaams Ecologisch Netwerk. Landbouw is er de grootste ruimtegebruiker in oppervlakte onder de vorm van weides, maar dient maximaal rekening te houden met natuur. Aan de Vlaamse overheid wordt gevraagd om de huidige landbouw bij het opmaken van richtplannen of ruimtelijke uitvoeringsplannen voor de VENgebieden niet te hypothekeren. Het landschap uit zich in boccage of in blokkenlandschap. Dit wordt gebiedsgericht uitgewerkt. Laagdynamisch recreatief medegebruik is mogelijk in deze gebieden.”*

In het advies van de GECORO dd. 07.12.04 staat de volgende tekst:

****De GECORO uit zijn bezorgdheid over het statuut van de rasterlandbouwgebieden. Hier wordt natuur evenwaardig met de landbouw gesteld, hoewel het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. Uit het structurele overleg en het feit dat het Vlaamse Gewest – op straffe van niet goedkeuring van het structuurplan - wijzigingen eist in het structuurplan Maaseik ten opzichte van de vorige tekst wijst er op dat het Vlaamse Gewest beleidsmatig intenties heeft met deze gebieden Intenties die nu nog niet concreet en duidelijk zijn, maar die waarschijnlijk in de richting gaan van vermindering van het landbouwareaal ten voordele van het natuureareaal. In betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Welke garanties naar de toekomst kan men deze mensen geven en welke rechtszekerheid hebben ze in functie van de exploitatie van het bedrijf en gronden. De GECORO pleit ervoor de huidige situatie en het huidig systeem te bewaren.”*

Overwegende dat beide passages zowel binnen de gemeenteraadscommissie van 27.01.05 als binnen het College van Burgemeester en Schepenen van 14.02.05, als binnen de ganse gemeenteraad ernstig zijn besproken.

Overwegende dat uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (kaart 67) blijkt dat een belangrijk deel van het betrokken gebied voorzien is als een groot aaneengesloten landbouwgebied van Provinciaal belang. (RSP Limburg blz. 220)

Overwegende dat uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg blijkt dat het betrokken gebied voorzien is als “verwevingslandschap”(kaart 57) en “natuuraandachtsgebied” (kaart 58). Voor wat betreft de definitie hiervan verwijzen we naar punt 2 ‘Kempens Maasbekken’ van RSP Limburg op blz. 175 en naar punt 3.1.4 ‘gebiedsgerichte aanduiding van natuurverbindingen op blz.179/180.

Overwegende dat zowel uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg als uit de houding van de ambtenaren van het Vlaams Gewest, ingenomen op de plenaire vergadering dd. 27 augustus 2004, blijkt dat het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik niet mag afwijken, noch van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, noch van het Ruimtelijk Structuurplan Limburg.

Overwegende dat we begrip tonen voor de situatie van de landbouwers, en als dusdanig we als gemeenteraad een duidelijke interpretatie willen geven aan de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankers.

Wij stellen vast dat het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. In de betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Wij wensen de toekomst van deze mensen niet gehypothekeerd te zien en wensen hen zover als mogelijk op stedelijk niveau rechtszekerheid te geven in functie van de huidige en toekomstige exploitatie van de bedrijven en het grondgebruik zoals deze nu bestaan.



Natuurlijk kan de Stad Maaseik hen die rechtszekerheid niet geven als er op Vlaams of Provinciaal niveau andere besluiten genomen worden. De gemeenteraad wenst de huidige situatie en het huidig systeem te bestendigen. Indien moest blijken dat in de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankers maatregelen mogelijk zijn die de natuur bevorderen, zonder dat deze maatregelen de huidige exploitaties zoals deze nu bestaan zouden hypothekeren, dan is het wenselijk dat deze maatregelen genomen worden. Het moge even duidelijk zijn dat wij niet wensen dat de landbouw maatregelen neemt die de huidige natuurontwikkeling belemmeren of beperken.

Overwegende dat wat betreft Heerenlaak en meer in het bijzonder "de boerderij Penders", het Gewestplan werd gewijzigd in de richting van natuur.

Overwegende echter dat deze wijziging door de Raad van State werd geschorst, zodat de oorspronkelijke bepaling van het Gewestplan opnieuw van kracht is geworden.

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geen intensieve landbouw voorziet maar wel extensieve landbouw en beheerslandbouw.

Overwegende dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg dit gebied voorziet als toeristischrecreatief knooppunt type IIA.

Overwegende dat we hierdoor voor Heerenlaak (Klauwenhof) moeten vaststellen dat de oorspronkelijke invulling van het Gewestplan van toepassing is. Zolang het Vlaams Gewest of de Provincie geen initiatief nemen voor het opmaken van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan blijft deze bestemming ongewijzigd. Het is niet de bedoeling van de gemeenteraad een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan te initiëren.

De Gemeenteraad beslist bovenstaand besluit aan te nemen en tevens te doen opnemen als integraal deel uitmakend van het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Maaseik en als dusdanig ook mee te nemen in het openbaar onderzoek dat zal gevoerd worden.

Schepen Vermassen licht de werkwijze toe die gebruikt werd om tot het structuurplan te komen, zeer zeker de recente aanpassingen die werden aangebracht en die omstandig in dit besluit beschreven zijn.

Raadslid Verlaak meent dat het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik een degelijk en goed plan is. Recent ontstond er een minder goede ondertoon, die gelukkig rechtgezet werd. De landbouwers hadden gelijk en kregen gelijk en het goed is dat de stad nu doet wat van de stad door de hogere overheid verwacht wordt, en niet meer. Het raadslid meent dat dit een zeer technisch plan is en dat de bevolking naar aanleiding van het openbaar onderzoek het zeer moeilijk zal hebben om alles te kunnen begrijpen. Het ware beter dat de twee bladzijden, waaronder een voegnoot aangebracht werd, en de daarbij horende kaarten in het ontwerp zelf nu al gewijzigd zouden zijn, dit zou de duidelijkheid verhogen. Het raadslid hoopt dat het college van burgemeester en schepenen op een open en ontvankelijke wijze naar de bevolking zal stappen. Ten slotte is het raadslid de mening toegedaan dat er in dit plan één negatief punt is, en dat is het gegeven dat het industrieterrein Jagersborg als kleinstedelijk gebied een eiland geworden is.

Raadslid Haesevoets stelt dat toestand van Klauwenhof ook belangrijk is. Hij meent dat het huidige gewestplan nu van toepassing blijft.

Schepen Vermassen bevestigt dat dit standpunt ook opgenomen is in het ontwerp van raadsbesluit.

Raadslid Pieters las dat men in dit ontwerpbesluit spreekt over rechtszekerheid, maar men zou het ook moeten hebben over bedrijfszekerheid en ruimtelijke zekerheid. Dit zijn andere begrippen aldus het raadslid. Het raadslid meent tevens dat de hogere overheid, waarnaar men hier dikwijls verwijst om een standpunt te rechtvaardigen, in feite dezelfde politieke partijen zijn als deze in de gemeenteraad. De raadsleden van de meerderheid hadden dus vroeger moeten tussenkomen bij hun partijgenoten die in het bestuur van de hogere overheden zetelen. Nu gaat men via hoorzittingen de



bevolking bevragen. In Maaseik betekent dit meestal eenrichtingsverkeer, in die zin dat de bevolking moet horen wat het beleid te zeggen heeft, en niet andersom. Het ware beter geweest had men de mensen vroeger vanaf het begin bij dit ontwerp betrokken. Het verkeer in Maaseik zal uiteindelijk een grote puinhoop worden, omdat men nu alle verkeer door of langs het centrum van de stad leidt. De voetnoten die men in het ontwerp via deze beslissing aanbracht zijn niet meer dan een dode muis: het raadslid hoopt dat de voetnoot en het raadsbesluit in de definitieve tekst komen. Uiteindelijk had men beter één jaar langer gewerkt en de voetnoten en de kaarten in de teksten zelf opgenomen. Nu zegt schepen Vermassen dat de kaarten en de voetnoten niet in de tekst opgenomen kunnen worden, omdat dit een bijkomende vertraging zou geven in het proces van het Ruimtelijk Structuurplan Maaseik van ongeveer één jaar, omdat daardoor de consultatieronde van de betrokken diensten en raden overgedaan moet worden.

Raadslid Hendriks is tevreden over het compromis dat betreffende de landbouw uit de bus kwam. Het raadslid hoopt dat de voetnoot in de definitieve tekst van komen.

Raadslid Ramaekers zegt dat het hier gaat om een dossier dat al een zeer lange weg moest afleggen en dat vanaf 7 december 2004 plots in een stroomversnelling kwam. De voetnoot is echt wel meer dan een roeiboortje, zoals sommige raadsleden stelden. Het openbaar onderzoek start nu en de mensen moeten alert blijven. De CD&V zal dit ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik steunen.

Besluit: Met 24 stemmen voor en 2 onthoudingen, de raadsleden van het Vlaams Belang (Pieters en Zoons)

Artikel 1:

Stelt in toepassing van artikel 33§2 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en de latere wijzigingen het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Maaseik bestaand uit een algemene inleiding, een informatief deel, een richtinggevend deel en een bindend deel voorlopig vast met dien verstande dat:

Uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (kaart 67) blijkt dat een belangrijk deel van het betrokken gebied voorzien is als één groot aaneengesloten landbouwgebied van Provinciaal belang. (RSP Limburg blz. 220)

Uit het Ruimtelijk Structuurplan Limburg blijkt dat het betrokken gebied voorzien is als "verwevingslandschap"(kaart 57) en "natuuraandachtsgebied" (kaart 58). Voor wat betreft de definitie hiervan verwijzen we naar punt 2 ' Kempens Maasbekken' van RSP Limburg op blz. 175 en naar punt 3.1.4 'gebiedsgerichte aanduiding van natuurverbindingen op blz.179/180.

Verder besluiten wij inzake de definities en de teksten betreffende het rasterlandbouwgebied op bladzijde 21, en de natuurlijke natte en droge dragers en ankers op bladzijde 20 van het ontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, dat we begrip tonen voor de situatie van de landbouwers, en dat we als gemeenteraad een duidelijke interpretatie willen geven aan de rasterlandbouwgebieden en aan de natuurlijke natte en droge dragers en ankers. Wij stellen vast dat het landbouw is die deze gebieden heeft laten ontstaan en nog steeds onderhoudt. In de betreffende gebieden zijn een groot aantal landbouwers werkzaam. Wij wensen de toekomst van deze mensen niet gehypothekeerd te zien en wensen hen zover als mogelijk op stedelijk niveau rechtszekerheid te geven in functie van de huidige en toekomstige exploitatie van de bedrijven en het grondgebruik zoals deze nu bestaan. Natuurlijk kan de Stad Maaseik hen die rechtszekerheid niet geven als er op Vlaams of Provinciaal niveau andere besluiten genomen worden. De gemeenteraad wenst de huidige situatie en het huidig systeem te bestendigen. Indien moest blijken dat in de rasterlandbouwgebieden en aan de natte en droge natuurlijke dragers en ankersmaatregelen mogelijk zijn die de natuur bevorderen, zonder dat deze maatregelen de huidige exploitaties zoals deze nu bestaan zouden hypothekeken, dan is het wenselijk dat deze maatregelen genomen worden. Het moge even duidelijk zijn dat wij niet wensen dat de landbouw maatregelen neemt die de huidige natuurontwikkeling belemmeren of beperken.



Wat betreft Heerenlaak en meer in het bijzondere "de boerderij Penders", stellen we vast dat het Gewestplan werd gewijzigd in de richting van natuur maar dat deze wijziging door de Raad van State werd geschorst, zodat de oorspronkelijke bepaling van het Gewestplan opnieuw van kracht is geworden. Dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg geen intensieve landbouw voorziet maar wel extensieve landbouw en beheerslandbouw. Dat het Ruimtelijk Structuurplan Limburg dit gebied voorziet als toeristisch-recreatief knooppunt type IIA. Dat we hierdoor voor Heerenlaak (Klauwenhof) moeten vaststellen dat de oorspronkelijke invulling van het Gewestplan van toepassing is. Zolang het Vlaams Gewest of de Provincie geen initiatief nemen voor het opmaken van een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan blijft deze bestemming ongewijzigd. Dat het niet de bedoeling is van de gemeenteraad een Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan of een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan te initiëren.

Dat hetgeen we in dit artikel besloten hebben tevens doen opnemen als integraal deel uitmakend van het voorontwerp van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan van Maaseik en als dusdanig ook mee te nemen in het openbaar onderzoek dat zal gevoerd worden.

Dat desbetreffend, en ten einde elk misverstand te vermijden de volgende tekst opgenomen zal worden als voetnoot in het voorontwerp van Ruimtelijk Structuurplan Maaseik, deel II op blz 20 en op blz. 21:

"Voor de interpretatie van de teksten onder "natuurlijke structuur" en "agrarische structuur" verwijzen wij naar het gemeenteraadsbesluit van 28 februari 2005, dat samen met dit ontwerp aan het openbaar onderzoek ontworpen wordt en deel uitmaakt van dit ontwerp."

Artikel 2:

Geeft opdracht aan het College van Burgemeester en schepenen om volgens de bepaling opgenomen in artikel 33 van het decreet van 18 mei 1999 betreffende de organisatie van de ruimtelijke ordening en latere wijzigingen het ontwerp van ruimtelijk structuurplan Maaseik te onderwerpen aan een openbaar onderzoek.

Artikel 3:

Geeft opdracht aan de dienst ROV om dit besluit voor verder gevolg in functie van de goedkeuringsprocedure over te maken aan De Vlaamse Regering en de Bestendige Deputatie Van de provincie Limburg.

Artikel 4:

Geeft opdracht aan het secretariaat om de beknopte omschrijving van dit besluit op te nemen in de overzichtslijst welke via het secretariaat aan Mevrouw de Gouverneur zal overgemaakt worden.

3.2.4 Acties

- De stad kan voor de koppingsgebieden een ruimtelijk uitvoeringsplan opmaken.
- De gemeente wenst overleg met de provincie over projecten in de nabijheid van de Bosbeek.
- Gezien de verschillende bovenlokale open-ruimte-elementen op haar grondgebied wenst de stad Maaseik maximaal betrokken te worden bij het uitwerken van deze gebieden op bovenlokaal niveau.
- Nieuwe projecten dienen een watertoets te ondergaan.



3.3 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

3.3.1 Beleidsdoelstellingen

In beleid ten aanzien van de ruimtelijke aspecten van de toeristisch-recreatieve structuur dient een differentiatie in structuren erkend te worden. Zo is het van belang te differentiëren tussen stedelijk- (vnl. één dags) en plattelandstoerisme (belang verblijfsrecreatie), puntelementen, clusters en netwerken en naar schaalniveau.

Clustering van recreatieve en toeristische elementen is bevorderlijk omwille van de meerwaarde van de som ten opzichte van de onderscheiden delen. Clustering dient in het bijzonder bij complementaire ontwikkelingen gehanteerd te worden.

Recreatief medegebruik van de open ruimte dient maximaal nagestreefd te worden. Groene ruimtes en afwisselende landschappen zijn aantrekkelijke ruimtes voor recreatieve netwerken en dienen bijgevolg ingeschakeld te worden in de recreatieve netwerken.

Voor zonevreemde recreatie dient een geïntegreerde afweging ten opzichte van de ruime omgeving aan de basis te liggen van het beleid.

Voor de beleidsmateries die ingevolge subsidiariteit behoren tot de hogere overheden wenst de stad suggesties te doen aan de hogere overheden. In het bijzonder gaat het hier om campings, weekendverblijven, Heerenlaak en de crosskuil te Waterlooos.

3.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

- Met betrekking tot toeristisch-recreatieve elementen kan volgende selectie gemaakt worden:

	<i>Lokaal</i>	<i>Bovenlokaal (provinciaal of bovengemeentelijk)</i>
Toeristisch stedelijk complex		Historisch en commercieel Maaseik
Toeristisch ruraal complex		Campings Bivakpolen
Recreatiepolen	Jeugdlokalen Speelpleinen Visvijvers Manèges Voetbalvelden Heppeneert	Heerenlaak Motorcross Waterlooos
Recreatieve clusters	Opoeteren - Dorperberg	Sport- en cultuurcluster Maaseik (beschrijving zie 3.3.3) Neeroeteren (beschrijving zie 3.3.3)
Recreatieve netwerken	Geen selectie	RLKM



- Met betrekking tot bivakplaatsen worden volgende elementen onderscheiden:
 - Driege, Riet, Zandhoek, Berkenhof als bivakpool type I
 - Start, chiroheem Opoeteren, Schutterij Sint-Dionysius als bivakpool type II
 - Wouterbos 1-2 en Weide Assenbergs, Flipper, Lijstersnest, Schutterslokaal Dorne als bivakpool type III
- De stad doet de suggestie aan de hogere overheid tot uitbreiding van het Nationaal Park hoge Kempen tot Neeroeteren.
- Volgende zonevreemde recreatiepolen kunnen bestendig worden: Wurfeld SL, Voetbalterreinen Voorshoven, Visvijver Flamingo (mits voorwaarden informatief deel), schuttersterrein Opoeteren (mits voorwaarden informatief deel).

Kaart 3: Gewenste ruimtelijke structuur – toerisme en recreatie

3.3.3 Ontwikkelingsperspectieven

Toeristisch stedelijk complex

In het complex dienen handel en toeristische trekpleisters verder te kunnen ontwikkelen rekening houdend met de historische context. Belangrijke polen zijn het centrum met de handel aan de Bosstraat en de toeristische ontwikkelingen in de ruime omgeving van de Markt (o.a. musea), de handelsontwikkelingen aan de rand van het centrum, het herstel van de link met de Maas en Aldeneik. Binnen het complex dient de identiteit als historische stad gevrijwaard te worden.

Menging met wonen dient maximaal nagestreefd te worden.

Het parkeerbeleid dient afgestemd te worden op bestaande en nieuwe ontwikkelingen.

Recreatieve elementen

Binnen de recreatieve elementen kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- Lokale recreatiepolen
Lokale recreatiepolen dienen ondersteunend aan wonen ontwikkeld te worden. Ontwikkelingen dienen naar schaalniveau aan te sluiten bij de omgeving. Steeds dient echter gewaakt te worden over het al dan niet schaden van de ruimtelijke draagkracht. Verwevenheid dient centraal te staan. Ontsluiting dient minimaal via een uitgeruste weg te gebeuren.
- Bovenlokale recreatiepolen
Voor bovenlokale recreatiepolen die effectief geselecteerd werden door de bovenlokale overheid kan de stad slechts suggesties doen. Bovenlokale recreatiepolen mogen naar schaal de schaal van de omgeving overschrijden. Hinder naar de omgeving dient beperkt te zijn, waar nodig dient buffering plaats te vinden. De ontsluiting dient minimaal over een lokale



ontsluitingsweg te gebeuren. De relaties met de omgeving dienen maximaal uitgebouwd te worden.

De stad heeft haar visie op de nabestemming van Heerenlaak uitgeschreven in een aparte structuurschets. 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 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.

Voor Waterloo gaat de gemeente akkoord met de visie van de provincie mits een ruil voor natuur met de ontwikkeling als toeristisch-recreatief knooppunt verbonden wordt.

□ Lokale recreatieclusters

Lokale recreatieclusters bestaan uit een divers aanbod aan recreatieve activiteiten die in elkaars nabijheid voorkomen. Dit kan zowel via een ruimtelijk samen voorkomen als via een concentratie van verschillende lokale recreatiepolen op een geringe afstand van elkaar. De nadruk dient te liggen op de integratie van de cluster in de kern die de cluster ondersteunt.

Intensief ruimtegebruik dient te worden nagestreefd. Gemeenschappelijke parkings en clustering van gebouwen op het terrein zijn in het bijzonder na te streven.

□ Bovenlokale recreatieclusters

Bovenlokale recreatieclusters zijn opgebouwd uit bovenlokale recreatiepolen met mogelijk aanvullend lokale recreatiepolen of lokale recreatieclusters. Voor elk van de onderdelen is in eerste instantie het beleid voor de betreffende recreatiepool van belang. Aanvullend dient de bovenlokale cluster ingeschakeld te zijn in de recreatieve fietsnetwerken. De complementariteit dient gewaarborgd te blijven. Verbindingen via langzaamverkeersroutes tussen de verschillende onderdelen van elke cluster dienen gewaarborgd te zijn.

De cluster te Neeroeteren bestaat uit Park Hoge Kempen, camping Bergerven en jachthaven 't Eilandje als bovenlokale recreatiepolen en het sportcentrum De Borg te Neeroeteren als lokale recreatiecluster.

De sport- en cultuurcluster te Maaseik bestaat uit de bovenlokale recreatiepolen ijshal, zwembad en cultureel centrum en de lokale recreatiepool van tennis- en voetbalterreinen

Toeristisch ruraal complex - campings

Een toeristisch ruraal complex is een gelijksoortige verzameling van toeristisch-recreatieve elementen die samenhangen met het buitengebied.



Voor de campings werkt de provincie een beleidskader uit. De gemeente gaat akkoord met de ontwikkelingsperspectieven van de provincie dd. 27/1/2004, waarbij:

- Cluster Leeuwerikstraat, Herenlaak I en II van provinciaal niveau zijn en kunnen uitbreiden buiten huidig recreatiegebied.
- Bergerven en In het Woud van provinciaal niveau zijn en niet kunnen uitbreiden buiten het huidige recreatiegebied
- 't Eilandje van gemeentelijk niveau
- Boomgaard II: stopzetting / uitdoving.

Toeristisch ruraal complex - bivakpolen

Bivakpolen zijn locaties die seizoenaal gebruikt worden als locatie voor jeugdlogies. Binnen de problematiek van bivakplaatsen dient een onderscheid gemaakt te worden tussen:

- Bivakpolen type I
Binnen deze polen is er marge om de activiteiten te intensiveren. Steeds wordt gestreefd naar een intensief ruimtegebruik alvorens uitbreiding te overwegen. Uitbreidingen dienen buiten kwetsbare gebieden te gebeuren.
- Bivakpolen type II
Binnen dit type is er geen marge om activiteiten te intensiveren. Bestaande activiteiten kunnen verder gezet worden. Renovaties zijn toelaatbaar, uitbreiding van de oppervlakte niet gewenst. Bundeling aan bestaande elementen van de nederzettingsstructuur of andere bebouwing in de buurt verdient de voorkeur. De omliggende open ruimte primeert op de bivakpool.
- Bivakpolen type III
Deze bivakpolen zijn te herlokaliseren. Te herlokaliseren bivakplaatsen uit Opoeteren dienen bij voorkeur geconcentreerd te worden te Dorne ter hoogte van de ontgrinding. Herlokalisatie dient steeds in de nabijheid op een verantwoorde wijze gefaciliteerd te worden door de gemeente.

Recreatieve netwerken

Voor de ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot recreatieve netwerken wordt in het bijzonder verwezen naar de gewenste verkeers- en vervoersstructuur. Als algemeen principe wordt toegevoegd dat buiten geselecteerde netwerken in de omgeving van kernen fijnmazige recreatieve wandel- en fietsroutes kunnen worden voorzien buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden. In de ruimtelijk-kwetsbare gebieden dient grofmazigheid te worden nagestreefd. Recreatieve netwerken zijn ondersteunend aan het recreatief medegebruik van de open ruimte.

Zonevremde en nieuwe recreatie

De recreatieve infrastructuur dient in verhouding te zijn met het niveau van de betrokken kern (of ruimtelijke eenheid). Recreatieve voorzieningen van gemeentelijk belang dienen aangesloten bij een hoofddorp of een recreatiecluster in functie van het hoofddorp in de nabijheid van minimum een lokale weg type II. Enkel voorzieningen van lokaal of wijkniveau zijn mogelijk in andere (deel)



kernen of aangrenzend bij bestaande recreatieclusters. De bereikbaarheid van een terrein dient afgestemd op het belang of niveau van de activiteit. De woonkernen dienen een minimumniveau van recreatieve activiteiten te hebben.

In principe mogen geen storende activiteiten of infrastructuur in of in de onmiddellijke omgeving van kwetsbare gebieden voorkomen. Hiervoor geldt de gewenste open-ruimtestructuur als afweging. Ook mag er geen verdere versnippering van aaneengesloten open ruimten plaats vinden.

In principe worden geen recreatieve activiteiten op bebouwbare industrieterreinen bestendigd. Enkel indien de activiteit omwille van milieukundige of andere redenen duidelijk gescheiden van andere gebieden moet zijn of het geheel een kernversterkende werking heeft en op voorwaarde dat de economische groei van de gemeente niet in het gedrang wordt gebracht, is een bestendiging te overwegen.

Bestaande terreinen en voorzieningen dienen geoptimaliseerd te worden. Het verweven van functies en medegebruik van terreinen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn. Het bundelen van kleinschalige activiteiten in het buitengebied dient maximaal nagestreefd te worden om de aantasting van de open ruimte te minimaliseren. Waar mogelijk moeten recreatieve ploegen gebruik maken van de infrastructuur van clubs op een hogere (provinciaal) niveau.

Bij een bestendiging gelden volgende randvoorwaarden:

- kwaliteitseisen in verband met bebouwing en infrastructuur;
- flexibiliteit nastreven in functie van het conjunctureel karakter van sommige activiteiten door het hanteren van nabestemmingen.

Nieuwe zonevremde recreatie dient door een handhavingsbeleid vermeden te worden.

Weekendverblijven

De stad Maaseik wenst geen lokale concentratie van weekendverblijven te behouden. De overige wenst de gemeente als suggesties aan de provincie en het Vlaams gewest mee te geven. De gemeente zal – indien noodzakelijk – sociale begeleidingsmaatregelen voorzien voor de afbouw van de concentratie aan de Busselziep.

Nieuwe concentraties weekendverblijven zijn niet wenselijk in ruimtelijk kwetsbare gebieden. Zij dienen bij voorkeur gekoppeld te zijn aan bestaande recreatie.

3.3.4 Acties

- RUP bivak Dorne voor herlokalisatie en nieuwe bivakplaatsen
- RUP Zonevremde bivakplaatsen
- RUP zonevremde recreatie met opname van Wurfeld SL, Voetbalterreinen Voorshoven, Visvijver Flamingo (mits voorwaarden informatief deel), schuttersterrein Opoeteren (mits voorwaarden informatief deel).



- ❑ Overleg met provincie over de rol van de gemeente over de bovenlokale recreatieve structuren.
- ❑ Overleg met de hogere overheid over de uitbreiding van het Nationaal Park Hoge Kempen tot Neeroeteren.



3.4 Gewenste economische structuur

3.4.1 Beleidsdoelstellingen

Binnen de gewenste economische structuur wenst het bestuur een ruimtelijk beleid voor bedrijvigheid, de commerciële structuur en de zonevreemde bedrijven uit te werken.

Verwevenheid van bedrijvigheid vormt het uitgangspunt. Bedrijven waarvoor dit niet mogelijk is dienen op bedrijventerreinen voor te komen. Afhankelijk van de schaal van het bedrijf dient zij op een lokaal of regionaal bedrijventerrein terecht te komen. Vanwege het tekort aan lokale bedrijventerreinen, zal de stad een lokaal bedrijventerrein ontwikkelen. Gezien het hoger beleid zal dit in Neeroeteren of Maaseik moeten gebeuren. Voor een regionaal bedrijventerrein zal de stad suggesties doen aan de provincie.

De commerciële structuur wordt opgehangen aan de differentiatie van de kernen (woonkernen, hoofddorp en stedelijk gebied). Bovendien dient deze structuur de kern te versterken. Perifere handel aan de rand van het stadscentrum is enkel mogelijk in stedelijk Maaseik voor handel die niet verweefbaar is met een centrumlocatie.

Voor zonevreemde bedrijven dient een geïntegreerde afweging ten opzichte van de ruime omgeving aan de basis te liggen van het beleid.

3.4.2 Gewenste ruimtelijke structuur

- ❑ Renkoven, Hooggeistersveld, Jagersborg-Oost en Klein-Root als lokale bedrijventerreinen
- ❑ Jagersborg met een noordelijk uitbreiding van ca. 10 ha als suggestie gemengd regionaal bedrijventerrein in functie van stedelijk gebied
- ❑ Jagersborg met een oostelijke uitbreiding van 9 ha als lokaal bedrijventerrein (waarvan 5 ha als bedrijventerrein en 4 ha als reserveterrein op lange termijn)

De gemeente geeft volgende motivering voor haar keuze:

- De nood aan een lokaal bedrijventerrein werd aangetoond in het informatief deel.
 - Het terrein grenst aan een bestaand bedrijventerrein.
 - Het terrein is gelegen langs een secundaire weg (waar echter wel naar de toekomst ingrepen noodzakelijk zijn om de ontsluiting naar de N78 te optimaliseren).
 - Het terrein kan mogelijk mee opgenomen worden binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied (suggestie aan de provincie).
- ❑ ATM en Terca als eilandbedrijven
 - ❑ Omgeving Maasbrug als kantorenlocatie
 - ❑ Binnenstad als stedelijk commercieel centrum
 - ❑ Kolonel Aertsplein, Kloosterbenden als stedelijke commerciële poorten



- Maastrichtersteenweg N78b als perifere stedelijke commerciële polen (enkel bestaande concentratie ATM, Aldi, ...)
- Spilstraat- Sint-Lambertuskerkstraat-Scholtisplein te Neeroeteren en Dilsersweg - Neeroeterenstraat te Opoeteren als commercieel centrum in het buitengebied

Kaart 4: Gewenste ruimtelijke structuur - economie

3.4.3 Ontwikkelingsperspectieven

Bedrijventerreinen

Er dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden voor lokale bedrijventerreinen. Een nieuw lokaal bedrijventerrein is in functie van concentratie van bedrijvigheid enkel mogelijk bij bestaand bedrijventerrein. Het optimaal functioneren, een hoge mate van ruimtelijke inpassing in de omgeving, intensief ruimtegebruik (door gemeenschappelijk gebruik van parkings, meervoudig ruimtegebruik, ...) en hoge beeldkwaliteit dienen nagestreefd te worden. Nieuwe lokale bedrijventerreinen dienen als duurzame bedrijventerreinen te worden aangelegd. Waar mogelijk dient watergebonden bedrijvigheid gestimuleerd te worden. Een lokaal bedrijventerrein dient minimaal aan een lokale ontsluitingsweg gelegen te zijn. Te Maaseik dient een lokaal bedrijventerrein van 5 ha ontwikkeld te worden. De stad wenst het terrein aan de oostzijde van Jagersborg te ontwikkelen. Als randvoorwaarde wordt gesteld dat een open ruimte bewaard moet blijven tussen het bedrijventerrein en het stedelijk woongebied van Maaseik.

Betreffende deze lokale uitbreiding van het bedrijventerrein moet rekening gehouden worden met de concepten van het Provinciaal RUP Jagersborg. In deze concepten wordt uitgegaan van het principe dat de Hazenpadweg de maximale grens van het bedrijventerrein (ostrand) zal uitmaken.

Voor Jagersborg wordt aan de provincie de suggestie gedaan om het deel bestemd, niet ingevuld bedrijventerrein aansluitend bij het natuurcomplex Jagersborg af te stoten en aan de noordzijde te voorzien.

Verspreide bedrijven

Maaseik heeft verschillende verspreide lokale bedrijven: het betreft zonevreemde bedrijven, verweven bedrijven en eiland-bedrijven. Voor de drie types dienen aparte ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld te worden:

- Zonevreemde bedrijven

De bedrijven worden getoetst aan de gewenste ruimtelijke structuur die wordt ontwikkeld in het structuurplan. Een deel van de lokale bedrijven zal in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging terwijl een ander deel beter verplaatst wordt naar een lokaal bedrijventerrein. Maximale integratie in de omgeving dient te worden nagestreefd.

- Verweven bedrijven



Verweven bedrijven zouden de standaard moeten zijn. Indien er bij de bestaande activiteiten plots toch overlast ontstaat naar de omgeving, dient in de eerste plaats in samenspraak met buurt en bedrijf naar milderende maatregelen gezocht. Bij uitbreiding van de activiteiten dient echter te worden getoetst of de verwevenheid gegarandeerd blijft. Is dit niet het geval dient het bedrijf te herlokalisieren.

□ Eiland-bedrijven

Deze bedrijven zijn juridisch goed gelegen, maar worden omgeven door andere functies dan bedrijvigheid. Zolang men beperkt blijft tot de bestaande contouren kan de activiteit blijven voortbestaan. Indien er overlast is naar de omgeving vormt onderhandelen met het bedrijf over milderende maatregelen de belangrijkste actie. Bij uitbreiding dient steeds een geïntegreerde afweging ten opzichte van de omgeving gemaakt te worden.

Uitbreidingswensen van verspreide regionale bedrijven moeten door de bovenlokale overheid onderzocht worden. Indien de gronden verlaten worden door de bedrijven dient onderzocht te worden in welke mate het gebied kernversterkend kan ingeschakeld worden voor andere functies.

Kantoorlocatie

Nieuwe kantoren die niet of moeilijk met de woonfunctie verweefbaar zijn, dienen bij voorkeur hier ondergebracht te worden. Kantoren dienen maximaal geïntegreerd in het omliggende weefsel aangebracht te worden en dienen in de eerste plaats in de nabijheid van een transferium gelegen te zijn en voorts een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennet te kennen.

Commerciële structuur

Er dienen ontwikkelingsperspectieven uitgewerkte te worden voor:

□ Stedelijk commercieel centrum

Binnen het stedelijk commercieel centrum dient leegstand van winkels vermeden te worden. Een groot aanbod van verschillende kleinere winkels dient gepromoot te worden. Een aantrekkelijk openbaar domein verhoogt de kwaliteit. De bereikbaarheid dient gegarandeerd te worden door een aangepast parkeerbeleid. De leefbaarheid van het commercieel centrum dient verhoogd te worden door wonen boven winkels te promoten. Het commerciële centrum dient in symbiose met toeristische attracties (musea, ...) uitgebouwd te worden.

□ Stedelijke commerciële poort

Stedelijk commerciële poorten liggen op strategische uiteinden van het stedelijk commercieel centrum. Een hoge beeldkwaliteit en uitnodigende architectuur (poorteffect) dienen nagestreefd te worden. Deze poorten zijn complementair aan het centrum door de grotere vloeroppervlakten die er per winkel beschikbaar zijn.

□ Perifere stedelijke commerciële pool (suggestie aan bovenlokale overheid)

Perifere stedelijke commerciële polen dienen beperkt te blijven. Uitbreidingen en nieuwvestigingen zijn mogelijk voor handelsactiviteiten voor zover die niet



in het centrum verdragen kunnen worden en zij de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Zij dienen minimaal langsheen een lokale ontsluitingsweg gelegen te zijn. Deze polen dienen maximaal in het stedelijk weefsel geïntegreerd te zijn. Buiten de geselecteerde locaties zijn nieuwe perifere handelontwikkelingen niet toegelaten.

- Commercieel centrum in het buitengebied

De invloedssfeer van de winkels mag de kern niet overschrijden.

Zonevreemde bedrijven

Maaseik heeft verschillende (potentieel) zonevreemde bedrijven. Dit zijn bedrijven die moeilijk verenigbaar zijn met de omliggende functies, die zonevreemd zijn of die bij uitbreiding zonevreemd zouden worden. Wanneer de noodzaak voldoende bewezen is zal men over gaan tot het opstellen van een bestemmingsplan. Dit is een uitvoeringsplan, waarin uitbreidingsmogelijkheden worden aangegeven met specifieke verordenende voorschriften. Dit kan betrekking hebben op zowel zonevreemde als zone-eigen bedrijven die wensen uit te breiden in een niet daartoe geëigende bestemmingszone. Indien het bedrijf voldoende verweven is met andere functies, en er geen ruimtelijk specifieke maatregelen nodig zijn, wordt het niet opgenomen in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

De bedrijven worden getoetst aan de visie en de gewenste ruimtelijke economische structuur en de deelruimten. Een deel van de (lokale) bedrijven zal in aanmerking komen voor een bestemmingswijziging terwijl een ander deel beter verplaatst wordt naar een lokaal bedrijventerrein.

Nieuwe zonevreemde bedrijvigheid zal maximaal worden tegengegaan. De stad Maaseik zal de volgende principes voor de beoordeling van de ontwikkelings- en uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven gelegen buiten bedrijventerrein vastleggen:

- Zonevreemde bedrijven gelegen in natuurlijke dragers en natuurlijke ankers

Lokale bedrijvigheid is niet gewenst in deze gebieden. Aan de randen van de dragers en de ankers is het mogelijk bestaande zonevreemde bedrijven te bestendigen zonder uitbreidingsmogelijkheden mits volgende randvoorwaarden:

- Het bedrijf grenst aan een woongebied, woonkern, woonlint, wooneiland of bedrijventerrein en is ermee verweefbaar naar functie en schaal.
- Het bedrijf tast niet de fundamentele kenmerken van het natuurlijk element aan.
- Een nabestemming met natuur wordt opgelegd.

- Zonevreemde bedrijven in natte en droge koppelingsgebieden

Bestaande lokale bedrijvigheid is mogelijk indien zij niet geïsoleerd voorkomt en het verbindend element waaraan het koppelingsgebied ophangt niet schaadt. Nieuwe bedrijven dienen geweerd te worden.



- Zonevreemde bedrijven in landbouwkerngebieden en rasterlandbouwgebieden

Bestaande lokale bedrijvigheid is in principe niet gewenst. Indien zij een duidelijke link heeft met de landbouw, kan een bestaand zonevreemd bedrijf bestendig worden. Nieuwe bedrijven dienen geweerd te worden.

Aan de randen van de landbouwkerngebieden en rasterlandbouwgebieden kunnen zonevreemde bedrijven bestendig worden mits volgende randvoorwaarden:

- Het bedrijf grenst aan een woongebied, woonkern, woonlint, wooneiland of bedrijventerrein en is ermee verweefbaar naar functie en schaal. Uitbreidingen zijn mogelijk mits het bedrijf verenigbaar blijft qua schaal en functie met haar omgeving.
 - Een nabestemming met landbouw wordt opgelegd voor de bedrijven niet aansluitend bij woonkern, hoofddorp of bedrijventerrein.
- Zonevreemde bedrijven in woonuitbreidingsgebieden

Bestaande zonevreemde bedrijven in woonuitbreidingsgebieden zijn enkel mogelijk mits het bedrijf qua schaal en functie verweefbaar is met wonen, het bedrijf gekoppeld is aan de woning van de eigenaar en voor zoverre het woonuitbreidingsgebied geen kernversterkend karakter heeft. De uitbreidingsmogelijkheden worden getoetst op basis van de verweefbaarheid qua schaal en functie. Het betreft hier dus enkel laagdynamische economische activiteiten. Voldoende buffering naar omliggende woningen moet voorzien worden.

3.4.4 Acties

- Voor een nieuw lokaal bedrijventerrein Jagersborg Oost gekoppeld aan het regionale bedrijventerrein zal een RUP dienen worden opgemaakt. Naast de randvoorwaarden die bij de ontwikkelingsperspectieven geformuleerd werden, dient een beeldkwaliteitsplan opgemaakt te worden voor het bedrijventerrein.
- Er is bovendien overleg noodzakelijk met de provincie over het heroriënteren van het regionaal bedrijventerrein Jagersborg.
- Voor de realisatie van de stedelijk commerciële poorten zijn de uitvoeringen van BPA Kloosterbenden en BPA Kolonel Aertsplein noodzakelijk. Hiervoor zal de stad maximaal trachten te zoeken naar projectontwikkelaars.
- De stad zal een actief handhavingsbeleid voeren inzake zonevreemde bedrijven.



3.5 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

3.5.1 Beleidsdoelstellingen

Een bereikbaar, verkeersveilig en verkeersleefbaar Maaseik dient centraal te staan in het ruimtelijk beleid. Voor een groot deel dient dit door verkeerstechnische maatregelen bekomen te worden. Toch kan het ruimtelijk beleid ondersteunend werken voor deze doelstellingen.

Het classificeren van wegen, functionele en recreatieve fietsroutes is een eerste stap. Voor deze hiërarchie dient voortgebouwd te worden op die van de hogere overheden. Bij deze classificatie is het in bijzonder van belang een onderscheid te maken tussen verbindende en ontsluitende infrastructuur voor het wegverkeer. Voor de fietsroutes is in het bijzonder het uitwerken van lokale fietsroutes een gemeentelijke bevoegdheid. Waar afwijkingen gewenst, zal de stad Maaseik suggesties doen aan de hogere overheden.

Poortvorming dient om de aangrenzende ruimtelijke structuren van wegen en waterwegen te accentueren.

Verkeerswaterlopen dienen beter geïntegreerd te worden in de omliggende ruimte. In het bijzonder geldt dit voor de aanliggende kernen.

Openbaar vervoer dient kernondersteunend te zijn. Kernen dienen maximaal door verbindende buslijnen ontsloten te worden en waar dit niet mogelijk is dient een kwaliteitsvol vraagafhankelijk openbaar vervoer het alternatief te zijn. Nieuwe projecten op minimumschaalniveau van de gemeente dienen maximaal afgestemd te zijn op openbaar vervoer. Op lange termijn dient een lightrailverbinding als verbinding tussen zuidelijk en noordelijk Maasland mogelijk te blijven.

Relevant ruimtelijk beleid voor parkeren is in het bijzonder noodzakelijk in de deekern Maaseik. Dit aspect zal gebiedsgericht uitgewerkt worden bij de deelruimten.

Naar het parkeerbeleid toe wordt een stand-stillprincipe gehanteerd voor het gehele grondgebied. Nieuwe initiatieven zijn mogelijk mits compensatie. Nieuwe activiteiten kunnen nieuwe parkeermogelijkheden genereren.



3.5.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Selectie van lokale wegen

<i>Lokale weg I</i>	<i>Lokale weg II</i>	<i>Lokale weg III</i>
Diestersteenweg	Stadsontsluitend: <input type="checkbox"/> Van Eycklaan - Venlosesteenweg	Overige wegen
Zuidelijke Ringlaan		
Maaseikerlaan (N773)	Centrumontsluitend: <input type="checkbox"/> Bleumerstraat <input type="checkbox"/> Eikerstraat <input type="checkbox"/> Hepperstraat <input type="checkbox"/> Maastrichtersteenweg-Burg. Philipslaan-Venlosesteenweg	
Kanaalstraat-Brugstraat-Opoeterseweg-Neeroeterenstraat		
Fortstraat-Hoevenstraat-Kasteelstraat-Weg naar As-Nielerstraat	Bedrijf/recreatie-ontsluitend: <input type="checkbox"/> Houtweg met verlenging (Herenlaak) <input type="checkbox"/> Ketelstraat (Bergerven en Waterloos motorcross) <input type="checkbox"/> Heppersteenweg buiten de ring (Heppeneert) <input type="checkbox"/> Nieuw aan te leggen weg ter ontsluiting sport- en recreatiecluster Maaseik	
Gruitroderlaan-Dilserweg (N771)		
Kinrooiersteenweg-Ophovenstraat-Rotemerlaan (N757)		
Breeërweg (N721)		
Weertersteenweg		
Venlosesteenweg		

Volgende elementen motiveren het voorzien van de nieuwe ontsluitingsweg voor de sport- en recreatiecluster:

- Betere bereikbaarheid van bovenlokale infrastructuur: sport- en cultuurcluster en parking voor langparkeren voor bezoekers stad.
- Verbeteren verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid op westelijke ontsluitingsweg (Van Eycklaan naar Stationsstraat) door minder intense aantakingspunten en vermindering verkeersdruk van het bestemmingsverkeer uit richting Dilsen-Stokkem dat nu via de N78 de sport- en cultuurcluster kan bereiken.
- Bleumerpoort, kruispunt Venlosesteenweg - Fabiolalaan, het kruispunt van de Koning Boudewijnlaan met de Maastrichtersteenweg en het kruispunt Heppersteenweg - Koning Boudewijnlaan als stedelijke poorten
- Langsheen de Weertersteenweg in de omgeving van Technisch Instituut St-Jansberg, en in de omgeving van de overgang van Diestersteenweg naar Koningin Astridlaan als nader te bepalen stedelijke poorten.
- De kruispunten Rotemerlaan - Dennenstraat, Diestersteenweg – Kinrooiersteenweg, Maaseikerlaan-Kleinbeekstraat en de brug aan de Kanaalstraat over de Zuid-Willemsvaart te Neeroeteren en de rotonde Dilserweg - Zandstraat, Gruitroderlaan – Geriskapelstraat en Neeroeterenstraat – Niesstraat te Opoeteren worden als poorten van kernen in het buitengebied geselecteerd.
- De gemeente doet de suggestie om de categorisering van de noordelijke ring rond Maaseik van primaire weg naar een lokale verbindingsweg/secundaire ontsluitingsweg te brengen. Enkel de**



Maasbrug (aansluitend op het toekomstige transferium) wordt als primaire weg voor de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied behouden.

- Er worden zestal kansrijke verbindende buslijnen in Maaseik voorgesteld aan de Lijn:
 - Maaseik - Genk - Hasselt via de N78, via Neeroeteren - Opoeteren – As en via Helchteren
 - Maaseik - Bree - Leopoldsburg
 - Maaseik - Roermond
 - Maaseik – Sittard
 - Maaseik – Weert
 - Maaseik-Tongeren
- Als OV-knooppunten worden geselecteerd: Bospoort, transferium Bleumerpoort en Neeroeteren De Corner
- Selectie van fietsroutes

<i>Provinciaal geselecteerd</i>	<i>Lokaal geselecteerd</i>
Hoofdroute: N78-N78b-centrum Maaseik-Venlosesteenweg	Lokale fietsroute: Bollenstraatje, tracé Bosbeek in stedelijk gebied, dwarsverbindingen Bosbeek tussen sport- en cultuurcluster en stad (gebied Op de Kamp)
Functionele fietsroute: Oude spoorweg As-Maaseik, Zuid-Willemsvaart, centrale verbindingen Dorne-Maaseik, Kinrooiersteenweg, Diestersteenweg, N771, Kasteelstraat, Rotemerlaan, Weertersteenweg, Bleumerstraat-Maasbrug	
Alternatieve functionele route: Schoolstraat-Bergeindestraat, Dilserweg-Rotemerlaan-Ophovenstraat, Breeërweg	
Toeristische fietsroute: Fietsroutenetwerk Kempen en Maasland	

Kaart 5: Gewenste ruimtelijke structuur - verkeer en vervoer

3.5.3 Ontwikkelingsperspectieven en acties

Wegen

Bij de lokale wegen dienen verschillende ontwikkelingsperspectieven uitgewerkt te worden voor:

- Lokale verbindingswegen (type I)

Langs deze wegen wordt poortvorming toegestaan. Op deze weg dient elke rijrichting minimaal één eigen rijvak te hebben. Deze wegen lopen door diverse landschappen en bijgevolg dient er aandacht te zijn voor landschappelijke integratie. Bij doortochten door dorpscentra dient er aandacht te gaan naar het garanderen van het verblijfskarakter. Op de wegen dient buiten de doortochten maximaal de doorgang van het autoverkeer verzekerd te worden door het tegengaan remmende functies (winkels buiten centrum, aparte afslagstroken, ...).



□ Lokale ontsluitingswegen (type II)

Lokale ontsluitingswegen zijn minimaal voorzien van één apart rijvak voor elke rijrichting. Gezien hun ontsluitend karakter dienen zij uit te geven op voldoende parking in functie van hetgeen ontsloten wordt. Waar aanwezig dient het verblijfskarakter te overheersen. Bij wegen die een ontsluiting in functie van een stad of een centrum fungeren, dient in het bijzonder aandacht te gaan naar de inrichting van het openbaar domein. De inrichting van het openbaar domein dient steeds uitnodigend te zijn.

□ Andere lokale wegen (type III)

Minimum uitgeruste weg.

Poorten

Poorten dienen verschillende functies te hebben. Zij geven voor de bezoeker van een kern aan dat hij de kern binnenrijdt en dat hij zijn snelheid aan de omgeving dient aan te passen. Poorten dienen de aantrekkelijkheid van de kern te verhogen. Deze punten kunnen immers direct geassocieerd worden met een bepaalde kern. De vormgeving van een poort kan veelvuldig zijn: een rotonde, een vernauwing, aanplanten van bomen langs de weg, opvallende bebouwing, enz....

Openbaar vervoer

Het openbaar vervoersnet dient te bestaan uit reguliere, regionaal verbindende buslijnen die onderling goed op elkaar zijn afgestemd en een belbussysteem dat indien nodig is afgestemd op de verbindende buslijnen.

Het gebruik van het openbaar vervoer in de kernen Wurfeld, Aldeneik en Waterlooos is ten opzichte van het gebruik van het openbaar vervoer in de kern Maaseik zeer laag.

Voor deze kernen wenst het stadsbestuur in samenwerking met de Lijn een marktonderzoek voor een verbetering van een belbussysteem uit te voeren. Het stadsbestuur zal de hier voorgestelde verbindende lijnen bepleiten bij de Lijn en wenst dat geheel haar grondgebied bedekt is.

De OV-knooppunten zijn kruispunten van verschillende buslijnen. Deze buslijnen dienen maximaal op elkaar afgestemd te zijn. De inrichting van de ruimte kan afgestemd worden op de noden van wachtende passagiers. De relatie met de kern dient versterkt te worden.



Langzaam verkeersroutes

De recreatieve fietspaden worden verder uitgebreid tot een volwaardig en continu netwerk van fietspaden en fietswegen. Het grensoverschrijdend regionale fietsroutenetwerk Kempen en Maasland vormt de basis voor het recreatieve fietsnetwerk. Dit netwerk wordt maximaal ingeschakeld voor functionele verplaatsingen.

De optimalisatie van fietsvoorzieningen langs de lokale verbindingswegen wordt niet uit het oog verloren. De meeste van deze verbindingen zijn complementair aan het recreatieve netwerk aangezien zij de kortste verbinding vormen tussen de kernen die zij verbinden, zowel tussen de verschillende dealkernen onderling als de buurgemeenten. Ze vormen dan ook belangrijke aders van het functionele netwerk en zijn alzo van groot belang voor het woon-school en woon-werkverkeer.

De knooppunten tussen het recreatief netwerk en het functioneel netwerk (vnl. gewestwegen) worden extra beveiligd. De openbaar vervoerknooppunten worden mee in de netwerken ingebracht.

De locaties voor nieuwe ontwikkelingen (Kloosterbempden, zone langs de Maastrichtersteenweg) krijgen een optimale aansluiting op het fietsnetwerk en worden verbonden door een fietspad langs de zuidkant van Maaseik-centrum (bestaat reeds). Ook voor het bedrijventerrein Jagersborg wordt de bereikbaarheid met de fiets verbeterd door de aanleg van een fietspad langs de Gremelsloweg.

Bij de aanleg van fietspaden dienen volgende inrichtingsprincipes gehanteerd te worden:

- Primaire wegen krijgen liefst geen fietsvoorzieningen tenzij in eigen bedding;
- Secundaire wegen krijgen minimum aanliggende fietspaden in de bebouwde kom en vrijliggende buiten de bebouwde kom;
- Lokale wegen type I krijgen minimum aanliggende fietspaden buiten de bebouwde kom; Er is echter een voorkeur voor vrijliggende fietspaden.
- Kruisingen tussen het fietspadennet en de primaire wegen dienen ondergronds te gebeuren.

Naast aandacht voor de fiets- is er het voetgangersnetwerk. Dit netwerk kent geen hiërarchie. Het volledige wegennet maakt deel uit van het voetgangersnetwerk. Elke link is even belangrijk in het netwerk. In de centrumgebieden wordt de snelheid van het autoverkeer laag gehouden. Schoolomgevingen krijgen extra aandacht. In de binnenstad wordt een aantal (potentiële) doorsteken gerealiseerd. Het betreft de verderzetting langsheen de Bosbeek, tussen Eerste straat en Tweede straat, Eerste straat en Boomgaardstraat en de verbinding Mgr. Koningstraat-Aldeneik (via Dekenskamp-Renkoven). De doorsteek tussen binnenstad en Van Eycklaan dient verfraaid te worden.



3.5.4 Acties

- Overleg met het Vlaams Gewest en de provincie over het verlagen van categorie van de noordelijke ringlaan.
- Overleg met de Lijn over visie op openbaar vervoer en ontwikkeling van een lightrail.
- De stad zal met TERCA overleggen om een ontsluitingsweg te voorzien voor de sport- en cultuurcluster die aansluit op een rotonde aan het kruispunt van Venlosesteenweg en ring. Deze zal omheen het bedrijventerrein gelegd worden.
- Concrete acties voor het stadsbestuur van Maaseik zijn de (her)aanleg van fietspaden langs de N773 (tussen Gremelsloweg en Stationsstraat), de (her)aanleg van de fietspaden langs de N762 Weertersteenweg (tussen Gremelslo en de Bospoort) de aanleg van fietspaden langs de Gremelsloweg en de aanleg van fietsstallingen ter hoogte van transferia.

In het kader van de uitbouw van het fietsroutenetwerk door de Provincie zijn volgende projecten van belang. De ontbrekende fietsverbinding tussen Neeroeteren en Elen, het deel tussen de Breeërweg (in het verleden reeds overleg gepleegd met VLM en Stad Bree) (Neeroeteren – Bree langs Breeërweg komt niet wel alternatief via kanaal en brug), de verbinding tussen Hoogvonderen en de Breeërweg (belangrijk voor verbinding Maaseik-Bree), de Bergeindestraat. De stad zal prioriteit schenken aan de fietsroute ontwikkelingen richting belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen (recreatie, scholen), bv. Park Hoge Kempen, Eilandje, Sportterreinen, De Leeuwerik, Kol. Aertsplein,...

Ook de fietsverbinding over de Maasbrug dient gerealiseerd te worden.



3.6 Gewenste landschappelijke structuur

3.6.1 Beleidsdoelstellingen

Het beleid dient dan ook gericht te zijn op het vormgeven van deze relictten binnen hun nieuwe omgeving. Puntrelictten, lijnrelictten, relictzones en ankerplaatsen worden naar ruimtelijk beleid toe vertaald in bakens, bakengroepen, landschaplijnen, landschapzones en landschapscomplexen.

Het beleid voor bakens dient gericht te zijn op het behoud en de versterking van het puntrelict. Voor landschaplijnen dient het lineair karakter waar mogelijk versterkt te worden en dient minimaal de huidige continuïteit bewaard te worden. De bestaande relictzones kennen een zeer beperkte samenhang en herkenbaarheid. Bovendien zijn de evoluties in de relictzones praktisch onomkeerbaar. Vandaar worden geen landschapzones geselecteerd.

Beeldkwaliteit dient een belangrijk beleidsaspect te zijn in het bijzonder voor nieuwe landschappen. Verstoring van de beeldkwaliteit dient tegengegaan te worden.

Binnen de landschappelijke structuur zijn ten gevolge van subsidiariteit een aantal elementen van bovenlokaal niveau. De aangehaalde beleidsaspecten moeten daarvoor als suggesties beschouwd worden.

3.6.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Tabel 4: Overzicht selecties landschappelijke structuur

	<i>Relicten</i>	<i>Nieuwe</i>
<i>Bakens</i>	Nuchelenhof	Catharinakerk Maaseik
	Sint-Aldagondakerk (Opoeteren)	Maasbrug Maaseik
	Sint-Annakerk (Aldeneik)	Kanaalbruggen Zuid-Willemsvaart
	Sint-Jacobuskerk (Kruisheren)	Kasteel Wurfeld
		Kasteel Opoeteren De Schans
		Kasteel Oude Kuil
		Uitkijktoren Bergerven
<i>Bakengroep</i>	Watermolens Bosbeek (Dorpermolen, Volmolen, Leverenmolen, Klaaskensmolen, Neermolen, Langerenmolen, Wurfeldmolen, Bosmolen, Aldeneikermolen)	
	Boerderijen Gremelslo (Ergerhof, Geenvoorthof, Steenbrughof, Oudenhof, Nieuwenhof, Coolenhof en Vennerhof)	



<i>Landschapslijnen</i>	Bosbeek en haar asymetrische dalwand (hogere overheid)	
	Steilrand Kempisch Plateau (hogere overheid)	
	Zuid-Willemsvaart (hogere overheid)	
	Itterbeek (hogere overheid)	
	Heppeneert	
	Zuidelijke stadswal Maaseik	
<i>Landschapszones</i>	Kern van Vlakte van Bocht, Vista op stad Maaseik vanuit Zuiden	
	Heppeneert-Elen,	
	Wateringen-Armenbos, (hogere overheid)	
	Bosbeekvallei (hogere overheid),	
	Rand paraboolduin Opglabbeek	
<i>Ankerplaatsen</i>	De Brand – Jagersborg - Den Tösh-Langeren-Wurfeld, (hogere overheid)	
	Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert, Maasterrassen (hogere overheid)	
	Schootsheide	
	Bosbeekvallei (hogere overheid)	
	De Houw	
	Rand duinengordel van Opglabbeek-Gruitrode.	

- Als nieuwe landschappen worden geselecteerd: De Borg, Heerenlaak, Bergerven-Park Hoge Kempen, Dorperberg

Kaart 6: Gewenste ruimtelijke structuur – landschap



3.6.3 Ontwikkelingsperspectieven

Betreffende de gewenste landschappelijke structuur dienen voor volgende beleidstermen ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld te worden:

□ Bakens

Het beleid dient gericht te zijn op het behoud van het bakens en waar mogelijk de versterking van de beeldwaarde in zijn omgeving. De relictbakens dienen herkenbaar te blijven en kwaliteitsvol geïntegreerd te worden in hun omgeving. Waar mogelijk dienen oorspronkelijke relaties met relictlandschapslijnen hersteld of geaccentueerd te worden.

□ Bakengroepen

Het behoud van de verschillende onderdelen en de versterking van de functionele en beeldwaarde van het geheel zijn essentieel. De drager van de bakengroep dient de basis te vormen voor de versterking van het geheel.

□ Landschapslijnen

Voor landschapslijnen dient het ruimtelijk beleid gericht te zijn op het versterken van het element door versterking van de eraan ophangende ruimtelijke structuren. Te alle tijden moet het doorknippen van deze lijnen vermeden worden. De oversteekbaarheid dient echter steeds gegarandeerd te blijven.

□ Landschapszones

Aangezien er slechts één landschapszone van lokaal niveau is (Vlakte van Bocholt), wordt deze gebiedsgericht uitgewerkt. Bij landschapszones dient in ieder geval het beleid gericht te zijn op een aangename beeldkwaliteit.

□ Ankerplaatsen

In ankerplaatsen is het beleid gericht op het behoud en versterking van de aanwezige bakens, bakengroepen, landschapslijnen en landschapszones. Bijkomend is het beleid gericht op het versterken van de relatie tussen de samenhangende landschappelijke elementen.

□ Nieuwe landschappen

Nieuwe landschappen dienen maximaal geïntegreerd te worden in hun omgeving. Zorgvuldig ruimtegebruik dient nagestreefd te worden. Nieuwe landschappen werken bij voorkeur kernversterkend.



3.6.4 Acties

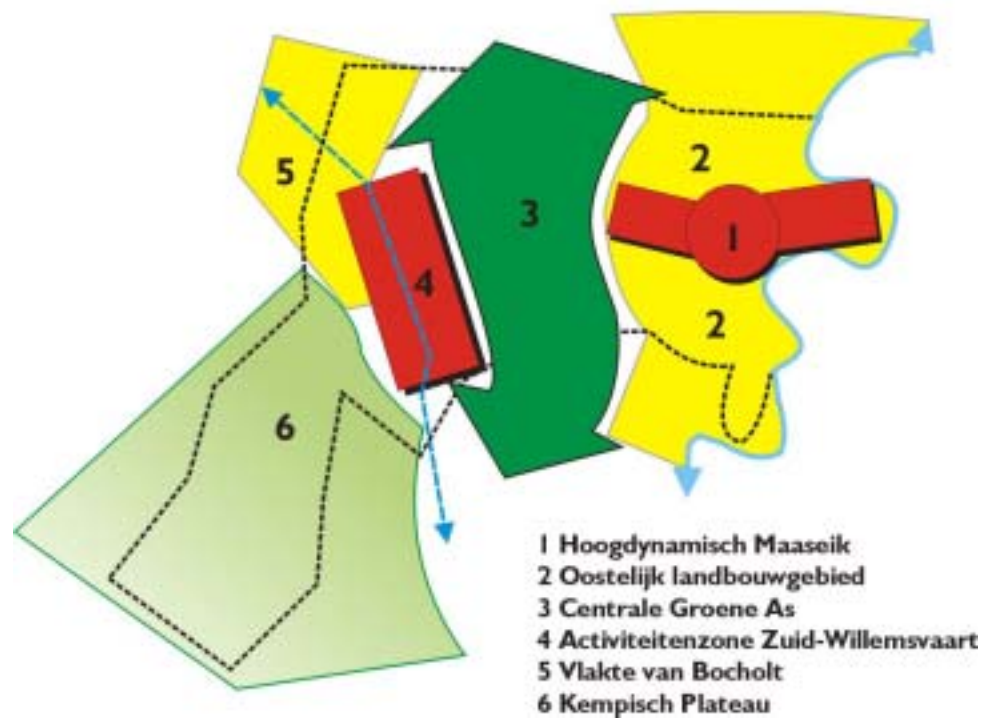
- ❑ Zonevreemde bakens worden opgenomen binnen het RUP zonevreemde woningen als waardevolle zonevreemde gebouwen.
- ❑ Indien wenselijk dient voor de bakengroepen een aparte gebiedsgerichte visie uitgewerkt te worden om een coherent beleid voor de bakengroep te voeren en een coherente, kwaliteitsvolle herbestemming van gebouwen te garanderen.
- ❑ De bakengroep van de watermolens langsheen de Bosbeek dient ingeschakeld te worden in het fietsroutenetwerk. Voor de verschillende watermolens dienen de mogelijkheden voor inschakeling in het toerisme onderzocht worden.
- ❑ Opmaak van een vademecum inrichtingscodes voor groene en openbare ruimtes.



4. Gewenste ruimtelijke structuur deelruimten

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

Figuur 1: Deelruimten





4.1 Hoogdynamisch Maaseik

4.1.1 Visie

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

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

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

Kaart 7: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Maaseik

4.1.2 Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren

Krachtig centrum

Binnen het centrum dienen in het bijzonder ontwikkelingsperspectieven ontwikkeld te worden met betrekking tot:

□ **versterken en afstemmen van commerciële en toeristische activiteiten**

Maaseik heeft nood aan centrumondersteunende handelsontwikkeling, d.w.z. middelgrote handelszaken die op wandelafstand liggen van het historische centrum en ingepast zijn in een logisch wandelcircuit. Locaties voor (middel)grote distributiebedrijven dienen te worden voorzien. Belangrijk hierbij is wel dat er een goede verkeersafwikkeling en een degelijke stedenbouwkundige vormgeving gegarandeerd worden. En dat de nieuwe winkelvestigingen naar afstand, omvang en assortiment het centrum geen concurrentie aandoen.

De bestaande commerciële as Bosstraat - Bleumerstraat met daarop een aantal vertakkingen dient te worden versterkt. Aanknopingspunt is het voorzien van een nieuwe museumsite om de Boomgaardstraat in te schakelen in het wandelcircuit. Het openbaar domein in deze straat kan afgestemd worden op deze commerciële ontwikkelingen.



□ **verhogen van de attractiviteit van het centrum**

Het historisch centrum dient geaccentueerd te worden en aantrekkelijk gemaakt te worden door het herstellen van de walstructuur met groen. Voor een deel bestaat deze groene wal reeds in de vorm van het voetpad parallel aan de Prinsenhof-Boomgaardstraat en de muur aan de oostzijde van het ziekenhuis. Aan de Burg. Philipslaan dient dit te gebeuren door een groene ring aan te leggen waarbij het ontsluitend verkeer gescheiden wordt van voet- en fietspaden en panden.

Binnen deze walstructuur ontstaan naar het ontsluitend verkeer twee polen: een westelijke (Bospoort - Kolonel Aertsplein) en een oostelijke (Maasbrug - Kloosterbempden). Deze twee polen dienen als poorten naar het historisch centrum ontwikkeld te worden. In beide polen dient de realisatie van de recente BPA's (BPA Kolonel Aertsplein en BPA Kloosterbempden) te gebeuren.

Naast de afbakening van het centrum is tevens aandacht nodig voor de verschijningsvorm van het openbaar domein en de totale beeldkwaliteit binnen de walstructuur. Dit heeft een positieve invloed op het woonklimaat en vormt tevens voor het winkelpubliek en dagjestoeristen een aantrekkelijke troef. De koppeling van straten, pleintjes en aangename wandelroutes vormt hiervoor de basis. Strategische locaties kunnen autoluw gemaakt worden en parkeren kan er geweerd worden.

□ **voorzien van een optimale bereikbaarheid per openbaar vervoer, auto, fiets en te voet en voeren van een erop afgestemd parkeerbeleid**

De hoofdontsluiting van de verruimde binnenstad verloopt via volgende straten: Koning Albertlaan, Acht Meilaan, Maastrichtersteenweg, Burg. Philipslaan, Ringlaan, Van Eycklaan, Venlosesteenweg. De ontsluiting bestaat uit twee segmenten van cirkelvormige wegen waarop radiale wegen uitkomen.

De eerste cirkel bestaat uit de Burg. Philipslaan waarop de Eikerstraat en de Bosstraat uitkomen aan de binnenzijde van de cirkel en de Koning Albertlaan-Diestersteenweg, Maastrichtersteenweg, Venlosesteenweg en Weertersteenweg aan de buitenzijde op uitkomen.

De tweede cirkel bestaat uit de Koningin Fabiolalaan - Koning Boudewijnlaan waarop de Bleumerstraat en de Heppersteenweg aan de binnenzijde uitkomen en de Maasbrug aan de buitenzijde.

Op deze structuur dient een parkeerbeleid ruimtelijk ondersteund te worden door het bieden van ruimte voor parkeren. Er dient een onderscheid gemaakt te worden tussen bestemmingsdoelgroepen en bezoekersdoelgroepen. Bezoekersdoelgroepen dienen geleid te worden naar grotere parkings liefst buiten het historisch centrum. Bestemmingsdoelgroepen dienen dicht bij hun bestemming te kunnen parkeren.



□ **stedelijk wonen**

Woonprojecten dienen aan hoge dichtheden te gebeuren. Wonen boven winkels dient gestimuleerd te worden. Voor nieuwe woonprojecten dient in het bijzonder aandacht te gaan naar de beeldkwaliteit van het project in zijn omgeving. Het aanbod aan woningen in het centrum dient bij voorkeur gediversifieerd te zijn. Hoogbouw wordt niet toegestaan.

Aantrekkelijke rand

De aantrekkelijke rand dient te bestaan uit aangename woonomgevingen. Milderende maatregelen zijn gerechtvaardigd ten opzichte van onleefbaarheid ten gevolge van storende functies in deze woonomgevingen. Voldoende aandacht voor groen, speelpleintjes en een gediversifieerd aanbod aan woonmilieus dragen bij aan een hoge ruimtelijke woonkwaliteit. Hoge woondichtheden (min. 25 woningen/ha) zijn nodig. Afhankelijk van de draagkracht van de omgeving wordt hoogbouw toegestaan.

In de sleutelstructuur is er ruimte voor stedelijke activiteiten die niet op een centrumlocatie kunnen ingeplant worden: o.a. regionale en lokale bedrijvigheid, bepaalde typen handel die niet in het centrum terecht kunnen, sport, cultuur en recreatie. Regionale (suggestie) en lokale bedrijvigheid moeten echter zorgzaam ingeplant worden om de kwaliteit van de omliggende woonomgevingen en open ruimte te garanderen.

De relatie tussen stadscentrum en rand dient in het bijzonder aandacht te krijgen door de invulling van nabij het centrum gelegen gebieden voor woningbouw (o.a. Bosbeekvallei) en de nieuwe scholen- en ziekenhuis-campus.

De rand dient goed ontsloten te worden naar het hoger wegennet via een westelijke stadsontsluitingsweg.

Maasboulevard

Binnen deze sleutelstructuur dient de relatie tussen de Maas en het centrum versterkt te worden door de scheidende werking van de ringlaan te milderen en stadsprojecten aan de ringlaan (Koningin Fabiolalaan - Koning Boudewijnlaan) op te hangen.

De dijk dient een recreatief karakter te krijgen dat gemakkelijk toegankelijk is vanuit het centrum. Voetgangersbruggen en aanpassingen van vakdelen van de weg zijn geëigende manieren om dit te bereiken. De link tussen Heerenlaak en het stadscentrum dient versterkt te worden door een strategisch woonproject op de voormalige Dragetraterreinen. Aanlegsteigers dienen er mogelijk te zijn om nabij het stadscentrum aan te kunnen meren. Op lange termijn – na herlokalisatie van de ziekenhuissite – dient de herbestemming van het ziekenhuisterrein bij te dragen tot het herstellen van de link tussen Maas en centrum aan de noordwestelijke zijde van de Bleumerpoort.

De Maasboulevard geldt eveneens als een poort naar het stadscentrum. Uitbouw van commerciële voorzieningen aan de Bleumerpoort en in het gebied Kloosterbenden dienen mogelijk te zijn en moeten het poorteffect ondersteunen. Daarnaast is het voorzien van een transferium (toeristenbussen en OV) in de omgeving van de Maasbrug gewenst.



4.1.3 Actie – Westelijke ontsluitingsweg

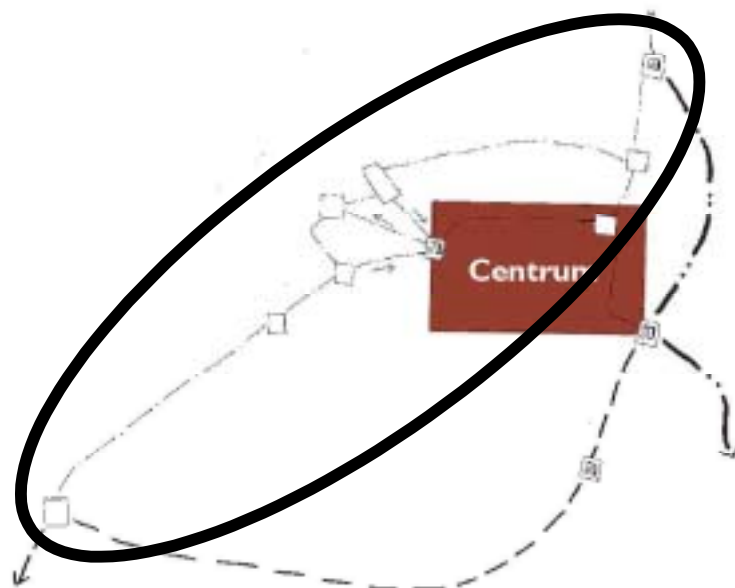
De Westelijke ontsluitingsweg functioneert in hoofdzaak op lokaal niveau. De hoofdontsluiting voor het stedelijk gebied is via de Maastrichtersteenweg. De westelijke ontsluitingsweg dient te bestaan uit Maastrichtersteenweg – Stationsstraat – Bosmolenlaan – Acht-Meilaan – Van Eycklaan – Venlosesteenweg. Strategische knooppunten op deze weg zijn: Nieuwe ontsluiting ziekenhuis- en scholencampus, kruispunt Stationsstraat – Maastrichtersteenweg, kruispunt met Koningin-Astridlaan, met Weertersteenweg en kruispunt Venlosesteenweg – Van Eycklaan.

Op deze weg takt een centrumontsluitingsweg aan bestaande uit de Burg. Philipslaan met verbindingen naar de strategische knooppunten op de westelijke ontsluitingsweg. Enkel de Bospoort is aan de westzijde een poort naar het stadscentrum.

De westelijke ontsluitingsweg dient uitgebreid te worden in functie van doorgaand en ontsluitingsverkeer. Er dient echter een weerstand ingebouwd te worden om te voorkomen dat de westelijke ontsluitingsweg een alternatief zou worden voor de ringlaan en dat het verblijfskarakter van de doorsneden gebieden zou worden aangetast. De weerstand dient ontwikkeld te worden in het deel Bosmolenlaan. De ontsluitingsweg dient dan ook in eerste instantie ingericht te worden in functie van autoverkeer. Fietspaden dienen maximaal mogelijk vrij van de weg voorzien te worden, mogelijk via parallelle wegen. Op de strategische knooppunten is de aanleg van rotondes mogelijk.

Voor de centrumontsluitingsweg dient bijzondere aandacht te gaan naar het aanbrengen van groen langsheen de wegen op de belangrijkste kruispunten. Een weerstand wordt voorzien op de Burg. Philipslaan om te verhinderen dat de weg gebruikt wordt als alternatief voor de westelijke ontsluitingsweg.

Figuur 2: Westelijke ontsluitingsweg





4.1.4 Actie – Bosbeek in stedelijk gebied

De doortocht van de Bosbeek doorheen het stedelijk gebied is geselecteerd als provinciale natuurverbinding. De gemeente wenst met dit element rekening te houden.

Volgende randvoorwaarden worden vanuit het structuurplan meegegeven voor de ontwikkeling van het gebied:

- Groene kader van Bosbeek uitspelen in het ontwerp.
- De binnengebieden langsheen de Bosbeekvallei tussen Weertersteenweg en Venlosesteenweg dienen kwalitatief ingevuld te worden met verschillende woonmilieus om het centrum te versterken en de link tussen rand en centrum te optimaliseren. In het bijzonder vragen vier binnengebieden in de nabijheid van de Bosbeek aandacht bij de invulling: Bosmolenlaan, Van Eycklaan, Slachthuisstraat en Eikerpoort.
- Afwerking van bestaande aanzetten en overgangen naar de omgevende bebouwing is noodzakelijk.
- Voorzien van fijnmazig net van fiets- en voetwegen met minimum relatie cultureel centrum – Bospoort, bestaande as tussen Atheneum en Carrefour en een as parallel langsheen de Bosbeek.

4.1.5 Actie – Stadsrand Zuid

Deze locatie wordt ontwikkeld als een zone voor de herlocatie van ziekenhuis en scholen die in het centrum te kampen hebben met plaatsgebrek. Op de locaties die hierdoor vrijkomen dienen voldoende garanties geboden te worden ivm de herbestemming. Deze herbestemming dient centrumondersteunend te zijn. Op de nieuwe locatie kunnen woningen verweven worden in de projectzone waarbij erover dient gewaakt te worden dat de woonfunctie niet overheersend wordt. De aansluiting bij het stadscentrum dient voldoende gegarandeerd te worden, zowel morfologisch als functioneel.

Voor de functionele aansluiting bij het stadscentrum dienen volgende randvoorwaarden vermeld:

- Binnen het projectgebied dienen een ziekenhuis- en scholencampus met woningen gerealiseerd te worden.
- De Oude Maasarm moet als een overstroombaar gebied gevrijwaard blijven.
- De vista op de stad Maaseik dient gevrijwaard te blijven van bebouwing.
- Gedeelde parkeerruimte voor de verschillende elementen van het project en ter ondersteuning van het centrum dienen voorzien te worden.
- De relatie tussen het stadscentrum en dit gebied dient versterkt te worden. Een kernverzwakking ten gevolge van dit project is niet wenselijk.
- De ontsluiting van het gebied dient te geschieden langs de Maastrichtersteenweg (N78b). Er kan geen sprake zijn van een rechtstreekse ontsluiting van het gebied op de Koning Boudewijnlaan (N78).
- De bereikbaarheid van de site voor het langzaam verkeer dient verzekerd te worden. De aansluiting op de bestaande fietspaden zal gerealiseerd worden



door een doorsteek naar het oosten van de stad en een aantal doorsteekjes richting centrum van de stad.

- Ter hoogte van de Maastrichtersteenweg dient een goed uitgeruste hoofdhalte voor openbaar vervoer gecreëerd te worden.

Een RUP is slechts mogelijk na afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik.



4.1.6 Overige acties

De stad heeft reeds een belangrijke planningstraditie. Volgende projecten kaderen in het bijzonder in de geschetste visie en ontwikkelingsperspectieven voor de sleutelstructuren:

- Afwerken BPA Binnenstad
- Inrichting Dragetraterreinen als verbinding tussen Heerenlaak en centrum Maaseik (onderdeel BPA Dragetra)
- Realisatie BPA Kloosterbenden en BPA Kolonel Aertsplein
- Streefbeeld Ringlaan
- Inrichting museumsite Boomgaardstraat
- BPA voormalige stationsomgeving
- Herinrichting van de Burgemeester Philipslaan in functie van doortocht als centrumontsluitingsweg

Daarnaast zijn bijkomend volgende acties gewenst:

- Streefbeeld / inrichtingsplan groene wal
- BPA Dragetra (met aandacht voor binding Dragetra en stadscentrum) in uitvoering van de streefbeeldstudie
- Overleg met De Lijn in functie het transferium Bleumerpoort



4.2 Oostelijk landbouwgebied

4.2.1 Visie

De kernen van Wurfeld, Heppeneert, Aldeneik en Siemkensheuvel dienen een schaalbreuk te vormen met hoogdynamisch Maaseik (contrastkernen). Stedelijke functies dienen in deze kernen maximaal geweerd te worden. Aan de druk van de markt voor inplanting van stedelijke functies mag niet toegegeven worden. Bovendien dient er een beleid ontwikkeld te worden om waar vandaag stedelijke functies in deze gebieden voorkomen deze af te bouwen.

In het gehele gebied dient ruimte voor landbouw en natuur ontwikkeld te worden. De ruimte dient eveneens ter beschikking te staan van recreatief medegebruik door in het bijzonder stedelingen. De landbouwgebieden zijn grote aaneengesloten open gebieden. Het open karakter dient maximaal gevrijwaard te worden onder meer om de zichten op de stad Maaseik veilig te stellen. De natuurlijke structuren gekoppeld aan Zanderbeek, Witbeek en Bosbeek dienen veilig gesteld te worden en moeten verder kunnen ontwikkelen.

De stad is geen voorstander van één groot stadsbos, maar stelt aan de provincie voor het gebied rond Wurfeld als een recreatief landschapspark te ontwikkelen in functie van het stedelijk gebied.

Het betreft in hoofdzaak gemeentegrensoverschrijdende open-ruimtestructuren. Het beleid dient gericht te zijn op afstemming met de aanliggende gemeenten om een effectief beleid te kunnen voeren.

Kaart 8: Gewenste ruimtelijke structuur – oostelijk landbouwgebied

Kaart 9: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kernen Aldeneik en Wurfeld

4.2.2 Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren

Contrastkernen

In de contrastkernen dient de intrinsieke waarde van de kernen versterkt te worden. Het openbaar domein dient versterkt te worden. Binnengebieden ontbreken en bijgevolg is verdere verdichting beperkt tot invullen van percelen langs uitgeruste weg en in goedgekeurde verkaveling. Bestaande handel op maat van de kern kan behouden en versterkt worden. Handel die de maat van de kern overstijgt dient afgebouwd en vermeden te worden.

Voor de verschillende kernen kunnen ook nog specifieke ontwikkelingsperspectieven gegeven te worden:

□ Siemkensheuvel

Te Siemkensheuvel komen langs de N78 enkele bovenschaalse handelsactiviteiten voor. De kern dient leefbaar gehouden worden door milderende maatregelen in functie van de overlast ten gevolge van de N78.



□ Heppeneert

Heppeneert krijgt de mogelijkheid om zich te versterken als bedevaartsoord. Nieuwe infrastructuur dient naar volumes het niveau van de kern niet te overschrijden. Seizoensale parkeeroverdruk dient opgevangen te worden via semi-verharde parkings. Omzetting van woningen naar horeca dient beperkt te worden. De kern dient een belangrijk knooppunt binnen het toeristisch fietsroutenetwerk in de gemeente te blijven.

□ Aldeneik

Alhoewel de kern omgeven wordt door Heerenlaak en het stedelijk gebied, dient de kern haar landelijk karakter te behouden. De kern dient eerder als residentiële kern in functie van stedelijk gebied te functioneren. Een beperkte afwerking van de rand van de kern is mogelijk in functie van de herbestemming van de grindplassen te Heerenlaak. Binnen het centrum dient de ruime omgeving van de kerk opgewaardeerd te worden. Een uitbouw van de historische site als een knoop op het recreatief netwerk is mogelijk.

□ Wurfeld

Alhoewel de kern aangrenst bij het stedelijk gebied, dient de kern haar landelijk karakter te behouden. De kern dient eerder als residentiële kern in functie van stedelijk gebied te functioneren. De kern kan afgewerkt worden door het aansnijden van centrale binnengebied. De Bosbeek vormt een belangrijk structuurbepalend element voor de kern.

Recreatief landschapspark Wurfeld

Binnen het landschapspark vormt de Bosbeek een belangrijke drager. De omliggende bosjes zijn eveneens structuurbepalend en mogen uitbreiden. Zij krijgen echter een belangrijk recreatief medegebruik. In het bijzonder dient het bosje ter hoogte van Siemkensheuvel als recreatief bos ontwikkeld te worden. Landbouw blijft hoofdruimtegebruiker in het gebied. In functie van het landschapspark mag er enkel kleinschalige infrastructuur (banken, schuilhutten, ...) aangebracht worden. In het gebied dient een fijnmazig netwerk van fiets- en wandelroutes uitgewerkt worden. Binnen waardevolle gebouwen in de open ruimte is een recreatieve bestemming toegelaten. Bestaande verblijfsrecreatie mag uitbreiden. Nieuwe verblijfsrecreatie buiten hoevertoerisme is niet wenselijk.

Omgeving Heppeneert-Elen

Deze sleutelstructuur dient een open aaneengesloten landbouwgebied te blijven. Het behoud en versterken van de landbouwfunctie staat centraal. Het gebied is een overstromingsgebied van de Maas; waterbeheersingswerken dienen mogelijk te zijn. De Zanderbeek vormt de groene ader in het gebied en dient de drager van de landschaps- en natuurlijke structuur in het gebied te zijn. Landbouw is hoofdruimtegebruiker met uitzondering in de omgeving van de Zanderbeek. Recreatief medegebruik van de ruimte is mogelijk. Werken in functie van intensieve landbouw (vb beregeningsinstallaties) zijn toegelaten.



Omgeving Gremelslo-Ven

Gremelslo-Ven is een groot open aaneengesloten landbouwgebied buiten het overstromingsgebied van de Maas. De grote geruilverkavelde percelen dienen maximaal behouden te worden. De landbouwfunctie dient behouden en versterkt te worden. Recreatief medegebruik dient mogelijk te zijn. Recreatieve elementen moeten geweerd worden. De landschappelijke differentiatie in het gebied dient maximaal behouden te worden. De Witbeek vormt een aanknopingspunt als drager van de landschaps- en natuurlijke structuur in het gebied.

Het cluster oude boerderijen/hoven te Gremelslo dient maximaal behouden te worden. Indien er een herbestemming noodzakelijk is wordt aangeraden een woonbestemming of verblijfsrecreatie te voorzien. De authenticiteit moet behouden blijven.

4.2.3 Actie – recreatief landschapspark Wurfeld

Randvoorwaarden van uit het GRS zijn:

- Voorzien van fijnmazige recreatieve routes vanuit stad: radiale assen gekoppeld aan Bosbeek en spoorwegberm en tangentiële assen als verbinding tussen beide.
- Inschakelen duinen Siemkensheuvel als recreatie-bos
- Bosuitbreiding gekoppeld aan de hoogste punten in het gebied.
- Kleine landschapselementen opwaarderen in het westelijk weidengebied
- Westelijk weidengebied als verbindende as tussen Bosbeek en Zanderbeek
- Kasteel Wurfeld en Watermolen als recreatief baken
- Kom als landbouwgebied
- Woonkorrel Wurfeldermolenweg als centraal recreatief knooppunt met een aangepast openbaar domein in relatie met het kasteel van Wurfeld.
- Uitbreidingsmogelijkheden voor kasteel Wurfeld

Kaart 10: Recreatief landschapspark Wurfeld

4.2.4 Overige acties

- Opmaak RUP Aldeneik voor Parkgebied in het centrum van Aldeneik waarbij de invulling en verbeterde afwerking van het parkgebied rond de kerk centraal staat. Parkgebied dient een betere vormgeving te krijgen waarbij delen van het parkgebied die niet passen binnen de vormgeving voor centrumondersteunende functies in aanmerking komen.
- Overleg met provincie in functie van het streefbeeld voor de N78 en de rol van Siemkensheuvel in relatie tot de N78.



4.3 Centrale Groene As

4.3.1 Visie

De Centrale Groene as bestaat uit grootschalige natuurlijke complexen in vallei van Itterbeek, Witbeek en Zanderbeek en op interfluvia die om aangepast beheer vragen. De scheidende werking tussen Neeroeteren en Maaseik dient versterkt te worden.

Het gebied dient ecologisch versterkt te worden en ruimtelijk te groeien. Het moet een rustgebied blijven met een beperkt recreatief medegebruik.

De dwarsende infrastructuren (Kinrooiersteenweg en Diestersteenweg) dienen geïntegreerd te worden in het landschap.

De noodzakelijke potenties zijn aanwezig om deze centrale groene as te laten uitgroeien tot een belangrijke ruimtelijke structuur. Naar de omliggende hoogdynamische functies dienen bij voorkeur bufferzones voorzien te worden. Deze as is een gemeentegrensoverschrijdende natuurlijke structuur en bijgevolg dient het beleid afgestemd te worden met de buurgemeenten.

Kaart 11: Gewenste ruimtelijke structuur – centrale groene as

4.3.2 Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren

Brand

De grote dichtheid aan uitzonderlijk brede houtwallen, singels en verspreide bosjes dient behouden en versterkt te worden. In het bijzonder dienen de kleinschaligheid van het landschap, verhoogde connectiviteit van de verschillende landschapselementen en het behoud van de typische spinnewebstructuur nagestreefd te worden.

Bij de landschapsontwikkeling past de visuele markering van de Itterbeek en de binding ervan met het oude cultuurlandschap.

Het gebied dient ecologisch versterkt te worden. Bijkomende constructies in functie van landbouw zijn niet gewenst.

In De Brand dient het beleid gericht te zijn op het behoud en de ontwikkeling van de landschapswaarden. Het is weliswaar attractief voor zachte recreatie, maar dreigt daardoor een deel van de geïsoleerdheid te verliezen, waardoor het juist behouden bleef. Een geïntegreerd beheer van het gebied is nodig.

De zone tussen Jagersborg en De Brand komt in het bijzonder in aanmerking tot vergroting van de groene oppervlakte en om de aaneengeslotenheid van de groene as te versterken.

Recreatief medegebruik is mogelijk onder de vorm van wandelen, fietsen en natuureducatie. De aanleg van nieuwe verhardingen, verbindingen over de Itterbeek en de uitbouw van een fijnmaziger fietspadenroute dan vandaag zijn niet wenselijk.



Jagersborg

Het gebied dient gevaloriseerd te worden als natuurlijk complex. Bosbeheer en ontwikkeling gericht op natuur dienen centraal te staan. De randzones rond Jagersborg dienen een bufferfunctie te vervullen. Het landschap van Hof ter Heide dient samen met de open ruimte van Geisterse Heide als buffer te fungeren aan de westzijde. Landbouw dient er in evenwicht met natuur te kunnen ontwikkelen. Aan de oostelijke rand is er de omgeving van Gremelslo die een bufferfunctie dient te vervullen.

Bijkomende constructies in functie van landbouw zijn niet gewenst zowel in de buffergebieden als in het centrale gebied. De inschakeling van het gebied in het recreatief fiets- en wandelnetwerk is gewenst via een beperkt aantal doorgaande assen.

Langeren-Tösh-Schootsheide

Landbouw, landschap en natuur dienen beter op elkaar afgestemd te worden.

Landschapsinrichting dient in relatie tot de inrichting van de Bosbeek te gebeuren. Het gebied Langeren-Tösh dient samen met het gebied rond Wurfeld bekeken te worden.

Herstel van het bocagelandschap is gewenst. De meanderende Bosbeek met zijn dijken boven maaiveld dient landschappelijk te worden versterkt en visueel geaccentueerd. De Witbeek dient als groene corridor richting Jagersborg te functioneren.

Mogelijkheden voor beheerslandbouw dienen in het gebied aangegrepen te worden. Waar wenselijk kan perceelsuitwisseling onderzocht worden om tot de vorming van door landbouw beter beheerbare entiteiten te komen. Bijkomende nieuwe constructies in functie van landbouw zijn niet gewenst buiten de bestaande bedrijfskavels.

Recreatief medegebruik is mogelijk. In het bijzonder kunnen de historische watermolens ingeschakeld worden in de toeristisch-recreatieve sfeer.

De Wateringen – Armenbos

Landbouw, landschap en natuur dienen beter op elkaar afgestemd te worden.

Boscomplexen in het gebied dienen minimaal behouden te worden. Een bosuitbreiding is mogelijk. Recreatief medegebruik onder de vorm van wandel- en fietsroutes is mogelijk.

Mogelijkheden voor beheerslandbouw dienen in het gebied aangegrepen te worden. Waar wenselijk kan perceelsuitwisseling onderzocht worden om tot de vorming van door landbouw beter beheerbare entiteiten te komen. Bijkomende constructies in functie van landbouw zijn niet gewenst.



4.4 Activiteitenzone Zuid-Willemsvaart

4.4.1 Visie

De activiteitenzone Zuid-Willemsvaart heeft als ruimtelijke drager de bundel van kanaal en N757.

Aan deze bundel hangt een activiteitendriehoek op waarbinnen ruimte voor groei is voor activiteiten eigen aan een hoofddorp. Als infrastructurele dragers worden onderscheiden de N757, de Diestersteenweg en de Maaseikerlaan. De doortocht van de Zuid-Willemsvaart aan de westzijde van de driehoek dient gevaloriseerd te worden. Het centrum van de activiteitendriehoek is de omgeving van Spilstraat, Sint-Lambertuskerkstraat en Scholtisplein.

Rond de driehoek komen drie satellieten voor: Voorshoven, Berg en Schootsheide-Kramelt. De satellieten zijn gericht op de activiteitendriehoek en bestaan uit rustige woonomgevingen. De relatie tussen de satellieten en de activiteitendriehoek dient verbeterd te worden.

De Bosbeek is een structurerend element in de deelruimte.

De stad wenst een suggestie te doen aan het Vlaams Gewest om de toeristische as Zuid-Willemsvaart – Bergerven als uitvalsbasis naar het Nationaal Park Hoge Kempen te beschouwen omwille van de grote concentratie van complementaire toeristische activiteiten. De uitvalsbasis bestaat uit de sport- en cultuurcluster Neeroeteren, 't Eilandje, Klaaskensmolen, Recreatief waterfront West-Zuid-Willemsvaart, Camping Bergerven, Park Hoge Kempen. De complementariteit van de verschillende elementen dient de kracht te zijn voor een netwerkontwikkeling.

De Motorcross Waterlooos dient behouden te blijven.

Kaart 12: Gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Neeroeteren

4.4.2 Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren

Activiteitendriehoek

Binnen de activiteitendriehoek dient ruimte te zijn voor een lokaal bedrijventerrein en een sportcluster op maat van Neeroeteren. Daarnaast dienen een aantal strategische binnengebieden te worden aangesneden. 't Kramelt dient verder uitgewerkt te worden, Groot-Root dient afgewerkt te worden en het Bollenstraatje dient op lange termijn ingevuld te worden als een geheel van diverse woonmilieus waarbij het watergebonden karakter gevaloriseerd wordt.

Het watergebonden karakter van het bedrijventerrein Geistersveld kan versterkt worden.

Commerciële voorzieningen ontwikkelen zich bij voorkeur in het centrum van de driehoek. Er dient voorkomen te worden dat commerciële ontwikkelingen verder zetten langs de driehoek N757, Maaseikerlaan en Diestersteenweg. Het centrum dient via fiets- en voetwegen gemakkelijk bereikbaar te zijn.



De dragende infrastructuur in het gebied dienen gemakkelijk oversteekbaar te zijn om de relatie tussen omliggende woonomgevingen en centrum te kunnen versterken.

Satellieten

Binnengebieden die er voorkomen worden als niet kernversterkend beschouwd en bijgevolg is het niet wenselijk deze aan te snijden. Het behoud van het landelijk karakter van de omgeving staat centraal.

Binnen de satellieten dienen commerciële voorzieningen beperkt te zijn op maat van de satelliet. Nieuwe grootschalige commerciële voorzieningen dienen voorkomen te worden. Recreatieve voorzieningen op maat van de satelliet zijn mogelijk. Deze dienen centrumversterkend te zijn.

Bijzondere aandacht dient te gaan naar de herinrichting van het openbaar domein van de centrale delen van de satellieten.

Specifiek dient ter hoogte van Park Hoge Kempen de noordelijke grens beter afgewerkt te worden.

De relatie met de activiteitendriehoek dient versterkt te worden.

Uitvalsbasis naar Park Hoge Kempen (suggestie)

Complementariteit van activiteiten dient versterkt te worden door een onderlinge verbeterde bereikbaarheid via voet- en fietswegen. Verblijfsrecreatie is gebonden aan de pool Bergerven-Park Hoge Kempen; reguliere sport, cultuur en watergebonden toerisme aan de pool Neeroeteren en geluidsintensieve sporten aan Waterloo. Versterken van de verschillende polen (suggestie indien bovenlokale) bestaat uit het intensief gebruiken van de bestaande juridische ruimtes. Bijkomende recreatieruimte dient maximaal vermeden te worden.

Om zijn rol als uitvalsbasis waar te maken wordt enerzijds de externe bereikbaarheid verbeterd door de selectie van lokale ontsluitingswegen ter ontsluiting van het geheel. Anderzijds door de inschakeling van het Bergerven binnen fijnmazige fiets- en wandelroutes gericht op het Park Hoge Kempen.

Het eigenlijk uitbreiden van het Nationaal Park Hoge Kempen kan via de waardevolle boscomplexen over de steilrand van het Kempisch Plateau en het natuurgebied Bergerven.



4.4.3 Actie – Recreatief complex Zuid-Willemsvaart – Bergerven

Als randvoorwaarden voor ontwikkeling van het project worden gesteld:

- ❑ Verbinding tussen oevers Zuid-Willemsvaart ter hoogte van Eilandje voor voetgangers en fietsers om link te leggen tussen Park Hoge Kempen, Eilandje, Kleeskesmolen en sport- en cultuurcluster te Neeroeteren;
- ❑ Invulling gebied tussen Zuid-Willemsvaart en Ziepstraat-Kanaalstraat in functie van park en ontwikkelen voet- en fietsroute doorheen gebied om tot een fijnmazig netwerk te komen in functie van de kern Neeroeteren.
- ❑ Doortocht Bosbeek ruimte geven.

De doortocht van de Bosbeek tussen Berg en Den Tösh is geselecteerd als provinciale natuurverbinding. De gemeente wenst met dit element rekening te houden.

Kaart 13: Recreatief complex Zuid-Willemsvaart – Bergerven – voorstel inrichting

4.4.4 Overige acties

- ❑ Realisatie structuurschets Neeroeteren via de opmaak van een RUP
- ❑ Afwerken Groot Root en Kramelt
- ❑ Herinrichting Maaseikerlaan



4.5 Vlake van Bocholt

4.5.1 Visie

Het open landbouwgebied, de weg Bree – Neeroeteren, Zuid-Willemsvaart en de rand van het Kempisch Plateau fungeren als structurerende elementen in de deelruimte.

Het versterken van de open ruimte staat centraal in deze deelruimte. Grootschalige landbouw in een (half)open landbouwlandschap is het streefbeeld. Bestaande kleinschalige landschapselementen (in het bijzonder kleine blokvormige bosjes) dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden. De rand van het Kempisch Plateau dient herkenbaar te blijven vanuit deze deelruimte. Gebouwen in functie van landbouw op landbouwgronden zijn niet wenselijk.

Recreatief medegebruik onder de vorm van doorgaande routes dient mogelijk te zijn. Hoofdinfrastructuren (verbindingsweg Neeroeteren – Bree, fietsroute) dienen gebundeld aan de Zuid-Willemsvaart te blijven.

Het gebied is grensoverschrijdend met Opitter. Een grensoverschrijdende visie is noodzakelijk.

Kaart 14: Gewenste ruimtelijke structuur – Vlake van Bocholt



4.6 Kempisch Plateau

4.6.1 Visie

Structuurbepalende elementen in de deelruimte zijn de Bosbeekvallei, de rand van het Kempisch Plateau en de kernen Opoeteren en Dorne.

Opoeteren en Dorne dienen als rustige, maar aantrekkelijke woonomgevingen te ontwikkelen met een laag aandeel aan handel, diensten en bedrijvigheid. Verweving staat er voorop. In het bijzonder is het gewenst het centrum van Opoeteren af te werken. Dorne dient als centrale plaats voor bivak uitgebouwd te worden.

Nieuwe lintbebouwing en harde ontwikkelingen in linten dienen maximaal vermeden te worden. Binnen bestaande linten moet het beleid waar nodig gericht zijn op de integratie van het lint in de omgeving.

De ecologische en landschappelijke waarde van het gehele gebied wordt verder ontwikkeld en versterkt. De Bosbeek dient als groene ader vorm te krijgen. De typische groene rand van het Kempisch Plateau dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden. Deze rand dient als toegangs-gang naar het Park Hoge Kempen te functioneren. De gemeente doet de suggestie aan de hogere overheid om Neeroeteren en Opoeteren in het Nationaal Park Hoge Kempen te betrekken.

Recreatieve ontwikkelingen in de open ruimte dienen afgestemd te zijn op kwetsbaarheid van omgeving. Waar noodzakelijk dient een sanering te gebeuren.

Kaart 15: Gewenste ruimtelijke structuur - Kempisch plateau

Kaart 16: Gewenste ruimtelijke structuur van de kernen Opoeteren en Dorne

4.6.2 Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren

Rustige woonomgevingen

De rustige woonomgevingen Opoeteren en Dorne dienen een landelijk karakter te behouden. Zij worden afgewerkt waar nodig. Te Opoeteren dient het Kerkplein een bijkomende wand te krijgen en wordt een aangezet binnengebied verder afgewerkt. Maatregelen in functie van de verkeersleefbaarheid van de kernen dienen mogelijk te zijn. Commerciële voorzieningen dienen op maat van de kern te zijn.

Lokale bedrijventerreinen zijn uitgesloten in deze kernen. Recreatie werkt ondersteunend aan het wonen. Bijkomende recreatie is mogelijk op niveau van de kern. Bestaande recreatie in de kern dient behouden en waar mogelijk versterkt te worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet geschaad wordt. Kwaliteitsvolle langzaam-verkeersontsluitingen vanuit de kern naar de recreatie zijn gewenst.

De rustige woonomgevingen worden in hun natuurlijke omgeving ingepast.



Bosbeekvallei

Natuurlijke ontwikkelingen worden maximaal ondersteund. De voorgestelde beheersmaatregelen uit het structuurschema Vallei van de Bosbeek worden geïmplementeerd. Waterbeheersing dient ecologisch verantwoord plaats te vinden. Behoud en beheer van bestaande kleine landschapslementen staat centraal. Beperkt bijkomende aanplantingen zijn mogelijk. De molens van de Bosbeek worden behouden en ingeschakeld in een bakengroep.

Harde recreatie wordt maximaal geweerd. Waar mogelijk dient een sanering van bestaande recreatieve ruimtes te gebeuren (De Schans, visvijver Bergeinde). Binnen de vallei worden recreatieve ontwikkelingen teruggedrongen naar 1 pool: de Wouterbron. Bebouwing en verhardingen dienen maximaal gebundeld te worden aan bestaande lintbebouwing. Bestaande vergunde recreatie wordt getracht maximaal te onttrekken. Bijkomende recreatieve infrastructuur is niet gewenst. Recreatief medegebruik dient beperkt te blijven tot bestaande infrastructuur.

Extensieve landbouw wordt nagestreefd. Dit betekent streven naar beheerslandbouw, geen bijkomende gebouwen in functie van landbouw en geen schaalvergroting van de landbouw toestaan.

Bijkomende infrastructuurlele doorsnijdingen dienen vermeden te worden.

Plateaurand

Het groene karakter van de plateaurand dient behouden te blijven. De bestaande boscomplexen kunnen versterkt worden door beheersmaatregelen en bosuitbreidingen. De herkenbaarheid van het lijnelement vanuit de Maasvallei als groene as mag niet worden aangetast.

Extensieve landbouw is mogelijk. Beheerslandbouw wordt nagestreefd. Bijkomende agrarische bebouwing dient maximaal gebundeld te worden aan de aanwezige boscomplexen om een versnipperde indruk tegen te gaan.

Recreatief medegebruik wordt uitgebouwd onder vorm van wandelroutes in relatie tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de uitvalsbasis te Neeroeteren.

Landbouwgebied Dorne-De Houw

Landbouw vormt de hoofdfunctie binnen de sleutelstructuur. Bijkomende constructies in functie van landbouw zijn mogelijk. Nieuwe bijkomende landbouwzetels worden bij voorkeur aan de rand van Dorne en De Houw voorzien. Het behoud van het open karakter van het plateau is noodzakelijk om zichten op linkeroever van de Bosbeek te garanderen.

Twee koppelingsgebieden staan loodrecht op het landbouwgebied. Deze gebieden bestaan uit boscomplexen die als stapstenen fungeren. De connectiviteit tussen de stapstenen kan worden verhoogd door het versterken van kleine landschapslementen. De stapstenen zelf moeten ruimte krijgen om uit te breiden en ecologisch en landschappelijk te versterken.

Het open en aangesloten karakter van het gebied dient behouden en waar mogelijk hersteld. Een aangepaste nabestemming voor de ontginning te Dorne en het voormalig stort dienen ondersteunend te zijn hieraan. Recreatie-activiteiten niet gebonden aan een kern zijn niet gewenst. Recreatief medegebruik is mogelijk.



Oostelijk (tussen Stort en Driepaalhoeve) wordt het gebied begrensd door de Dornerstationsstraat.

De ontsluiting van het gebied voor zwaar verkeer dient geënt te zijn op de verbindingsweg Dilsen-Opoeteren via grondgebied Dilsen-Stokkem.

Landbouwgebied Opoeteren-Neeroeteren

Landbouw vormt de hoofdfunctie binnen de sleutelstructuur. Bijkomende constructies in functie van landbouw zijn mogelijk; geen glasconstructies. Nieuwe bijkomende landbouwzetels vestigen zich best aan de rand van gebied.

Het gebied verdient een ecologische versterking door onder meer de vallei van de Busselziep en ter hoogte van Roosterberg die eveneens als koppelingen tussen Bosbeekvallei en Kempisch Plateau fungeren. In de vallei van de Busselziep dienen weekendverblijven maximaal gesaneerd te worden.

Landschappelijk dient de valleiwand herkenbaar te blijven. Het halfopen karakter van het landbouwgebied wordt bewaard. Het groen karakter van de plateaurand dient behouden.

De ontsluiting van het gebied is geënt op de Neeroeterenstraat.

4.6.3 Acties

- ❑ De gemeente zal een sanering van zonevreemde recreatierterreinen waar noodzakelijk doen.
- ❑ Opmaak RUP Kerkplein Opoeteren. Hierbij wordt gestreefd naar de afwerking van het Kerkplein aan de zuidzijde om een pleineffect te bekomen. Een aantrekkelijk openbaar domein gericht op een verblijfsfunctie dient te worden nagestreefd.