

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'LEEMHOEK'

MEMORIE VAN TOELICHTING

Opdrachtgever: Stad Maaseik

3 februari 2012



Titel	Memorie van toelichting
Opdrachtgever	Stad Maaseik
Contactpersoon opdrachtgever	Dhr. Johan Tollenaere, Schepen Ruimtelijke Ordening Dhr. Toon Geusens, diensthoofd RO
Opdrachtnemer	TRITEL Hasselt (Tractebel Engineering n.v.) Ilgatlaan 23 - 3500 Hasselt T +32 11 28 86 00- tritel@tritel.be
Contactpersoon opdrachtnemer	Vera Peeters 011/288657
Datum	03/02/2012
Versienummer	1
Projectnummer	P.001684 - Maaseik GemRUP Leemhoek

DOCUMENTGESCHIEDENIS

Versie	Datum	Opmerkingen
Schetsontwerp	16/06/2011	
Voorontwerp	17/10/2011	
Plenaire vergadering	22/12/2011	
Ontwerp	03/02/2012	Dossier voorlopige vaststelling
Openbaar onderzoek		
Definitief ontwerp		

DOCUMENTVERANTWOORDELIJKHEID

Auteur(s)	Liesbet Mullens, Vera Peeters	Datum
Document screener(s)	Vera Peeters	Datum

BESTANDSINFORMATIE

Bestandsnaam	MAASEIK\P.001684Leemhoek\4STU\40\n001lmu.docx
Laatst opgeslagen	03/02/2012

KWALITEIT



STAD MAASEIK

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'LEEMHOEK'

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

MEMORIE VAN TOELICHTING

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

.....

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

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

..... tot

De Secretaris,

De Burgemeester

Opgesteld door Tritel – Spatial Planning & Design

Hasselt, 3 februari 2012

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van

De Secretaris,

De Voorzitter van de gemeenteraad

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

RAYMOND CORSTJENS

JAN CREEMERS

INHOUD

Inhoud	2
1. INLEIDING	3
1.1 Doelstelling van het gemeentebestuur	3
1.2 Aanleiding tot opmaak RUP	3
1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan	3
1.4 Dossiersamenstelling	3
1.5 Aanpassingen in functie van de adviezen	3
2. Het plangebied in beeld	6
2.1 Situering en bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied	6
2.2 Fotoreportage	7
3. Randvoorwaarden uit planningscontext	12
3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)	12
3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg	12
3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik	13
3.4 Mobiliteitstoets	16
3.5 Veiligheidsrapportage	16
3.6 Gewestplan	16
3.7 PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Maaseik	17
3.8 BPA's en RUP's	17

3.9 Verkavelingen	17
3.10 Verordeningen	17
3.11 Watertoets	18
3.12 Waterwingebieden en speciale beschermingszones	19
3.13 Biologische waarderingskaart	19
3.14 Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden	19
3.15 VEN – gebieden	20
3.16 Erfgoed	20
3.17 Archeologische sites	20
3.18 Landschapsatlas	20
3.19 Atlas van de buurtwegen	21
3.20 Waterwegen	21
4. Gewenste Ruimtelijke Structuur	22
5. Ruimtelijk UitvoeringsPlan	25
5.1 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	25
5.2 Ruimtebalans	26
5.3 Implementatie grond- en pandenbeleid	26
5.4 Op te heffen bepalingen	27
5.5 Register planbaten/planschade	27

1. INLEIDING

1.1 Doelstelling van het gemeentebestuur

Het gebied is gelegen in het centrum van de woonkern Maaseik en heeft momenteel slecht gedeeltelijk het juridisch statuut van woongebied.

- Het omzetten van de zone voor openbaar nut naar de bestemming woongebied
- Invullen van een desolaat en verwaarloosd gebied in het centrum van de woonkern Maaseik
- Het realiseren van een inbreiding geïntegreerd in bestaand weefsel en geënt op de bestaande ruimtelijke structuur
- Verdichting in het stedelijk gebied, hierbij wordt gestreefd naar een dichtheid van 25 woningen per ha
- Integratie van voetgangers en fietsverbindingen doorheen het weefsel

1.2 Aanleiding tot opmaak RUP

Aanleiding tot opmaak van dit RUP is de vernietiging van het BPA Leemhoek door de Raad van State op 4 maart 2010. De vernietiging gebeurde op basis van procedurele aspecten.

1.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan

Dit plan is een uitvoering van bindende bepaling 33: verdere afwerking BPA Leemhoek.

De ontwikkeling van het gebied (A6) is opgenomen in de bindende actie 7: woonprogrammatie.

1.4 Dossiersamenstelling

Het ruimtelijk uitvoeringsplan bestaat uit volgende elementen:

- Toelichtingsnota = memorie van toelichting, met bijlage
- Plan bestaande toestand: deze bevat de feitelijke toestand, de terreingegevens uit inventarisatie op het terrein. Dit plan bevat ook de juridische toestand met o.a. het statuut van wegen en straten, gewestplan, atlas van de buurtwegen, ...
- Het grafisch plan maakt deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP
- Ook de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit GemRUP
- Register Mogelijke Planbaten – Planschade

1.5 Aanpassingen in functie van de adviezen

- Is er op het einde van de verkaveling (zijde landbouwgebied) geen keerpunt gewenst? Is hiervoor voldoende ruimte?
Het openbaar domein is hier voldoende breed (ca 14m) om een draaipunt te voorzien. Verder zijn er insteken genoeg waar keren voor vrachtwagens mogelijk is. In het verkavelingsplan is een plein met ruimte om te keren voorzien, de inrichting zal toelichtend aan het RUP toegevoegd worden.
- Waarom wordt het deel agrarisch gebied (perceel 103f) opgenomen in het plangebied?
Om discussie te vermijden werden perceelsgrenzen gevolgd. Indien de gewestplanbestemming wordt gevolgd, wordt een deel van het perceel opgenomen in het GemRUP. Door volledige percelen op te nemen in het RUP, wordt duidelijkheid geschapen, deze redenering is ook toegepast voor de tuinen van de woningen aan de Maastrichtersteenweg en de Kempenweg (zie volgend punt).

- De grens van het RUP wordt aan de noordzijde best afgestemd op de gewestplangrens (openbaar nut).
Het plangebied wordt uitgebreid. Het gedeelte van de bestaande bouwkavels aan de Kempenweg dat in het RUP wordt opgenomen krijgt naar analogie met de aanpalende zones ook de bestemming van zone voor wonen 3 (open bebouwing).
- Opmerking van de provincie, op te heffen verkaveling op het grafisch plan aangeven.
Er is slechts één verkaveling die opgeheven dient te worden. Ze is op het grafisch plan aangegeven en in de toelichtingnota beschreven. In het kader van de leesbaarheid van het plan wordt de kleur aangepast.
- In de toelichtingsnota wordt gesproken over een onteigeningsplan, maar er is geen onteigeningsplan toegevoegd.
Er wordt geen onteigening bij het plan gevoegd. Dit wordt geschrapt in §1.4 dossiersamenstelling.
- Er is een tegenstrijdigheid tussen toelichtingsplan en grafisch plan ter hoogte van de Stationsstraat, om verwarring te vermijden wordt dit best aangepast.
Het toelichtingplan in deze nota wordt aangepast.

Stedenbouwkundige voorschriften:

- In de algemene bepalingen wordt §1.8 Hemelwater, toegevoegd.
Deze algemene bepaling laat toe dat tijdens de bouwaanvraag van de verkaveling de waterberging mogelijk kan zijn binnen elke zone, zowel op openbaar domein als op private kavels. In 2009 werd in

het kader van waterberging reeds een nota opgemaakt¹ die resulteerde in de goedkeuring van het subsidiebedrag (ligt vast). Hierin werd gesteld: "In het concept van het BPA-plan (nu voorliggend RUP) is de hoofdontsluitingsweg van de verkaveling excentrisch ontworpen in het openbaar domein. De bedoeling hiervan is dat deze hoofdontsluitingsweg langs beide zijden omzoomd worden door bomen. In de smalste berm van de hoofdontsluiting is het de bedoeling dat bomen van het normale straattypen aangeplant worden. De bredere berm daarentegen is voorbehouden voor het aanplanten van grote laanbomen, die ook meer bewortelbare ruimte vergen. De smalste berm heeft een breedte van 2,00 m, de breedste berm heeft een breedte van 8,00 m. In de beide bermen dienen nutsleidingen aangelegd te worden, die als ze in een gemeenschappelijke sleuf aangelegd worden, minstens 1,00 m sleufbreedte vergen. In de smalste berm is om deze reden geen plaats meer om een gracht aan te leggen. Indien er in de breedste wegberm een gracht zou aangelegd worden, betekent dit dat de noodzakelijke buffering ook in deze gracht moet voorzien worden. In de breedste wegberm kunnen in totaal 380 lopende meter gracht aangelegd worden. Concreet moet er circa 1 m³ buffering gerealiseerd worden per lopende meter gracht. Omdat de bodem ter plaatse van de geplande verkaveling een matig natte lichte zandleembodem is, die maar matig geschikt is voor infiltratie, betekent dit als met grachten gewerkt wordt, deze moet kunnen afwateren, omdat infiltratie praktisch uitgesloten is. Het dwarsprofiel van de gracht dat noodzakelijk is om deze buffering te realiseren, bedraagt: bodembreedte 2,00 m, gemiddelde diepte 0,80 m en een min. kruinbreedte van 3,60 m bij

¹ Wegen en rioleringswerken verkaveling Leemhoek (R000379,L208077) verklarende nota m.b.t. de opmerkingen van de ambtelijke commissie van 29/04/08.

een taludhelling van 4/4. Houden wij rekening met de min. berm-breedte van 1,00 m voor het aanleggen van de nutsleidingen door schiet er nog krap 3,40 m bermbreedte over. Parkeren op de rijweg is gezien de beperkte wegbreedte niet mogelijk, zodat de wegberm de enige uitwijkmogelijkheid is. In deze berm van 3,40 m moeten nog de grote laanbomen en in een latere fase een stoepverharding van 1,50 m breedte kunnen aangelegd worden. Hieruit kunnen wij besluiten dat deze berm dan te smal is om de grote laanbomen enige overlevingskansen te geven. Bovendien hebben de kavels binnen de verkaveling een gemiddelde breedte van ongeveer 13 m. Als er grachten worden aangelegd binnen de verkaveling betekent dit dat elke kavel toegankelijk moet gemaakt worden door middel van een inbuizing (minimum 4 meter) en kopmuren. Hierdoor zal er thv elk perceel telkens een kort stuk gracht ontstaan (ongeveer 8 m lang) dat voor de toegankelijkheid van het perceel moet gecombineerd worden met een inbuizing (ongeveer 4 m) + 2 kopmuren. Door de te beperkte ruimte in de wegberm en de korte stukken gracht wordt er geopteerd voor een gesloten RWA-stelsel door middel van betonbuizen.”

- Art 4 Zone voor wonen 4 (zijtuinwoningen): tegenstrijdigheid tussen verordenend en toelichtend deel.
De tegenstrijdigheid wordt in de voorschriften weggewerkt, het toelichtend gedeelte wordt aangepast.
- Voorbouwlijn.
In de voorschriften is de voorbouwlijn omschreven onder artikel 6 § inplanting van de gebouwen. De 8m afstand wordt in de voorschriften, ter ondersteuning van het grafische aangegeven maatvoering, aangevuld. De overgangsbepaling wordt aangegeven voor vergunde gebouwen. In de algemene bepalingen wordt de Uitzonderingsbepaling ingeschreven.

Plannen

- *Het plan Bestaande toestand werd aangevuld met de grens van het PRUP Kleinstedelijk Gebied Maaseik*
- *Het grafisch plan wordt aangepast i.f.v.*
 - *de uitbreiding van het plangebied*
 - *De zonegrens tussen deelzone 3 en 4 in de zone voor wonen 5 is onduidelijk. Om dit op te lossen wordt op het grafisch plan een maat aangegeven. De afbakening garandeert voldoende buitenruimte voor alle afzonderlijke bouwprojecten en verhoogt de leesbaarheid van het plan. Op termijn, na invulling van het gehele gebied lopen de groene buitenruimtes in elkaar over en is er op terrein geen onderscheid meer waar te nemen.*
- *Het plan register mogelijke planbaten/planschade wordt aangepast in functie van de uitbreiding.*

2. HET PLANGEBIED IN BEELD

2.1 Situering en bestaande ruimtelijke structuur van het plangebied

Het studiegebied is gelegen aan de westrand van de historische binnenstad van Maaseik. Het wordt begrensd door de Kempenweg, de Stationstraat en de Maastrichtersteenweg. Het betreft de voormalig stationsomgeving en een deel van de oude spoorwegzate. Het gebied situeert zich op loopafstand van de historische stadskern van Maaseik.

Het plangebied bestaat uit een langgerekte, zuidwest - noordoost gelegen strook tussen de Maastrichtersteenweg en de Kempenweg. Het centrale gedeelte van deze strook wordt gevormd door de voormalige spoorwegbedding. Het tracé is deels in gebruik als fietspad en deels begroeid met spontane vegetatie.

Ten zuiden van het tracé, langs de Maastrichtersteenweg, wordt de nederzettingsstructuur gekenmerkt door ruime percelen met open bebouwing. Het wonen vormt de hoofdbestemming langsheen deze invalsweg, de gewestweg N78b. Meer naar het centrum toe bevinden zich ook een aantal diensten, met name de zetel van de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak, een tankstation en de politie.

Ten noorden van het tracé, langs de Kempenweg treffen we ook in hoofdzaak open bebouwing aan, maar dan op kleinere percelen dan langs de Maastrichtersteenweg. Aan de noordzijde van de Kempenweg, tussen de Kempenweg en de Bosbeekvallei, situeert zich een sociale woonwijk met hoofdzakelijk half open bebouwing. Het is een monofunctioneel gebied waar enkel de bestemming wonen voor komt.

Enkel langs de Stationsstraat komt gesloten bebouwing voor en zien we ook

appartementen opduiken. Ook hier overheerst de woonbestemming.



2.2 Fotoreportage



10



11



12



13



14



15



16



17



18





19



20



21



22



23



24



25



26



27

28



29



30



31



32



33



34



35



Opnamestandpunten foto's



3. RANDVOORWAARDEN UIT PLANNINGSCONTEXT

3.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het **R.S.V.** (Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen) zijn delen van de stad Maaseik aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Door deze selectie dient het beleid erop gericht te zijn om de bestaande morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Een doorgedreven kernversterkend beleid, met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (natuurelementen, historisch erfgoed, stedelijke voorzieningen) vormt, samen met een complementair beleid in de aangrenzende kernen van het buitengebied, de belangrijkste taakstelling. Op dit ogenblik is er echter nog geen afbakening gebeurd van het stedelijk gebied. Volgens het subsidiariteitsbeginsel dient dit te gebeuren binnen het kader van het **P.R.S.L.** (Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg), dat ook zal instaan voor de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden.

3.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

Maaseik autonoom stedelijk gebied in een open Maasvallei

In het PRSL gaat men ervan uit dat de ontwikkeling van Maaseik los staat van het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland. Maaseik moet zich positioneren als een autonoom stedelijk gebied en functioneren als centrum voor de omliggende open Maasvallei. Het gebied moet daarom op zijn niveau een vrij brede waaier aan kleinstedelijke voorzieningen aanbieden. De nadruk ligt echter op watertoerisme en –recreatie afhankelijk van de Maas.

Open Maasland

Het open Maasland is het noordelijk deel van de Maasvallei, met uitzonde-

ring van de Vlake van Bocholt. In deze deelruimte primeert het buitengebiedbeleid. Open ruimte functies landbouw, natuur en toerisme en recreatie worden ondersteund. De open ruimte wordt maximaal gevrijwaard.

Bebouwing wordt beperkt tot de bestaande kernen. Deze worden hoogstens verdicht. Ontwikkelingen langs infrastructuur (in het bijzonder de N78) worden tegengegaan.

Tot de deelruimte Open Maasland behoren (delen van) de gemeenten Kinrooi en Maaseik.

Volgende ruimtelijke principes worden voorgesteld:

- de Maas en aanliggende plassen als drager van waterbeheersing, natuurontwikkeling en watertoerisme en –recreatie
- een geheel van natuurverbindingen en open ruimte verbindingen doorheen het gebied ter ondersteuning van de open ruimte en van de herkenbaarheid van het landschap
- het kleinstedelijk gebied Maaseik als autonoom centrum van die deelruimte
- een historische structuur van leefbare Maasdorpen met recreatieve nevenfunctie

Verkeer- en vervoersstructuur

De N78 is geselecteerd als niet getypeerde secundaire weg. In principe worden de selectie van secundaire wegen verfijnd naar één van de drie voorziene typeringen.

Hoofdfunctie van type I is verbinden op regionaal niveau voor autoverkeer, openbaar vervoer en eventueel ook fietsverkeer op basis van verkeersgenererende elementen van provinciaal belang. Omwille van de doorstroming op die wegen moet het toegang geven buiten de bebouwde kommen zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk afgebouwd.

Hoofdfunctie van type II is verzamelen c.q. ontsluiten op regionaal niveau.

Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Het toegang geven neemt een belangrijkere plaats in dan bij type I. Secundaire wegen II ontsluiten de kleinstedelijke gebieden, de specifieke economische knooppunten, de toeristisch-recreatieve knooppunten met een belangrijke mobiliteitsimpact, de structuurondersteunende gemeenten en de geïsoleerde grote bedrijventerreinen naar het hoger wegennet.

Hoofdfunctie van type III is een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas vormen voor lokale fietsverbindingen en regionale openbaar vervoersverbindingen. Voor autoverkeer hebben deze wegen hun regionale verbindingsfunctie verloren. Ze hebben wel een belangrijke toeganggevende functie.

Een aantal wegen, zoals de N78 tussen N78b en de Stationsstraat, zijn slechts in het algemeen als secundaire weg geselecteerd en niet verfijnd naar een bepaald type. Deze selecties zijn ook niet opgenomen in het bindend gedeelte. Het juiste type van secundaire weg hangt af van verder onderzoek. De N78 en de secundaire wegen die aansluiten op Maastricht N2 en N79, zijn te onderzoeken in het strategisch plan voor het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland.

Wat betreft het openbaar vervoer worden voor Maaseik twee aandachtspunten vermeld, waardoor de uitbouw van een volwaardig B-knooppunt naar de toekomst toe te verantwoorden is:

- Maaseik ligt op het einde van een belangrijke secundaire weg en op het eindpunt van twee snelbuslijnen,
- Door Bree en Maaseik te verbinden en Maaseik met Lanaken ontstaat een meer gesloten netwerk op dit niveau (verbindend provinciaal net).

3.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik werd op de gemeenteraad van 30 januari 2006 definitief vastgesteld en door de Bestendige Deputatie op 6 april 2006 goedgekeurd.

3.3.1 Bestaande ruimtelijke structuur

In het GRS wordt de gemeente Maaseik ingedeeld in een aantal deelruimten en/of subdeelruimten. Deelruimten zijn aparte entiteiten met typische ruimtelijke knelpunten, kwaliteiten en potenties. Zij hebben zich anders ontwikkeld dan hun omgeving.

Naar bestaande ruimtelijke structuur worden zes deelruimten onderscheiden: hoogdynamisch Maaseik, oostelijk landbouwgebied, centrale groene as, activiteitenzone Zuid-Willemsvaart, Vlake van Bocholt en Kempisch Plateau.

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

Het studiegebied maakt deel uit van de deelruimte **hoogdynamisch Maaseik**.

Hoogdynamisch Maaseik

Binnen het stedelijk gebied kan er nog een belangrijke differentiatie gemaakt worden naar bestaande en gewenste ruimtelijke structuur tussen verschillende gebieden. De verschillende subdeelruimten zijn: Stadscentrum, Stadsschil Maaseik, Ringlaan, Stadsrand Noord, Stadsrand West, Stadsrand Zuid, Residentieel Aldeneik en Heerenlaak.

Het studiegebied is gelegen in de Stadsschil Maaseik.

Stadsschil Maaseik

De stadsschil maaseik is gelegen tussen de Venlosesteenweg en de Maas-trichtersteenweg. De eigenheid van het gebied bestaat uit randstedelijke functies zoals wonen in hoge dichtheden, recreatie, grootschaligere handel

en ontsluitingsinfrastructuur. De grens met het stadscentrum bestaat uit de Burg. Philipslaan. De Koning Albertlaan vormt een uitloper van de commerciële as in het stadscentrum. Langs deze as komen middelgrote handelsactiviteiten voor. Andere middelgrote handelsactiviteiten komen voor langs de Maastrichtersteenweg en de Burg. Philipslaan.

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

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

3.3.2 Gewenste ruimtelijke structuur

Per deelstructuur worden een aantal beleidsdoelstelling vooropgesteld. Voor de woonstructuur worden onder andere volgende doelstellingen vooropgesteld.

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

De 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 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.

Ontwikkelingsperspectieven

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.

Aan te snijden binnengebieden

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 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.

Volgende gebieden worden binnen stedelijk gebied voorgesteld om aan te snijden tot 2008:

- A10 Bosstraat – Boomgaardstraat
- A12 St.-Elisabethstraat
- A15 Weertersteenweg
- A21 Terreinen grindwasserij
- A2 Koning Albertlaan – Acht-meilaan
- A6 Kempenweg – Maastrichtersteenweg
- A7 Heppersteenweg – Ring
- A8 Achter Olmen
- A9 Kolonel Aertsplein

3.3.3 Woonbehoefte

Taakstelling

De taakstelling voor de kleinstedelijke gebieden werd na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend zoals voorzien in het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg. Bovendien werd bij deze herberekening gekeken naar de regionale woonmarkt waarbinnen het kleinstedelijk gebied voorkomt. Maaseik heeft een taakstelling van 1241 wooneenheden (w.e.) voor de periode 1992 – 2007. In de periode tot 2002 werden er 602 wooneenheden gerealiseerd. Er is aldus nog een taakstelling van 639 wooneenheden voor de periode 2002-2007. Voor de periode 2003 - 2007 is er een beschikbaar aanbod van 126 percelen (33% van het totaal aantal onbebouwde percelen (= 381) langs uitgeruste weg en is er ruimte voor 822 wooneenheden in binnengebieden. Het huidige aanbod volstaat volgens de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (juni 2005) om de woonbehoefte in te vullen tot 2007.

In de periode 2002-2007 zijn er binnen het voorstel van afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik 341 wooneenheden gerealiseerd (bron stad Maaseik). De resterende taakstelling voor de periode tot 2007 is aldus nog 298. Rekening houdend met een woondichtheid van 25 woningen per hectare, is er nog een behoefte aan ongeveer 12 ha om de vooropgetelde taak-

stelling tot 2007 te kunnen realiseren.

Invulling taakstelling wonen

Het kleinstedelijk gebied Maaseik heeft een taakstelling van 1241 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007. In de periode tot 2002 werden er 602 wooneenheden gerealiseerd. Er is aldus nog een taakstelling van 639 wooneenheden voor de periode 2002-2007.

Voor de periode 2003 -2007 is er een beschikbaar aanbod van 126 percelen (33% van het totaal aantal onbebouwde percelen (= 381) langs uitgeruste weg en is er ruimte voor 822 wooneenheden in binnengebieden. Het huidige aanbod volstaat volgens de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (juni 2005) om de woonbehoefte in te vullen tot 2007. Hierbij dient echter opgemerkt dat voor één binnengebied nog een bestemmingswijziging dient doorgevoerd te worden. Om eventuele woonbehoeftes na 2007 in te vullen, worden locaties voor stadsuitbreiding voorgesteld in het zuiden en het westen.

Actualisatie taakstelling 2007-2012 en 2012-2017

Met de actualisatie van het RSPL werkt de Provincie Limburg momenteel aan de actualisatie van de taakstellingen voor de kleinstedelijke gebieden voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten: de taakstelling i.f.v. de natuurlijke aangroei en de taakstelling i.f.v. het aanbodbeleid in het kleinstedelijk gebied.

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. De toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied. • Voor Maaseik bedraagt deze verdeling 35,7% voor het klein-

stedelijk gebied en 64,3% voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

- In functie van het aanbodbeleid heeft het KSG Maaseik een bijkomende taakstelling van 323 woningen (indicatief cijfer) voor de periode 2007-2017.

De ontwikkeling van het gebied rond de voormalige stationsomgeving (A6) is opgenomen in de bindende selecties en acties (7) in het bindend gedeelte van het GRS.

3.4 Mobiliteitstoets

Aan de hand van de beschikbare informatie en een aantal algemene kencijfers rond verplaatsingsgedrag is een inschatting gebeurd van de mobiliteit die door het extra te ontwikkelen woonaanbod in het projectgebied zal tot stand komen. Als referentie wordt hierbij gewerkt met het aantal in- en uitgaande verkeersbewegingen, en dit uitgedrukt in pae's³ voor een ochtend- en avondspitsuur. Het betreft een inschatting van de verkeersbewegingen voor bewoners en bezoekers.

Aangezien vrachtverkeer van en naar de geplande woonzone minimaal zal zijn, is het buiten beschouwing gelaten.

Naar verwachting brengt de extra woonontwikkeling volgende toename van het verkeer met zich mee: in de ochtendspits bijkomend 5-tal ingaande en 50-tal uitgaande pae/u, en in de avondspits 40-tal ingaande en 20-tal uit-

³ De PAE is een meeteenheid die wordt gebruikt bij het vergelijken van de intensiteit of capaciteit van wegen. Het is een afkorting, die staat voor personenauto-equivalent. Aan elke vervoersmodus wordt een gewicht gekoppeld dat in verhouding staat tot de ruimte/capaciteit die een verplaatsing met dit vervoermiddel inneemt.

gaande pae/u (op een gewone werkdag)⁴. Gezien de verwachte bijkomende verkeersintensiteiten relatief beperkt blijven, worden er geen afwikkelingsproblemen verwacht.

Bovendien ligt het projectgebied in het centrum van de stad Maaseik en zijn er meerdere doorsteken voor fietsers en voetgangers in het verkavelingsplan opgenomen. Dit schept opportuniteiten om het gebruik van duurzame vervoersmodi te verhogen, en zo de druk op het wegennet ten gevolge van het gemotoriseerde verkeer te verlagen.

3.5 Veiligheidsrapportage

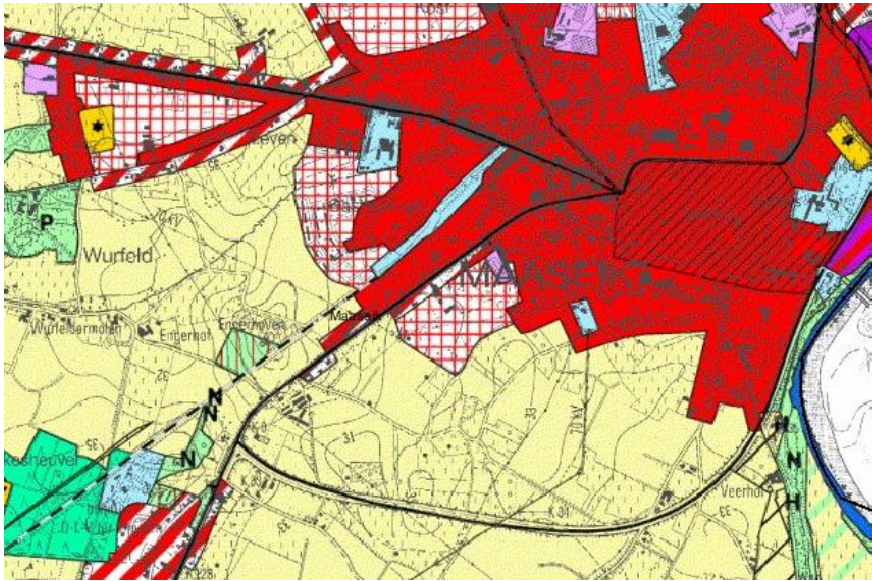
Er zijn geen Seveso bedrijven in de omgeving.

3.6 Gewestplan

Maaseik is gelegen binnen het gewestplan Limburgs Maasland, dat goedgekeurd werd bij KB van 01/09/1980

Het plangebied is gelegen in woongebied en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

⁴ Schatting op basis van de gemiddelde gezinsgrootte voor de stad Maaseik (NIS, 2007), kencijfers uit het Onderzoek Verplaatsingsgedrag 4.1 en het Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies.



3.7 PRUP Afbakening Kleinstedelijk gebied Maaseik

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Het planproces is momenteel nog lopende. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 14 oktober 2011.

3.8 BPA's en RUP's

Het plangebied is niet een B.P.A. gelegen en grenst niet aan andere B.P.A.'s.

3.9 Verkavelingen

Binnen het studiegebied zijn een aantal goedgekeurde verkavelingen gelegen, met name:

- 107 V9 29/06/1963 Maastrichtersteenweg, 4 loten
- 7107 V 82/28 01/10/1982 Kempenweg,
 - loten 1 t.e.m. 8, de achterste delen van deze percelen zijn binnen de perimeter van het GemRUP gelegen
 - loten 9, 10 en 11 zijn gelegen binnen de perimeter van het GemRUP, maar werden niet opgenomen bij goedkeuring (kadastraal nr 120/2b, 111f, 111/2d).
- 7107 V 90/13 18/06/1993 Kempenweg, enkel lot 10 (lot 11 van 7107V 82/28, kadastraal 111/2d) is gelegen binnen de perimeter van het B.P.A., dit lot werd niet opgenomen bij goedkeuring.

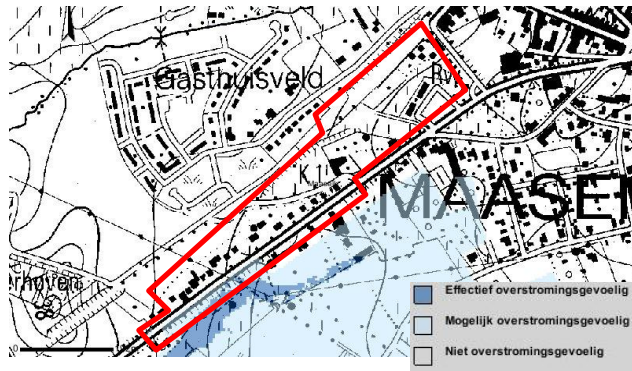
Binnen de perimeter van het GemRUP zijn enkel nog de verkavelingen 107 V9 (4 loten) en 7107 V 82/28 (loten 1 t.e.m. 8) van toepassing.

3.10 Verordeningen

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater is integraal van toepassing.

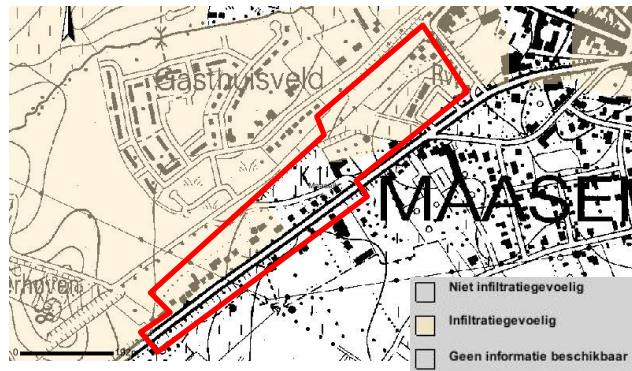
3.11 Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden



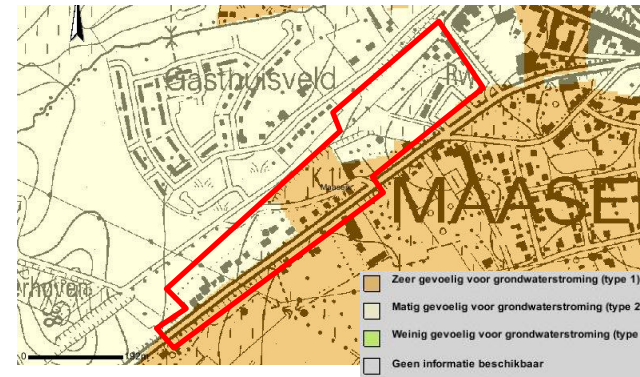
Binnen de afbakening van het GemRUP bevinden zich geen overstromingsgevoelige gebieden.

Infiltratiegevoelige gebieden



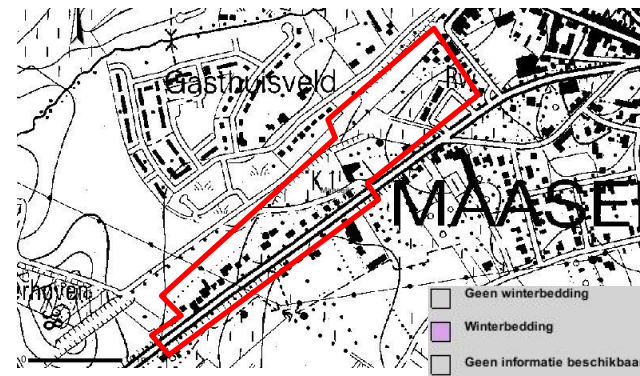
Het studiegebied ligt op infiltratiegevoelige gronden.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied is deels gelegen in een 'zone matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)' en deels in het gebied 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)'

Winterbedkaart



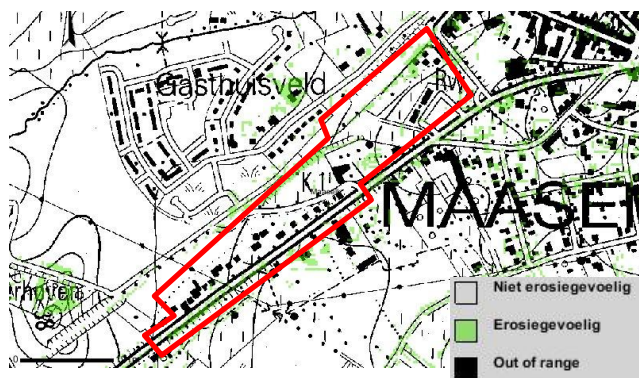
Het studiegebied is niet gelegen in het winterbed van een waterloop.

Hellingenkaart



Het plangebied vertoont eerder geringe hellingen. Ter hoogte van de voormalige spoorwegbedding onder andere komen nog wel hellingen tussen 5 en 10 % voor.

Erosiegevoeligheid



Het plangebied is gelegen in een zone die overwegend weinig gevoelig is aan erosie. Enkel waar een hoger hellingspercentage aanwezig is, is er erosiegevoeligheid.

Conclusie

De realisatie van het plan brengt geen drastische wijzigingen van het reliëf met zich mee.

De voorziene bebouwing is beperkt in oppervlakte en er wordt geen grote toename van verhardingen toegestaan.

Gelet op de voorgaande analyse, de kleinschaligheid van het plangebied en het feit dat er geen grootschalige bebouwing of verhardingen worden voor-

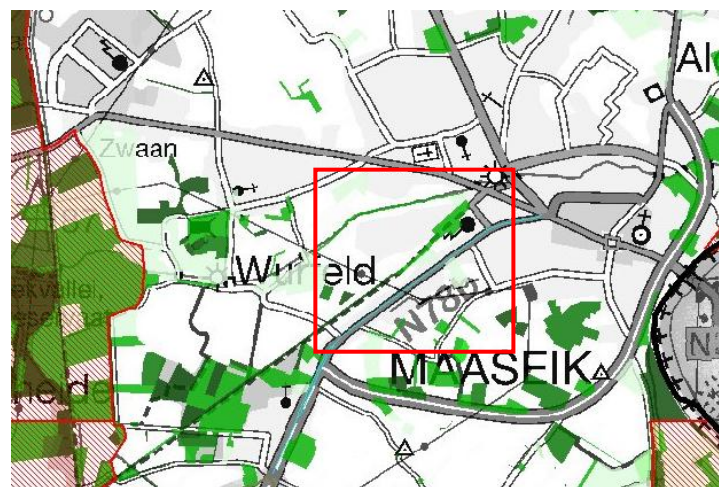
zien, worden de effecten van de realisatie van het plan op het grondwatersysteem als niet significant beschouwd.

3.12 Waterwingebieden en speciale beschermingszones

Er zijn geen waterwingebieden in de omgeving van het plangebied.

3.13 Biologische waarderingskaart

Het grootste gedeelte van het GemRUP "Leemhoek" zijn biologisch minder waardevolle gebieden. Ten noorden bevinden zich enkel gebieden met een biologische waardevolle waarde. en overigens zijn er centraal gelegen nog complexen van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.



3.14 Habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden

3.14.1 Europese habitatrichtlijn

Het gemeentelijk RUP is niet gelegen in habitatrichtlijngebieden

3.14.2 Vogelrichtlijngebieden

Het gemeentelijk RUP is niet gelegen in vogelrichtlijngebied.

3.15 VEN – gebieden

Het GemRUP is niet in VEN-gebied gelegen.

3.16 Erfgoed

3.16.1 Beschermingsbesluiten: monumenten en dorpsgezichten, landschappen

Er bevinden zich geen beschermde landschappen, monumenten en dorps- of stadsgezichten in het plangebied. In het stadscentrum van Maaseik zijn wel enkele beschermingen gelegen.

3.16.2 Inventaris bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied zijn geen panden opgenomen in de inventaris.

3.17 Archeologische sites

Volgens de Centraal Archeologische Inventaris ligt er een archeologisch relict net buiten de grenzen van het plangebied. Het gaat om het relict 'Korporaal Th. Kubbenstraat', een bronzen kokerbijl uit de Late Steentijd (Inventarisnummer 7000833).

Meer naar het centrum toe, tussen de Prinsenhoflaan en de Rueelstraat, liggen er nog twee 2 mergeltorens van een oude stadsomwalling (Inventarisnummer 700449) en het Prinsenhof uit de Late Middeleeuwen (Inventarisnummer 700277). Tot slot is er nog een derde relict van archeologische

waarde terug te vinden in de omgeving van het plangebied: 'het Pereboomke' (Inventarisnummer 700279). Dit relict bevindt zich ter hoogte van het kruispunt van de Heirweg met de Pieter Breughelstraat.

3.18 Landschapsatlas

In het plangebied zijn geen elementen vermeld (puntrelicten, lijnrelicten, relictzones en ankerplaatsen).

Ten westen van het plangebied ligt de relictzone 'Kern vlakte van Bocholt' (R70022) en de ankerplaats 'De Tösh, Langeren en Wurfeld' (A70040).

De 'Napoleonweg' is een lijnrelict (L7000) dat binnen het plangebied ligt. De Bosbeek, erkend als een lijnrelict (L70010), loopt ten noorden van het plangebied. De beek loopt oostwaarts naar de Maas toe en kruist de Koningin Astridlaan ter hoogte van het rondpunt met onder andere de Bosmolenlaan en de Kempenweg.

De 'Bosmolen' (P70143) is het enige puntrelict in de nabije omgeving van het plangebied.

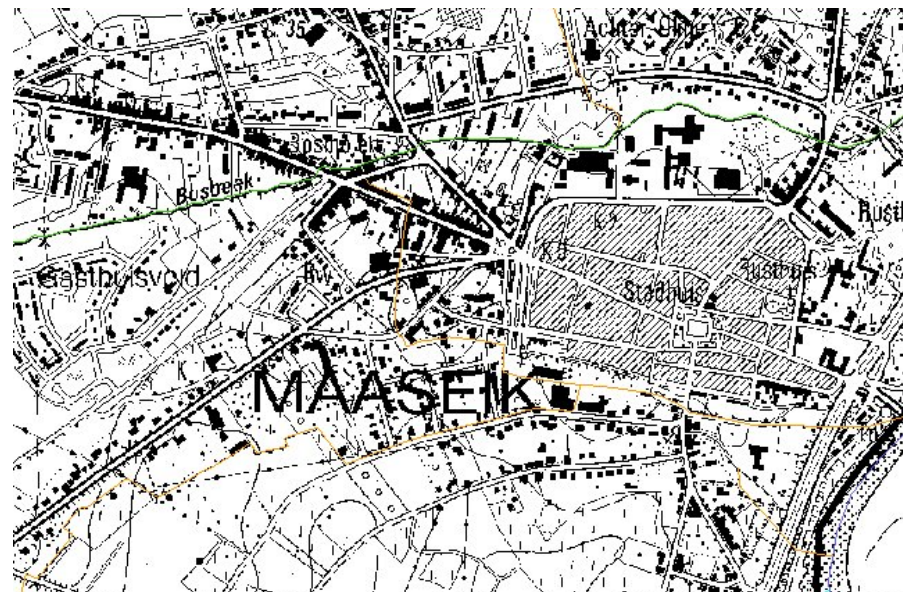
3.19 Atlas van de buurtwegen



De buurtwegen zijn op het plan bestaande toestand aangegeven en lopen hoofdzakelijk samen met de bestaande wegentracés.

3.20 Waterwegen

Ten noorden van het plangebied ligt de Bosbeek van 1^{ste} categorie.



4. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

De bestaande ruimtelijke structuur van het gebied, het resultaat van de ontwikkelingen in het verleden, vormt de basis voor de invulling van het gebied. Het gebied bestaat uit een langgerekte strook, gevormd door de voormalige spoorlijn. De langgerektetheit van het plangebied wordt opgenomen in het ontwerp van het gebied en vertaald in de groenstructuur, die ook de ontsluitingsstructuur ondersteunt.

Groenstructuur

De groenstructuur doorheen de wijk vormt de link tussen de open ruimte en het centrum (Stationsstraat) en volgt grosso modo het voormalig spoortracé.

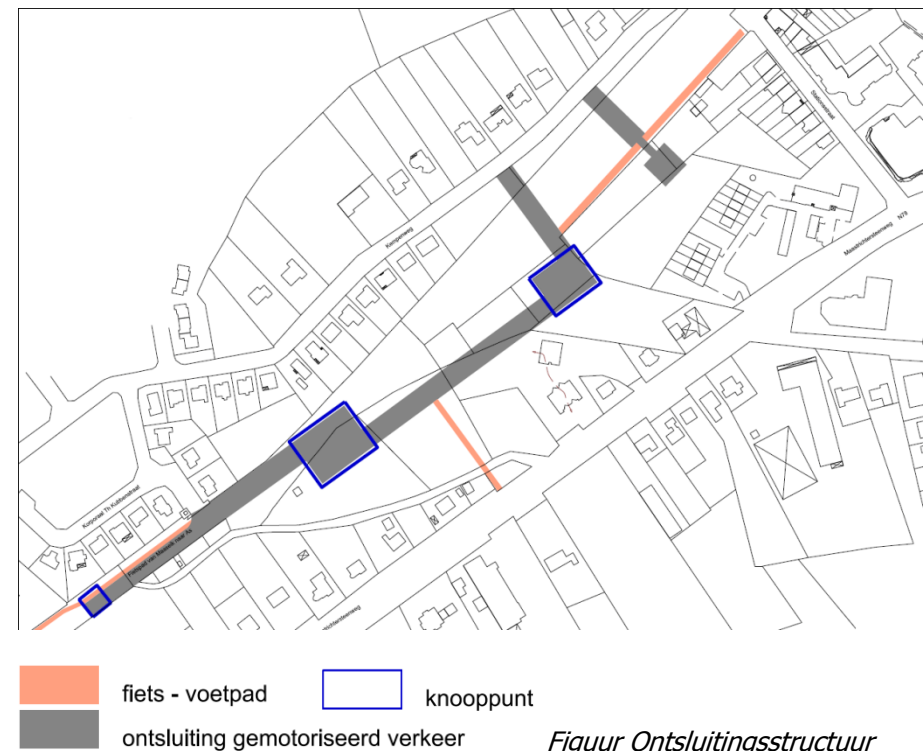


Figuur Groenstructuur

De groenstructuur bestaat in hoofdzaak uit bomenrijen, die ondersteund worden door buffergroen, aan de achterzijde van bestaande woningen, publieke pleintjes en semi publieke groene ruimten. De groene as begeleidt tevens ook de langzaam verkeersverbinding die doorheen het plangebied loopt.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting voor gemotoriseerd gebeurt volledig via de Kempenweg. Er worden twee toegangen voorzien. De eerste is een korte insteekweg die eindigt op een pleintje met meergezinswoningen. Een tweede insteek loopt, in L-vorm, doorheen het hele gebied en sluit terug aan op de Kempenweg, via de Korpelaar Th. Kubbenstraat.



Figuur Ontsluitingsstructuur

Op het tracé worden drie knooppunten voorzien onder de vorm van pleintjes met elk een eigen karakter. Het eerste (O) heeft een meer stedelijk karakter en wordt afgeboord met meergezinswoningen, het tweede (midden) heeft een eerder groen karakter en wordt geflankeerd door ééngezinswoningen. Het derde bevindt zich op het einde van deze ontsluitingsas, op de aansluiting met het fietspad en is kleinschaliger dan de twee andere. Hier wordt een draaipunt voor auto's voorzien. Dit verhoogt de vlotte verkeersafwikkeling en geeft aan dat het westelijke gelegen pad enkel voor fietsers en niet voor gemotoriseerd verkeer toegankelijk is.

Doorheen het hele gebied loopt een fiets- en voetpad (gedeeltelijk deel van het fietspad van Maaseik naar As). Het fietspad van Maaseik naar As sluit momenteel aan op de Kempenweg ter hoogte van de Korporaal Th. Kubbenstraat. De nieuwe fiets- en voetgangeras volgt voor een groot deel het tracé van de ontsluiting. Het laatste deel, van het stedelijk plein naar de Stationstraat toe, is het volledig gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. Door de integratie van het fietspad in het concept van het binnengebied wordt de link met het centrum versterkt.

De buurtweg nr 144, die momenteel de verbinding vormt tussen het binnengebied en de Maastrichtersteenweg, wordt afgeschaft en vervangen door een fiets- en voetgangersdoorsteek.

Bebouwingstypologie

Er wordt gestreefd naar een differentiatie in bebouwingstypologie. De typologiekeuze is gebaseerd op de ligging van de panden ten opzichte van het stedelijk gebied. Alhoewel men ervan uit gaat dat dit deel tot het stedelijk gebied zal behoren vormt het projectgebied toch al de overgang naar het open ruimtegebied. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met de typologie van de bestaande bebouwing in de omgeving. Er is een mix voorzien van open, half open en gesloten ééngezinswoningen, naast meergezinswoningbouw.

In overleg met de bevoegde instanties en conform het Decreet Grond- en

Pandenbeleid zal een aantal woningen voorzien worden voor sociale woningbouw.



Figuur Bebouwingstypologie

Inrichtingsplan

Indien de verschillende lagen over elkaar worden gelegd resulteert dit in een inrichtingsplan voor het plangebied. Het inrichtingsplan is richtinggevend voor de ontwikkeling van het plangebied.

De finale inrichting zal bepaald worden door een verkavelingsvergunning.



5. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

5.1 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

De gewenste ruimtelijke structuur wordt vertaald naar het grafisch plan, waarbij de nodige flexibiliteit wordt ingebouwd, en dit vooral voor wat betreft de typologie van de appartementen.

In de voorschriften betreffende de bebouwde omgeving zijn drie entiteiten te onderscheiden: de zone langs de Maastrichtersteenweg, de zones voor eengezinswoningen in het binnengebied en de zones voor meergezinswoningen.

Maastrichtersteenweg

Langs de Maastrichtersteenweg wordt de bestaande typologie bestendigd. Omwille van de ruime perceelsafmetingen wordt voor deze strook een afzonderlijke zone voorzien.

De oprichting van grootschaligere meergezinswoningen is op deze plek niet wenselijk. De voorschriften voorzien evenwel de mogelijkheid tot inrichting van twee wooneenheden per perceel.

De typologie is hier overwegend open bebouwing met uitzondering van enkele oudere woningen in het zuidelijk deel van de zone. Voor deze woningen wordt een overdruk voorzien, waarbij ingeval van nieuwbouw de mogelijkheid wordt geboden om naar een open typologie te evolueren.

Gelet op de ligging van de percelen langs een gewestweg wordt de voorbouwlijn op het grafisch plan aangeduid.

Binnengebied

In het binnengebied zijn de bestemmingszones afgestemd op de typologie. De bestemmingsvoorschriften zijn voor alle zones gelijk. De hoofdbestem-

ming is wonen en het aantal wooneenheden per perceel wordt beperkt tot maximaal twee.



Figuur Grafisch plan

Het principe van hoe korter bij het centrum, hoe hoger de dichtheid wordt vertaald in de typologie. Er wordt een onderscheid gemaakt in zones voor open bebouwing (zone voor wonen 3), open bebouwing tegen de perceelsgrens (zone voor wonen 4), half open bebouwing (zone voor wonen 2) en gesloten bebouwing (zone voor wonen 1).

Meergezinswoningen

De meergezinswoningen zijn in het grafisch plan opgenomen als zones voor wonen 5 (meergezinswoningen), met een aantal randvoorwaarden naar woondichtheid en wooncomfort. De bestemming is ook hier wonen, maar ook kantoren, diensten en vrije beroepen zijn toegelaten. Langs de Stationsstraat wordt, op de gelijkvloerse verdieping, eveneens handel toegelaten.

Zone 1 en 2 vormen de wand van het stationsplein en de toegang tot het binnengebied, terwijl de zones 3, 4 en 5 het hart van de nieuwe ontwikkeling vormen.

In de zones 1 en 2 evolueert de bouwhoogte van drie bouwlagen langs de Stationsstraat naar twee bouwlagen langs de Kempenstraat, met telkens de mogelijkheid een bijkomende inspringende bouwlaag te realiseren.

Voor de zones 3, 4 en 5 wordt een maximale bouwhoogte van twee bouwlagen vooropgesteld. Ook hier wordt de mogelijkheid geboden een bijkomende terugspringende bouwlaag te realiseren.

De ontsluiting van de zones gebeurt via de zones voor wegen zoals aangegeven in het grafisch plan. Voor de projectzone 3 wordt de interne ontsluiting indicatief aangegeven zodat kan ingespeeld worden op de architectuur van de toekomstige gebouwen.

Elke woongelegenheden zal beschikken over een private buitenruimte van ten minste 9m². Daarnaast wordt de onbebouwde ruimte ingericht als een semi publieke groene ruimte voor bewoners en omwonenden.

Ontsluiting

De hoofdontsluiting wordt hard vastgelegd door middel van een zone voor wegen. Enkel voor de interne ontsluiting van de zone voor wonen 5 - deelzone 3 wordt gewerkt met een indicatieve ontsluiting.

De langzaam verkeerverbindingen zijn deels hard ingetekend en deels indi-

catief. Daar waar de ligging door de bestaande toestand wordt bepaald is gekozen voor het hard vastleggen in aparte bestemmingszones. Daar waar de ligging mede bepaald wordt door de inrichting van de aanpalende bestemmingszones is gekozen voor een indicatieve aanduiding van de gewenste verbindingen

5.2 Ruimtebalans

Bestemmingen gewestplan	Bestemmingen GemRUP "Leemhoek"				
	CAT.1 WONEN	CAT.4 LANDBOUW	CAT.8 LIJNINFRASTRUCTUUR	CAT.9 GEMEENSCHAPS- & NUTSVOORZIENINGEN	TOTAAL
Woonuitbreidingsgebied	467	0	851	13	1.331
Woongebied	52.309	0	9.023	1.655	62.987
Landelijk woongebied	7.037	0	0	0	7.037
Agrarisch gebied	853	5.827	217		6.897
gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	17.991	0	6.036	0	24.027
totaal	78.657	5.827	16.127	1.668	102.279

5.3 Implementatie grond- en pandenbeleid

Bij realisatie van het project zal voldaan worden aan de sociale last conform de bepalingen van het Decreet Grond- en Pandenbeleid.

De sociale last zal gerealiseerd worden door de sociale huisvestingsmaatschappij Ons Dak in de zone voor wonen 5 – deelzone 4.

Het bescheiden woonaanbod zal gerealiseerd worden door de stad Maaseik.

5.4 Op te heffen bepalingen

Volgende bepalingen worden opgeheven:

- Gewestplan:
 - gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
 - woongebied
 - landelijk woongebied
 - woonuitbreidingsgebied
 - agrarisch gebied
- De goedgekeurde verkavelingen:
 - 107 V9 - 29/06/1963 - Maastrichtersteenweg, 4 loten

De verkaveling 7107 V 82/28 wordt niet opgeheven, aangezien slechts delen van de loten binnen de perimeter van het Gem-RUP gelegen zijn.

5.5 Register planbaten/planschade

Volgende bestemmingswijzigingen komen in aanmerking voor planbaten:

- Categorie 'Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen' naar 'Wonen'
 - Delen van de percelen: 110e, 110/2a, 111f, 111/2d, 111/2^e, 119d2, 120b2
- Categorie 'Agrarisch gebied' naar 'Wonen'
 - Delen van de percelen: 41t, 41v, 41w, 46h2, 46k2, 46l2, 46m2

