

Provincie Limburg
Stad Maaseik
Dossiernr: 100259/12

november 2010

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ATM -

Definitieve vaststelling



Opdrachtgever:
Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik



Libost-Groep
Vestiging Hasselt
Herckenrodesingel 101 3500 Hasselt
tel: 011/26.08.70 fax: 011/26.08.80
email: infra@libost-groep.com

afdeling ruimtelijke planning

Vestiging Vlaams Brabant
Domeinstraat 11A 3010 Kessel-Lo
tel: 016/89.34.40 - fax: 016/89.57.83
email: vlaamsbrabant@libost-groep.com

Revisie	Toelichting	datum
A	Structureel overleg	mei 2010
B	GECORO	juni 2010
C	Plenaire vergadering	aug 2010
D	Voorlopige vaststelling	aug 2010
E	Definitieve vaststelling	nov 2010

	Naam	Handtekening	datum
Opgemaakt ruimtelijke planner	Peter van der Poort		november 2010
Geverifieerd projectleider	Peter van der Poort		november 2010
Vrijgegeven afdelingshoofd	I.ar. /stbk. Peter Govaerts		november 2010

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “ATM”

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Peter Graux

Jan Creemers

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

De Secretaris,

De Burgemeester,

Peter Graux

Jan Creemers

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad om gevoegd te worden in de beraadslaging in zitting van

De Secretaris,

De Burgemeester,

Peter Graux

Jan Creemers

Inhoudsopgave

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA	10
1 Inleiding.....	10
1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	10
1.2 Situering van het plangebied	11
2 In uitvoering van het RSV.....	12
3 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)	12
4 In uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maaseik	13
5 Relevante beleidscontext	15
5.1 Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik	15
5.2 Taakstelling wonen kleinstedelijk gebied Maaseik	16
5.2.1 Taakstelling tot 2007	16
5.2.2 Taakstelling na 2007	16
5.2.3 Woonprogrammatie GRS en realisaties na 2007	17
5.2.4 Vergelijking taakstelling met woonaanbod RUP ATM	18
6 Bestaande ruimtelijke structuur	19
6.1 Situering.....	19
6.2 Ruimtelijke context.....	19
6.3 Bestaande juridische toestand.....	20
6.4 Bestaande feitelijke toestand.....	26
6.5 Fotoreportage	27
7 Gewenste ruimtelijke structuur	29
7.1 Algemene Visie.....	29
7.2 Doelstellingen	30
7.3 Ruimtelijke concepten	31
7.4 Gewenste ruimtelijke structuur.....	36
7.4.1 Structuurschets.....	36
7.4.2 Van structuurschets naar RUP	37
7.4.3 Van RUP naar ontwikkeling.....	38
7.4.4 Mobiliteitseffecten	39
7.4.5 Motivering onteigening	41
8 Water	44
8.1 Algemeen	44
8.2 Watertoets	45
9 Ruimtelijke Veiligheidsrapportage.....	48
10 Resultaten screeningsnota	50
10.1 Algemeen.....	50
10.2 Samenvatting en verwerking van de adviezen	50
10.3 Conclusie	52
11 Ruimtebalans.....	53
12 Planbaten en planschade.....	54
12.1 Algemeen.....	54

12.2	Register	56
13	Op te heffen stedenbouwkundige bepalingen	59
TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		62
1	Algemene bepalingen	62
Artikel 1	Wijze van meten	62
Artikel 2	Gehanteerde begrippen	62
Artikel 3	Overgansbepalingen	65
2	Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones	66
Artikel 4	Stedelijk woonproject	67
Artikel 5	Zone voor gesloten bebouwing	69
Artikel 6	Zone voor tuinen	73
Artikel 7	Zone voor lokale weg	74
Artikel 8	Verbinding voor gemotoriseerd verkeer	75
Artikel 9	Verbinding voor langzaam verkeer	76

Kaarten

Kaart 1: Gewestplan	20
Kaart 2: Kadmap	20
Kaart 3: Overige bepalingen	20
Kaart 4: Topografische kaart	20
Kaart 5: Orthofoto	20

Figuren

Figuur 1: Situering plangebied in ruime omgeving	11
Figuur 2: richtkaart 7 kern Maaseik (GRS)	13
Figuur 3: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Maaseik (iris consulting, juni 2005)	15
Figuur 4: Woningprogrammatie kleinstedelijk gebied Maaseik (kaart 27 GRS)	17
Figuur 5: Bestaande ruimtelijke structuur, GRS Maaseik	19
Figuur 6: Vlaamse Hydrografische Atlas (GIS Vlaanderen)	44
Figuur 7 : Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage	49

TOELICHTINGSNOTA

TITEL I: TOELICHTINGSNOTA

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET UITVOERINGSPLAN

Het plangebied betreft de voormalige ATM-site. ATM is een metaalverwerkend bedrijf gericht op de productie van opleggers en aanhangwagens voor vrachtwagens en de productie van decoratieve metaalconstructies. ATM is een historisch gegroeid regionaal bedrijf, een familiebedrijf dat een 100-tal jaar geleden werd opgericht. Sinds 1960 was het bedrijf gevestigd aan de Heirweg in Maaseik. Het bedrijf kende een groei doorheen de jaren, wat resulteerde in een diversiteit van bedrijfsgebouwen verspreid over de site. De groei van de Stad Maaseik heeft ertoe geleid dat het bedrijfscomplex stilaan volledig omringd werd door bebouwing, vnl. woningen. In het bestaande binnengebied waren geen uitbreidingsmogelijkheden meer voor het bedrijf. Sinds augustus 2009 is het bedrijf geherlokaliseerd naar het regionaal bedrijventerrein Jagersborg.

De herlokalisatie naar Jagersborg biedt ATM niet alleen de nodige uitbreidingskansen, maar ook de mogelijkheid een totaal nieuw productiecomplex op te richten, dat strategisch gelegen is en bovendien op zulke wijze ontworpen is, dat het niet enkel de efficiëntie van het bedrijf ten goede komt maar ook afgestemd is op de nieuwste normen betreffende milieuwetgeving en veiligheid.

Door deze herlokalisatie is de ATM-site vrij komen te liggen. Zowel de gemeente als de provincie zijn van mening dat dit opportuniteiten biedt voor een stedelijke ontwikkeling, in het bijzonder woningbouw. Hierbij wordt, rekening houdend met de ruimtelijke context (woningen) en de vooropgestelde taakstelling, geopteerd om het binnengebied te ontwikkelen voor woningbouw. Dit RUP moet deze stedelijke ontwikkeling mogelijk maken door de herbestemming van de gewestplanbestemming “gebieden voor ambachtelijke bedrijven of gebieden voor kleine om middelgrote ondernemingen”.

2 IN UITVOERING VAN HET RSV

In het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) is Maaseik aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.¹ De kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de betrokken provincie en in samenspraak met de betrokken bestuursniveaus door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

3 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL)

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg de steden of gemeenten Bilzen, Bree, Leopoldsborg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden, Tongeren en Beringen als kleinstedelijke gebieden geselecteerd. Het RSPL situeert Maaseik in de hoofdruimte Maasland en in de deelruimte open maasland. Deze hoofdruimte verenigt een belangrijke stedelijke rol met belangrijke open ruimte rol.

De provincie heeft Maaseik aangeduid als een autonoom stedelijk gebied met een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en open ruimte. De ruimtelijke structuur wordt behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.

▪ Ontwikkelingsperspectief voor Maaseik als kleinstedelijk gebied²

Maaseik profileert zich in de eerste plaats als centraal diensten- en voorzieningencentrum.

De toeristische en recreatieve troeven worden versterkt. Dit is mogelijk door het recreatieve aanbod voor de gehele regio herkenbaarder en aantrekkelijker te maken. Inzake waterrecreatie kan de grensoverschrijdende samenwerking met bijvoorbeeld Roermond versterkt worden.

De industriële activiteiten blijven eerder beperkt.

Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (met opheffing van de infrastructurele barrières) of in beperkte mate zuidwaarts in de richting van de ring (met behoud van de vista op de historische stad).

Tussen het historisch centrum van Maaseik en de kern Heppeneert in het zuiden, wordt een open-ruimte verbinding van provinciaal niveau behouden.

Het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied is lopende en het huidige plangebied is gelegen binnen de contouren van de afbakening. Omwille van de dringende vraag tot ontwikkeling wordt de site uit het afbakeningsdossier gehaald.

▪ KSG Maaseik als economisch knooppunt

Alle stedelijke gebieden worden in het RSV geselecteerd als een economisch knooppunt. Binnen deze economische knooppunten is de ontwikkeling van bijkomende bedrijventerreinen mogelijk. Het bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen moet worden afgewogen op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur.

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

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

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

¹ RSV, bindende bepalingen, p. 581-582

² Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p. 194.

4 IN UITVOERING VAN HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN MAASEIK³

ATM is een historisch gegroeid regionaal bedrijf.⁴ Het bedrijf ligt geïsoleerd t.o.v. andere bedrijvigheid. In de gewenste ruimtelijke structuur van het GRS Maaseik is de ATM-site opgenomen als eilandbedrijf.⁵ Eilandbedrijven zijn juridisch goed gelegen bedrijven, 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.**

Het bedrijf ATM wenste uit te breiden maar had geen uitbreidingsmogelijkheden meer op de bestaande site. Het bedrijf heeft dan ook besloten de huidige site te verlaten en is nu gevestigd op het regionaal bedrijventerrein Jagersborg. Door deze herlokalisering komt de site ATM ter hoogte van de Heirweg vrij.

Bij de goedkeuring van het GRS was er nog geen sprake van de herlokalisatie van het bedrijf naar het regionaal bedrijventerrein Jagersborg. Zowel de gemeente en de provincie als het bedrijf zijn van mening dat dit opportuniteiten biedt voor een stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt, rekening houdend met de ruimtelijke context (woningen) en de vooropgestelde taakstelling, geopteerd om het binnengebied te ontwikkelen voor woningbouw. Dit is in overeenstemming met de visie beschreven in het richtinggevend deel van het GRS.

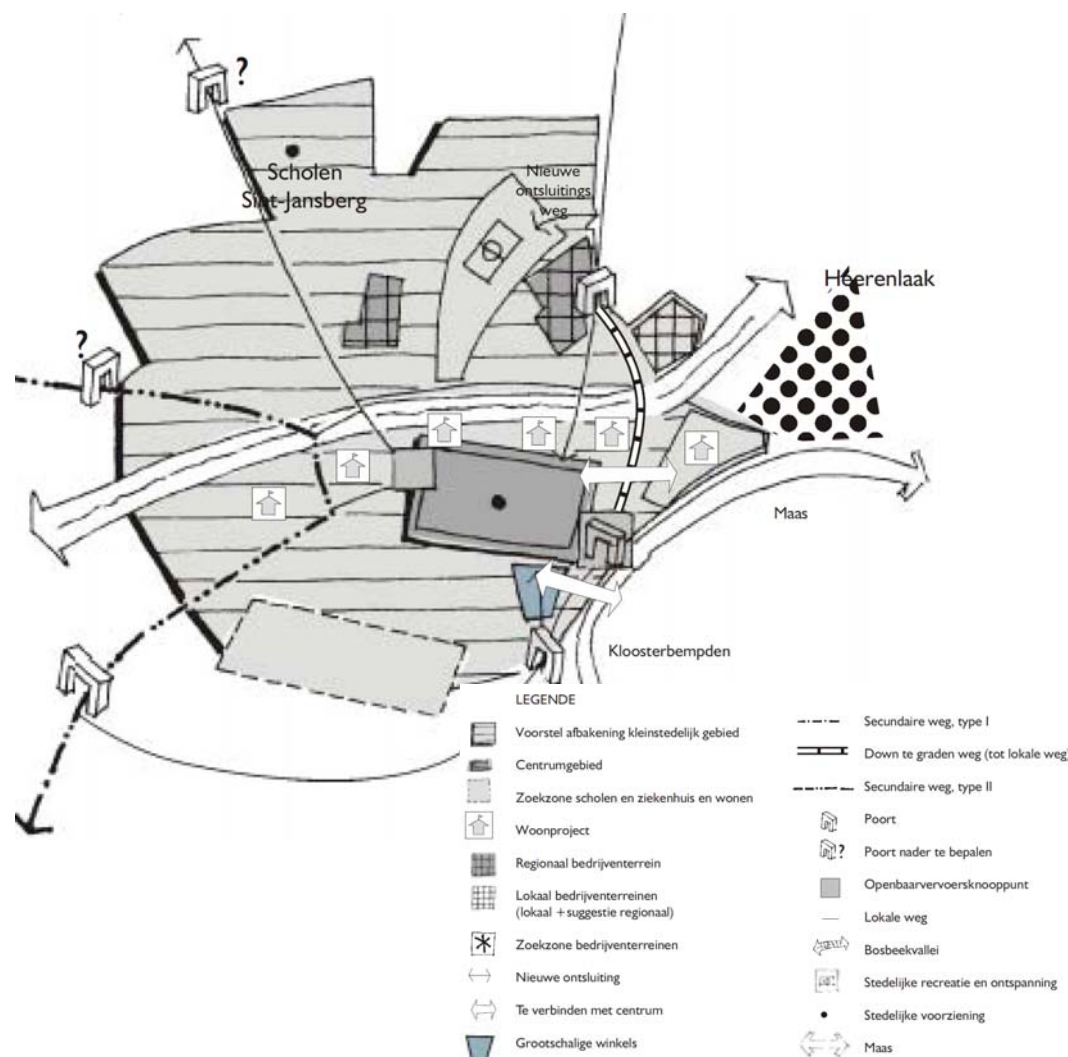
Het GRS stelt om het stedelijk gebied maximaal te verdichten aan stedelijke dichtheden (min 25 wo/ha). De stad wilt inzetten op een aantrekkelijke rand die bestaat uit aangename woonomgevingen. Voldoende aandacht voor groen, speelpleintjes en een gediversifieerd aanbod aan woonmilieus dragen bij aan een hoge stedelijke woonkwaliteit. Afhankelijk van de draagkracht van de omgeving wordt hoogbouw toegestaan⁶.

³ GRS Maaseik goedgekeurd door de gemeenteraad op 30.01.2006

⁴ GRS Maaseik, informatief deel, p. 43-44

⁵ GRS Maaseik, richtinggevend deel, p. 41-43

⁶ GRS Maaseik, richtinggevend deel, p. 14



Figuur 2: richtkaart 7 kern Maaseik (GRS)

Voor de in te vullen binnengebieden in het stedelijk gebied stelt het GRS dat het gebied geïntegreerd moet zijn in zijn omgeving en ingevuld naar vorm en beeldkwaliteit. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het herzien van doorgaande fiets- en voetwegen onderzocht te worden. In gebieden met meer dan 25 wo/ha moet een groenruimte voorzien worden die kan dienst doen als speelplein. Een mix van woonvormen is gewenst⁷.

⁷ GRS Maaseik: richtinggevend deel, p. 14

5 RELEVANTE BELEIDSCONTEXT

5.1 AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK

Op het moment van de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan is het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik ook in opmaak. Het PRUP werd op haar beurt voorafgegaan door een voorstudie die werd afgerond in juni 2005. In deze voorstudie werd een hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur evenals een hypothese van afbakening uitgewerkt.

Ook in deze voorstudie wordt reeds melding gemaakt van de mogelijke herlocalisatie van ATM:

Noordelijke stedelijke stadsrand

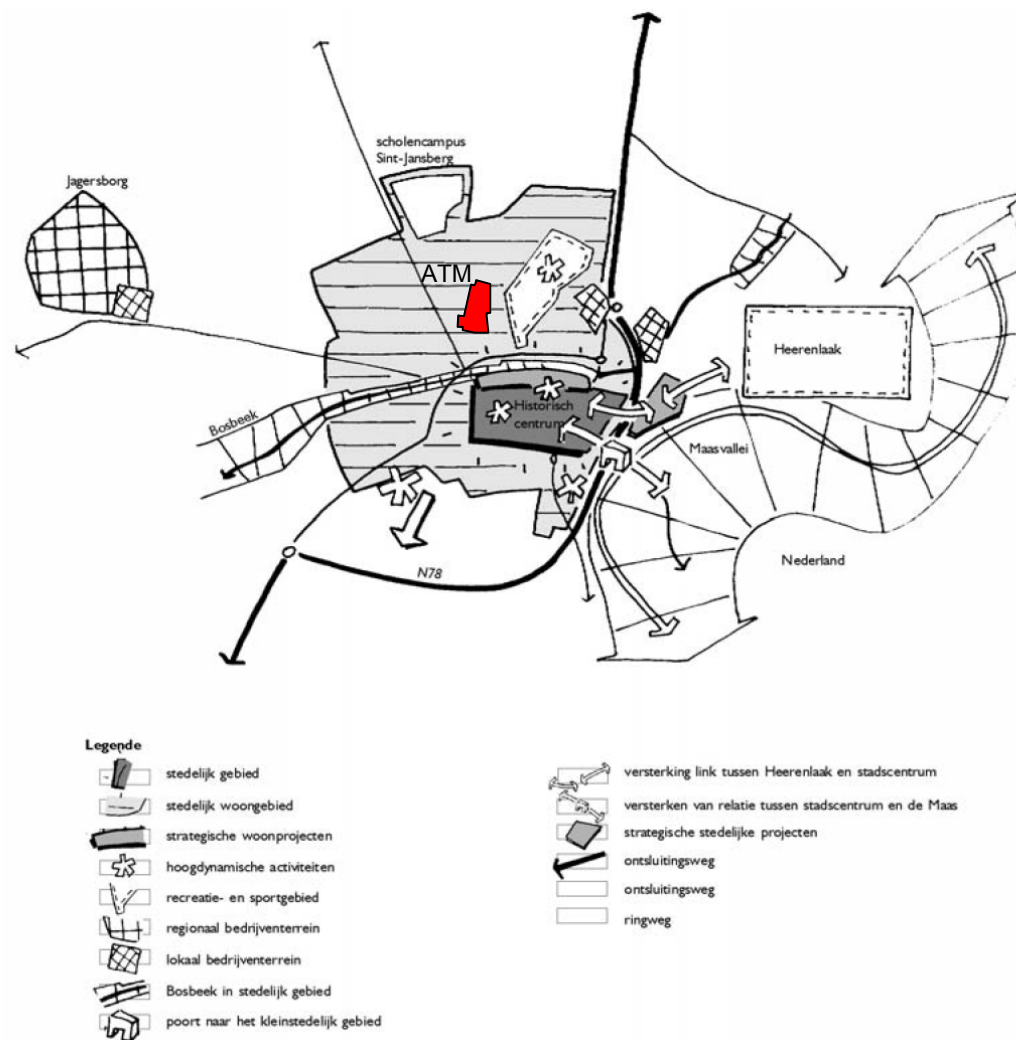
De noordelijke stadsrand betreft het gemengd woongebied ten noorden van de Van Eycklaan, gelegen tussen de Diestersteenweg (N773), de Weertersteenweg (N762) en de Venlosesteenweg (N78). Langsheen deze as situeert zich het bedrijf ATM. Op lange termijn wordt een herlocalisatie van het bedrijf naar een regionaal bedrijventerrein verwacht.

Aan de Sportlaan ligt een bovenlokale sport- en cultuurcluster (o.a. cultureel centrum, zwembad, sporthal). De voormalige terreinen van steenbakkerij Terca bieden potenties om deze recreatieve cluster te ontsluiten naar de N78. De cluster wordt omgeven door de woonwijken 'Achter Olmen', 'St.-Jans-Looperbenden' en 'Verloren Kost'.

Op de rand met het buitengebied situeren zich het scholencomplex St.-Jansberg en de beekvallei van de Oude Beek met parkgebied.

Voorafgaandelijk aan de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik is het noodzakelijk om een plan MER op te stellen. Deze studie is ook lopende waardoor het hele planningsproces een lange periode in beslag neemt. Daarom werd na overleg met minister van ruimtelijke ordening Muyters en de Deputatie van Limburg besloten om het deelproject omvorming ATM-site naar woongebied uit het planproces afbakening kleinstedelijk gebied te halen en als gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan uit te werken. Het stadsbestuur wenst immers de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouwprojecten te faciliteren en ondersteunen en indien nodig zelf te initiëren en heeft daarom in overleg met de hogere overheden de opmaak van het RUP ATM op zich genomen. In dit verband werd er een delegatiebevoegdheid gegeven op 30 juli

2010 op voorwaarde dat er een afstemming gebeurt met het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik'.



Figuur 3: Hypothese gewenste ruimtelijke structuur kleinstedelijk gebied Maaseik (iris consulting, juni 2005)

5.2 TAAKSTELLING WONEN KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASEIK

Het RUP ATM creëert een bijkomend woonaanbod dat niet werd opgenomen in de woonprogrammatische zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan. De omvorming werd wel meegenomen in de afbakeningsstudie kleinstedelijk gebied Maaseik en moet in die zin beschouwd worden als een voorafname op de afbakening. In dit verband is het van belang in dit RUP een beeld te geven van de taakstelling wonen om een afstemming te bekomen met het afbakeningsdossier.

5.2.1 Taakstelling tot 2007

De taakstelling voor de kleinstedelijke gebieden werd na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen herrekend. Dit was 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 aldus 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. Om eventuele woonbehoeftes na 2007 in te vullen, worden locaties voor stadsuitbreiding voorgesteld in het zuiden, in het westen en ter hoogte van de bedrijfssite van ATM.

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 taakstelling tot 2007 te kunnen realiseren.

5.2.2 Taakstelling na 2007

Op dit moment zijn er nog geen cijfers beschikbaar voor de taakstelling voor de stedelijke gebieden voor de planperiode na 2007. Om toch een beeld te kunnen geven van de verhouding van het RUP ATM ten opzichte van de taakstelling binnen het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt er een lineaire extrapolatie van de taakstelling tot 2007 berekend. Uitgaande van 1241 wooneenheden over 15 jaar nemen we een theoretische taakstelling van 83 woningen per jaar aan. Concreet betekent dit voor de planperiode 2007 – 2012 dat de taakstelling 415 wooneenheden bedraagt.

5.2.3 Woonprogrammatie GRS en realisaties na 2007

In het gemeentelijk structuurplan Maaseik worden in de woonprogrammatie gebied A21 (stadsontwikkeling aan de Maas), gebied A2 (Achtmeilaan), gebied A5 (Rode Kruisstraat), gebied A6 (Leemhoek), gebied A7 (Kloosterbempden), gebied A8 (Van Eycklaan-Slachthuisstraat), gebied A9 (Kolonel-Aertsplein), gebied A10 (Boomgaardstraat binnengebied), gebied A12 (Valderenstraat) en gebied A15 (Pieter Geunsstraat-Dr. Pergenslaan) als aan te snijden stedelijke binnengebieden / woonuitbreidingsgebieden worden aangeduid. Van deze gebieden zijn reeds A12, A2, A7, A9 en het westelijk deel van A8 gerealiseerd. De gebieden A10 en het A8 oostelijk deel zijn in eigendom van verschillende eigenaars. Het gebied A5 is in eigendom van een sociale bouwmaatschappij. Het gebied A6 is in eigendom van de stad en er werd met de opmaak van een RUP gestart (Stad aan de Maas). Voor het gebied A21 werd een masterplan opgemaakt en wordt momenteel gezocht naar mogelijke ontwikkelaars. Het gebied A15 is opgenomen in het proces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Ook het projectgebied ATM werd initieel opgenomen in dit afbakeningsproces.

Momenteel zijn er dus op korte termijn geen gebieden waar een bouwproject voor de versterking van het stedelijk weefsel zal plaatsvinden.

Dit neemt niet weg dat er in de jaren 2008 en 2009 een aantal wooneenheden vergund zijn in Maaseik. Afgaande op de vergunningsgegevens van de stad Maaseik nemen we daarom aan dat er 228 wooneenheden gerealiseerd werden (waarvan 115 woningen en 113 appartementen) in 2008 en 2009 over het **gehele** grondgebied van de gemeente.

Binnen de hypothese van afbakening van stedelijk gebied werden er slechts 37 wooneenheden gerealiseerd (waarvan 20 woningen en 17 appartementen) in de jaren 2008 en 2009 (bron stad Maaseik). Indien we dezelfde extrapolatie doen voor de planperiode 2007-2012 komt dit neer op een gemiddelde van 18,5 wooneenheden die jaarlijks voortkomen uit het bestaande juridische aanbod of een totaal van 93 wooneenheden over de hele planperiode.



Figuur 4: Woningprogrammatie kleinstedelijk gebied Maaseik (kaart 27 GRS)

5.2.4 Vergelijking taakstelling met woonaanbod RUP ATM

Om een zicht te geven op de omvang van het realiseerbaar programma stellen we een berekening voorop uitgaande van een gemiddelde brutovloeroppervlakte per wooneenheid van 180 m² met een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare en een maximale dichtheid van 50 woningen per hectare. Gelet op de mogelijke invullingen van de site zoals verder wordt beschreven in de toelichtingsnota is het aangewezen voor de berekening een gemiddelde te nemen.

Het stedelijk woonproject heeft een totale oppervlakte van 44680 m² waardoor gemiddeld gezien een ontwikkeling van 185 wooneenheden zal plaatsvinden.

De resterende taakstelling van voor 2007 samen met de theoretische taakstelling tot 2012 bedraagt $298 + 415 = 713$ wooneenheden.

Aangezien er ondertussen al een gedeelte van deze taakstelling als gerealiseerd wordt beschouwd (37 tot 2009) en we een inschatting maken van de realisatie binnen het bestaande juridische aanbod kunnen we stellen dat de resterende taakstelling $713 - 92 = 621$ wooneenheden bedraagt voor de planperiode 2007 – 2012.

Aangezien er op korte termijn geen andere gebieden zijn waar een bouwproject voor de versterking van het stedelijk weefsel zal plaatsvinden, concluderen we dat het bijkomend woonaanbod van 185 wooneenheden door de goedkeuring van het RUP ATM als voorafname op de taakstelling binnen het stedelijk gebied Maaseik kan opgevuld worden binnen de taakstelling tot en met 2012. Zelfs indien het project maximaal zal uitgevoerd worden met 224 wooneenheden stelt er zich geen probleem.

6 BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

6.1 SITUERING

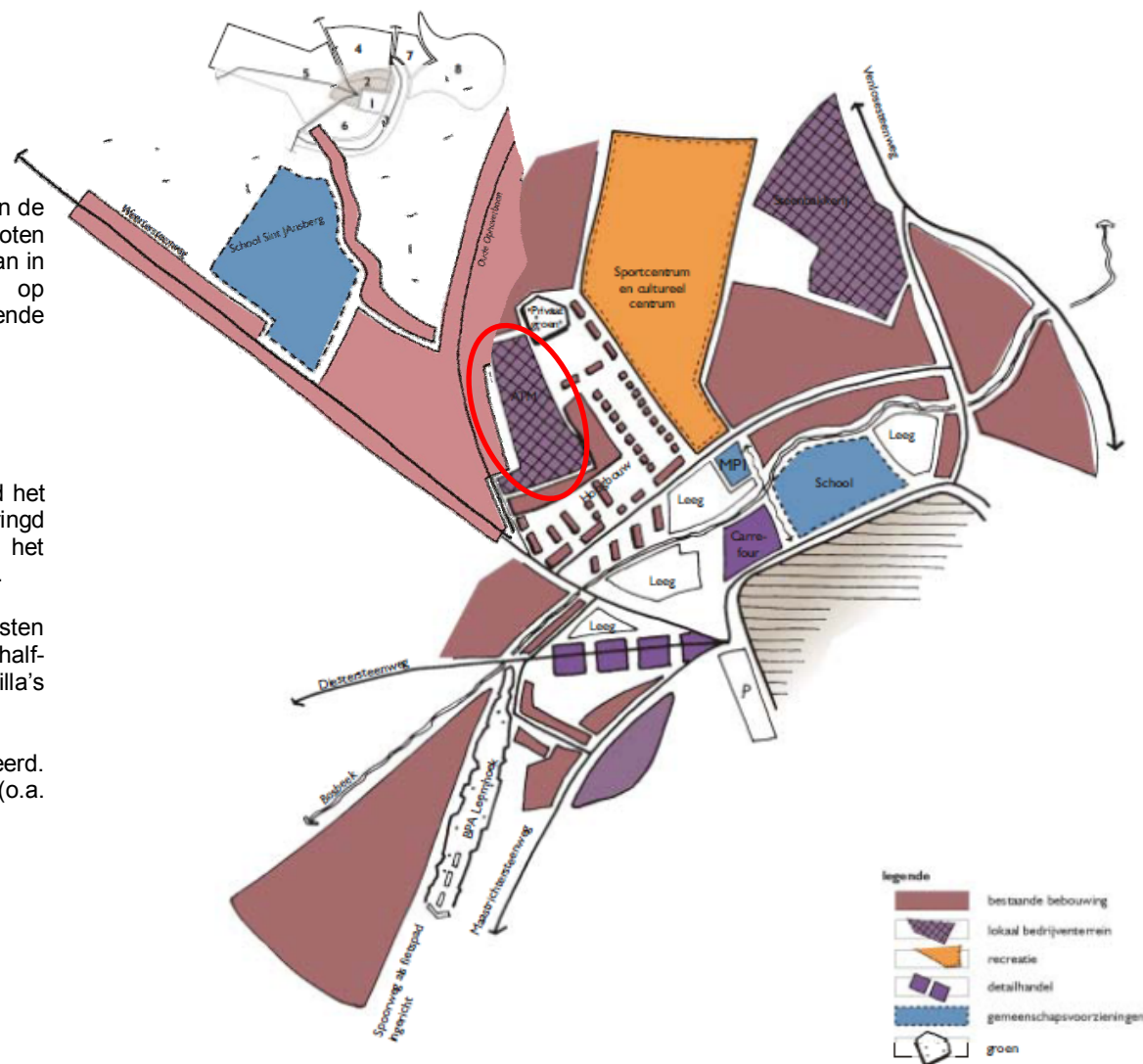
Het plangebied is ten noordoosten van het centrum van Maaseik en ten oosten van de N762-Weertersteenweg gesitueerd. Het plangebied omvat de kmo-zone die ingesloten ligt tussen de Heirweg in het westen, de Meidoornweg in het noorden, de Sportlaan in het oosten en de Pieter Breughelstraat in het zuiden. Het plangebied is op wandelafstand gelegen van het centrum van de stad Maaseik met alle daarbij horende functies.

6.2 RUIMTELIJKE CONTEXT

Het plangebied situeert zich ten midden van de noordelijke bebouwingsrand rond het centrum van Maaseik. Het plan omvat een binnengebied dat volledig wordt omringd door woongebied en woonuitbreidingsgebied. Een deel van het woonuitbreidingsgebied ligt in een BPA en heeft de bestemming 'zone voor tuinen'.

Ten noorden van het deelplan ligt de woonwijk Sint-Jans-Looperbeemden, ten westen Verloren Kost. De omgeving wordt hoofdzakelijk getypeerd door een open en half-open bebouwing. Ten oosten sluit het deelplan aan op de luxueuze urban villa's langs de Sportlaan.

Ten noordwesten van het deelplan is de scholencampus Sint-Jansberg gesitueerd. Ten oosten, aan de Sportlaan, ligt een bovenlokale sport- en cultuurcluster (o.a. cultureel centrum, zwembad, sporthal, scoutslokaal).



Figuur 5: Bestaande ruimtelijke structuur, GRS Maaseik

6.3 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND

In dit hoofdstuk worden de planningscontext betreffende de relevante juridische documenten en de ruimtelijke en sectorale beleidsdocumenten voor het plangebied beschreven. Deze vormen de (al dan niet juridische) randvoorwaarden voor de ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied.

Tabel 1: Bestaande juridische toestand

Type	In of grenzend aan het projectgebied
Gewestplan	Gewestplan nr.20 Limburgs Maasland (KB 01.09.1980, laatst gewijzigd bij BVR 13.07.2001). Gelegen in kmo-zone, woongebied en woonuitbreidingsgebied.
Gewestelijk RUP	Geen
Provinciaal RUP	Geen
BPA	BPA Sportlaan 24/04/1997
	BPA voor de aansnijding van het woonuitbreidingsgebied. Het gebied werd ontwikkeld met appartementsgebouwen van 2 en 3 bouwlagen hoog rondom een centrale tuin.
Gemeentelijk RUP	Geen
Beschermd monument	Geen
Beschermd landschap	Geen
Beschermd dorpsgezicht	Geen
Beschermd stadsgezicht	Geen
Vogelrichtlijngebied	Geen
Habitatrichtlijngebied	Geen
Gebieden van het VEN/IVON	Geen
Natuurreservaten	Geen
Beschermingszone waterwingebied	Geen
Voorkooprecht	Geen
Verkavelingsvergunningen	Binnen het plangebied of grenzend aan het plangebied vinden we volgende verkavelingen: 874.2.30 7107V30 dd. 04/06/1964 874.2.64 7107V65 dd. 24/04/1969 874.2/527 7107 V97 – 0012 V01 dd. 09/09/1997 874.2..118 BIS 7107 V 46 dd. 18/02/1976 874.2.46 7107 V46 dd. 17/04/1974

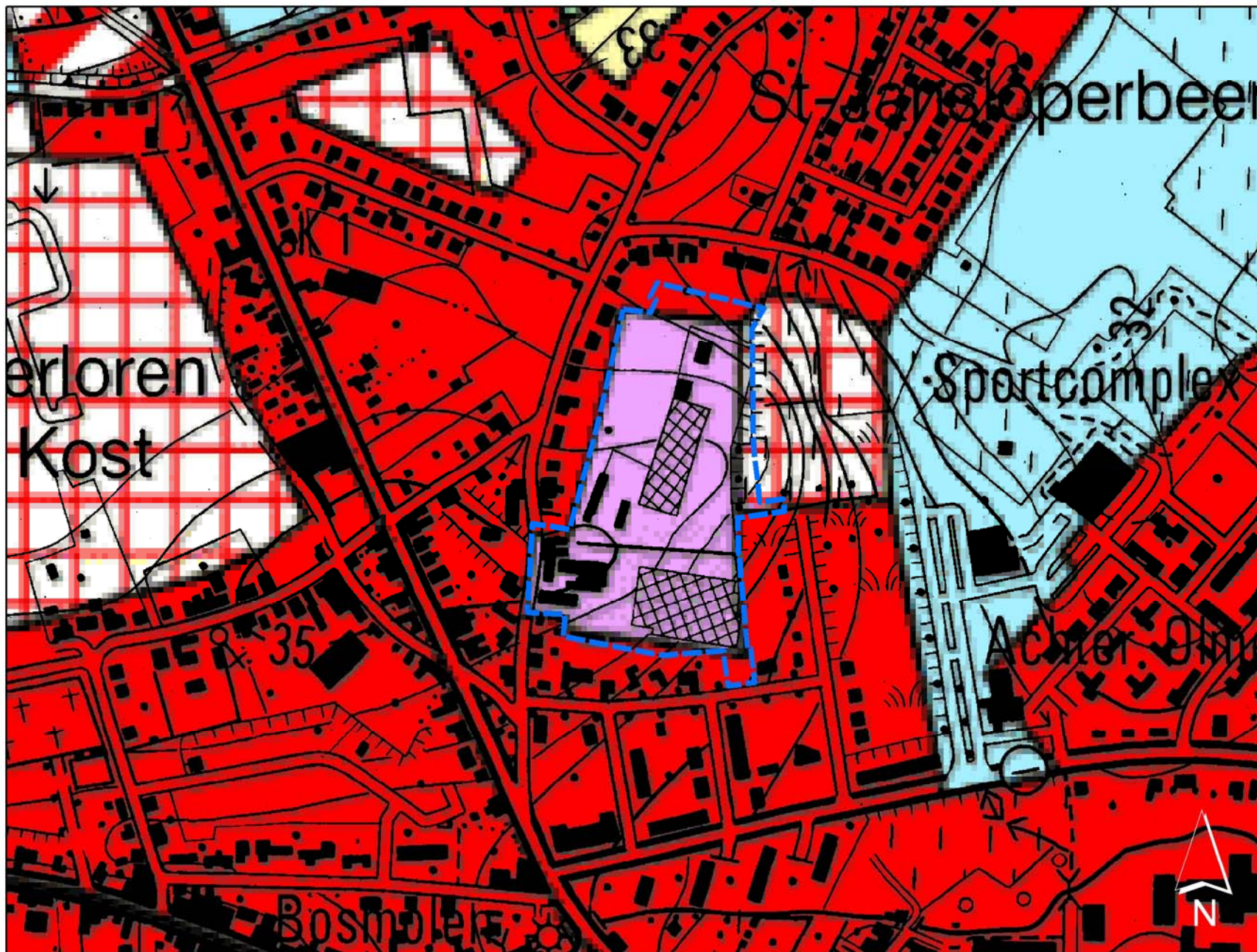
Kaart 1: Gewestplan

Kaart 2: Kadmap

Kaart 3: Overige bepalingen

Kaart 4: Topografische kaart

Kaart 5: Orthofoto



Bron: gewestplan OC-GIS Vlaanderen, Achtergrond: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1978 en 1999 door het NGL

RUP Stedelijk woongebied Sint-Jan (ATM) Maaseik
Kaart 1: Bestaande juridische toestand: Gewestplan

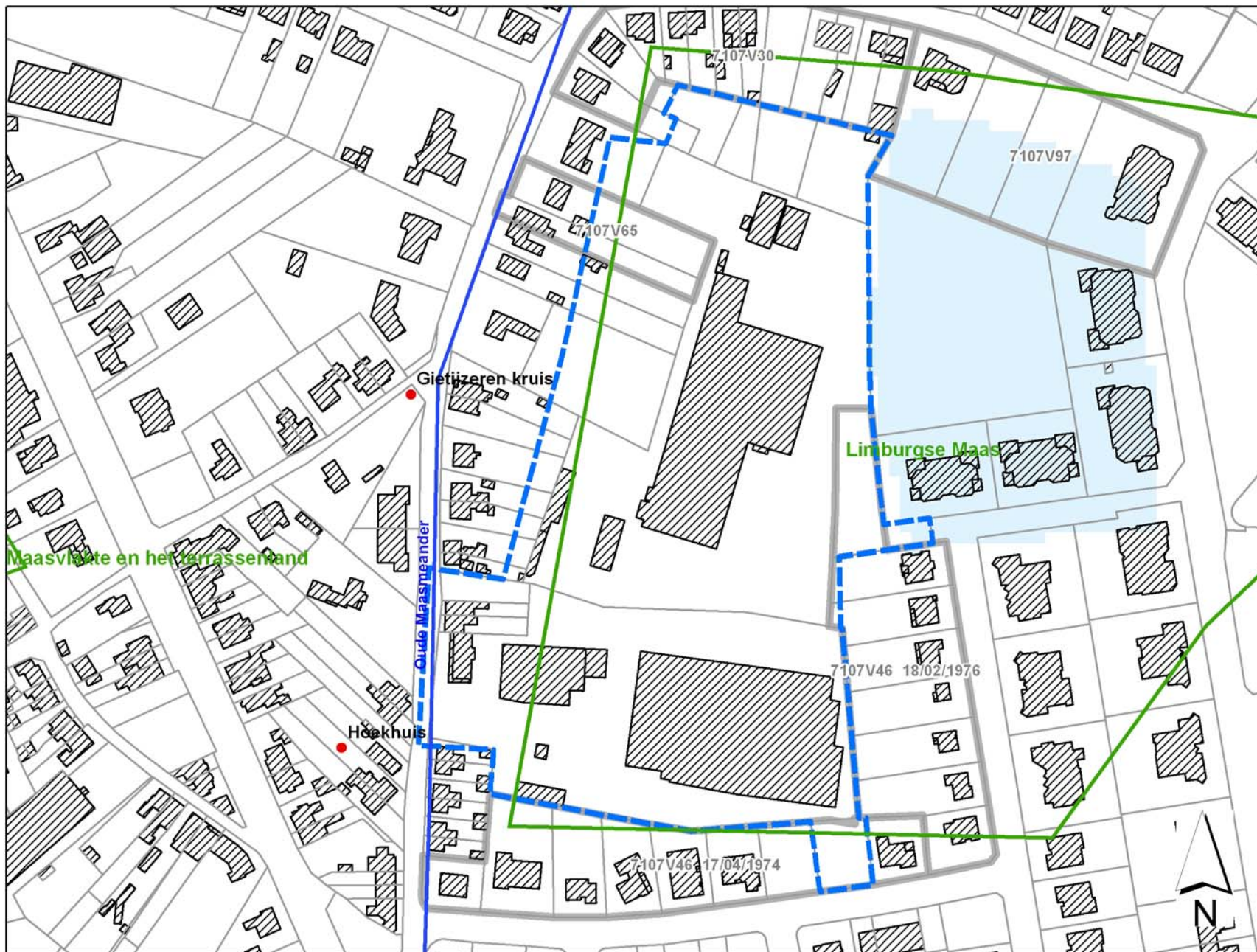
1:5,000



Legende
 grens RUP

 **Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Maaseik
 Projectleider: Peter van der Poort
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 100259/12
 Kaartnr.: 1



Bron: Digitale vectorrele bestanden van de speciale beschermingszones in Vlaanderen in uitvoering van de Europese richtlijn 92/43/EEG (Habitatrichtlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn), respectievelijk toestand 04/05/01 en 1/07/06, opgemaakt door het MVO, LIN, ARORM, Monumenten en Landschappen, Inventaris Onroerend Vastgoed, Vlaamse Regering. Achtergrond: kadastraal verzamelpunten & perceelplan CMCD 2009 AAPD

RUP Stedelijk woongebied Sint-Jan (ATM) Maaseik
Kaart 3: Bestaande juridische toestand: Overige bepalingen

1:2,500



Legende

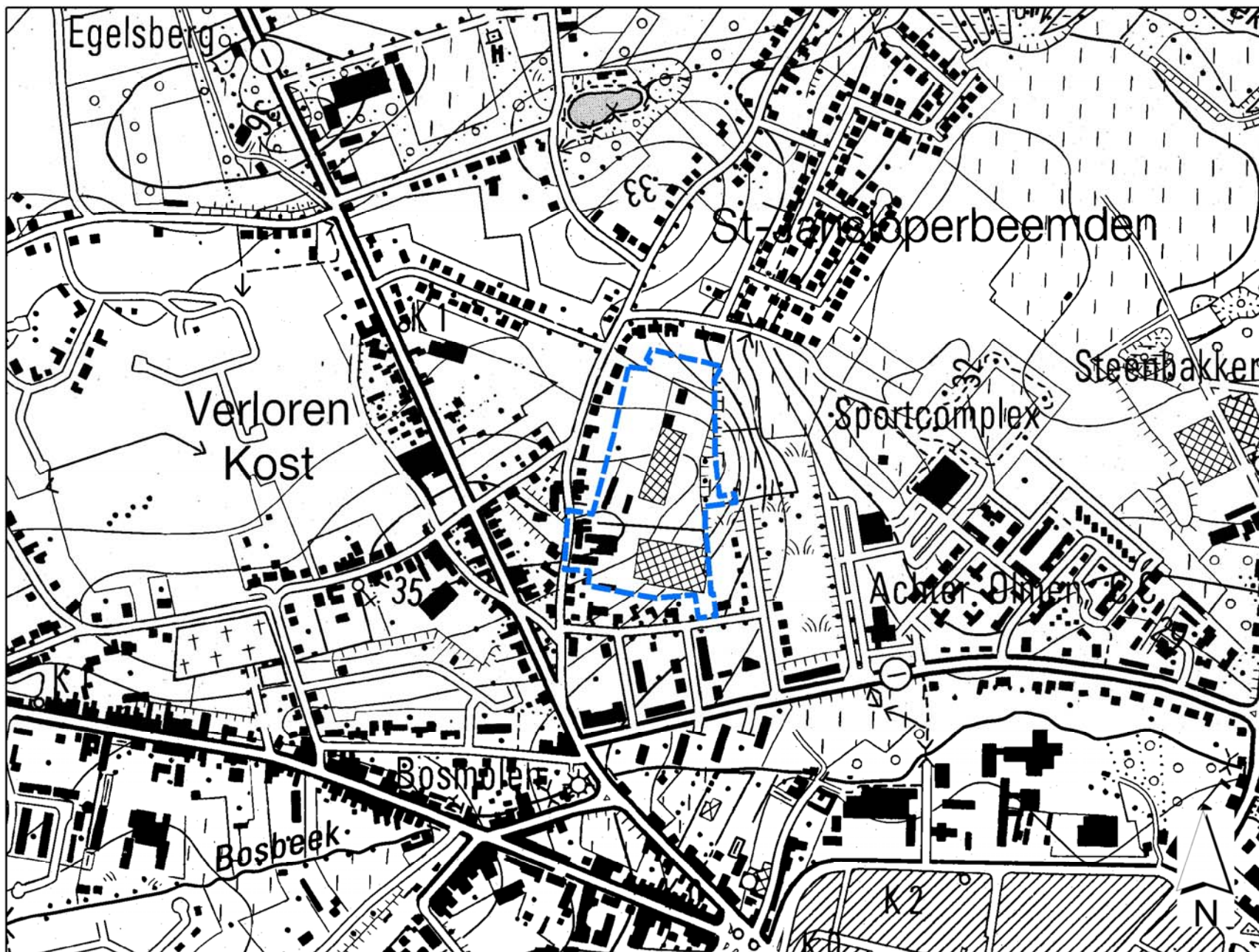
- grens RUP
- gemeentegrens Maaseik
- kadastrale percelen
- kadastrale gebouwen
- verkavelingen
- bouwkundig erfgoed
- lijnrelict
- traditioneel landschap
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig

Volgende elementen zijn niet aanwezig in het studiegebied:

- vengebied
- voelrichtlijng gebied
- puntrelict
- relictzone
- ankerplaats
- beschermd stadsgezicht
- beschermd landschap

Libost-Groep

Opdrachtgever: stad Maaseik
 Projectleider: Peter van der Poort
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 100259/12
 Kaartnr.: 3



Bron: rasterversie van de topografische kaarten uitgegeven tussen 1970 en 1999 door het NUT

RUP Stedelijk woongebied Sint-Jan (ATM) Maaseik
Kaart 4: Bestaande feitelijke toestand: Topografische kaart

1:7,500

Meter 75 37.5 0 37.5 75

Legende

-  grens RUP
-  gemeentegrens Maaseik

 **Libost-Groep**

Opdrachtgever: stad Maaseik
Projectleider: Peter van der Poort
Tekening: ecr
Dossiernr.: 100259/12
Kaartnr.: 4



bron: Orthofoto's, middenschaling, Neuz, provincie Limburg, opname 2003 OLC GIS Vlaanderen

RUP Stedelijk woongebied Sint-Jan (ATM) Maaseik
Kaart 5: Bestaande feitelijke toestand: Orthofoto

1:2,500
 25 12.5 0 25
 Meter

Legende

-  grens RUP
-  gemeentegrens Maaseik



Opdrachtgever: stad Maaseik
 Projectleider: Peter van der Poort
 Tekening: ecr
 Dossiernr.: 100259/12
 Kaartnr.: 5

6.4 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND

Het binnengebied heeft een oppervlakte van ca. 4 ha. Het terrein was voor het grootste deel ingenomen door het metaalverwerkend bedrijf ATM. Op het terrein bevinden zich verschillende clusters van gebouwen en verhardingen die dienstig waren aan de bedrijfsvoering.

De site werd ontsloten via de Heirweg en had verder geen binding met de omliggende bebouwing. De bedrijvigheid kwam als een eiland voor in duidelijk residentieel gebied. Langs de Heirweg bevinden zich een aantal zeer diepe percelen die wel bebouwd zijn en voor het overige gedeelte als tuin of achterliggende grond in gebruik zijn. In het noordelijk gedeelte van het plangebied bevinden zich ook dergelijke achterliggende gronden die voor een gedeelte bebost zijn. Om een optimale invulling van het gebied te bekomen worden deze gronden meegenomen in de verdere studie.

De bebouwingstypologie langs de Heirweg en Meidoornstraat bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen in open of halfopen bouworde. Het gaat hier vaak over vrij ruime percelen die een residentieel karakter uitstralen. Meer naar het centrum toe is er duidelijk een overgang naar een hoger bouwdichtheid in de vorm van urban villa's met een ruim privaat park en appartementsblokken. Toch is ook hier geen sprake van echte gesloten bebouwing en blijft de klassieke kavelstructuur grotendeels bestaan.

Langs de oosten van het plan loopt de Sint-Jansbergloop als zijloop van de Bosbeek die met haar vallei het centrum van Maaseik gedeeltelijk structureert.

Het plan wordt in het oosten gekenmerkt door een sterke reliëfgradiënt waardoor een soort steilrand ontstaat met een noord-zuid oriëntatie. Het verval ter plaatse is aanzienlijk en op de hoogtekarten kunnen we een verval van bijna 5 meter terugvinden (34 m TAW naar 29 m TAW). Het grootste deel van het plangebied is verder vlak en vertoont geen andere kenmerkende bebouwing of andere ruimtelijk structurerende elementen.



6.5 FOTOREPORTAGE



Bebouwing langs Heirweg



Bebouwing langs Meidoornstraat



Bebouwing langs Sportlaan en H. Memling



ATM site

7 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.1 ALGEMENE VISIE

Voor het centrum van Maaseik wordt een beleid gevoerd dat gericht is op het verder verdichten van de kern en het ondersteunen en bundelen van de verzorgende en administratieve diensten. Naast wonen zal er gestreefd worden om de kern verder te versterken zodat handel en leven verder beleidsmatig ondersteuning vinden.

De site van ATM is gelegen in de stadsschil Maaseik. Het binnengebied biedt heel wat potenties ter versterking van de centrumfuncties, zowel door wooninbreiding als door de realisatie van voorzieningen voor specifieke doelgroepen. De site is met andere woorden gelegen in de rand van het centrum waar de ontwikkeling van nieuwe projecten erop gericht zijn om aangename woonomgevingen te creëren met voldoende aandacht voor groen, speelpleintjes en een gediversifieerd aanbod aan woonmilieus met minimale dichtheden van 25 woningen per hectare. Het al dan niet toelaten van hoogbouw moet hier worden afgestemd op de omgeving⁸.

De bestaande woonkwaliteit mag niet bedreigd of beperkt worden door een overdreven verdichting, een slechte oriëntering of het verbinden van activiteiten welke moeilijk verweven kunnen worden. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt gericht op het maximaal aanbieden van (zuid- en westgericht) buitenruimten waardoor een hoge leefkwaliteit aan de woningen geboden wordt. Het behoud van het residentiële karakter staat hierbij voorop.

Gelet op de visie voor de ontwikkeling van het historisch centrum is het niet wenselijk om handelsfuncties onder te brengen in de zone. Ook sterk verkeersgenerende activiteiten zijn niet wenselijk gezien het residentiële karakter van het omliggende weefsel. De typologie in het referentiebouwblok bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden open en halfopen bebouwing die in het oosten en westen geleidelijk aan overgaat in grotere woonblokken met maximaal 3 bouwlagen. Het is duidelijk dat een invulling met 'wonen' in al zijn vormen (ook sociale woningbouw, ouderenhuisvesting) aangewezen is zonder vermenging van andere functies (handel, horeca, bedrijvigheid, recreatie).

Het RUP zal het bindend en verordend kader scheppen waarbinnen de nieuwe stadsontwikkeling kan gerealiseerd worden en de ruimtelijke ontwikkeling binnen bepaalde marges vastleggen. Het plan is in die zin een hefboom voor het realiseren van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van Maaseik centrum. Dit RUP zal dus enerzijds de juridische basis vormen voor het afleveren van de nodige vergunningen en anderzijds moet het voldoende flexibel zijn bij de invulling en uitwerking van het stadsontwikkelingsproject. Dit is noodzakelijk aangezien er een aantal aspecten op dit punt niet exact gekend zijn en er voldoende ruimte moet zijn voor interpretatie en uitwerking bij de projectontwikkeling.

Bij dit project is het dus wenselijk dat de ontwikkeling gesitueerd wordt binnen een ruimtelijke visie of de globale ontwikkeling van het gebied. Projecten voor een deel van het gebied zijn mogelijk maar mogen de latere ontwikkeling van de rest van het gebied niet hypothekeren. Daarom is het wenselijk dat er bij aanvang van een deelproject er een zicht is op de totale ontwikkeling van de site. Door middel van een inrichtingsstudie of masterplan wordt een beeld gegeven van alle ordeningsaspecten in het gebied: functies, differentiatie, fasering, ontsluiting, waterbuffering, Deze inrichtingsstudie is een informatief document dat deel uitmaakt van de vergunningsaanvraag en die het bestuur moet toelaten een afweging te doen van het voorgestelde binnen een ruimere context. Bestaande inrichtingsstudies voor het gebied of stadsontwerpen die de bovenstaande elementen en de aangegeven verordenende aspecten onderzocht hebben, kunnen ook beschouwd worden als geldige inrichtingsstudie.

⁸ GRS Maaseik, p. 59

7.2 DOELSTELLINGEN

Door de herlokalisering van ATM is de site aan de Heirweg vrijgekomen. Zowel de gemeente, de provincie als het bedrijf zijn van mening dat dit de opportuniteit biedt voor een stedelijke ontwikkeling. Hierbij wordt, rekening houdend met de ruimtelijke context (woningen) geopteerd om het binnengebied te ontwikkelen voor woningbouw.

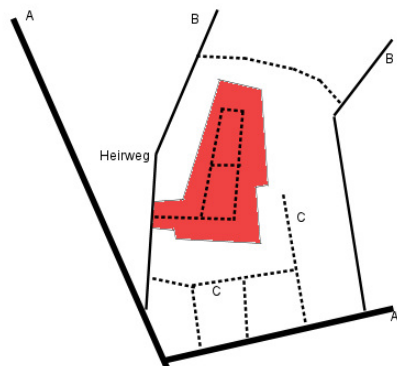
De doelstellingen van dit ruimtelijk uitvoeringsplan kunnen we dus samenvatten als volgt:

- Het wijzigen van de bestemming van gebied voor ambachtelijke bedrijven of gebied voor kleine om middelgrote ondernemingen naar woongebied;
- De ontwikkelingsperspectieven dienen voldoende flexibel te zijn;
- Het voorzien van ruimte voor een mogelijke zorgcampus geïntegreerd in een parkomgeving;
- De woonkwaliteit mag niet bedreigd of beperkt worden door een overdreven verdichting of onaangepaste korrelgrootte op de site. Een gepaste verdichting op maat van het kleinstedelijk gebied is uiteraard wenselijk;
- Ontwikkeling van het woongebied met het oog op het verhogen van het aantal woningen en het versterken van het sociaaleconomisch draagvlak van het centrum;
- Creëren van een aangename en herkenbare omgeving met een sterke gerichtheid en verbondenheid met de publieke ruimte en een kernversterkend effect ten opzichte van het centrum (Europalaan);
- Het voorzien van een mogelijke fasering voor de invulling van de site;
- Openbare domeinen worden ingericht met prioriteit op het creëren van aangename verblijfsgebieden;
- De ruimtelijke randvoorwaarden voor een hoge verkeersleefbaarheid en verkeersveiligheid moeten worden voorzien door een aangepaste maatvoering van de ontsluiting (zone 30);
- Trage verbindingen worden voorzien waardoor alternatieven voor de automobilititeit ontstaan. Verbindingen richting de voorzieningen in het centrum en andere omliggende publieke functies zijn hierbij wenselijk, het bestaande netwerk wordt versterkt;

7.3 RUIMTELIJKE CONCEPTEN

Duidelijke ontsluitingshiërarchie

Er kunnen drie niveaus in de bestaande ontsluitingsstructuur onderscheiden worden: (A) Weertersteenweg, Van Eycklaan, (B) Heirweg en Sportlaan en (C) de woonstraten in het weefsel. Om deze hiërarchische logica te respecteren situeren we de ontsluiting van het plangebied eveneens op het derde en laagste niveau (C).



Concreet wordt de hoofdontsluiting voorzien vanuit de Heirweg. Bij de ontwikkeling van het project kunnen de mogelijkheden voor een tweede ontsluiting gezocht worden (Pieter Breughelstraat, Hans Memlingstraat, Meidoornstraat). Door de bestaande wegversmalling in de H. Memlingstraat ontstaat er geen gemotoriseerde verbinding met de sportlaan waardoor geen sluiproute ontstaat. Binnen het stadsontwikkelingsproject is een rondgaande weg het meest aangewezen om alle hoeken te ontsluiten en het aantal pijpenkoppen tot een minimum te beperken waardoor een optimaal gebruik van de beschikbare ruimte ontstaat.

De infrastructuur moet bestaan uit smalle woonstraten (30 km/h) met duidelijke groenaccenten om een veilige en kindvriendelijke omgeving te garanderen. Daarbij hoeft geen formeel laankarakter nagestreefd te worden en zijn aanliggende voetpaden niet noodzakelijk. Een inrichting als een duidelijk lokale weg zal het verkeer afremmen en het verblijfskarakter versterken.



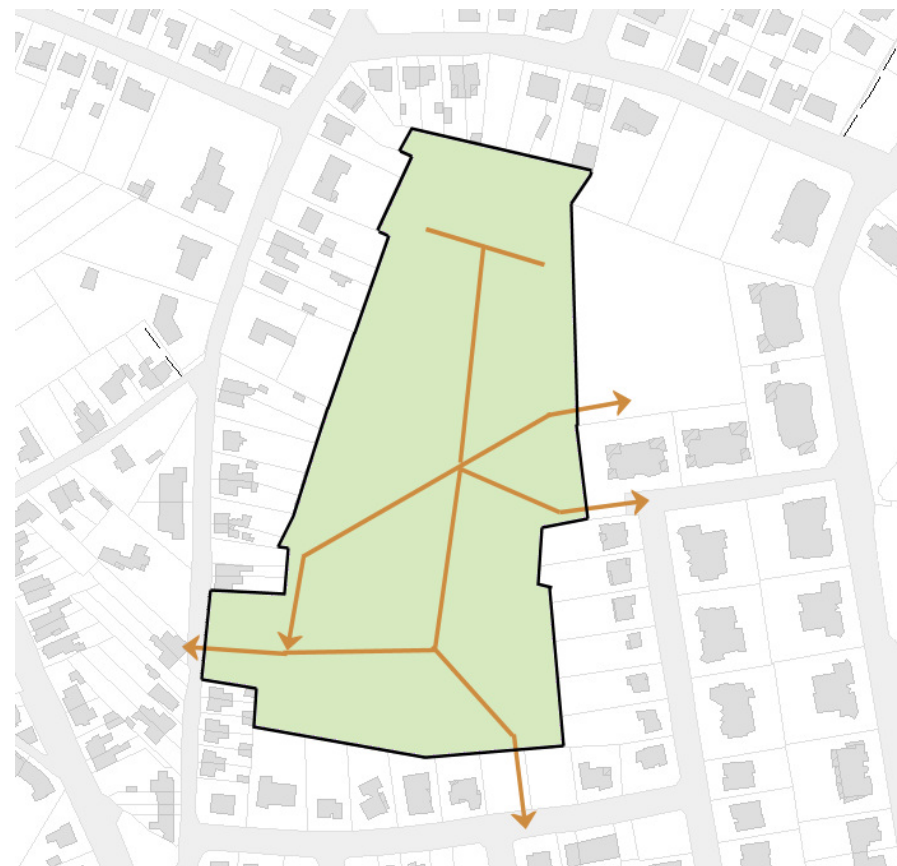
Doorwaadbaarheid - langzaam verkeer

Om de site maximaal te verweven met het omliggende weefsel is het noodzakelijk dat er voldoende verbindingen voor de zwakke weggebruiker voorzien worden. Deze verbindingen moeten een logische verbinding richting centrumgebied met de aanwezige voorzieningen realiseren. Concreet zijn dit verbindingen naar het oosten en het zuiden (sportcomplex en centrum).

Bij het ontwerp kan er gekeken worden naar de mogelijkheid om een voetgangersdoorsteek te realiseren naar het bestaande private park bij de urban villa's ten oosten van het plangebied.

Als randvoorwaarde moet in de stedenbouwkundige voorschriften opgenomen worden dat er minimaal één verbinding voor langzaam verkeer gerealiseerd wordt binnen het plangebied.

Gelet op de mogelijke inplanting van een rust- en verzorgingstehuis en een aantal serviceflats in het plangebied moet er ook intern voldoende aandacht zijn voor een netwerk van trage wegen. Deze moeten van een hoge kwaliteit zijn gelet op het aanwezige doelpubliek (senioren) en voorzien worden van voldoende rustpunten in een aangename groene inkleding.



Behoud van bestaande woonkwaliteit

De inplanting van het stadsontwikkelingsproject voorziet eigenlijk in de opvulling van een bestaand bouwblok. De omliggende eigenaars worden geconfronteerd met een nieuwe invulling die zal grenzen aan hun private tuinen.

Om de bestaande woonkwaliteit te garanderen is het daarom wenselijk om voldoende afstand te bewaren tussen de inplanting van de nieuwe volumes ten opzichte van de bestaande private kavels. Concreet is een tuin tegen tuin invulling hiervoor de beste optie. De bestaande percelen gelegen langs de Heirweg behouden een diepte van ongeveer 50 meter waardoor de privacy gegarandeerd blijft.

In het noordelijk gedeelte vinden we een (vrij beperkt) bebost perceel aansluitend bij de bestaande woningen langs de Meidoornweg. Deze zone is vrij beperkt van omvang en vertegenwoordigd geen hoge ecologische waarde. De bomen zouden gedeeltelijk behouden kunnen worden om als buffer tussen de bestaande woningen en de nieuwe volumes te fungeren. De vorm van het bosje is door de perceelsconfiguratie ter plaatse niet bruikbaar als structurerend groen element in een ontwerp voor de hele zone. Door het verwijderen van de bomen is er geen verlies van habitatwaardige oppervlakte of biologisch waardevolle vegetatie. Bij de uitwerking van de visie voor heel het gebied moet bekeken worden of de bomen al dan niet behouden kunnen blijven als structurerend groen.

In het oosten ligt een privaat park bij de bestaande urban villa's waardoor de afstand ten opzichte van de nieuw te bouwen volumes reeds voldoende groot is. Bovendien vormt de sterke reliëfwijziging hier voor een fysieke grens.



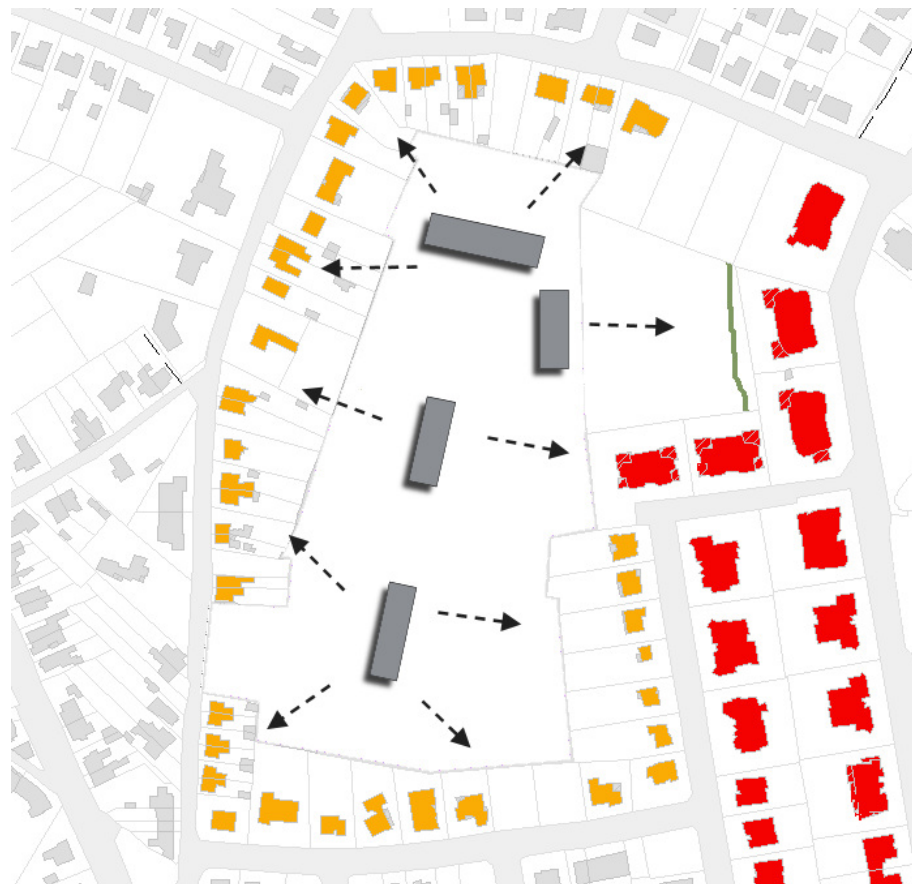
Inplanting woon- en zorg campus en hoogbouw

Gelet op de demografische evolutie wenst het gemeentebestuur de mogelijkheid te voorzien om een woon- en zorg complex in te planten binnen de zone. Een visie met betrekking tot deze woon- en zorgcampus moet echter een hoge graad aan flexibiliteit en aanpasbaarheid behouden. De zorgstructuur kent vandaag immers grote veranderingen in zowel interne als externe structuren.

Wanneer we deze demografische verschuivingen projecteren op het voorontwerp van een woon- en zorgcampus, wordt de aandacht vanzelfsprekend sterk gericht op het stijgend aantal hoog-bejaarden: deze mensen hebben vaker zorg en ondersteuning nodig, al dan niet in permanente vorm, en daarnaast gaat er ook aandacht uit naar de toenemende groep zestigplussers. Deze mensen zijn in mindere mate zorgafhankelijk, maar worden sterker dienstafhankelijk. Het voorzien van verschillende types zorg- en dienstondersteuning is dus nodig: zorgdifferentiatie is één van de bouwstenen voor een goede visie op het ontwerp van een woon- en zorgcampus.

Het spreekt voor zich dat de typologie van een campus grootschaliger zal zijn dan de omliggende woningen. De inplanting van dit complex moet zorgvuldig afgewogen worden.

Daarnaast is gezien de ligging van het stadsontwikkelingsproject ten opzichte van het centrum en de bestaande hoogbouw in de omgeving (hoofdzakelijk ten oosten en ten zuiden, zie ook bestaande ruimtelijke structuur GRS) een beperkte mate hoogbouw wenselijk. Belangrijk hierbij is dat maximaal 4 bouwlagen toegelaten worden en dat er bij de ontwikkeling van het stadsontwikkelingsproject moet aangetoond worden dat de privacy van de omwonenden niet in het gedrang komt. In praktijk zal er voldoende afstand gehouden moeten worden ten opzichte van de bestaande bebouwing waardoor voldoende licht en lucht ontstaat waardoor grootschaligere volumes verdragen kunnen worden.



Verdichten op maat van Maaseik

Gezien de ligging van het stadsontwikkelingsproject ten opzichte van het centrum moet er voldoende woondichtheid gehaald worden. Hierbij is een dichtheid van 25 woningen per hectare als minimum te beschouwen in overeenstemming met de hogere planningscontext. Er moet gewaakt worden dat er voldoende woonkwaliteit gegarandeerd wordt en dat er de invulling past binnen de ruimtelijke context.

Woningen hoeven niet los van elkaar te staan als eilanden in tuinen. Ze kunnen op tal van manieren gegroepeerd en gebundeld worden, wat plaats en energiewinst oplevert. Er moet ruimte zijn voor nieuwe woningtypes, en aandacht voor nieuwe schakel en stapelvormen waarbij de woonkwaliteit dezelfde blijft. Bij het bepalen van de tuinzone of private buitenruimte is het belangrijk rekening te houden met de oriëntatie, privacy lichtinval en bezonning. Soms zijn bredere zijtuinen of patio's aan de straatkant aangewezen om de zon in de woning te halen.

Concreet moet er gepast aangesloten worden op de bestaande korrelgrootte van de omliggende bebouwing. Aan de zijde van de Heirweg wordt het straatbeeld afgewerkt (2 bouwlagen). Aan de zijde van de Pieter Breughelstraat is een geschakelde typologie wenselijk en naar het midden en het noorden zijn appartementen of stapelwoningen mogelijk.

Qua bouwhoogte moet er uitgegaan worden van 2 bouwlagen met een dakvolume als basis. Om architecturale accenten te kunnen uitwerken kunnen er in beperkte mate 3 of 4 bouwlagen toegelaten worden zoals hoger beschreven.

Bij de inrichting staat tegenover de verdichting een kwalitatieve aanleg van de publieke ruimte. Het gebrek aan private buitenruimte moet gecompenseerd worden door de aanleg van bruikbare publieke buitenruimte. Bij het ontwerp van het stadsontwikkelingsproject moet aangetoond worden hoe hiermee omgegaan wordt. Concreet moet er een minimum aan publieke groene buitenruimte opgelegd worden in de stedenbouwkundige voorschriften naast de groene inrichting van de woonstraten.



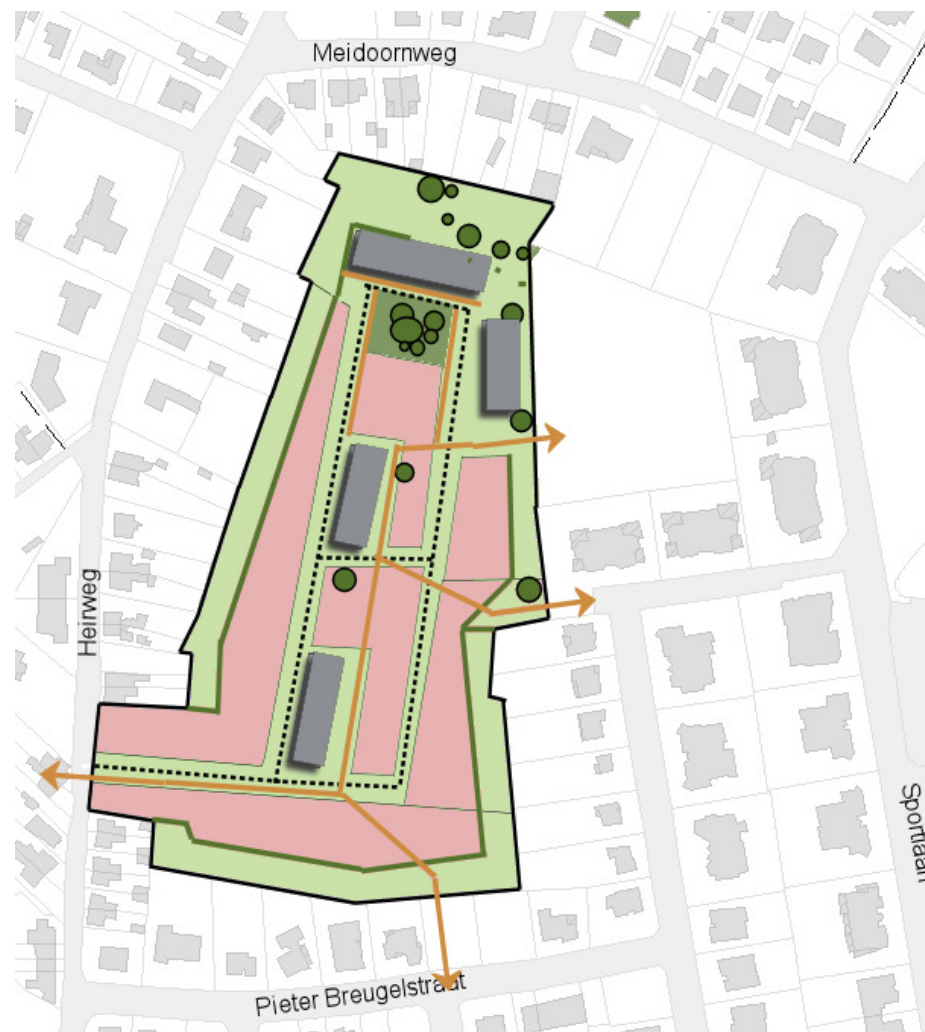
7.4 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

7.4.1 Structuurschets

Deze structuurschets vormt een synthese van de thematische concepten die hiervoor werden toegelicht. Ze vormt een weergave van de gewenste ruimtelijke structuur voor het plangebied.

Hoewel er op basis van de structuurschets nog verschillende stadsontwerpen gemaakt kunnen worden, gaat de structuurschets toch uit van enkele duidelijke beleidskeuzes die kunnen beschouwd worden als de essentiële aspecten van de stedenbouwkundige voorschriften:

- De hoofdontsluiting van de zone gebeurt via de Heirweg, een tweede gemotoriseerde ontsluiting kan gezocht worden bij de ontwikkeling van de zone;
- Er dienen minimaal 2 ontsluitingen voor langzaam verkeer gerealiseerd te worden die een nuttige verbinding vormen met de omliggende stedelijke functies;
- Binnen het stadsontwikkelingsproject moet een netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden;
- De inrichting van de ontsluitingswegen moet gebeuren met smalle woonstraten (30 km/uur) en kwalitatieve pleinen met duidelijke groenaccenten en een groene speelzone;
- Aandacht voor een korrelgrootte die logisch aansluit op de bestaande korrelstructuur van de directe omgeving met aandacht voor de te behouden bestaande woonkwaliteit; 2 bouwlagen met beperkte accenten tot 3 en 4 bouwlagen zijn toegelaten; woondichtheid minimaal 25 woningen per hectare;
- De mogelijkheid moet worden voorzien om een woon- en zorgcomplex in te planten binnen de zone met voldoende parkeerplaatsen in een parkachtige omgeving;
- De parkeerbehoefte van de woningen dient op eigen terrein binnen het projectgebied te worden opgevangen. Voor eengezinswoningen kan dit door een oprit naar de woning/garage te voorzien, bij appartementen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien (mogelijk gecombineerd) zodat de parkeerdruk zich niet in de omliggende straten afwentelt;
- Volledige gescheiden rioleringsstelsel (DWA en RWA-leiding) en verplicht hergebruik regenwater inclusief ruimte voor waterberging;



7.4.2 Van structuurschets naar RUP

De hoger beschreven visie op de gewenste ruimtelijke structuur moet omgezet worden in een ruimtelijk uitvoeringsplan. In de visie zijn een aantal aspecten beschreven die noodzakelijk zijn voor het goed functioneren van de ruimte. Het RUP zal enerzijds de juridische basis vormen voor het afleveren van de nodige vergunningen en anderzijds moet het voldoende flexibel zijn bij de invulling en uitwerking van het stadsontwikkelingsproject. Dit is noodzakelijk aangezien er een aantal aspecten op dit punt niet exact gekend zijn en er voldoende ruimte moet zijn voor interpretatie en uitwerking bij de projectontwikkeling.

Het stadsontwikkelingsproject wordt daarom opgenomen in een **projectzone** en de overige gebieden worden opgenomen in bestemmingszones met daarbij horende voorschriften per zone. Het is immers niet opportuun om snippers KMO zone die in de tuinen van de omliggende woningen vallen te laten bestaan.

De hoger beschreven concepten binnen het stadsontwikkelingsproject zijn te beschouwen als een richtkader waar toch een aantal ruimtelijke randvoorwaarden uit gedestilleerd werden. Deze randvoorwaarden moeten minimaal opgenomen worden in de voorschriften voor de projectzone. Ze worden beschouwd als de essentiële optie die moet gerealiseerd worden zonder daarmee afbreuk te doen aan de discretionaire bevoegdheid van het bestuur bij de beoordeling van een concrete aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning in een projectzone. Om het beoordelen van de interpretatiemarges op een ruimere onafhankelijke basis te laten verlopen, en aan het vergunningenbeleid een grotere continuïteit te geven, zullen de aanvragen binnen een projectzone voorgelegd worden aan kwaliteitsteam (bv. Werkgroep binnen de GECORO, stadsadministratie en eventuele externe deskundige).



7.4.3 Van RUP naar ontwikkeling

Zoals hoger beschreven wordt de site ATM opgenomen in een projectzone. Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet de ontwikkelaar een inrichtingsvoorstel maken voor de hele zone. Er moet dus een totaal visie (masterplan) ontwikkeld worden die de vergunningverlenende overheid moet toelaten de goede ruimtelijk ordening van de site te beoordelen. Daarbij staat een optimaal ruimtegebruik voorop.

Een aanvraag voor een onderdeel moet een zicht geven op de ontwikkeling van het geheel. Indien een deel van het project gerealiseerd wordt dient hierin aangetoond te worden dat (bij gebrek aan akkoord van de mede-eigenaars) voldaan werd aan de opgelegde bebouwingspercentages en andere randvoorwaarden zoals opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften.. Tevens moet uit de aanvraag duidelijk blijken dat de rest van de zone niet gehypothekeerd wordt wat betreft ontwikkelingsmogelijkheden. Dit kan gaan over ontsluiting, inpasbaarheid van woningen, leefbaarheid, inrichting publieke ruimte enz.

Hiernaast ziet u een voorbeeld van een dergelijk masterplan ontwikkeld door Geosted bvba. Deze schets is louter informatief en heeft geen enkel bindend of verordenend karakter.



7.4.4 Mobiliteitseffecten

Uitgaande van het ontwerpend onderzoek kunnen we een prognose maken van het te verwachten aantal nieuwe bewoners in het binnengebied.

Algemeen in Vlaanderen geldt dat er in een eengezinswoning gemiddeld 2,65 personen wonen, in een appartement / studio / kamer (waartoe ook de serviceflats gerekend worden) wonen 1,68 personen. In het schetsontwerp werden 50 serviceflats en 74 eengezinswoningen voorzien. Het rust- en verzorgingstehuis wordt in deze berekening niet meegenomen aangezien de bewoners geen autobewegingen meer genereren.

Uitgaande van 125 eengezinswoningen en 50 appartementen (of serviceflats) kan men concluderen dat er zo 'n 415 bewoners de nieuwe woningen zullen betrekken.

Voor de berekeningen van het verkeersgenererend effect wordt gebruik gemaakt van het handboek Richtlijnen Mobiliteitseffectenstudies⁹. Ook de parkeerkencijfers van het CROW (2004) worden gebruikt om de effecten te berekenen.

BEWONERS

415,0	aantal bewoners		
2	woninggerelateerde verpl. per dag per persoon (Onderzoek Verplaatsings Gedrag)		
830	# verplaatsingen		
44%	als autobestuurder (woninggerelateerd)		
365	# autoverplaatsingen		
8,50%	drukste ochtenduur (8u-9u)		
8,70%	drukste avonduur (17u-18u)		
31	ochtendautoverpl.		
32	avondautoverpl.		
	OCH		OCH
94%	vertrek	29	vertrek
6%	OCH aankomen	2	OCH aankomen
30%	AVO vertrek	10	AVO vertrek
70%	AVO aankomen	22	AVO aankomen

BEZOEKERS

0,3	bezoekers per wooneenheid per dag
21	# bezoekers
41%	als autobestuurder
9	# autobezoekers per dag
9	ingående autoverplaatsingen per dag
9	uitgaande autoverplaatsingen per dag
	zelfde verdeling over de dag als bewoners
1	ingående autoverpl. och
1	uitgaande autoverpl. och
1	ingående autoverpl. avo
1	uitgaande autoverpl. avo

⁹ "Richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies", Vlaamse Overheid, Departement MOW, Afdeling BMV, Oktober 2009

TOTAAL

	IN	UIT
OCH	3	30
AVO	23	11

De theoretische capaciteit van de N762 Weertersteenweg, een lokale weg type I met 2x1-profiel en vrij veel kruispunten, wordt ingeschat op 1.000 pae/u per richting. Uit de verkeerstellingen blijkt dat de intensiteit op deze weg ongeveer 504 pae/u per richting bedraagt (maximale intensiteit gemeten tijdens de avondspits). De verkeerstellingen dateren van 2005¹⁰. Indien wordt aangenomen dat het verkeer op deze weg jaarlijks met 1% toeneemt, zou de maximale intensiteit tijdens de spits ongeveer 530 pae/u bedragen. Hierdoor bedraagt de I/C-ratio¹¹ 0,53, waardoor de weg nog voldoende restcapaciteit heeft.

Hieruit kunnen we concluderen dat één ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer in principe voldoende is en dat de capaciteit kan worden opgenomen op het bestaande wegennet. Een tweede ontsluiting zou gezien het patroon van de omliggende straten mogelijk zijn. Door de bestaande aanleg van de H. Memlingstraat met een versmalling kan er geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer ontstaan naar de sport- en cultuurcluster aan de Sportlaan. Deze zone wordt daarom ook opgenomen in de projectzone. Met het oog op calamiteiten is een tweede ontsluiting wenselijk om de toegankelijkheid te garanderen voor hulpdiensten.

Bovendien moet deze beoordeling genuanceerd worden omwille van de vroegere activiteiten van het bedrijf ATM. De verkeersgeneratie van het bedrijf lag vermoedelijk hoger dan de verkeersgeneratie van de woningen. Ten opzichte van de toestand bij het in werking zijn van het bedrijf is er in ieder geval een vermindering van zwaar verkeer in de omliggende straten.

Uitgaande van een rust- en verzorgingstehuis van 64 bedden is er nood aan 32 parkeerplaatsen (0.5 per bed).

Uitgaande van 50 serviceflats is er nood aan minimaal 15 en maximaal 30 parkeerplaatsen (0.3 – 0.6 per serviceflat)

Voor de woningen dient de parkeerbehoefte op eigen terrein binnen het projectgebied te worden opgevangen. Voor eengezinswoningen kan dit door een oprit naar de

woning/garage te voorzien, bij appartementen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein zodat de parkeerdruk zich niet in de omliggende straten afwentelt.

Het plangebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer. De halte Verloren Kost is gelegen op ongeveer 200m en wordt bediend door volgende buslijnen:

- Lijn 14 Maaseik – Leopoldsburg (1r/u in de spits, niet overdag)
- Lijn 15 Maaseik – Molenbeersel (1 rit in elke spits, niet overdag)
- Lijn 16 Maaseik – Hasselt (1r/u)
- Lijn 40 Kinrooi – Genk (1 rit per spits per richting, niet overdag)
- Lijn 61 Tongeren – Maaseik (1 rit om 7u)
- Lijn 302 Maaseik – Geel (1r/u)

De locatie is gelegen binnen het belbusgebied

¹⁰ Op donderdag 21 april 2005¹⁰ werd door AWV een kruispunttelling uitgevoerd op het kruispunt van de N762 Weertersteenweg met Verloren Kost – Aan de Lievenheer.

¹¹ I/C-ratio: verhouding van de gemeten intensiteit ten opzichte van de theoretische capaciteit

7.4.5 Motivering onteigening

Afbakening plan: versterking kleinstedelijk gebied Maaseik

Het stedelijk gebied dient maximaal verdicht te worden aan stedelijke dichtheden¹². De perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan ATM en het bijhorende onteigeningsplan worden vanuit deze optiek afgebakend. Kernverdichting, centrumversterking en wooninbreiding (of beperkte ruimtelijk verantwoorde uitbreiding) zijn de basisbeginselen voor de ruimtelijke uitwerking van het gedeconcentreerde bundelingsprincipe dat voortvloeit uit de structuurplanning op de verschillende niveaus.

Algemeen nut: omvorming ambachtelijke zone naar woongebied

De basisdoelstelling van het opmaken van het uitvoeringsplan is de omvorming van de bestemming ambachtelijke zone naar woongebied. Het eerste objectief van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ATM is er op gericht om de planologisch moeilijk te verenigen functie om te vormen naar een woongebied om een optimale integratie binnen het bestaande woonweefsel te bekomen. Overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een bestemmingswijziging maar plaatsvinden door de goedkeuring van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Aan deze problematiek kan derhalve geen oplossing geboden worden door een privé-initiatief en dient de overheid het initiatief voor de opstelling van het plan te nemen.

ATM was een historisch gegroeid bedrijf in het centrum van Maaseik. Omstreeks 1900 startte de firma met de oprichting van een smidse door dhr. Jacques Tonnaer. Het bedrijf A(telier) T(onnaer) M(aaseik) groeide en evolueerde tot de uitgebreide firma die het vandaag de dag is. Samen met de groei van het bedrijf ontstond er door de jaren heen telkens een grotere ruimtebehoefte om de bedrijfsvoering naar behoren te kunnen uitvoeren. Met de goedkeuring van het gewestplan werd een zone voor kleine en middelgrote ondernemingen ingetekend volledig omgeven door woongebied in de stadsschil van Maaseik. Gelet op de ligging van het bedrijf, als een waar “bedrijveneiland” in de kern van Maaseik, ontstond er een groeiende druk op de volledig residentiële omgeving.

Door de bedrijfsvoering ontstonden er milieueffecten op verschillende vlakken. Deze omvatte diverse Vlarebo-activiteiten, zoals spuitcabines en spuitkamer, verfmagazijnen en opslag van solventen, straalcabine en drooghal, opslag van stookolie en afvalolie en werkplaats met reparatiehal. Daarnaast bestond er een zekere mate van hinder

voor de omwonenden op het vlak van geluid, mobiliteit en sociaal organisatorische aspecten (ruimtelijke kwaliteit, structuur en samenhang).

Het gemeentebestuur heeft in eerste instantie een ruimtelijk beleid uitgestippeld om een oplossing te bieden voor deze situatie. Gelet op de specifieke problematiek van dit bedrijf was het dan ook snel duidelijk dat met het oog op de verbetering van de leefomstandigheden van de gemeenschap (algemeen nut) een overheidsinitiatief de enige oplossing kon bieden.

Woonprogrammatie

In het gemeentelijk structuurplan Maaseik worden in de woonprogrammatie A21 (stadsontwikkeling aan de Maas), A2 (Achtmeilaan), A5 (Rode Kruisstraat), A6 (Leemhoek), A7 (Kloosterbempden), A8 (Van Eycklaan-Slachthusstraat), A9 (Kolonel-Aertsplein), A10 (Boomgaardstraat binnengebied), A12 (Valderenstraat) en A15 (Pieter Geunsstraat-Dr. Pergenslaan) als aan te snijden stedelijke binnengebieden /woonuitbreidingsgebieden naar voor geschoven.

Van deze gebieden zijn reeds A12, A2, A7, A9 en het westelijk deel van A8 gerealiseerd. De gebieden A10 en het A8 oostelijk deel zijn in eigendom van verschillende eigenaars. Het gebied A5 is in eigendom van een sociale bouwmaatschappij. Het gebied A6 is in eigendom van de stad en er werd met de opmaak van een RUP gestart. Voor het gebied A21 werd een masterplan opgemaakt en wordt momenteel gezocht naar mogelijke ontwikkelaars. Het gebied A15 is opgenomen in het proces voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik. Ook het projectgebied werd initieel opgenomen in dit afbakeningsproces.

In praktijk komt het er op neer dat er op korte termijn geen gebieden zijn waar een bouwproject voor de versterking van het stedelijk weefsel zal plaatsvinden. Vermits het stadsbestuur de ontwikkelingsmogelijkheden voor nieuwbouwprojecten wil faciliteren en ondersteunen en indien nodig zelf initiëren heeft het stadsbestuur in overleg met de hogere overheden het opmaken van het RUP ATM op zich genomen en werd het uit het afbakeningsproces kleinstedelijk gebied Maaseik gehaald.

Om er voor te zorgen dat dit ontwikkelingsproces van het projectgebied niet zal stilvallen, vermits de gronden in handen van privé-eigenaars, wordt naast een ruimtelijk uitvoeringsplan ook een onteigeningsplan opgemaakt.

¹² Gemeentelijk structuurplan Maaseik – richtinggevend deel blz. 12

Realisatie van het woongebied

Bij de ontwikkeling van het woongebied is het van belang om de gronden zo efficiënt mogelijk te gebruiken. Deze efficiëntie vertaalt zich in de realisatie van een minimale dichtheid van 25 woningen per ha. Het is van belang om deze minimale dichtheid te realiseren omdat anders de taakstelling van Maaseik als kleinstedelijk gebied niet gerealiseerd kan worden. Indien het deel van de tuinen van de Heirweg niet in het projectgebied wordt opgenomen betekent dit in concreto een vermindering van bij benadering $25 \times 0,34 = 8,5$ woning. In praktijk zullen er dit meer zijn omdat door de ligging van de tuinen in het projectgebied het resterende gebied ook minder efficiënt zal worden ingevuld. Als men dit deel van de tuinen (die momenteel in de ambachtelijke zone gelegen zijn) niet opneemt in dit project zullen zij ook in de toekomst nooit bebouwd worden en als bouwgrond verloren gaan.

Om de planopzet te realiseren als een kwalitatief ruimtelijk geheel is de enige mogelijkheid een totaalvisie op te stellen voor de invulling van het binnengebied. De site wordt daarom in het bestemmingsplan als een projectzone aangeduid waarbij een aantal randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het is met andere woorden noodzakelijk dat alle gronden gelijktijdig kunnen worden meegenomen in de ontwikkeling om een ruimtelijk kwalitatief ontwerp te bekomen.

Om een volledige en kwalitatieve ontwikkeling van de projectzone te waarborgen, evenals het respecteren / controleren van een timing van uitvoering van dit project in het kader van de stedelijke woonprogrammatie van Maaseik, is een onteigening van de desbetreffende percelen door de stad noodzakelijk."

Verlies van bouwgrond

Door het feit dat de tuinen van de woningen aan de Heirweg voor een groot deel worden bestemd als "zone voor tuinen" en de noordzijde van het project (tuinen grenzend aan de Meidoornstraat) niet zullen bebouwd worden zal er 81 are aan bouwgrond "verloren gaan". Het aantal woningen dat op deze bouwgronden in theorie kan gerealiseerd worden is $0,81 \times 25 = 20$ woningen. Het verlies aan deze gronden zou moeten opgevangen worden op de resterende grond.

Vermits een efficiënt gebruik van de beschikbare bouwgronden aangewezen is, is het ook verantwoord om een deel van de tuinen van de Heirweg in het project te betrekken en op te nemen in een onteigeningsplan. Aangezien de gronden niet ontsloten kunnen worden vanaf de bestaande openbare weg en de ligging in de projectzone is het met andere woorden noodzakelijk de gronden te onteigenen teneinde de ontwikkeling te verzekeren. Zonder onteigening kan de planbestemming voor deze gronden immers niet gerealiseerd worden gelet op de bestaande versnipperde eigendomsstructuur en de hoge kost voor de aanleg van de ontsluiting en nutsleidingen.

Tuinen Heirweg

De oppervlakte van de tuinen die in het onteigeningsplan wordt opgenomen is bij benadering de volgende¹³ :

Perceel	opp perceel	opp tuin	onteig opp	opp na onteig	% verlies
6	1687	991	652	339	66%
7	988	570	360	210	63%
8	1275	748	453	295	61%
9	1232	746	435	311	58%
10	2630	2630	1481	1149	56%

Ondanks het feit dat deze oppervlaktes procentueel aanzienlijk zijn kunnen we toch stellen dat er nog een grote tuin resteert. Een tuin van minimaal 30 meter diep en breedtes van 10 tot 40 meter breed is alles behalve klein en kan in stedelijk gebied "zeer ruim" betiteld worden. De grootte van deze tuinen bedraagt de oppervlakte van een bouwplaats open bebouwing in stedelijk gebied. Concluderend kan men stellen dat de voorgestelde innames redelijk zijn en in verhouding tot het beoogde doel.

ATM - terrein

De reden van opname van de percelen van het ATM-terrein in het onteigeningsplan spruit voort uit het feit dat immobilisme van deze eigenaar het project volledig hypothekeert. Opname van de percelen van de omliggende tuinen in het onteigeningsplan en de eventuele verwerving van deze gronden ter realisatie van het stadsontwikkelingsproject is totaal nutteloos indien de grootste grondeigenaar niet in het project zou deelnemen. Daarom is het aangewezen ook deze percelen in het onteigeningsplan op te nemen.

Ook hier is het duidelijk dat om de planopzet te realiseren als een kwalitatief ruimtelijk geheel, de enige mogelijkheid is een totaalvisie op te stellen voor de invulling van het binnengebied. De site wordt daarom in het bestemmingsplan als een projectzone aangeduid waarbij een aantal randvoorwaarden worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften. Het is met andere woorden noodzakelijk dat alle gronden kunnen worden meegenomen in de onteigening om een ruimtelijk kwalitatief ontwerp te bekomen.

¹³ Deze berekening is grafisch gebeurd en dus bij benadering.

Doorgangen naar omliggend gebied

Doorsteken voor fietsers en voetgangers naar het omliggende gebied verhogen de ruimtelijke kwaliteit van het projectgebied en worden ingeschakeld in een groter fiets- en voetgangerstraject. Verder onderzoek van de verkeersimpact van de ontwikkeling zal uitwijzen of het aangewezen en/of noodzakelijk is om een tweede toegang voor autoverkeer te realiseren. Vanuit dit standpunt is het aangewezen om de doorsteken naar de Hans Memlingstraat en de Pieter Breughelstraat in het projectgebied ook in het onteigeningplan op te nemen. Het perceel naar de Pieter Breughelstraat werd gekozen omdat het eveneens deel uitmaakt van de ATM-terreinen.

8 WATER

8.1 ALGEMEEN

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid (**decreet IWB**) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. De watertoets geeft uitvoering aan het principe van de integratie van integraal waterbeleid bij de opmaak van plannen, programma's en vergunningen, waarin wordt gesteld dat er bij eender welk nieuw initiatief geen schadelijk effect mag ontstaan of dat dit schadelijk effect zoveel mogelijk wordt beperkt en indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd. Overeenkomstig het Decreet Integraal Waterbeleid dienen de beslissende overheden te onderzoeken of de betrokken activiteit een schadelijk effect op het watersysteem kan doen ontstaan dat vermijdbaar is.

De watertoets kan m.a.w. omschreven worden als het proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de mogelijke schadelijke effecten van plannen, programma's of vergunningsbesluiten op het watersysteem. Doel is preventief te werk te gaan door reeds in een vroeg stadium het watersysteem mee te nemen in de afweging.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".*

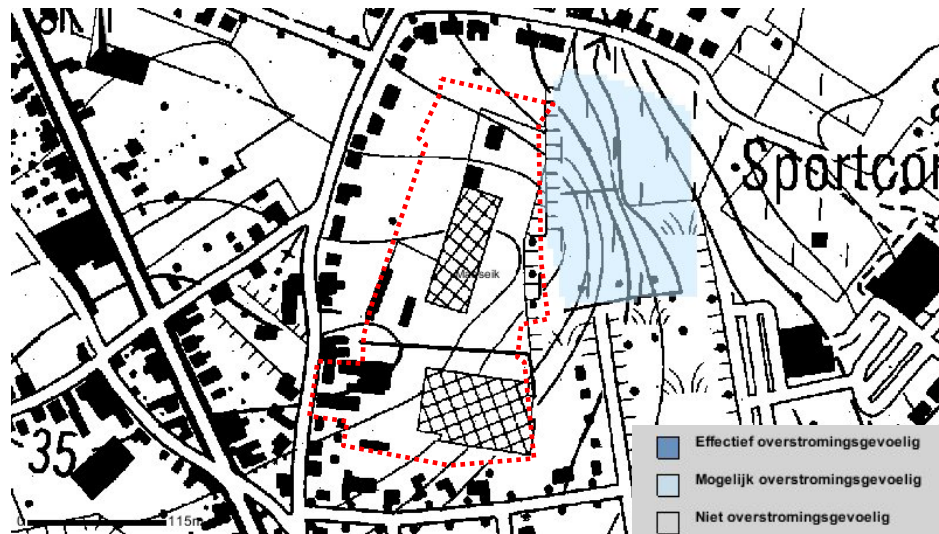
De uitvoering van de watertoets gebeurt op basis van de projectgegevens zoals deze tot op heden beschikbaar zijn. De beoordeling gebeurt op basis van ingreepgroepen (en ermee samenhangende effectgroepen) die in functie van de aard van de projectingreep als een mogelijk knelpunt worden beschouwd.

Het volledige plangebied ligt in het Maasbekken. In het plangebied komen geen waterlopen voor. Net ten oosten van het plangebied vinden we de noord zuid gerichte niet geklasseerde St. Jansbergloop. Meer ten zuiden vinden we de Bosbeek die afvloeit richting Maas.



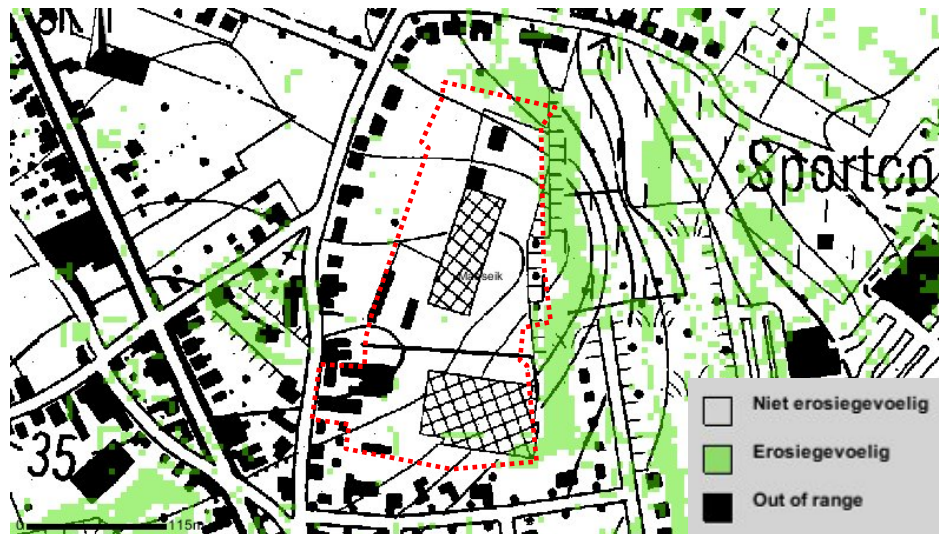
Figuur 6: Vlaamse Hydrografische Atlas (GIS Vlaanderen)

8.2 WATERTOETS



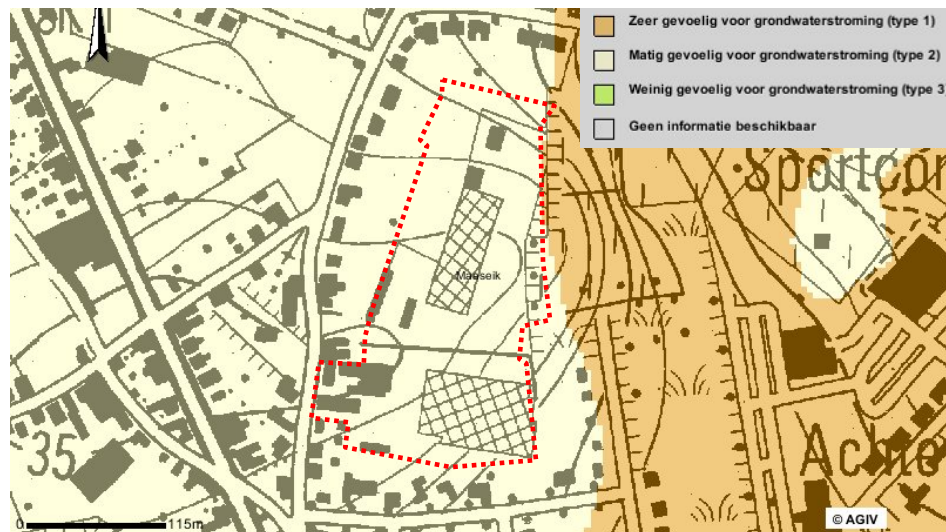
Overstromingsgevoelige gebieden

De kaarten duiden aan dat binnen de afbakening van het RUP geen sprake is van overstromingsgevoelige zones. Net ten oosten van het plangebied zien we een mogelijk overstromingsgevoelige zone. Dit is logisch gezien het plaatselijke verval in het terrein zoals verder op duidelijk te zien is op de hellingenkaart. Het overstromingsregime wordt door de realisatie van het plan niet gewijzigd.



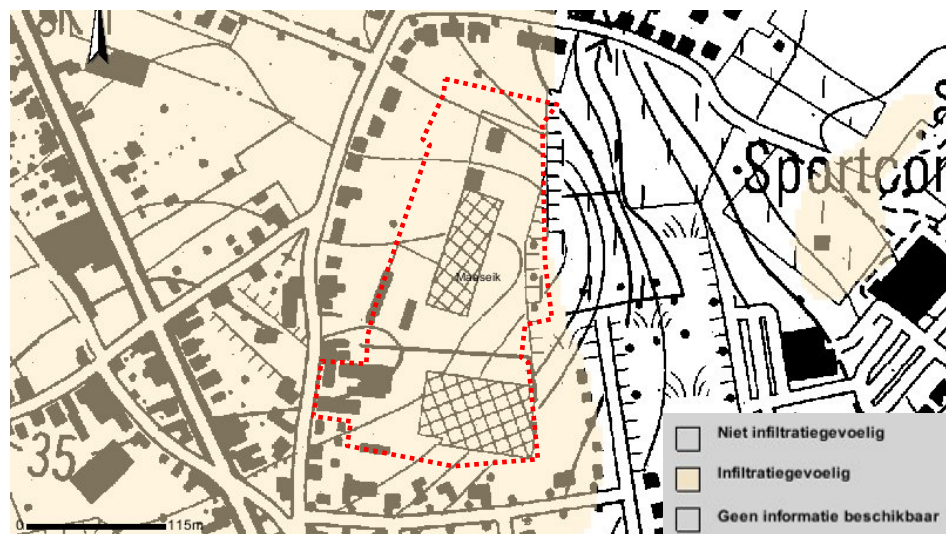
Erosiegevoelige gebieden

In het plangebied komen slechts zeer marginaal erosiegevoelige zones voor. De ontwikkeling binnen het plangebied heeft geen nadelige gevolgen voor de aanpalende erosiegevoelige gronden.



Grondwaterstromingsgevoelige gebieden

De gronden binnen de planzone zijn matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2). De realisatie van een ondergrondse parking met een diepte van meer dan 3.00 m kan gevolgen hebben op de grondwaterstroming. De inplanting van een ondergrondse parking vergt het advies van de bevoegde instanties, met name de Provincie Limburg, Afdeling Water. Indien noodzakelijk blijkt dat er milderende maatregelen dienen voorzien te worden, zullen deze van bij de fase van vergunningsaanvraag opgenomen worden in de bouwplannen.



Infiltratiegevoelige gebieden

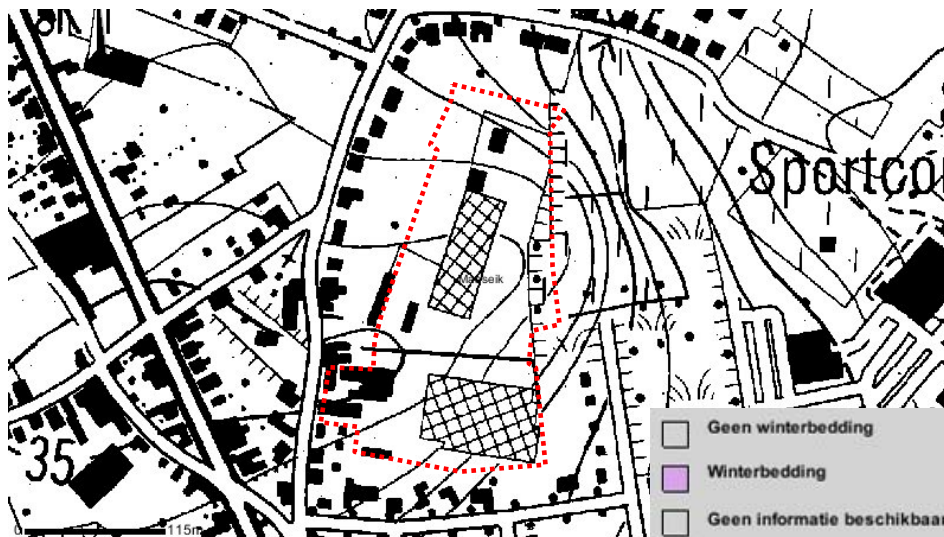
De gronden binnen de planzone zijn infiltratiegevoelig. De totaliteit van de te realiseren gebouwen en verhardingen betekent uiteraard een verhoging van de niet waterdoorlatende oppervlakte. Het is derhalve van belang dat er een aantal maatregelen in de voorschriften opgenomen worden om wateroverlast te vermijden: door

- Het regenwater van de nieuwe gebouwen en verharde terreinen maximaal op te vangen;
- Het regenwater maximaal te laten infiltreren in de bodem door gebruik van waterdoorlatende materialen;
- De gewestelijke verordening regenwater strikt toe te passen bij de vergunningverlening;
- Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Bij de bepaling van de dimensionering van de infiltratiebekkens dient uitgegaan te worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar.



Hellingenkaart

Het plangebied is vrij vlak. De realisatie van het plan staat niet in relatie tot de helling van het terrein. Aan de noord oostelijke rand van het plangebied zien we een duidelijk verval in het terrein. Deze helling vormt een natuurlijke begrenzing van het plangebied.



Winterbeddingkaart

Het plangebied is niet in een winterbedding gelegen.

9 RUIMTELIJKE VEILIGHEIDSRAPPORTAGE

De SEVESO-wetgeving behelst hoofdzakelijk de implementatie van de Europese Richtlijnen 82/501/EEG en 96/82/EG, respectievelijk de SEVESO I en SEVESO II-Richtlijn. Voor Vlaanderen wordt de implementatie van de SEVESO-wetgeving verzekerd door het Milieuvergunningsdecreet, het Decreet Milieubeleid, het MER/VR-Decreet, Vlare I en Vlare II. Daarnaast moet rekening gehouden worden met het Samenwerkingsakkoord van 19 juni 1999 tussen de federale staat, het Vlaamse Gewest, het Waalse Gewest en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Zowel de SEVESO II-richtlijn als het Samenwerkingsakkoord leggen een aantal eisen op met betrekking tot de ruimtelijke ordening. Via het Decreet Milieubeleid en het D.R.O. werden op het Vlaamse niveau eisen uitgevaardigd met betrekking tot de ruimtelijke planning en het grondgebruik.

De ruimtelijke veiligheidsrapportage is een vorm van rapportering die handelt over ruimtelijke uitvoeringsplannen (op gewestelijk, provinciaal of gemeentelijk niveau). De criteria op basis waarvan de Vlaamse Overheid beslist of een ruimtelijk veiligheidsrapport al dan niet vereist is, zijn eveneens vastgelegd. Een ruimtelijk veiligheidsrapport is een openbaar document waarin, van een voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven, een wetenschappelijke beoordeling wordt gegeven van de geplande ontwikkelingen met betrekking tot nieuwe of bestaande inrichtingen en hun omgeving, wanneer de plaats van vestiging ervan of de ontwikkelingen zelf het risico op een zwaar ongeval kunnen vergroten of de gevolgen ervan ernstiger kunnen maken. Veiligheidsrapportering is erop gericht risico's voor zware ongevallen te identificeren, zware ongevallen te voorkomen en gevolgen ervan voor mens en milieu te beperken en het risico zo laag mogelijk te houden. De Vlaamse Regering bepaalt de datum vanaf wanneer een deskundige voor het opstellen van ruimtelijke veiligheidsrapporten over een erkenning moet beschikken.

Om erop toe te zien dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het risico van zware ongevallen niet vergroot of de gevolgen van zware ongevallen niet ernstiger kunnen worden, definieerde de Vlaamse overheid zogenaamde aandachtsgebieden. Dit zijn gebieden die bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen bijzondere aandacht vragen:

- ofwel vanwege de aanwezigheid van grote groepen van personen: woongebieden, druk bezochte gebouwen, belangrijke transportassen,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de gevolgen van een zwaar ongeval ernstiger kunnen maken door een hoger aantal menselijke slachtoffers;
- ofwel vanwege hun milieu- en/of natuurwaarde: waardevolle of bijzonder kwetsbare natuurgebieden,.... Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de milieuschade mogelijk verhogen;
- ofwel vanwege de intrinsieke mogelijkheid om zware ongevallen te veroorzaken: externe gevarenbronnen. Dit zijn aandachtsgebieden omdat ze de kans op een zwaar ongeval, en aldus ook het risico van een zwaar ongeval, vergroten.

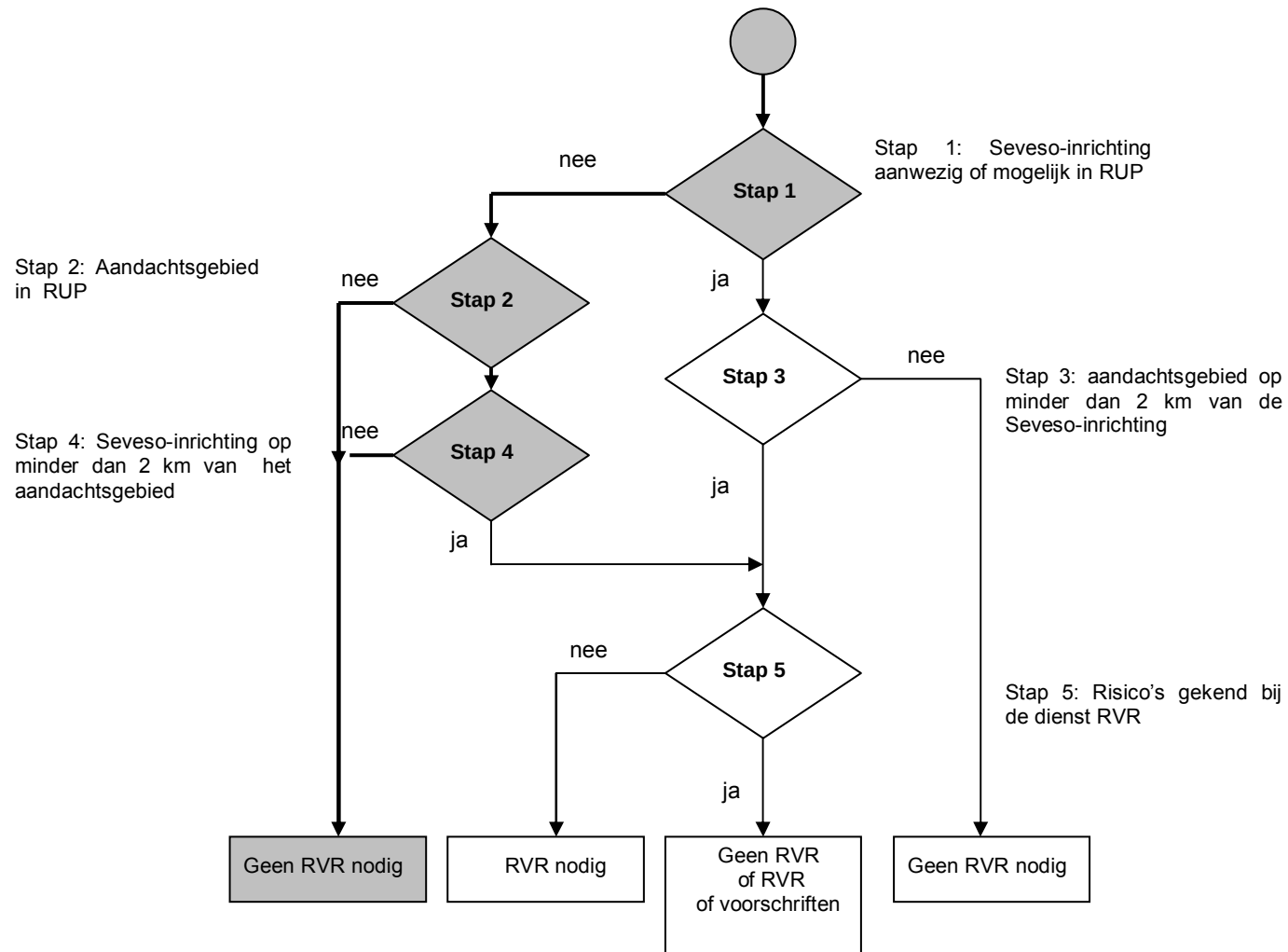
De procedure die moet worden gevolgd, is ook ingeschreven in de VCRO, in de respectieve delen over de ruimtelijke uitvoeringsplannen van de verschillende niveaus. Concreet betekent dit dat alle voorontwerpen van ruimtelijke plannen sindsdien ter advies aan de dienst Veiligheidsrapportering dienen voorgelegd te worden, en dit ten laatste 21 dagen voor de plenaire vergadering. Voorts wordt het ruimtelijk veiligheidsrapport samen met het plan in openbaar onderzoek gelegd.

De Vlaamse overheid ontwikkelde een procedure die de wisselwerking tussen bestaande en/of geplande Seveso-inrichtingen enerzijds en bestaande en/of geplande aandachtsgebieden anderzijds moet bestuderen teneinde mogelijke onverenigbaarheden reeds tijdens de planningsfase op te sporen en er op gepaste wijze op te reageren. Het moet voorkomen dat in de toekomst aandachtsgebieden te dicht bij Seveso-inrichtingen ingeplant worden (maar ook omgekeerd) waardoor mens of milieu aan te hoge risico's van zware ongevallen zouden blootgesteld worden. De ruimtelijke veiligheidsrapportage verbindt aldus het beleid ruimtelijke ordening met het industriële veiligheidsbeleid inzake risico's van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. In het ruimtelijke planningsproces moet rekening gehouden worden met de resultaten van het ruimtelijk veiligheidsrapport. Hierbij is het mogelijk dat (ontwerpen van) ruimtelijke uitvoeringsplannen moeten bijgestuurd of aangepast worden.

(Bron: Zakboekje Ruimtelijke Ordening 2010, 9.2 'Ruimtelijke veiligheidsrapportage'.)

Het RUP voorziet niet dat Seveso inrichtingen zich in de diverse zones kunnen vestigen. Er zijn geen Seveso-inrichtingen op minder dan 2 kilometer van de deelgebieden gepland. De opmaak van een RVR is bijgevolg niet noodzakelijk.

Figuur 7 : Beslissingsschema ruimtelijke veiligheidsrapportage



10 RESULTATEN SCREENINGSNOTA

10.1 ALGEMEEN

In het kader van de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ATM werd een zogenaamde screeningsnota opgesteld om een inschatting te maken van de implicaties van het plan op het leefmilieu.

Voorafgaand aan de eigenlijke adviesronde werd een advies gevraagd aan de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen en het advies werd verkregen op 09/06/10.

Na aanpassing werd de screening op 09/06/10 bezorgd aan de diverse adviesinstanties. Onderstaand worden de verschillende adviezen besproken en samengevat waarna een overweging wordt weergegeven met betrekking tot de gemaakte opmerkingen.

10.2 SAMENVATTING EN VERWERKING VAN DE ADVIEZEN

Samengevat advies	Overweging
Provinciebestuur Limburg dd 29/06/2010	
De planningscontext van het RSV en RSPL werden niet opgenomen in het document en moet toegevoegd worden. De gemeente dient alsnog via een formeel apart schrijven een subsidiariteitsvraag te stellen aan de deputatie. Verder wordt aangegeven dat het RUP geen uitvoering vormt van de bindende bepalingen van het GRS maar wel binnen het richtinggevend deel kan gekaderd worden.	Dit zijn ruimtelijke aspecten die geen invloed hebben op de milieueffecten en worden derhalve toegevoegd in de toelichtingsnota van het eigenlijke plan.
Ruimte en Erfgoed, afdeling Ruimtelijke Ordening Limburg dd 02/07/2010	
De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.	
Wonen Limburg dd 06/07/10	

Samengevat advies	Overweging
De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten.	
Vlaamse Milieumaatschappij dd 07/07/10	
Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen schadelijke effecten worden ondervangen indien de aanvragen minstens voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten. De volgende maatregelen, zoals voorgesteld in de screeningsnota, moeten worden opgenomen in het RUP: - Maximale opvang van regenwater bij nieuwe gebouwen - Maximale infiltratie in de bodem - Waar mogelijk verhardingen in waterdoorlatende materialen voorzien - De gewestelijke verordening en de noodzakelijke adviesvragen moeten strikt gevolgd worden. Er mogen geen bemalingen worden voorzien in grindsubstraten en er moet voldoende ruimte overblijven tussen de ondergrondse constructies en eventuele grindsubstraten. In dit verband moet er wat betreft grondwateraspecten advies gevraagd worden aan de VMM – afdeling Operationeel Waterbeheer.	Voor wat het aspect infiltratie zullen de aangehaalde maatregelen worden opgenomen in de toelichtingsnota Uiteraard dient de bestaande wetgeving (Vlarem) gerespecteerd te worden in het kader van de mogelijke stedenbouwkundige vergunningen. De aanvragen tot stedenbouwkundige vergunning of aanvragen tot bemaling moeten in dit verband voldoen aan de vigerende wetgeving en er dient een watertoets uitgevoerd te worden door de vergunningverlenende overheid.
OVAM dd 30/06/10	
De OVAM bevestigt de stelling dat de opmaak van een plan van aanleg geen onderzoeksverplichting meebrengt in het kader van het bodemdecreet. Bij een overdracht van gronden na wijziging van het bestemmingstype is er wel nood aan een nieuwe risicoanalyse en dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd.	Door de wijziging van de bestemming zal een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing worden en zal er bij overdracht van de grond een uitspraak moeten gedaan worden over eventuele noodzakelijke sanering. Dit heeft verder geen invloed op het RUP.

10.3 CONCLUSIE

Op 11 augustus werd door de Dienst Mer met betrekking tot het onderzoek tot milieueffectenrapportage een beslissing genomen. Rekening houdende met de resultaten van het onderzoek werd er geconcludeerd dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Geachte

Met de brief van 9 juli 2010 heeft het studiebureau Libost-groep, in naam van de gemeente Maaseik, voor bovenvermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het plan-MER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL0799 bij de administratie behandeld.

Zoals in het dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage. Het RUP wenst de vrijgekomen site van het metaalverwerkend bedrijf ATM om te vormen tot woongebied.

Het screeningsdossier (i.e. het "verzoek tot raadpleging") bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken. De screeningsnota werd ter advies verstuurd naar een door de dienst Begeleiding Gebiedsgerichte Planprocessen opgemaakte selectie van adviesinstanties.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onjuist zou zijn. In het advies van het Agentschap Ruimte en Erfgoed Ruimtelijke Ordening Limburg, het Agentschap Wonen Limburg, VMM afdeling Operationeel Waterbeheer, OVAM en de provincie Limburg wordt geen bezwaar gemaakt tegen een ontheffing van plan-MER-plicht voor dit dossier.

In de adviezen worden wel aandachtspunten meegegeven waarmee rekening dient gehouden worden in het verdere proces, zo onder meer:

- De wijziging van het gebied naar woongebied impliceert de noodzaak van een nieuwe risicoanalyse i.k.v. bodemverontreiniging.
- Bemalingen mogen niet voorzien worden in grindsstraten, voldoende ruimte moet overblijven tussen de ondergrondse constructies en eventuele grindsstraten.

Rekening houdende met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de RUP-procedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp van RUP.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

De gemeente Maaseik dient het screeningsdossier samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen (voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en) uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan. De gemeente dient via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te laten melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de dienst Mer: www.mervlaanderen.be en op het gemeentehuis van Maaseik.

Hoogachtend



Geert Pillu
Diensthofdienst Mer

11 RUIMTEBALANS

Deze bestemmingswijzigingen leiden tot volgende ruimtebalans:

BESTEMMING	GEWESTPLAN	RUP
KMO-zone	4ha 22a 56ca	
woongebied	38a 48ca	
woonuitbreidingsgebied	33a 44ca	
stedelijk woonproject		4ha 46a 80ca
zone voor gekoppelde bebouwing		10a 70ca
zone voor tuinen		32a 60ca
zone voor lokale weg		04a 38ca
	TOTAAL: 4ha 94a 48ca	4ha 94a 48ca

12.1 ALGEMEEN

4. “wanneer percelen waarop een zonevreemde, hoofdzakelijk vergunde en niet-verkrotte, woning of bedrijf gevestigd zijn, zone-eigen worden gemaakt”. Hetzelfde geldt voor het zone-eigen maken van gebouwen of terreinen voor sport-, recreatie- en jeugdactiviteiten. Het gaat hierbij vooral om kleinere sport- en recreatieterreinen met hun bijhorende gebouwen of terreinen en om gebouwen voor jeugdbewegingen en jongerenorganisaties die thans gelegen zijn in landelijke gebieden en daarmee gelijkgestelde gebieden of zones.
5. “wanneer een perceel, begrepen in een niet-vervallen verkaveling, bestemd voor woningbouw, een voor woningbouw geëigende bestemming krijgt ten gevolge van het plan”.

Op volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planschade of planbaten.

Hieronder wordt het register weergegeven met het perceelsnummer, de oppervlakte, de bestemming volgens gewestplan en de toekomstige bestemming volgens het RUP.

12.2 REGISTER

In het register en op de volgende kaart wordt aangeduid welke percelen of delen van percelen getroffen worden door planschade of planbaten.

PLANBATEN			
perceelsnummer	oppervlakte	bestaande bestemming	nieuwe bestemming
1430E	3a 40ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1430D	4a 21ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1415E	1ha 86a 18ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1426B	6a 52ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1426C	3a 60ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1425M	4a 53ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1425N	4a 35ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1422F	14a 91ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1409F	1ha 45a 17ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1407T2	2a 72ca	KMO-zone	zone voor gesloten bebouwing
1407N2	2a 48ca	KMO-zone	zone voor gesloten bebouwing
1407M2	3a 09ca	KMO-zone	zone voor gesloten bebouwing
1427C	6a 20ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1426B	3a 46ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1425M	2a 31ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1425N	2a 10ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1422F	6a 24ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1420G	2a 08ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1406G	0a 59ca	KMO-zone	zone voor gesloten bebouwing
1419F	0a 58ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1419R	1a 26ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1419S	1a 07ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1419T	1a 30ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1421K	1a 23ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1421H	1a 64ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1426C	1a 84ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1431S	20ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1431W	73ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1431T	1a 67ca	KMO-zone	stedelijk woonproject
1412B	1a 52ca	KMO-zone	stedelijk woonproject

1411P	73ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1411N	52ca	KMO-zone	zone voor tuinen
1403L	14ca	KMO-zone	stedelijk woonproject

04ha 18a 57ca

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planchadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

-De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

-De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

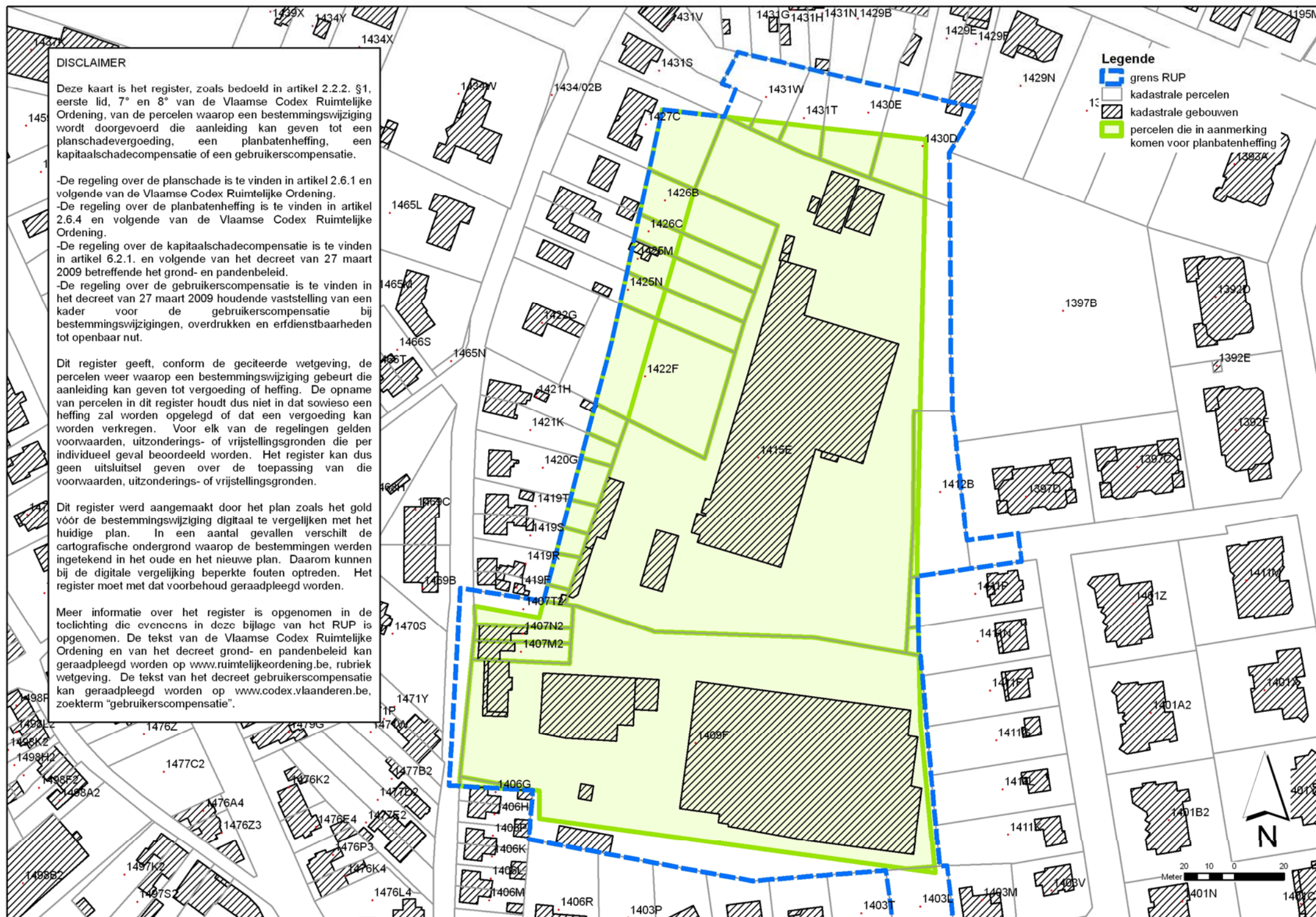
-De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbeeld geraadpleegd worden.

Meer informatie over het register is opgenomen in de toelichting die eveneens in deze bijlage van het RUP is opgenomen. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek vergeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

 grens RUP
 kadastrale percelen
 kadastrale gebouwen
 percelen die in aanmerking komen voor planbatenheffing



13 OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE BEPALINGEN

De voorschriften opgenomen in het Koninklijk Besluit betreffende de inrichting van de ontwerp gewestplannen en gewestplannen voor het Gewestplan Limburgs Maasland worden opgeheven wat betreft de zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's, woongebied en woonuitbreidingsgebied en worden vervangen door het van kracht geworden gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ATM.

De volgende bestaande goedgekeurde verkavelingen worden volledig opgeheven:

Ref. RWO	locatie	Datum goedkeuring
874.2.64 7107V65	Heirweg	24/04/1969
874.2..118 BIS 7107 V 46	Hans Memlingstraat	18/02/1976
874.2..46 7107 V 46	Pieter Breughelstraat	17/04/1974

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

TITEL II: STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Wijze van meten

- Bebouwingspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximumoppervlakte binnen de zonering aangeeft dat mag worden bebouwd ten aanzien van desbetreffende totale zoneringsoppervlakte. Verhardingen, opslag in open lucht, infiltratiebekkens worden niet beschouwd als bebouwing en dit in tegenstelling tot waterbekkens in functie van waterzuivering. Zij zijn immers een integraal onderdeel van het zuiveringsstation en kunnen in tegenstelling tot een infiltratiebekken niet landschappelijk vorm gegeven worden.
- Begroeningspercentage:** een op het plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de minimale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat onverhard en met vegetatie begroeid moet zijn.
- Bouwhoogte:** de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het peil op de rooilijn tot de bovenzijde van de goot of de kroonlijst. De dakhoogte wordt hierin niet meegerekend. De nokhoogte behelst tevens het dakvolume.
- Bruto-vloeroppervlakte** de som van de oppervlaktes van een ruimte of groep van ruimten, gemeten op vloerniveau (gelijkvloers of hoger) langs de buitenomtrek van de opgaande scheidingsconstructies die desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. Onder hellende daken moet de oppervlakte genomen worden vanaf 1,5 meter vrije hoogte vanaf het vloerpeil tot de onderzijde van de afgewerkte dakconstructie.
- Diepte van de gebouwen:** de diepte van de gebouwen wordt gemeten van de bouwlijn tot de verst verwijderde gevel van het gebouw. Deze afstanden worden loodrecht op de bouwlijn gemeten.
- Verhardingspercentage:** een op plan of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de maximale grootte van het deel van een terrein aangeeft dat verhard mag zijn.

Artikel 2 Gehanteerde begrippen

- Architecturaal geheel:** is een geheel van verschillende bouwvolumes en open ruimten die door hun omgeving, detaillering, materiaalgebruik en kleurschakering als één gebouwencomplex kunnen worden beschouwd en van op afstand ervaren worden als één geheel.
- Bestemming:** de bestemming duidt de functie aan die door het plan juridisch vastgelegd wordt. De **hoofdbestemming** moet steeds gerealiseerd worden;
Ondergeschikte bestemmingen zijn steeds ondergeschikt aan de hoofdbestemming. Alle toegelaten ondergeschikte bestemmingen samen mogen niet meer dan 50% van de bruto-vloeroppervlakte innemen. Wanneer ondergeschikte functies niet verenigbaar zijn met de hoofdfunctie kunnen zij niet gerealiseerd worden;
Nevengeschiedte bestemmingen zijn evenwaardig aan de hoofdbestemming, nevangeschikte functies zijn functies die evenwaardig zijn aan de hoofdfunctie.
- Bijgebouw:** bijgebouwen zijn vrijstaande gebouwen die niet aan het hoofdgebouw gekoppeld zijn. Ze bevatten nooit een woonfunctie.
- (Volwaardige) bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.
- Commerciële functies uitsluitend ingericht met automaten:** handelspanden die ingericht worden met toestellen die door het inwerpen van munten of het insteken van een pinpas een bepaalde hoeveelheid van een artikel afleveren en waarbij geen personeel in het pand aanwezig is, met uitzondering van wasautomaten, bankautomaten en broodautomaten.
- Constructie:** een gebouw, een bouwwerk, een vaste inrichting, een verharding, al dan niet bestaande uit duurzame materialen, in de grond ingebouwd, aan de grond bevestigd of op de grond steunend omwille van de stabiliteit, en bestemd om ter plaatse te blijven staan of liggen, ook al kan het goed uit elkaar genomen worden, verplaatst worden, of is het goed volledig ondergronds;
- Dakkapel:** een uit het dakvlak uitgebouwd venster voorzien van een eigen dakkap.

Dakterras:	in een hellend dak inspringend gedeelte dat is aangelegd als terras met verblijfsfunctie of de als terras ingerichte meerdiepte op de gelijkvloerse verdieping.		
Directe verlichting:	Directe verlichting van panelen is het verlichten van panelen met een lichtpunt dat in het paneel verwerkt is.	Kopgevel:	gemeenschappelijke perceelsgrens als mandelige muur, maar als open zijgevel (kopgevel) dient te worden afgewerkt. open zijgevel. Vrijstaande zijgevel van een kopgebouw, in dezelfde materialen en met analoge gevelelementen af te werken als een voorgevel.
Eengezinswoning	Elk gebouw bestaande uit één woongelegenheden. Wordt ook beschouwd als een eengezinswoning: een gebouw bestaande uit enerzijds een woongelegenheden en anderzijds een nevenfunctie (bv kantoor- of handelsfunctie).	Kroonlijst:	vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de gevelrand in het voorgevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.
Gemeenschapsvoorzieningen:	dit zijn dienstverleningen met een openbaar karakter: het betreft ondermeer alle vormen van onderwijs (van kleuter, lager tot hoger, van dag tot avondonderwijs, ...), cultuur en erediens (museum, cultureel centrum, tentoonstellingen, congresruimten, bibliotheek, ...), overheidsdiensten (politie, administratie, opslag, bescherming, nutsvoorzieningen, ...), verzorging (polyklinieken, materniteiten, ziekenhuizen en bijbehorende diensten, bejaardentehuizen, seniorenhuisvesting, ...), sport en recreatieve voorzieningen.	Luifel:	afdak aan een vrijstaande gevel van een gebouw.
		Meergezinswoning	Gebouw bestaande uit meerdere woongelegenheden. Zijn meergezinswoningen: de kamerwoningen, de appartementsgebouwen, de studiocomplexen, de gebouwen waarin diverse types woongelegenheden (kamers, appartementen, studio's) voorkomen.
Gesloten bebouwing:	bebouwingswijze waarvan, bij een onbepaalde reeks aaneensluitende gebouwen, de beide zijgevels opgericht zijn op de perceelsgrenzen als mandelige muren en waarvan de uiteinden van de reeks afgewerkt worden als kopgevels.	Nokhoogte:	de hoogte van de nok van het dak, gemeten vanaf het maaiveld ter hoogte van de voorbouwlijn waar het gebouw op ingeplant staat. Indien het gebouw met een plat dak gerealiseerd wordt, is de nokhoogte hetzelfde als de kroonlijsthoogte.
Gevel:	buitenmuur van een gebouw.	Onderhoudswerken:	onderhouds- of instandhoudingwerken zijn werken die het gebruik voor de toekomst ongewijzigd veilig stellen door het bijwerken, herstellen of vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen.
Gevelbekroning:	bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot, ...).	Open bebouwing:	bebouwingstypologie waarbij geen enkele gevel van een gebouw als een mandelige muur op een perceelsgrens wordt opgericht.
Grondgebonden	Hetzij een eengezinswoning, hetzij een zorgwoning, hetzij de enige woning in een gebouw dat ook andere dan woonfuncties huisvest, waarbij die woning uitgaat op het gelijkvloers en toegang verleent tot private buitenruimte.	Open zijgevel:	vrijstaande gevel. Zijgevel of gedeelte van een zijgevel waartegen niet is of wordt gebouwd.
Hoekgebouw:	gebouw dat wordt opgericht op een perceel dat aan twee kruisende straten paalt. Dit gebouw bezit langs elke straat een voorgevel.	Perceel:	een aaneengesloten al dan niet bebouwd stuk grond. Op het plan zijn de percelen aangeduid zoals weergegeven op het kadasterplan.
Hoofdbestemming:	zie bestemming	Perceelsgrens:	een grens van het (bouw)perceel. De op plan aangeduide perceelsgrenzen zijn deze van het kadasterplan dat de basis vormt van het bestemmingsplan. De perceelsgrenzen kunnen door middel van herverkavelingen steeds aangepast worden.
Hoofdgebouw:	het hoofdgebouw is het gebouw dat zowel morfologisch, als naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw kan worden aangeduid. Dit is het gebouw dat de hoofdbestemming herbergt en zich aan de voorbouwlijn bevindt.	Plat dak:	dak dat een gebouw afdekt onder een helling die lager is dan 10%, eventueel ook als dakterras uit te bouwen.
Kopgebouw:	gebouw aan de uiteinden van een reeks aaneensluitende gebouwen waarvan de kopgevel niet op een	Rooilijn:	deze lijn vormt de grens tussen het openbaar domein en de aanpalende eigendommen hetzij overeenkomstig de actuele bezitstoestand, hetzij overeenkomstig hetgeen door de

Scheidingsmuur:	administratieve overheid is voorgeschreven voor de toekomst.	Voorgevelgebied:	het verticale vlak waarbinnen de voorgevel valt.
Stabiliteitswerken	zijgevel van twee gebouwen die als mandelige muur is opgericht op de gemeenschappelijke perceelsgrens.	Woningen / woongegelegenheid:	woon- of verblijfplaatsen van één of meerdere personen. Deze kunnen gevat zijn in eengezinswoningen, meergezinswoningen, appartementen, studio's, kamerwoningen.
Sociaal woonaanbod	werken die betrekking hebben op de constructieve elementen van een constructie overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.	Wooneenheid:	een huis, appartement, studio, ... die de functie van verblijfsplaats voor één gezin vervult.
	het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden :	Zone:	een op het grafisch plan aangegeven vlak met éénzelfde bestemming.
	a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;	Zorgwoning:	aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en latere wijzigingen.
	b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;		
Uitsprong:	aanbouw aan een gevel die geen voortzetting is van de binnenruimten (zoals een luifel, kroonlijst, dorpel, ...).		
Verbouwingen:	wanneer een bestaande constructie wordt aangepast of gewijzigd (met uitzondering van onderhoudswerken) met het doel een aangepast, beter of ander functioneel gebruik of zicht te realiseren, valt dit onder de term verbouwingen zolang de werken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarvan de buitenmuren voor ten minste zestig procent behouden worden.		
Verdieping:	indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de gelijkvloerse bouwlaag.		
Verharding:	behandelingen waarbij de bodem aangepast wordt aan een niet natuurlijk gebruik (weg, pad, terras, parking) en de waterdoorlaatbaarheid sterk beperkt wordt. Veelvuldig gebruikte verhardingen zijn betonklinkers, kasseien, beton, steenslag, asfalt en dolomiet,...		
Vernieuwbouw:	vernieuwbouw of wederopbouw betreft de heropbouw van constructies na afbraak (dezelfde planbasis en opbouw).		
Voorbouwlijn/ voorgevellijn:	locatie waar de voorgevel van het hoofdgebouw ingeplant wordt.		

Artikel 3 Overgangsbepalingen

Overgangsbepaling

Aan de behoorlijk vergunde gebouwen die volledig niet of gedeeltelijk niet beantwoorden aan de voorschriften van het voorliggende RUP kunnen enkel beperkte uitbreidingen, verbouwingen, onderhoudswerken en stabiliteitswerken toegelaten worden. Onder beperkte uitbreiding worden werken verstaan met een beperkte uitbreiding van het bestaande volume tot maximum 10% van het bestaande vergunde bebouwde volume.

Voor een verbouwing waarbij tussen de 10 en 60% van volume van het gebouw gewijzigd wordt, dienen enkel de werkzaamheden waarvoor de vergunning van toepassing is, te voldoen aan de bepalingen van het RUP.

Bij verbouwingen waarbij meer dan 60% van het bestaand volume gewijzigd wordt, dienen deze in zijn geheel in overeenstemming te zijn met de voorschriften van dit RUP.

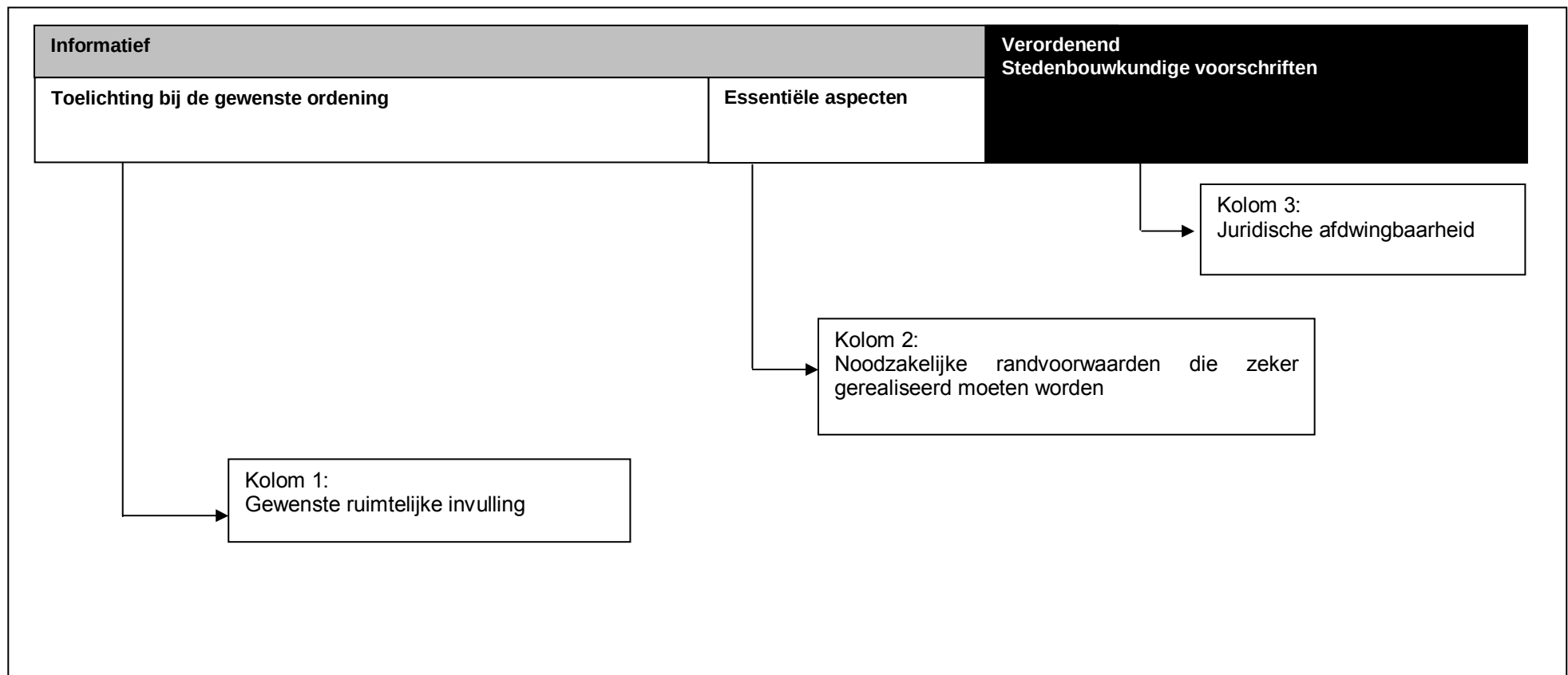
Indien gebouwen of constructies vernield of beschadigd worden ten gevolge van een oorzaak die de eigenaar niet kan worden toegerekend (heirkracht), kunnen herstelwerken (inclusief volledige heropbouw, verbouwing, stabiliteitswerken en onderhoudswerken) worden vergund, in afwijking van de bestemmingsvoorschriften, voor zover het bouwvolume van de herstelde constructie beperkt blijft tot het vergunde of vergund geachte bouwvolume.

Onbebouwde gronden

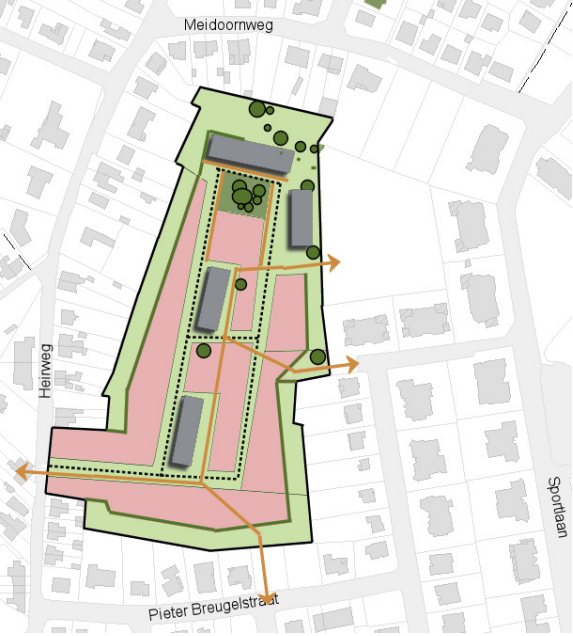
Onbebouwde gronden kunnen enkel afgegraven of aangevuld worden in functie van vergunde werkzaamheden die kaderen in de aanleg van het woongebied. Bomen en heesters mogen enkel verwijderd worden ter voorbereiding van dergelijke vergunde werkzaamheden of in het kader van een verantwoord groenbeheer. Reclame-inrichtingen mogen niet op onbebouwde gronden geplaatst worden.

2 Specifieke bepalingen voor de verschillende bestemmingszones

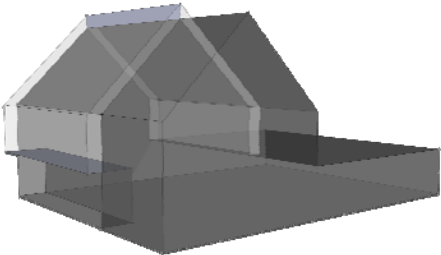
Dit deel beschrijft de stedenbouwkundige voorschriften voor de verschillende bestemmingszones. Elke zone heeft een herkenbare bladschikking, ingedeeld in drie kolommen. In de eerste kolom wordt een inhoudelijke toelichting gegeven. In kolom twee zijn de essentiële inhoudelijke aspecten opgenomen die belangrijk zijn om het beoogde te realiseren. Deze twee kolommen hebben een toelichtende en richtinggevende functie. In de derde kolom worden de stedenbouwkundige voorschriften en dus het juridische en bindend aspect opgenomen.



Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Algemene bepalingen Deze zone wordt aangeduid als stedelijk woonproject in het centrum van Maaseik omwille van het specifieke bestaande karakter. De zone bestaat uit een voormalig bedrijventerrein en een aantal aanpalende tuinen van diepe percelen. Gezien de ligging ten opzichte van het centrum is een woonproject wenselijk. Een ontwikkeling van handel, horeca of bedrijvigheid is niet wenselijk.		Artikel 4 Stedelijk woonproject. De bestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen. De zone is aangeduid in functie van het ontwerpen en realiseren van een samenhangend woonproject met inbegrip van alle vormen van sociaal woonaanbod of ouderenhuisvesting. Als ondergeschikte bestemming zijn in de nieuw te bouwen volumes enkel vrije beroepen toegelaten. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De realisatie van dit gebied kan gefaseerd verlopen. Projecten zijn niet gebonden aan opgelegde bouwlijnen of bouwdiepten. De ontwikkeling van een project in deze zone dient wel te voldoen aan een aantal criteria en randvoorwaarden. Dit moet bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning duidelijk aangetoond worden.	- Verdichten op maat van Maaseik	De zone kan in deelfasen en/of in deelprojecten worden uitgevoerd door één of meerdere eigenaars of ontwikkelaars. Hierbij is het in functie van een kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling van belang dat er binnen de gehele zone één ruimtelijk geheel/éénheid wordt gevormd. Bij de aanvang van de ontwikkeling van de zone moet één ruimtelijke visie worden ontwikkeld voor de inrichting van de gehele zone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie, het onderhoud en het beheer van de bestemming zijn toegelaten mits ze voldoen aan de volgende voorschriften: - Maximaal 40 % van de zone mag bebouwd worden. De zone is ±44680 m² groot (grafisch bepaald). Bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning moet een opmeting gebeuren waarbij naast de juiste afmeting van de zone ook de bestaande groenstructuren worden aangegeven; - De bouwvolumes moeten maximaal geïntegreerd worden in de bestaande ruimtelijke context en er dient een woondichtheid van minimaal 25 en maximaal 50 woningen per hectare gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling

Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening Bij de ontwikkeling van de visie voor het binnengebied dient duidelijk aangetoond te worden op welke manier wordt omgegaan met de aanwezigheid van de bestaande bebouwing rond de projectzone. Hierbij moet voldoende afstand gehouden worden (tuin tegen tuin principe) en moet aangetoond worden dat de inijk of privacyhinder tot een minimum beperkt worden.  In het centrum van Maaseik is het aantal parkeerplaatsen op openbaar domein beperkt. De bestaande parkeerplaatsen moeten het stedelijk weefsel ondersteunen voor alle functies. Bij uitbreiding van de woonfunctie zou dit betekenen dat er steeds meer wagens dagelijks geparkeerd moeten kunnen worden. Vandaar dat er gekozen wordt om een minimaal aantal parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein.	- Mobiliteit concentreren - Doorwaadbaarheid garanderen - Kwalitatief van openbaar domein - Parkeerplaatsen op eigen terrein	van de zone moeten volgende randvoorwaarden gerespecteerd worden: - o De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee bouwlagen; een derde bouwlaag is toegestaan op maximaal 20 % van de bebouwbare oppervlakte van de totale zone; een vierde bouwlaag is toegestaan op maximaal 10 % van de bebouwbare oppervlakte van de totale zone; - o De dakvorm is vrij en de helling kan maximaal 45° bedragen. - o De bouwblokken moeten zodanig ingepland worden dat de privacy en woonkwaliteit van de omwonenden gegarandeerd blijft; - o Bij het uitwerken van de inrichting dient aangetoond te worden dat de draagkracht van het gebied niet wordt overschreden; - De hoofdontsluiting van de zone voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Heirweg; een tweede ontsluiting moet gerealiseerd worden via de Pieter Breughelstraat. - Er dient minimaal 1 ontsluiting voor langzaam verkeer gerealiseerd te worden die een nuttige verbinding vormt met de omliggende stedelijke functies; - Binnen het stadsontwikkelingsproject moet een netwerk van fiets- en voetgangersverbindingen voorzien worden; - De inrichting van de ontsluitingswegen moet gebeuren met smalle woonstraten (30 km/uur) en kwalitatieve pleinen met duidelijke groenaccenten en een groene speelzone. Minimaal 10 % van de zone moet uitgevoerd worden als publieke groene buitenruimte (dit is dus exclusief noodzakelijke ruimte voor waterbuffering en wegenis). - Bij het uitvoeren van infiltratie/buffermaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi's. Bij de bepaling van de dimensionering van de infiltratiebekkens dient uitgegaan te worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar. - De parkeerbehoefte van de woningen dient op eigen terrein te worden opgevangen. Voor eengezinswoningen kan dit door een oprit naar de woning/garage te voorzien, bij appartementen dienen voldoende parkeerplaatsen te worden voorzien op eigen terrein zodat de parkeerdruk zich niet in de omliggende straten afwentelt. Er wordt minimaal 1,2 parkeerplaats per wooneenheid voorzien. Indien er een verzorgingstehuis of andere instelling gerealiseerd wordt moeten er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien worden a rato van 0,5 parkeerplaats per wooneenheid. - Vanaf 10 wooneenheden in één gebouw moet er verplicht een ondergrondse parkeergarage voorzien worden. De vergunningverlenende overheid kan hiervan gemotiveerd afwijken indien blijkt uit de watertoets of een haalbaarheidsstudie (sondering) dat dit niet mogelijk is. Indien geen ondergrondse parking aangelegd kan worden, mogen de nodige parkeerplaatsen bovengronds aangelegd worden en mag er afgeweken worden van de hoger vermelde verplichting;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot de bestemming In eerste instantie wordt er gestreefd naar een woonverdichting/kernversterking in overeenstemming met het kleinstedelijk gebied Maaseik. In tweede instantie vangen deze zones binnen het centrum de typische kernvoorzieningen op zoals lokale handel, horeca, dienstverlening en vrije beroepen. De onbebouwde zones worden ingericht als privé tuinzone of een semipublieke ruimte. Om een minimale kwaliteit te garanderen wordt een gedeelte niet verhard en als een groene verblijfsruimte ingericht. Toegangen tot achterliggende functies moeten mogelijk zijn.	- Ontwikkelen als kernversterkend woongebied - Kernversterkende functies toelaten. - Handelszaken met enkel automaten niet toegelaten. - Onbebouwde zones zijn tuinzones	Artikel 5 Zone voor gesloten bebouwing  De hoofdbestemming van deze zone is wonen in de vorm van één- of meergezinswoningen. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'wonen'. Als nevenschikte bestemming zijn in deze zone toegelaten: publiek toegankelijke functies, kleine en middelgrote winkelbedrijven, horeca, ambachtelijke bedrijven gecombineerd met winkelfunctie en vrije beroepen. Commerciële functies die uitsluitend ingericht zijn met automaten zijn niet toegelaten. De onbebouwde delen van het gebied zijn bestemd voor privé-tuinen en toegangverlening ter ondersteuning van de woonfunctie en mogelijke nevenschikte bestemming.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing In deze zone worden gebouwen opgericht in gesloten bebouwing of appartementsbouw.	- Gesloten bebouwing - Voorbouwlijn op grafisch plan. - Oorspronkelijke gevelbreedte steeds behouden.	De gebouwen worden opgericht in een gesloten bebouwingstypologie. De gebouwen worden verplicht opgericht op de voorbouwlijn. De voorbouwlijn is aangeduid op het grafisch plan indien ze niet samenvalt met de rooilijn. Bij de samenvoeging van percelen moet er steeds een geleding in de gevel terug te vinden zijn ten einde het geëigende ritme van het straatbeeld te bewaren. De gevelopbouw dient vertikaliserend ontwikkeld te worden. De gevelopbouw moet in overeenstemming zijn met het aantal toegelaten bouwlagen.

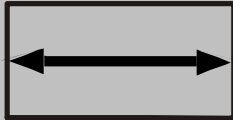
Informatief	Essentiële aspecten	Verordenend Stedenbouwkundige voorschriften
Toelichting bij de gewenste ordening Inzake het aantal bouwlagen wordt er algemeen uitgegaan van 2 bouwlagen en een zadeldak als maximum. 	Essentiële aspecten - Maximaal 2 bouwlagen	Er zijn maximaal 2 bouwlagen met een zadeldak toegelaten. Indien de kroonlijsthoogte van een gebouw niet aansluit op de kroonlijsthoogte van een aanliggend gebouw dienen de vrijblijvende geveldelen afgewerkt te worden door de laatst bouwende met gevelmateriaal gelijkwaardig en in harmonie met de voorgevel van de eerst bouwende. Het hoofdgebouw moet opgericht worden binnen de hieronder beschreven enveloppe, te starten van vanaf de voorgevelbouwlijn. Het bouwvolume bestaat uit maximaal 2 bouwlagen en een hellend dak van max. 45° waarbij er geen afgeknot dakvlak ontstaat. Afwijkende dakvormen zijn in functie van de architecturale accenten, dakkapellen, vensters, dakterrassen of overgangen naar naastliggende dakvormen toegelaten tot maximum 30 % van de totale dakoppervlakte en dit indien zij kleinschalig zijn uitgevoerd, ondergeschikt aan de dakvorm en in harmonie met de totale opbouw van het gebouw. Een dakkapel is maximaal 3 meter breed en de onderlinge afstand en de afstand tot het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel bedraagt minimum 1.00 m. Een bebouwing van 2 bouwlagen en een setback met plat dak binnen het theoretisch dakvolume is niet toegelaten. De totale bebouwde oppervlakte (exclusief verhardingen) van de hoofd en bijgebouwen bedraagt maximaal 40 % van het perceel onverminderd de volgende beperkende voorwaarden: - o De bouwdiepte is onbeperkt op de eerste bouwlaag en wordt bepaald door de overige voorwaarden en de condities van het betrokken perceel (of percelen). Op basis van het betrokken perceel (of percelen) wordt de maximale bebouwde oppervlakte berekend. Indien de maximale bebouwbare oppervlakte bereikt wordt mag het betrokken perceel (of percelen) niet (na splitsing) opnieuw gebruikt worden voor de bepaling van de bebouwbare oppervlakte in het kader van een andere stedenbouwkundige aanvraag. - o Wooneenheden in tweede bouwlaag zijn niet toegestaan. Elke wooneenheid moet voorzien worden van direct daglicht via verticale ramen die uitgeven op de tuin of het openbaar domein (dus niet enkel op de bouwrijpe zijtuinstroken). - o vanaf de tweede bouwlaag is de maximale bouwdiepte gemeten vanaf de voorgevel, maximaal 12 meter exclusief terrassen. De meerdiepte van de eerste bouwlaag dient verplicht uitgevoerd te worden met een plat dak met een maximale dakrandhoogte van 3,5 m. lichtkoepels en of straten tot 1 meter hoogte zijn, indien ze kleinschalig zijn, vergunbaar tot maximaal 20

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Om de kwaliteit van de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht dat elke wooneenheid een eigen buitenruimte heeft die voldoende groot is om als een buitenruimte beschouwd te worden waar men kan verblijven. Deze buitenruimte wordt dan ook verplicht opgelegd in de vorm van een terras met een minimumoppervlakte die voldoende groot is om een tafel met stoelen te kunnen plaatsen.	- Elke wooneenheid voorzien van een terras. - Garages in de voorgevel.	% van de dakoppervlakte van de meerdiepte op het gelijkvloers. - o De maximale kroonlijsthoogte bedraagt 6,5 m, - o De zone tussen de zijgevel en de laterale perceelsgrens dient beschouwd te worden als een zone non-aedificandi. De breedte van deze zone is minimaal 3 meter indien niet kan aangesloten worden op een wachtgevel; - o Tussen de achterste perceelsgrens (bestaande of toekomstige) en het hoofdgebouw dient een afstand van minimaal 5 meter gevrijwaard te worden. - o Voor bijgebouwen bedraagt de kroonlijsthoogte maximaal 3 m. Bijgebouwen mogen geplaatst worden tegen de perceelsgrens of op 2 meter van de perceelsgrens (zijdelingse of achterste perceelsgrens). Bijgebouwen zijn niet toegelaten voor het hoofdgebouw. Elke wooneenheid, met uitzondering van deze op de gelijkvloerse verdieping, heeft minimum één terras van minimum 10.00 m². Het terras is minimum 2.00 m diep en sluit verplicht aan op het niveau van de leefruimten van de wooneenheid. De meerdiepte op de gelijkvloerse bouwlaag mag als terras ingericht worden tot maximaal 5 meter achter de achtergevel op verdieping en met een minimale vrije ruimte van 1 meter ten opzichte van de dakrand of naastliggend terras. Tussen naastliggende terrassen mogen afscheidingen voorzien worden van maximaal 2 meter hoog uitgevoerd in de zelfde materialen als het hoofdgebouw. Terrassen in het dakvolume zijn slechts toegelaten op minimum 1.00 m van het midden van de scheidingsmuur of de buitengevel én wanneer zij geïntegreerd zijn binnen het volume van de begrenzendende dakvorm; de borstwering en de bedaking boven de achteruitspringende terrasgevel moet als een voortzetting van het zadeldak worden uitgevoerd. Het is toegelaten om één garagepoort te voorzien per gebouw in het voorgevelgebied en deze moet harmonisch geïntegreerd worden in het architecturaal concept. De maximale breedte van deze garagepoort is 4,50 m. Vanaf 10 wooneenheden in één gebouw moet er verplicht een ondergrondse parkeergarage voorzien worden. De vergunningverlenende overheid kan hiervan gemotiveerd afwijken indien blijkt uit de watertoets of een haalbaarheidsstudie (sondering) dat dit niet mogelijk is. Indien geen ondergrondse parking aangelegd kan worden, mogen de nodige parkeerplaatsen bovengronds aangelegd worden op eigen terrein en mag er afgeweken worden van de hoger vermelde maximale percentages verharding;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ordening	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Om de kwaliteit en de leefbaarheid te garanderen, wordt het noodzakelijk geacht om een minimale groene ruimte te behouden in de tuinzones.	- Verhardingspercentage voortuin vastleggen	Onbebouwde zones tussen het openbaar domein en de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen aansluitend op het openbaar domein. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden.
	- Verhardingspercentage zijtuinstroken en achtertuin vastleggen	Onbebouwde zones achter de voorgevelbouwlijn worden ingericht als representatieve tuinzone of worden aangelegd met verhardingsmaterialen. Maximaal 50 % van deze zone mag verhard worden

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze zone sluit aan bij de woonzone langs de Heirweg. Deze zone wordt dan ook bestemd als tuinzone.	Bestemmen als tuinzone.	Artikel 6 Zone voor tuinen.  Dit gebied is bestemd voor het aanleggen van terrassen, koeren, tuinen en open ruimten. Het opslaan van producten en goederen is niet toegelaten. Dit gebied is aangeduid als gebiedscategorie 'wonen'
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De kwaliteit van de tuin hangt af van het aandeel groen dat erin aanwezig is. Dit aandeel moet dus het grootste zijn binnen de totale zone om het typische groene karakter dat bij de woningen hoort te waarborgen. Verder is het in deze zone toegelaten om een bijgebouw op te richten voor bijvoorbeeld berging van voertuigen, onderhoudsmateriaal, fietsen, tuingereedschap, Deze constructie moet dan wel beperkt worden in oppervlakte en bouwhoogte en er moet voor gezorgd worden dat de inplanting weinig tot geen last bezorgt aan de burens.	- Grotendeels groenelementen. - Maximum één bijgebouw	Per perceel wordt maximaal één bijgebouw toegelaten. Dit bijgebouw mag niet in gebruik genomen worden als tijdelijke of permanente woonst en is maximaal 50 m² groot. Architecturaal vormt het bijgebouw op zich en met het hoofdgebouw één harmonisch geheel. Voor beide gebouwen worden dezelfde materialen gebruikt. Het aantal bouwlagen van het bijgebouw is beperkt tot 1 bouwlaag. De dakrand van het bijgebouw is tussen de 2.50 m en 3.50 m. De keuze van de dakvorm van het bijgebouw is vrij. Het bijgebouw mag op de laterale perceelsgrens gebouwd worden mits toelating van de eigenaar van het aanpalende perceel via het betekenen van de bouwaanvraag. Zonder toelating dient het bijgebouw op 2.00 m van de zijdelingse en de achterste perceelsgrens opgericht te worden.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.	- Bestemmen als zone voor weginfrastructuur.	Artikel 7 Zone voor lokale weg.  Deze zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van de weg, fiets- en voetpaden, inclusief nutsvoorzieningen. Dit gebied wordt gecategoriseerd onder de gebiedsaanduiding 'lijninfrastructuur'.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegencategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden. Onder de aanhorigheden wordt verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplanting, de veiligheidsuitrustingen, de geluidswerende constructies.	- Inrichten volgens wegencategorisering.	In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden, volgens de wegencategorisering. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten. Bij de inrichting van deze wegen ligt de nadruk op de ontsluiting van de aangelande functies. Het doorstroomcomfort is hier van ondergeschikt belang. De afvoer van hemelwater op openbaar domein moet voldoen aan de principes van de Vlare met minimaal de toepassing van de vereiste dimensioneringscriteria;

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze zone slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau.	- Hoofdontsluiting via Heirweg.	Artikel 8 Verbinding voor gemotoriseerd verkeer.  De grafische aanduiding geeft aan dat in de omgeving een ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer moet aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De grafische aanduiding is een 'overdruk' over de voorziene grondkleur.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing Uit de inrichting van de ontsluitingsweg moet duidelijk blijken dat deze ondergeschikt is aan de Heirweg en dus ook op een ondergeschikte manier wordt aangesloten op deze ontsluitingsweg. Uit verder onderzoek zal moeten blijken hoe deze aansluiting verkeerstechnisch geregeld moeten worden. Het staat wel vast dat de oversteekbewegingen verkeersveilig moeten zijn. De inrichting van deze ontsluitingswegen moet de gewenste snelheid (30 km/u) van het gemotoriseerd verkeer afdwingen. Het is van belang dat deze ontsluitingsweg kwaliteitsvol wordt ingericht en geïntegreerd wordt in de andere zones.	- Ondergeschikte aansluiting Opitterkiezel. - Verkeersveiligheid aansluiting. - Gewenste snelheid afdwingen. - Kwaliteitsvolle inrichting.	De op het grafisch plan aangeduide lijn geeft de positie van de ontsluitingsweg aan. Daarbij mag de as van de ontsluitingsweg tot 20.00 m naar weerszijden verschuiven ten opzichte van deze indicatief aangeduide lijn op het grafisch plan. Het openbaar domein waarin deze weg gelegen is, heeft een minimumbreedte van 10.00m en moet uitgevoerd worden op een wijze dat een vlotte en veilige verbinding met het hogere wegennet gerealiseerd wordt. De aansluiting van de ontsluitingsweg met de Heirweg moet duidelijk ondergeschikt zijn. Alle maatregelen met betrekking tot de verkeersveiligheid zijn toegelaten. De inrichting van de ontsluitingsweg dient de gewenste snelheid af te dwingen en te ondersteunen. De zone voor ontsluiting moet ruimtelijk-morfologisch één geheel vormen met zijn omgeving; zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving. Het gebruik van beplanting en straatmeubilair is toegelaten en moet bijdragen tot een kwalitatief leefklimaat.

Informatief		Verordenend
Toelichting bij de gewenste ruimtelijke context	Essentiële aspecten	Stedenbouwkundige voorschriften
Bepalingen met betrekking tot bestemming Deze aanduiding slaat op de verkeers- en vervoersinfrastructuur van lokaal niveau. Om functionele relaties te leggen worden op verschillende plaatsen verbindingen gerealiseerd voor de zwakke weggebruiker. De pijlen duiden indicatief aan welke plaatsen met elkaar moeten verbonden worden.	- Bestemmen als zone voor weginfrastructuur.	Artikel 9 Verbinding voor langzaam verkeer  De grafische aanduiding geeft aan dat in de omgeving een verbinding voor langzaam verkeer kan aangelegd, onderhouden en beheerd worden. De grafische aanduiding is een 'overdruk' over de voorziene grondkleur.
Bepalingen met betrekking tot inrichting en bebouwing De inrichting van deze zone dient de vooropgestelde wegcategorisering te bewerkstelligen alsook de aanhorigheden.	- Inrichten volgens wegcategorisering.	In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de langzaam verkeer verbinding. De verbinding wordt uitgevoerd op een wijze dat enkel niet-gemotoriseerd verkeer gebruik kan maken van de infrastructuur. Als verharding komen enkel materialen in aanmerking die een hoog rijcomfort bieden voor fietser en voetganger (geen kiezel of granulaten). De minimale breedte van de verbinding is 1,5 meter tenzij dit door bestaande bebouwing niet mogelijk is.

