

RUP
Stad aan de Maas

*Toelichting- en
screeningsnota*
Definitieve vaststelling

Stad Maaseik



BE0112000101
Versie D
november 2015



OPDRACHTGEVER

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

Naam contactpersoon
Telefoon

Toon Geusens
089 /56.05.77

PROJECTOMSCHRIJVING

RUP Stad aan de Maas



OPDRACHTNEMER

ARCADIS Belgium nv
Posthofbrug 12
2600 Berchem-Antwerpen
BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
BIC BBRUBEBB

Contactpersoon

Ruth Vandecan

Telefoon

+32 (0)471 20 53 59

E-mail

ruth.vandecan@arcadis.com

Website

www.arcadisbelgium.be

Revisie				
Versie	Datum	Opmerking		
A	April 2014	Opmaak met integratie van de screeningsnota		
B	Mei 2014	Aanvullingen		
C	Augustus 2014	Aanvullingen na plenaire vergadering 19/06/2014		
D	Oktober 2015	Definitieve vaststelling		
Opgesteld				
Afdeling/discipline	Functie	Naam	Handtekening	Datum
IRV	Projectleider	Mieke Belmans		
Milieu	Projectmedewerker	Hanne Carlens		
Geverifieerd				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum
Goedgekeurd door klant				
Afdeling	Functie	Naam	Handtekening	Datum

INHOUDSOPGAVE

Toelichtings- en screeningsnota.....	10
1 Inleiding	10
2 Beleidskader	12
2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader	12
2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	12
2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan	12
2.1.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan.....	14
2.2 Andere relevante beleidsplannen	18
2.2.1 Masterplan ‘Stad aan de Maas’	18
2.2.2 Categorisering N78	18
2.2.3 Update woonprogrammatie Maaseik (2014)	19
3 Bestaande juridische toestand	24
3.1 Juridische tabel.....	24
3.2 Verdieping bij de juridische tabel	27
3.2.1 Gewestplan	27
3.2.2 PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.....	28
3.2.3 BPA Dekenskamp	30
3.2.4 RUP Labaerdijk	30
4 Bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie)	32
4.1 Situering	32
4.1.1 Situering van de stad Maaseik in de regio.....	32
4.1.2 Situering van het plangebied binnen Maaseik.....	34
4.2 Mens – ruimtelijke aspecten	34
4.3 Mens – mobiliteit.....	36
4.3.1 Ontsluiting	36
4.3.2 Recreative routes	38
4.3.3 Openbaar vervoer	39
4.3.4 Uitzonderlijk vervoer.....	39
4.4 Mens – externe mensveiligheid	39
4.5 Landschap	40
4.5.1 Historische ontwikkeling	40
4.5.2 Huidige situatie.....	41
4.5.3 Landschapsatlas	43
4.5.4 Beschermd en bouwkundig erfgoed.....	43
4.5.5 Archeologie	44
4.6 Fauna en flora	44
4.6.1 Biologische waarderingskaart	44
4.6.2 Speciale beschermingszones en VEN-gebieden	45

4.7	Water	45
4.7.1	Hydrologie	45
4.7.2	Overstromingen.....	46
4.7.3	Zoneringsplan	46
4.8	Bodem	49
4.8.1	Bodemkaart en geotechnische gegevens	49
4.8.2	Bodemverontreiniging	50
4.9	Lucht en Klimaat.....	51
4.9.1	Stikstofdioxide (NO ₂).....	51
4.9.2	Fijn stof (PM10).....	51
4.10	Geluid	52
5	Ambitie, doelstellingen & grondslagen	54
5.1	Ambitie.....	54
5.2	Doelstellingen	54
5.3	Grondslagen	56
5.3.1	Van groenbestand naar groenstructuren.....	56
5.3.2	Lijnen en plekken	59
6	Ruimtelijk ontwerp	61
6.1	Masterplan 'Stad aan de Maas' als kader voor het RUP	61
6.2	Het masterplan als kader voor de effectieve ontwikkeling op het terrein	61
6.3	Het masterplan: een samenspel van verschillende onderdelen.....	63
6.3.1	N78 – Parkway	65
6.3.2	Bleumerpoort.....	67
6.3.3	Maasbrug	70
6.3.1	Stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'	71
6.3.2	Herenlaak.....	83
6.4	Programma.....	86
6.5	Mobiliteit en parkeren	88
7	Onderzoek tot milieueffectenrapportage	91
7.1	Inleiding	91
7.1.1	Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM.....	91
7.1.2	Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig	91
7.1.3	Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?.....	94
7.1.4	Duurzaamheidsaspecten.....	114
7.1.5	Grensoverschrijdende effecten	114
7.1.6	Conclusie	115
8	Watertoets	115
9	Relatie met het stedelijk woonbeleid	115
10	Ruimtebalans.....	116
11	Op te heffen voorschriften	116
11.1	Op te heffen gewestplanvoorschriften	116

11.2	Op te heffen verkaveling.....	117
12	Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	117
12.1	Planschade.....	117
12.1.1	Het begrip planschade	117
12.1.2	Het bedrag van de vergoeding	117
12.1.3	Toekenning van planschadevergoeding.....	118
12.1.4	Uitzonderingen en vrijstellingen	118
12.1.5	Meer informatie over planschade	118
12.2	Planbaten	118
12.2.1	Het begrip planbaten	118
12.2.2	Het bedrag van de heffing	119
12.2.3	Inning van de planbatenheffing	119
12.2.4	Uitzonderingen en vrijstellingen	119
12.2.5	Meer informatie over planbaten.....	119
12.3	Kapitaalschade	119
12.3.1	Het begrip kapitaalschade.....	119
12.3.2	Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie.....	120
12.3.3	Toekenning van de kapitaalschadecompensatie.....	120
12.3.4	Voorwaarden.....	120
12.3.5	Meer informatie over kapitaalschadecompensatie	120
12.4	Gebruikersschade	120
12.4.1	Het begrip gebruikersschade	120
12.4.2	Het bedrag van de gebruikerscompensatie.....	121
12.4.3	Toekenning van de gebruikerscompensatie.....	121
12.4.4	Voorwaarden.....	121
12.4.5	Meer informatie over gebruikerscompensatie	121
13	Motivat�� voor onteigening.....	121
Bijlagen		123

LIJST VAN FIGUREN

Figuur 1 Deelruimten binnen de stad Maaseik	15
Figuur 2 Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte hoogdynamisch Maaseik ..	16
Figuur 3 Afbakeningslijn PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik ter hoogte van het plangebied RUP	28
Figuur 4 Voorontwerp van verordenend grafisch plan RUP Labaerdijk – Omgeving	31
Figuur 5 Situering van de stad Maaseik in de regio	33
Figuur 6 De ruimtelijke componenten in en rond het plangebied RUP	34
Figuur 7 Orthofoto van Heerenlaak	35
Figuur 8 Belangrijkste verkeersstromen (auteur: Omgeving)	37
Figuur 9 Uitvoeringsontwerp ovonde	38
Figuur 10 Fietsknooppuntennetwerk	39
Figuur 11 Ferrariskaart	40
Figuur 12 Zicht vanop de winterdijk met links de Maas en rechts Heerenlaak	41
Figuur 13 Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied	42
Figuur 14 Zicht op het noordelijk deel van het plangebied	42
Figuur 15 Beelden van de historische (boven) en huidige (onder) Maasbrug	43
Figuur 16 Zoneringsplan	46
Figuur 17 Woonprogrammatie Maaseik	47
Figuur 18 Woonprogrammatie Opoeteren - Neeroeteren	47
Figuur 19 Verhouding van de geplande wooneenheden tot het zoneringsplan	49
Figuur 20 Bodemkaart van België	50
Figuur 21 NO ₂ jaargemiddelden (2007 tot 2009)	51
Figuur 22 PM ₁₀ jaargemiddelden (2007 tot 2009)	51
Figuur 23 Aantal overschrijdingen norm PM ₁₀ daggemiddelden (2007 tot 2009)	52
Figuur 24 Aanduiding van de en kleurcodering met de geluidsintensiteit (bron: plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost-Groep nv)	53
Figuur 25 Geluidscontourenkaart van de referentiesituatie (bron: plan-MER PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost Groep nv)	53
Figuur 26 De versterkte groenstructuren als grondslag voor de stadsuitbreiding	57
Figuur 27 Het interlinken van de versterkte groenstructuren	58
Figuur 28 Tussenzone tussen de groenstructuren als potentieel voor een hoogdynamisch stadsdeel	58
Figuur 29 Lijnen en plekken	59
Figuur 30 Landschappelijke elementen van het masterplan “Stad aan de Maas”	63
Figuur 31 Stedelijke elementen van het masterplan “Stad aan de Maas”	64
Figuur 32 Principe ovonde	68
Figuur 33 Tracé uitzonderlijk verkeer	69
Figuur 34 Uitvoeringstekening Bleumerpoort (Omgeving)	69
Figuur 35 Fietsbewegingen over de Maasbrug	70

Figuur 36 De te bebouwen delen van het stadsontwikkelingsproject.....	71
Figuur 37 Plein aan de Maas.....	72
Figuur 38 Referentiebeelden m.b.t. de ontwerpkrachtlijnen voor het Plein aan de Maas (Siena + Venetië).	73
Figuur 39 Typologische studie voor het Plein aan de Maas.....	73
Figuur 40 Aanduiding van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel binnen het RUP	74
Figuur 41 Afbakening van het stedelijk woongebied binnen het RUP.....	76
Figuur 42 Ritme open ruimte binnen de bebouwingsstrip van het stadsontwikkelingsproject.....	78
Figuur 43 Maaspromenade.....	79
Figuur 44 Impressie van de Maaspromenade	79
Figuur 45 Maaspromenade als brede boulevard met solitaire volumes.....	80
Figuur 46 Stadsfront	80
Figuur 47 Impressie van het stadsfront	81
Figuur 48 Landmarks.....	81
Figuur 49 Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats	82
Figuur 50 Impressie van de passantenhaven.....	84
Figuur 51 Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats	85
Figuur 52 Verdeling van het programma over het stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'	86
Figuur 53 Ontsluiting gemotoriseerd verkeer.....	88
Figuur 54 Ontsluiting zacht verkeer	89
Figuur 55 Parkeren in het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel.....	89
Figuur 56 Potentiële zone voor RWZI ten noorden van Aldeneik	104
Figuur 57 Bestaande topografie	108
Figuur 58 Terreinsnedes.....	109

LIJST VAN KAARTEN

Kaart 1 Situering op macro-niveau	10
Kaart 2 Situering op meso-niveau	10
Kaart 3 Situering op micro-niveau	10
Kaart 4 Gewestplan	24
Kaart 5 Natuur.....	24
Kaart 6 BWK	24
Kaart 7 Water.....	24
Kaart 8 Watertoets	24
Kaart 9 Landschap.....	24

Kaart 10 Wonen	24
Kaart 11 Buurtwegen	24
Kaart 12 Fiets.....	24
Kaart 13 De Lijn	24
Kaart 14 Milieu	24
Kaart 15 Grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn.....	117

TOELICHTINGS- EN SCREENINGSNOTA

1 Inleiding

Kaart 1 | Situering op macro-niveau

Kaart 2 | Situering op meso-niveau

Kaart 3 | Situering op micro-niveau

De terreinen van het voormalige grindbaggerbedrijf Dragetra, tussen het centrum van Maaseik en de Maas liggen er al een aantal jaren enigszins verlaten bij. Sinds Dragetra zijn activiteiten in Maaseik stopzette, herinneren alleen twee verlaten loodsen er aan het grindverleden. De zand- en grindbergen, de breekinstallaties en andere ijzeren industriële werkinstrumenten behoren al een tijdje tot het collectieve geheugen.

In het verleden werden door het grind- en herstructureringscomité inrichtingsvoorstellen opgemaakt die de nabestemming zoals voorzien in het gewestplan tracht te valoriseren. Het voorontwerp van het BPA 'stedelijke functies aan de Maas' werd na de plenaire vergadering stilgelegd en vervolgens afgevoerd.

Na een bezoek van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets aan Maaseik (2006) werd beslist om via de ontwerpwedstrijd 'open oproep Vlaams bouwmeester' nieuwe ideeën en beelden voor het gebied te ontwikkelen. Er werden vijf internationale ontwerp bureaus geselecteerd. Drie van deze bureaus maakte een ontwerp, waarna het plan van THV 360-Bas Smets door de wedstrijdjury werd weerhouden.

Na de wedstrijd kwam een intense samenwerking tussen de stad Maaseik en het ontwerpteam tot stand. In een iteratief proces van maandelijkse besprekingen werd gewerkt aan het masterplan 'Stad aan de Maas' dat op 26 oktober 2009 door de gemeenteraad werd bekrachtigd.

In tussentijd werd ook het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan uitgewerkt waarin de opmaak van een RUP voor de inrichting van de Dragetraterreinen als verbinding tussen Heerenlaak en centrum Maaseik met een stedelijk woonproject als een actie in de bindende bepalingen werd opgenomen. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd in de gemeenteraad van 30 januari 2006 definitief vastgesteld.

Met de opmaak van het RUP Stad aan de Maas wordt uitvoering gegeven aan de bindende bepalingen van het GRS Maaseik en vertaalt de krachtlijnen uit het masterplan tot verordenende stedenbouwkundige voorschriften om zo de nodige garanties in te bouwen dat straks een kwalitatieve stadsuitbreiding zal worden gerealiseerd.

Het plangebied uit het masterplan wordt opgesplitst in 2 deelgebieden. In het RUP Labaerdijk wordt de zone van openbaar nut opgenomen waar het vroegere kantoorgebouw van de douane is gelegen. Bij besluit van college van burgemeester en schepenen van 11 oktober 2011 wordt opdracht gegeven aan de opmaak van dit RUP. Bij besluit van college van burgemeester en schepenen van 27 december 2011 wordt opdracht gegeven aan de opmaak van een RUP Stad aan de Maas waarin het stedelijk ontwikkelingsgebied volgens gewestplan wordt opgenomen.

Intussen heeft de stad Maaseik een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met enkele ontwikkelaars. Binnen de beleidslijnen van het masterplan is door deze ontwikkelaars samen met bureau boosten rats uit Maastricht een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat verschillende keren doorgesproken met de stad Maaseik, Jan Maenhout van 360-

architecten als één van de ontwerpers van het masterplan Stad aan de Maas en ARCADIS als opdrachthouder van de opmaak van het RUP.

Op basis van deze overlegmomenten en zonder de beleidslijnen van het masterplan Stad aan de Maas te verloochenen zijn de krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften op papier gezet. De stad Maaseik beoogt een flexibel plan, waarbinnen de beleidslijnen van het masterplan een juridische verankering vinden, maar waarbinnen tevens voldoende ruimte voor architecturale vrijheid aanwezig is en een programma dat kan meegroeien in functie van maatschappelijke noden.

Voor de analyse van de context, de doelstellingen, krachtlijnen en bespreking van het ruimtelijk ontwerp (inclusief de figuren) in voorliggende toelichtingsnota worden dan de teksten en figuren uit het masterplan verwerkt tot een nota die de noodzakelijke elementen van een RUP cfr. artikel 2.2.2. §1 VCRO omvat. Daar waar het ontwerp van de ontwikkelaars in samenwerking met het bureau boosten rats nieuwe elementen ten aanzien van het masterplan 'Stad aan de Maas' van THV 360-Bas Smets aanreikt die de geest van het masterplan niet tegenspreken, wordt het ontwerp van de ontwikkelaars getoond om extra inzicht te geven.

2 Beleidskader

2.1 De ruimtelijke structuurplannen als kader

2.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd Maaseik geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

De Maas wordt gezien als een structurerende waterweg op Vlaams niveau en de Maasvallei is structurerend voor het buitengebied. In een grensoverschrijdende ontwikkelingsvisie worden de ecologische waarden versterkt, worden inpasbare vormen van landbouw en recreatie ontwikkeld en wordt een ruimtelijk kader uitgewerkt voor de afbouw van grindwinning.

Het gedeelte van de N78 ten noorden van de Maasbrug wordt als een ontsluitende primaire weg geselecteerd.

Het plangebied betreft een invulling van een verlaten grindwinning met een stadsproject, gelegen tussen de Maas en de N78.

2.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan

Het Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) is definitief vastgesteld bij besluit van de provincieraad van 18 september 2002 en goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij ministerieel op 23 juli 2012.

2.1.2.1 Wonen

In het ruimtelijk structuurplan Limburg wordt Maaseik aangeduid als autonoom kleinstedelijk gebied waarbij de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar is.

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

Met de actualisatie van het RSPL worden nieuwe taakstellingen toegekend aan de kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten:

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. De toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied¹.

	2007	2012	aangroei
--	------	------	----------

¹ Voor Maaseik bedraagt deze verdeling 35,7% voor het kleinstedelijk gebied en 64,3 voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

Inwoners	2.3875	2.4811	936
gezinnen	9.479	11.084	1.605

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

Aldeneik, in de onmiddellijke omgeving van het plangebied, wordt geselecteerd als woonkern.

In de actualisatie van het PRSL wordt sterk de nadruk gelegd op de toenemende vraag naar kleinere woningen, niet alleen appartementen, maar ook andere kleinere woontypologieën die al dan niet grondgebonden zijn. Het gaat dan onder andere om woningtypes die grondgebonden zijn met een kleine tuin of met voldoende gemeenschappelijk of publiek groen in de nabije omgeving.

Tevens pleit het geactualiseerde PRSL voor een inhaalbeweging inzake woonzorgtypologieën.

2.1.2.2

Toerisme en recreatie

Maaseik is geselecteerd als een toeristisch-recreatieve gemeente type I. In Maaseik is nog grootschalige bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk binnen de ruimtelijke context. Heerenlaak, aansluitend bij het plangebied van het RUP, wordt geselecteerd als een toeristisch-recreatief knooppunt type IIa. Dit betekent dat Heerenlaak een bestaand hoogdynamisch toeristisch-recreatieve voorziening is die gelegen is in het buitengebied en die verder mag uitbreiden.

2.1.2.3

Open ruimte

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

De vallei van de **Bosbeek**, die in de omgeving van het plangebied stroomt, is structurerend op provinciaal niveau (natte natuurverbinding). De doortocht van de Bosbeek doorheen het stedelijk gebied wordt als een blauw-groene vinger uitgewerkt.

2.1.2.4

Landschappelijke structuur

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

De Bosbeek wordt als een hydrografisch element beschouwd en de vallei dient in samenhang met de omgeving te worden ontwikkeld door gedifferentieerde typologieën en concepten.

2.1.2.5

Deelruimten

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

Binnen de **regio Maasland** dient Maaseik zich als een autonoom stedelijk gebied en als centrum voor het omliggende Open Maasland te ontwikkelen. Het gebied moet een vrij brede waaier aan kleinstedelijke voorzieningen aanbieden. De nadruk ligt echter op watertoerisme en –recreatie gekoppeld aan de Maas. De stad Maaseik behoort tot de deelregio's 'Open Maasland' en de 'Vlakte van Bocholt'. De deelregio 'Open Maasland' is relevant voor het plangebied. Waterbeheersing en landschapsontwikkeling zijn hier belangrijke thema's. Ten zuiden van de Maasbrug staan natuur- en landschapsrecreatie en plattelandstoerisme centraal. Ten noorden van de brug wordt een gradiënt van hoog-naar laag dynamisch watertoerisme (van zuid naar noord) uitgebouwd. De ontwikkeling van een waterfront te Maaseik behoort tot de mogelijkheden.

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

2.1.3

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Bij besluit van 6 april 2006 heeft de bestendige deputatie van de provincie Limburg het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maaseik, definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Maaseik in zitting van 30 januari 2006, goedgekeurd. De beslissing is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 3 mei 2006.

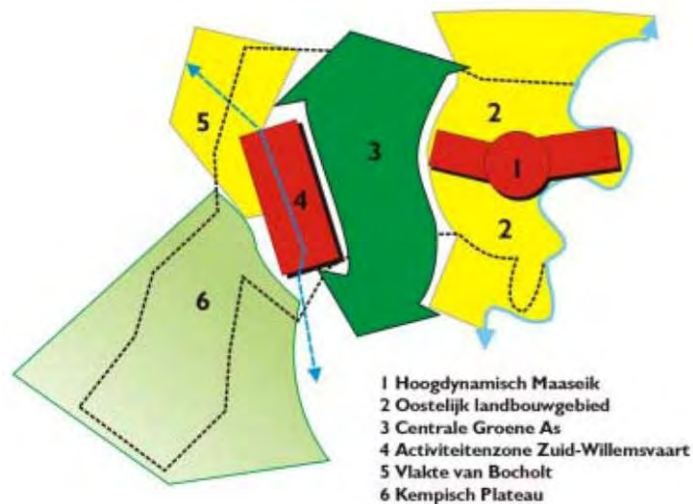
2.1.3.1

Deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik'

Het plangebied behoort tot de deelruimte '**Hoogdynamisch Maaseik**'. Hoogdynamisch Maaseik wordt gestructureerd door de Maas, de Bosbeek en de Ringlaan. Binnen het gebied dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten voorzien te worden. De globale hoge draagkracht van de deelruimte leent zich tot hoogdynamische activiteiten zoals bedrijventerreinen, commerciële activiteiten met bovenlokale uitstraling, wonen in hoge dichtheden en hardere vormen van recreatie. Deze activiteiten dienen in hoofdzaak gekoppeld te zijn aan het stedelijk gebied of aan Heerenlaak als toeristisch-recreatief knooppunt.

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

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



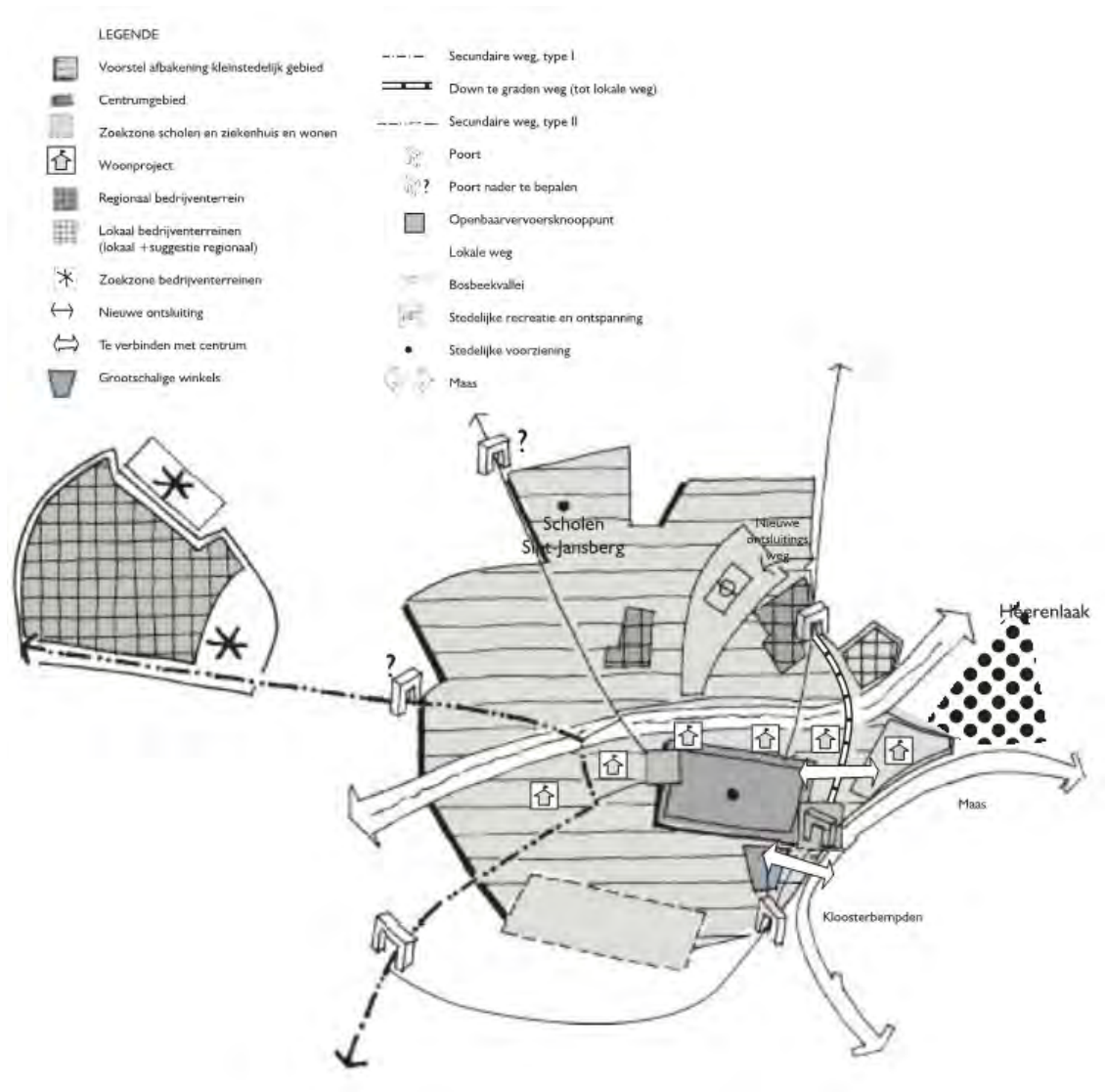
Figuur 1 | Deelruimten binnen de stad Maaseik

Binnen de deelruimte *hoogdynamisch Maaseik* worden een aantal sleutelstructuren aangeduid. Volgende sleutelstructuren hebben betrekking op of relaties met het plangebied van het RUP.

Maasboulevard

De relatie tussen de Maas en het centrum dient versterkt te worden door de scheidende werking van de Ringlaan te milderen en stadprojecten aan de Ringlaan op te hangen. De wintertijk dient een recreatief karakter te krijgen dat gemakkelijk toegankelijk is vanuit het centrum. De link tussen Herenlaak en het stadscentrum dient versterkt te worden door een strategisch woonproject op de voormalige Drageaterreinen. Aanlegsteigers dienen er mogelijk te zijn om nabij het stadscentrum aan te kunnen meren. Na herlocalisatie van de ziekenhuissite dient de herbestemming van het ziekenhuisterrein bij te dragen tot het herstellen van de link tussen de Maas en het centrum aan de noordwestelijke zijde van de Bleumerpoort.

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



Figuur 2 | Gewenste ruimtelijke structuur voor de deelruimte hoogdynamisch Maaseik

Bosbeekvallei

De doortocht van de Bosbeek doorheen het stedelijk gebied is geselecteerd als provinciale natuurverbinding.

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

- Groene kader van Bosbeek uitspelen in het ontwerp.
- Afwerking van bestaande aanzetten en overgangen naar de omgevende bebouwing is noodzakelijk.
- Voorzien van fijnmazig net van fiets- en voetwegen met minimum relatie met het cultureel centrum, Bospoort, de bestaande as tussen atheneum en Carrefour en een as parallel langsheen de Bosbeek.

Toeristisch-recreatieve structuur / Herenlaak

In Maaseik dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten ontwikkeld te worden. Deze activiteiten dienen in hoofdzaak gekoppeld te zijn aan het stedelijk gebied of aan Heerenlaak als toeristisch-recreatief knooppunt.

2.1.3.2

Deelstructuren

In het richtinggevend deel van het GRS worden volgende, voor het plan relevante, doelstellingen, concepten en ontwikkelingsperspectieven geformuleerd:

Gewenste woonstructuur

Bij opmaak van het GRS was de afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik nog niet opgestart. Als suggestie in functie van de afbakening werd onder meer de Dragetra terreinen voorgesteld als aan te snijden stedelijk binnengebied voor wonen.

In deze gebieden dient met een dichtheid van minimaal 25 we/ha gebouwd te worden. Bij de invulling dient de mogelijkheid voor het voorzien van doorgaande voet- en fietswegen onderzocht te worden. In gebieden met meer dan 25 wooneenheden moet groenruimte voorzien worden die dienst kan doen als speelplein. Een mix van woonvormen is gewenst.

De oppervlakte die in het GRS aan de Dragetra terreinen wordt gekoppeld bedraagt 10ha. Met een dichtheid van minimaal 25 woningen per hectare betekent dit minstens 250 wooneenheden die hier moeten gerealiseerd worden.

In het structuurplan wordt een woonbehoefte voor het kleinstedelijk gebied aangetoond van 941 woningen voor de planperiode 1998-2008 die in niet ontwikkelde binnengebieden en woonuibreidingsgebieden moet gezocht worden. Gezien de ligging onmiddellijk ten oosten van de stadskern en de mogelijkheid die het biedt om een verbinding te vormen tussen het historisch centrum en het toeristisch complex van Aldeneik/Herenlaak, geniet de realisatie van het gebied voor stedelijke ontwikkeling een hoge prioriteit in functie van de realisatie van de woonprogrammatie.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De gemeente doet in het GRS de suggestie om de categorisering van de noordelijke ring rond Maaseik die in het RSV als een primaire weg is geselecteerd, naar een lokale verbindingsweg/secundaire ontsluitingsweg te brengen. Enkel de Maasbrug wordt als primaire weg voor de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied behouden.

De Bleumerpoort wordt geselecteerd als stedelijk poort. Poorten hebben verschillende functies. Zij geven voor de bezoeker van een kern aan dat hij de kern binnenrijdt en dat hij zijn snelheid aan de omgeving dient aan te passen. Poorten dienen de aantrekkelijkheid van de kern te verhogen. De vormgeving van een poort kan veelvuldig zijn: een rotonde, een vernauwing, aanplanten van bomen langs de weg, opvallende bebouwing, ...

2.1.3.3

Bindende bepalingen

De uitwerking van een RUP voor de inrichting van de Dragetra terreinen als verbinding tussen Herenlaak en centrum Maaseik met een stedelijk woongrproject wordt als actie opgenomen in de bindende bepalingen.

2.2 Andere relevante beleidsplannen

2.2.1 Masterplan 'Stad aan de Maas'

Traject

In het verleden werden door het grind- en herstructureringscomité inrichtingsvoorstellen opgemaakt die de nabestemming zoals voorzien in het gewestplan tracht te valoriseren. Het voorontwerp van het BPA 'stedelijke functies aan de Maas' werd na de plenaire vergadering stilgelegd en vervolgens afgevoerd.

Na een bezoek van Vlaams Bouwmeester Marcel Smets aan Maaseik werd beslist om via de ontwerpwedstrijd 'open oproep Vlaams bouwmeester' nieuwe ideeën en beelden voor het gebied te ontwikkelen. Er werden vijf internationale ontwerpbureaus geselecteerd. Drie van deze bureaus maakte een ontwerp, waarna het plan van 360 - Bas Smets door de wedstrijdjury werd weerhouden.

Na de wedstrijd kwam een intense samenwerking tussen de stad Maaseik en het ontwerpteam tot stand. In een iteratief proces van maandelijkse besprekingen werd gewerkt aan het masterplan 'Stad aan de Maas' dat op 26 oktober 2009 door de gemeenteraad werd bekrachtigd.

Statuut

Het masterplan 'Stad aan de Maas' wil een wervend werkinstrument zijn. Het plan is blijvend flexibel, maar legt de gewenste structuur van het projectgebied vast en dient als basis om in de toekomst de inzet van verschillende beleidsinstrumenten aan te zetten, alsook concrete deelprojecten met partners op te zetten. Het plan vormt een kader voor het beleid, met krachtlijnen onderschreven door het bestuur.

Het doel van het masterplan 'Stad aan de Maas' is te komen tot een beschrijvend kader voor de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en openbare ruimte in het projectgebied. Het plan neemt de bestaande kwaliteiten als uitgangspunt in een richtinggevend document voor de ontwerpers en opdrachtgevers van de stadsuitbreiding 'Stad aan de Maas'.

Krachtlijnen

Het masterplan 'Stad aan de Maas', Maaseik is gestoeld op enkele wezenlijke krachtlijnen, die de blijvende kwaliteit van de komende ontwikkelingen uitmaken. De krachtlijnen zijn uitdrukkelijke standpunten van het bestuur en de ontwerpers omtrent de basisvisie en de gewenste ruimtelijke structuur. Ze zitten verweven in alle genomen ontwerpbeslissingen van het Masterplan. Elk van de komende projecten, evoluties of nog op te stellen beleidsdocumenten dienen gestoeld op en getoetst aan deze krachtlijnen. De krachtlijnen worden verwoord in hoofdstuk 4.5 van voorliggende nota.

2.2.2 Categorisering N78²

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg zijn de Limburgse secundaire wegen geselecteerd. Voor de N2, N78 en N79 ontbrak echter de typering in secundaire weg: type I, II of III. Er werd een onderzoek opgestart met als doel deze typering definitief vast te

² Onderzoek naar de noodzaak tot milieu-effectenrapportage RUP Labaerdijk, Omgeving, oktober 2011.

leggen. Het eindrapport van de “opbouw van de gewenste categorisering” werd afgerond in september 2011.

Maaseik dient als kleinstedelijk gebied ontsloten te worden naar het hoofdwegennet via een primaire weg, overeenkomstig de bepalingen van het RSV. De ontsluiting van Maaseik naar het hoofdwegennet gebeurt via de N296 naar de A2/E25.

Door deze verschuiving van de doorgaande regionale verplaatsingen naar het hoofdwegennet, en het verder verbeteren van het openbaar vervoerssysteem, wordt een daling in de intensiteiten en dus ook een daling in de verzadigingsgraad van de N78 verwacht. Deze daling zal samen met het profiel van een secundaire weg type III meer mogelijkheden bieden om de verkeersleefbaarheid in de kernen verder te verhogen. Het duurzaam scenario biedt meer mogelijkheden voor het versterken van de openbaar vervoerstructuur en het voorzien van degelijke fietspaden langsheen deze hoofdroute

De selectie van het noordelijk segment van de N78 als secundaire weg type III heeft een aantal gevolgen voor de gewenste inrichting:

- Het aantal rijstroken zal gereduceerd worden van 2x2 naar 2x1. Hierdoor zal de capaciteit gereduceerd worden. De intensiteiten dienen aldus ook gereduceerd te worden om geen congestie te krijgen op het segment.
- Bij selectie als secundaire weg type III dient gestreefd te worden naar de realisatie van een vrije busbaan om een latere vertramming mogelijk te maken.
- Het openbaar vervoer dient verder uitgebouwd tot worden tot een volwaardig alternatief voor de wagen om het gebruik van de personenwagens zo te ontmoedigen en de intensiteiten op de N78 te beperken.
- De snelheid zal in de kernen gereduceerd worden van 70 naar 50 km/uur om de leefbaarheid in de kernen te garanderen.

2.2.3

Update woonprogrammatie Maaseik (2014)

De stad Maaseik heeft in 2014 een overzicht uitgewerkt waarin een confrontatie wordt gemaakt tussen de behoefte aan het aantal woningen en de toekomstig te ontwikkelen bouwplaatsen in goedgekeurde verkaveling, langs uitgeruste weg en in te ontwikkelen woongebieden. Deze informatie is aanvullend op de toelichtings- en screeningsnota die ter advies werd voorgelegd in functie van het onderzoek tot milieueffectrapportage en aan de plenaire vergadering. De confrontatie bevestigt dat het aantal woningen dat door realisatie van verschillende projecten op het grondgebied van de stad niet boven de geraamde behoefte uitstijgt.

De vergelijking wordt gemaakt tussen de prognoses van het bijkomend aantal huishoudens volgens SVR en RSPL en het effectief aantal huishoudens in Maaseik.

		2007	2012	2017	2007-2012	2012-2017	2007-2017
Effectieve cijfers	Inwoners	23.879	24.828	-	949		
	Huishoudens	9.479	10.181	-	702		
	Gezinsgrootte	2,52	2,44	-	-0,08		
Gesloten prognose (RSPL)	Inwoners	23.879	24.161	24.164	282	3	285
	Huishoudens	9.479	10.012	10.341	533	329	862 = Behoeft

Bij een sterke gezinsverdunding							323 extra woonreserve
Open prognose (SVR)	Gezinsgrootte	2,52	2,41	2,34	<u>-0,11</u>	<u>-0,07</u>	<u>-0,18</u>
	Inwoners	23.879	24.848	25.555	969	707	1.676
	Huishoudens	9.479	10.094	10.553	615	459	1.074
	Gezinsgrootte	2,52	2,46	2,42	0	-0,04	0

Tabel 1: Vergelijking gemaakt tussen de prognoses van het bijkomend aantal huishoudens volgens SVR en RSPL en het effectief aantal huishoudens

De effectieve cijfers van 2007 zijn de basis voor de prognoses. Daarom wordt dus steeds de vergelijking gemaakt met de effectieve cijfers in 2007 en bevat de kolom jaartal 2007 effectieve cijfers.

Maaseik telde op 1/1/2007 9.479 huishoudens. Ten opzichte van 1/1/1998 (8.430) is dit een toename van 12,4%. Op 1/1/2012 waren er 10.261 huishoudens, een toename met 7,4% ten opzichte van 2007.

Uitgaande van de gesloten prognose kunnen er nog (10.341 - 10.261) 80 huishoudens (=wooneenheden) bijkomen. Samen met de 323 extra woonreserve geeft dit een behoefte van 403 wooneenheden tot 2017.

deelgemeente/wijk/woonkern	Onbebouwde percelen	
	In verkaveling	Langs uitgeruste weg
Maaseik	125	92
Neeroeteren	200	116
Opoeteren	67	44
Dorne	46	67
Totaal	438	319

Als we uitgaan van een realisatie van 30% op 10 jaar dan betekent dit 39 woningen in verkaveling en 28 woningen langs uitgeruste weg tot 2017.

Hieronder geven we de stand van zaken van de ontwikkeling van de woon(uitbreidings)gebieden van Maaseik.

			aantal in GRS	gereali seerd	2017	2022	2027	NW	LT	totaal	versch l	KSG	niet in KSG	stand van zaken 2014
A	1	Burgemeester Philipslaan	24						24	24	0	0		moelijk te realiseren - verschillende eigenaars - geen interesse bij eigenaar van belangrijk deel van gebied - geen prioriteit voor het stadsbestuur
A	2	Acht Mei laan	50	56						56	6	56		appartementen werden gebouwd door Ons Dak
A	3	Oud Kerkhofstraat	16	15						15	-1	15		Gebied werd verkaveld en bebouwd door ontwikkelaar
A	4	Weertersteenweg	35		14				21	35	0	14		De helft van het gebied werd verkaveld en goedgekeurd - percelen worden momenteel verkocht - ontwikkeling van tweede deel niet direct te verwachten
A	5	Rode Kruis straat	73						70	70	-3	0		Dit gebied is aansluitend bij de sociale woonwijk St Elisabeth. Het is eigendom van de sociale bouwmaatschappij Ons Dak. Invulling niet op korte termijn gepland
A	6	Leemhoek	144		33	37	30		30	130	-14	100		Verkaveling goedgekeurd voor deel van het gebied
A	7	Kloosterbempden	92	55						55	-37	55		Het voorziene aantal in het GRS werd niet gerealiseerd in het project (37 wooneenheden minder)
A	8	Van Eyck laan	103	30					73	103	0	30		Een deel van het gebied werd ingevuld met sociale woningen. De verdere invulling van het gebied is niet op korte termijn te verwachten omwille van de eigendomstoestand
A	9	Kolonel Aerts plein	80	20		10				30	-50	30		In het project Kol. Aertsplein werden 20 woningen gebouwd. In het zuidelijke deel bestaat de mogelijkheid om nog 10 wooneenheden te realiseren. In totaal zijn dit 50 woningen minder dan voorzien in het GRS.
A	10	Boomgaardstraat	40						40	40	0	0		Gezien de eigendomstoestand is niet vanzelfsprekend dat dit binnengebied op korte termijn zal worden ingevuld
A	11	Izevenstraat	51					51		0	-51	-51		Gebied is groenzone van sociale wijk Izevenstraat en speelterrein van sociale wijk Gasthuisveld - aansnijding is niet wenselijk
A	12	Valderenstraat	29	25						25	-4	25		Dit gebied is volledig ingevuld met sociale huurwoningen.
A	13	Maastrichtersteenweg	197				5		0	5	-192	5		Vermits het nieuwe ziekenhuis aan de Diestersteenweg wordt gebouwd wordt dit gebied grotendeels omgevormd naar agrarisch gebied ter compensatie van het ingenomen HAG. Het ontwerp RUP voorziet max 5 woningen in het gebied voor openbaar nut voor afbouw
A	14	Egelsveld	52					52		0	-52	-52		Dit is de groenzone voor de sociale wijk. Aansnijding is niet wenselijk
A	15	St Jan	59			25				25	-34	25		Procedure voor goedkeuring van de verkaveling loopt momenteel. Verkaveling heeft 25 kavels.
A	16	Sportlaan	18					18		0	-18	-18		Groenzone in BPA Sportlaan - aansnijding is niet wenselijk
A	17	Venlosesteenweg	78						78	78	0	0		Aansnijding niet prioritair - zeer perifeer gelegen
A	21	Stad aan de Maas	200		40	50	60		50	200	0		150	In het masterplan Stad aan de Maas wordt een capaciteit van 350 wo voorzien. We gaan hier uit van de voorzichtigere schatting van 200 wo

A	22	Zuidelijke stadsrand								192		192	
D	1	Wurfelderbosschen	93		10	40	40		40	130	37	90	De verkaveling Wurfelderbosschen werd goedgekeurd. De aanleg van de wegen van de eerste fase zal waarschijnlijk gebeuren in 2015. Afhankelijk van de markt zal de invulling van deze fase in de periode tot 2022 plaatsvinden
E	1	Akkerstraat	72		7	15	15		21	58	-14	37	Het woongebied E1 is gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor dit gebied werd de verkaveling van de eerste fase goedgekeurd in 2013 voor 37 woningen. In de tweede fase kunnen nog 21 woningen worden gebouwd
E	2	Breeërweg	58						58	58	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
E	3	Canadastraat	239						239	239	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
E	4	Groot Root	113	47	20	20	24			111	-2	111	Verdere ontwikkeling in de volgende jaren
E	5	Bollenstraatje	68				24		44	68	0	24	Mogelijk aan te snijden na in vulling van de verkavelingen't Kramelt en Groot Root
E	6	Kleinbeekstraat	54						54	54	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
E	7	t Kramelt	121	58	48				15	121	0	106	Het centrale deel van de verkaveling 't Kramelt is momenteel gebouwd. De tweede fase kan in de periode tot 2022 gerealiseerd worden. Het deel gelegen aan de Langerenstraat wordt omgelijk niet gerealiseerd omwille van de aanduiding als signaalgebied.
F	1	Stappenvékenweg	139						139	139	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
F	2	Scheffersweg	79						79	79	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
G	1	Brugstraat	76						76	76	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
G	2	Leverenweg	123						123	123	0	0	Niet wenselijk om aan te snijden op korte termijn
H	1	Gerriskapelstraat	10	12						12	2	12	Gerealiseerd
H	2	Drie Eikenstraat	46	41						41	-5	41	Gerealiseerd
H	3	Vogelstraat	54					54		0	-54	-54	Dit gebied wordt omgevormd naar landbouwgebied ter compensatie van ingenomen HAG in andere gemeentelijke RUPs
I	1	Daalstraat	42						42	42	0	0	
I	2	Sepsstraat	45						45	45	0	0	
		ATM	0			50	50			100	100	100	Voormalige ambachtelijke zone werd omgevormd naar woongebied door RUP ATM in 2010. Momenteel loopt het saneringsproces van deze zone. De ontwikkeling wordt verwacht in de periode 2018 -2027
				359	172	247	248	175	1361	2387	-386	234	809

In bovenstaande tabel werd een prognose uitgewerkt voor de toekomstige ontwikkeling van de woongebieden tot 2017 en de twee daaropvolgende periodes van 5 jaar. De inschatting van deze aantallen zijn gebaseerd op het feit dat de realisaties van projecten in praktijk langer op zich laten wachten dan in eerste instantie gepland.

We zien dat voor de periode tot 2017 de realisatie van 172 wooneenheden te verwachten is binnen de woongebieden. In totaal (samen met de te verwachten woningen in goedgekeurde verkavelingen en langs uitgeruste weg) komt dit neer op $(172 + 39 + 28)$ 239 wooneenheden.

Door de opheffing van het woonuitbreidingsgebied aan de Maastrichtersteenweg ter compensatie van het HAG dat werd ingenomen voor de ziekenhuissite, gaan er 192 bouwplaatsen verloren. Deze kunnen worden opgevangen in het woonreservegebied van het provinciale RUP Zuidelijke Stadsrand. De zone tussen de Tweede straat en Derde straat kan op lange termijn worden ontwikkeld.

De behoefte aan nieuwe wooneenheden is $(80 + 323)$ 403 eenheden. We zien dus dat deze behoefte nog niet wordt ingevuld en dat het aantal woningen door de realisatie van de verschillende projecten niet boven de geraamde behoefte uitstijgt.

Leegstandbeleid

Het stadsbestuur maakt jaarlijks een register van de leegstaande woningen op in eerste instantie gebaseerd op de gegevens van het bevolkingsregister voor woningen waar langer dan één jaar geen inschrijving gebeurde. Voor deze woningen wordt na plaatsbezoek een administratieve akte van vaststelling opgemaakt. De panden die effectief op de lijst worden geplaatst krijgen een belasting op leegstand gebaseerd op een gemeentelijk belastingsreglement.

Seniorenwoningen

Wat betreft het bouwen van assistentiewoningen heeft Maaseik nog een achterstand in te halen. Momenteel zijn er 25 assistentiewoningen en deze moeten zeker aangevuld worden om aan de toekomstige behoefte te voldoen. Het stadsbestuur zal in samenwerking met het provinciebestuur een ouderenzorgplan uitwerken waarin zal worden aangegeven hoeveel en waar assistentiewoningen in Maaseik zullen gebouwd worden.

3 Bestaande juridische toestand

3.1 Juridische tabel

De juridische tabel moet worden gelezen met de kaarten hierna vermeld en in bijlage toegevoegd aan de toelichtingsnota:

Kaart 4 | Gewestplan

Kaart 5 | Natuur

Kaart 6 | BWK

Kaart 7 | Water

Kaart 8 | Watertoets

Kaart 9 | Landschap

Kaart 10 | Wonen

Kaart 11 | Buurtwegen

Kaart 12 | Fiets

Kaart 13 | De Lijn

Kaart 14 | Milieu

Tabel 2 | bestaande juridische toestand

● juridische aspecten, ● beleidsmatige aspecten, ● uitvoeringsinstrument, ● bestaande situatie, ● subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
● Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: BVR 13/07/2001.
● Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen.
● Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik
● Algemene plannen van aanleg	Geen.
● Bijzondere plannen van aanleg	BPA Dekeskamp (16/01/1991).
● Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen. AANPALEND: RUP Labaerdijk (in opmaak).
● Verkavelingsvergunningen	7107V50 (11 maart 1966).
● Bouwvergunningen	N.v.t.
● Vastgestelde bouwvoertredingen	N.v.t.
● Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: geen. Provinciale RUPs: geen. Gemeentelijke RUPs: geen.

SECTORAAL	
Natuur	
 Vogelrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: geen.
 Habitatrichtlijngebieden	Geen. AANPALEND: BE2200037 Uiterwaarden langs de Limburgse Maas en Vijverbroek (op +/-450m), NL9801075 Grensmaas (op +/-60m).
 Gebieden van het duinendecreet	Geen. AANPALEND: geen.
 Ramsargebieden	Geen. AANPALEND: geen.
 Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen. GENO: geen. AANPALEND: GEN 416_1 De Grensmaas Noord (30/04/2004).
 Vlaamse of erkende natuurreservaten	E-311 Maasweerden (01/08/2077). AANPALEND: geen.
 Bosreservaten	Geen. AANPALEND: geen.
 Natuurinrichting	Geen.
 Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: E-311 Maasweerden (01/08/2077). Natuurinrichtingsprojecten: geen. VEN-gebieden: geen.
 Biologische waarderingskaart (BWK)	Deels belangrijk gebied voor fauna. Grotendeels biologisch minder waardevol. In het noorden en langs de Maas biologisch zeer waardevol. Een deel biologisch waardevol, en complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.
Water	
 Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen. AANPALEND: geen.
 Bevaarbare waterlopen	Geen. AANPALEND: Maas (VHAG-code 9501).
 Onbevaarbare waterlopen (klasse)	Niet geklasseerd: zonder naam (VHAG-code 11024).
 Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk en effectief overstromingsgevoelig.
 Recent overstroomde gebieden (ROG)	Overstroming Maas en kwel vanuit het grondwater (12/1993), overstroming Maas (01/1995), overtopping waterweg en stagnerend water (01/2003). Opmerking: sinds 1994-95 is de situatie duidelijk veranderd door het uitvoeren van het Maasdijkenplan.

 Risicozones overstromingen	Ja.
 Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: geen. Integraal waterbeleid: geen. Nv Waterwegen en Zeekanaal : geen. nv De Scheepvaart: ja.
Landbouw	
 Ruilverkaveling	Geen.
 Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen.
 Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: geen.
Landschap	
 Beschermde monumenten	Geen.
 Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Geen. AANPALEND: stadsgezicht OL001071 Tuin van het huis 'de drie Mariën' (11/05/1983) (op +/-50m), stadsgezicht OL 000390 Stadscentrum Maaseik (16/12/1991) (op +/-60m).
 Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	Geen. AANPALEND: ankerplaats A70024 Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert.
 Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	Geen. AANPALEND: geen.
 Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Bouwkundig erfgoed 73399 alleenstaand herenhuis in eclectische stijl.
 Landinrichting	Geen.
Wonen	
 Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Woningbouwgebieden: 72021A101 Aldeneik (07/04/1998), 72021A00 Maaseik Centrum (07/04/1998), 72021A01 Hepperpoort (07/04/1998).
 Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen.
 Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: geen.
Recreatie en toerisme	
 Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
 Rooilijnen	N.v.t.
 Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr. 1 (Aldeneikerweg - Bleumerhoven), 25 (Koning Boudewijnlaan), 85 (Bleumerstraat), 94 (tussen Herenlaakweg en Koningin Fabiolalaan), 95 (Herenlaakweg).

 Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Functionele fietsroute (Bleumerstraat).
 Fietsknooppuntennetwerk	Bleumerstraat.
 Gewestwegen	N78 Koningin Fabiololaan, N761 Bleumerstraat.
 Spoorwegen	Geen.
 Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	Geen.
 Openbaar vervoer (De Lijn)	Halte Maasweg op +/-350m, lijn 15 Maaseik – Kinrooi – Molenbeersel. Belbushalte Rac op +/-40m, belbuslijnen 720 Kinrooi – Maaseik en 721 Maaseik – Dilsen.
Milieu	
 Milieuvergunningen	N.v.t.
 Bodemvervuiling (OVAM-dossiers...)	Oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, eindverslag: 27382.
Industrie	
 Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	Geen. AANPALEND (binnen 2km): geen.
 VLAO Bedrijventerreinen	Geen.

3.2 Verdieping bij de juridische tabel

3.2.1 Gewestplan

Binnen het plangebied zijn op het gewestplan twee bestemmingen af te lezen:

- **Zone voor stedelijke ontwikkeling**

Dit gebied is bestemd voor recreatie, wonen, ambachtelijke en agrarische activiteiten, kantoren, kleinhandel, dienstverlening, verkeer en vervoer, openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, en dit voor zover deze functies verenigbaar zijn met hun onmiddellijke multifunctionele stedelijke omgeving, als verbindingzone tussen het waterrecreatief gebeuren en de toeristische ontwikkeling te Aldeneik en de stedelijke ontwikkeling met poortfunctie naar de historische binnenstad van Maaseik.

De stedenbouwkundige aanleg van het gebied, de bijbehorende voorschriften betreffende terreinbezetting, vloeroppervlakte, hoogte, aard en inplanting van de gebouwen met bijhorende voorzieningen, en de verkeersorganisatie in relatie met de omringende gebieden, worden vastgesteld in een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan vooraleer het gebied kan ontwikkeld worden. Ook het wijzigen van de functie van de bestaande gebouwen kan pas na goedkeuring van een bijzonder plan van aanleg of ruimtelijk uitvoeringsplan. Eventuele reliëfwijzigingen in functie van de gewenste stedenbouwkundige aanleg binnen de te realiseren bestemming kunnen gepaard gaan met grindwinning.

- **Ontginningsgebied met nabestemming recreatie**

Dit gebied is bestemd voor grindwinning. Het gebied wordt na ontginning bestemd voor de recreatie.

3.2.2

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau

Bij besluit van 29 mei 2012 heeft de Vlaamse minister van de provincie Limburg het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik goedgekeurd. De beslissing is gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 19 juni 2012.

De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik wordt geconcretiseerd in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het plangebied van het RUP valt binnen de afbakeningslijn. Het plangebied zelf is niet opgenomen in één van de deelRUP's die een concrete herbestemming doorvoeren. In de toelichtingsnota zijn echter wel relevante elementen terug te vinden voor voorliggende RUP.

3.2.2.1

Afbakeningslijn

De afbakeningslijn wordt op basis van de bestaande ruimtelijke structuur opgedeeld in segmenten. Voor het plangebied van het RUP is tweede segment "Bleumerpoort-Dragetraterreinen" van belang:

Vanaf de Maasbrug wordt de grens vervolgens bepaald door het Masterplan Stad aan de Maas omtrent de stedelijke ontwikkeling ter hoogte van de voormalige grindwinningsterreinen van Dragetra. De woningen gelegen langsheen de Aldeneikerweg (landelijk woongebied) sluiten hierop aan en liggen bijgevolg ook binnen de afbakeningslijn. De Aldeneikerbeek grenst aan de betrokken tuinen maar wordt als waterloop derde categorie buiten de afbakeningslijn gelaten. Het aangrenzende landbouwgebied langs weerszijden van de Bosbeek valt buiten het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn volgt hier de buitenzijde van de N78. De te herlokaliseren ziekenhuissite aan de binnenzijde van de N78 wordt net als het stadscentrum integraal opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het gebied heeft potenties voor de uitbreiding van de Seniorencampus.



Figuur 3 | Afbakeningslijn PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik ter hoogte van het plangebied RUP

3.2.2.2

Invulling taakstelling wonen

Taakstelling periode 1992-2007

Het kleinstedelijk gebied Maaseik heeft een taakstelling van 1.241 wooneenheden voor de periode 1992 – 2007. In de periode tot 2002 werden er 602 wooneenheden gerealiseerd. Er is aldus nog een taakstelling van 639 wooneenheden voor de periode 2002-2007.

Voor de periode 2003 -2007 is er een beschikbaar aanbod van 126 percelen (33% van het totaal aantal onbebouwde percelen (= 381) langs uitgeruste weg en is er ruimte voor 822 wooneenheden in binnengebieden.

Het huidige aanbod volstaat volgens de voorstudie voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik (juni 2005) om de woonbehoefte in te vullen tot 2007. Hierbij dient echter opgemerkt dat voor één binnengebied nog een bestemmingswijziging dient doorgevoerd te worden (=deelplan 3 van het PRUP).

Om eventuele woonbehoeftes na 2007 in te vullen, worden locaties voor stadsuitbreiding voorgesteld in het zuiden en het westen.

Actualisatie taakstelling 2007-2012 en 2012-2017

Met de actualisatie van het RSPL worden nieuwe taakstellingen toegekend aan de kleinstedelijke gebieden in de provincie Limburg voor de planperiode 2007-2012 en 2012-2017. De taakstelling bestaat uit twee componenten:

- De natuurlijke aangroei van het aantal gezinnen in Maaseik (bij een gesloten bevolkingsprognose, i.e. zonder rekening te houden met inwijking) bedraagt + 533 huishoudens in de periode 2007-2012 en + 329 huishoudens in de periode 2012-2017. de toename van het aantal gezinnen geeft een indicatie van de behoefte aan bijkomende wooneenheden. Het aantal bijkomende woningen moet volgens het RSV verdeeld worden tussen het stedelijk gebied en het buitengebied³.

	2007	2012	aangroei
Inwoners	2.3875	2.4811	936
gezinnen	9.479	11.084	1.605

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

In het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied werden initieel 2 deelplannen opgenomen die een functie kunnen vervullen in het invullen van de taakstellingen voor 2007-2012 en 2012-2017.

- Het deelplan 2 'Zuidelijke Stadsrand woonreservegebied en Scholencampus' moeten voorzien in het vormgeven van de zuidelijke stadsrand door het aanduiden van woonreservegebied voor stadsuitbreiding. Dit deelplan werd na het openbaar onderzoek uit het PRUP gelicht en wordt momenteel apart door de provincie uitgewerkt.

³ Voor Maaseik bedraagt deze verdeling 35,7% voor het kleinstedelijk gebied en 64,3 voor het buitengebied en dit op basis van het aantal huishoudens op 01/01/2007.

2. In het deelplan 3 – St-Jans wordt woonuitbreidingsgebied omgezet naar woongebied mits voorwaarde van aansnijden in zijn totaliteit.

De stad Maaseik heeft intussen (2014) een overzicht uitgewerkt waarin een confrontatie wordt gemaakt tussen de behoefte aan het aantal woningen en de toekomstig te ontwikkelen bouwplaatsen in goedgekeurde verkaveling, langs uitgeruste weg en in te ontwikkelen woongebieden. Deze informatie is aanvullend op de toelichtings- en screeningsnota die ter advies werd voorgelegd in functie van het onderzoek tot milieueffectrapportage en aan de plenaire vergadering. De confrontatie bevestigt dat het aantal woningen dat door realisatie van verschillende projecten op het grondgebied van de stad niet boven de geraamde behoefte uitstijgt (zie 2.2.3).

3.2.3

BPA Dekenskamp

In het westen grenst het BPA Dekenskamp aan het plangebied van het RUP. Het BPA is een juridische uitwerking van het structuurplan Dekenskamp. Hierbij werd een zone voor dagrecreatie omgevormd tot een woonzone zonder verdere invulling met stedenbouwkundige voorschriften zoals dit het geval is bij de inplanting van sociale woonwijken volgens toenmalig artikel 17 van de wet op de ruimtelijke ordening en de stedenbouw. Het BPA Dekenskamp is gerealiseerd.

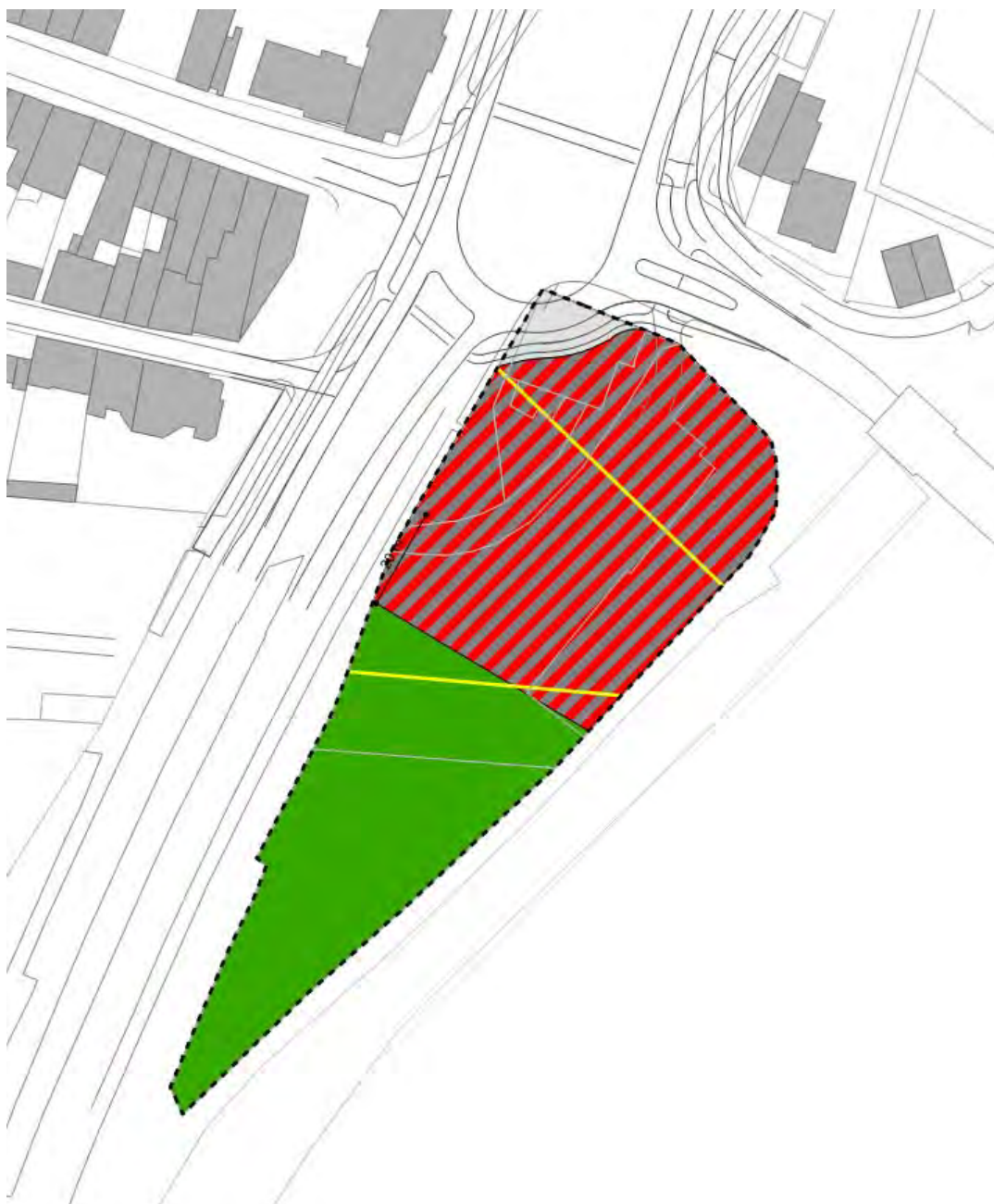
3.2.4

RUP Labaerdijk

Het RUP Labaerdijk herbestemd het deel uit het masterplan ten zuiden van de Maasbrug. Het plangebied van het RUP speelt een strategische rol in de uitbouw van de Bleumerpoort als poort tot de stad Maaseik.

In de noordelijke helft van het plangebied RUP stonden in het verleden de gebouwen van de oude brandweerkazerne en de douane. De bestemming volgens gewestplan zijn gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Deze worden in het RUP opengetrokken tot bijkomende stedelijke functies zodat hier ook ruimte kan gecreëerd worden voor woningen, beperkte kantoorruimten, kleinschalige horecavoorzieningen en kleine winkels. De zuidelijke helft van het plangebied is volgens het gewestplan bestemd als groengebied en wordt in het RUP Labaerdijk verfijnd naar parkgebied als onderdeel van de historische stadsomwalling en als overgangszone tussen het stedelijk wonen en de natuur van de Maasvallei.

Het RUP Labaerdijk werd op 25 juni 2012 voorlopig vastgesteld in de gemeenteraad en werd aan een openbaar onderzoek onderworpen van 29 juni 2012 tot en met 29 augustus 2012.



Figuur 4 | Voorontwerp van verordenend grafisch plan RUP Labaerdijk – Omgeving

4 Bestaande feitelijke toestand (referentiesituatie)

De beschrijving van de bestaande feitelijke toestand gaat ruimer dan de beschrijving van de ruimtelijke componenten van het plangebied en zijn omgeving. Ook de elementen die van belang zijn om de milieu-effecten van het plan na realisatie te kunnen beoordelen worden beschreven. De bestaande feitelijke toestand kan bijgevolg ook benoemd worden als de referentiesituatie.

4.1 Situering

4.1.1 Situering van de stad Maaseik in de regio

In het grensmaaslandschap neemt Maaseik een unieke positie in. Ze is de enige stadskern gelegen aan de ongestuwde Maas in haar natuurlijke bedding.

Maaseik ligt enigszins verzelfstandigd ten noorden van stadsregio's als Hasselt-Aken-Maastricht en Maasmechelen-Lanaken-Sittaert-Maastricht.

Net deze verzelfstandigde positie van de stadskern aan de Maasbrug – de enige oeververbinding in de ruime omgeving – vormt een belangrijke troef ten opzichte van omliggende steden. Door deze oeververbinding wordt Maaseik ontsloten naar de E25/A2 op Nederlands grondgebied die de noord-zuidverbinding vormt tussen Maastricht en Eindhoven. Ter hoogte van Maaseik is er een op- en afrittencomplex aanwezig. Het Julianakanaal loopt parallel aan deze hoofdweg.

Maaseik vormt een onderdeel van een grensoverschrijdend bovenlokaal toeristisch complex van watersportencentra op grindplassen langs de Maas.



Figuur 5 | Situering van de stad Maaseik in de regio

4.1.2 Situering van het plangebied binnen Maaseik

Fysisch-geografisch ligt het oostelijke deel van Maaseik in de Maasvallei, terwijl het westelijk deel tot het Kempisch Plateau behoort. Het plangebied van voorliggend RUP behoort tot de Maasvallei en omvat de zone tussen de Maasoever en de stadskern van Maaseik.

De stadskern van Maaseik wordt gedragen door twee loodrechte assen die elkaar kruisen op de Markt: Bosstraat-Bleumerstraat en Eikerstraat-Hepperstraat. De Bleumerstraat verbindt het plangebied met het stadscentrum. De Maasbrug als sluitstuk van de Bleumerstraat vormt de zuidelijke grens van het plangebied van het RUP. In het noorden grenst het plangebied aan het recreatiegebied Herenlaak en een uitloper van de woonstructuur van Aldeneik.

4.2 Mens – ruimtelijke aspecten



Figuur 6 | De ruimtelijke componenten in en rond het plangebied RUP

De cijfers op de foto refereren naar de beschrijving van de ruimtelijke componenten in en rond het plangebied van het RUP.

[1] Op enkele incidentele gebouwen na is het plangebied onbebouwd gebleven, onder meer door de grote terreininname van een voormalige grindwinningsinstallatie. Het betreft een geaccidenteerd landschap dat in de huidige structuur gebruikt wordt als een informeel startpunt om te wandelen en te fietsen rondom de waterplas van het recreatiegebied Heerenlaak en langs de Maasoever.

De incidentele gebouwen binnen het plangebied zijn vrijstaande eengezinswoningen (8).

[2] De woningen langs de Aldeneikerweg kunnen beschouwd worden als een uitloper van de woonstructuur van Aldeneik. Het betreft een cluster van vrijstaande ééngesinswoningen. Aldeneik vormt een beperkte concentratie van landelijke woonvormen en is één van de oudste delen van Maaseik. Door de aanleg van de N78 is de relatie met het stadscentrum functioneel en morfologisch verzwakt waardoor Aldeneik haar landelijke karakter heeft behouden.

[3] De delen van het plangebied aan de onbebouwde – zuidelijke – kant van de Aldeneikerweg zijn in gebruik in functie van landbouwdoeleinden (akkerbouw en grasland).

[4] In het noorden wordt het plangebied begrensd door het kerkhof van Aldeneik.

[5] In het noordoosten begrenst de grindplas Heerenlaak het plangebied. Dit voormalig grindwinningsgebied is in totaal ca. 235 ha groot. De landstrook Klauwenhof helemaal in het oosten, in de binnenbocht van de Maas, werd na ontgrinding heraangevuld en ingericht als landbouwzone. De rest van het gebied werd nabestemd in functie van recreatie met, ter plaatse van het schiereiland Heerenlaak, de aanleg van een jachthaven Heerenlaak, 2 campings, een zandstrand en ondersteunende accommodatie. Aan de oostelijke oever van Heerenlaak ligt de jeugdbivakplaats van BLOSO Klauwenhof. Deze bivakplaats wordt ontsloten via het plangebied. De relatie tussen Heerenlaak en het stadscentrum is momenteel zeer zwak.



Figuur 7 | Orthofoto van Heerenlaak

[6] De Maasbrug werd gebouwd in 1889. Ze is één van slechts 2 oeververbindingen over de Maas tussen Maastricht en Kinrooi en speelt dus een zeer belangrijke rol in het grensoverschrijdend verkeer. De Maasbrug is tevens het sluitstuk van de Bleumerstraat, één van de twee structurerende assen waaraan het centrum van Maaseik is opgehangen.

[7] De Bleumerpoort heeft een belangrijke historische waarde als toegang tot de stad. Het kruispunt van de N78 en de Bleumerstraat wordt heringericht als een ovonde in functie van verkeersveiligheid (Zie: Figuur 9 | Uitvoeringsontwerp ovonde). Door deze heraanleg wordt ook de ruimtelijke barrière van de N78 tussen de plangebied en het stadscentrum gemilderd.

[8] De overzijde van de Maasbrug vormt het plangebied van het RUP Labaerdijk. De voormalige gebouwen van de brandweerkazerne en de douane worden herbestemd van zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut naar een zone voor stedelijke functies zodat hier een woonproject kan gerealiseerd worden dat de stad een nieuw gezicht aan de Maas geeft en een onderdeel vormt van de poort tot de stad.

4.3 Mens – mobiliteit

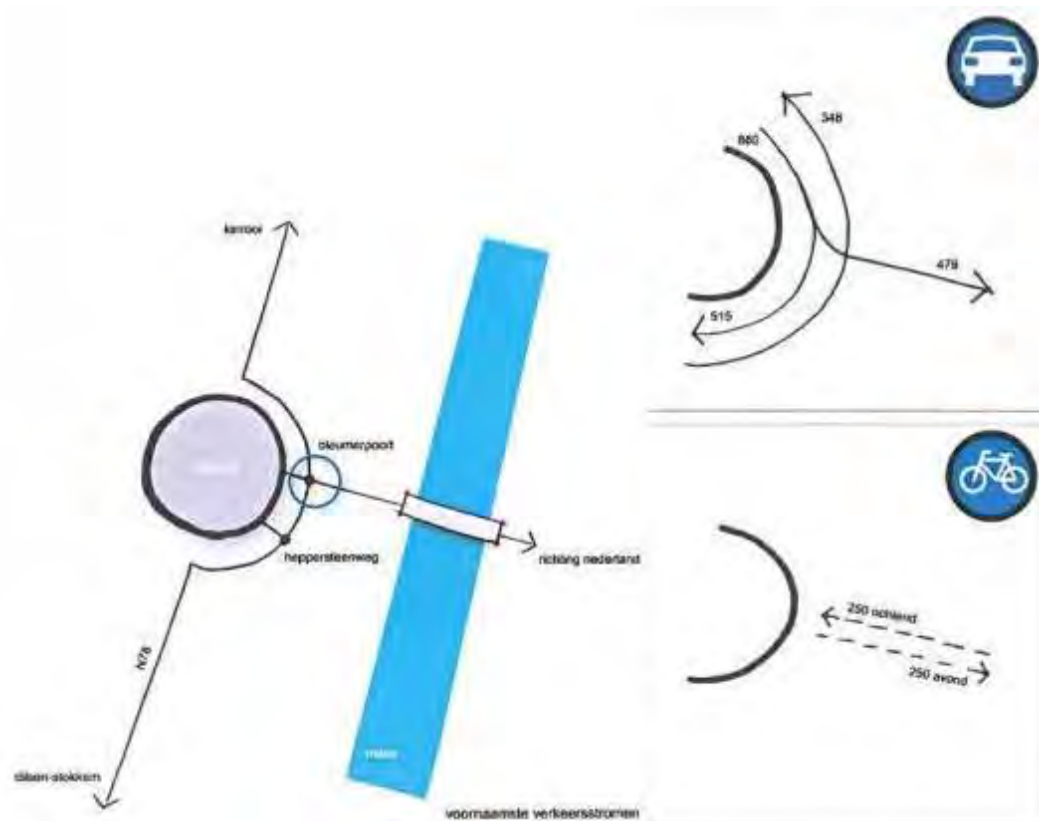
4.3.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten door een aantal wegen (Bleumerpoort, Bleumerhoven, Aldeneikerweg) die aantakken op de N78 (Koningin Fabiolalaan). Via de N78 wordt Maaseik ontsloten naar de E314 te Maasmechelen. De N78 Fabiolalaan - ter hoogte van het plangebied - is geselecteerd als primaire weg II tussen de Bleumerstraat en de N78 Venlosesteenweg en heeft hierdoor een verzamelfunctie voor gebieden en/of activiteiten van gewestelijk belang.

De brug ter hoogte van de Bleumerpoort vormt de verbinding met Nederland en verzorgt de ontsluiting van Maaseik naar de E25. Het is de enige oeververbinding in de ruime omgeving. De Bleumerstraat tussen de Bleumerpoort en de grens met Nederland (brugdek) is eveneens geselecteerd als primaire weg II waardoor deze een verzamelfunctie heeft voor gebieden en/of activiteiten van gewestelijk belang.

De Bleumerstraat is één van de 4 hoofdstraten van Maaseik. Ze verbindt de markt met de Bleumerpoort en de Maas en kruist de N78 ter hoogte van het plangebied. De belangrijkste trafiek voor gemotoriseerd verkeer op dit kruispunt is de linksafbeweging is komende van noorden (860 autobewegingen) en draaiende naar de Maasbrug (479 autobewegingen). Het kruispunt Bleumerpoort wordt heringericht in functie van verkeersveiligheid gezien het was opgenomen op de lijst van zwarte punten. Het grootste deel van de ongevallen had te maken met de linksafbewegingen van weggebruikers die uit het noorden komen.

- De fietsersbewegingen worden hoofdzakelijk gevormd door schoolgaande jeugd die de N78 dwarsen: 's morgens komende van Nederland richting centrum Maaseik (250 fietsers), 's avonds andersom (250 fietsers).
- Met betrekking tot het gemotoriseerde verkeer komt de belangrijkste trafiek (860 auto's) uit Kinrooi. Ter hoogte van de Bleumerpoort splitst deze stroom zich op in een beweging richting Nederland (479 auto's) en een beweging naar de Koning Boudewijnlaan (515 auto's). Vanaf de Bleumerpoort rijden 348 auto's in noordelijke richting



Figuur 8 | Belangrijkste verkeersstromen (auteur: Omgeving)

In het kader van het project 'wegwerken van gevaarlijke punten en wegvakken in Vlaanderen', werd een project opgemaakt door het Vlaams Gewest voor de heraanleg van de kruispunten N78-Heppersteenweg en N78-Bleumerstraat en een herprofilering van de N78 tussen beide punten in. Het project voorziet in een gefaseerde realisatie van de aanleg van rotondes op beide punten. De eerste fase – aanleg rotonde Heppersteenweg en gedeeltelijke herprofilering N78 met aansluiting parking Kloosterbempden – is reeds uitgevoerd. De uitvoering van de tweede fase – aanleg rotonde Bleumerstraat – is in uitvoering bij de opmaak van voorliggend RUP.

De keuze voor een herinrichting van de Bleumerpoort met een rotonde resulteerde uit een vergelijkende studie van verscheidene scenario's – zoals ondertunneling of viaduct, al dan niet in combinatie met een verplaatsing van de Maasbrug. Zowel ruimtelijk als verkeerstechnisch bleek geen enkele van deze scenario's sluitend. Er werd voor een 'tijdelijke' oplossing in de vorm van een rotonde geselecteerd, in afwachting van het uitkristalliseren van een definitief scenario. De realisatie van een rotonde ter hoogte van de Bleumerpoort biedt immers een oplossing voor de problemen met het auto- en vrachtverkeer, maar geeft knelpunten voor de belangrijke fietsersbewegingen.

In dit kader werd bij de ontwerpwedstrijd masterplan Stad aan de Maas ook aan de teams de opdracht gegeven om de scenario's te beoordelen en mogelijks een alternatief voor te stellen die de realisatie van de 'tijdelijke' rotonde overbodig maakt. Het is immers genoegzaam bekend dat dergelijke oplossingen in realiteit vaak het karakter van een definitieve oplossing krijgen. Uit de ontwerpwedstrijd kwam een nieuw voorstel naar voor dat uiteindelijk als oplossing werd gekozen. Bij de opmaak van voorliggend RUP is deze oplossing in uitvoering als eerste fase van de uitwerking van het masterplan 'Stad aan de Maas'. Hoewel reeds in uitvoering, wordt de oplossing toch nog beschreven in de

uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur van voorliggend RUP omdat dit deel uitmaakt van het masterplan en de overige componenten van het masterplan hier sterk mee verweven zijn.



Figuur 9 | Uitvoeringsontwerp ovonde

In de plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik (Libost-Groep nv, 2010) lezen we dat de theoretische capaciteit van de N78 Koning Boudewijnlaan wordt geschat op 1.200 pae/uur per richting. De kruispunttelling (kruispunt N78, N78 Koning Boudewijnlaan, N78b), uitgevoerd in 2002, geeft aan dat op dit wegsegment ongeveer 565 pae/uur per richting rijden (maximale intensiteit gemeten tijdens de avondspits). Indien een jaarlijkse toename van 1% wordt verondersteld, zou de maximale intensiteit tijdens de spits in 2012 ongeveer 620 pae/uur per richting bedragen. Hierdoor bedraagt de I/C-ratio⁴ 0,52 waardoor de weg nog voldoende restcapaciteit heeft.

Over de N78 Koningin Fabiolalaan zijn geen gegevens terug te vinden in de plan-MER. De Koningin Fabiolalaan is echter het verlengde van de N78 Koning Boudewijnlaan.

4.3.2 Recreatieve routes

Kaart 12 | Fiets

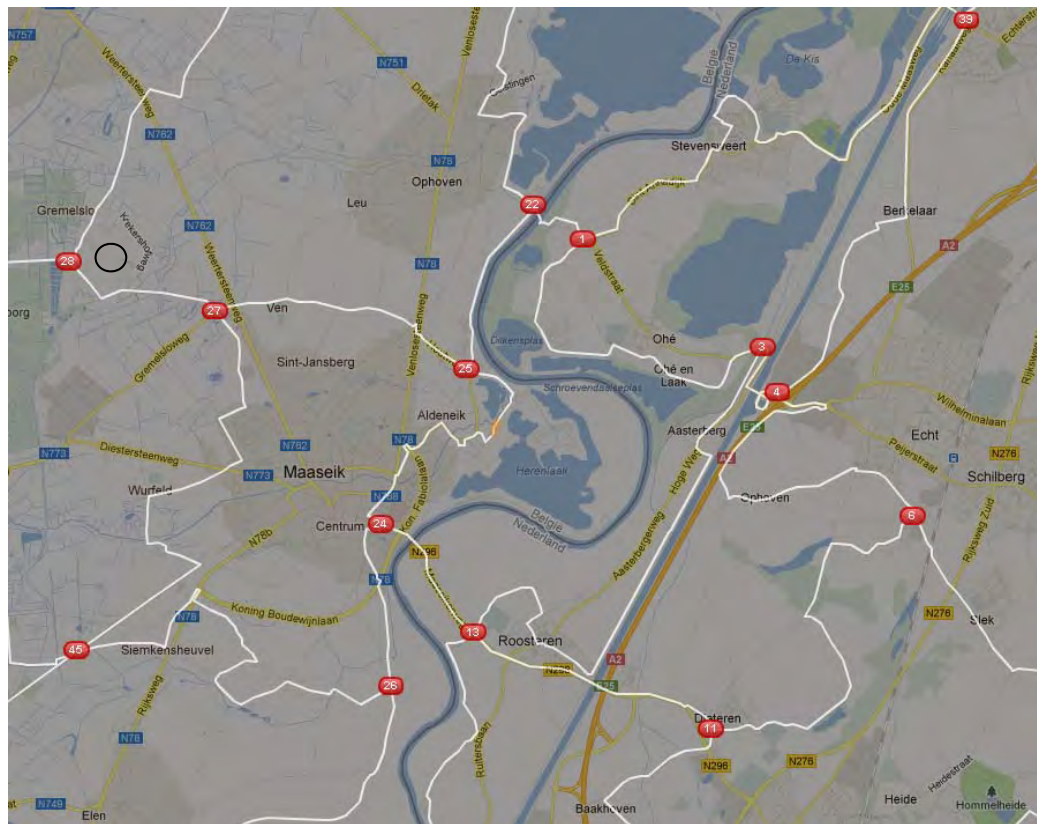
Maaseik is aangesloten op het recreatief en functioneel fietsroutenetwerk. Zowel het functioneel als het recreatief netwerk is grensoverschrijdende. Het recreatief netwerk maakt gebruik van een knooppuntensysteem waarvan een knooppunt op de Bleumerstraat gelegen is.

De dijkweg langs de Maasoevers loopt ten noorden van het plangebied bruusk ten einde aan de verbinding van Heerenlaak op de Maas.

Ten zuiden van het plangebied vormt de dijkweg wel een volwaardige alternatieve fietsverbinding van en naar Heppeneert.

⁴ I/C-ratio: verhouding van de gemeten intensiteit ten opzichte van de theoretische capaciteit. Een I/C-ratio kleiner dan 0,8 garandeert een vlotte doorstroming.

Ter hoogte van de Bleumerpoort en op de Maasbrug is er weinig ruimte voorzien voor de fietser. Door grote verkeersdrukte ontstaan er onveilige situaties. De aanleg van de ovonde reduceert de onveilige situatie ter hoogte van de Bleumerpoort voor de fietsers.



Figuur 10 | Fietsknooppuntennetwerk

4.3.3

Openbaar vervoer

Kaart 13 | De Lijn

Verschillende streeklijnen van De Lijn doen Maaseik aan. De streeklijnen passeren ten westen van het historisch stadscentrum. Het plangebied dat ten oosten van het historisch centrum wordt gesitueerd, ligt bijgevolg excentrisch ten opzichte van het haltes van de streeklijnen.

Verspreid over Maaseik worden een aantal halteplaatsen voor de belbus gesitueerd. Halteplaats 82 is de dichtstbijzijnde. Het is de halteplaats van belbus 720 en 721.

4.3.4

Uitzonderlijk vervoer

Het kruispunt Bleumerpoort is gelegen op een traject voorbestemd voor uitzonderlijk vervoer.

4.4

Mens – externe mensveiligheid

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied liggen geen Seveso-bedrijven.

4.5

Landschap

4.5.1

Historische ontwikkeling

Algemeen wordt aanvaard dat de geschiedenis van Maaseik begint te Aldeneik (oude Eycke). Het oudste verhaal dateert van omstreeks 700. De Frankische edelman Adelhard, een grootgrondbezitter, bouwde een klooster met een houten kerkje voor zijn dochters. Dit klooster, dat gelegen was nabij de Maas, oefende weldra grote aantrekkingskracht uit op de omgeving. Mensen vestigden zich rond dit religieuze centrum en zo ontstond het oude Eycke.

Ten zuidwesten van Eycke ontstond een nieuwe nederzetting 'Nieuw-Eyck' (Maaseik). Deze nieuwe nederzetting, die met stadsrechten werd geprivilegieerd, werd zorgvuldig gepland wat duidelijk tot uiting komt op de Ferrariskaart (1771-1787). De stadskern vertoont een planmatige verkaveling met de rechthoekige vorm. Het regelmatige stratenpatroon rond het centraal gelegen vierkante marktplein en de 4 hoofdstraten met poorten zijn ook duidelijk zichtbaar. Daarnaast kan de historische verbinding tussen Maaseik en Aldeneik opgemerkt worden. De stad werd omringd met grachten en wallen. Later verrees een muur op de aarden wal.



Figuur 11 | Ferrariskaart

De Maas was in het verleden van groot economisch belang voor de handelsstad Maaseik. Met de schaalvergroting van de scheepvaart werden het Julianakanaal en de Zuid-Willemsvaart als overbrugging van de moeilijke bevaarbare grensmaas gegraven. Het Maasfront aan de Nederlandse grens verloor aan belang en Maaseik ontwikkelde zich sindsdien richting het Vlaamse hinterland. De invalswegen als de Maastrichtersteenweg, de Diestersteenweg en de Weertersteenweg, die aanzetten aan de Bospoort (ten noordwesten van de historische stadskern), zijn vandaag nog steeds drager van lijnvormige ontwikkelingen in de periferie. Met de aanleg van de Ringlaan, de N78 werd een bijkomende barrière tussen Stad en Maas gecreëerd. Deze ontwikkelingen hebben ervoor gezorgd dat het zwaartepunt van de stad doorheen de jaren van de Maas weg is verschoven.

Na de Eerste Wereldoorlog begon men in het Maasland met de eerste kleinschalige grindontginning. Aanvankelijk werd het grind vooral gewonnen in het zomerbed van de Maas. Toen de grindwinning vanaf de jaren zestig grootschaliger werd, gebeurde de ontginning in de uiterwaarden van de Maas en niet meer in het zomerbed. Op deze manier ontstond de grindplas Heerenlaak. Sinds het stopzetten van de grindwinning in Limburg liggen de terreinen van Dragetra in Maaseik er verlaten bij.

4.5.2

Huidige situatie

Het uitblijven van grootschalige 19^{de} eeuwse stadsuitbreidingen heeft ervoor gezorgd dat de open ruimtes rond de stadskern niet verkaveld werden tot een typische 19^{de} eeuwse gordel zoals in de meeste steden. De ongestuwde Maas laat geen commerciële scheepvaart toe, waardoor de Maasoever – hoewel direct aansluitend op de binnenstad – hun natuurlijk karakter behouden hebben.

Maaseik is de enige stadskern die gelegen is aan de ongestuwde Maas in haar natuurlijke bedding. Het landschap aan de Maas wordt gekenmerkt door een complexe schakeling van beeldbepalende elementen zoals oude meanders, groene beekvalleien, open agrarische gebieden, natuurlijke overstromingsgebieden en grote, kunstmatige watervlakten uit de voormalige grindwinning. Het bochtige verloop van de Maas, eilandjes, oude meanders, zijarmen, nevengeulen en het totaal andere karakter van binnen- en buitenbochten, maken van het grensmaaslandschap een uniek landschap met een zeer afwisselend ruimtelijk beeld.

Paradoxaal genoeg lijken deze kwaliteiten een bedreiging voor de toekomst van Maaseik: de unieke landschappelijke kwaliteiten maken Maaseik vandaag erg gegeerd als residentiële stad, de omvorming van het voormalig grindwinningsgebied Heerenlaak ten dienste van waterrecreatie zal het toeristisch-recreatief potentieel doen toenemen. Nu reeds zijn recente ontwikkelingen zichtbaar die het landschappelijk-stedelijk karakter van Maaseik negeren en de open ruimtes invullen met standaard oplossingen die afglijden tot een vlakke, banale periferie. De N78 en de vernieuwde winterdijk sluiten de Maas zowel functioneel als visueel buiten.

Hoewel het unieke Maaslandschap ook te traceren is in het plangebied van het RUP hebben vooral de voormalige ontginningsactiviteiten duidelijke sporen nagelaten. Er komen vooral (braakliggende, verstoorde gronden) in het plangebied.



Figuur 12 | Zicht vanop de winterdijk met links de Maas en rechts Heerenlaak



Figuur 13 | Zicht op het zuidelijk deel van het plangebied



Figuur 14 | Zicht op het noordelijk deel van het plangebied

De oorspronkelijke Maasbrug had een uitermate stedelijk en verfijnd karakter. Ze vormde een kwalitatieve entree tot de stad Maaseik.

De huidige brug - enkel de pijlers zijn nog restanten van de oorspronkelijke brug - heeft een verregaand infrastructureel karakter en negeert haar rol als entree tot de stad.



Historische postkaart Maasbrug



Historische postkaart Maasbrug



Maasbrug - huidige toestand

Figuur 15 | Beelden van de historische (boven) en huidige (onder) Maasbrug

4.5.3

Landschapsatlas

Kaart 9 | Landschap

Het plangebied maakt volgens de landschapsatlas geen deel uit van een ankerplaats of relictzone. Ten zuiden van de Bleumerpoort bevindt zich de ankerplaats 'Maasvallei van Stokkem tot Heppeneert' (A70024). Het betreft een rivierlandschap met een dynamisch karakter. In geomorfologisch, bodemkundig en hydrografisch opzicht is de alluviale vlakte van de Maas een zeldzaam gegeven in Vlaanderen omdat een aantal natuurlijke processen (overstroming, erosie, geulvorming, sedimentatie, ...) er steeds vrij ongestoord konden verlopen.

De Bosbeek is aangeduid als een lijnrelict (L70010).

4.5.4

Beschermde en bouwkundig erfgoed

In het plangebied bevinden zich geen beschermde monumenten, landschappen en/of stads- en dorpsgezichten. In het centrum van Maaseik komen deze beschermingen wel voor. Op 500 m ten zuiden van het plangebied wordt het beschermd landschap 'De Sloot' geselecteerd.



Binnen het plangebied wordt een gebouw langs de Bleumerpoort aangeduid als bouwkundig erfgoed. Het betreft een alleenstaand herenhuis in eclectische stijl, uit begin 20ste eeuw. Het betreft een dubbelhuis van drie travéeën en twee bouwlagen onder zadeldak (kunstleien) met oeil-de-boeuf; de rechtertravee is een risaliet onder haaks zadeldak.

Bakstenen gebouw met lijst- en puntgevel (rechtertravee), op hardstenen plint; verhoogde begane grond. Hardstenen banden. Rechthoekige en korbboogvormige muuropeningen afgewerkt met hardsteen, helderrode baksteen voor de geprofileerde posten, en witte en bruine geglazuurde baksteen voor de ontlastingsbogen.

De woning betreft een mooi bewaard voorbeeld van een burgerwoning die een getuige is van de 20^{ste} eeuwse uitbreiding van de stad buiten haar middeleeuwse en laatmiddeleeuwse omwalling.

4.5.5

Archeologie

Binnen het plangebied zijn volgens de Centrale Archeologische Inventaris tot nog toe geen archeologische vondsten gedaan. In de directe omgeving werden wel vondsten uit de Steentijd gedaan.

4.6

Fauna en flora

4.6.1

Biologische waarderingskaart

Kaart 6 | BWK

De biologische waarde van het plangebied is beperkt. Volgens de biologische waarderingskaart (BWK) zijn de volgende BWK-codes er geïnterpreteerd:

- biologisch zeer waardevol: houtkant of oude heg (kh) en mesofiel hooiland (glanshaververbond) (hu)
- biologisch waardevol: verruigd grasland (hr)
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen: soortenarm permanent cultuurgrasland (hp) en diep water met steile vegetatieloze oevers - zwak ontwikkeld en/of weinig voorkomend (app-).

Op de Maasoever zijn enkele bomenrijen aangezet. Het blijft echter bij fragmenten, eerder dan een structurerende aanplanting op grotere schaal.

De loop van de Bosbeek is herkenbaar als een zone met dichtere groenaanplantingen. De Bosbeekvallei is een zeer mooie beekvallei met een natuurlijke meandering.

De plas Heerenlaak is aangeduid als faunistisch belangrijk gebied.

4.6.2

Speciale beschermingszones en VEN-gebieden

Kaart 5 | Natuur

Het plangebied is niet geselecteerd als habitat- of vogelrichtlijngebied. De Maasoever aan Nederlandse zijde is wel geselecteerd als habitatrictlijngebied.

De oeverstrook langs de Maas ten zuiden van het plangebied wordt geselecteerd als het erkend natuurreserveaat Maasweerden en valt samen met een uitloper van het GEN 'De Grensmaas Noord' (416).

Op ca. 500 m ten zuiden van het plangebied wordt het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' (BE2200037) geselecteerd. De beschermde habitats zijn:

- 6510: Laaggelegen, schraal hooiland (*Alopecurus pratensis*, *Sanguisorba officinalis*)
- 7140: Overgangs- en trilveen
- 91E0 (+): Alluviale bossen met *Alnion glutinosa* en *Fraxinus exelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 91F0: Gemengde eiken-iepenbossen langs de oevers van grote rivieren

4.7

Water

4.7.1

Hydrologie

Kaart 7 | Water

Het plangebied ligt aan de Maas (bevaarbaar, nv De Scheepvaart, viswater). De Maas een regenrivier, die vooral gevoed wordt door de neerslag die valt in de Franse en Belgische Ardennen. Typierend voor dergelijke regenwatergevoede middenlooprivieren zijn de sterk wisselende waterstanden.

De Scheepvaart plant de bouw van een doorlaatconstructie naar de plas van Herenlaak doorheen de winterdijk van de Gemeenschappelijke Maas ter hoogte van rivierkilometerpunt 53,0. Dit is net ten oosten van het plangebied. De monding van de Herenlaakplas wordt eveneens verplaatst. Beide ingrepen zijn nodig voor het verhogen van de hoogwaterveiligheid van het binnendijkse gebied en voor de bereikbaarheid van de Herenlaakplas via de waterweg. Beide ingrepen zijn zo ontworpen dat zij geen impact zullen hebben op de huidige waterstanden van het plan. De doorlaatconstructie wordt bovendien zo ontworpen dat drijvend zwerfvuil op de Gemeenschappelijke Maas blijft en niet op de Herenlaakplas kan binnendringen. De uitvoering van de werken is gepland van 2014-2017.

De Maasbedding heeft zich doorheen de eeuwen meermaals verlegd. Tot op vandaag zijn restanten van deze wisselende rivierlopen in het landschap duidelijk waarneembaar. Het bochtige verloop, eilandjes, oude meanders, zijarmen, nevengeulen en het totaal andere karakter van binnen- en buitenbochten, maken van het grensmaaslandschap een uniek landschap met een zeer afwisselend ruimtelijk beeld en een grote toeristische potentie.

Ten noorden van het projectgebied stroomt de Bosbeek (1^{ste} categorie, VMM, basiskwaliteit). De Bosbeek mondt uit in de Maas ter hoogte van Aldeneik. In de omgeving van het stedelijk gebied Maaseik heeft de Bosbeek een rechtgetrokken structuur.

Volgens de Vlaamse hydrografische atlas stroomt er een naamloze waterloop doorheen het plangebied. Deze waterloop is echter ingebuisd.

Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de plas Heerenlaak (VL05_201). Dit oppervlaktewater is het resultaat van de vroegere grindwinning van Dragetra.

4.7.2 Overstromingen

Kaart 8 | Watertoets

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2) en infiltratiegevoelig.

In het plangebied komen mogelijk en effectief overstromingsgevoelige zones voor. De overstromingskaarten duiden ook aan dat binnen het plangebied recent overstroomde gebieden en/of risicozones voor overstromingen zijn gelegen. De plas Heerenlaak is tevens aangeduid als recent overstroomde gebieden en/of risicozones voor overstromingen.

4.7.3 Zoneringsplan

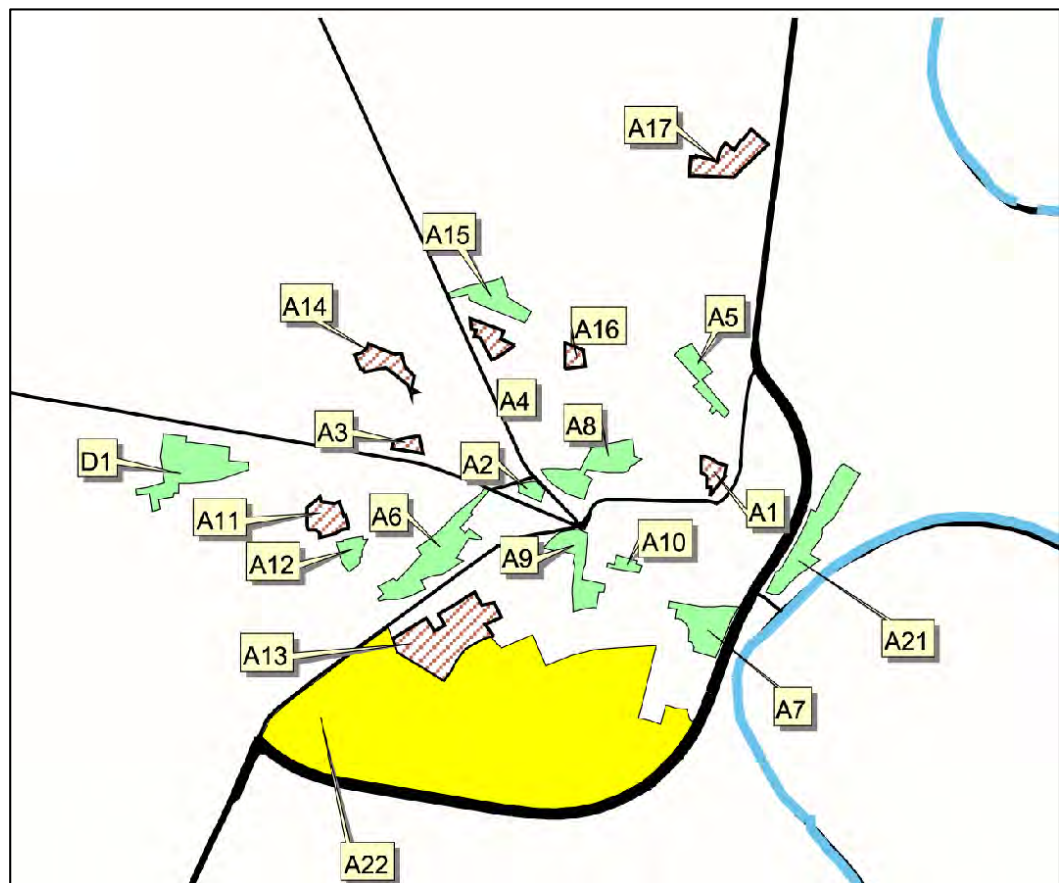
Het merendeel van het plangebied is nog niet opgenomen in de zoneringsplannen van de VMM. De woningen in het zuiden zijn gelegen in collectief te optimaliseren buitengebied. Hier is momenteel nog geen rioolaansluiting voor afvalwater aanwezig op een operationele waterzuiveringsinstallatie. Buiten het plangebied zijn de aangrenzende straten gelegen in centraal gebied. In deze straten is een afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie van Neeroeteren. Deze RWZI heeft in de huidige omstandigheden een theoretisch volzette capaciteit. In de praktijk blijkt uit metingen dat er momenteel wel nog een overschot is aan capaciteit. Aquafin houdt de capaciteit van het RWZI in het. In het geval de norm niet gehaald zou worden kunnen er op korte termijn een aantal technische ingrepen voorzien worden. Op middellange termijn dient een oplossing gezocht te worden.



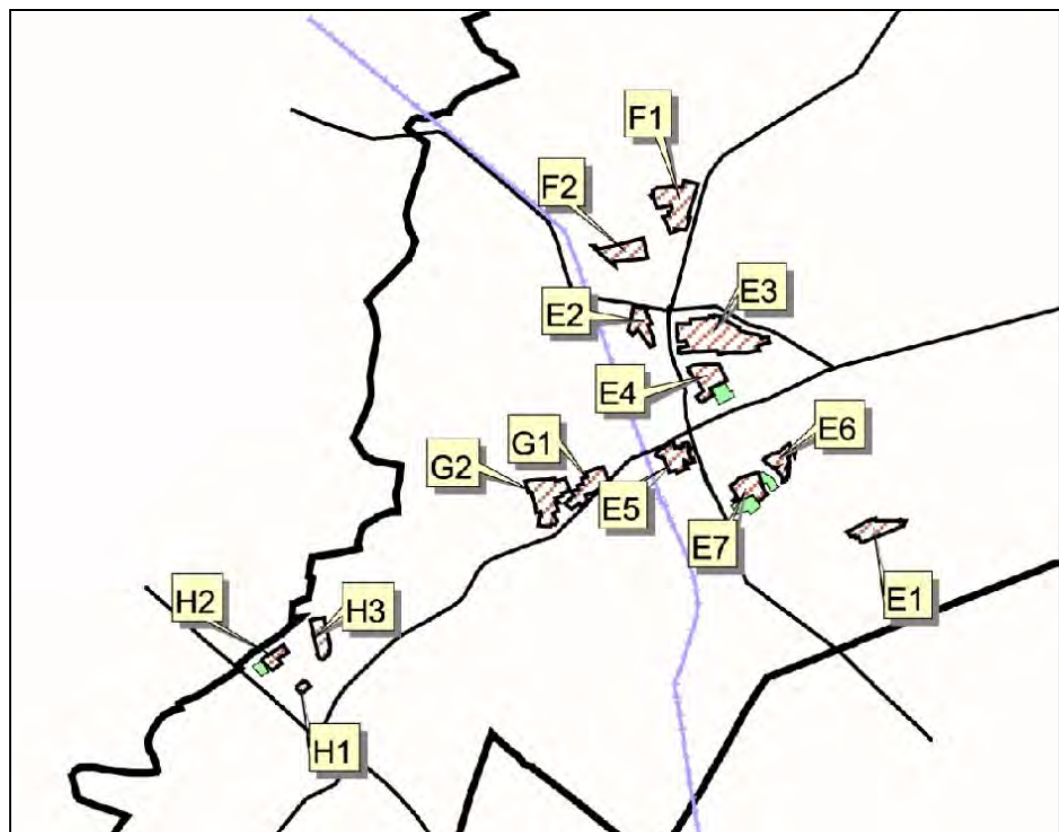
Figuur 16 | Zoneringsplan

Om een zicht te krijgen op de huidige hydraulische-en afvalwaterbelasting van het RWZI werd onderzocht voor hoeveel % de prioritaire woonuitbreidingsgebieden zijn ingevuld en welke ontwikkelingen nog gepland zijn.

Volgende gebieden werden in het kleinstedelijk gebied Maaseik aangeduid : prioritair (groen), niet prioritair (gearceerd) en zoekzone (geel).



Figuur 17 | Woonprogrammatie Maaseik



Figuur 18 | Woonprogrammatie Opoeteren - Neeroeteren

In bijlage wordt een nota gevoegd waarin uitgebreid de koppeling tussen de woonprogrammatie in Maaseik met rioolwaterzuivering wordt gemaakt.

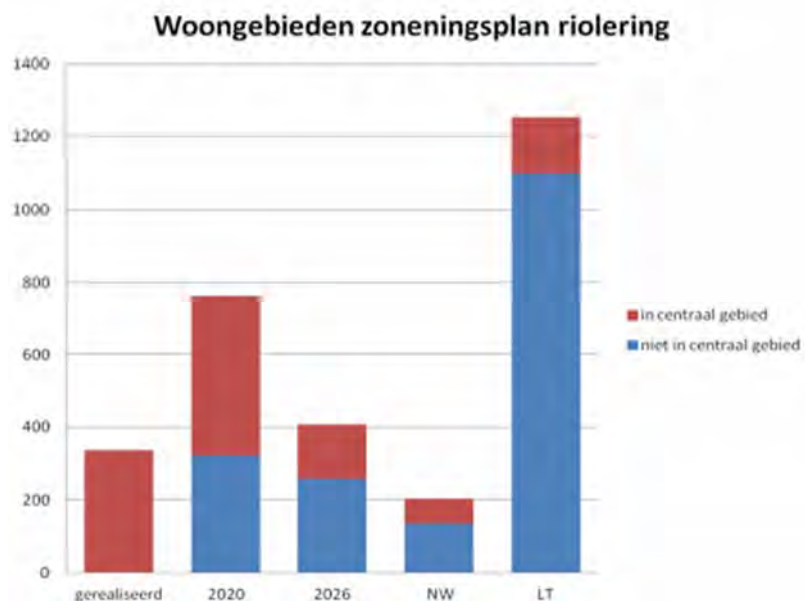
Samengevat wordt volgende volgende inschatting gemaakt:

Categorie in GRS	Aantal wooneenheden					
	Gereali-seerd	2020	2026	Niet wenselijk	Lange termijn	Totaal
Prioritair	274	665	352	0	0	1.291
Niet prioritair	41	137	138	175	1.254	1.570
Totaal	315	802	490	-	1.254	2.861
Aantal IE	787,5	2.005	1.225	-	3.135	7.152,5

Voor woningen in het centraal gebied of het collectief geoptimaliseerd buitengebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiveringsinstallatie. In die gebieden is men verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwater-riool.

Alle gerealiseerde gebieden zijn gelegen in het centraal gebied. Van de in de periode 2014-2020 te realiseren gebieden zijn een 400-tal te realiseren woningen in het centraal gebied.

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
in centraal gebied	336	442	147	70	153
niet in centraal gebied	0	322	260	135	1101



Figuur 19 | Verhouding van de geplande wooneenheden tot het zoneringsplan

4.8

Bodem

4.8.1

Bodemkaart en geotechnische gegevens

Het plangebied is gelegen in de vallei van de Maas. In het noordoosten van het plangebied is de plas Heerenlaak gelegen die het gevolg is van een voormalige grindontginning.

Er werd in opdracht van de stad Maaseik een onderzoek uitgevoerd naar mogelijke concepten voor de fundering van de voorzienende bouwstructuren en de haalbaarheid ervan⁵. Dit onderzoek wordt in bijlage toegevoegd aan voorliggende nota en de conclusies zijn verwerkt in voorliggende nota.

Voor de opmaak van het onderzoek werd geen grondonderzoek uitgevoerd maar werd gebruik gemaakt van de resultaten uit de Databank Ondergrond Vlaanderen aangevuld met informatie uit de geologische kaart. Hieruit blijkt volgende bodemopbouw met bijbehorende karakteristieken.

Grondsoort	Diepte
Kleihoudend zand, lokaal grindhoudend	0-1,5/2 m
Grof zand	(dikte < 0,5m)
Grindbanken/conglomeraten (beperkt kleioudend)	>2m

⁵ Onderzoek door Alpa Studieburo, ingeschreven onder het nummer 1210-40.

Er zijn geen onderzoeken beschikbaar in het betrokken studiegebied via de Databank Ondergrond Vlaanderen. Er zijn wel sonderingsrapporten beschikbaar voor de zone onder de N761 (sonderingsreeks 94/39, 47/561, 85/94).

Op de Databank ondergrond Vlaanderen is het resultaat van één boring beschikbaar. Op deze boring is aangegeven dat de grindlaag zich op een diepte van 2,5 m bevindt.

De resultaten van de hiervoor genoemde onderzoeken leiden tot enige onzekerheid met betrekking tot de algehele grondgesteldheid, in het bijzonder omdat ten zuiden van de studiezone de grond tot diepte maximaal +/- 6 m kan bestaan uit een afwisseling van weinig draagkrachtige zandhoudende kleilagen tot meer draagkrachtige zandlagen. De dikte van dit heterogeen pakket neemt sterk af richting N78.

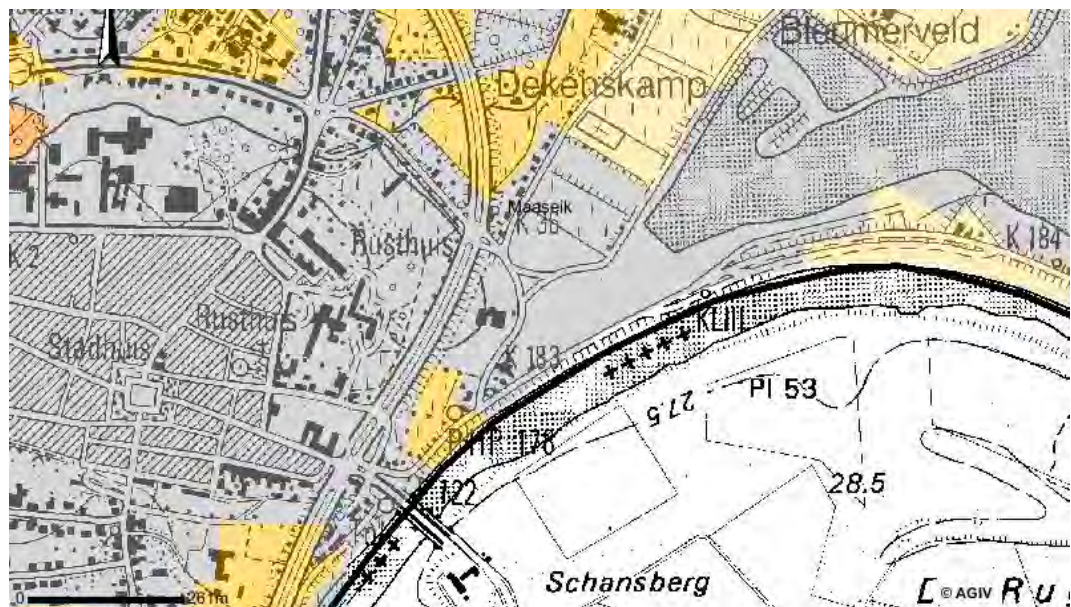
Uit een beperkt aantal beschikbare proefresultaten op de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de grondwatertafel vastgesteld tussen 23,8 m TAW en 25,8 m TAW. De normale waterstand bevindt zich tussen 23,3 m TAW en 28 m TAW (info nv De Scheepvaart).

Echter uit waarnemingen gedurende langere tijd, in het bijzonder in de periode 1985-2012 (info Vlaamse Gemeenschap) blijkt de maximale waterhoogte tussen 29,8 m TAW en 31,8 m TAW.

Het waterpeil in de Maas wordt dominerend bepaald door de neerslaghoeveelheid in de Ardennen.

Het toekomstige terreinniveau bevindt zich vermoedelijk op +/- 31,5 m TAW. Bij normale waterstand bevindt het grondwater zich bijgevolg op een diepte >3,5 m, bij maximale grondwaterstand kan het grondwater komen tot het maaiveldniveau (niveau funderingsaanzet).

De hoogte van de dijkmuur bedraagt 33,20m TAW afwaarts de brug van Maaseik tot aan het begin van de plan van Herenlaak.



Figuur 20 | Bodemkaart van België

4.8.2

Bodemverontreiniging

Kaart 14 | Milieu

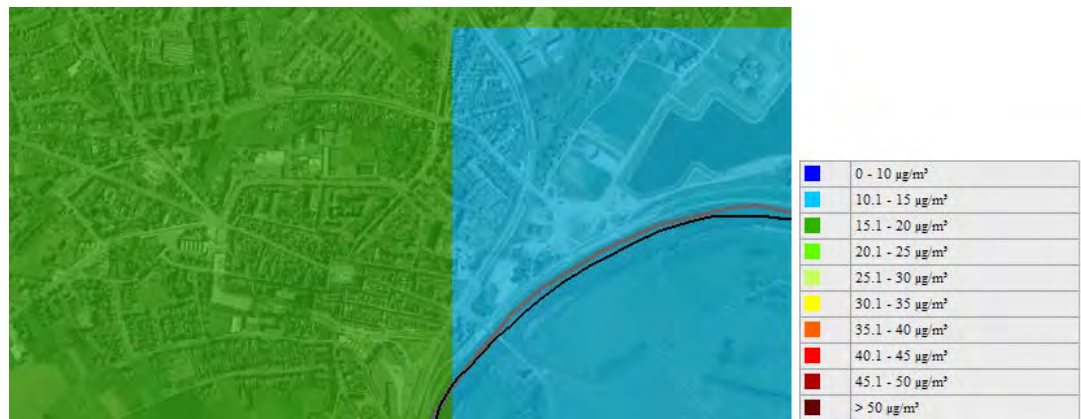
In het zuiden van het plangebied werd volgens de databank van OVAM een verontreiniging vastgesteld (dossier nr 27382) die werd gesaneerd.

Het betrof een historische verontreiniging van minerale olie in de bodem en het grondwater.

4.9 Lucht en Klimaat

4.9.1 Stikstofdioxide (NO₂)

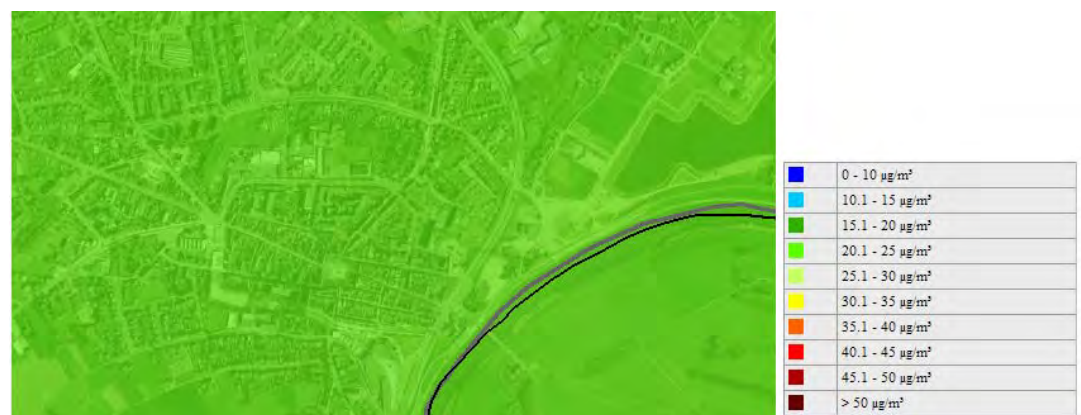
De jaargemiddelde immissieconcentratie van stikstofdioxide voor de periode 2007-2009 ligt ter hoogte van het plangebied tussen 12,03 en 19,73 µg/m³. Er wordt bijgevolg voldaan aan de immissiegrenswaarde voor NO₂ van 40 µg/m³.



Figuur 21 | NO₂ jaargemiddelden (2007 tot 2009)

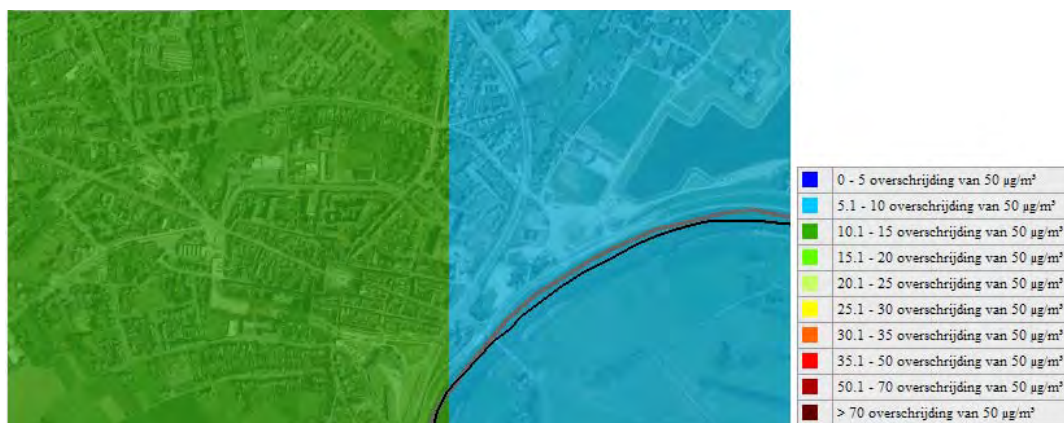
4.9.2 Fijn stof (PM₁₀)

De jaargemiddelde concentratie voor fijn stof voor de periode 2007-2009 ligt tussen 20,27 en 22,27 µg/m³. Er wordt bijgevolg voldaan aan de immissiegrenswaarde voor PM₁₀ van 40 µg/m³.



Figuur 22 | PM₁₀ jaargemiddelden (2007 tot 2009)

Het aantal overschrijdingen van de daggrenswaarde van 50 µg/m³ in de buurt van het projectgebied ligt tussen 8,67 en 10,67. Het maximum toegelaten aantal van 35 wordt bijgevolg niet overschreden. Er wordt dus voldaan aan de daggrenswaarde voor fijn stof.



Figuur 23 | Aantal overschrijdingen norm PM10 daggemiddelden (2007 tot 2009)

4.10

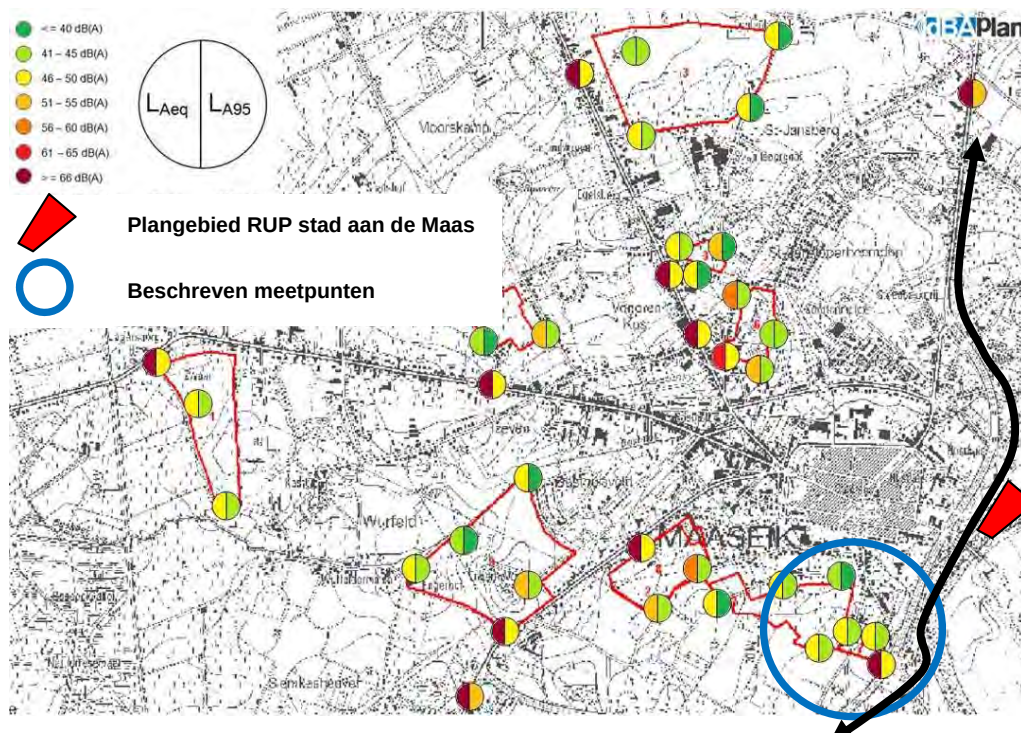
Geluid

Momenteel zijn er binnen het plangebied geen relevante geluidsproducerende activiteiten aanwezig. De watersportactiviteiten op de Heerenlaak gaan wel gepaard met geluid (motorboten).

De sterkste geluidsproductie in de omgeving wordt veroorzaakt door het verkeer op de N78. In kader van de plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik (Libost-Groep nv, 2010) werden er ambulante emissiemetingen gedaan (29/10/2008 en 20/05/2010). Op basis van deze metingen wordt een beschrijving van het huidige akoestisch klimaat gegeven. Voor de meetpunten op kortere afstand tot de primaire en secundaire wegen zijn de $L_{Aeq,T}$ – niveaus hoog en liggen deze overal boven de 66 dB(A). In het meetpunt het dichtst bij het plangebied RUP (langs de N78 Koning Boudewijnlaan, ten zuiden van het plangebied) werd een $L_{Aeq,T}$ – niveau van 67 dB (A) gemeten met een perceptie van 'zeer lawaaiig'. De maximale waarde voor wegverkeerslawaai volgens het ontwerp KB van 1991 tot vaststelling van grenswaarden voor lawaai binnenshuis en buitenshuis en van geluidsisolatie-eisen voor woningen blijft echter gerespecteerd. Het continue geluidsniveau uitgedrukt in L_{A95} bedraagt 48 dB(A), aangezien het meetpunt op 10 meter van de hoofdweg in woongebied ligt, wordt de milieukwaliteitsnorm voor geluid in open lucht (Vlarem II, bijlage 2.2.1) voor de dagperiode licht overschreden.

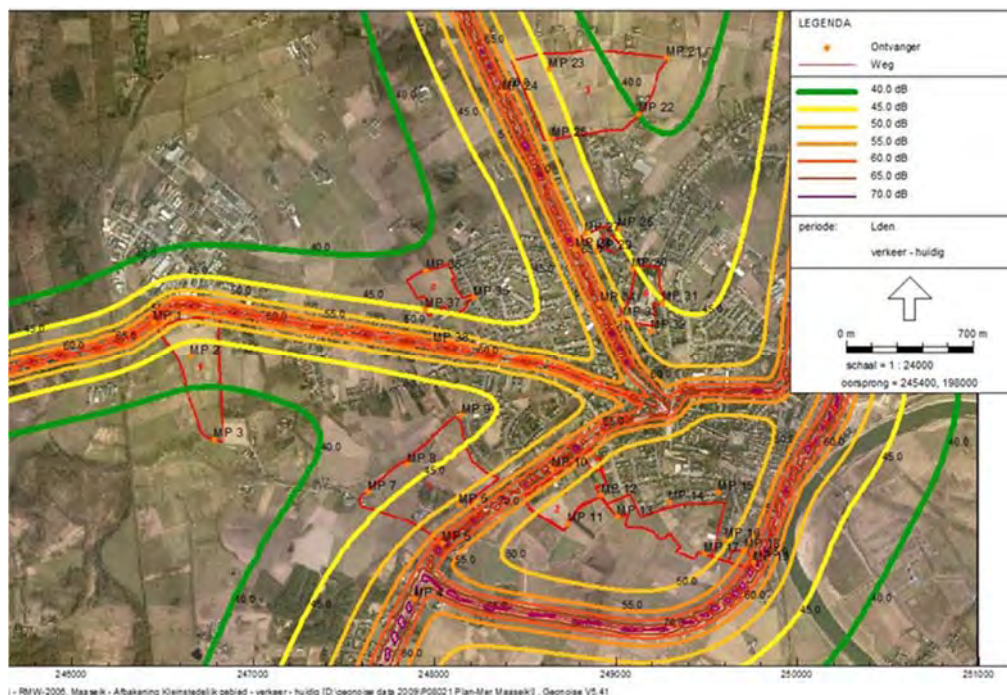
In de meetpunten meer ten westen van de N78 wordt het omgevingsgeluid uitgedrukt in $L_{Aeq,T}$ – niveau bepaald door plaatselijk verkeer op de lokale wegenis, door woonactiviteiten of door natuurgelijken. De perceptie is hier rustig tot hoorbaar. Het continue geluidsklimaat uitgedrukt in L_{A95} ligt voor deze meetpunten tussen de 41 en 45 dB(A) wat gunstig is. De milieukwaliteitsnorm voor geluiden in open lucht (Vlarem II, bijlage 2.2.1) tijdens de dagperiode wordt gerespecteerd.

De resultaten in deze meetpunten kunnen verondersteld worden minstens dezelfde te zijn binnen het plangebied RUP.



Figuur 24 | Aanduiding van de en kleurcodering met de geluidsintensiteit (bron: plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost-Groep nv)

In de plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik wordt een overdrachtsberekening verkeerslawaaai uitgewerkt overeenkomstig de Nederlandse Standaard Rekenmethode (SRM II – 2002). De geluidscontouren van 70, 65, 60, 55, 50, 45 en 40 dB(A) worden op onderstaande figuur visueel uitgezet. Het geluidmodel is indicatief en houdt geen rekening met gebouwen of bermen.



Figuur 25 | Geluidscontourenkaart van de referentiesituatie (bron: plan-MER PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik – Libost-Groep nv)

5 Ambitie, doelstellingen & grondslagen

5.1 Ambitie

Het plangebied – de onbestemde zone tussen de stadskern van Maaseik en de Maas – is niet louter een in te vullen tussenzone tussen stad en Maas. Het vormt de beëindiging van een verstedelijkt netwerk aan Vlaamse zijde, een ketting van kernen als Opglabbeek, Opoeteren, Neeroeteren en Maaseik, aan elkaar geregen door de Bosbeek en steenwegen. Nieuwe ontwikkelingen op deze kopzone dienen om te gaan met hun statuut en de rol die ze zullen vervullen ten opzichte van dit ruime hinterland. Daarbij is respect voor het unieke verwevenheid van de stad met het landschap van groot belang om een ongecontroleerde perifere stadsuitbreiding te vermijden. Het plangebied is een strategische plek in de stad Maaseik waar moet ingezet worden op verdichting zodat andere plekken gevrijwaard kunnen blijven.

‘Stad aan de Maas’ moet de tegenbeweging inzetten waarin de ambitie vervat zit de stad Maaseik letterlijk terug aan de Maas te brengen. ‘Stad aan de Maas’ moet de verdere ontwikkeling van Maaseik weg van de Maas tegengaan en de stad oriënteren naar haar historische drager, de Maas.

Van belang daarbij is dat de structurerende entiteiten in het landschap hun identiteit kunnen behouden. Dit is van groot belang voor de leesbaarheid van het landschap. De stadsuitbreiding binnen het plangebied moet daarom geconcipteerd worden als een zelfbewust, afgelijnd fragment dat als verbindingsselement tussen de reeds bestaande entiteiten wordt geschoven om ze zo met elkaar te verbinden zonder dat de entiteiten vervagen of in elkaar overvloeien.

Enerzijds moet ‘Stad aan de Maas’ een residentiële stadsuitbreiding zijn die voorziet in de noden van de dagelijks gebruiker. Anderzijds vormt de stadsuitbreiding een belangrijk front voor bezoekers uit de volledige stedelijke agglomeratie van Maaseik. De grenspositie, de strategische ligging aan de Maas en het hoogdynamisch programma met bovenlokale uitstraling, maken van ‘Stad aan de Maas’ een belangrijke pool in de agglomeratie richting Nederland en het toeristische recreatiedomein Heerenlaak.

5.2 Doelstellingen

De opmaak van een RUP om de Dragetraterreinen te kunnen ontwikkelen als een stedelijk woonproject is een actie uit het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Vanuit de structuurplannen en het masterplan als beleidskader, de randvoorwaarden vanuit de bestaande juridische structuur, de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur en overleg moeten volgende doelstellingen een vertaling vinden in het plan:

- De stad Maaseik opnieuw oriënteren naar de Maas.
- Stad aan de Maas moet voorzien in een interessante menging van residentiële zones en publieke ruimtes die zowel voor de bewoners van de nieuwe wijk als voor niet-wijkbewoners een aantrekkelijke verblijfsruimte vormen.
- Stad aan de Maas omvat een stedelijk woonproject met een minimale dichtheid van 25 wooneenheden per hectare.
- Stad aan de Maas speelt in op de toenemende vraag naar kleinere woningen, niet alleen appartementen, maar ook andere kleinere woontypologieën die al dan niet grondgebonden zijn.

- Stad aan de Maas speelt in op de toenemende vraag naar woonzorgtypologieën.
- Stad aan de Maas vormt een herkenbare entiteit in het stadslandschap van Maaseik en vormt een stadsfront voor Maaseik naar de Maas toe.
- Stad aan de Maas behoudt transparantie tussen Maaseik en de Maas door een ritme van open en gesloten zones.
- Stad aan de Maas moet de link tussen Herenlaak en het centrum versterken zodat beide polen elkaar aanvullen en versterken.
- De Maasoever uitbouwen in het netwerk van gebiedsoverschrijdende recreatie en vrijetijdsbesteding met fiets- en wandelroutes, ingeschakeld op het knooppuntennetwerk.
- De relatie tussen de Maas en het stadscentrum versterken door scheidende werking van de N78 te milderen, de oversteekbaarheid te verbeteren en de verkeersveiligheid te optimaliseren. De N78 mag niet langer gezien worden als restruimte. De infrastructuurdrager moet omgevormd worden tot een kwalitatieve stedelijke ruimte waarvan de bedding niet louter mobiliteit huisvest maar eveneens als een kwalitatieve verblijfsruimte fungeert.
- De Bleumerpoort uitbouwen als poort tot de stad.
- De Maas als landschapselement versterken: het natuurlijke element van de Grensmaas met de oevers als ruimtelijk, landschappelijk en ecologisch systeem erkennen en versterken.
- De recreatieve waarde van de Maas versterken.
- Het typische karakter en landschap van de Dragetra terreinen behouden en versterken.
- Het plan moet een gefaseerde ontwikkelingen in zich houden, waarbij elke deel afzonderlijk moet kunnen functioneren.
- Het RUP moet flexibel zijn zodat het zich kan plooien naar de evoluerende noden van de maatschappij.

5.3

Grondslagen

5.3.1

Van groenbestand naar groenstructuren

De ruimtelijke structuur die het grondgebied van Maaseik kenmerkt stond model voor de grondslagen van het masterplan. Het typische landschap van de Maasvallei vormt het kader waarin de stadsontwikkeling vorm wordt gegeven. In dit Maaslandschap zijn de kernen Aldeneik en Maaseik ingebed.

Aldeneik toont zich enerzijds als een typisch, organisch model

Het man-made karakter van de kern Maaseik is daarentegen is duidelijk afleesbaar uit de gridmatige opbouw van de stad, op de kruising van 2 hoofdwegen en met een centraal marktplein. De buitenmaat van de kern ten noorden, oosten en zuiden werd ingegeven door begrenzing aan de Maas en de oude Maasmeanders: gemaakte stad en landschap in directe nevenschikking is al van bij de oorsprong van de stad een kenmerkend gegeven.

Maaseik kent geen uitgebreide 19^{de} eeuwse ontwikkeling waardoor de open ruimte rond de stadskern ook vandaag nog herkenbaar is. De afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik incorporeert open ruimtes rond de historische stadskern en zijn beperkte uitbreidingen, waarmee het risico bestaat dat op termijn de zo typische verwevenheid van stad en landschap vervaagt in een gelijkmatige verdichte gordel van generische villawijken rond Maaseik. De gekende paradox is net dat de idylle van het wonen in het landschap de bron van zijn idylle consumeert: het landschap. De versnippering van het landschap tot voor-, zij- en achtertuintjes leidt tot verschraling en verlies van elke identiteit ... en men ontwaakt pas uit de idylle als het al te laat is.

Het masterplan wil dit risico vermijden door een stadslandschap te creëren dat **bestaande herkenbare, structurerende landschapselementen** gaat **versterken**. Sommige van de bestaande landschapselementen zijn nog maar fragmentarisch aanwezig maar toch duidelijk herkenbaar in de ruimtelijke structuur van Maaseik⁶.

- A. Aangezette fragmenten bomenrijen langsheen N78 worden doorgezet.
- B. De bomenrij en typische oeveraanplantingen langsheen de Maas, aangezet ten zuiden van Maasbrug, worden doorgezet naar noorden toe.
- C. De aangezette bomenrijen in de open ruimtes van de oude stadswallen worden vervolledigd. Op deze manier wordt een herkenbaar, samenhangend beeld gecreëerd: een 'Groene wal' tussen stadskern en residentiële wijken.
- D. De oever van de Bosbeek wordt toegankelijk gemaakt voor zacht verkeer en waar mogelijk in zijn typisch groenbestand versterkt.
- E. Het ruigtengebied 'De Sloot' wordt uitgebreid tot aan de Maasbrug en aangevuld met streekeigen solitair, verspreid in het landschap.

Dit zijn de kenmerkende, bepalende dragers voor het stadslandschap: gegenereerd uit het bestaande landschap. Als Maaseik zich met hen wil verweven moet er gestreefd worden naar een respectvolle aansluiting van de stad met deze groenstructuren.

⁶ De positionering van de landschapselementen wordt weergegeven op de figuur hierna en correspondeert met de letter (A, B, ...) die het landschapselement beschrijft.



Figuur 26 | De versterkte groenstructuren als grondslag voor de stadsuitbreiding

Vervolgens is het de bedoeling deze **versterkte groenstructuren** gaan **verbinden** tot een sterk en samenhangend geheel. Deze aaneengesloten landschappelijke structuur levert een belangrijke meerwaarde op voor het wonen, de recreatie en het imago van de periferie.

Concreet⁷:

1. Het ruigtenlandschap 'De Sloten' verschaalt vandaag ten zuiden van de Maasbrug door de aanleg van de N78 en de realisatie van de winterdijk (1932). Door het ruigtenlandschap tot tegen de N78 door te trekken ontstaat voldoende kritische oppervlakte om het ruigtenlandschap te kunnen doortrekken tot aan de Maasbrug. Zo wordt het ruigtenlandschap deel van het stadslandschap.
2. Waar de Bosbeek en Heerenlaak elkaar het dichtst benaderen, worden beide landschapselementen met elkaar verbonden door een 'Bosbeekpark' – een bosmassa die aanzet vanaf de oever van Heerenlaak en opgaat in de bestaande groenstructuur van de Bosbeek. Het 'Bosbeekpark' vormt een landschappelijke corridor tussen Heerenlaak en de Bosbeek.
3. Tussen de Bosbeek en de Groene wal wordt een landschappelijke link gecreëerd zodat de circulatie voor voetgangers en fietsers langs beide structuren hier met elkaar verbonden kunnen worden.

⁷ De positionering van de locaties waar de versterkte groenstructuren worden verbonden, wordt weergegeven op de figuur hierna en correspondeert met het cijfer (1, 2, ...) die het interlinken beschrijft



Figuur 27 | Het interlinken van de versterkte groenstructuren

Na de versterking en verbinding van de herkenbare landschapsstructuren blijft een lege zone over.

Niet alleen landschappelijk, maar ook stedelijk dienen de samenstellende fragmenten van het stadslandschap met elkaar verbonden. De leeg gebleven tussenzone tussen de verschillende elementen biedt een uniek potentieel voor de ontwikkeling van een zelfbewust, hoogdynamisch nieuw stadsdeel. Zelfbewust omdat het niet wil opgaan in zijn omgeving, maar in eenvoudige nevenschikking de omgevende elementen in hun eigenheid versterkt. Hoogdynamisch omdat het de interactie met de omliggende fragmenten maximaliseert en er zijn eigen identiteit uit destilleert.

Het stadslandschap gaat uit van een nevenschikking van stad en landschap, geen loutere samensmelting. Daarbij is kleinstedelijk niet synoniem voor zwak stedelijk door een flauwe mix van stad en landschap, maar vormt de typische interactie tussen hoogdynamische, compacte stedelijke gehelen en een krachtig landschap de motor van de nieuwe ontwikkeling.



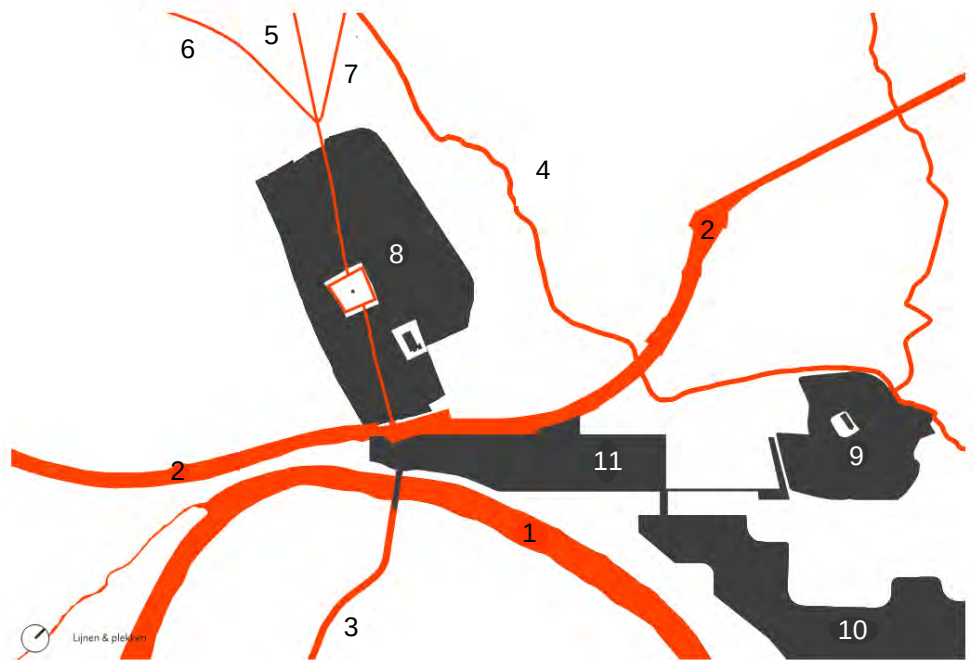
Figuur 28 | Tussenzone tussen de groenstructuren als potentieel voor een hoogdynamisch stadsdeel

5.3.2

Lijnen en plekken

In de bestaande ruimtelijke structuur zijn duidelijk te onderscheiden structurerende lijnen en plekken te detecteren. Ze bevorderen de beeldwaarde en voorkomen de uniformisering van het landschap. Deze lijnen en plekken creëren in het Maaseiker stadslandschap een duidelijke ruimtelijke structuur. Een heldere, samenhangende opbouw van het stadslandschap draagt er toe bij dat een aanschouwer zich een ruimtelijke voorstelling van een gebied kan maken en zich zo vlot kan oriënteren.

De continuïteit en de specifieke verschijningsvorm van de lineaire ruimtevormen is essentieel om de herkenbaarheid ervan te optimaliseren. De knooppunten, waar verschillende dragers elkaar ontmoeten, dragen een grote potentie in zich en vragen bijzondere aandacht.



Figuur 29 | Lijnen en plekken

Het masterplan selecteert volgende lijnen:

1. Grensmaas met haar oeverstructuur
2. Ringlaan N78
3. Maaseikerweg
4. Bosbeek
5. Diestersteenweg
6. Maastrichtersteenweg
7. Weertersteenweg

Het masterplan selecteert volgende plekken:

8. Historische kern van Maaseik
9. Aldeneik
10. Heerenlaak
11. Stad aan de Maas

In de stadsuitbreiding 'Stad aan de Maas' moeten rustige woonzones afgewisseld met zones met geconcentreerde activiteit. Het hoogdynamisch nieuwe stadsdeel moet op een natuurlijke wijze aansluiten op de structurerende logica's van de Maaseiker context.

Ter hoogte van de Bleumerpoort moet een publieke, dynamische plek gecreëerd worden waar publieke voorzieningen gebundeld worden. Hierdoor kan de Bleumerstraat opgeladen worden omdat deze zo wordt opgespannen tussen de markt en de publieke ruimte aan de Maas.

Waar de staduitbreiding grenst aan de Herenlaak kunnen mogelijkheden voor horeca en kleinschalige toeristische activiteiten opgehangen worden.

Door deze zones van geconcentreerde activiteit strategisch te verbinden ontstaat een Maaspromenade die de dynamische ader van de stadsuitbreiding waardoor de residentiële zones een uitgesproken rustig karakter krijgen.

6 Ruimtelijk ontwerp

6.1 Masterplan 'Stad aan de Maas' als kader voor het RUP

Aan de hand van de ambitie, de doelstellingen en de grondslagen is het masterplan 'Stad aan de Maas' gegenereerd. Het ruimtelijk ontwerp als eindproduct van het proces van 'ontwerpmatig onderzoek' valt onder de noemer van een masterplan. Dit masterplan beantwoordt aan de ambitie, de doelstellingen en de ruimtelijke concepten. Het masterplan is een referentieontwerp. Een referentieontwerp is een ontwerp en dus een toets. Het is geen eindontwerp dat tot uitvoering wordt gebracht maar een oefening om te kijken of de ruimtelijke concepten haalbaar en realiseerbaar zijn. Op basis hiervan kunnen de nodige conclusies worden getrokken en de essentiële krachtlijnen worden afgeleid die als randvoorwaarden in stedenbouwkundige voorschriften en een verordenend grafisch plan kunnen worden omgezet.

Ook vormt het een instrument om een programma te bepalen, de onderlinge samenhang te bewaken en af te wegen wat de impact is van de geplande ontwikkelingen. Dit zijn voorlopig slechts aannames die echter wel reeds een richting aangeven en zo een referentiekader vormen om te bepalen of de geplande ontwikkelingen niet alleen in overeenstemming zijn met de ruimtelijke draagkracht maar ook met criteria rond (planologische) haalbaarheid en ruimtelijke kwaliteit.

Het masterplan is het eindresultaat van een lang proces in nauwe samenwerking tussen de stad Maaseik, de ontwerpers THV 360 – Bas Smets en bevoegde administraties. Het masterplan 'Stad aan de Maas' geldt dus als een illustratie van de ruimtelijke principes die een vertaling krijgen in voorliggend RUP. De ruimtelijke principes zijn door het stadsbestuur bekrachtigd. Het masterplan is geen eindbeeld maar juist een hefboom voor de effectieve realisatie van de stadsuitbreiding tussen stad en Maas.

Intussen heeft de stad Maaseik een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met enkele ontwikkelaars. Binnen de beleidslijnen van het masterplan is door deze ontwikkelaars samen met bureau boosten rats uit Maastricht een stedenbouwkundig plan uitgewerkt dat verschillende keren doorgesproken met de stad Maaseik, Jan Maenhout van 360-architecten als één van de ontwerpers van het masterplan Stad aan de Maas en ARCADIS als opdrachthouder van de opmaak van het RUP.

Op basis van deze overlegmomenten en zonder de beleidslijnen van het masterplan Stad aan de Maas te verloochenen zijn de krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften op papier gezet. De stad Maaseik beoogt een flexibel plan, waarbinnen de beleidslijnen van het masterplan een juridische verankering vinden, maar waarbinnen tevens voldoende ruimte voor architecturale vrijheid aanwezig is en een programma dat kan meegroeien in functie van maatschappelijke noden.

Het masterplan vormt de leidraad voor de beschrijving van het ruimtelijk ontwerp maar daar waar het ontwerp van de ontwikkelaars in samenwerking met het bureau boosten rats nieuwe elementen ten aanzien van het masterplan 'Stad aan de Maas' van THV 360-Bas Smets aanreikt die de geest van het masterplan niet tegenspreken, wordt het ontwerp van de ontwikkelaars getoond om extra inzicht te geven.

6.2 Het masterplan als kader voor de effectieve ontwikkeling op het terrein

Het masterplan zet beleidslijnen uit. Deze vormen de basis voor de effectieve ontwikkeling. Reeds tijdens het opmaakproces van het RUP zit de stad Maaseik rond de tafel met

ontwikkelaars die interesse tonen in het gebied. Binnen de beleidslijnen van de het masterplan worden het programma en de stedenbouwkundig opzet verder verfijnd.

Op basis van de eigendomsstructuren wordt onderhandeld over een interpretatie van het masterplan zonder de beleidslijnen te schaden. De effectieve realisatie straks zal een variatie zijn op het masterplan maar de krachtlijnen zoals in deze nota beschreven wijzigen niet.

Om de geest van het masterplan te bewaken zit ook de ontwerper van het masterplan opnieuw mee rond de tafel.

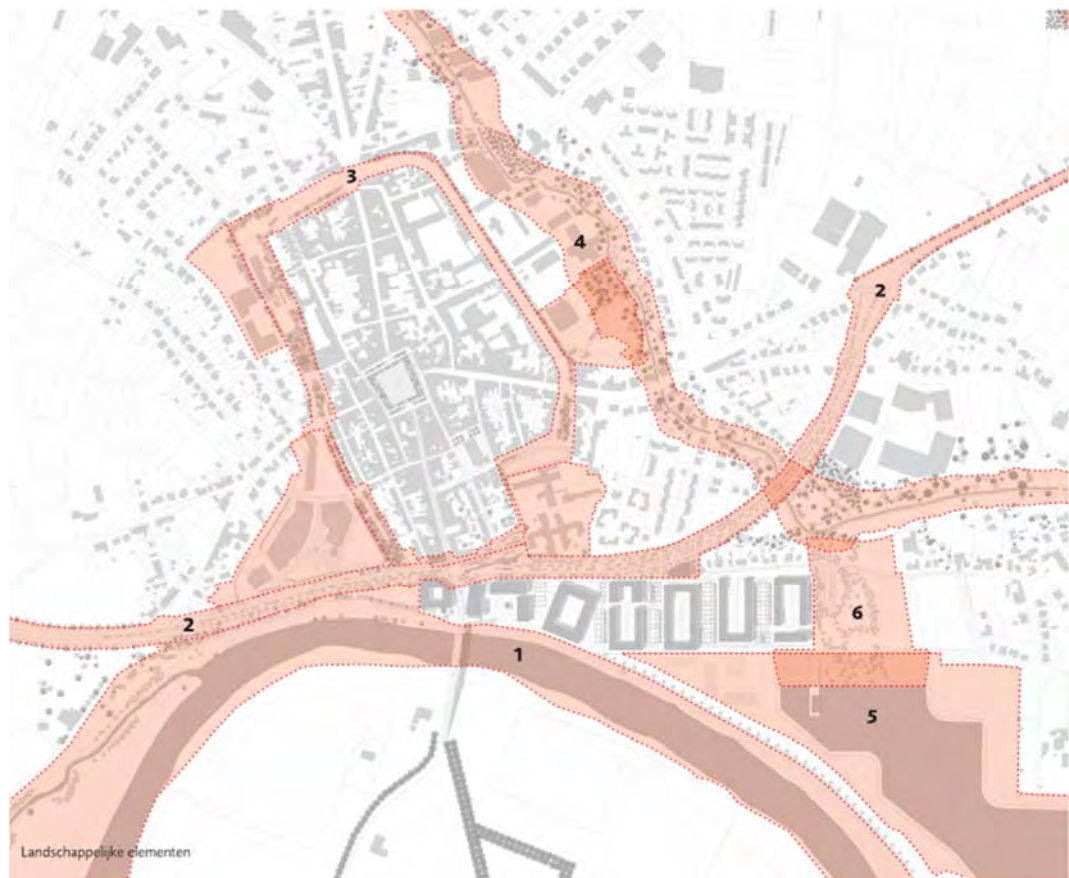
De stedenbouwkundige voorschriften in het RUP zullen een juridisch-planologische vertaling zijn van deze krachtlijnen waarbinnen variatie op het masterplan mogelijk zijn.

6.3 Het masterplan: een samenspel van verschillende onderdelen

De ambitie van het masterplan 'Stad aan de Maas' is het creëren van een uniek, typisch en samenhangend stadslandschap dat een samenspel is van verschillende onderdelen. Elk onderdeel is niet los van het geheel te beschouwen, maar werkt ondersteunend en in wisselwerking met het ganse plan.

In het masterplan worden de delen van het plan onderverdeeld in twee grote groepen:

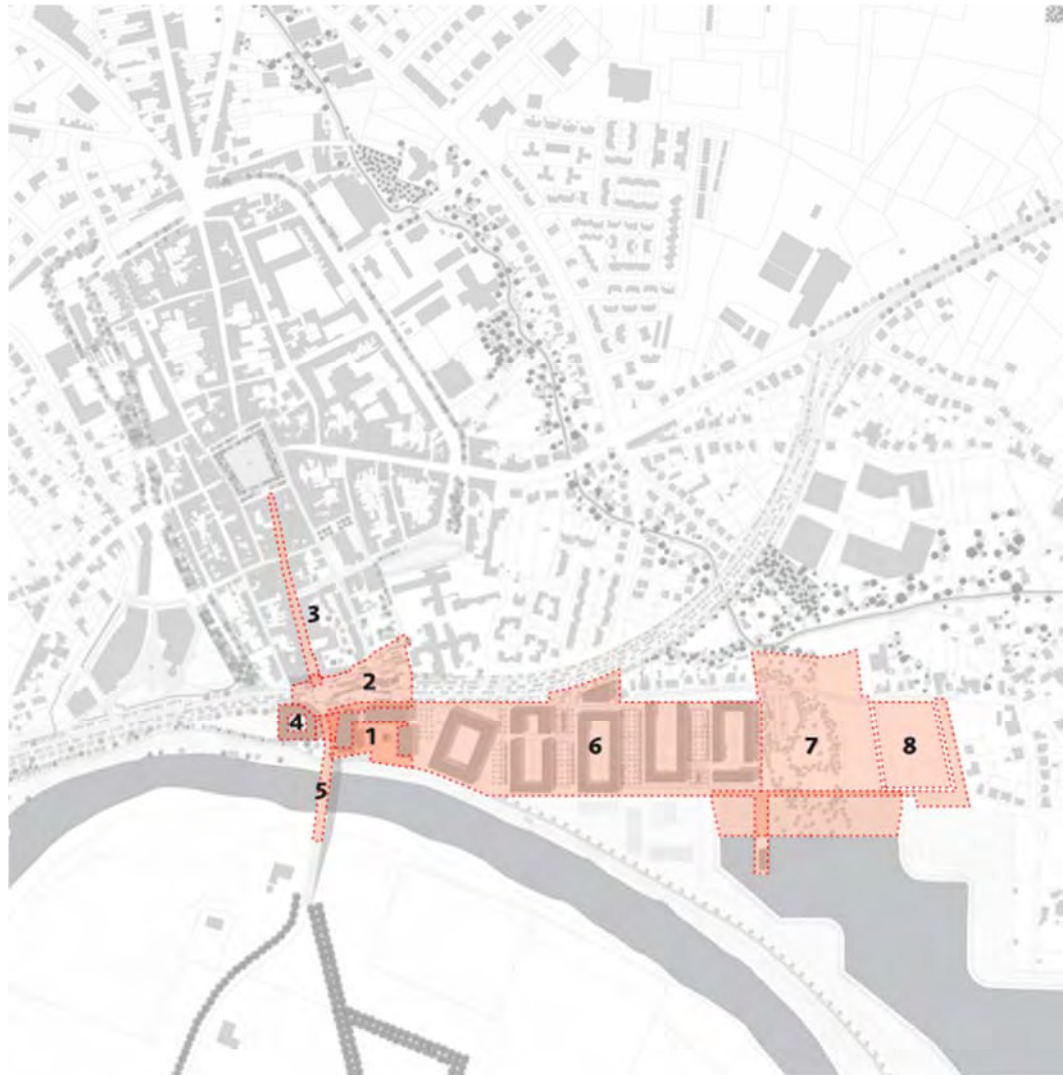
- De *landschappelijke* elementen
 1. Maasoever
 2. N78 - parkway
 3. Groene wal
 4. Bosbeek
 5. Heerenlaak
 6. Bosbeekpark



Figuur 30 | Landschappelijke elementen van het masterplan "Stad aan de Maas"

De Maasoever, de groene wal, het Bosbeek en het Bosbeekpark zullen niet verder expliciet besproken worden in voorliggende nota, daar zij geen rechtstreekse impact hebben op het plangebied van het RUP. De groene wal en de Bosbeek betreffen bestaande groenfragmenten die verder versterkt worden. Het Bosbeekpark moet de verbinding leggen tussen de Bosbeek en de grindplas Heerenlaak. Uitspraken in het masterplan met betrekking tot de Maasoever betreffen het ruigtelandschap ten zuiden van het plangebied.

- De *stedelijke* elementen
 1. Plein aan de Maas
 2. Bleumerpoort
 3. Bleumerstraat
 4. Hotel
 5. Maasbrug
 6. Hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel
 7. Bosbeekpark
 8. Aansluiting Aldeneik



Figuur 31 | Stedelijke elementen van het masterplan "Stad aan de Maas"

De Bleumerstraat, het Bosbeekpark en de aansluiting Aldeneik zullen niet verder expliciet besproken worden in voorliggende nota, daar zij geen rechtstreekse impact hebben op het plangebied van het RUP.

Opwaardering van de Bleumerstraat heeft tot doel de link tussen stad en Maas en stad en Herenlaak te ondersteunen. Het Bosbeekpark moet de verbinding leggen tussen de Bosbeek en de grindplas Herenlaak en heeft tevens een recreatieve functie.

De groene wal en de Bosbeek betreffen bestaande groenfragmenten die verder versterkt worden. Het Bosbeekpark moet de ecologische en landschappelijke verbinding leggen tussen de Bosbeek en de grindplas Herenlaak en kan tevens recreatieve functies zoals lig- en picknick-weides omvatten. Deze functie kan gerealiseerd worden binnen de bestemming van het gewestplan.

De aansluiting Aldeneik heeft volgens het gewestplan de functie als buffer tussen de voormalige grindwinning en de dorpskern Aldeneik. Vanuit het masterplan 'Stad aan de Maas' ontstaat het aanvoelen dat een subtiele aansluiting tussen beide stadsdelen wenselijk is. Expliciete uitspraken worden evenwel niet gedaan.

De landschappelijke elementen en de stedelijke elementen vormen samen het stads-landschap 'Stad aan de Maas'.

6.3.1 N78 – Parkway

Ontwerpelementen uit het masterplan

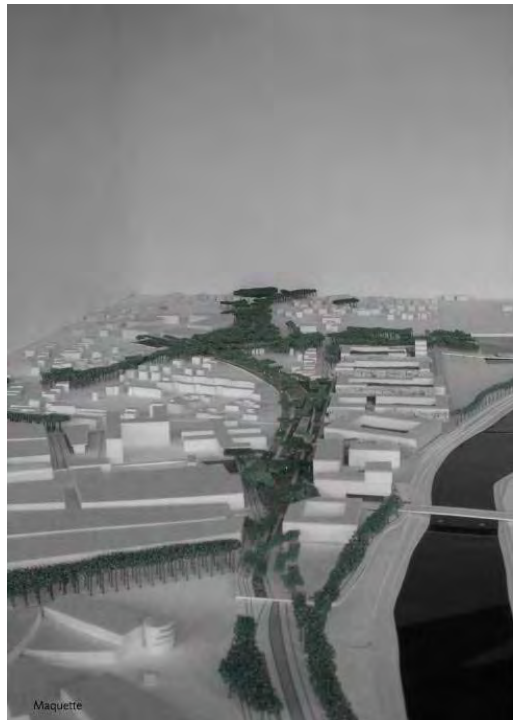
Voor de aansluiting van het nieuwe stadsdeel Stad aan de Maas met het historische centrum zijn de Bleumerpoort en de N78 van onschatbaar strategisch belang. De fysieke barrière dient weggewerkt zodat een doorlopende publieke ruimte ontstaat vanaf de markt over de Bleumerstraat tot de Maasoever.

In het masterplan wordt de ringweg aangeduid als om te vormen tot groene parkway, waardoor een meanderende ader doorheen het landschap ontstaat die zowel ruimte biedt voor afwikkeling van de verschillende verkeersstromen als voor de lineaire parkruimte die in relatie staat met de meanderende landschappelijke figuur van de grensmaas.

Het masterplan 'Stad aan de Maas', streeft naar een heraanleg en uitbouw van de lijnvormige infrastructuur N78 als parkway: een lineaire parkruimte die de verkeersfunctie koppelt aan een hoogwaardige beeld- en verblijfskwaliteit. Op die wijze kan de N78 een ruimtelijk structurerende rol opnemen en onderdeel worden van het rijke stadslandschap Maaseik.

Het principe van de parkway is gestoeld op het besef dat infrastructuur plaats inneemt, maar bovendien perceelsoverstijgend werkt op schaal van een agglomeratie. Door haar om te vormen tot kwalitatieve ruimtelijke drager ontstaat de mogelijkheid structuur te brengen in de gebieden die ze doorkruist.

In plaats van alle infrastructuur en vervoersmodi te bundelen op zo min mogelijk ruimte, beschrijven de rijrichtingen, ventwegen, fiets- en voetpaden een enigszins autonome loop in de bedding van de parkway. Het overheersende beeld is natuurlijk, door een uitgesproken groenaanleg van de ganse bedding. Het plan voorziet in een 'coulissenlandschap': nagenoeg evenwijdige fragmenten bomenrijen die in de lengterichting het traject van de N78 volgen. In langszin – circulerend op de N78 - ontstaat een open ritme van bomen. In dwarszin versterken de coulissen elkaar en wordt de parkway zichtbaar als groene ader.

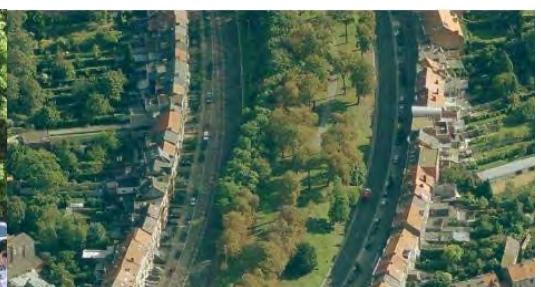


Op cruciale plekken sluit de parkway aan op de overige landschapsstructuren: ten zuiden van de Maasbrug op het natuurgebied De Sloot, ten noorden op de groenstructuur van de Bosbeek. Ter hoogte van de Bleumerpoort valt de parkway samen met de groene gordel van de oude omwalling rond het historisch stadscentrum. In haar meanderende loop gaat de N78-parkway een dialoog aan met de meanderende grensmaas. Het nieuwe stadsdeel Stad aan de Maas ligt opgespannen tussen beide structuren.

In de bedding van de parkway kunnen naast de dwarsverbindingen voor voetgangers en fietsers ook verblijfsruimtes en functies als busstops, haltes, kleinschalig parkeren, ... ingeplant worden.



Referentievoorbeeld beeldkwaliteit parkway:
Ocean Parkway, Brooklyn, ontwerp Olmsted



Referentievoorbeeld beeldkwaliteit parkway:
Ringweg Vesten Leuven

Krachtlijnen voor het RUP

De parkway wordt niet als dusdanig opgenomen in het RUP.

6.3.2 Bleumerpoort

Ontwerpelementen uit het masterplan

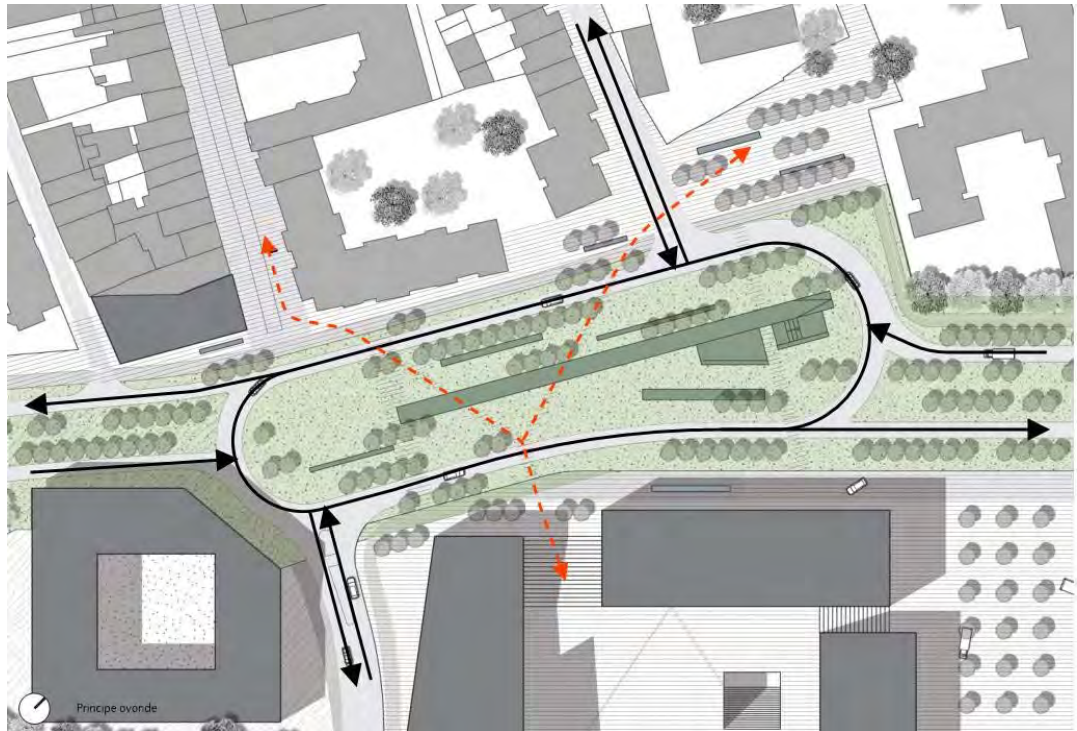
Voor de aansluiting van het nieuwe stadsdeel Stad aan de Maas met het historische centrum zijn de Bleumerpoort en de N78 van onschatbaar strategisch belang. De fysieke barrière dient weggewerkt zodat een doorlopende publieke ruimte ontstaat vanaf de markt over de Bleumerstraat tot de Maasoever.

Ter hoogte van de Bleumerpoort worden de mogelijkheden die het parkway-concept voor de N78 aanreikt ten volle benut: de beide rijrichtingen van de N78 worden uit elkaar gelegd zodat een ruime, centrale groenruimte ontstaat. Doorgaand verkeer wordt van lokaal verkeer gescheiden door een principe van ventwegen, ter hoogte van Kloosterbempden en in de toekomst ter hoogte van de nieuwe stadsuitbreiding.

Het oorspronkelijk kruispunt wordt opgerokken tot een ovonde. De toekomstige wegen van het kruispunt sluiten op de ovonde aan op identieke wijze als bij de rotonde. De Sionstraat wordt in het systeem betrokken en sluit op identieke wijze aan.

De langgerekte ruimte die ontstaat, wordt ingezet om het dwarsen van de zwakke weggebruiker te organiseren. Voordeel is dat fietsers en voetgangers slechts 1 rijrichting en 1 rijstrook per keer dienen te dwarsen, zodat de complexiteit van de beweging gereduceerd wordt. Centraal op de ovonde circuleren zij doorheen de parkruimte. Ook voor autobestuurders ontstaat meer ruimte en wordt de plaats van fietsers- en voetgangersoversteek weggehouden uit de zone van op- of afdraaien van de rotonde. Ook hier wordt de complexiteit van het manoeuvre gereduceerd.

Belangrijk principe is dat het masterplan voorziet in de uitbreiding van de Maasbrug met een fietspad voor beide richtingen aan de noordzijde van de brug. Dit fietspad sluit aan op de logische fietstrajecten aan Nederlandse zijde en sluit aan op de oversteek van de ovonde.

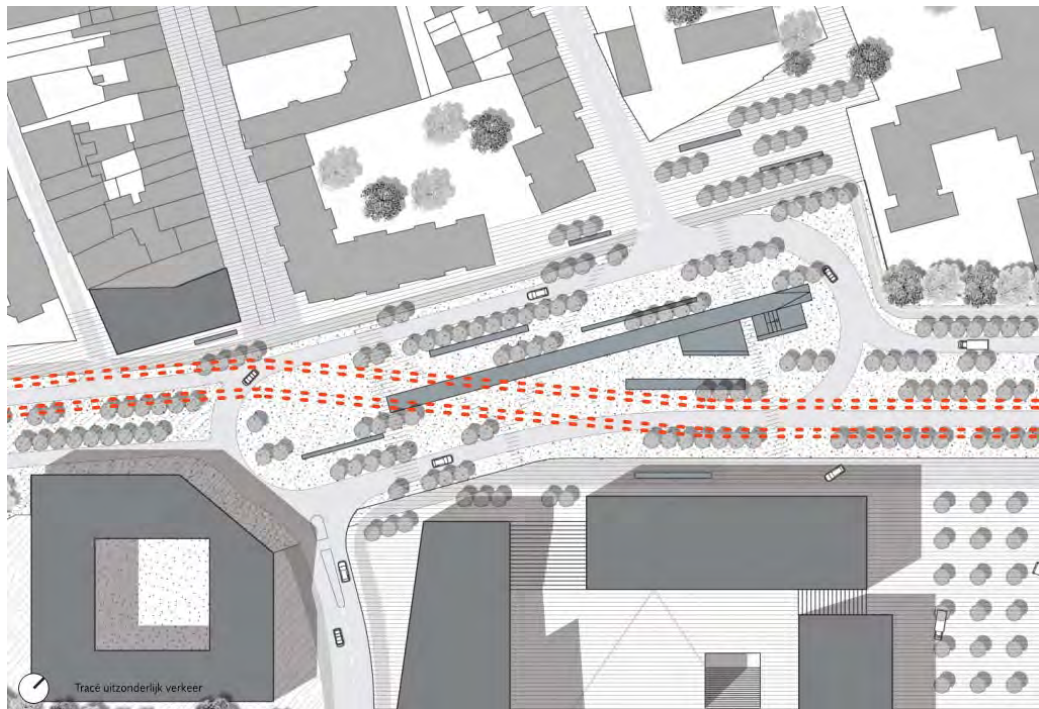


Figuur 32 | Principe ovonde

De suggestie om het oprijden van de ovonde komende van Kinrooi te vergemakkelijken door een overbreedte in de rijstrook van de noordelijk bocht te voorzien, werd verwerkt in het voorontwerp. Immers in de avondspits werden op dit punt de langste wachttijden genoteerd.

Het kruispunt Bleumerpoort is gelegen op een traject voorbestemd voor uitzonderlijk vervoer. De aanleg van de ovonde voorziet in een zo recht mogelijk tracé, zodat de bochtstralen van de ovonde niet hoeven gedimensioneerd te worden op dit uitzonderlijk vervoer. Het dwarsen van de ovonde gebeurt aansluitend op rijvakken in tegengestelde rijrichting, zodat voor het dagelijks verkeer geen verwarrende situatie ontstaat bij het oprijden van de rotonde.

De aanleg van het tracé uitzonderlijk vervoer is geïntegreerd in de parkaanleg.



Figuur 33 | Tracé uitzonderlijk verkeer

Naast het louter verkeerstechnische staat, in het ontwerp ook de omgevingsaanleg centraal, zodat een volwaardige, kwalitatieve publieke ruimte ontstaat die de schakel vormt tussen het stadscentrum en de nieuwe uitbreidingszone aan de Maas. De aanleg van de gehele ruimte als parkruimte is wenselijk, zodat het geheel van de ovonde niet het karakter meekrijgt van een overmaatse infrastructuur, maar van een uiteengelegd netwerk van wegen en paden in de groenruimte. Materialisatie en dimensionering van de infrastructuur zullen hierbij van cruciaal belang zijn.

De inplanting van de volumes op het Plein aan de Maas en het hotel begrenzen de parkruimte van de Bleumerpoort.



Figuur 34 | Uitvoeringstekening Bleumerpoort (Omgeving)

Krachtlijnen voor het RUP

Bij opmaak van het RUP is de aanleg van de ovonde aan de Bleumerpoort een feit. De ovonde wordt echter niet in het RUP opgenomen maar de Maaspromenade (zie verder) dient aan te takken op de verbindingen voor langzaam verkeer die in de groenruimte binnen de uiteengelegde N78 (de ovonde) zijn aangelegd om zo de verbinding te kunnen maken met de Bleumerstraat.

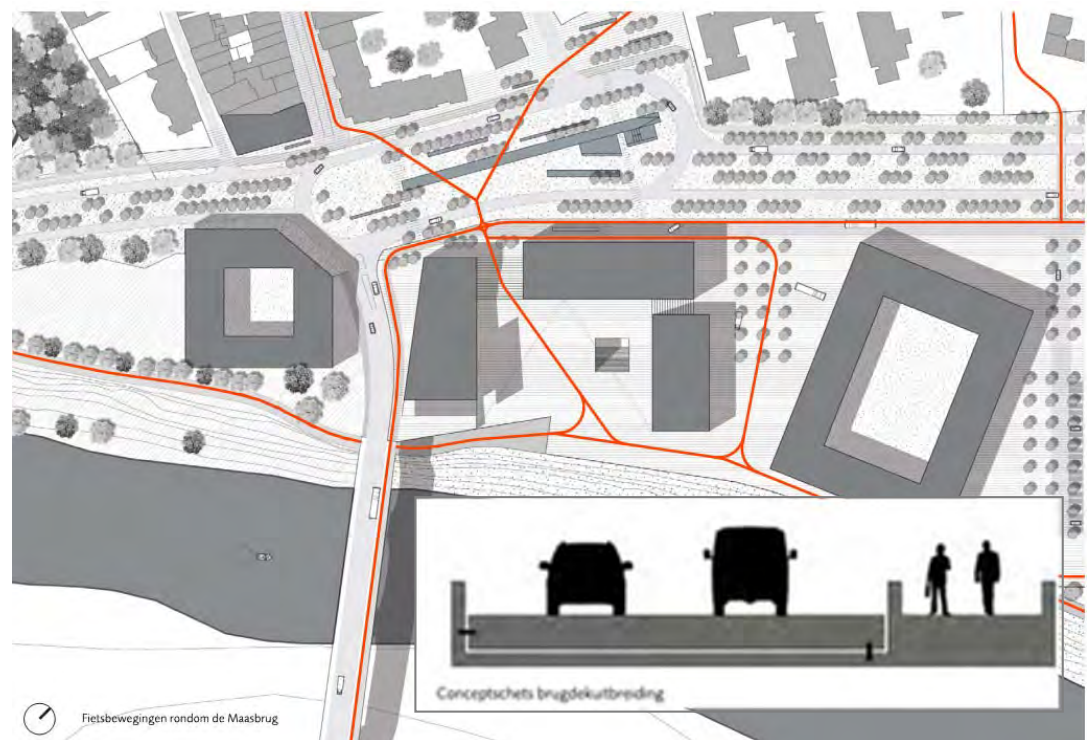
6.3.3

Maasbrug

Om tegemoet te komen aan de voorgestelde verkeersafwikkeling (zie hoger "Bleumerpoort") worden aan de noordoostelijke zijde van de brug twee extra fietsstroken voorzien. Samen met de fietsstroken kan nagedacht worden over een facelift van het brugdek, de borstweringen en de structuur. Zodat de brug terug een uitstraling krijgt, die de identiteit en het strategisch belang van de brug waardig is.

Uiteraard behoeft de mogelijke uitbreiding van de Maasbrug met fietserspasserell verdere studie en beleidsbeslissingen, in overleg met Nederlandse overheden.

De Maasbrug wordt niet opgenomen in de afbakening van het plangebied RUP.



Figuur 35 | Fietsbewegingen over de Maasbrug

6.3.1

Stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'

Niet alleen landschappelijk, maar ook stedelijk dienen de samenstellende fragmenten van het stadslandschap met elkaar verbonden. De leeg gebleven tussenzone tussen de verschillende elementen biedt een uniek potentieel voor de ontwikkeling van een zelfbewust, hoogdynamisch nieuw stadsdeel. Zelfbewust omdat het niet wil opgaan in zijn omgeving, maar in eenvoudige nevenschikking de omgevende elementen in hun eigenheid versterkt. Hoogdynamisch omdat het de interactie met de omliggende fragmenten maximaliseert en er zijn eigen identiteit uit destilleert.

In het masterplan wordt de strip waarbinnen bebouwing mogelijk is benoemd als hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel: een strip nieuwe stad die zich uitstrekt vanaf de stadskern Maaseik tot aan de kern Aldeneik. Deze strip legt een duidelijke stedelijke link tussen de verschillende elementen uit het Maaseiker stadslandschap. De strip kijkt uit vanaf het landhoofd van de Maasbrug over het ruigtenlandschap, start aan de Bleumerpoort, overspant een deel van de 'Groene wal', kijkt uit over de Maas naar natuurgebied 'De Rug' aan Nederlandse zijde van de Maas, sluit aan op de N78 en krijgt een front aan Heerenlaak. Afhankelijk van de positionering van de bouwblokken binnen het nieuwe stadsdeel wordt in het masterplan een verschil in bouwtypologie vooropgesteld.



Figuur 36 | De te bebouwen delen van het stadsontwikkelingsproject

Daarom wordt in het RUP wordt een opdeling gemaakt in 3 zones binnen bebouwbare strip gezien er naast verschillen in schaal en korrelgrootte van de bebouwing ook een verschil in programmatorische invulling wordt voorgesteld. Het betreffen:

- Zone 1: plein aan de Maas
- Zone 2: hoogdynamische kleinstedelijk stadsdeel
- Zone 3: stedelijk woongebied

Om geen verwarring met de bestemmingszones uit het RUP te laten ontstaan, worden de krachtlijnen uit het masterplan voor dit nieuwe stadsdeel reeds opgesplitst over de verschillende bestemmingszones van het RUP.

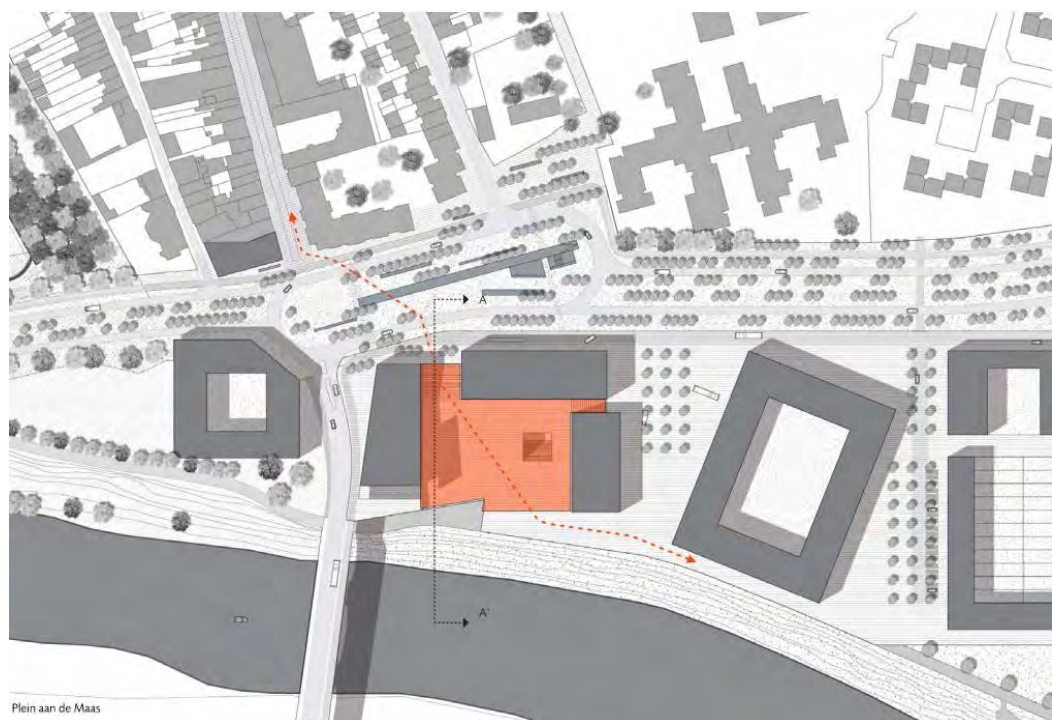
Ontwerpelementen uit het masterplan

Plein aan de Maas

Het nieuwe stadsdeel moet erin slagen om de huidige stadscentrum naar de Maas te brengen. De invulling en de ruimtelijke kwaliteit van de randen rond de ovonde aan de Bleumerpoort spelen een cruciale rol in de realisatie van de doelstelling om stad en Maas bij elkaar te brengen.

Hiertoe wordt op de kop van de strip aan de Bleumerpoort een plein aan de Maas gecreëerd als scharnier tussen Maaseik en het stadsdeel 'Stad aan de Maas'. Het plein opent zich naar de Maas en wordt aan de drie andere zijden begrensd door nieuwe volumes. Het masterplan bepaalt niet expliciet het programma van deze volumes maar stelt dat hier functies met een hoogdynamisch karakter moeten ingevuld worden die de bebouwing op het Plein aan de Maas moeten opladen.

Het Plein aan de Maas' vormt een belangrijke tussenstop op het traject tussen de historische stadskern en Heerenlaak. Een brede publieke trap verbindt het 'Plein aan de Maas' met de verbindingen voor langzaam verkeer die in de groenruimte binnen de uiteengelegde N78 (de ovonde) zijn aangelegd om zo de verbinding te kunnen maken met de Bleumerstraat.



Figuur 37 | Plein aan de Maas

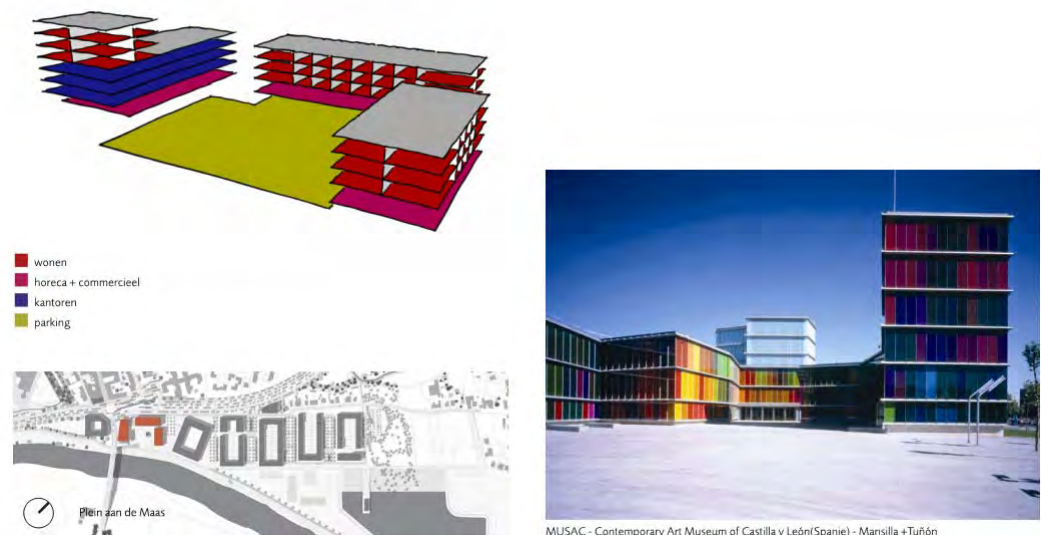
De bouwvolumes op het 'Plein aan de Maas' bieden een gevel zowel aan het 'Plein aan de Maas' als aan de verblijfsruimte van de Bleumerpoort.

In het masterplan wordt het plein zelf opgehoogd tot op het niveau van de bovenkant van de winterdijk. Om het zicht op de Maas te bevorderen loopt het plein op van aan de Maasoever naar het stadscentrum. Bij het concrete ontwerp voor de aanleg van het 'Plein aan de Maas' zal rekening moeten gehouden worden met de specifieke context: de nabijheid van de Maas.



Figuur 38 | Referentiebeelden m.b.t. de ontwerpkrachtlijnen voor het Plein aan de Maas (Siena + Venetië).

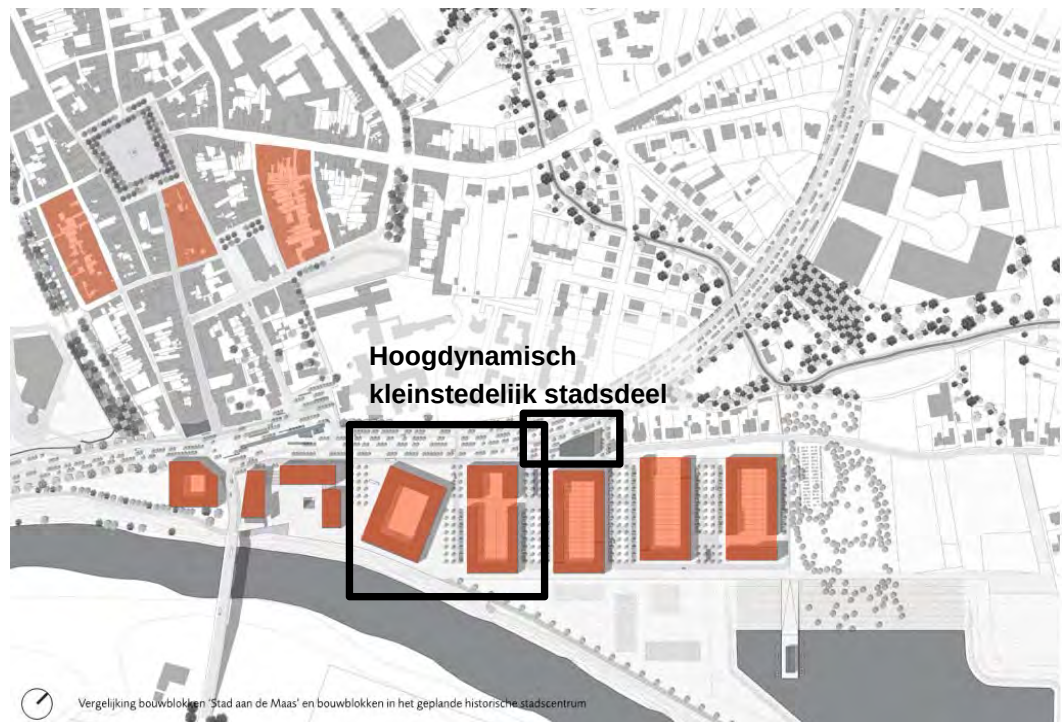
Bij wijze van voorbeeld geeft het masterplan 'Stad aan de Maas' een typologische studies weer voor de vormgeving van de bebouwing rond het Plein aan de Maas.



Figuur 39 | Typologische studie voor het Plein aan de Maas

Hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel

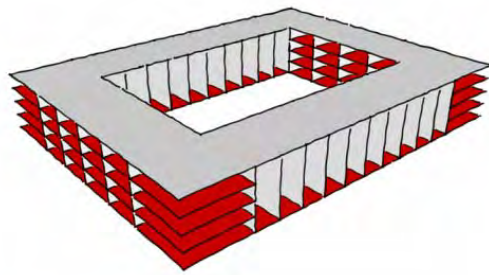
In het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel worden stedelijke woondichtheden nagestreefd in een ritme van bebouwde en onbebouwde zones. De schaal van de bebouwde zones stemt overeen met de maatvoering van de bouwblokken in het centrum van Maaseik.



Figuur 40 | Aanduiding van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel binnen het RUP

Het programma van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt verder in de nota besproken en gekoppeld aan doelstellingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maar het grootste deel van de strip biedt mogelijkheid voor een invulling met residentiele functies. Binnen de bebouwbare zones waarvan de schaal afgestemd is op de maat van de bouwblokken in het centrum van Maaseik kunnen verschillende woonvormen opgenomen worden, inspelend op toekomstige noden en lokale kwaliteiten en randvoorwaarden.

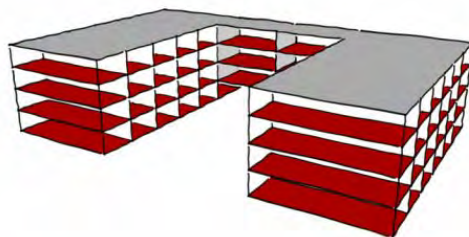
Bij wijze van voorbeeld worden in het masterplan enkele typologische studies weergegeven.



- wonen
- horeca + commercieel
- kantoren
- parking



U-shaped block, Promontorio, Lisbon



- wonen
- horeca + commercieel
- kantoren
- parking



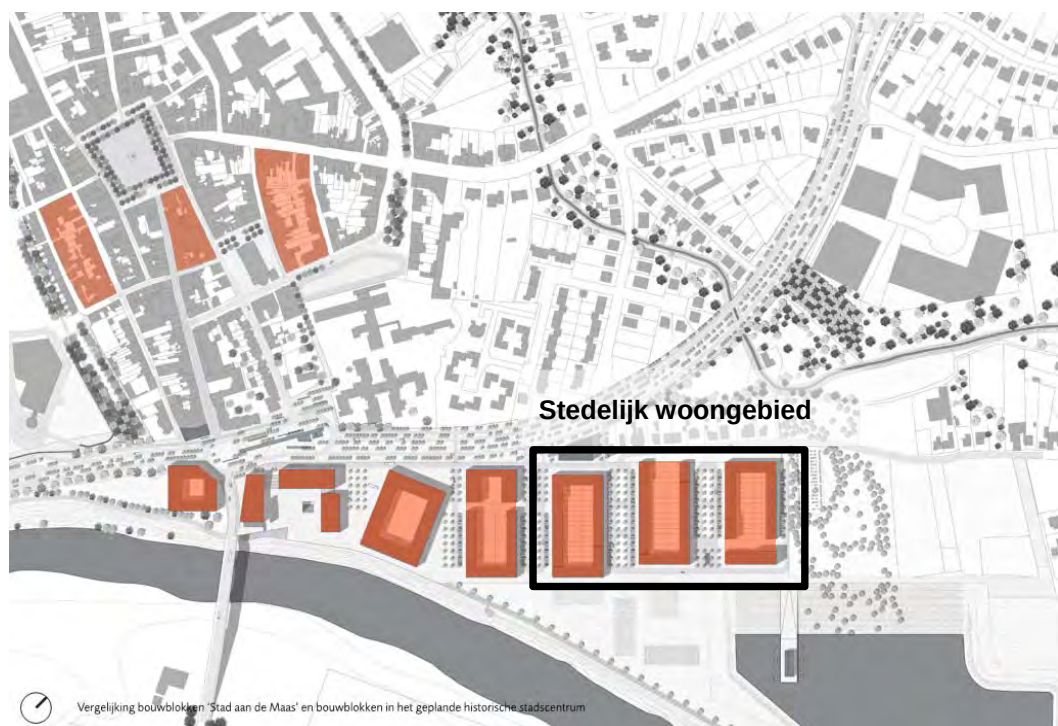
panorama-appartementen, Neutelings-Riedijk architecten, Gooimeer (Huizen)

Het ontwerp van de ontwikkelaars (door bureau boosten-rats) vult enkele referentiebeelden aan. De bebouwing in het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel zal de overgang in vormgeving en architectuur moeten verzorgen tussen de meer grootschalige bebouwing rond het plein aan de Maas en de kleinschalige bebouwing (typologie grondgebonden woningen) in het stedelijke woongebied.



Stedelijk woongebied

Ook in het stedelijk woongebied worden stedelijke woondichtheden nagestreefd in een ritme van bebouwde en onbebouwde zones. De schaal van de bebouwde zones stemt ook hier overeen met de maatvoering van de bouwblokken in het centrum van Maaseik.



Figuur 41 | Afbakening van het stedelijk woongebied binnen het RUP

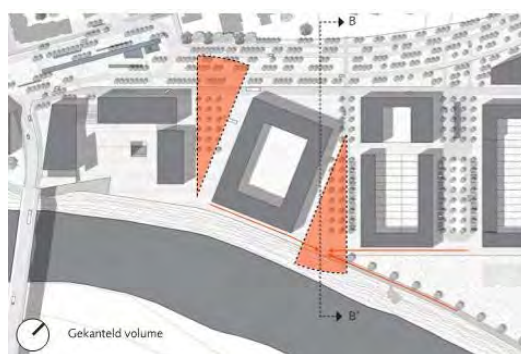
Wonen is de hoofdbestemming in het stedelijk woongebied. Binnen de bebouwde zones waarvan de schaal afgestemd is op de maat van de bouwblokken in het centrum van Maaseik kunnen verschillende woonvormen opgenomen worden, inspelend op toekomstige noden en lokale kwaliteiten en randvoorwaarden. Zo is het denkbaar dat aan de Maasoever appartementen met zuiderterrassen en uniek uitzicht over de Maas en

belang. De stedelijke woonvorm kan op deze plek aantrekkelijk gemaakt worden door aansluiting op en uitzicht over deze open ruimte.

De tussenruimtes zijn niet louter kwalitatieve groenruimtes: in hun maatvoering nemen zij allerlei functies op: ontsluiting voor wagens en zacht verkeer, parkeren, waterhuishouding (bv. met wadi's). Een gedetailleerd en afgemeten ontwerp van deze ruimtes zal deze functionaliteit integreren.



Figuur 42 | Ritme open ruimte binnen de bebouwingsstrip van het stadsontwikkelingsproject



Aansluitend op de bebouwing van het 'Plein aan de Maas' kantelt de eerste bouwzone parallel aan de oever van de Maas. Hierdoor ontstaan twee specifieke tussenruimtes: de eerste vernauwt naar de Maas toe, zodat het Plein aan de Maas de werkelijke kop vormt van de Maaspromenade.

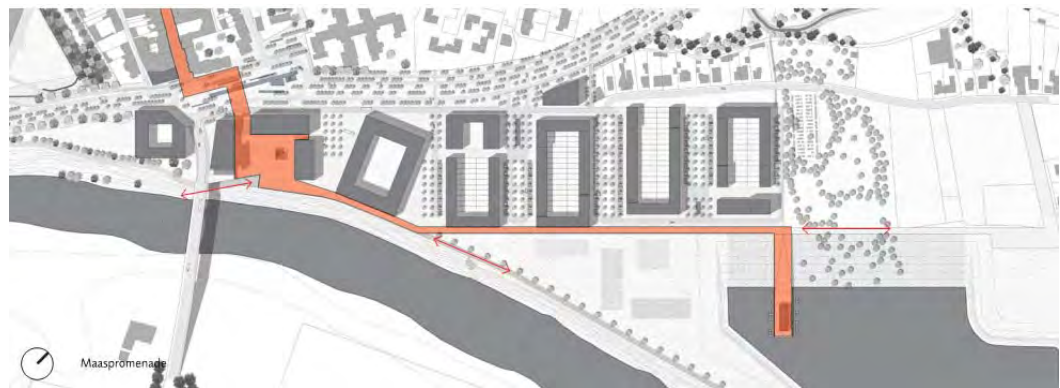
De tweede tussenruimte opent zich naar de Maas en organiseert de aansluiting tussen Maaspromenade en de dienstweg langsheen de winterdijk.

Maaspromenade

De belangrijkste doelstelling van de Maaspromenade is het versterken van de relatie tussen de binnenstad en de Herenlaak. Via het plein aan de Maas is deze promenade makkelijk toegankelijk vanuit het stadscentrum. Ter hoogte van Herenlaak krijgt de Maaspromenade een uitloper in een nieuwe passantenhaven die het mogelijk maakt voor toeristen om op een boogscheut van het centrum aan te meren en vervolgens via een aangenaam traject de historisch waardevolle binnenstad te bezoeken.

De tussenstop op het Plein aan de Maas en de uitbouw van commerciële voorzieningen aan de Bleumerpoort en in het gebied Kloosterbempden, dienen het stadspoorteffect van de Bleumerpoort te ondersteunen.

De Maaspromenade takt aan op de bestaande dienstweg langs de Maas en verbindt de Maasbrug, via Heerenlaak met Aldeneik. Dit traject kan gradueel opgeladen worden met kleine commerciële functies en horecafaciliteiten.



Figuur 43 | Maaspromenade



Figuur 44 | Impressie van de Maaspromenade

Het ontwerp van de ontwikkelaars stelt voor om de Maaspromenade als een brede boulevard te concipieren waarop solitaire volumes worden gepositioneerd. Deze ontwerpvisie past binnen die van het masterplan 'stad aan de maas'.

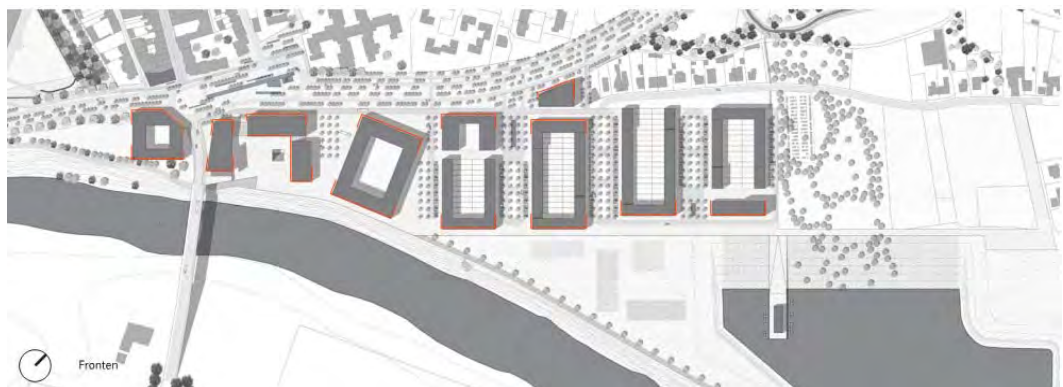


Figuur 45 | Maaspromenade als brede boulevard met solitaire volumes

Stadsfront

De mogelijkheid om het waterfront te ontwikkelen, is één van de belangrijkste potenties van Maaseik. Met het nieuwe stadsdeel krijgt Maaseik een volwaardig, zij het transparant, front aan de Maas. Zichtrelaties met de Maasoever blijven een belangrijke randvoorwaarde.

Even belangrijk als een front aan de Maas is de kwalitatieve begrenzing van de parkwayruimte. Aan de zijde van de stad, vooral ter hoogte van de wijken buiten de stadswal, keren de woningen zich van de N78 af. Om de gewenste belevingskwaliteit van de parkway te bekomen, dient het front van de strip naar de hedendaagse landschappelijke meander met de meeste zorg ontworpen te worden.



Figuur 46 | Stadsfront



Figuur 47 | Impressie van het stadsfront

Landmarks

De bouwhoogte in het stadsontwikkelingsproject beperkt zich van 4 bouwlagen ter hoogte van het plein aan de Maas tot 3 in het stedelijk woongebied met een overgang in het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel.

Op strategische punten kunnen hogere volumes het stadontwikkelingsproject mee helpen structureren.

- Plein aan de Maas;
- Aansluiting van de strip op de N78;
- Heerenlaak.



Figuur 48 | Landmarks

In het ontwerp van de ontwikkelaars wordt de landmark ter hoogte van de herenlaak niet in het stedelijk woongebied voorzien maar in het landschapspark dat tussen het

stadsontwikkelingsproject en de Maas wordt voorzien. Het is deze positionering die zijn doorvertaling zal vinden in het RUP.



Figuur 49 | Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats

Krachtlijnen voor het RUP

Omdat in het RUP duidelijk afdwingbare bepalingen moeten opgelegd worden, niet alleen naar inrichting maar ook naar bestemming en omdat er een gradiënt van dynamiek wordt beoogd die afneemt van de Maasbrug richting Aldeneik, zal het bebouwbare deel van het stadsontwikkelingsproject uit het masterplan worden onderverdeeld in meerdere bestemmingszones.

Het plein aan de Maas is een belangrijk onderdeel van het stadsontwikkelingsproject en de positie ervan is cruciaal. In het RUP zal minstens de voorwaarde worden opgelegd dat een samenspel van publieke ruimte en gebouwen moet gecreëerd worden ter hoogte van de Bleumerpoort-Maasbrug die de plek als poort tot de stad mee moet versterken. De publieke ruimte moet inspelen op de specifieke context nl: de nabijheid van de Maas enerzijds en de functie als tussenstop op het traject tussen het stadscentrum en Herenlaak. Gezien er een duidelijk onderscheid zal gemaakt worden in het programma ten opzichte van de rest van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt de zone waarin het Plein aan de Maas moet worden gerealiseerd in een afzonderlijke bestemmingszone opgenomen. Voor het programma rond het 'Plein aan de Maas' wordt verwezen naar een hoofdstuk verder in voorliggende nota. In de bestemmingszone ten noorden van het Plein aan de Maas zal de woonfunctie overheersen. Toch wordt in het RUP een onderscheid gemaakt tussen de bestemmingszone 'hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel' en de bestemmingszone 'stedelijk woongebied'. Niet alleen omdat er een gradiënt van dynamiek wordt beoogd die afneemt van de Maasbrug richting Aldeneik maar ook omdat er een gradiënt in stedenbouwkundige korrelgrootte noodzakelijk is. Het plein aan de Maas zal omringd worden door grootschalige stedelijke volumes. Binnen het stedelijk woongebied wordt afstemming gezocht met het woonlint langs de Aldeneikerweg. In het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt de overgang tussen beiden zones opgevangen.

De maat van de bebouwbare en niet-bebouwde delen wordt niet expliciet vastgelegd in het RUP. Per zone wordt een minimaal percentage aan publieke ruimte opgelegd. De rest van de ruimte kan bebouwd of geprivatiseerd worden. Door middel van verplicht te realiseren indicatieve zichtassen met een minimale breedte worden gebalde bouwvelden afdwingbaar gemaakt zonder reeds de exacte positie aan te duiden op het grafisch plan. Door zichtassen vast te leggen wordt ook tegemoet gekomen aan de doelstelling om de transparantie tussen stad en Maas te behouden.

De Maaspromenade die de link moet leggen tussen het stadscentrum en Herenlaak kan als een indicatieve aanduiding worden weergegeven op het plan. Het doel van de verbinding is belangrijk, niet de exacte locatie. Door middel van een indicatieve aanduiding kan deze over meerdere bestemmingszones heen lopen. De aanwezige bunker en meetpost aan de Gemeenschappelijke Maas blijven behouden en kunnen als een panoramisch uitkijkpunt blijven functioneren.

De bouwhoogte in het stadsontwikkelingsproject bedraagt overwegend tussen de 3 tot 4 bouwlagen. Op strategische plekken kunnen accenten gelegd worden. Deze worden door middel van indicatieve aanduidingen op het plan weergegeven worden. Aan deze accenten wordt geen maximale bouwhoogte opgelegd. Een V/T legt echter per zone de maximale vloeroppervlakte vast.

Een inrichtingsstudie kan de vergunningsverlenende overheid helpen om een aanvraag voor een stedenbouwkundige of verkavelingsvergunning te beoordelen in het totaalplaatje voor het stadsontwikkelingsproject. Om kwalitatieve bouwblokken te verkrijgen die vanuit een integraal ontwerp tot stand zijn gekomen zal in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP opgelegd worden dat een aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning uitspraken over een bouwblok in zijn geheel moet omvatten.

6.3.2

Herenlaak

Ontwerpelementen uit het masterplan

In het masterplan worden enkele aanzetten gegeven voor eventuele ontwikkelingen die de Herenlaak in de toekomst attractiever zouden kunnen maken. De schaal en de ruimtelijke impact van het gebied vragen echter om een afzonderlijk masterplan voor Herenlaak en de visvijver.

In het masterplan wordt een nieuwe aanlegsteiger van een passantenhaven voorzien die het mogelijk maakt om dicht bij het stadscentrum aan te meren, want ook het centrum heeft omwille van het historisch patrimonium een grote aantrekkingskracht voor het cultuurtoerisme. De afstanden tussen de haven en het centrum zijn te voet en met de fiets makkelijk overbrugbaar. Deze attractieve verbindingen voor het zacht verkeer langs de structurerende landschappelijke lijnen (de Maasoevers, de Bosbeek, de N78, ...) bieden de bewoners en toeristen een aangenaam alternatief om zich in het Maaseiker stadslandschap te verplaatsen.



Figuur 50 | Impressie van de passantenhaven

In de driehoek tussen de stadsuitbreiding en de Maas kunnen op informele manier enkele plekken gecreëerd worden waarop gespeeld, gezond en eventueel gesport kan worden. Het gras op deze plekken zou bijvoorbeeld kort gemaaid kunnen worden, terwijl het gras in de rest van de landschappelijke driehoek lang kan opschieten.

Door de helling van de oever plaatselijk te verflauwen wordt een plek gecreëerd waar de plas Heerenlaak voor zwemmers makkelijker toegankelijk wordt.

Krachtlijnen voor het RUP

De ingrepen om een aanlegsteiger en passantenhaven te voorzien vallen buiten de perimeter van het RUP. Een logische verbinding met het stadscentrum wordt afgedwongen door de indicatieve aanduiding van de Maasboulevard.

De driehoek wordt meegenomen in de afbakening van het RUP zodat hier een landschapspark kan worden ingericht in samenhang met de Maaspromenade en de publieke ruimte binnen de bebouwbare zone. Bovendien worden bouw mogelijkheden opgenomen voor de oprichting van kleine gebouwtjes die fungeren als café of andere aan recreatie gelinkte activiteiten. De mogelijkheid om hier een recreatieve functie in te richten kan de relatie tussen stad en Herenlaak verder versterken.

In tegenstelling tot het masterplan wordt in het RUP de oprichting van één gebouw met een bakenfunctie toegelaten in deze zone.



Figuur 51 | Landmark binnen het landschapspark cfr. het ontwerp van bureau boosten rats

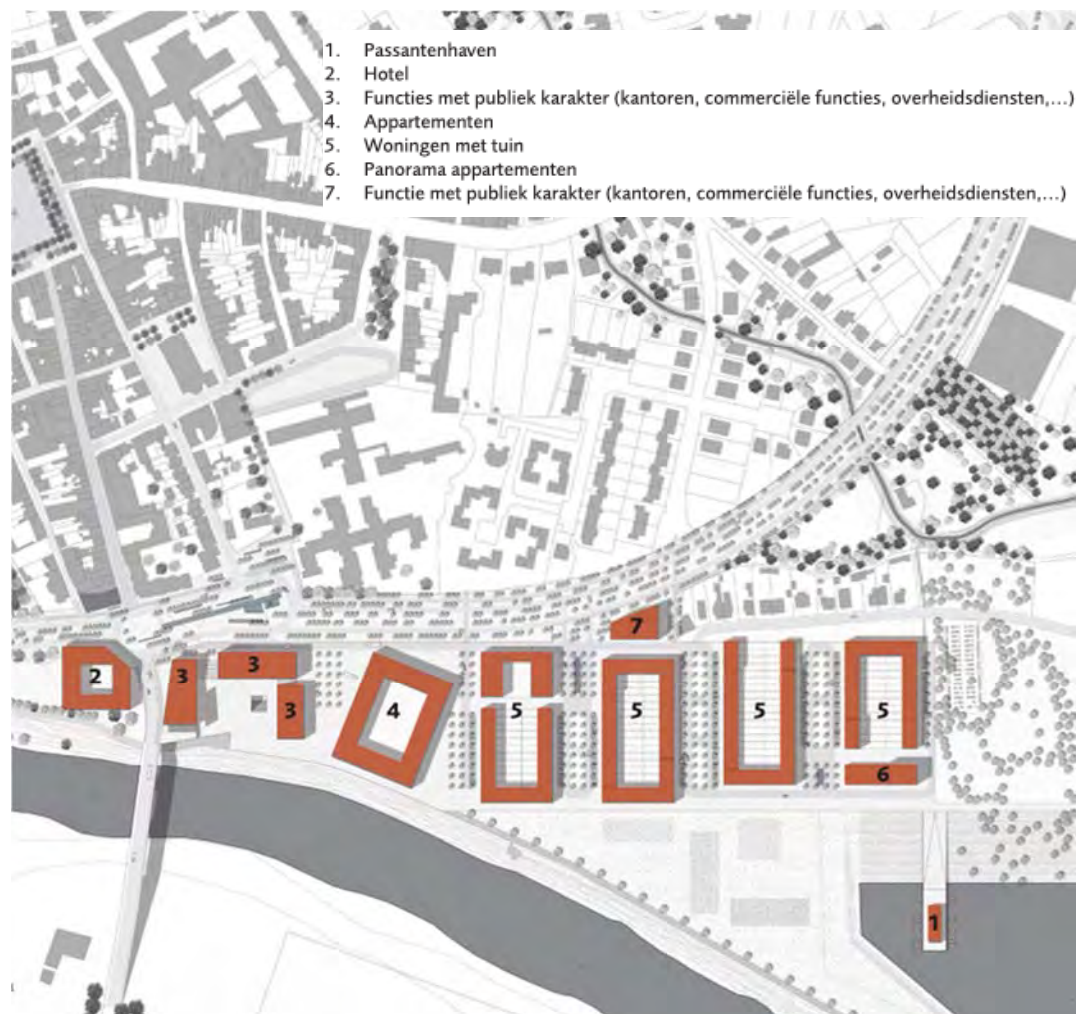
6.4 Programma

Aspecten uit het masterplan

Het grootste deel van de strip biedt mogelijkheid voor de ontwikkeling van een stadsontwikkelingsproject met een solide basis van residentiële functies. Verschillende woonvormen kunnen in het projectgebied uitgewerkt worden, inspelend op toekomstige noden en lokale kwaliteiten en randvoorwaarden.

Ter hoogte van het plein aan de Maas stelt het masterplan dat het programma in de volumes rondom het plein hoogdynamisch moet zijn. Hier moeten met andere woorden publieke en gemeenschappelijke functies geïntegreerd worden die een groter publiek bedienen (voorbeelden zijn een bibliotheek, administratieve diensten, een postkantoor, ...) aangevuld met kleinschalige commerciële functies.

In de overige delen van het stadsontwikkelingsproject kunnen meer kleinschalige stedelijke functies (commerciële functies, horeca) geïntegreerd worden in de bouwblokken bv. ter hoogte van de Maaspromenade, bij de toegang tot het terrein vanaf de N78, aansluitend op Herenlaak, ...



Figuur 52 | Verdeling van het programma over het stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas'

Het masterplan voorziet in qua wooneenheden in:

- 138 woningen
 - 215 appartementen
-
- 353 gezinnen

Het masterplan voorzien in een totale vloeroppervlakte van alle bebouwing van 73.500m² waaronder, naast de woonfunctie, de publieke functie in volgende verhouding voorkomen:

- 4.000 m² kantoren
- 6.000m² publieke functies, horeca, kleinhandel
- 50 hotelkamers⁸

Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften

Net zoals in het masterplan zal het programma voor de functies rond de hoogdynamische publieke ruimte aan de Maas niet expliciet worden bepaald in het RUP maar er zal wel een minimaal aandeel aan dienstverlenende of publiekstrekkende functies verplicht worden opgelegd (bv. in de bouwlaag aansluitend op het Plein aan de Maas). De rest van de gebouwen kan ingevuld worden met een publieke dan wel residentiële functie.

De concentratie van dienstverlenende of publiekstrekkende functies ter hoogte van het Plein aan de Maas is ten voordele van meer rustige woonwijken centraal in het hoogdynamische kleinstedelijk stadsdeel. Ook langsheen het traject dat de verbinding legt tussen het Plein aan de Maas en Herenlaak (Maaspromenade), de locaties die gericht zijn op de N78 en ter hoogte van Herenlaak kunnen kleinschalige horecafaciliteiten toegelaten worden. Commerciële functies worden echter niet toegelaten omdat hiervoor beroep moet worden gedaan op de bestaande handel in Maaseik.

Er zal een globale minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare worden nagestreefd voor het volledige stadsdeel waarbij mogelijk in de verdere uitwerking van het RUP een onderscheid wordt gemaakt tussen zones met hogere woondichtheid en zones met een lagere woondichtheid.

Het plan dient ook een mix van woningtypologieën waarmee diverse doelgroepen kunnen worden bereikt na te streven. Dit dient over het globale projectgebied te worden bekeken.

⁸ In het plangebied van het RUP zit de locatie uit het masterplan, bedoeld is voor de inplanting van een hotel, niet begrepen.

6.5 Mobiliteit en parkeren

Ontwerpelementen uit het masterplan

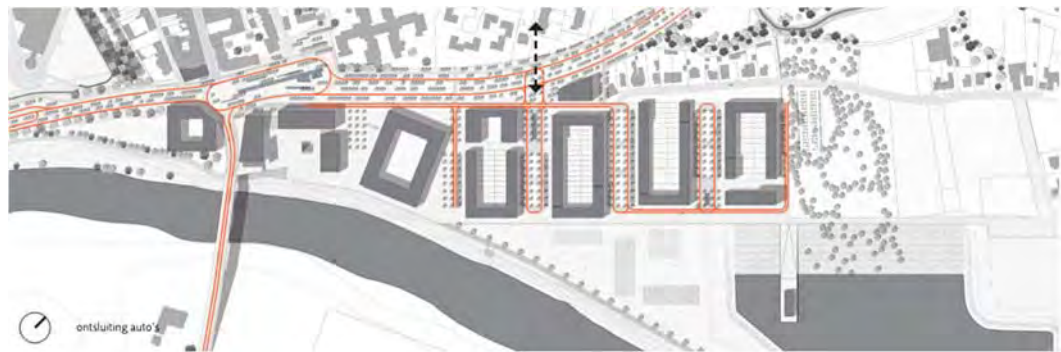
| Gemotoriseerd verkeer

In het masterplan takt de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van en naar het stadsontwikkelingsproject 'Stad aan de Maas' ter hoogte van het woningencomplex Dekenskamp aan op de N78, op maximale afstand van het verkeersknooppunt Bleumerpoort. Bij de studie van de doorstroming van de ovonde is deze randvoorwaarde opgelegd.

De toegang tot het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt geaccentueerd met een markant bouwvolume op de kop van de Aldeneikerweg. Vanaf deze toegang wordt het gemotoriseerd verkeer over het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel verdeeld via een ventweg waarop woonerven aansluiten.

De Maaspromenade en het Plein aan de Maas zijn autovrij.

De dienstweg op het dijklichaam van de Gemeenschappelijke Maas is een onlosmakelijk deel van de waterweg en blijft behouden als dienstweg voor de waterwegbeheerder en zijn opdrachtnemers om de waterweg te inspecteren of te herstellen bij schade. De dienstweg dient ten allen tijde bereikbaar te blijven voor zware voertuigen.



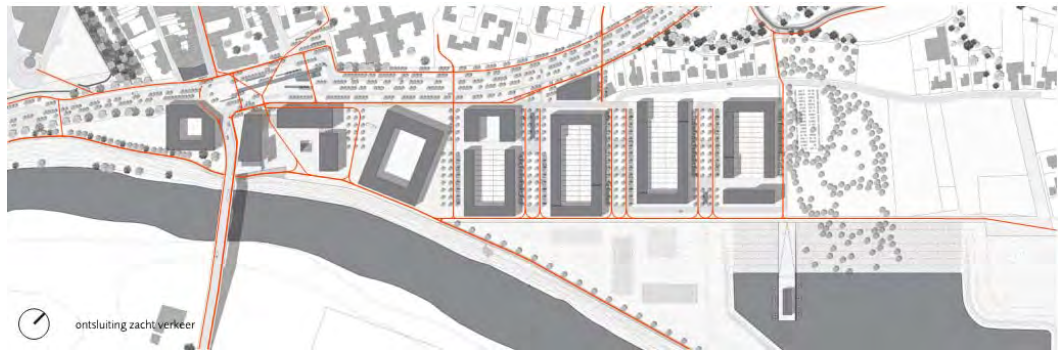
Figuur 53 | Ontsluiting gemotoriseerd verkeer

| Zacht verkeer

Het masterplan voorziet dat de circuits voor zacht verkeer aantakken op de bestaande lokale en bovenlokale routes:

- Over de Bleumerpoort via de Bleumerstraat naar het centrum van Maaseik
- Over de Bleumerpoort, langs de ziekenhuissite wordt een nieuwe doorsteek voorzien naar de Monseigneur Koningsstraat
- Kloosterbempden wordt aangesloten, zowel via de vernieuwde Bleumerpoort als via een eigen oversteek van de N78 Parkway
- Nieuwe oversteken worden voorzien over de N78 Parkway ter hoogte van bestaande straten en fietspaden
- Via de Maaspromenade zijn Aldeneik en Heerenlaak bereikbaar voor zacht verkeer.
- De gebruik van de dienstweg op het dijklichaam langs de Maas als fiets- of wandelpad kan gedoogd worden maar er moet rekening gehouden worden met het feit dat de dienstweg na eenzijdige beslissing van nv De Scheepvaart kan

worden afgesloten. De dienstweg kan echter geen andere bestemming of invullingen krijgen.



Figuur 54 | Ontsluiting zacht verkeer

| Parkeren

Parkeren voor bewoners en bezoekers wordt enerzijds geïntegreerd in de open tussenruimtes tussen de bouwblokken. Anderzijds wordt voor collectieve woonprojecten het parkeren verplicht opgenomen op het eigen terrein (in het bouwblok, al dan niet ondergronds). Mogelijks kan een overcapaciteit van deze ondergrondse parkings voorzien worden om de tussenruimtes te ontlasten.

De totale parkeercapaciteit van het gebied en elke deelfase dient te kaderen in de globale mobiliteitsvisie van de gemeente, rekening houdend met de optimale ligging nabij het stadscentrum en de optimale ontsluiting met het openbaar vervoer via de N78.

Het profiel van de wegen moet zo geconcepieerd worden dat de integratie van de wegenis in de aanleg van de publieke ruimtes van het stadsontwikkelingsproject 'stad aan de Maas' optimaal is.



Figuur 55 | Parkeren in het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel

In het vooropgestelde programma tijdens de wedstrijdphase was ter hoogte van het Plein aan de Maas een transferium voorzien voor openbaar vervoer. Aan dit transferium zou dan ook een halteplaats voor toeristenbussen kunnen worden gekoppeld. Tijdens gesprekken met de Lijn bleek later dat een busstation op deze site niet haalbaar was in functie van de bustrajecten.

In een tussentijdse studie (juni 2008) werd onderzocht of een busstation op het plein voor het ziekenhuis een mogelijk alternatief kon bieden. De centrale ligging en de vlotte bereikbaarheid voor zowel bussen als zachte weggebruikers maakt deze locatie

interessant. Omtrent de locatie van het nieuwe busstation is op vandaag nog geen beslissing genomen.

Krachtlijnen voor de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan

| Gemotoriseerd verkeer

Er wordt verordenend opgelegd dat er slechts één aansluitpunt van de interne ontsluitingsstructuur van het hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel op de N78 kan gerealiseerd worden én dat de aansluiting van de interne ontsluiting op N78 zo ver mogelijk van de ovonde gebeurt. Een indicatieve aanduiding ter hoogte van de bestaande aansluiting van de Aldeneikersweg op de N78 kan dit weergeven op het verordenend grafisch plan.

De interne verzamelweg wordt eveneens op het grafisch plan aangegeven, parallel aan de N78. Bebouwing kan enkel oosten van de interne verzamelweg worden aangelegd. Parkeervoorzieningen wordt waar mogelijk rechtstreeks op deze parallelweg aantakt zodat een zo groot mogelijk deel van het plangebied gevrijwaard wordt voor voetgangers en fietsers. De Maaspromenade en het Plein aan de Maas zijn autovrij. De Maaspromenade moet zoveel mogelijk gespaard blijven van kruisingen met autoverkeer.

| Zacht verkeer

In de voorschriften wordt de realisatie van de Maaspromenade verordenend opgelegd door deze indicatief aan te duiden. Tevens wordt opgelegd dat de verbinding langs de winterdijk moet gehandhaafd blijven.

Verder worden geen exacte routes voor langzaam verkeer aangegeven in het RUP maar in de voorschriften wordt opgenomen dat het plangebied doorwaadbaar moet zijn voor langzaam verkeer en dat nieuwe langzaam verkeersverbindingen moeten aantakken op bestaande routes in het plangebied en in de randen van het plangebied.

| Parkeren

De krachtlijnen met betrekking tot parkeren uit het masterplan wordt vertaald in het RUP:

- zoveel mogelijk ondergronds en dit in elk geval voor het plein aan de Maas;
- op een kwalitatieve manier (ingebed in het groen) in de open ruimte tussen de bouwblokken;
- er wordt een minimale parkeernorm opgenomen;
- bij collectieve woonprojecten dient een fietsenstalling geïntegreerd te worden in het project op een logische en makkelijk bereikbare manier.

7 Onderzoek tot milieueffectenrapportage

7.1 Inleiding

Dit rapport onderzoekt of het RUP 'Stad aan de Maas' plan-MER-plichtig is volgens het plan-mer-decreet dat op 1 december 2007 in werking is getreden. Het plan-mer-decreet beschrijft de stappen die doorlopen dienen te worden om de plan-MER-plicht na te gaan.

De dienst Mer van het departement Leefmilieu, Natuur en Energie heeft besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De dienst Mer heeft deze beslissing bevestigd in een schrijven van 11 februari 2014.

De beslissing van de dienst Mer wordt in bijlage toegevoegd.

7.1.1 Stap 1: Toetsing aan het decreet DABM

Dit plan beantwoordt aan de definitie van 'plan en programma' uit het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid want er is voldaan aan de 3 voorwaarden:

1. De Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening, in werking vanaf 1 september 2009, schrijft de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor;
2. De opsteller van het plan is een instantie, i.e. de stad Maaseik;
3. Het plan wordt vastgesteld door een instantie, i.e. de stad Maaseik. De provincie Limburg zal het RUP goedkeuren.

Het plan valt bovendien niet onder de specifieke uitzonderingsregels en vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project.

7.1.2 Stap 2: is het plan van rechtswege plan-MER-plichtig

7.1.2.1 Heeft het plan betrekking op een van de sectoren genoemd in het decreet?

Voorliggend plan is een RUP en heeft bijgevolg betrekking op de ruimtelijke ordening. Aan deze voorwaarde is **voldaan**.

7.1.2.2 Vormt het plan een kader voor project-mer-plichtige projecten?

Het RUP kan kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r. besluit van 10 december 2004, of voor een project opgesomd in bijlage bij omzendbrief LNE 2011/1.

1. Het RUP kan kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd onder rubriek 10b van bijlage II van het project-m.e.r. besluit van 10 december 2004 met name:

'stadsontwikkelingsprojecten met de bouw van 1.000 of meer woonegelegenheden of project met een brutovloeroppervlakte van 5.000 m² handelsruimte of meer of project met verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur'.

Voorliggende milieubeoordeling is opgemaakt op basis van het masterplan Stad aan de Maas. Het masterplan vormt een richtinggevend kader waarbij de grootte orde

waarin nieuwe ontwikkelingen worden voorgesteld. Het masterplan is geen blauwdruk voor de invulling van het gebied.

In het plangebied wordt gestreefd naar een uitbreiding van het woningaanbod met ca. 350 bijkomende woongelegenheden. De drempel van 1.000 woongelegenheden wordt in ieder geval niet bereikt.

Er wordt tevens ruimte voorzien voor commerciële functies, horeca en diensten, gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen. De totale bruto-vloeroppervlakte voor woonondersteunende voorzieningen, handel en diensten die wordt gecreëerd bedraagt ca. 10.000m². Hierbij wordt 4.000m² voor kantoren en 6.000m² voorzien voor handel en diensten. In theorie, als alle ruimte wordt ingevuld met handelszaken wordt de drempel van 5.000m² handelsruimte, zoals vermeldt onder rubriek 10b van bijlage II van het project-MER besluit, overschreden.

De kanttekening dient echter te worden gemaakt dat de commerciële functies binnen deze bruto vloeroppervlakte handelszaken zijn die instaan voor dagdagelijkse aankopen (convenience goods) zoals bakker, slager, krantenwinkel, ... en voor shopping goods (kleding, schoenen, ...). Grootschalige kleinhandel (doe-het-zelfzaken, tuincentra, sportwinkels, hypermarkten, ...) worden niet toegelaten. In de stedenbouwkundige voorschriften zal ook een bovengrens voor de maximale verkoopsoppervlakte per handelszaak worden vastgelegd om grootschalige detailhandelszaken onmogelijk te maken binnen het plangebied. De beoogde handelszaken zijn bedoeld als ondersteuning aan de nieuwe stedelijke woonwijk die hier gerealiseerd zal worden en die in een stedelijke omgeving veelal te voet of met de fiets worden bereikt. De handel zal dus geen noemenswaardige verkeersgeneratie teweeg brengen. De keuze om in het plangebied enkel handel als ondersteuning voor de nieuwe woonwijk te voorzien vloeit ook voort vanuit de ontwikkelingsperspectieven uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan waarin de binnenstad als stedelijk commercieel centrum wordt aangeduid en Kloosterbempden en de Bospoort als commerciële poorten. De stadsontwikkeling Stad aan de Maas beoogt in eerste instantie een residentiële stadsuitbreiding waarbij de relatie met de omliggende toeristisch-recreatieve structuur cruciaal is.

Daarnaast zal de stadsuitbreiding – zoals geformuleerd in de doelstellingen van voorliggend RUP – ook inspelen op de toenemende vraag naar woonzorgtypologieën en zal de ruimte die in het masterplan wordt aangeduid als ruimte voor handel en diensten voor een deel ingenomen worden door ondersteunende diensten aan de woonzorgtypologieën.

De inschatting van het mobiliteitsprofiel met betrekking tot het autoverkeer geeft het volgende resultaat⁹:

- De maximaal 353 nieuwe woongelegenheden veroorzaken volgende intensiteiten:
 - o ochtendspits (8.00-9.00 uur): 56 pae/uur uitgaand en 6 pae/uur inkomend.
 - o avondspits (18.00-19.00 uur): 18 pae/uur uitgaand en 31 pae/uur inkomend.

⁹ Berekend op basis van eigen model met kengetallen gebaseerd op basis van het richtlijnenboek voor het opstellen van een MOBER en CROW.

- De maximaal 4.000 m² kantooroppervlakte veroorzaakt volgende intensiteiten:
 - o ochtendspits (8.00-9.00 uur): 32 pae/uur – 56 pae/uur [afh. van de aard van de kantoren (administratief of zakelijk)].
 - o avondspits (18.00-19.00 uur): 29 pae/uur - 50 pae/uur [afh. van de aard van de kantoren (administratief of zakelijk)].
- De maximaal 6.000 m² winkeloppervlakte veroorzaakt volgende intensiteiten:
 - o 1.331 pae per werkdagemaal – verdeeld over 8 uur = 166 pae/uur.
 - o 2.871 pae per zaterdagemaal – verdeeld over 8 uur = 358 pae/uur.

Noch de verschillende activiteiten op zich, nog de som van de verschillende activiteiten geeft verkeersgenererende werking van pieken van 1.000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

Bijgevolg kan gesteld worden dat het plan geen kader vormt voor vergunningen van bijlage II-projecten van het MER- besluit van 10 december 2004.

2. **Het RUP kan kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd in de bijlage bij de omzendbrief LNE 2011/1, namelijk voor de rubriek 10a van bijlage 2.**

7.1.2.3

Betreft het plangebied een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging van een bestaand plan?

Het totale plangebied RUP heeft een oppervlakte van ongeveer 14,54 ha. Het gaat dus niet om een klein gebied. In deze oppervlakte moet worden begrepen:

- 9,14 te ontwikkelen gebied voor stedelijke functies
- 3,08 landschappelijk park
- 2,33 wegenis

De wijzigingen die het plan voorstelt ten opzichte van de geplande situatie zijn echter eerder klein. Het plangebied omvat een zone die op het gewestplan bestemd is voor stedelijke ontwikkeling. Aan deze gewestplanbestemming is de voorwaarde gekoppeld dat een RUP noodzakelijk is om het gebied te ontwikkelen. Naast de zone voor stedelijke ontwikkeling wordt ook ontginningsgebied met nabestemming recreatie volgens gewestplan herbestemd in het RUP. Het ontginningsgebied met nabestemming recreatie krijgt in het ontwerp voor het nieuwe stadsdeel een landschappelijk-recreatieve bestemming in functie van het nieuwe stadsdeel enerzijds en de recreatie op de Herenlaak anderzijds. Omwille van de aard van het plan kan het voorliggend RUP beschouwd worden als een **kleine wijziging van een bestaand plan op lokaal niveau.**

Conclusie over de plan-MER-plicht van rechtswege

Het RUP vormt geen kader voor de toekenning van een vergunning voor een project zoals opgesomd in bijlage I of bijlage II van het project-m.e.r. besluit van 10 december. Het RUP vormt kader voor een project opgesomd in de bijlage bij de omzendbrief LNE 2011/1, namelijk voor de rubriek 10a van bijlage 2. Het RUP houdt echter een kleine wijziging in en is derhalve screeningsgerechtigd.

7.1.3

Stap 3: Veroorzaakt het plan belangrijke milieueffecten?

Voor plannen die het kader vormen voor een vergunning, maar niet vallen onder de plannen die van rechtswege plan-MER-plichtig zijn, moet een onderzoek uitgevoerd worden naar het mogelijke voorkomen van aanzienlijke milieueffecten, i.e. een screening. Indien uit dit onderzoek als besluit volgt dat aanzienlijke negatieve effecten kunnen optreden, moet de initiatiefnemer alsnog een plan-MER op (laten) stellen.

Dit onderzoek gebeurt aan de hand van een bespreking van de mogelijk relevante effecten, cfr de gebruikelijke mer-praktijk.

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt vooreerst t.o.v. de huidige situatie. Dit is de referentiesituatie. De referentiesituatie werd besproken onder hoofdstuk **Fout!**
Verwijzingsbron niet gevonden..

Een tweede bespreking van de milieueffecten gebeurt t.o.v. de autonome ontwikkeling. Dit is de ontwikkeling ten gevolge van de uitvoering van de geldende gewestplanbestemming. Het grootste deel van het plangebied is momenteel bestemd als gebied voor stedelijke ontwikkeling. Aan deze gewestplanbestemming is zoals reeds aangegeven de voorwaarde gekoppeld dat een RUP noodzakelijk is om het gebied te ontwikkelen. Om een vergelijking te kunnen maken met het geplande scenario in het voorliggend RUP wordt er in de autonome ontwikkeling vanuit gegaan dat er voor dit deel van het plangebied geen RUP wordt opgesteld. Dit betekent dat er geen ontwikkelingen op het terrein zullen plaatsvinden.

Het zuidoosten van het plangebied is aangeduid als ontginningsgebied met nabestemming recreatie. De autonome ontwikkeling houdt in dat het gebied verder kan ontwikkelingen i.f.v. recreatie (deels met overdruk als overstromingsgebied).

De dienstweg langs de Maas is op het gewestplan aangeduid als natuurgebied. De dienstweg moet blijven. Hier zal geen verschil optreden tussen de autonome ontwikkeling en de ontwikkeling na opmaak van het RUP.

7.1.3.1

Mens – ruimtelijke aspecten

Effectbespreking

Effecten tov de huidige situatie

Momenteel zijn de belangrijkste functies binnen het plangebied wonen en landbouw, hoewel beide functies slechts in zeer beperkte mate voorkomen. In het plangebied zijn 8 woningen gelegen. In functie van de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel zullen deze woningen verdwijnen. Het merendeel van het plangebied is echter braakliggend.

Met het RUP wordt een uitbreiding van de menselijke gebruiksfuncties binnen het plangebied mogelijk. Zo worden er een 350-tal woongelegenheden gecreëerd. Het plan voorziet in een mix van woonvormen voor verschillende doelgroepen. Zo worden betaalbare gezinswoningen met tuin voorzien, appartementen met uitzicht op de Maas en

woningen voor senioren in de nabijheid van het woonzorgcentrum en de stadskern. Hierdoor wordt ingespeeld op de woonnoden van verschillende doelgroepen in Maaseik. Daarnaast wordt er ruimte voorzien voor kantoren, horeca en kleinhandel en publieke groene verblijfsruimten. De publieke groene verblijfsruimten dragen bij aan extra open, groene ruimte in het stadscentrum. Globaal zal het nieuwe stadsdeel de link tussen Herenlaak en het stadscentrum versterken waardoor de ontwikkeling volledig kadert in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In samenhang met de realisatie van het RUP Herenlaak zal door het RUP een volwaardige poort tot de stad Maaseik gerealiseerd worden en worden wanden gegeven aan de ovonde. Hierdoor krijgt het geheel van de ovonde niet het karakter van een overmaatse infrastructuur maar van een kwalitatieve publieke ruimte tussen het stadscentrum en de nieuwe uitbreidingszone aan de Maas.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Het gedeelte van het plangebied dat volgens het gewestplan bestemd is voor stedelijk ontwikkeling kan zonder het voorliggend RUP niet ontwikkeld worden. De voormalige Drageira terreinen zullen braakliggend blijven.

Het voorliggend plan biedt een belangrijke kans voor een hedendaagse stadsontwikkeling. Door hierbij een kwalitatieve invulling na te streven wordt ook de belevingswaarde van het gebied verhoogd t.o.v. de autonome ontwikkeling.

De bestemmingen volgens gewestplan van de overige plandelen, namelijk ontginningsgebied met nabestemming recreatie en natuurgebied, komen overeen met deze die gekozen worden voor het RUP. Het natuurgebied ter hoogte van de dienstweg langs de Gemeenschappelijke Maas zal een gelijkaardige bestemming behouden. Het ontginningsgebied met nabestemming recreatie wordt een landschapspark (recreatieve verpozingsruimte) tussen het nieuwe stadsdeel, de Maas en Herenlaak. De functionele invulling door het RUP is hierdoor gelijkaardig met de huidige planologische situatie. In het voorliggend RUP worden echter, in tegenstelling tot het gewestplan, concrete voorstellen gedaan voor de ruimtelijke invulling van het gebied.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

Een kwalitatieve groene invulling van de beschikbare publieke ruimte is van wezenlijk belang, er moet ingespeeld worden op de huidige woonnoden van de verschillende doelgroepen binnen Maaseik en er moet gestreefd worden naar een kwalitatieve architecturale invulling van het gebied.

De woningen die onteigend worden dienen passend vergoed te worden. Hetzelfde geldt voor de getroffen landbouwers (eigenaars en gebruikers).

Conclusie

Het RUP leidt uitsluitend tot positieve effecten voor de discipline mens.

7.1.3.2

Mens – mobiliteit

Effectbespreking

Effecten tov de huidige situatie

In de plan-MER bij het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Maaseik (Libost-Groep nv, 2010) lezen we dat de theoretische capaciteit van de N78 Koning Boudewijnlaan wordt geschat op 1.200 pae/uur per richting. Een extrapolatie van de kruispunttelling (kruispunt N78, N78 Koning Boudewijnlaan, N78b - uitgevoerd in 2002) naar 2012 geeft aan dat de maximale intensiteit tijdens de spits in 2012 ongeveer 620 pae/uur per richting bedraagt. De maximale verkeersgeneratie op piekmomenten van het stadsontwikkelingsproject *stad aan de Maas* bedraagt 278 pae/uur per richting op een weekdag (zie 7.1.2.2). Dit betekent dat de I/C-ratio¹⁰ 0,75 bedraagt na de volledige ontwikkeling waardoor nog steeds een vlotte doorstroming gegarandeerd wordt.

Dit wordt eveneens gestaafd door de verkeerssimulaties uitgevoerd door de dienst BMV Limburg om het ovonde-concept aan de Bleumerpoort op de concrete uitwerking te testen. Op de huidige verkeersstellingen en –gegevens werd een factor toegepast om toenemend verkeer in de toekomst in te rekenen. De simulaties toonden op een positieve wijze de werking van de ovonde aan. Aangezien de verkeersgeneratie van de stadsuitbreiding in het kader van het RUP werd meegenomen in de uitwerking van de verkeerssimulaties van het ovonde-concept, werd in de screeningsnota geen nieuwe mobiliteitsstudie of MOBER gemaakt.

Bij de stedenbouwkundige aanvragen zal echter een mobiliteitsstudie toegevoegd moeten worden wanneer de grenswaarden voor de opmaak van een MOBER volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 overschreden worden.

Het masterplan voorziet 353 wooneenheden. Daarnaast wordt een totale bruto-vloeroppervlakte voor woonondersteunende voorzieningen, handel en diensten voorzien van ca. 10.000 m² waarvan 4.000 m² voor kantoren en 6.000 m² voor handel en diensten. Wanneer er door een project de volgende drempelwaarden overschreden worden, zal een MOBER opgemaakt moeten worden:

- de bouw van 250 woongelegenheden of meer;
- de bouw van gebouwen of gebouwencomplexen voor handel, horeca, kantoorfuncties en diensten met een totale bruto-vloeroppervlakte na de werkzaamheden van ten minste 7.500 m² of het uitbreiden van dergelijke gebouwen of gebouwencomplexen, als de totale bruto-vloeroppervlakte door die uitbreiding de drempel van 7.500 m² of een veelvoud ervan overschrijdt;
- de aanleg van ten minste 200 parkeerplaatsen, of het wijzigen van een bestaande parkeergelegenheid als het aantal parkeerplaatsen door de wijziging de drempel van 200 parkeerplaatsen of een veelvoud ervan overschrijdt.

Er treden eveneens geen cumulatieve effecten op bij de realisatie van het RUP Labaerdijk gezien de verkeersgeneratie van de functies die kunnen gerealiseerd worden binnen de contour van het RUP Labaerdijk meegenomen zijn in de verkeerssimulatie (het RUP Labaerdijk vormt onderdeel van het plangebied van het masterplan Stad aan de Maas).

De ovonde zal gerealiseerd zijn tegen de moment dat de eerste ontwikkelingen in het nieuwe stadsdeel zullen aangevat worden. De verkeersafwikkeling van het nieuwe stadsdeel zal dus geen significante negatieve effecten teweegbrengen aangezien de milderende maatregelen reeds uitgevoerd zullen zijn.

¹⁰ I/C-ratio: verhouding van de gemeten intensiteit ten opzichte van de theoretische capaciteit. Een I/C-ratio kleiner dan 0,8 garandeert een vlotte doorstroming.

Uit de studie van de doorstroming van de ovonde kwam de uitdrukkelijke voorwaarde om het nieuwe stadsdeel op een maximale afstand van het verkeersknooppunt Bleumerpoort te voorzien. Het plan zal hierin voorzien.

De oversteekbaarheid van de N78 ter hoogte van de Bleumerpoort voor voetgangers en fietsers wordt eveneens sterk verbeterd door de realisatie van de ovonde doordat de voetgangers en fietsers slechts 1 rijstrook en rijrichting per keer dienen te dwarsen.

Tevens voorziet het masterplan in de uitbreiding van de Maasbrug met een fietspad in beide richtingen aan de noordzijde van de brug (buiten de contour van het RUP). Dit fietspad sluit aan op logische fietstrajecten aan Nederlandse zijde en op de oversteek van de rotonde.

Er ontstaat een grotere nood aan openbare vervoersverbindingen aan deze zijde van de stad.

Er wordt een parkeernorm opgelegd van 1,5 parkeerplaatsen per wooneenheid. De inrichting van de parkeerplaatsen in functie van het behalen van deze parkeernorm moet binnen de bouwblokken gebeuren. In de onbebouwde delen tussen de bouwblokken kunnen bezoekersparkeerplaatsen ingericht worden. Hiervoor is voldoende ruimte voorhanden cfr. het masterplan om de onbebouwde delen een groen karakter te laten behouden. Er zullen tevens normen opgenomen worden met betrekking tot ruimte voor fietsparkeren, zowel voor de bewoners als voor de bezoekers. Minstens de fietsparkeerplaatsen voor de bewoners moeten overdekt en afsluitbaar zijn.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Bij een autonome ontwikkeling zou er een beperktere mobiliteitstoename worden verwacht aangezien er in de zone die volgens het gewestplan bestemd is voor stedelijke ontwikkeling geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

Door de aanleg van de ovonde zullen reeds heel wat milderende maatregelen gerealiseerd vooraleer wordt aangevangen met de ontwikkeling van het nieuwe stadsdeel.

De aansluiting van het nieuwe stadsdeel op de N78 op maximale afstand van het verkeersknooppunt Bleumerpoort dient verankerd te worden in het RUP.

De aanleg van de uitbreiding van de Maasbrug met een fietspad is een ingreep die verder moet doorgesproken worden met de Nederlandse bevoegde diensten maar die op lange termijn zou kunnen gerealiseerd worden. Bij de ontwikkeling van de bebouwing ter hoogte van het plein aan de Maas mag de aansluiting van het verbrede brugdek niet gehypothekeerd worden.

De parkeernormen en doelstellingen met betrekking tot fietsparkeren dienen verordenend vastgelegd te worden in het RUP. Indien ook een minimaal percentage onbebouwde ruimte wordt opgelegd cfr. het masterplan kan een kwalitatieve en groene inrichting van de onbebouwde delen gewaarborgd blijven én kan het bezoekersparkeren op maaiveldniveau worden ingericht.

De Lijn moet ingelicht worden over de nieuwe stadsuitbreiding.

In navolging van de adviesronde in kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage wordt door het departement Mobiliteit en Openbare Werken en nv De Scheepvaart volgende aandachtspunten meegegeven:

- De oevers van de Gemeenschappelijke Maas moeten steeds toegankelijk en inspecteerbaar blijven. Dit betekent dat de dienstweg op het dijklichaam van de Gemeenschappelijke Maas een onlosmakelijk deel van de waterweg is.
- De dienstwegen van nv De Scheepvaart zijn toegankelijk voor het publiek, zij het beperkt tot voetgangers- en fietsverkeer maar het openbaar karakter en de functie als dienstweg moeten te allen tijden behouden blijven. Het gebruik van de dienstweg als fiets- of wandelpad kan gedoogd worden, maar er moet rekening gehouden worden met het feit dat de dienstweg na eenzijdige beslissing van nv De Scheepvaart kan worden afgesloten. Het is uitgesloten dat de dienstweg een andere bestemming of invulling zou krijgen. De dienstweg moet steeds berijdbaar blijven voor dienstvervoer en moet “visueel leesbaar” blijven als dienstweg. De dienstwegen mogen niet ingekleurd worden als openbaar domein. Het is uitgesloten dat de dienstweg in een plan wordt bestemd tot bv. fiets- of wandelpad.
- De dienstweg dient bij verdere detaillering en inrichting van het plangebied bovendien ook bereikbaar te blijven voor zware voertuigen vanaf de N78 door een interne ontsluiting doorheen het plangebied.

Conclusie

De verkeersgeneratie van de stadsuitbreiding werd meegenomen in de verkeerssimulatie die werd opgemaakt om het ovonde-concept op concrete uitwerking te testen. De simulaties toonden op een positieve wijze de werking van de ovonde aan. Er treden eveneens geen cumulatieve effecten op bij de realisatie van het RUP Labaerdijk gezien de verkeersgeneratie van de functies die kunnen gerealiseerd worden binnen de contour van het RUP Labaerdijk meegenomen zijn in de verkeerssimulatie (het RUP Labaerdijk vormt onderdeel van het plangebied van het masterplan Stad aan de Maas).

Het RUP veroorzaakt geen significant negatieve effecten op voor mobiliteit mits inachtnaam van de milderende maatregelen.

7.1.3.3

Mens - externe veiligheid

Effectbespreking

Effecten tov de huidige situatie

Met de realisatie van het RUP ontstaan er in het plangebied nieuwe ‘aandachtsgebieden’ onder de vorm van een 350-tal woongelegenheden. Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied zijn echter geen Seveso-bedrijven gelegen. Ondanks de bijkomende woongelegenheden worden er dus geen negatieve effecten op de externe mensveiligheid verwacht.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

In de autonome ontwikkeling zullen er in het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor stedelijke ontwikkelingen geen activiteiten plaatsvinden. Door de afwezigheid van Seveso-bedrijven in de omgeving van het plangebied, leidt het RUP niet tot een wijziging in het effect op externe mensveiligheid.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

Er dienen geen milderende maatregelen genomen te worden ten aanzien van externe mensveiligheid.

Conclusie

Het RUP veroorzaakt geen effecten op de externe mensveiligheid.

7.1.3.4

Landschap, onroerend erfgoed en archeologie

Effectbespreking

Effectbespreking tov de huidige situatie

Het plangebied maakt geen deel uit van een ankerplaats of relictzone. Er zijn tevens geen beschermde landschappen, stads- en dorpsgezichten of monumenten gelegen. Momenteel heeft het plangebied geen uitgesproken identiteit. Het doel van het RUP is een stedelijke ontwikkeling toe te laten met aandacht voor de aangrenzende Maasvallei.

Binnen het plangebied worden bepaalde delen dichter verdicht zodanig dat andere plekken gevrijwaard kunnen blijven. De schaal van de bebouwde zones zal overeen stemmen met de maatvoering van de bouwblokken in het centrum van Maaseik. De open ruimtes tussen de bouwzones verbinden de stedelijke massa met het landschap en houden op gerichte plaatsen het wijde perspectief over het Maaslandschap open.

Op strategische punten zullen hogere volumes ingepland worden. Op die manier wordt de verstedelijkte zone duidelijk afgebakend. De strategische punten zijn het plein aan de Maas, de aansluiting van nieuwe stadsdeel op de N78 en nabij Heerenlaak.

De oever van de Heerenlaak wordt zacht glooiend gemaakt om de relatie tussen de omgeving en de waterplas te versterken.

Het reliëf binnen het plangebied zal op sommige plaatsen opgehoogd of afgegraven worden. Zo is het bijvoorbeeld de bedoeling om het plein aan de Bleumerpoort op het niveau van de winterdijk van de Maas te brengen zodanig dat zichten over de vallei mogelijk worden. Deze herprofileringen van het terrein hebben een impact op het landschap. Het landschap met de ontginningsplas is echter reeds kunstmatig door de grindontginning. Hierdoor worden beperkte reliëfwijzigingen aanvaardbaar geacht.

De bodems ter hoogte van het plangebied zijn reeds verstoord. Hierdoor wordt de kans op de aanwezigheid van onaangetast archeologisch erfgoed zeer klein geacht.

Het gebouw dat op de inventaris van het onroerend erfgoed voorkomt zal in het RUP niet worden aangeduid als te behouden in de stadsuitbreiding. Het gebouw staat immers op de plaats waar het plein aan de Maas wordt gerealiseerd. Deze plek speelt een cruciale rol in het stadsuitbreidingsproject: enerzijds om de functie van de Bleumerpoort als poort tot de stad ook effectief ruimtelijk te vertalen en anderzijds om de link tussen het historisch centrum, de Maas en Heerenlaak te herstellen. Het verdwijnen van dit erfgoed op zich kan negatief beoordeeld worden. Enerzijds kan ter nuancering van het effect wel gesteld dat de contextwaarde van het gebouw hoe dan ook verloren gaat bij de ontwikkeling van de stadsuitbreiding. Anderzijds moet gezegd dat de erfgoedwaarde van het gebouw niet in de contextwaarde zit, maar eerder in de architectuur-historische waarde.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor stedelijke ontwikkelingen ligt er momenteel verwaarloosd bij. Het terrein vertoont nog sporen van de voormalige grindontginning. Het RUP leidt tot een opwaardering van het terrein. Het plan beoogt immers een kwalitatieve invulling met mogelijkheden voor zichtrelaties en open ruimten. Hierdoor zal het RUP leiden tot een verbetering ten aanzien van de landschapsbeleving t.o.v. de autonome ontwikkeling.

De invulling van de overige bestemmingen binnen het plangebied kan ook gerealiseerd worden bij een autonome ontwikkeling.

Het gebouw dat op de inventaris van het onroerend erfgoed voorkomt zou bij een autonoom ontwikkelingsscenario vermoedelijk behouden blijven.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

De reliëfophogingen binnen het plangebied mogen niet hoger zijn dan het niveau van de winterdijk van de Maas.

Ondanks de verstoorde bodem waardoor de kans op onaangetast archeologisch erfgoed klein wordt geacht, moet worden gewezen op de archeologische vondsten uit de steentijd in de onmiddellijke omgeving en bijgevolg de kans op (verstoorde) archeologische vondsten. In navolging van artikel 4§2 van het archeologiedecreet, dat de zorgplicht beschrijft, dient de eigenaar en gebruiker, in geval van vernieling van archeologisch patrimonium, de nodige tijd en middelen te beschikking te stellen om het terrein te onderwerpen aan een archeologisch vooronderzoek en opgraving in geval van vondsten.

Om het negatief effect van het verdwijnen van het gebouw met erfgoedwaarde aan de Bleumerpoort 2 enigszins te milderen, wordt voorgesteld om vóór de sloop van het gebouw een grondige erfgoedstudie uit te voeren. Op deze manier kan de erfgoedwaarde uitvoerig gedocumenteerd worden en aldus in naslagvorm behouden blijven. Het resterend effect blijft beperkt negatief maar wordt aanvaardbaar geacht.

Aandachtspunten

Sinds 14 september 2009 is de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vastgesteld. Door die vaststelling is er een eenduidige en overzichtelijke lijst bepaald van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde. Dit heeft een aantal rechtsgevolgen. Indien het gebouw binnen het plangebied dat voorkomt op de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed afgebroken wordt, zal een stedenbouwkundige vergunning nodig zijn en dient Onroerend Erfgoed om advies gevraagd te worden.

Conclusie

Ten aanzien van de discipline landschap zijn positieve effecten te verwachten omdat er een kwalitatieve invulling wordt gegeven aan een gebied dat deels verstoord is door voormalige ontginningsactiviteiten. Bij de invulling van het plangebied wordt maximaal rekening gehouden met de waardevolle karakteristieken van het landschap: de Maasvallei.

Om het negatief effect van het verdwijnen van het gebouw met erfgoedwaarde aan de Bleumerpoort 2 enigszins te milderen, wordt voorgesteld om vóór de sloop van het gebouw een grondige erfgoedstudie uit te voeren. Op deze manier kan de erfgoedwaarde uitvoerig gedocumenteerd worden en aldus in naslagvorm behouden blijven. Het resterend effect blijft beperkt negatief maar wordt aanvaardbaar geacht.

7.1.3.5

Fauna en flora

Effectbespreking

Effectbespreking tov de huidige situatie

Het merendeel van de terreinen binnen het plangebied zijn braakliggend en verstoord ten gevolge van de voormalige ontginningsactiviteiten. Momenteel gaat de enige biologische waarde van het gebied uit van enkele graslanden en een houtkant of oude heg aan de rand van het plangebied ter hoogte van het kerkhof. De ontwikkeling van het RUP gaat gepaard met de inname van deze elementen. Aangezien de biologische waarde beperkt is, wordt dit ruimtebeslag ten aanzien van fauna en flora beperkt negatief tot niet significant geacht. Aan de Maasoever, die als biologisch zeer waardevol wordt aangeduid, wordt niet getornd bij realisatie van het RUP.

De creatie van meer woongelegenheden en voorzieningen binnen het plangebied kan er toe leiden dat de recreatiedruk ter hoogte van de plas Heerenlaak verhoogt door de toename van fietsers en wandelaars. De plas is aangeduid als faunistisch belangrijk gebied. De verstoring van vogels in dit gebied kan toenemen door het RUP.

Er worden geen verstoringseffecten op het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek' verwacht ten gevolge van de ontwikkeling van het plangebied door RUP. Het habitatrichtlijngebied bevindt zich immers op ca. 500 m van het plangebied en er is een barrière ten gevolge van het tussenliggend gebied met het plangebied van het RUP Labaerdijk (stedelijk woonproject met woonondersteunende functies) en de Maasbrug.

Ook verdrogingseffecten ten gevolge van bemaling worden niet verwacht (zie effectbespreking water).

Ten zuiden van het plangebied grenst een uitloper van het GEN 'De Grensmaas Noord'. Er worden geen significant negatieve effecten op dit GEN verwacht ten gevolge van het RUP.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor stedelijke ontwikkelingen zal zonder het RUP braak blijven liggen. Met de inrichting in functie van het RUP worden echter mogelijkheden gecreëerd om de open ruimten binnen het plangebied ecologisch kwalitatief in te vullen. Het RUP kan het gebied bijgevolg een meerwaarde geven voor fauna en flora. Hetzelfde geldt voor de terreinen die momenteel bestemd zijn als recreatiegebied.

De recreatiedruk op de plas zal bij de autonome ontwikkeling echter kleiner zijn dan bij de realisatie van het RUP. In de autonome ontwikkeling zullen er immers geen nieuwe activiteiten in de zone voor stedelijke ontwikkeling plaatsvinden.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

In de publieke ruimte binnen het plangebied dient voor de groenaanplantingen gewerkt te worden met streekeigen en standplaatsgeschikte soorten. Op die manier kan het plangebied toch van waarde zijn voor van bepaalde fauna en flora. Er kan in de voorschriften opgenomen worden dat er moet gestreefd worden naar 80% streekeigen en inheems groen.

Bij verhardingen in combinatie met laanbomen dient zoveel mogelijk gewerkt te worden met halfverhardingen, bv. kleiklinkers, waardoor de laanbomen toch nog voldoende water krijgen om ook de droge perioden door te komen.

De houtkant of oude heg ten zuiden van de begraafplaats, aan de rand van het plangebied RUP is biologisch zeer waardevol en dient daarom bij de realisatie van het RUP zoveel mogelijk behouden te worden.

In navolging van het verzoek tot raadpleging in kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage adviseert het Agentschap voor Natuur en Bos om de effectieve realisatie van groendaken en tuinen op te leggen in de stedenbouwkundige voorschriften omdat groendaken naast het feit dat ze voor stadsbewoners een aangenaam stukje groen creëren, een buffer voor regenwater vormen en thermische en akoestische voordelen opleveren, ook een gedeeltelijke compensatie vormen voor verdwenen groen bij nieuwbouw.

Om de verstoring van watervogels te beperken, kunnen rietkragen langs de plas voorzien worden of bepaalde zones afgeschermd te worden van recreatie. De waterplas maakt echter geen deel uit van het plangebied van het RUP.

Het versterken van groenstructuren en het verbinden van deze groenstructuren tot een samenhangend geheel is één van de grondslagen van het masterplan Stad aan de Maas. In navolging van het verzoek tot raadpleging in kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage benadrukt nv De Scheepvaart dat de oevers van de Gemeenschappelijke Maas steeds toegankelijk moeten blijven. Dit houdt onder meer in dat de smalle oeverzone in het winterbed niet mag verruigen.

Conclusie

Het ruimtebeslag ten aanzien van fauna en flora wordt beperkt negatief tot niet significant geacht omwille van de beperkte biologische waarde van het plangebied. In het RUP worden er mogelijkheden gecreëerd om de waarde van het plangebied ten aanzien van fauna en flora te doen toenemen. De ontwikkelingen kunnen echter ook leiden tot een toename van de recreatiedruk ter hoogte van de waterplas. Gezien de waarde ervan voor vogels, dienen bepaalde rustzones ingericht te worden op de waterplas of in rietkragen langs de plas. De plas zelf maakt echter geen deel uit van het plangebied van het RUP.

Er worden geen verstoringseffecten verwacht op het habitatrichtlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek'. Een passende beoordeling is bijgevolg niet vereist.

7.1.3.6

Water

Effectbespreking

Effectbespreking tov de huidige situatie

Door het RUP kan de zone die momenteel bestemd is voor stedelijke ontwikkeling en recreatie ingericht worden als gebied voor wonen en werken. Dit gaat gepaard met een

toename van de bebouwde en verharde oppervlakte, waardoor de directe afvoer vergroot en de infiltratie-oppervlakte binnen het plangebied verkleint. Aangezien het plangebied momenteel grotendeels onverhard is, zal de situatie sterk wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

In Vlaanderen is sinds 1 oktober 2004 een gewestelijke verordening inzake het gebruik, de infiltratie, buffering en vertraagde afvoer van hemelwater van kracht. Deze verordening bepaalt dat constructies met een hoger aandeel verhard oppervlakte (niet infiltreerbaar) een groter volume water moeten opslaan in een hemelwaterput, opvangen in een infiltratiebekken en/of buffervolume. Verder legt de verordening beperkingen op inzake de afvoer van het opgevangen hemelwater. De afwatering van daken en verharde oppervlakte van de geplande ontwikkeling dient te voldoen aan deze verordening. Het afstromend hemelwater dient afgekoppeld te worden van de riolering. De gescheiden afvoer kan aangesloten worden op hemelwaterputten met nuttig hergebruik van het water of kan via voorzieningen (boven- of ondergronds) geïnfiltreerd of gebufferd worden.

Met betrekking tot de afvoer van de vuilvracht heeft de RWZI van Neeroeteren een theoretisch volzette capaciteit heeft. In theorie kan het afvalwater van het plangebied niet afgevoerd worden naar dit waterzuiveringsstation. In de praktijk blijkt uit metingen dat er momenteel wel nog een overschot is aan capaciteit. Aquafin houdt de capaciteit van het RWZI in het. In het geval de norm niet gehaald zou worden kunnen er op korte termijn een aantal technische ingrepen voorzien worden. Op middellange termijn dient een oplossing gezocht te worden.

De vraag is wat de best te volgen strategie is : het plaatsen van KWZI op verschillende plaatsen, vergroting van de capaciteit van het RWZI Neeroeteren of het bouwen van een bijkomend RWZI voor de extra capaciteit die zou nodig zijn.

KWZI's binnen grote projecten

Het plaatsen van KWZI binnen grote nieuw te ontwikkelen gebieden is vanuit ruimtelijk standpunt niet opportuun. Het kleinstedelijk gebied werd afgebakend om de toekomstige bebouwing in dit gebied te concentreren. Door de plaatsing van verschillende KWZI's binnen dit gebied wordt nodeloos ruimte verloren die beter kan ingezet worden voor de verbetering van de kwaliteit van het woongebied.

Vergroting capaciteit van het RWZI Neeroeteren

De zuivering van het water kan momenteel nog steeds door middel van het RWZI Neeroeteren gebeuren. Indien dit RWZI aan zijn maximum capaciteit zit zou deze kunnen vergroot worden op de bestaande locatie. Voor de berekening van de kosten hiervan moet ook de eventuele aanpassing van de collector voor het verwerken van een grotere hydraulische vracht gerekend worden. Indien men de toekomstige afkoppelingen in rekening brengt is het misschien niet nodig om een aanpassing van de collector te doen.

Een nieuw RWZI in Maaseik

Als de capaciteitsvergroting van het RWZI Neeroeteren duurder zou zijn dan een zuivering van het water van de riolering van Maaseik ter plaatse kan men opteren voor één bijkomende zuivering in Maaseik. Om de hinder voor de bewoners van Maaseik te beperken is het aangewezen om uit te zoeken waar één enkele zuiveringsinstallatie kan geplaatst worden in Maaseik. Dit zou mogelijk ter hoogte van Aldeneik kunnen zijn waar op het gewestplan nog een zone voor openbaar nut is ingetekend van 72 are. Hier werd

suggereert in het advies op de screeningsnota om het hemelwater natuurlijk maar vertraagd te laten afvloeien via de Bosbeek of de plas van de Heerenlaak. Over de mogelijke impact van deze ophoging op het overstromingsregime en de inname van ruimte voor water langs de Maas dient een uitspraak gedaan te worden door de bevoegde waterwegbeheerder, zijnde nv De Scheepvaart.

De plas Heerenlaak wordt niet meegenomen in de afbakening van het RUP omdat de bestemming volgens gewestplan in overeenstemming is met de suggestie uit het masterplan om hier de aanleg van een aanlegsteiger en passantenhaven te voorzien. De oever van de Heerenlaak kan zacht glooiend gemaakt worden om de relatie tussen de omgeving en de waterplas te versterken. Significant negatieve effecten op het oppervlaktewaterlichaam worden echter niet verwacht ten gevolge van het RUP.

Het merendeel van de bodems binnen het plangebied zijn matig gevoelig voor grondwaterstromingen. De zuidelijke tip is zeer gevoelig voor grondwaterstromingen. Dit heeft implicaties naar tijdelijke ~~of permanente~~ grondwateronttrekking bij infrastructuurwerken in het gebied en bij de aanleg van ondoorlatende constructies loodrecht op de stroomrichting van het grondwater. In dergelijke gebieden dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstanties indien een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 m of een horizontale lengte van meer dan 50 m.

Door de grote doorlatendheid van de watervoerende laag, kan bij hoge grondwaterstand en een ontgraving beneden de grondwatertafel een belangrijk onttrekkingsdebiet verwacht worden. Deze onttrekkingsdebieten dienen geëvacueerd te worden door klassieke onttrekkingsfilters. Wanneer een grondwaterverlaging groter dan 2 meter dient uitgevoerd te worden, zullen vermoedelijk diepere onttrekkingsputten moeten geplaatst worden om onderstroming naar de bouwput te vermijden. Ook deze techniek is een klassieke techniek die uitgebreid toegepast wordt in de grindlagen van de omgeving van Luik, de verweerde rotslagen onder de Dijle-afzettingen in de uitgebreide regio rond Leuven en de zeer doorlatende tertiaire zandlagen, in het bijzonder de zanden van de formatie van Diest.

Echter gezien de stedenbouwkundige voorschriften zullen opleggen dat ondergrondse parkeergarage en kelders niet aan de grindlaag mogen raken (diepte > -2.5 m of 29 m TAW) en de normale grondwaterstand zich bevindt tussen 23,3 en 28 TAW zal tijdelijke bemaling bijgevolg erg seizoensafhankelijk zijn tijdens de werffase.

Omwille van de doorlatendheid van de watervoerende laag zal de invloedzone van de onttrekking +/- 100 meter bedragen voor een grondwaterverlaging van 1 meter.

Het habitatrictlijngebied 'Uiterwaarden langs de Limburgse Maas en Vijverbroek' ligt op 450 meter van de uiterste grenzen van het plangebied. Er treden geen negatieve effecten (verdroging) op ten gevolge van bemaling op dit habitatrictlijngebied.

Het habitatrictlijngebied 'Grensmaas' ligt op 60 meter van de uiterste grenzen van het plangebied aan de overkant van de Maas. Gezien de positie van de Maas als rivier tussen het projectgebied waarin tijdelijke bemaling mogelijks wordt toegepast en het habitatrictlijngebied op Nederlands grondgebied, treden geen negatieve effecten (verdroging) op ten gevolge van bemaling op dit habitatrictlijngebied.

Gelet op de bepalingen van de nieuwe richtlijn 'bemalingen' dient voor de stabiliteit van kelders/ondergrondse parkings rekening gehouden te worden met een maximale opwaartse grondwaterdruk overeenstemmende met de maximale grondwaterstand + 1 m, tenzij een voorafgaandelijke opvolging van de grondwaterstand gebeurt over een voldoende lange periode. In dat laatste geval dient de maximale grondwaterstand vermeerderd te worden met 0,5 m.

Hierdoor dient de onderste vloerplaat alsook de wanden berekend te worden tegen opkomende waterdrukken. Daarnaast dient men te voorzien dat het volledige gebouw een voldoende tegenwicht levert om te kunnen weerstaan aan de opwaartse stuwkracht door deze grondwaterstand. In die optiek is het nuttig aan te geven dat een betonplaat dikte 25 cm in evenwicht is met een waterkolom +/- 60 cm.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Op het gedeelte van het plangebied dat bestemd is voor stedelijke ontwikkelingen zullen bij de autonome ontwikkeling geen activiteiten plaatsvinden. Er worden bijgevolg geen effecten op de waterhuishouding verwacht. De ontwikkelingen die in het RUP gepland worden en een effect op water hebben, kunnen echter gemilderd worden.

Voor de overige bestemmingen in het plangebied zijn de effecten op de waterhuishouding vergelijkbaar met de autonome ontwikkeling. In het recreatiegebied kunnen net zoals in het RUP delen verhard worden voor gebouwen of pleinen. Zowel in het RUP als in de autonome ontwikkeling dienen de effecten op de waterhuishouding gemilderd te worden.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

Uit bovenstaande beschrijving kan geconcludeerd worden dat volgende milderende maatregelen inzake oppervlakte- en grondwater genomen moeten worden:

- Toepassen van de gewestelijke hemelwaterverordening (bv. voorzien van hergebruik).
- Voldoende maatregelen nemen voor infiltratie en buffering van hemelwater in de onbebouwde delen van het plangebied om te voorkomen dat de onverharde groene ruimte drassig wordt bij hevige regenval gezien de hoge grondwaterstand.
- Maximaal infiltreren van hemelwater bij voorkeur via collectieve voorzieningen. Er mag geen hemelwater aangesloten worden op zuiveringsinfrastructuur die aansluit op de RWZI Neeroeteren.
 - Het afvalwater dient aangesloten te worden op het gemeentelijk en bovengemeentelijk rioolstelsel. Gezien de capaciteit van de RWZI in Neeroeteren theoretisch volzet is moet de VMM in samenwerking met Aquafin en Infrac scenario's onderzoeken waarin wordt nagegaan of de bestaande collectoren en/of RWZI zal worden aangepast, een opvangbekken met pompstation moet worden gebouwd of dat een plaatselijke zuivering moet worden gebouwd. Deze scenario's moeten op technische en financieel vlak bestudeerd worden. Gezien deze analyses nog niet zijn opgestart, is het voorbarig nu reeds oplossingen uit te sluiten. Om een inplanting van een KWZI in het plangebied niet te hypothekeren moet er in het RUP Stad aan de Maas een zone opgenomen worden die de aanleg van een KWZI mogelijk maakt. De VMM – afdeling operationeel waterbeheer vraagt om een oppervlakte te voorzien van 1.800m² en bij voorkeur op het laagste punt van het plangebied. Op deze zone kan een overdruk worden gelegd zodat deze zone een nabestemming krijgt indien uit verder onderzoek blijkt dat de ruimte voor KWZI niet nodig is. In het advies over het RUP Stad aan de Maas naar aanleiding van de plenaire vergadering werd door de VMM aangegeven dat verschillende scenario's in dit verband intussen onderzocht worden in overleg met nv Aquafin.

- Gezien de belangrijke schommeling van de grondwaterstand dient, volgens de nieuwe richtlijn 'Bemalingen', rekening gehouden te worden met een grondwaterstand samenvallend met het maaiveld bij de dimensionering van de funderingen.
- Bij een bouwaanvraag voor de aanleg van grote ondergrondse constructies moet een bemalingsnota aan de aanvraag gevoegd worden. Hierin moet de impact van de bronbemaling worden nagegaan, gekoppeld aan de nodige milderende maatregelen.
- In de stedenbouwkundige voorschriften moet worden opgenomen dat ondergrondse constructies zoals parkeergarages of kelders, die bovendien niet aan de grindlaag mogen raken (zie paragraaf bodem) als een volledige waterdichte kuip moeten worden uitgevoerd om permanente bemaling te voorkomen.

In navolging van de adviesronde in kader van het onderzoek tot milieueffectenrapportage wordt door het departement Mobiliteit en Openbare Werken volgende aandachtspunten meegegeven:

- De oevers van de Gemeenschappelijke Maas moeten steeds toegankelijk en inspecteerbaar blijven.
- Het openbaar karakter en de functie van de dienstweg op de dijklichamen van de Gemeenschappelijke Maas moeten behouden blijven.
- De door nv De Scheepvaart geplande ingrepen om de hoogwaterveiligheid langsheen de Gemeenschappelijke Maas te verhogen mogen niet gehinderd worden.

Conclusie

Mits het nemen van milderende maatregelen, worden er geen significante negatieve effecten op water verwacht ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.1.3.7

Bodem

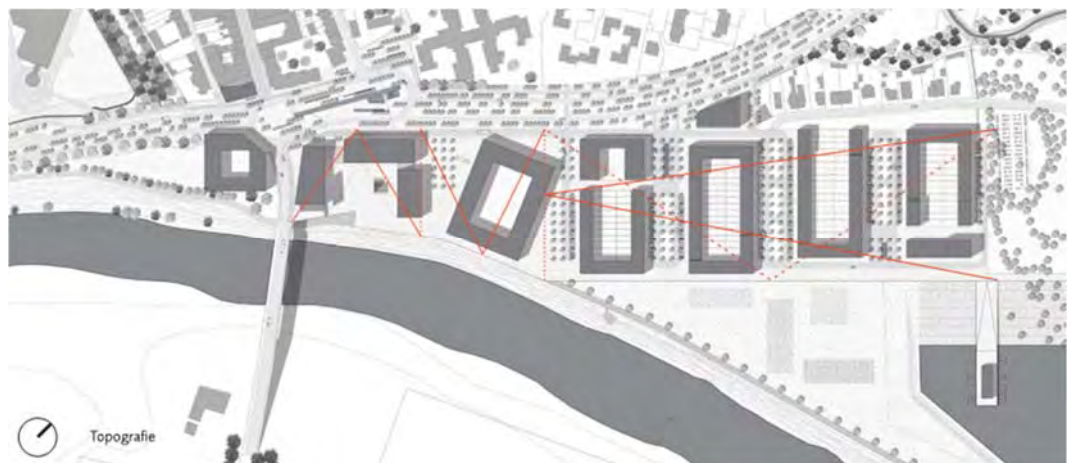
Effectbespreking

Effectbespreking tov de huidige situatie

Bij de realisatie van het RUP zullen er voor de aanleg van de woningen, appartementen, (ondergrondse parkings), pleinen, wegen, ... grondwerken plaatsvinden. Er worden echter geen significant negatieve effecten op de bodem verwacht ten gevolge van het RUP. De bodems in het merendeel van het plangebied zijn immers reeds verstoord ten gevolge van de voormalige ontginningsactiviteiten. Hierdoor is het reliëf in het plangebied ook geaccidenteerd. Er zal bijgevolg een herprofilering van het terrein noodzakelijk zijn. Dit zal gepaard gaan met grondverzet. Gronden die uitgegraven worden, kunnen – indien milieuhygiënisch en bouwtechnisch geschikt – gebruikt worden voor ophogingen elders in het plangebied.

Het toekomstig maaiveldniveau van het projectgebied wordt afgestemd op het maaiveld niveau van de N78 en bedraagt 31,5 meter TAW.

Op de figuren hierna worden de bestaande topografie het gewenste reliëf van het stadsontwikkelingsproject geschetst. Er zal vooral grond aangevuld moeten worden. Op de terreinsneden zijn de groene vlekken de zones waar grond moet worden aangevuld en de rode vlekken de zones waar grond moet worden afgegraven om een gelijkmatig maaiveldniveau te bekomen van 31,5 meter TAW.

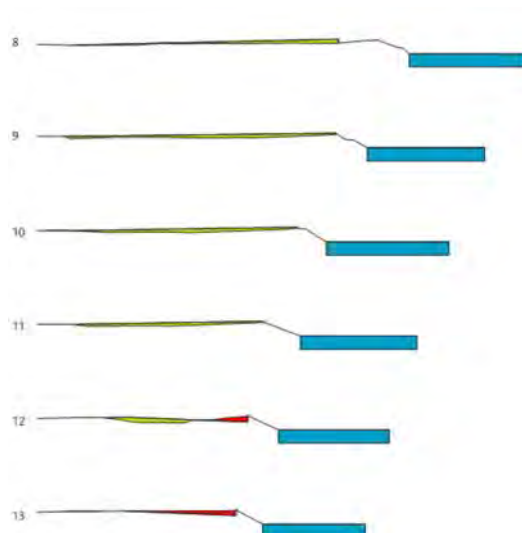


Figuur 57 | Bestaande topografie



Figuur 58 | Terreinsneden





De realisatie van ondergrondse parkings zal slechts gepaard gaan met oppervlakkige uitgravingen omdat het terrein grotendeel zal aangevuld worden tot op een maaiveldniveau van +/- 31,5 m TAW (niveau N78). De vloerplaat van de (eventuele) ondergrondse bouwlaag zal bijgevolg ter hoogte van het grindpakket liggen (erbovenop) dat op een diepte van +/- 2,5 meter onder het maaiveld ligt. Het oprichten van ondergrondse constructies in riviergrind is complex, kostenintensief en wordt afgeraden omdat er vaak problemen met de bouwputten opduiken (afkalving). In de stedenbouwkundige voorschriften moet dan ook worden opgenomen dat de onderliggende grindlaag niet mag geraakt worden door ondergrondse constructies als kelders of parkeergarages.

Uit het onderzoek naar de draagkracht en mogelijke concepten voor de fundering van de constructies binnen het plangebied blijkt dat de ondergrond goed draagkrachtig is voor constructies met meerdere bouwlagen. Voor gebouwen met één bouwlaag is een vorstvrije aanzet (>80cm) aangewezen. Voor gebouwen tot drie bouwlagen is een funderingsaanzet +/- 2m voldoende. In geval van meer dan drie bouwlagen dient onderzocht te worden of de belastingverdeling aanleiding kan geven tot ontoelaatbare differentiële zettingen waardoor een paalfundering noodzakelijk zou kunnen worden.

In geval van een ondergrondse garage is het aangewezen deze te voorzien als een waterdichte kuip met palen (type secanspalenwand). Deze waterdichte kuip is nodig zowel in de fase van uitvoering (waterkerend/waterremmend) als in de definitieve fase (overdracht lasten naar ondergrond).

Heipalen en andere grondverdringende paalsystemen zijn dan niet aangewezen. Het aangewezen paaltype is een schroefpaal met grondwithaling (type CFA).

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Bij de autonome ontwikkeling zullen er op het gedeelte van het plangebied dat volgens het gewestplan bestemd is als 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' geen nieuwe activiteiten plaatsvinden. In principe zullen er dus geen ingrepen op de bodem plaatsvinden. Het RUP houdt voor het aspect bodem toch geen bijkomend effect in t.o.v. de autonome ontwikkeling omdat de meeste bodems reeds verstoord zijn.

Hetzelfde geldt voor het terrein dat momenteel bestemd is als 'ontginningsgebied met nabestemming recreatie'. Ook hier zijn de bodems verstoord waardoor het RUP niet leidt tot een bijkomend effect op de bodem t.o.v. de autonome ontwikkeling.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

De toepassing van het bodemsaneringsdecreet en VLAREBO moet er voldoende voor zorgen dat er geen nieuwe bodemverontreiniging ontstaat, desgevallend via aan te voeren gronden, en ook dat reeds bestaande verontreiniging niet verspreid wordt.

Alvorens de terreinen genivelleerd worden, zal een onderzoek voor grondverzet nodig zijn. De uitgegraven bodem kan hergebruikt worden als bodem, op voorwaarde dat de bodem voldoet aan de kwaliteitseisen overeenkomstig de bestemming waar de bodems gestort worden. Een bodemanalyse moet dit uitwijzen. Uitgegraven verontreinigde bodems die niet hergebruikt kunnen worden, dienen verwerkt te worden. Bodemvreemd materiaal (bv. stortmateriaal) kan hoe dan ook niet als bodem gebruikt worden.

In de stedenbouwkundige voorschriften moet worden opgenomen dat de onderliggende grindlaag niet mag geraakt worden door ondergrondse constructies als kelders of parkeergarages.

Conclusie

Indien bij de realisatie van het RUP de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet en VLAREBO gevolgd worden en de milderende maatregelen worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften, treden er geen negatieve effecten ten aanzien van de bodem op.

7.1.3.8

Lucht en klimaat

Effectbespreking

Effecten tov de huidige situatie

In de huidige situatie treden geen problemen met betrekking tot de luchtkwaliteit op. Door het RUP zullen een 350-tal wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Daarnaast wordt er ook ruimte voorzien voor diensten zoals kantoren en winkels. De mogelijke emissies afkomstig van gebouwverwarming zullen bijgevolg stijgen ten gevolge van de ontwikkelingen in het plangebied. Activiteiten die voor aanzienlijke emissies zorgen (bv. industrie) zijn volgens het RUP niet toegestaan.

Met de ontwikkeling van het plangebied zal tevens het aantal voertuigbewegingen toenemen. Dit verkeer brengt een uitstoot aan verontreinigende stoffen met zich mee. De delen die toegankelijk zijn voor gemotoriseerd verkeer worden gebundeld met de N78. De rest van het plangebied wordt zoveel mogelijk gevrijwaard van gemotoriseerd verkeer. Dit zal de luchtkwaliteit van het nieuwe stadsdeel ten goede komen. In het RUP worden eveneens brede publieke groene ruimtes opgelegd tussen de verschillende bouwvelden. Ook deze komen ten goede aan de luchtkwaliteit.

Gezien de luchtkwaliteit in de huidige situatie goed is en er maatregelen genomen kunnen worden om de uitstoot ten gevolge van gebouwverwarming te beperken, wordt er geen significante afname van de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied verwacht. Met de verbetering van voertuigtechnologie (schonere brandstoffen, efficiëntere motoren) kan

tevens aangenomen worden dat de toekomstige uitstoot afkomstig van het verkeer beperkter zal zijn.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

Bij een autonome ontwikkeling kan een beperktere toename van de emissies afkomstig van voertuiggebruik en gebouwverwarming worden verwacht aangezien er in het gebied dat volgens gewestplan bestemd is voor stedelijke ontwikkeling geen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden gezien de opmaak van een RUP een voorwaarde voor ontwikkeling is.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

Bij de verdeling van de woonvormen voor verschillende doelgroepen worden de woonvormen die bedoeld zijn voor kwetsbare doelgroepen (i.e. seniorenwoningen) best weg van de N78 ingeplant omwille van de betere luchtkwaliteit en de lagere geluidshinder. De bijkomende bebouwing dient zo veel mogelijk te worden uitgevoerd volgens de principes van duurzaam, milieu- en energievriendelijk bouwen om emissies ten gevolge van gebouwverwarming te minimaliseren.

Conclusie

Er zijn geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

7.1.3.9

Geluid

Effectbespreking

Effecten tov de huidige situatie

Gezien de bestemming van wonen en woonondersteunende functies worden door het plan geen activiteiten mogelijk met een aanzienlijke geluidsproductie. De sterkste geluidsproductie zal veroorzaakt worden door een toename van het plaatselijk verkeer. Aangezien het enkel over plaatselijk verkeer en personenwagens gaat, wordt er geen significante bijkomende geluidshinder verwacht.

De geluidssituatie buiten het plangebied wordt vooral bepaald door de rondom liggende doorgaande wegen. Het masterplan voorziet dat de ontsluiting van het gebied naar de N78 via een parallelweg gebeurt, die gesitueerd wordt tussen de nieuwe gebouwen binnen het stadsontwikkelingsproject en de N78. Hierdoor komt de eerstelijnsbebouwing op een afstand van minstens 30 meter te liggen ten opzichte van de N78.

Op basis van info beschikbaar in het plan-MER voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik bevindt de eerstelijnsbebouwing zich tussen de geluidscontouren (Lden) van 55 à 65.

Hieronder is het afwegingskader voor de inplanting van nieuwe woonzones in de omgeving van geluidsbelaste zones weergegeven.

Op basis van onderstaand afwegingskader is de bestemming woonfunctie hier mogelijk, mits maatregelen als buffering of voldoende akoestische isolatie voorzien worden.

	L_{den} -niveau weg [dB] spoor [dB]		afweging wenselijkheid	welk gevolg aan geven - noodzaak tot milderende maatregelen
1	< 55	< 62	OK	geen beperkingen aan herbestemming
2	55-60	62-67	lager dan referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur; dus herbestemming niet a priori uitgesloten, maar: – milderende maatregelen (buffering) wenselijk, zij het niet noodzakelijk; – voldoende isolatie voorzien is wenselijk, zij het niet noodzakelijk;	– herbestemming tot woongebied OK; – mogelijkheden nagaan om effect te milderen, dit doen als het kan; – bij bouwaanvraag in dit gebied minstens suggereren om voldoende isolatie te voorzien (zie H4).
3	60-65	67-72	hoger dan referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur, dus herbestemming in principe te vermijden, behalve indien: – gegarandeerd kan worden dat voldoende isolatie voorzien wordt in de toekomstige woningen in dit gebied; of – vóór het gebied bebouwd wordt de geluidsbelasting in het gebied tot categorie 1 of 2 teruggebracht wordt door buffers of schermen.	de herbestemming tot woongebied is niet ideaal; als er andere locaties beschikbaar zijn verdienen deze wellicht de voorkeur. Indien toch wordt herbestemd moet initiatiefnemer: – bij elke individuele bouwaanvraag in dit gebied voldoende isolatie opleggen (zie H4); ofwel – milderende maatregelen voorzien om tot cat. 1 of 2 te komen (over het algemeen zijn dergelijke milderende maatregelen haalbaar, indien er tenminste ruimte is voor schermen of buffers: eerste analyse haalbaarheid maken in plan-MER, detailleren in inrichtingsstudie bij verkaveling - zie case).
4	65-70	72-77	meer dan 5 dB boven de referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur, dus herbestemming in principe te vermijden, behalve indien: – vóór het gebied bebouwd wordt, met buffers of schermen de geluidsbelasting tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat geval nog bijkomend isolatie opleggen) teruggebracht wordt.	niet wenselijk om dit gebied te herbestemmen tot woongebied. Indien toch wordt herbestemd moet initiatiefnemer: – milderende maatregelen voorzien om tot cat. 1, 2 (of 3 – in dat geval nog bijkomend isolatie opleggen) te komen; het is mogelijk dat dergelijke milderende maatregelen haalbaar zijn, maar dat valt niet in zijn algemeenheid te zeggen.
5	> 70	> 77	meer dan 10 dB boven de referentiewaarden voor nieuwe infrastructuur, dus herbestemming in principe te vermijden, behalve indien: – vóór het gebied bebouwd wordt, met buffers of schermen de geluidsbelasting tot categorie 1 of 2 (of 3 – in dat geval nog bijkomend isolatie opleggen) teruggebracht wordt.	niet wenselijk om dit gebied te herbestemmen tot woongebied. Indien toch wordt herbestemd moet initiatiefnemer: – milderende maatregelen voorzien om tot cat. 1, 2 (of 3 – in dat geval nog bijkomend isolatie opleggen) te komen; dergelijke milderende maatregelen zijn echter doorgaans niet aan een realistische kostprijs te realiseren.

Effectbespreking tov de geplande ontwikkeling volgens de geldende bestemmingsplannen

In vergelijking met het RUP zal er bij de autonome ontwikkeling minder geluidsproductie zijn omdat er in het gebied dat volgens het gewestplan bestemd is voor stedelijke ontwikkeling geen ontwikkelingen zullen plaatsvinden. De geluidshinder ten gevolge van het RUP wordt echter beperkt geacht.

Het RUP zorgt er voor dat de eerstelijnsbebouwing zich op minstens 30 m van de N78 bevindt, waardoor de geluidsbelasting ter hoogte van de eerste lijnsbebouwing lager ligt, dan mogelijk is in de autonome ontwikkeling.

Milderende maatregelen – doorwerking naar het plan

In de voorschriften dient opgelegd te worden dat de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van het plangebied naar de N78 aan de noordelijke zijde van het plangebied dient ingericht te worden om een afstandsbuffer ten overstaan van het wegverkeerslawaai van de N78 te creëren.

De eerstelijnsbebouwing situeert zich binnen de contouren 55--65 dB(A). Aldus moeten maatregelen voorzien worden zoals opgenomen in bovenstaand afwegingskader. In de stedenbouwkundige voorschriften kan opgenomen worden dat “de nodige aandacht moet besteed worden aan akoestische isolatie van de woonvertrekken van de eerstelijnsbebouwing”.

Conclusie

Er is geen significante geluidshinder te verwachten ten gevolge van de realisatie van het RUP.

Bij toepassing van de milderende maatregel kan het wegverkeerslawaai afkomstig van de N78 tot een aanvaardbaar niveau cfr. de milieukwaliteitsnormen voor geluid in open lucht zoals beschreven in de milieuwetgeving Vlare II gehouden worden.

7.1.4

Duurzaamheidsaspecten

Het E-peil is een maat voor de energieprestatie van een woning en de vaste installaties ervan in standaardomstandigheden. Hoe lager het E-peil, hoe energiezuiniger de woning is. De nieuwe woningen en appartementen die gerealiseerd worden binnen het plangebied moeten voldoen aan het E-peil voor nieuwbouwwoningen.

7.1.5

Grensoverschrijdende effecten

Conform art. 4; §2, 2° van het zogenaamde plan-MER besluit d.d. 12 oktober 2007¹¹ moet het verzoek tot raadpleging in voorkomend geval een beoordeling bevatten of het voorgenomen plan of programma grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Het plangebied is op Vlaams grondgebied gelegen maar grenst aan Nederland. Gezien de aard, context en omvang van het plan, kan worden gesteld dat in onderhavig geval het voorgenomen plan geen aanzienlijke grensoverschrijdende milieueffecten kan hebben.

¹¹ Besluit Vlaamse Regering d.d. 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's (B.S. 07/11/2007)

7.1.6

Conclusie

Voorgaande effectbespreking heeft bovendien aangetoond dat de effecten die zich op de diverse milieuaspecten voordoen beperkt te noemen zijn. Bijgevolg kan worden geconcludeerd dat het voorliggende RUP niet plan-MER-plichtig is.

8

Watertoets

In uitvoering van artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding ontstaat bij uitvoering van het plan. Dit gebeurde in de milieubeoordeling. De beschrijving van de mogelijke effecten en de milderende maatregelen die een doorwerking dienen te krijgen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP is opgenomen in hoofdstuk 7.1.3.6. van voorliggende nota.

In kader van de plenaire vergadering werd door de waterbeheerders, zijnde nv De Scheepvaart (de Maas) en de VMM (Bosbeek) een voorwaardelijk gunstig advies uitgebracht. De gestelde voorwaarden werden verwerkt in de stedenbouwkundige voorwaarden.

Er is geen betekenisvol schadelijk effect te verwachten op het watersysteem bij uitvoering van het RUP Stad aan de Maas.

9

Relatie met het stedelijk woonbeleid

De stad Maaseik wil met haar ruimtelijk beleid de juiste condities scheppen waarbinnen individuele en maatschappelijke projecten met betrekking tot wonen tot stand kunnen komen. Met het RUP stad aan de Maas faciliteert Maaseik één van die projecten. Daarnaast zijn ook volgende woonprojecten in voorbereiding:

- **Verkaveling ATM:** deze verkaveling is een uitvoering van het RUP ATM. De ontwikkeling van de site gebeurt door een private promotor en de studiewerken zijn in voorbereiding. Alvorens de ontwikkeling van start kan gaan dient de site gesaneerd te worden.
- **Verkaveling Leemhoek:** deze verkaveling is een uitvoering van het RUP Leemhoek. Binnen de verkaveling zullen 133 wooneenheden worden voorzien. Na een archeologisch onderzoek wordt de site gesaneerd. De aanleg van de wegenis zal vermoedelijk aangevat worden in 2015. Een deel van de verkaveling wordt ontwikkeld door private partijen, een deel door de sociale bouwmaatschappij Ons Dak en een deel van de kavels zal door de stad verkocht worden.
- **Verkaveling Wurfelderbosschen:** deze verkaveling is een uitvoering van het BPA Wurfelderbosschen. Binnen de verkaveling zullen 137 wooneenheden worden voorzien die gefaseerd op de markt komen. De uitvoering van de eerste fase is in voorbereiding. Hierbij zullen 90 wooneenheden gerealiseerd worden.

Op lange termijn zijn binnen het stedelijk gebied de zuidelijke stadsrand en de ziekenhuissite bijkomende mogelijkheden voor woonontwikkeling:

- Het **provinciaal RUP Zuidelijke stadsrand** voorziet in reservegebieden voor wonen.

- De ziekenhuizen van Bree en Maaseik zullen gebundeld worden op een nieuwe site. De verhuis van het huidige ziekenhuis van Maaseik naar de nieuwe site is voorzien in 2017. Nadien kan een reconversie van de **ziekenhuissite** aangevangen worden. Momenteel is een open oproep lopende waarin ideeën voor deze site worden onderzocht.

Het bestuur wil de komende jaren in het bijzonder focussen op **assistentiewoningen en aanleunwoningen voor senioren en woonzorginitiatieven** waarbij particuliere initiatieven worden aangemoedigd. Er wordt hiervoor in het bijzonder gekeken naar de projectsite 'Stad aan de Maas' en de ziekenhuissite die in de toekomst zal vrijkomen. Beide locaties zijn centraal gepositioneerd en in de onmiddellijke nabijheid van woonzorgcentrum de Maaspoorte.

Voor wat betreft **sociale kavels en sociale huurwoningen** voldoet Maaseik aan het opgelegde percentage. Voor wat betreft **sociale koopwoningen** is het te realiseren aantal bijna gerealiseerd. In de projectsite 'Stad aan de Maas' worden geen streefcijfers naar voor geschoven met betrekking tot een sociaal woonaanbod.

In het gemeentelijke ruimtelijk structuurplan werden prioritair te ontwikkelen woongebieden geselecteerd in relatie tot de woningbehoefte. In bijlage 4 van deze toelichtingsnota wordt de koppeling gemaakt tussen de reeds gerealiseerde woonprojecten en de nog te realiseren projecten in relatie tot de woningbehoefte op basis van een nieuwe prognose.

10

Ruimtebalans

Bronbestemming (gewestplan)		Doelbestemming (VGP)	bd	Opp (m²)
ONTGINNING	53.788	NATUUR	ONT_GRO	2.037
		WONEN	ONT_WON	51.751
WONEN	59.768	WONEN	WON_WON	58.788
		NATUUR	WON_GRO	981
NATUUR	9.644	NATUUR	GRO_GRO	8.490
		WONEN	GRO_WON	1.154

11

Op te heffen voorschriften

11.1

Op te heffen gewestplanvoorschriften

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stad aan de Maas worden voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan nr. 20 "Limburgs Maasland" (KB 01/09/1980), die binnen de begrenzingen van het RUP liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Binnen de begrenzing van het RUP worden volgende bestemmingen opgeheven:

- Stedelijk ontwikkelingsgebied
- Ontginningsgebied
- Natuurgebied

11.2 Op te heffen verkaveling

Bij de inwerkingtreding van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Stad aan de Maas worden de voorschriften van de verkaveling die binnen de begrenzing van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ligt, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

12 Register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Kaart 15 | Grafisch register van percelen waarop de regeling van planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikersschade van toepassing kan zijn

Een plan dat een perceel een nieuwe of aangepaste bestemming geeft, kan de waarde van dat perceel beïnvloeden. Planschade, kapitaalschade en gebruikersschade zijn financiële regelingen waarbij de overheid de waardevermindering van gronden als gevolg van een planwijziging vergoedt. Bij de planbatenregeling betaalt de burger een belasting op de meerwaarde die gronden krijgen door een planwijziging.

Overeenkomstig artikel 2.2.2.,§1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening moet een ruimtelijk uitvoeringsplan een register bevatten van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd of een overdruk wordt aangebracht die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing of een kapitaal- of gebruikersschadecompensatie. Een grafisch register in die zin is weergegeven op de bijbehorende kaart.

Dit hoofdstuk verschaft uitleg over de items planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikersschade die in het grafisch register worden opgenomen.

Het register heeft slechts een informatieve en indicatieve betekenis. Bij de planopmaak wordt geen onderzoek verricht naar de eigendomsstructuur van de percelen, naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen van planbatenheffing noch naar het voorhanden zijn van uitzonderingsgronden inzake de genoemde vergoedingen.

12.1 Planschade

12.1.1 Het begrip planschade

De planschaderegeling is een vergoedingsregeling voor eigenaars van gronden die door een bestemmingswijziging minder waard worden. Het moet gaan om een bestemmingswijziging waarbij de grond vóór de wijziging bebouwbaar was, terwijl bouwen of verkavelen na de wijziging niet meer toegelaten is.

12.1.2 Het bedrag van de vergoeding

De planschadevergoeding bedraagt 80% van de waardevermindering van de grond als gevolg van

de bestemmingswijziging.

12.1.3 Toekenning van planschadevergoeding

Een planschadevergoeding wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben, dient een planschadevordering in bij de rechtbank van eerste aanleg. De rechtbank beoordeelt of aan de toepassingsvoorwaarden is voldaan en stelt een deskundige aan die een raming maakt van de geleden schade (de waardevermindering).

De aanvraag voor planschadevergoeding moet worden ingediend binnen het jaar, na:

- verkoop van de grond of inbreng in een vennootschap;
- weigering van een vergunning;
- aflevering van een negatief stedenbouwkundig attest.

Het recht op planschadevergoeding vervalt vijf jaar na de inwerkingtreding van het plan.

12.1.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Een planschadevergoeding wordt slechts toegekend onder voorwaarden. De belangrijkste voorwaarden zijn:

- het perceel moet gelegen zijn aan een uitgeruste weg;
- enkel de eerste 50 meter vanaf die weg komt in aanmerking voor een planschadevergoeding.

Er gelden een aantal uitzonderingen waarin geen planschade verschuldigd is. Zo is er geen recht op een planschadevergoeding in volgende gevallen:

- bij een bouwverbod dat voortvloeit uit een onteigeningsbeslissing;
- wanneer de waardevermindering minder dan 20% bedraagt van de waarde van het perceel.

12.1.5 Meer informatie over planschade

Meer informatie over de planschaderegeling is te vinden in artikel 2.6.1 tot en met 2.6.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De percelen die aanleiding kunnen geven tot planschade worden op het grafisch register weergegeven.

12.2 Planbaten

12.2.1 Het begrip planbaten

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwbare percelen herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone.

12.2.2 Het bedrag van de heffing

De planbatenheffing bedraagt tussen 1% en 30% van de geschatte meerwaarde van het perceel. De meerwaarde wordt onderverdeeld in opeenvolgende schijven waarop een stijgend percentage tussen 1 en 30 van toepassing is. Hoe groter de meerwaarde, hoe meer die dus belast wordt.

12.2.3 Inning van de planbatenheffing

De eigenaar van een perceel waarop een planbatenheffing rust ontvangt een aanslagbiljet van de Vlaamse Belastingdienst. Een heffingsplichtige kan bij de Vlaamse belastingdienst een bezwaar indienen tegen de aanslag. De voorwaarden zijn vermeld op het aanslagbiljet.

De planbaten worden in principe slechts betaald op het moment dat de meerwaarde wordt gerealiseerd (bijvoorbeeld bij verkoop van de grond of het bebouwen van de grond). Wie vroeger betaalt kan echter een vermindering krijgen.

12.2.4 Uitzonderingen en vrijstellingen

Op de planbatenregeling gelden een aantal uitzonderingen. Dit zijn de belangrijkste:

- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging die planbaten veroorzaakt op minder dan 25% van het perceel betrekking heeft of op minder dan 200 m²;
- percelen waarop een vergunde zonevreemde woning of bedrijf staat zijn vrijgesteld van planbatenheffing indien de grond wordt bestemd voor woningen of bedrijven;
- er is geen planbatenheffing verschuldigd wanneer de bestemmingswijziging niet tot gevolg heeft dat voor de grond een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning kan verkregen worden.

12.2.5 Meer informatie over planbaten

Meer informatie over de planbatenregeling is te vinden in artikel 2.6.4. tot een met 2.6.19. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De codex kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De percelen die aanleiding kunnen geven tot planbaten worden op het grafisch register weergegeven.

12.3 Kapitaalschade

12.3.1 Het begrip kapitaalschade

Kapitaalschade is de schade die de eigenaar van een landbouwgrond ondervindt als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van
- landbouwgrond beïnvloedt;

- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor kapitaalschade kan een kapitaalschadecompensatie worden gevraagd.

12.3.2 Het bedrag van de kapitaalschadecompensatie

De compensatie voor kapitaalschade bedraagt 80% van de waardevermindering.

12.3.3 Toekenning van de kapitaalschadecompensatie

De kapitaalschadecompensatie wordt niet automatisch toegekend. De eigenaar die er recht op meent te hebben dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

12.3.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde eigenaar met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel moet geregistreerd zijn in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

12.3.5 Meer informatie over kapitaalschadecompensatie

De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. tot en met 6.3.3. van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De modaliteiten, randvoorwaarden en wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 3 juli 2009 houdende de oprichting van de kapitaalschadecommissies en tot regeling van de kapitaalschadecompensatie.

Zowel het Decreet grond- en pandenbeleid als het besluit over de kapitaalschaderegeling zijn terug te vinden op www.ruimtelijkeordening.be onder de rubriek wetgeving.

De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be. E-mail naar vergoedingen@vlm.be

Het plan lijkt geen aanleiding te geven tot kapitaalschadecompensatie.

12.4 Gebruikersschade

12.4.1 Het begrip gebruikersschade

Gebruikersschade is de economische schade die de gebruiker van een landbouwgrond ondervindt

als gevolg van:

- een bestemmingswijziging van “landbouw” naar “natuur”, “bos” of “overig groen”;
- het in een plan opnemen van een overdruk die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt;
- het opleggen van een erfdienstbaarheid die de economische aanwending van landbouwgrond beïnvloedt.

Voor gebruikersschade kan een gebruikerscompensatie worden gevraagd.

12.4.2 Het bedrag van de gebruikerscompensatie

Het bedrag wordt geval per geval berekend op basis van de gegevens die over een perceel en het bedrijf in kwestie zijn opgenomen in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem (GBCS) van de Vlaamse administratie.

12.4.3 Toekenning van de gebruikerscompensatie

De gebruikerscompensatie wordt niet automatisch toegekend. De gebruiker van landbouwgrond die er recht op meent te hebben, dient een aanvraag in bij de Vlaamse Landmaatschappij.

De aanvraag moet ingediend worden binnen het jaar na de inwerkingtreding van het plan.

12.4.4 Voorwaarden

Het perceel heeft een oppervlakte van ten minste 0,5 hectare of behoort tot een groep percelen van dezelfde gebruiker met een totale oppervlakte van tenminste 0,5 hectare.

Het perceel is geregistreerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem van de landbouwadministratie.

De gebruiker heeft een persoonlijk of zakelijk recht op de grond.

De gebruiker is als landbouwer geïdentificeerd in het Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem.

De gebruiker kan het effectieve gebruik van de grond aantonen op het moment van de inwerkingtreding van het plan.

12.4.5 Meer informatie over gebruikerscompensatie

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. De modaliteiten, de randvoorwaarden en de wijze waarop de vergoedingen bepaald worden zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009 houdende vaststelling van een kader voor gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden van openbaar nut.

Zowel het decreet als het besluit van de Vlaamse Regering over gebruikerscompensatie zijn te vinden op www.codex.vlaanderen.be. Geef op het zoekscherm de term 'gebruikerscompensatie' in bij 'zoeken op woorden in het opschrift'. De contactgegevens van de VLM zijn terug te vinden via www.vlm.be E-mail naar vergoedingen@vlm.be

Het plan lijkt geen aanleiding te geven tot gebruikersschade.

13 Motivatie voor onteigening

Alle percelen met uitzondering van 955G, 955P en 955Y (eigendom van de Stad Maaseik) en 487D en 487/2A (eigendom van nv De Scheepvaart) en 445/2 (Agentschap Wegen en Verkeer) zijn in handen van particulieren en vennootschappen.

De onteigening van deze percelen, of delen ervan, is essentieel ter uitvoering van de verschillende bestemmingszones binnen de afbakening van het RUP Stad aan de Maas.

De stadsontwikkeling Stad aan de Maas is een strategisch project in de verdere ontwikkeling van Maaseik. Het project moet de verdere ontwikkeling van Maaseik weg van de Maas tegengaan en de stad opnieuw oriënteren naar haar historische drager, de Maas. Het stadsontwikkelingsproject zal voorzien in een menging van residentiële zones waarin een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd en publieke ruimtes die zowel voor de bewoners van het stadsontwikkelingsproject als voor andere inwoners van de stad Maaseik en de bezoekers een aantrekkelijke verblijfsruimte vormen waarin het herstel van de verbinding tussen het historische centrum en de Herenlaak centraal staat. De ontwikkeling kadert derhalve in het algemeen belang.

De onteigening is absoluut noodzakelijk nu de actuele perceelconfiguratie en eigendomsstructuur een coherente, kwaliteitsvolle ontwikkeling van de zone, welke moet worden uitgevoerd als een totaalproject, verhindert. Bovendien is het bij uitstek een taak van de overheid om een actief sturend woonbeleid te voeren ter realisatie van de taakstelling stedelijk wonen en ter voorkoming van speculatie en particulier winstbejag.

Alle percelen met uitzondering van 955G, 955P en 955Y (eigendom van de Stad Maaseik) en 487D en 487/2A (eigendom van nv De Scheepvaart) en 445/2 (Agentschap Wegen en Verkeer) worden in het onteigeningsplan opgenomen. Een uittreksel uit de kadastrale leggers wordt in bijlage toegevoegd.

De onteigende instanties zijn Limgrond.be en de stad Maaseik.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1 INFORMATIEVE KAARTEN



 Afbakening RUP

Kaart° 2



1:10.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_007B_meso.mxd

RUP stad aan de Maas | Situering op meso-niveau



www.geovlaanderen.be



☐ Afbakening RUP



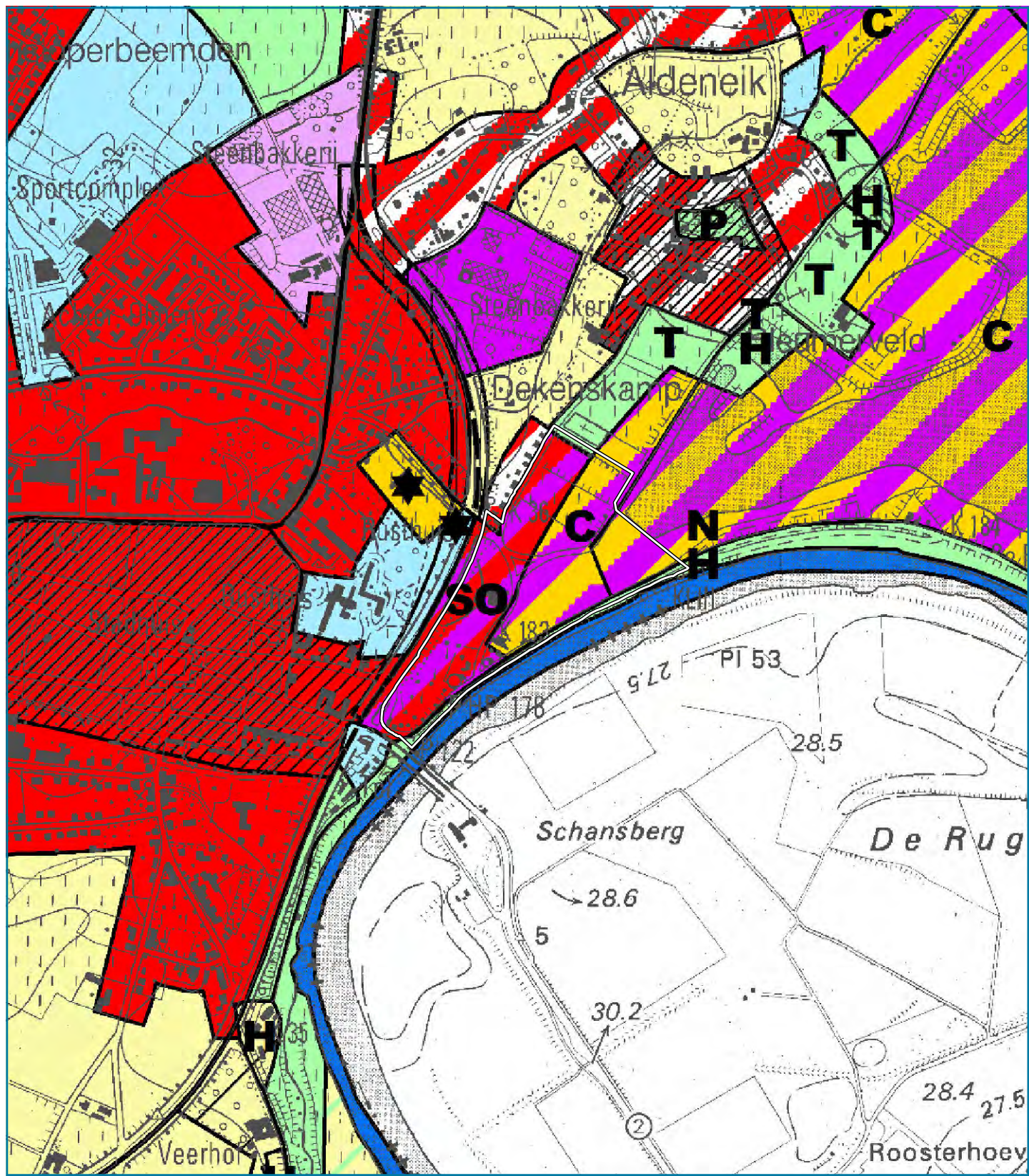
1:5.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_008B_micro.mxd

Kaart° 3

RUP stad aan de Maas | Situering op micro-niveau





 Afbakening RUP



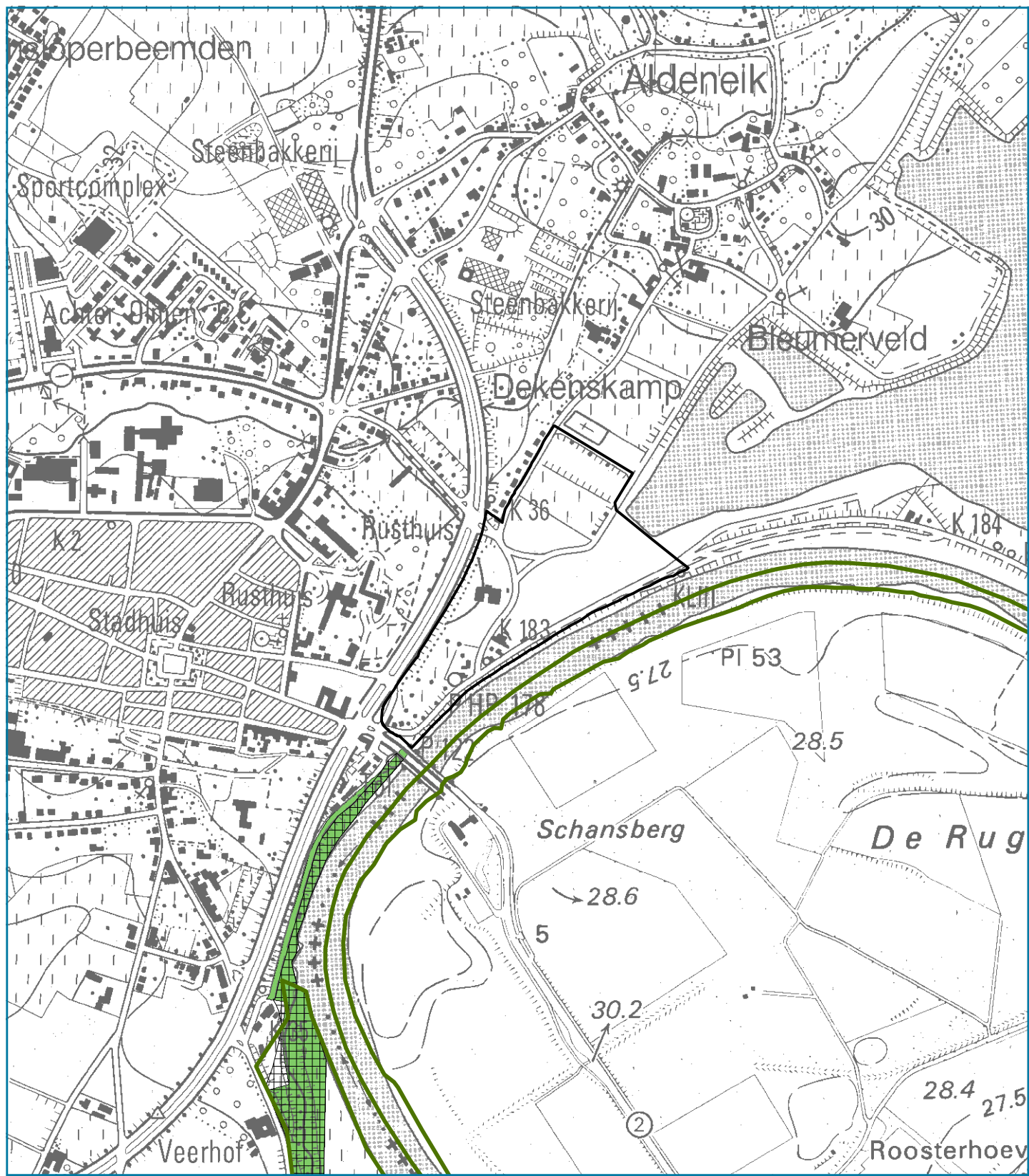
1:10.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_009B_gewestplan.mxd

Kaart° 4

RUP stad aan de Maas | Gewestplan





- | | | | |
|--|------------------------|---|--------------------------------------|
|  | Afbakening RUP |  | Recht van voorkoop, natuurreservaten |
|  | Habitatrichtlijngebied |  | Erkend natuurreservaat |
|  | VEN- of IVON-gebied |  | Vlaams natuurreservaat |
|  | GEN | | |
|  | GENO | | |
|  | Natuurverwevingsgebied | | |



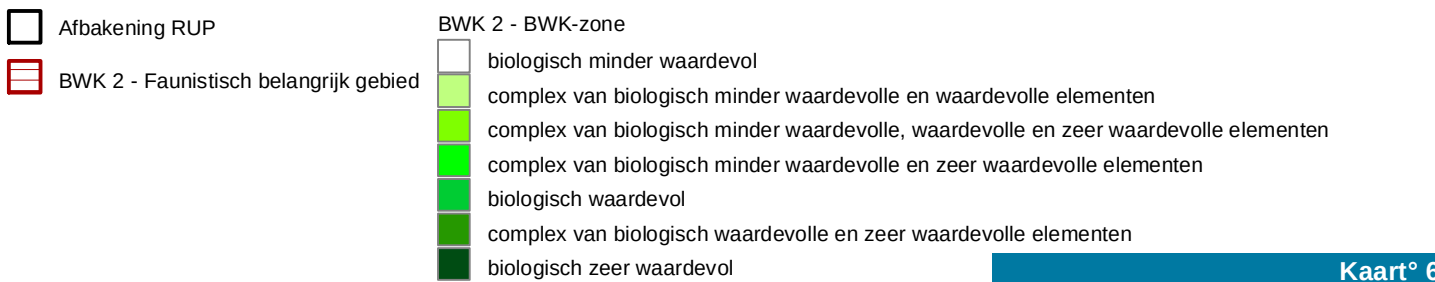
1:10.000

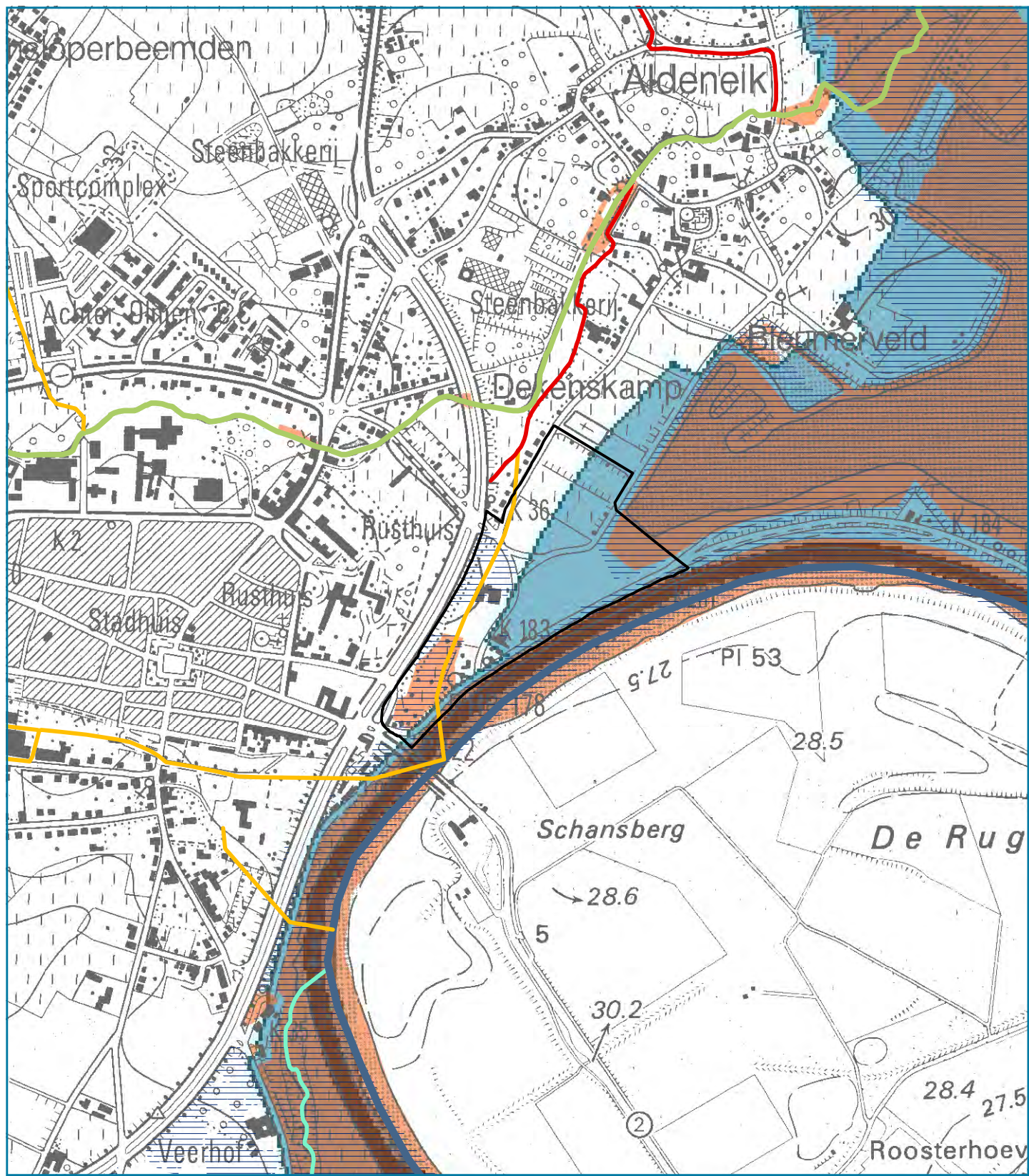
Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_010B_natuur.mxd

Kaart° 5

RUP stad aan de Maas | Natuur







- | | |
|---------------------------------|-------------------------------|
| Afbakening RUP | VHA-waterlopen |
| Risicozones overstrooming | Bevaarbaar |
| Recent overstroomd gebied | Geklasseerd, eerste categorie |
| Voorkooprecht NV De Scheepvaart | Geklasseerd, tweede categorie |
| | Geklasseerd, derde categorie |
| | Niet geklasseerd |

Kaart° 7

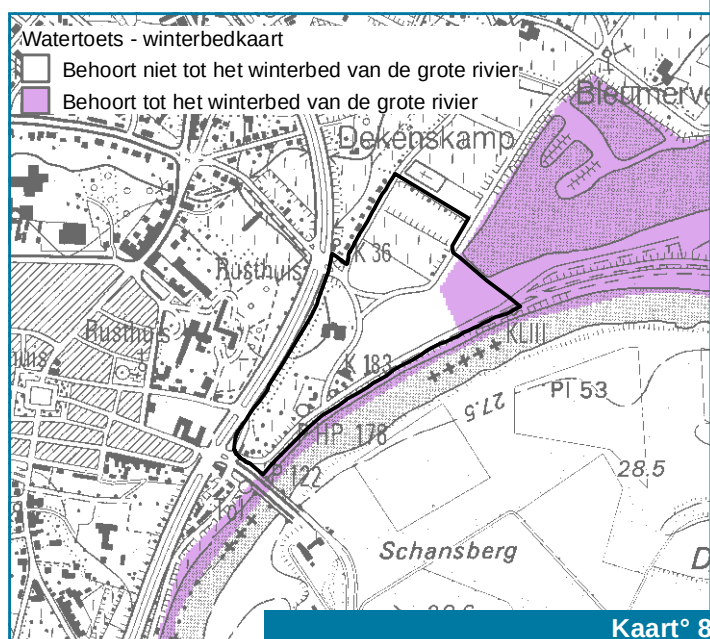
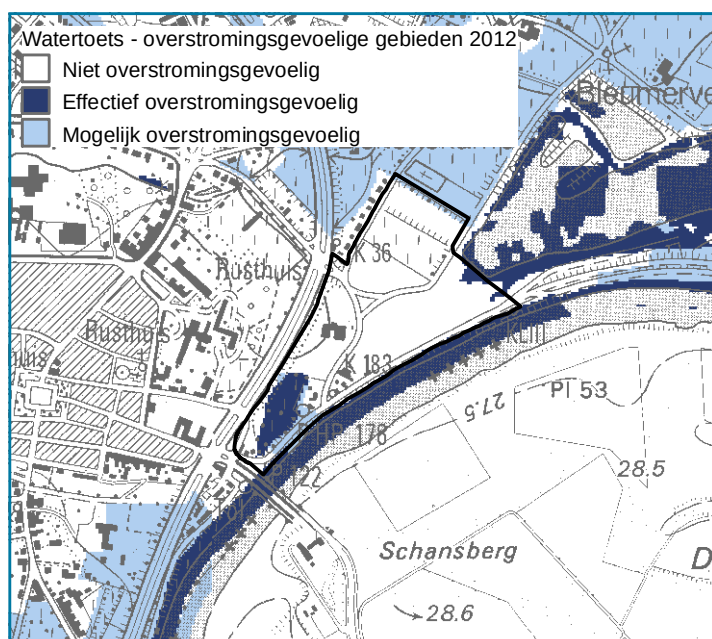
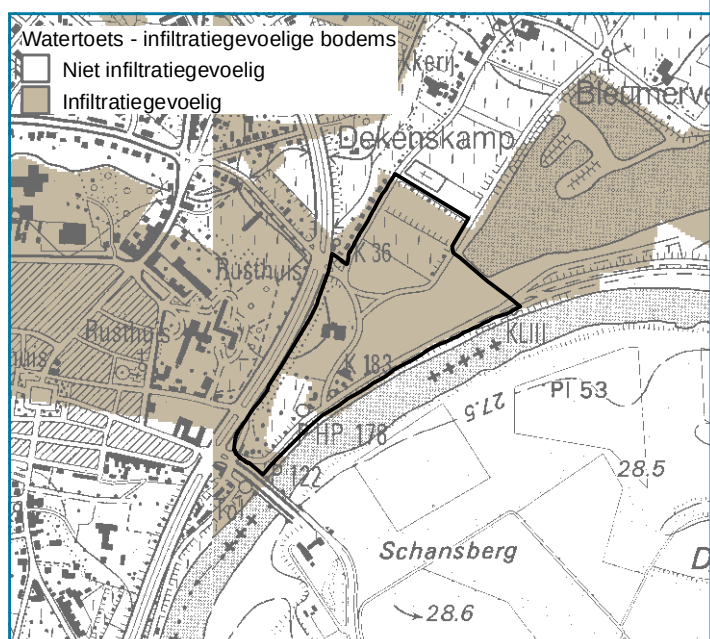
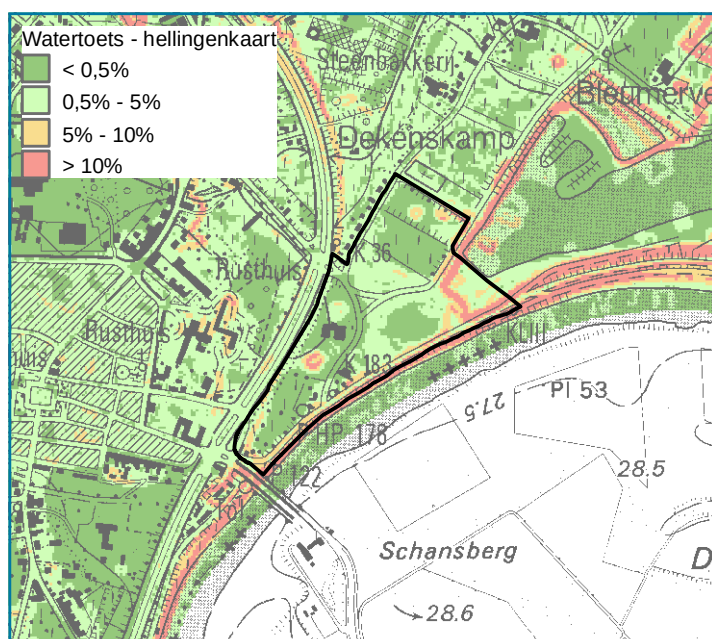
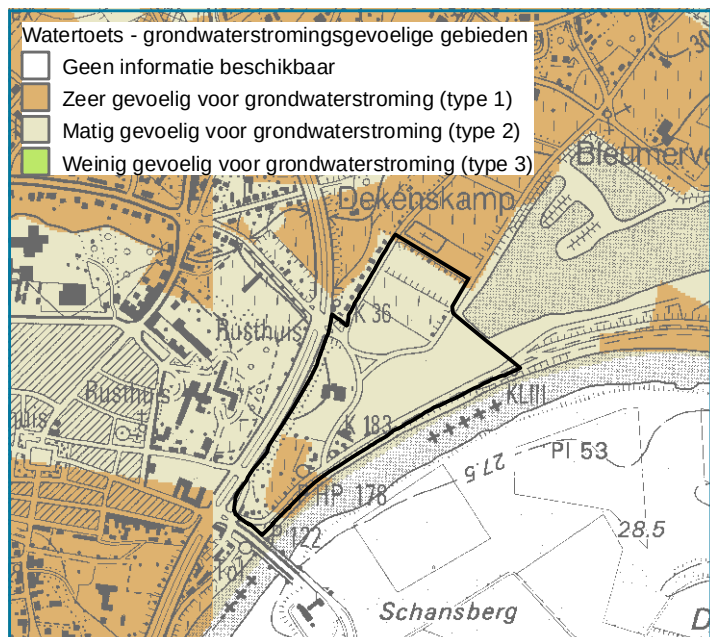
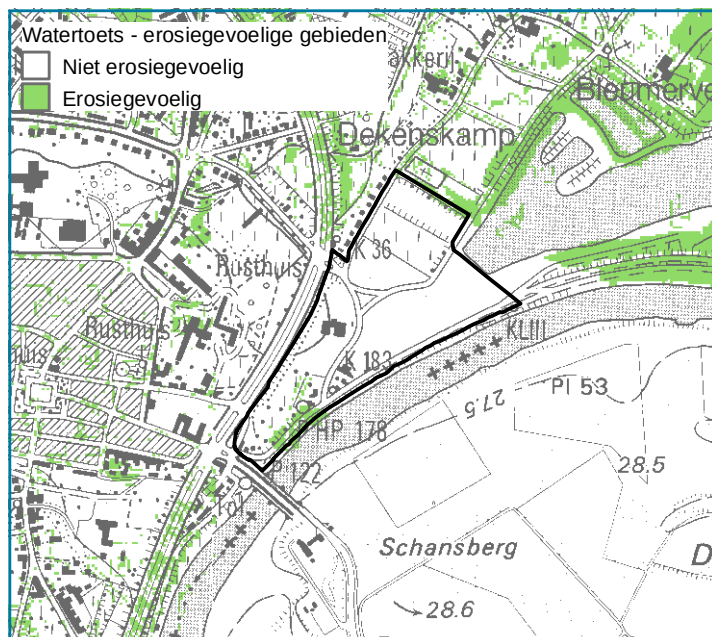


1:10.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_012B_water.mxd

RUP stad aan de Maas | Water





Kaart° 8



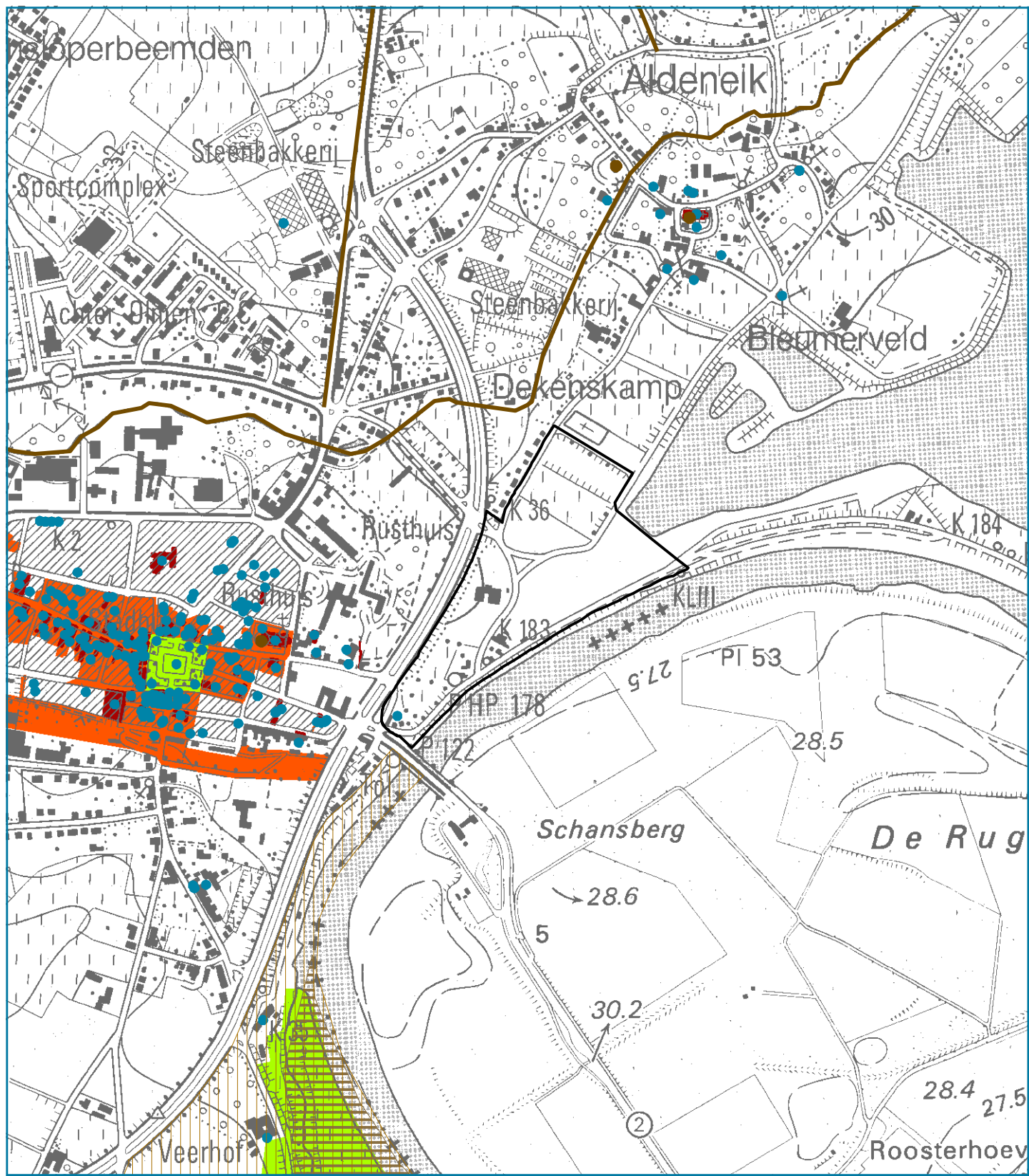
1:15.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_013B_watertoets.mxd

RUP stad aan de Maas | Watertoets



www.geovlaanderen.be



- | | | |
|--------------------|-----------------|----------------------------------|
| Afbakening RUP | Landschapsatlas | Beschermd erfgoed |
| Bouwkundig erfgoed | Puntrelict | Beschermd monument |
| | Lijnrelict | Beschermd landschap |
| Ankerplaats | | Beschermd stads- of dorpsgezicht |
| Relictzone | | |



1:10.000

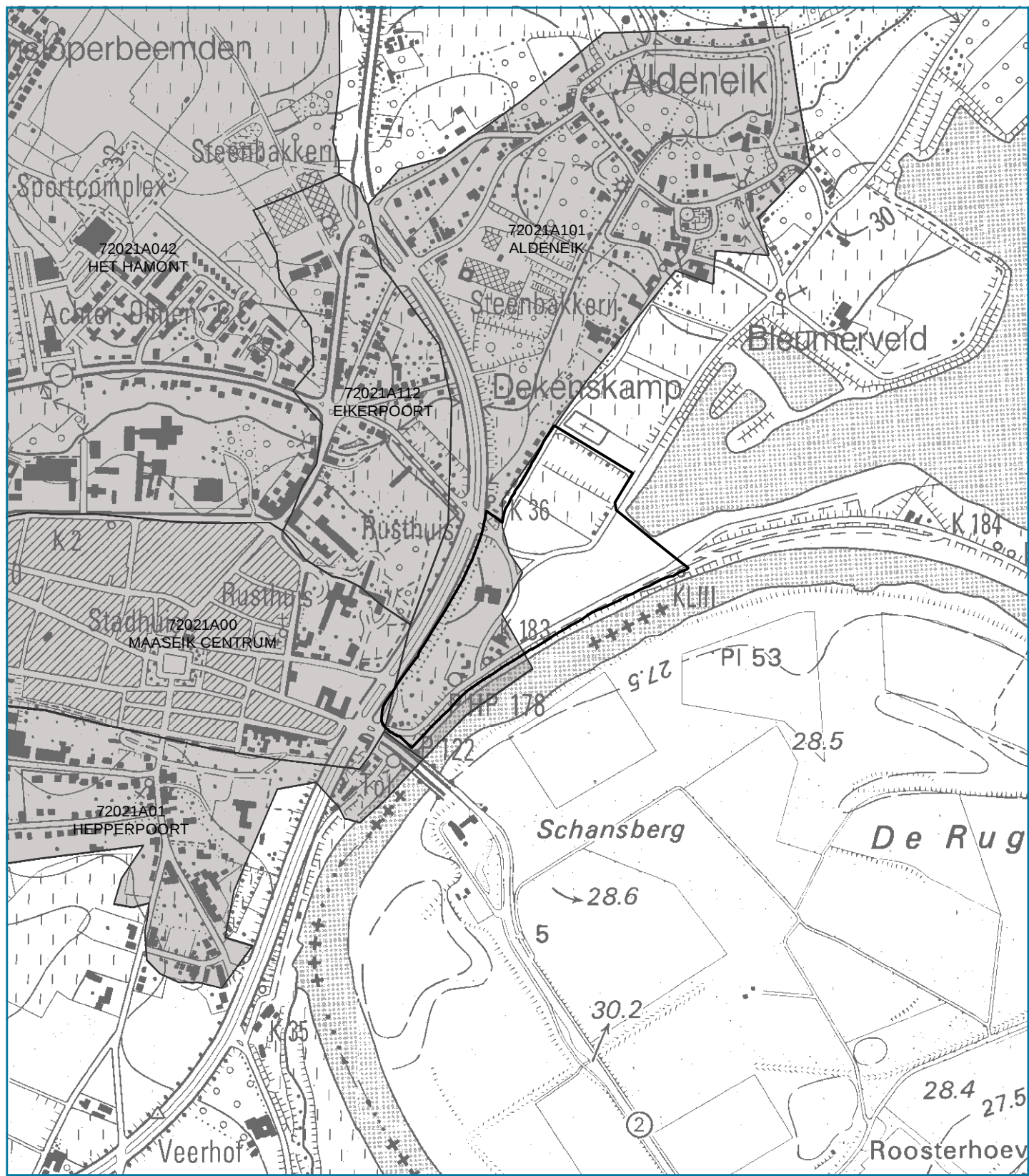
Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_014B_landschap.mxd

Kaart° 9

RUP stad aan de Maas | Landschap



www.geovlaanderen.be



- ☐ Afbakening RUP
- Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden - Woningbouwgebied
- ☐ Woningbouwgebied



1:10.000

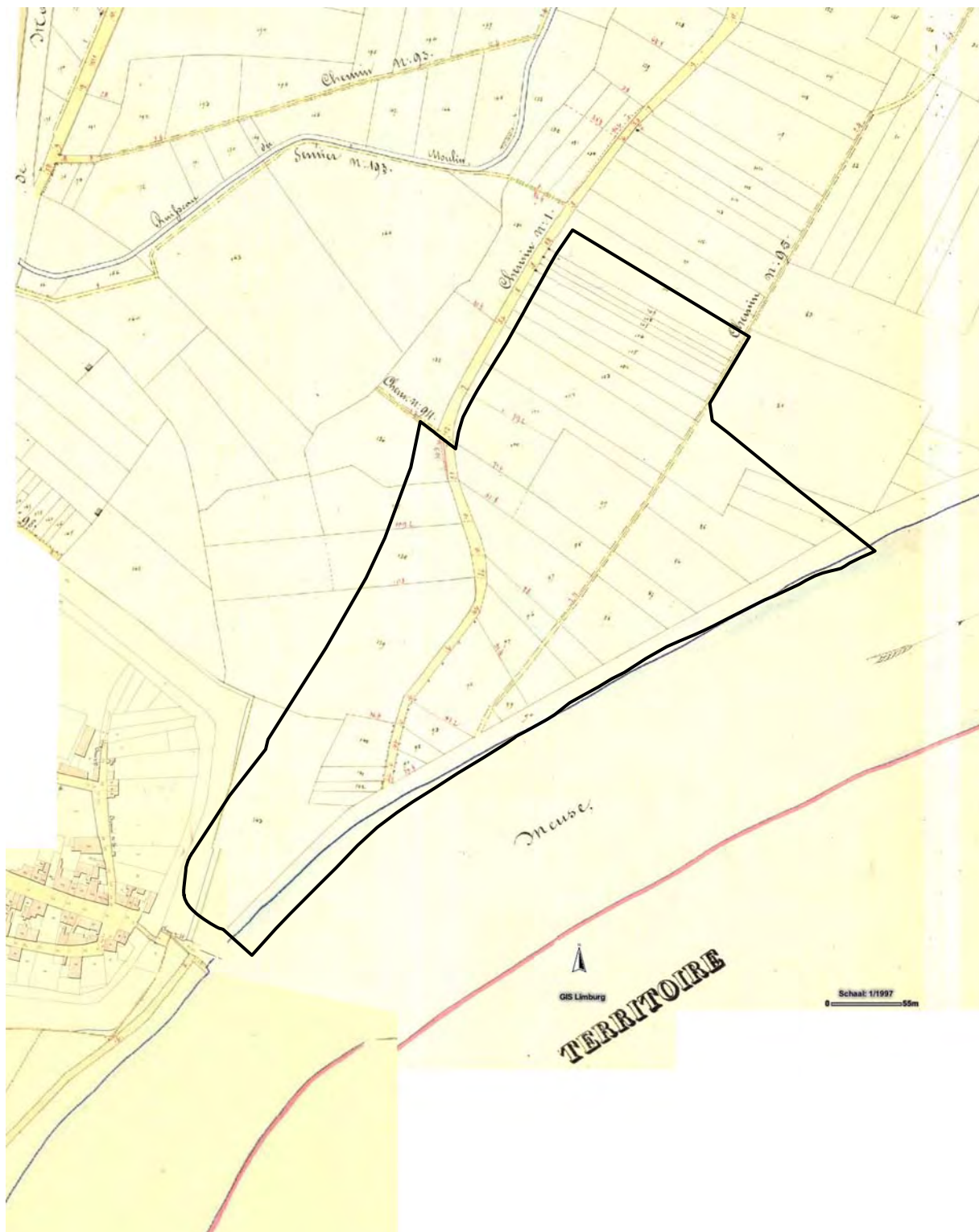
Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_015B_wonen.mxd

RUP stad aan de Maas | Wonen



Kaart° 10

www.geovlaanderen.be



☐ Afbakening RUP



1:5 000

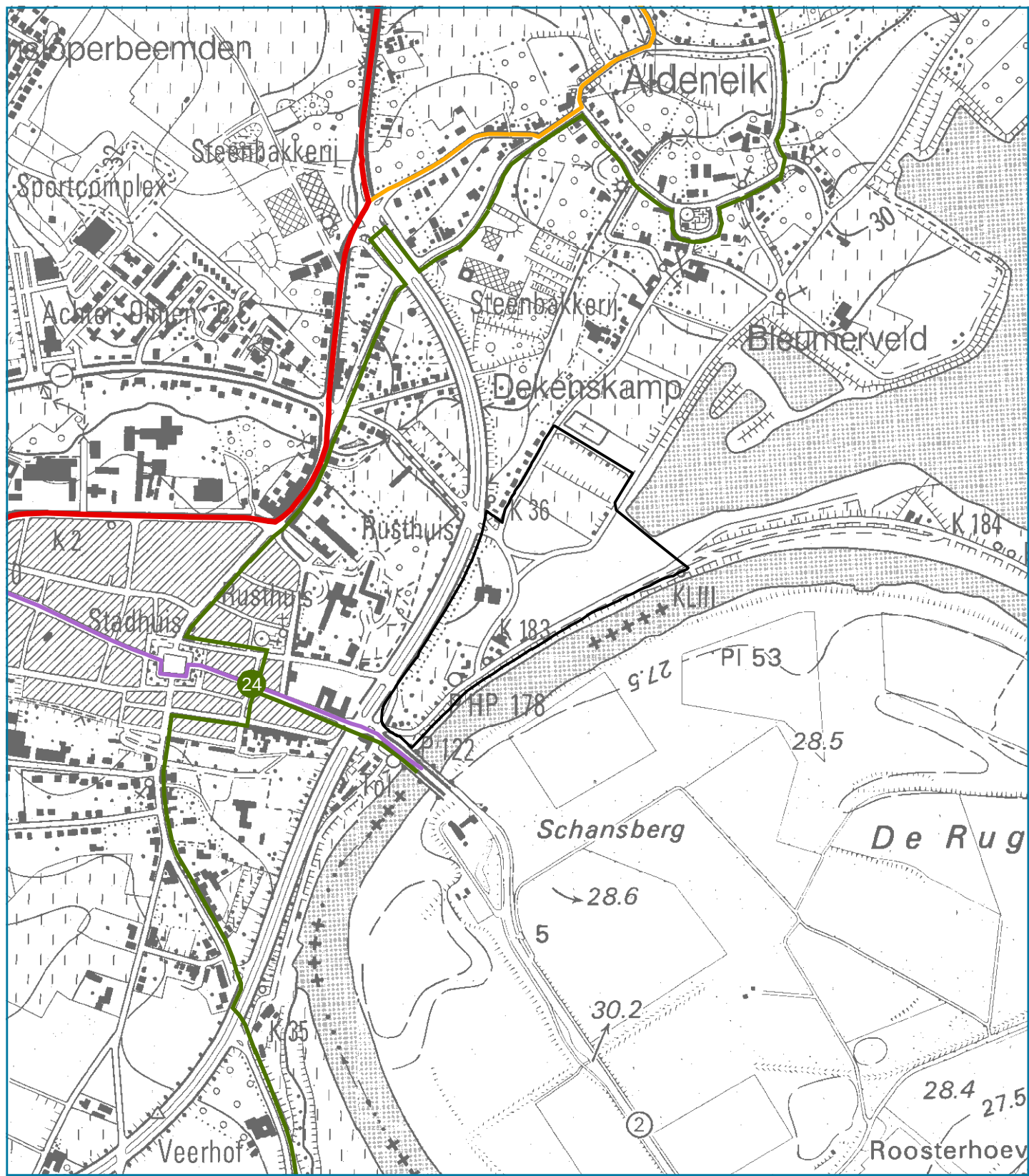
T:\Projecten\BE0112000101_RUP_Sted_ontw_Maas\Grafisch\Corel\BE0112000101_krt_016B.cdr

RUP stad aan de Maas | Atlas der buurtwegen



Kaart° 11

www.limburg.be



□ Afbakening RUP

— Fietsknooppuntennetwerk

Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

— Hoofdroute

— Functionele fietsroute

— Alternatieve functionele fietsroute

Kaart° 12



1:10.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_017B_fiets.mxd

RUP stad aan de Maas | Fietsnetwerken





- Afbakening RUP
- Oriënterend bodemonderzoek
- Beschrijvend bodemonderzoek
- Bodemsaneringsproject
- Eindverslag

Kaart° 14

RUP stad aan de Maas | Milieu



1:5.000

Q:\00_P\BE0112\BE0112000101\GIS\Maps\BE0112000101_krt_019B_milieu.mxd



BIJLAGE 2 CONCIPIERING FUNDERING PROJECT STAD AAN DE MAAS

Conciipiëring fundering project 'Stad aan de Maas'

1. Inleiding

Voorliggende nota, uitgevoerd in opdracht van de stad Maaseik, werd bij Alpha Studieburo ingeschreven onder het nummer 1210-40.

Ze heeft tot doel de bespreking van mogelijke concepten voor de fundering van de voorziene bouwstructuren alsook een inschatting van de haalbaarheid van de uitvoering van deze funderingen.

Dit advies kadert in de geplande ontwikkeling op een voormalige ontginningssite voor grind aan de Maas.

2. Referentiedocumenten

- Uittreksel masterplan 'Stad aan de Maas'
- Bespreking stad Maaseik 18 oktober 2012
- Registratiegegevens peil van de Maas - Info Vlaamse Gemeenschap/ AWZ
- Databank Ondergrond Vlaanderen

4. Geotechnische gegevens

Voor de opmaak van deze adviesnota werd geen grondonderzoek uitgevoerd. Naast de geologische kaart voor de regio Maaseik wordt gebruik gemaakt van de resultaten uit de Databank Ondergrond Vlaanderen, in het bijzonder :

- sondering 561-SI - Bleumerpoort
- sondering 561-SII - Bleumerhoven
- sondering 125-S2 – noordelijke begrenzing projectgebied
- boring B34 – hoek Aldeneikerweg/Maasweg
- boring B47 – noordelijke begrenzing projectgebied

Op basis van deze informatie, aangevuld met de informatie uit de geologische kaart kan volgende bodemopbouw met bijhorende karakteristieken aangenomen:

Grondsoort	diepte
kleihoudend zand, lokaal grindhoudend	0 - 1,5/2 m
grof zand	(dikte < 0,5 m)
grindbanken/conglomeraten (beperkt kleihoudend)	> 2 m

Uit het beperkt aantal beschikbare proefresultaten op de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de grondwatertafel vastgesteld tussen 23,8 m TAW en 25,8 m TAW.

Echter uit de waarnemingen gedurende langere tijd, in het bijzonder in de periode 1985-2012 (info Vlaamse Gemeenschap) blijkt de maximale waterhoogte tussen 29,8 m TAW en 31,8 m TAW.

De normale waterstand bevindt zich tussen 25 m TAW en 28 m TAW.
Het waterpeil in de Maas wordt dominerend bepaald door de neerslaghoeveelheid in de Ardennen.

Het toekomstig terreinniveau bevindt zich vermoedelijk op +/- 30 m TAW
Bij normale waterstand bevindt het grondwater zich bijgevolg op een diepte > 2 m, bij hoge waterstand kan het grondwater komen tot niveau maaiveld.

5. advies – aanzetdiepte en draagvermogen

5.1. bouwstructuur met één bouwlaag

Onder de heterogene toplaag bevinden zich goed draagkrachtige grindbanken.
Zowel een ondiepe funderingsaanzet (vorstvrij – diepte 80 cm) als een diepere funderingsaanzet (diepte +/- 2 m) zijn mogelijk.

De afweging tussen beide dient rekening te houden met volgende elementen.

Aanzetdiepte tussen 0,8 m en 2 m

In dat geval is het heterogeen karakter van de toplaag bepalend voor de toelaatbare gronddrukken.

Voor een zoolbreedte 80 cm kan gerekend worden met een toelaatbare gronddruk 180 kN/m².

Dit zal voor dit type gebouw vrijwel zeker volstaan, en vermoedelijk kan de breedte nog verminderd worden.

Aanzetdiepte fundering +/- 2 m

In dat geval wordt de fundering aangezet onder het geheel van de toplaag en de onderliggende overgangslaag (dikte +/- 0.5 m grof zand).

Uit de gemeten conusweerstand kan men, op basis van de gangbare rekenmethoden, theoretisch zeer grote eenheidsdraagvermogens berekenen.

Echter dient men, gelet op de aard en structuur van de grond, de maximale gronddruk te beperken tot 400 kN/m².

Voor het hier besproken bouwwerk (1 woonlaag) is de belasting die overgedragen wordt naar de ondergrond ruim lager dan de weerstand van de grond, zodat een diepe funderingsaanzet technisch en economisch minder verantwoord is.

Men dient immers rekening te houden met een mogelijke hogere waterstand in de maas, waardoor een tijdelijke kuip en bemaling dient voorzien te worden.

In geval van aanwezigheid van een kelder is een funderingsplaat noodzakelijk gelet op de waterdrukken onder deze plaat.

5.2. bouwstructuur met meerdere bouwlagen (max. 3)

Onder de heterogene toplaag bevinden zich goed draagkrachtige grindbanken.

Ter voorkoming van nadelige differentiële zettingen is een diepere funderingsaanzet (diepte +/- 2 m) aangewezen.

Men kan hier een onderscheid maken tussen de uitvoering zonder kelder en met kelder.

Uitvoering zonder kelder

Uit de gemeten conusweerstand kan men, op basis van de gangbare rekenmethoden, theoretisch zeer grote eenheidsdraagvermogens berekenen.

Echter dient men, gelet op de aard en structuur van de grond, de maximale gronddruk te beperken tot 400 kN/m².

Voor dit type gebouw (max. 3 bouwlagen) volstaan gewone funderingszolen. Men kan lijnlasten verwachten grootte-orde 150 tot 250 kN/m wat leidt tot funderingsbreedtes < 1 m.

Uitvoering met kelder

Gelet op de mogelijk grote grondwaterstand (zie verder 6.) dient de kelder uitgevoerd te worden als een waterdichte kuip met funderingsplaat in gewapend beton. De eenheidsdrukken zijn ruim lager dan de toelaatbare drukken, waardoor dit funderingssysteem zonder probleem kan toegepast worden.

5.3. bouwstructuur met meerdere bouwlagen (> 3) of ondergrondse parkingverdieping

In het geval van een groter aantal bouwlagen dient onderzocht te worden of de belastingsverdeling geen aanleiding geeft tot ontoelaatbare differentiële zettingen.

Indien dit het geval zou zijn, kan een paalfundering mogelijk noodzakelijk zijn. Ook in geval een ondergrondse parkingverdieping wordt voorzien, is het aangewezen een 'waterdichte' kuip te maken met palen (type secanspalenwand). Deze waterdichte kuip is nodig zowel in de fase van uitvoering (waterkerend/waterremmend) als in definitieve fase (overdracht lasten naar ondergrond).

Heipalen en andere grondverdringende paalsystemen zijn niet aangewezen. Aangewezen paaltype is een schroefpaal met grondwithaling (type CFA).

6. grondwaterstand

Gelet op de bepalingen van de nieuwe richtlijn 'Bemalingen' dient voor de stabiliteit van kelders/ondergrondse parkings rekening gehouden te worden met een maximale opwaartse grondwaterdruk overeenstemmende met de maximale grondwaterstand + 1 m, tenzij een voorafgaandelijke opvolging van de grondwaterstand gebeurt over een voldoende lange periode. In dat laatste geval dient de maximale grondwaterstand vermeerderd te worden met 0.5 m.

Praktisch volgt hieruit dat gerekend dient te worden met een grondwaterstand samenvallend met het maaiveld.

7. Besluit

Uit de uitgevoerde bespreking kan opgemaakt worden dat de ondergrond goed draagkrachtig is voor constructies met meerdere bouwlagen.

Voor gebouwen met één bouwlaag is een vorstvrije aanzet (> 80 cm) aangewezen. Voor gebouwen met meerdere bouwlagen is een funderingsaanzet +/- 2 m voldoende.

Er werd in deze nota gewezen op de belangrijke schommeling van de grondwaterstand, waarbij, volgens de nieuwe richtlijn Bemalingen, en op basis van beschikbare meetgegevens, met een grondwaterstand tot het maaiveld dient gerekend te worden bij de dimensionering van de funderingen.

Deurne, 06 december 2012,

Dr. ir. Herman PEIFFER
Ingenieur in de Geotechniek

BIJLAGE 3 NOTA BEMALING

Advies in kader van plan MER-screening - project 'Stad aan de Maas'

1. Inleiding

Onderhavige (aanvullende) nota, uitgevoerd in opdracht van de stad Maaseik, werd bij Alpha Studieburo ingeschreven onder het nummer 1308-40.

Ze heeft tot doel een aanvullende effectbeschrijving op te maken met betrekking tot stabiliteit van de ondergrond en bemaling.

Dit advies kadert in de geplande ontwikkeling op een voormalige ontginningssite voor grind aan de Maas.

2. Referentiedocumenten

Uittreksel masterplan 'Stad aan de Maas'
Snedes architecturaal ontwerp
Registratiegegevens waterpeil Maas - Info NV de Scheepvaart
Databank Ondergrond Vlaanderen
Plan MER-screening (nota VMM)

3. Concept principe schetsen

Voor de uitvoering van de fundering van het project 'Stad aan de Maas' wordt getracht het bestaande terrein zodanig aan te passen dmv ophogen en uitgraven dat de vloerplaat van de onderste bouwlaag, zijnde de garages, ter hoogte van het grindpakket ligt. Men gaat er op deze manier van uit dat deze grindlaag zich op diepte +/- 2,5m bevindt ten opzichte van het maaiveld.

4. Geotechnische gegevens

Voor de opmaak van deze adviesnota zijn geen onderzoeken in het betrokken studiegebied beschikbaar via de Databank Ondergrond Vlaanderen. Er zijn wel sonderingsrapporten beschikbaar voor de zone onder de N761. :

- sonderingsreeks 94/39
- sonderingsreeks 47/561
- sonderingsreeks 85/94

Op de Databank Ondergrond Vlaanderen is het resultaat van één boring beschikbaar. Op deze boring is aangegeven dat de grindlaag zich bevindt op diepte 2,5 m.

De resultaten van de hiervoor genoemde onderzoeken leiden tot enige onzekerheid mbt de algehele grondgesteldheid, in het bijzonder omdat ten zuiden van de studiezone de grond tot diepte maximaal +/- 6 m kan bestaan uit een afwisseling van weinig draagkrachtige zandhoudende kleilagen tot meer draagkrachtige zandlagen.

De dikte van dit heterogeen grondpakket neemt sterk af richting de N78 (Koningin Fabiolaan)

Hoewel het niet zeker is dat dit heterogeen grondpakket zich uitstrekt tot in de studiezone, kan toch gesteld worden dat, in geval van voorkomen ervan, de klassieke regels en uitvoeringstechnieken uit de geotechniek van toepassing zijn.

In deze nota wordt verder ingegaan op de zone waar de grindlaag zich op diepte +/- 2 tot 2,5 m bevindt.

Uit het beperkt aantal beschikbare proefresultaten op de Databank Ondergrond Vlaanderen blijkt de grondwatertafel vastgesteld tussen 24 m TAW en 26 m TAW.

De normale waterstand van de Maas bevindt zich tussen 23,3 m TAW en 28 m TAW (info NV De Scheepvaart).

Uit de waarnemingene gedurende langere tijd, in het bijzonder de periode 1985-2012 (info Vlaamse Gemeenschap) blijkt de maximale waterhoogte tussen 29,8 m en 31,8 m.

Het waterpeil in de Maas wordt dominerend bepaald door de neerslaghoeveelheid in de Ardennen.

Het toekomstig terreinniveau bevindt zich na afgraven vermoedelijk op +/- 31,5 m TAW. Bij normale waterstand bevindt het water van de Maas zich bijgevolg op een diepte > 3,5 m, bij maximale waterstand kan het grondwater komen tot niveau funderingsaanzet.

5. Funderingsadvies op basis van architecturale plannen

Het funderingsnazicht omvat volgende aspecten

- stabiliteit ondergrond en toelaatbare grondbelasting
- controle zettingen
- voldoende weerstand tegen opwaartse waterdrukken (opdrijving)

Uitvoeringstechnisch dient geëvalueerd te worden of een grondwaterverlaging haalbaar is.

5.1. Draagvermogen – nuttige belasting op de ondergrond

We verwijzen vooreerst naar de aanwezigheid van een zone waar de ondergrond tot een diepte (maximaal +/- 6 m) bestaat uit minder draagkrachtige gronden.

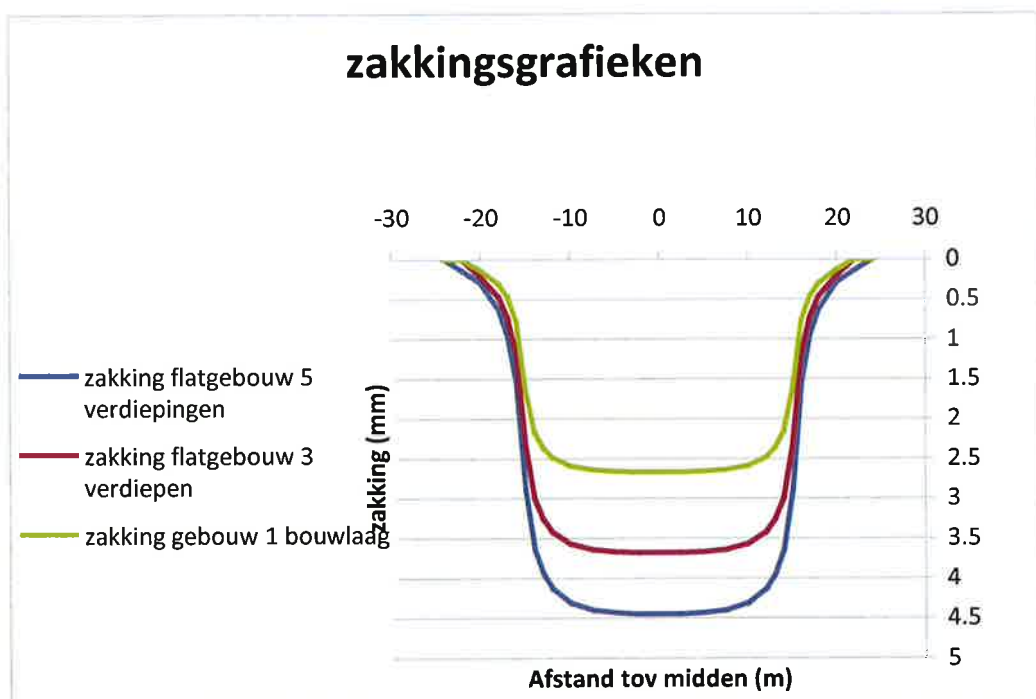
We hebben eerder aangegeven dat hiervoor klassieke uitvoeringstechnieken kunnen uitgewerkt worden. We denken dan aan aangepaste funderingstypes zoals :

- plaatfundering
- putfundering
- paalfundering
- ontlastingskelders,...

Voor de plaatsen waar de goed draagkrachtige grindlaag zich op diepte +/- 2 tot 2,5 m bevindt kan, zoals in de vorige nota (2012) aangegeven, een fundering op een grindbank een voldoende stabiliteit bezitten (toelaatbare belasting > 200 kN/m²)

5.2. Te verwachte zettingen

Indien men de funderingen aanzet in de grindbanken dan zal de te verwachte zetting zeer beperkt zijn. Grindbanken zijn quasi onsamendrukbaar (C variërend van 500-1200). Onderstaande grafiek illustreert de te verwachte zettingen berekend via Terzaghi voor verschillende type gebouwen met afmetingen (bij wijze van voorbeeld) 30m x 30m met ieder een parkeergarage eronder. Gezien de totale zakking niet meer dan 4,5mm bedraagt voor de zwaarste gebouwen en dus ruim lager ligt dan de 50mm zettingseis eis zullen de te verwachten zettingen aanvaardbaar zijn.



Figuur 1

7. voldoende weerstand tegen opwaartse waterdrukken

Gelet op de bepalingen van de nieuwe richtlijn 'Bemalingen' dient voor de stabiliteit van kelders/ondergrondse parkings rekening gehouden te worden met een maximale opwaartse grondwaterdruk overeenstemmende met de maximale grondwaterstand + 1 m, tenzij een voorafgaandelijke opvolging van de grondwaterstand gebeurt over een voldoende lange periode. In dat laatste geval dient de maximale grondwaterstand vermeerderd te worden met 0.5 m.

Hierdoor dient de onderste vloerplaat alsook de wanden berekend te worden tegen opkomende waterdrukken. Daarnaast dient men te voorzien dat het volledige gebouw een voldoende tegengewicht levert om te kunnen weerstaan aan de opwaartse stuwkracht door deze grondwaterstand.

In die optiek is het nuttig om aan te geven dat een betonplaat dikte 25 cm in evenwicht is met een waterkolom +/- 60 cm..

8. Invloed van bemalingen

Door de grote doorlatendheid van de watervoerende laag, kan bij hoge grondwaterstand en een ontgraving beneden de grondwatertafel een belangrijk onttrekkingsdebiet verwacht worden.

Deze onttrekkingsdebieten dienen geëvacueerd te worden door klassieke onttrekkingsfilters.

Wanneer een grondwaterverlaging groter dan 2 meter dient uitgevoerd te worden, zullen vermoedelijk diepere onttrekkingsputten moeten geplaatst worden om de onderstroming naar de bouwput te vermijden.

Ook deze techniek is een klassieke techniek die uitgebreid toegepast wordt zowel in de grindlagen van de omgeving van Luik, de verweerde rotslagen onder de Dijle-afzettingen in de uitgebreide regio rond Leuven, de zeer doorlatende tertiaire zandlagen, in het bijzonder de zanden van de formatie van Diest.

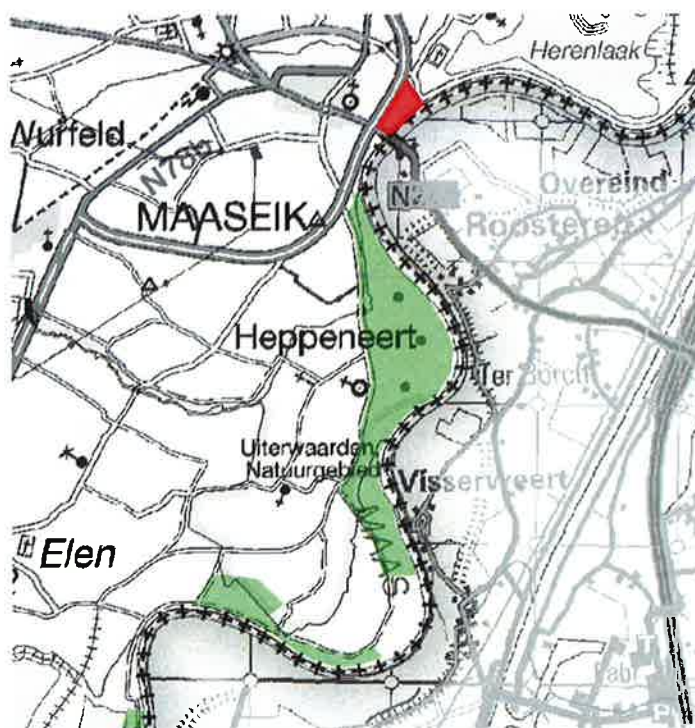
De invloedszone van de onttrekking zal, omwille van de belangrijke doorlatendheid, groot zijn. Voor een grondwaterverlaging van 1 meter zal de invloedszone +/- 100 m bedragen.

De grootte van deze zone staat echter los van het risico op zettingen.

Een grondwaterverlaging van 1 meter stemt overeen met een bijkomende belasting van 6 kN/m².

Voor een gebouw met 1 woonlaag kan men een belasting begroten +/- 15 kN/m². Voor deze constructie kan men in figuur 1 aflezen dat de zettingen beperkt zijn tot 4.5 mm.

Dit betekent dat een grondwaterverlaging 1 m aanleiding geeft tot een zetting 2 mm in de onmiddellijke nabijheid van de onttrekkingsbron. Dit is aanvaardbaar.



Figuur 2

8. Besluit

Uit de uitgevoerde evaluatie kan opgemaakt worden dat de ondergrond voldoende draagkrachtig is voor constructies met meerdere bouwlagen.

Enige voorzichtigheid dient thans aan de dag gelegd te worden vermits aan de zuidelijke zijde van het studiegebied in de ondergrond minder draagkrachtige lagen werden vastgesteld tot diepte maximaal +/- 6 m. Deze verschillende toestand vereist een aanpassing van het concept van de fundering, doch steeds binnen de gangbare beschikbare funderingstechnieken.

De invloed van een grondwateronttrekking op de omgeving is beperkt. In het bijzonder kan men indicatief stellen dat per meter grondwaterverlaging een zetting van 2 mm optreedt in de directe omgeving van de grondwateronttrekking.

Vermits de toelaatbare zetting 15 mm bedraagt, kan gesteld worden dat zich hier geen probleem stelt.

Het concept van de grondwateronttrekking is van het klassieke type met onttrekkingsfilters. Gelet op de belangrijke doorlatendheid van de onderliggende grindlaag, dient men voor grondwaterverlagingen groter dan 2 m vermoedelijk diepere onttrekkingsputten te voorzien om de onderstroming richting bouwput te vermijden.

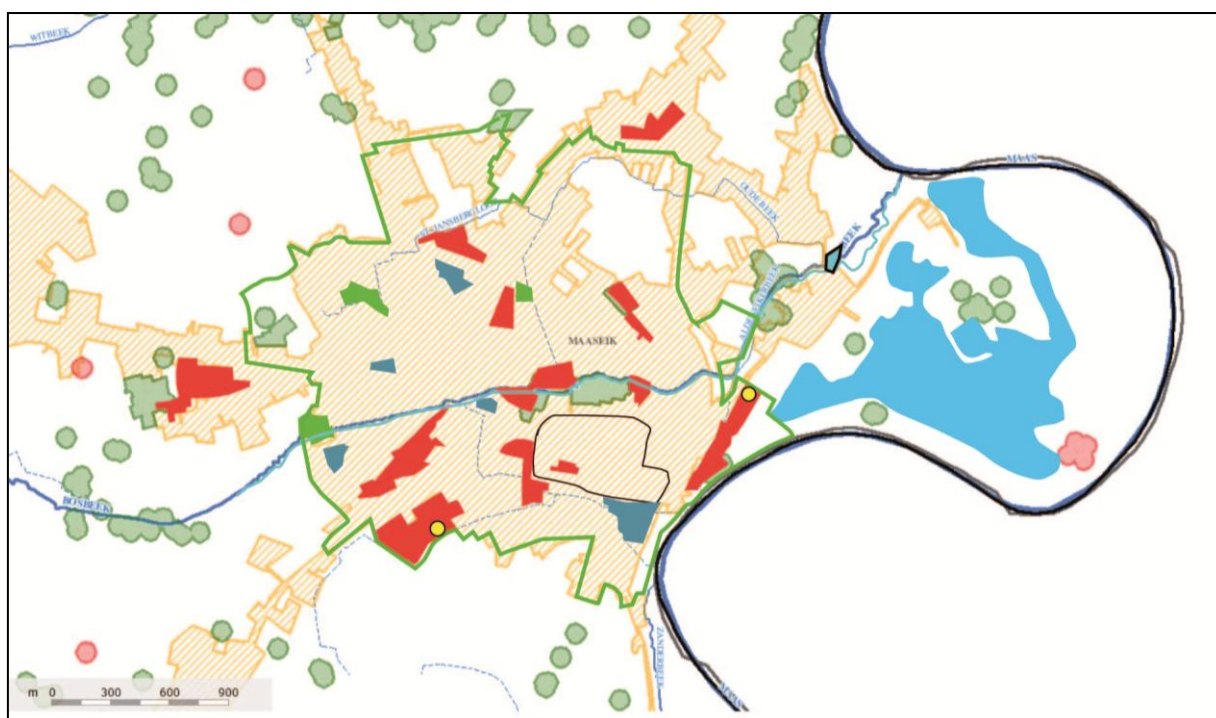
Deurne, 15 oktober 2013,

Dr. ir. Herman PEIFFER
Ingenieur in de Geotechniek

BIJLAGE 4 NOTA RIOOLWATERZUIVERING EN WOONPROGRAMMATIE

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie van Maaseik

oktober 2013



Inhoud

Inplanting van rioolwaterzuiveringsinstallaties	3
Woonprogrammatie Maaseik kleinstedelijk gebied	4
Woonprogrammatie Neeroeteren – Opoeteren	7
Timing realisatie woongebieden Maaseik	8
Huidige prognose woongebieden Maaseik	10
Zoneringsplan riolering	11
KWZI vs RWZI	11
Bespreking woongebieden Maaseik-Neeroeteren-Opoeteren	13

Inplanting van rioolwaterzuiveringsinstallaties

Problematiek

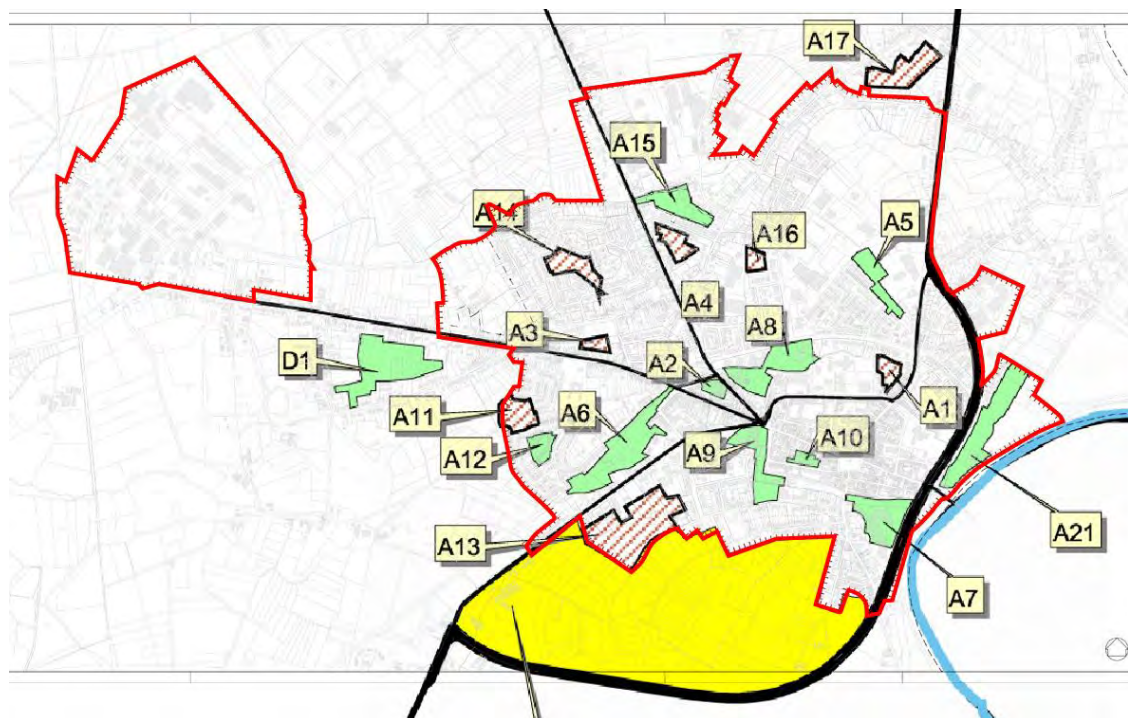
In kader van de adviesverlening bij de plan MERscreening bij het planproces van de ruimtelijke uitvoeringsplannen “Stad aan de Maas” en “Zuidelijke stadsrand” nam de VMM het standpunt in dat binnen de perimeter van het RUP ruimte moest voorzien worden voor kleinschalige afvalwaterzuivering om het bijkomende afvalwater te verwerken vermits de maximum capaciteit van het RWZI Neeroeteren zou bereikt zijn.

De capaciteit van het RWZI Neeroeteren was voorzien op 35.000 IE en draait momenteel op 38.000 IE. Vanuit deze cijfers zou men veronderstellen dat het maximum van de verwerkingscapaciteit bereikt is. Het standpunt van Aquafin is echter dat er geen probleem is zolang dat de norm voor het geloosde water nog gehaald wordt. VMM wil echter dat er binnen op te stellen ruimtelijke uitvoeringsplannen een zone wordt voorzien voor de inplanting van kleinschalige waterzuivering voor de desbetreffende woongebieden.

We bekijken in deze nota de stand van zaken van de te ontwikkelen woongebieden van Maaseik en onderzoeken voor hoeveel % de geplande woongebieden ingevuld zijn. In eerste instantie onderzoeken we in hoeverre de woongebieden van Maaseik werden ingevuld en daarna bekijken we in hoeverre dat de reeds ingevulde gebieden wel of niet gelegen zijn in het centraal zuiveringsgebied van de zoneringskaart van de afvalwaterzuivering.

Woonprogrammatie Maaseik kleinstedelijk gebied

In het structuurplan van Maaseik (2006) zijn de prioritair aan te snijden gebieden aangeduid om het kerngebied van Maaseik te versterken. Het achterliggende streefdoel is een verdichting van de stedelijke gebieden. Deze gebieden worden weergegeven op de onderstaande figuur.



Van 2006 tot 2013 werden een aantal van de prioritair aan te snijden gebieden gerealiseerd, maar ook enkele van de niet prioritair aan te snijden gebieden. In onderstaande tabel staat aangegeven welke gebieden momenteel (deels) gerealiseerd zijn en hoeveel woongelegenheden er werden gebouwd.

	WG (rood) WUB (roze) ON (blauw) KMO(paars) Sted Ontw (oranje)	categorie GRS	in gerealiseerd	2020	2026	NW	LT	totaal	RUP
A10	Boomgaardstraat	prioritair		40				40	16/10/2012
A12	Valderenstraat	prioritair	25					25	
A15	St Jan	prioritair		25				25	29/05/2012
A2	Acht Mei laan	prioritair	56					56	
A21	Stad aan de Maas	prioritair		200	150			350	In opmaak
A5	Rode Kruis straat	prioritair			70			70	
A6	Leemhoek	prioritair		130				130	3/08/2011
A7	Kloosterbempden	prioritair	55					55	3/08/2011
A8	Van Eyck laan	prioritair	30		70			100	
A9	Kolonel Aerts plein	prioritair	20	10				30	23/06/2011
D1	Wurfelderbosschen	prioritair		130				130	20/08/2006
A1	Burgemeester Philipslaan	niet prioritair			24			24	
A11	Izevenstraat	niet prioritair				51		0	
A13	Maastrichtersteenweg	niet prioritair			25		300	325	In opmaak
A14	Egelsveld	niet prioritair				52		0	
A16	Sportlaan	niet prioritair				18		0	
A17	Venlosesteenweg	niet prioritair					78	78	24/04/1997
A3	Oud Kerkhofstraat	niet prioritair	15					15	
A4	Weetersteenweg	niet prioritair	14				21	35	
/	ATM			100				100	2/02/2011
		prioritair	186	535	290	0	0	1011	
		niet prioritair	29	100	49	121	399	577	
		TOTAAL	215	535	339	121	399	1609	

Binnen de prioritair te realiseren woongebieden werden tot op heden 186 woningen gebouwd. Hiervan waren 25 (Valderenstraat) gelegen in woonuitbreidingsgebied en 190 gelegen in woongebied. De niet prioritaire gebieden die werden aangesneden zijn gelegen in het woongebied.

Voor de meeste gebieden die prioritair zijn maar nog niet aangesneden, werd een uitvoeringsplan opgesteld opdat zij verder kunnen ontwikkeld worden. Dit zijn de RUPs Binnenstad, deelplan St Jan, Stad aan de Maas, Leemhoek, Kloosterbempden, Vesting en Wurfelderbosschen. Voor zover dat de bestemming van voornoemde gebieden nog geen woongebied was, werd dit via het uitvoeringsplan geregeld.

Voor de toekomstige periode tot 2020 worden alle realisaties voorzien in de prioritair aan te snijden gebieden. De enige uitzondering hierop is het voormalige bedrijfsterrein van de firma ATM aan de Heirweg. Omwille van de verhuis van dit bedrijf naar het bedrijventerrein Jagersborg kwam er centraal in het woonweefsel van Maaseik een grote ruimte vrij welke logischerwijze werd omgevormd naar woongebied omdat dit een versterking van het stedelijk gebied Maaseik betekent. In totaal kunnen hier een 100tal wooneenheden worden gebouwd en deze vertegenwoordigen de “niet prioritaire” aangesneden woonvoorraad in de periode tot 2020. Momenteel zouden we dit gebied als “prioritair” aan te snijden aanduiden en dit is in de feite al gebeurd door het via een ruimtelijk uitvoeringsplan om te vormen naar stedelijk woongebied.



In totaal zien we dat tot op heden vooral de reeds als woongebied bestemde gebieden werden aangesneden en dat de andere gebieden na omvorming naar woongebied in de toekomst zullen worden aangesneden. Uiteraard is het ook logisch dat hoofdzakelijk de prioritair aangeduide gebieden worden aangesneden.

Aantal woningen te realiseren in het KSG Maaseik

We zien dat het aantal gerealiseerde woningen per gebied meestal iets lager ligt dan het aantal dat in het structuurplan Maaseik voorzien werden. Ook hebben we een aantal van de gebieden als “niet wenselijk” (NW) te ontwikkelen aangeduid. Dit zijn parkzones binnen sociale woonwijken. Dit betekent een vermindering van 121 wooneenheden die niet gerealiseerd worden.

Voor de gebieden “stad aan de Maas” en de zuidelijke stadsrand worden meer woningen voorzien dan in het GRS Maaseik. Het gebied ATM werd in het structuurplan nog voorzien als “eilandbedrijf” maar werd na de verhuis van het bedrijf ATM naar het regionaal bedrijventerrein Jagersborg omgevormd naar een woongebied. Hierdoor komen er ook 100 woningen extra in de prognose.

		categorie GRS	in	totaal	aantal in GRS	verschil	RUP	datum RUP
A 2	Acht Mei laan	prioritair		56	50	6		
A 5	Rode Kruis straat	prioritair		70	73	-3		
A 6	Leemhoek	prioritair		130	144	-14	Leemhoek	9/10/2012
A 7	Kloosterbempden	prioritair		55	92	-37	Kloosterbempden	3/08/2011
A 8	Van Eyck laan	prioritair		100	103	-3		
A 9	Kolonel Aerts plein	prioritair		30	80	-50	Vesting	23/06/2011
A 10	Boomgaardstraat	prioritair		40	40	0	Binnenstad	16/10/2012
A 12	Valderenstraat	prioritair		25	29	-4		
A 15	St Jan	prioritair		25	59	-34	KSG Maaseik	29/05/2012
A 21	Stad aan de Maas	prioritair		350	200	150	stad ad Maas	in opmaak
D 1	Wurfeldeboschen	prioritair		130	93	37	Wurfeldeboschen	20/08/2006
A 1	Burgemeester Philipslaan	niet prioritair		24	24	0		
A 3	Oud Kerkhofstraat	niet prioritair		15	16	-1		
A 4	Weertersteenweg	niet prioritair		35	35	0		
A 11	Izevenstraat	niet prioritair		0	51	-51		
A 13	Maastrichtersteenweg	niet prioritair		325	197	128	Zuidelijke stadrand	in opmaak
A 14	Egelsveld	niet prioritair		0	52	-52		
A 16	Sportlaan	niet prioritair		0	18	-18	Sportlaan	24/04/1997
A 17	Venlosesteenweg	niet prioritair		78	78	0		
	ATM	/		100	0	100	ATM	2/02/2011
		prioritair		1011		48		
		niet prioritair		577		-15		

Als we deze prognoses samen tellen dan betekent dit dat er ten opzichte van de prognose die in het structuurplan werd opgenomen in 2006, 33 wooneenheden meer zouden worden gerealiseerd. Door het feit dat er nog een wijziging in min en meer kan zijn kunnen we concluderen dat er “geen” verhoging van het aantal wooneenheden is tov het voorziene aantal in het GRS Maaseik.

Timing woongebieden kleinstedelijk gebied Maaseik

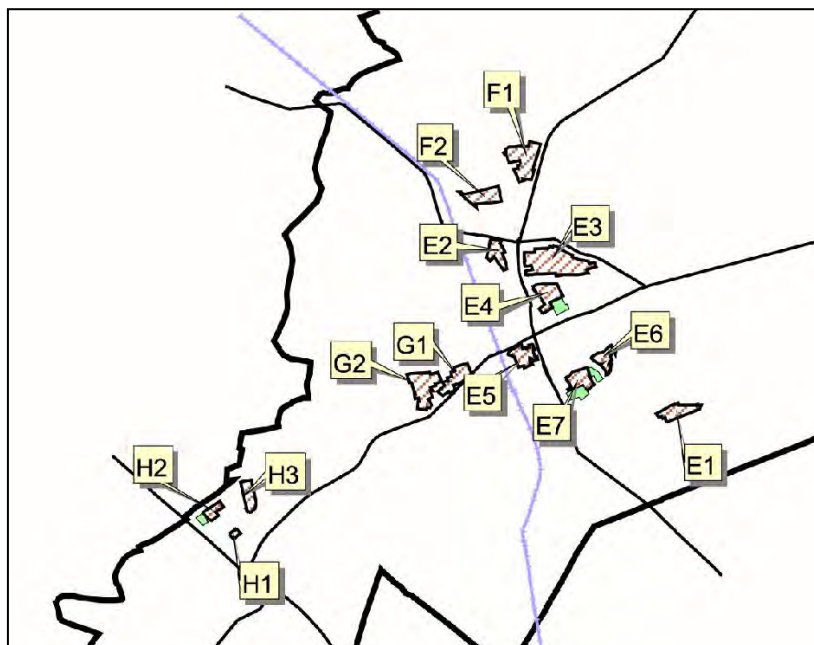
Om een zicht te krijgen op de uiteindelijke realisatie van de woonprojecten wordt een opdeling gemaakt in de periode 2014-2020, 2020-2026 en de periode daarna (= lange termijn). Volgens deze opdeling zien we dat in het meest gunstige geval, nl. dat alle projecten die momenteel gepland worden ook effectief zullen gerealiseerd worden, in 2020 53% van de voorziene woningen zullen gerealiseerd zijn. Zes jaar later in 2026 zou dit 61% betekenen. Als al deze projecten op lange termijn worden uitgevoerd dan betekent dit 85% van het voorziene aantal.

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
Prioritair	186	535	290	0	0
niet prioritair	29	100	49	121	399
totaal per periode	215	635	339	121	399
	13%	39%	21%	8%	25%

totaal cumulatief	215	850	1189	1709	1588
		53%	74%		92%

Woonprogrammatie Neeroeteren – Opoeteren

In het structuurplan van Maaseik werden ook voor Neeroeteren en Opoeteren de prioritair aan te snijden gebieden aangeduid. Deze gebieden worden weergegeven op de onderstaande figuur.



Hiervan zijn een aantal van de prioritair aan te snijden gebieden gerealiseerd, maar ook enkele van de niet prioritair aan te snijden gebieden. In onderstaande tabel staat aangegeven welke gebieden momenteel (deels) gerealiseerd zijn en hoeveel woonegelegenheden er momenteel zijn.

		naam	cat in GRS	gerealiseerd	2020	2026	nw	lt	totaal
E	4	Groot Root	deels prioritair	47	64				111
E	7	t Kramelt	deels prioritair	0	106	15			121
H	2	Drie Eikenstraat	deels prioritair	41					41
E	1	Akkerstraat	niet prioritair		37	21			58
E	2	Breeërweg	niet prioritair					58	58
E	3	Canadastraat	niet prioritair					239	239
E	5	Bollenstraatje	niet prioritair			68			68
E	6	Kleinbeekstraat	niet prioritair					54	54
F	1	Stappenvekkenweg	niet prioritair					139	139
F	2	Scheffersweg	niet prioritair					79	79
G	1	Brugstraat	niet prioritair					76	76
G	2	Leverenweg	niet prioritair					123	123
H	1	Gerriskapelstraat	niet prioritair	12					12
H	3	Vogelstraat	niet prioritair				54		0
I	1	Daalstraat	niet prioritair					42	42
I	2	Sepsstraat	niet prioritair					45	45
				100	207	104	54	855	1266

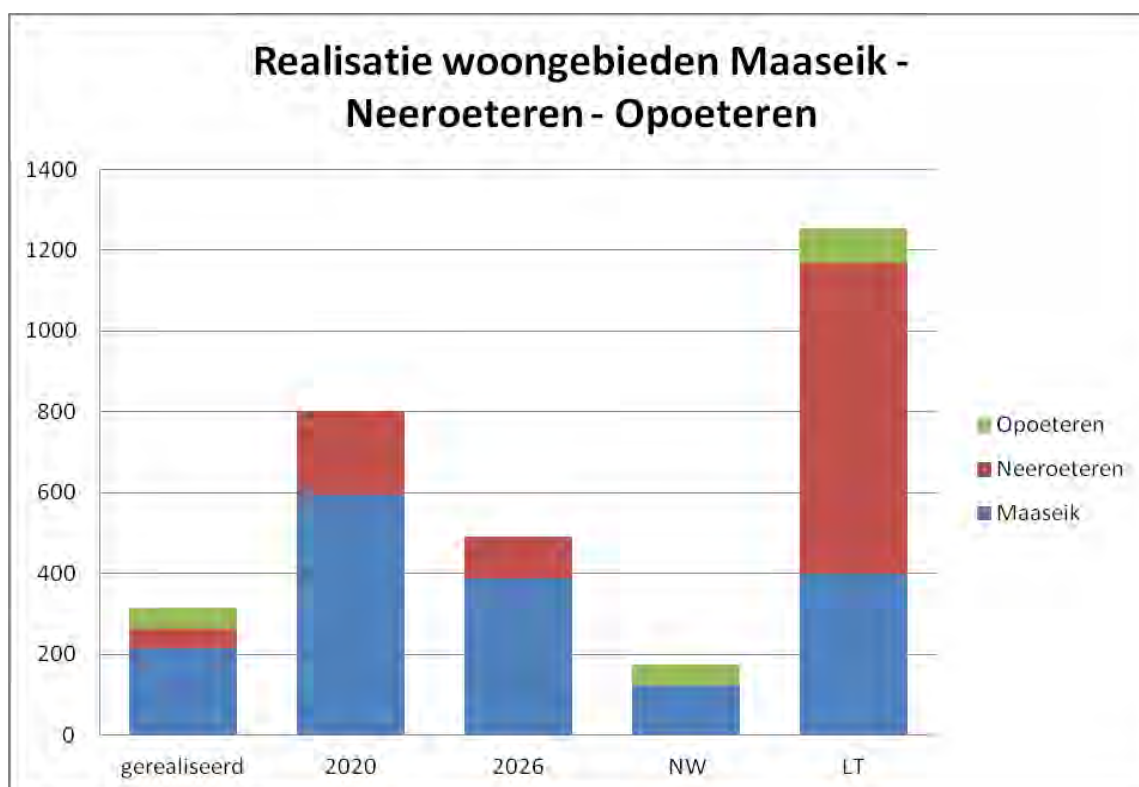
De gerealiseerde gebieden zijn uitsluitend woongebieden met sociale huur-en koopwoningen. Alle zones zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied behalve het gebied E1 dat als enigste gelegen in woongebied met landelijk karakter. Voor dit gebied werd een verkaveling goedgekeurd en dit wordt momenteel ontwikkeld.

Het gebied H3 Vogelstraat wordt via een ruimtelijk uitvoeringsplan opgeheven ter compensatie van ingenomen herbevestigd agrarisch gebied in andere uitvoeringsplannen.

Timing realisatie woongebieden Maaseik

Als we voor het volledige grondgebied van Maaseik het aantal gerealiseerde woningen bekijken dan krijgen we onderstaand resultaat:

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
Maaseik	215	595	386	121	399
Neeroeteren	47	207	104	0	768
Opoeteren	53	0	0	54	87
	315	802	490	175	1254



De gecumuleerde procentuele ontwikkeling geeft volgende prognose

	gerealiseerd	2020	2026	LT
Maaseik	7%	27%	39%	53%
Neeroeteren	2%	8%	12%	37%
Opoeteren	2%	2%	2%	5%
TOTAAL	11%	38%	54%	94%

Binnen het deelgebied Maaseik wordt binnen de periode van 20 à 25 jaar 39% van de bijkomende bebouwing gerealiseerd. Dit is 80 % van de bijkomende woningen. Maar voor het hele grondgebied zou dit betekenen dat het % woningen in het kleinstedelijk gebied Maaseik slechts enkele percenten zou stijgen van 46% naar 50%.



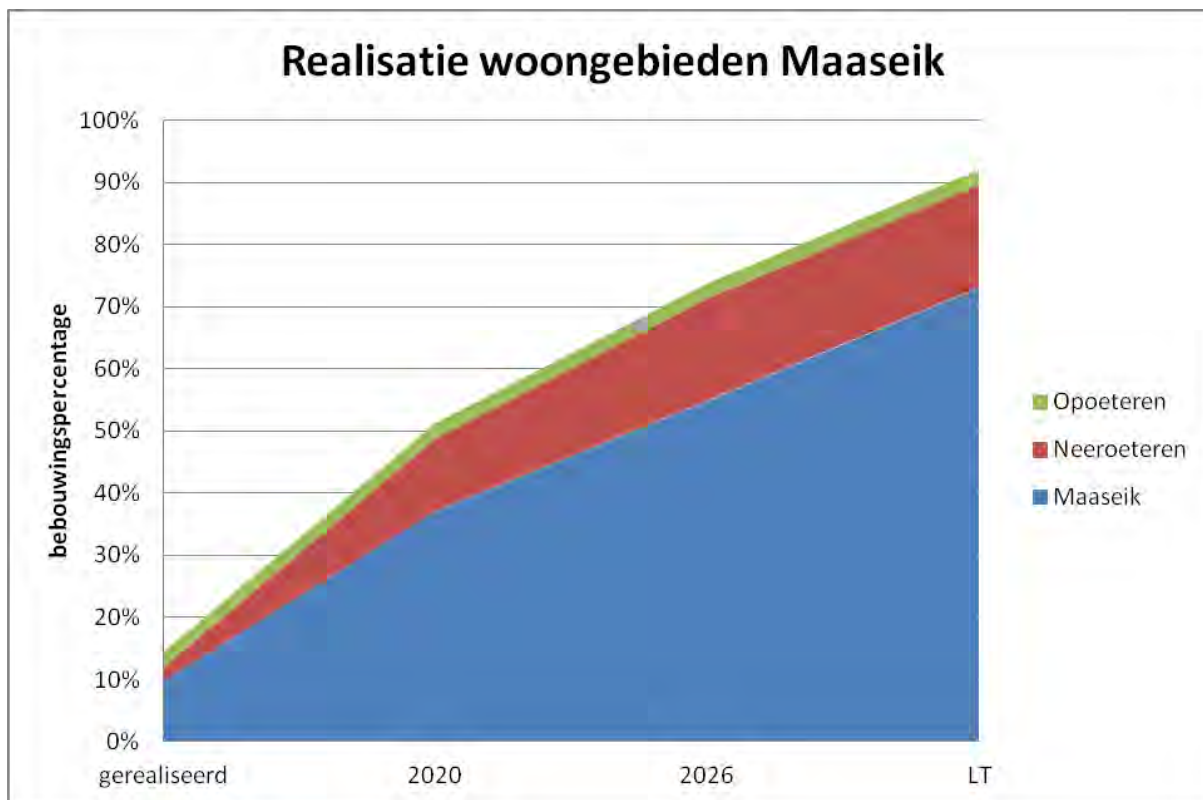
Deze percentages geven echter een vertekend beeld omdat ze ervan uit gaan dat alle in het gewestplan voorziene woonuitbreidingsgebieden op lange termijn aangesneden zullen worden.

Als de woonuitbreidingsgebieden van Waterloo, Voorshoven en Dorne op termijn niet ontwikkeld worden, dwz de 855 woningen in Neeroeteren op lange termijn, dan krijgen we volgende evolutie:

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
Maaseik	215	595	386	121	399
Neeroeteren	47	207	104	0	0
Opoeteren	53	0	0	54	0
	315	802	490	175	399

De gecumuleerde procentuele ontwikkeling geeft volgende cijfers:

	gerealiseerd	2020	2026	LT
Maaseik	10%	37%	55%	73%
Neeroeteren	2%	12%	16%	16%
Opoeteren	2%	2%	2%	2%
TOTAAL	11%	38%	54%	94%



Op het totaal aantal woningen (vertrekkende van de verhouding van de huishoudens in 2012) geeft dit een stijging van 46% van de woningen in het KSG Maaseik naar 53%.

Huidige prognose woongebieden Maaseik

Voor het volledige grondgebied van Maaseik krijgen we de volgende prognose voor de te ontwikkelen woongebieden :

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT	Totaal	GRS	Vershil
prioritair	274	665	352	0	0	1291	1234	48
niet prioritair	41	137	138	175	1254	1570	1530	40
						2861	2773	88

In totaal werden in het structuurplan Maaseik 2773 wooneenheden voorzien. Indien we de nieuwe ontwikkelingen in rekening brengen levert dit 48 woningen extra op in de prioritair te ontwikkelen woongebieden. Hierbij werd er geen rekening gehouden met het feit dat in praktijk het aantal gerealiseerde woningen meestal wat lager ligt dan het voorziene aantal waardoor we waarschijnlijk bij eenzelfde aantal dan eerst voorzien zouden uitkomen.

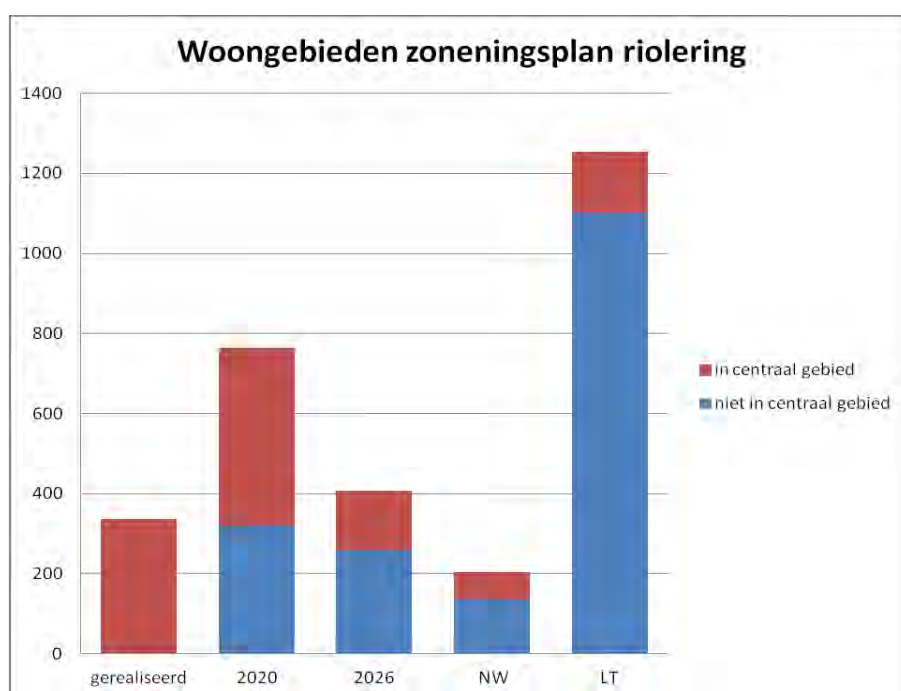
Als de woonuitbreidingsgebieden van Waterloo, Voorshoven en Dorne echter niet ontwikkeld worden in de toekomst. Dat zou betekenen dat er $855 - 88 = 767$ woningen minder zouden gerealiseerd worden dan in totaal mogelijk in de woonuitbreidingsgebieden.

Zoneringsplan riolering

Voor woningen in het centraal gebied of het collectief geoptimaliseerd buitengebied is er afvalwaterriolering aanwezig die verbonden is met een operationele waterzuiverings-installatie. In die gebieden is men verplicht om het afvalwater aan te sluiten op de afvalwater-riool.

Alle gerealiseerde gebieden zijn gelegen in het centraal gebied. Van de in de periode 2014-2020 te realiseren gebieden zijn een 400 tal te realiseren woningen in het centraal gebied.

	gerealiseerd	2020	2026	NW	LT
in centraal gebied	336	442	147	70	153
niet in centraal gebied	0	322	260	135	1101



KWZI vs RWZI

De vraag is wat de best te volgen strategie is : het plaatsen van KWZI op verschillende plaatsen, vergroting van de capaciteit van het RWZI Neeroeteren of het bouwen van een bijkomend RWZI voor de extra capaciteit die zou nodig zijn.

Nieuwe KWZI's voor bij grote verkavelingen

Het plaatsen van KWZI binnen grote nieuw te ontwikkelen gebieden is vanuit ruimtelijk standpunt niet opportuun. Het kleinstedelijk gebied werd afgebakend om de toekomstige bebouwing in dit gebied te concentreren. Door de plaatsing van verschillende KWZI's binnen dit gebied wordt nodeloos ruimte verloren die beter kan ingezet worden voor de verbetering van de kwaliteit van het woongebied.

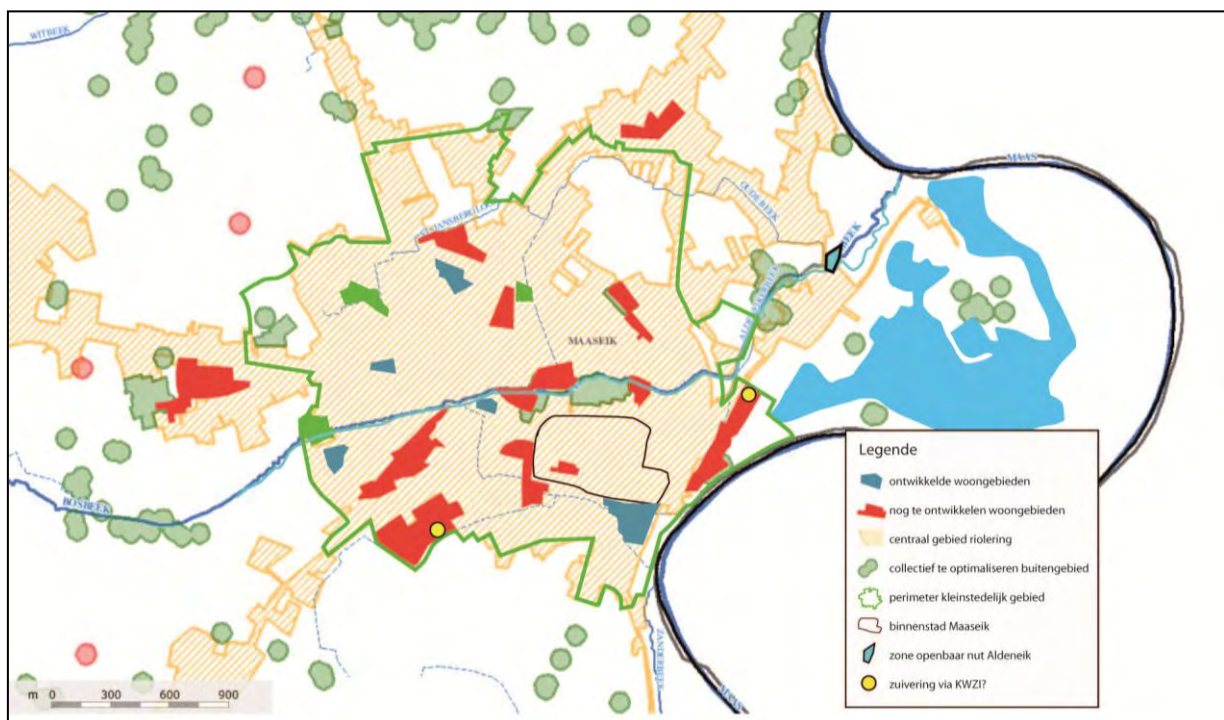
Vergroting capaciteit van het RWZI Neeroeteren

De zuivering van het water kan momenteel nog steeds door middel van het RWZI Neeroeteren gebeuren. Indien dit RWZI aan zijn maximum capaciteit zit zou deze kunnen vergroot worden op de bestaande locatie. Voor de berekening van de kosten hiervan moet ook de eventuele aanpassing van de collector voor het verwerken van een grotere hydraulische vracht gerekend worden. Indien men de

toekomstige afkoppelingen in rekening brengt is het misschien niet nodig om een aanpassing van de collector te doen.

Een nieuw RWZI in Maaseik

Als de capaciteitsvergroting van het RWZI Neeroeteren duurder zou zijn dan een zuivering van het water van de riolering van Maaseik ter plaatse kan men opteren voor één bijkomende zuivering in Maaseik. Om de hinder voor de bewoners van Maaseik te beperken is het aangewezen om uit te zoeken waar één enkele zuiveringsinstallatie kan geplaatst worden in Maaseik. Dit zou mogelijk ter hoogte van Aldeneik kunnen zijn waar op het gewestplan nog een zone voor openbaar nut is ingetekend van 72 are. Hier werd initieel het RWZI van Maaseik gepland maar omdat het RWZI een te lage vuilvracht had werd geopteerd voor het pompen van het afvalwater van Maaseik naar het RWZI van Neeroeteren. Het afvalwater van Maaseik kan via het bestaande rioleringsstelsel gravitair naar deze plaats afvloeien.



Conclusie

De vraag of het afvalwater van de te ontwikkelen woongebieden in Maaseik moet verwerkt worden door een vergroting van de capaciteit van het RWZI van Neeroeteren of via een nieuwe waterzuivering in Maaseik dient vanuit technisch en financieel oogpunt berekend te worden door de VMM in samenwerking met Aquafin en Infrax. Indien men tot de conclusie zou komen dat de vergroting van de capaciteit van het RWZI van Neeroeteren duurder is dan het verwerken ter plaatse dan is het vanuit ruimtelijk standpunt aangewezen dit op één plaats te doen. Deze eventuele nieuwe zuivering moet aansluitend bij het bestaande rioleringsstelsel komen maar zeker niet op verschillende plaatsen binnen de nieuw te ontwikkelen woongebieden. Dit zou enerzijds ruimte in beslag nemen binnen het kleinstedelijk gebied die kan ingezet worden ter versterking van de kwaliteit van dit gebied. Het is zeker ook te verwachten dat de inplanting van kleinschalige waterzuiveringsinstallaties binnen het bestaande woonweefsel bij de bewoners heel wat tegenstand zou oproepen. Mogelijk kan de zone van openbaar nut van Aldeneik een locatie zijn waar een bijkomende zuiveringsinstallatie zou gesitueerd kunnen worden. Indien een andere plaats beter zou passen vanuit technisch, ruimtelijk en financieel oogpunt dan kan deze via een ruimtelijk uitvoeringsplan als zone van openbaar nut bestemd worden. Indien nodig zou de zone van openbaar nut van Aldeneik ter compensatie kunnen worden opgeheven.

Bespreking woongebieden Maaseik-Neeroeteren-Opoeteren

Hieronder bespreken we de verschillende woon(uitbreidings)gebieden van Maaseik, Neeroeteren en Opoeteren in detail wat betreft bebouwing en timing.

A10	Boomgaardstraat	14
A10	Boomgaardstraat	14
A12	Valderenstraat	15
A15	St Jan	16
A2	Acht Mei laan	17
A8	Van Eyck laan	18
A21	Stad aan de Maas	19
A5	Rode Kruis straat	20
A6	Leemhoek	21
A7	Kloosterbempden	22
A9	Kolonel Aerts plein	23
D1	Wurfelderboschen	24
A1	Burgemeester Philipslaan	25
A11	Izevenstraat	26
A13	Maastrichtersteenweg	27
A14	Egelsveld	28
A16	Sportlaan	29
A17	Venlosesteenweg	30
A3	Oud Kerkhofstraat	31
A4	Weertersteenweg	32
ATM	verkaveling	33
E 1	Akkerstraat	34
E 2	Breeërweg	35
E 3	Canadastraat	36
E4	Groot Root	37
E5	Bollenstraatje	38
E6	Kleinbeekstraat	39
E7	't Kramelt	40
F	Voorshoven	41
G	Waterloos	42
H	Opoeteren	43
I1	Dorne Daalstraat	44
I2	Dorne Sepsstraat	45

A10 Boomgaardstraat

Het vroegere BPA Binnenstad werkte de ontwikkeling van dit gebied met verschillende eigenaars niet in de hand. Daarom werd het BPA omgevormd naar een RUP waarbij een realisatie gemakkelijker wordt.



Momenteel bereiden de eigenaars een bouwproject voor waarin een 40tal woningen kunnen gerealiseerd worden.

Timing realisatie : 2014 - 2016

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A12 Valderenstraat

Deze zone werd volledig bebouwd als onderdeel van een sociale woonwijk.



Aantal woningen in de zone : 25

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A15 St Jan

In het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maaseik werd dit woonuitbreidingsgebied naar woongebied omgevormd. Momenteel wordt een verkavelingsvoorstel besproken waarin 25 woningen voorzien worden.



Timing realisatie : 2014

Voorziene aantal wooneenheden : 25

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A2 Acht Mei laan

Deze zone werd ingevuld met sociale huurappartementen van de sociale bouwmaatschappij Ons Dak.



Aantal woningen: 56

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A8 Van Eyck laan

Dit woongebied werd deels ingevuld door een sociaal woonproject met 30 wooneenheden. Het nog vrijliggende gebied tussen de Slachthuisstraat en Van Eycklaan is in eigendom van verschillende eigenaars. Om de ontwikkeling van dit gebied op te starten dient er een visie uitgewerkt te worden over het hele gebied.



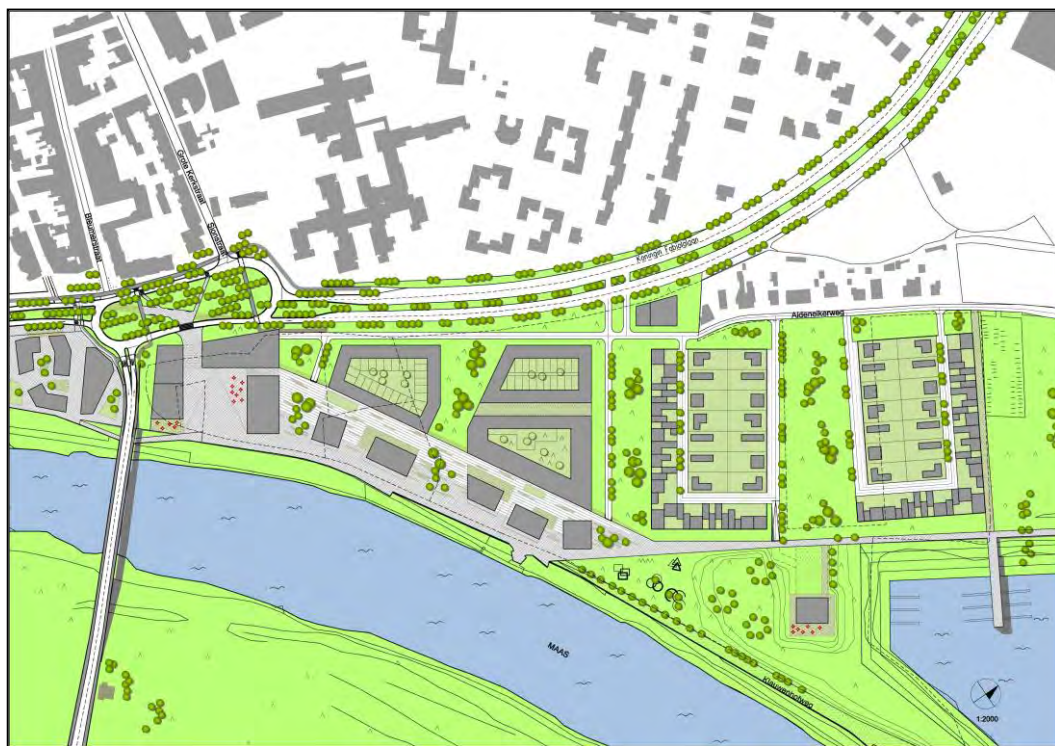
Timing realisatie : 2020

Voorziene aantal wooneenheden : 70

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A21 Stad aan de Maas

Van de vroegere ontginningszone werd het gebied aanliggend bij het stadscentrum op het gewestplan bestemd als zone voor stedelijke ontwikkeling. Voor dit gebied en de grote omgeving werd een masterplan opgesteld dat werd goedgekeurd in 2009. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voor het zogenaamde hoogdynamisch kleinstedelijk stadsdeel wordt momenteel opgemaakt en bevindt zich op het niveau van de plan-MER screening.



Voorziene aantal wooneenheden in het masterplan : 350

Timing realisatie : 2014 - 2017

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A5 Rode Kruis straat

Dit gebied is aansluitend bij de sociale woonwijk St Elisabeth. Het is eigendom van de sociale bouwmaatschappij Ons Dak.



Voorziene aantal wooneenheden : 70
Timing realisatie : na 2020

A6 Leemhoek

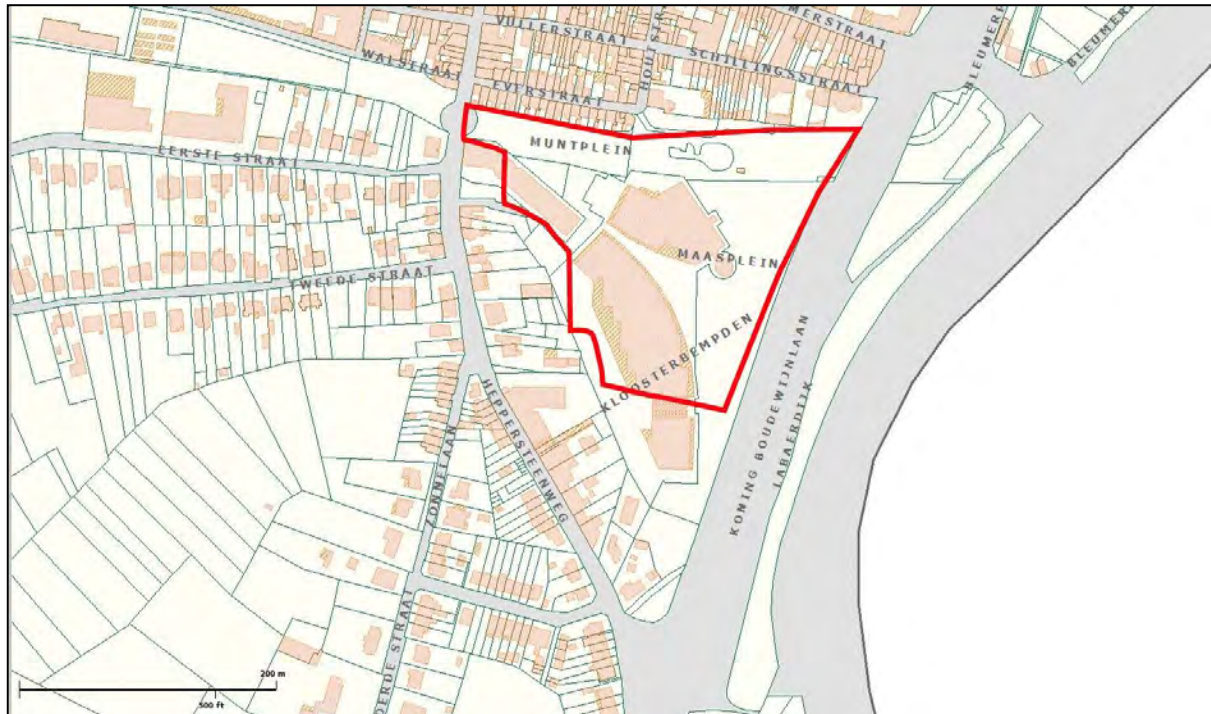
Voor voormalige stationsomgeving, in het gewestplan als zone voor openbaar nut bestemd, werd een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt waar een mix aan woontypologieën worden gepland.



Voorziene aantal wooneenheden : 130
Timing realisatie : 2015 - 2018

A7 Kloosterbempden

Deze zone gelegen aan de Ringlaan werd ingevuld met een gemengd project van winkels en woningen. Dit project werd gerealiseerd in 2006-2007.

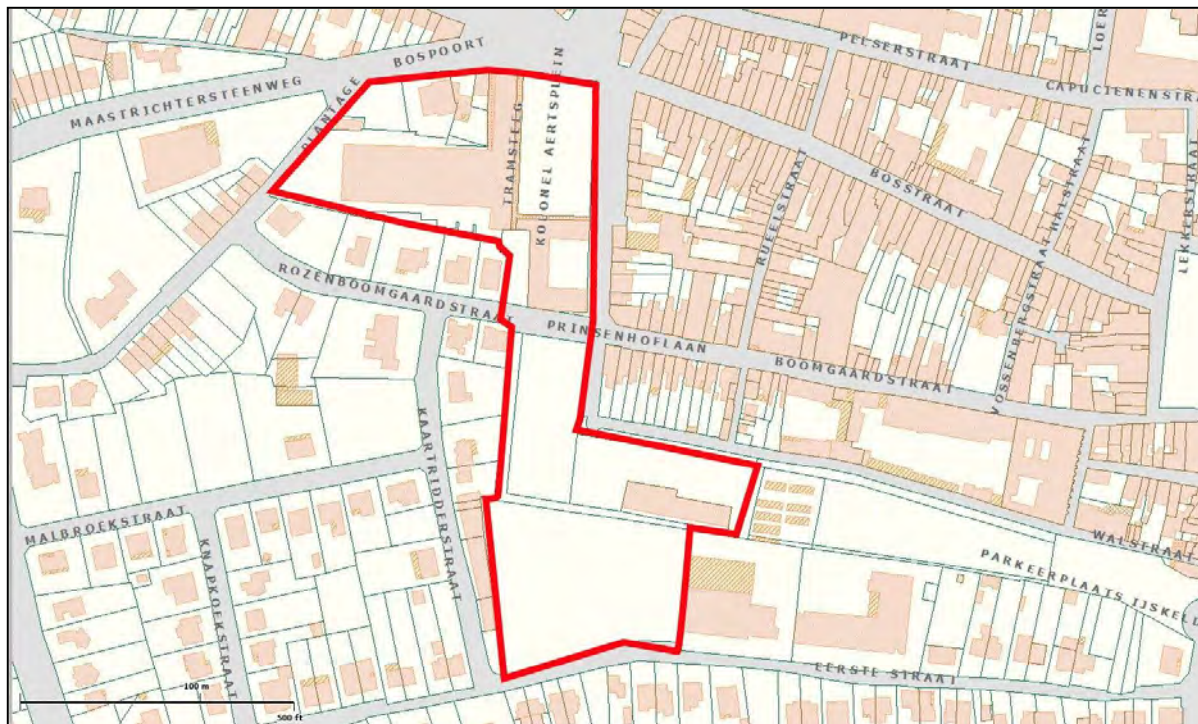


Aantal woningen : 55

Riolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

A9 Kolonel Aerts plein

Op het Kolonel Aertsplein was vroeger de hoofdhalt van De Lijn gesitueerd. Dit gebied werd omgevormd tot een woon-winkelproject en biedt nog plaats voor 10 bijkomende wooneenheden. Op het zuidelijke deel aan de Eerste straat werd een school gebouwd.



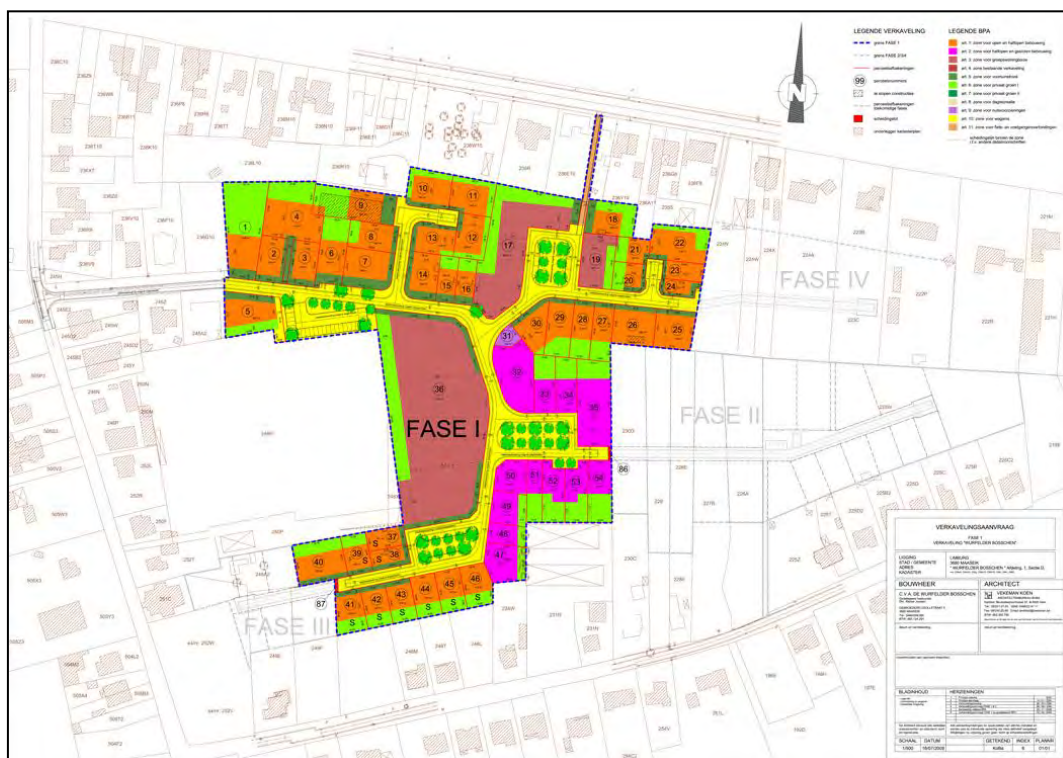
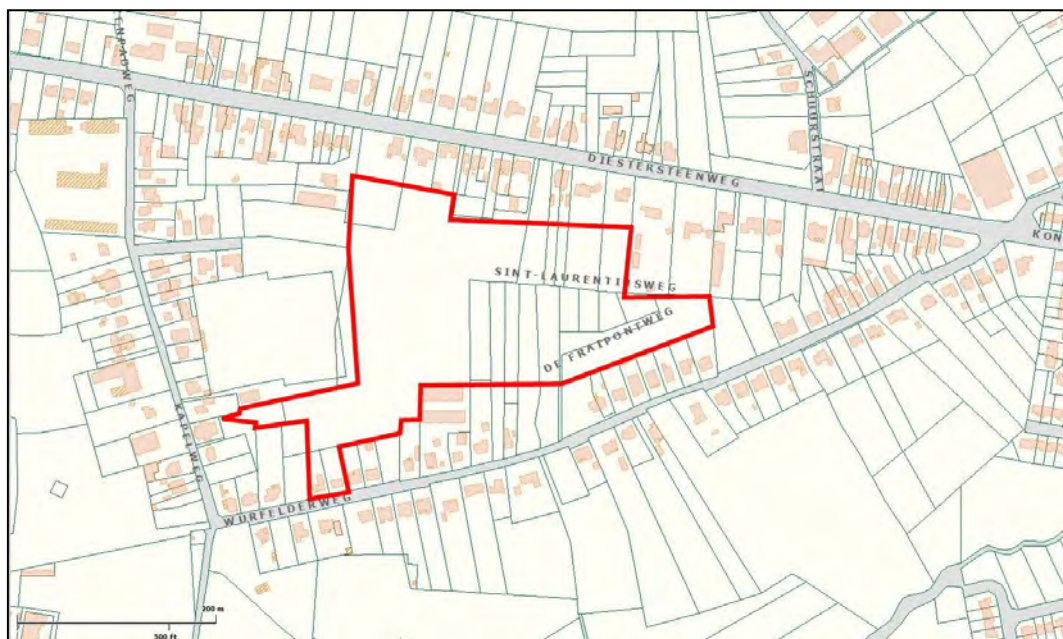
Gerealiseerde woningen : 20

Timing realisatie : 2015 – 2017

Aantal woningen : 10

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

Het bijzonder plan van aanleg Wurfelderbosschen werd goedgekeurd in 2006 en kan ontwikkeld worden in fases. Na een lange juridische strijd bij de raad van state en de raad van vergunningsbetwistingen is er momenteel een goedgekeurde verkaveling.

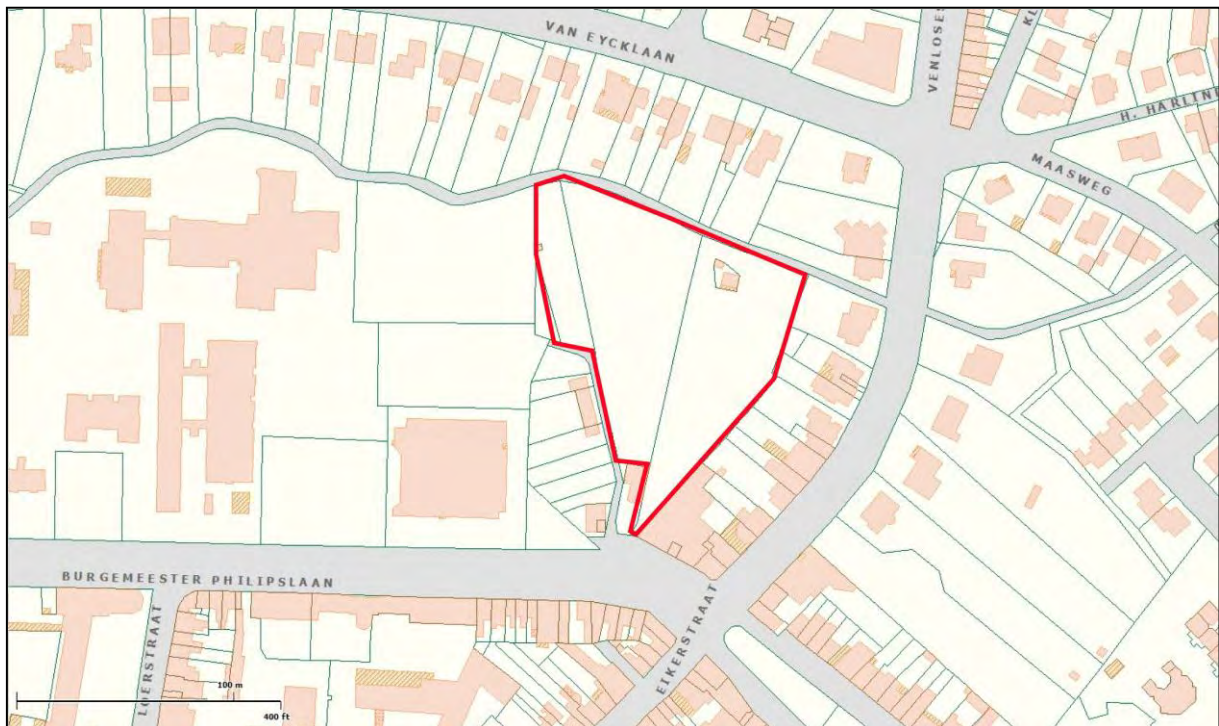


Aantal woningen fase 2, 3, 4 : 43 woningen + 4 groepswoningbouw
Timing fase 2,3,4 : 2020 – 2026

24

A1 Burgemeester Philipslaan

Dit gebied is gelegen tussen de Burgemeester Philipslaan en de Bosbeek. Het is eigendom van verschillende eigenaars en werd nog geen initiatief genomen tot ontwikkeling.



Aantal woningen : 24
Timing realisatie: lange termijn

A11 Izevenstraat

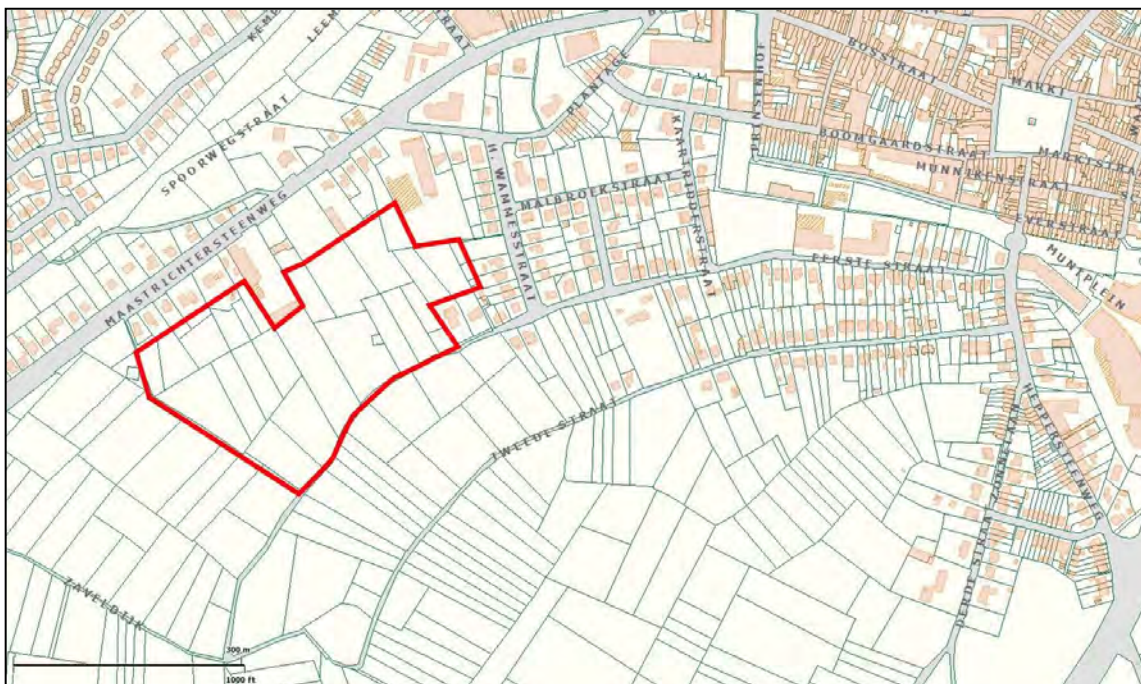
Deze zone is gelegen deels ten noorden en deels ten zuiden van de Bosbeek. Ze doet dienst als speel-en groenzone voor de er rond gelegen sociale woonwijken. Het noordelijk deel zou op lange termijn kunnen ingevuld worden.



Aantal woningen : 25

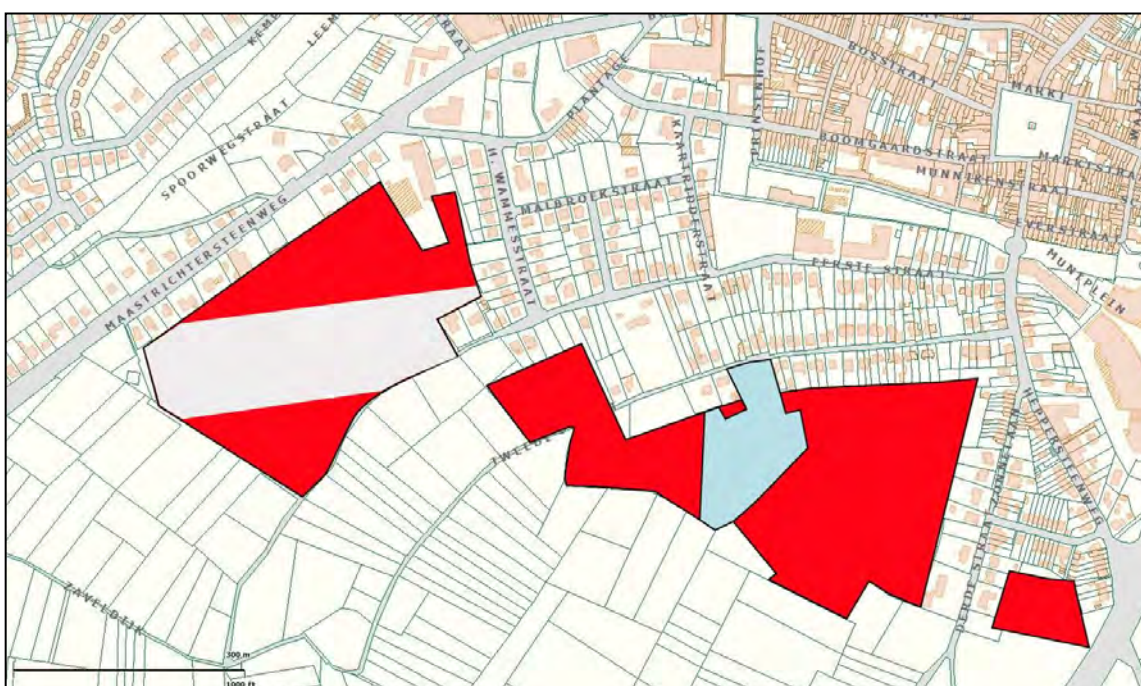
Timing realisatie : lange termijn

Voor dit woonuitbreidingsgebied aan de Maastrichtersteenweg werden in het structuurplan 197 woningen voorzien. Bij het opmaken van het RUP zuidelijke stadsrand wordt aansluitend bij het stedelijk weefsel van Maaseik plaats gezocht voor een 200 tal bijkomende woningen en een scholencampus. Deze dienen voor een invulling van de taakstelling van Maaseik in kader van woningbouw binnen de stedelijke gebieden.



Timing realisatie : lange termijn

Timing realisatie : 2015 - 2017



27

A14 Egelsveld

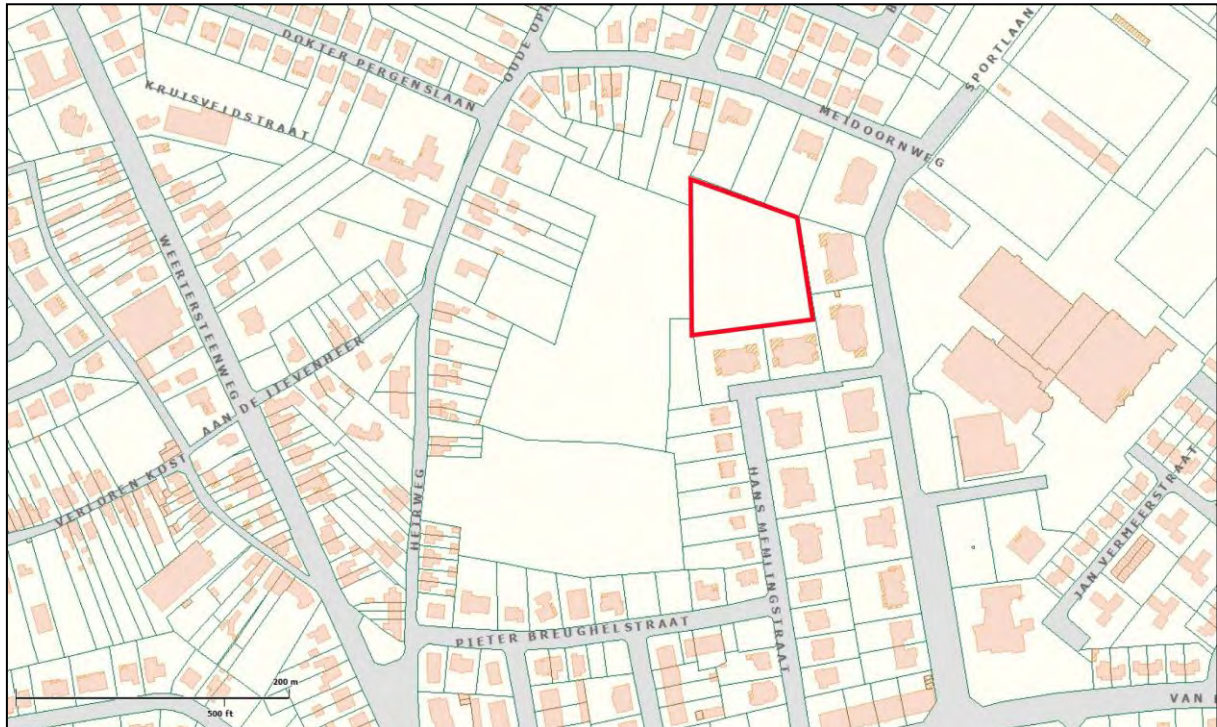
Dit gebied wordt gebruikt als groenzone voor de omliggende sociale woonwijk. Invulling van deze zone wordt als niet opportuun gezien.



Aantal woningen : 0
Timing realisatie : niet

A16 Sportlaan

Dit gebied wordt gebruikt als groenzone voor de omliggende woningen. Invulling van deze zone wordt als niet opportuun gezien.



Aantal woningen : 0
Timing realisatie : niet

A17 Venlosesteenweg

Dit woonuitbreidingsgebied is gelegen buiten het kleinstedelijk gebied Maaseik en werd in het structuurplan als niet prioritair aan te snijden woonuitbreidingsgebied gezien.

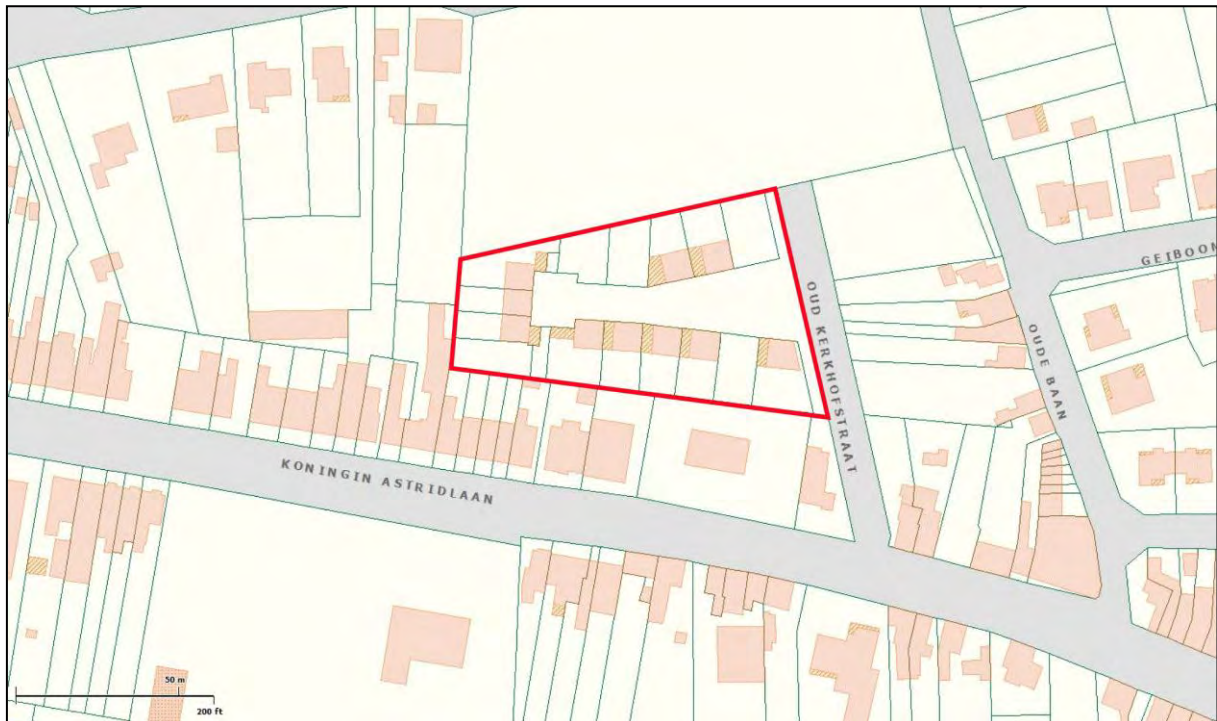


Aantal woningen : 78

Timing realisatie : lange termijn

A3 Oud Kerkhofstraat

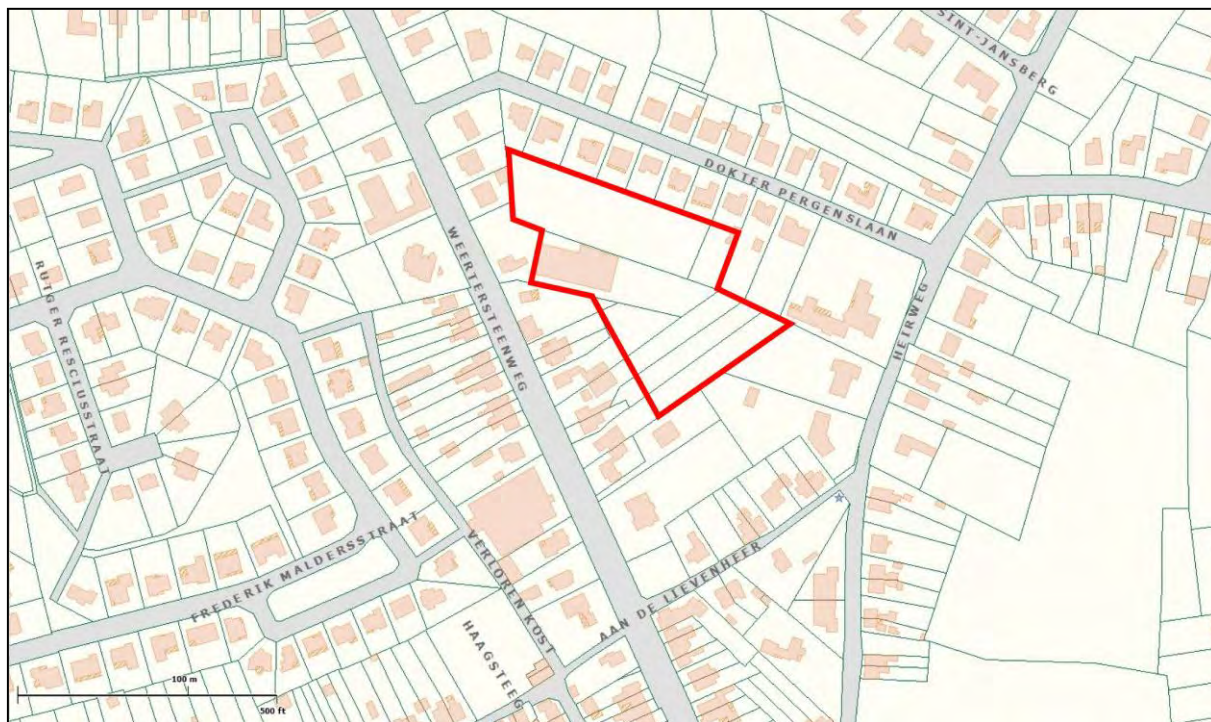
Het gebied aan de Oud Kerkhofstraat gelegen in woongebied werd gerealiseerd door een privé-ontwikkelaar.



Aantal woningen : 15

A4 Weetersteenweg

Deze zone gelegen in woongebied werd voor de helft verkaveld en wordt momenteel gerealiseerd. Het gaat hier over een verkaveling van 25 woningen. Verder kunnen er nog 20 woningen gebouwd worden in de toekomst.

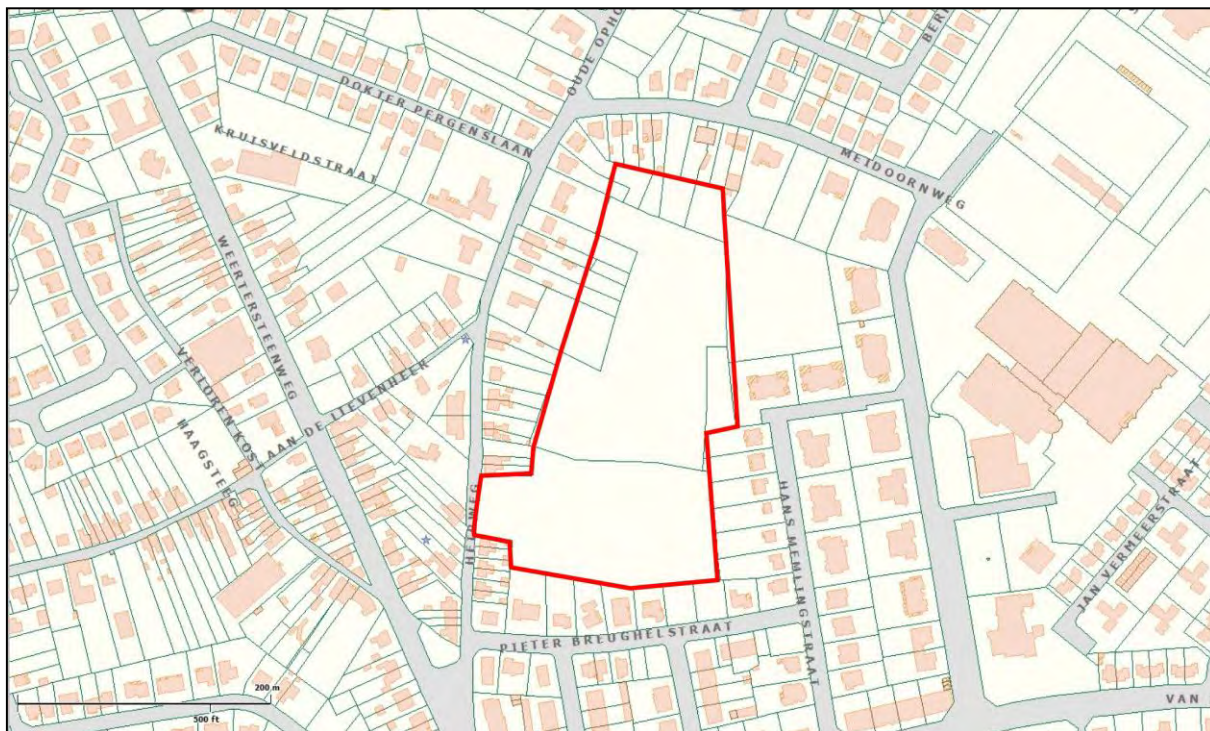


Aantal woningen gerealiseerd : 25
Aantal woningen nog te realiseren: 20
Timing realisatie : lange termijn

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

ATM - verkaveling

In het structuurplan werd deze zone nog aangeduid als eilandbedrijf. Door de verhuis van het bedrijf ATM was het aangewezen om dit gebied dat midden in de woonzone ligt om te vormen van ambachtelijke zone naar woongebied. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan ATM werd goedgekeurd op 2 februari 2011. Momenteel wordt een verkavelingsvoorstel uitgewerkt door een ontwikkelaar voor het realiseren van 100 woningen.



Aantal wooneenheden : 100
Timing realisatie : 2014 - 2016

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

E 1 Akkerstraat

Het woongebied E1 is gelegen in woongebied met landelijk karakter en voor dit gebied werd de verkaveling van de eerste fase goedgekeurd op dfqssf 2013 voor 37 woningen. In de tweede fase kunnen nog 21 woningen worden gebouwd.



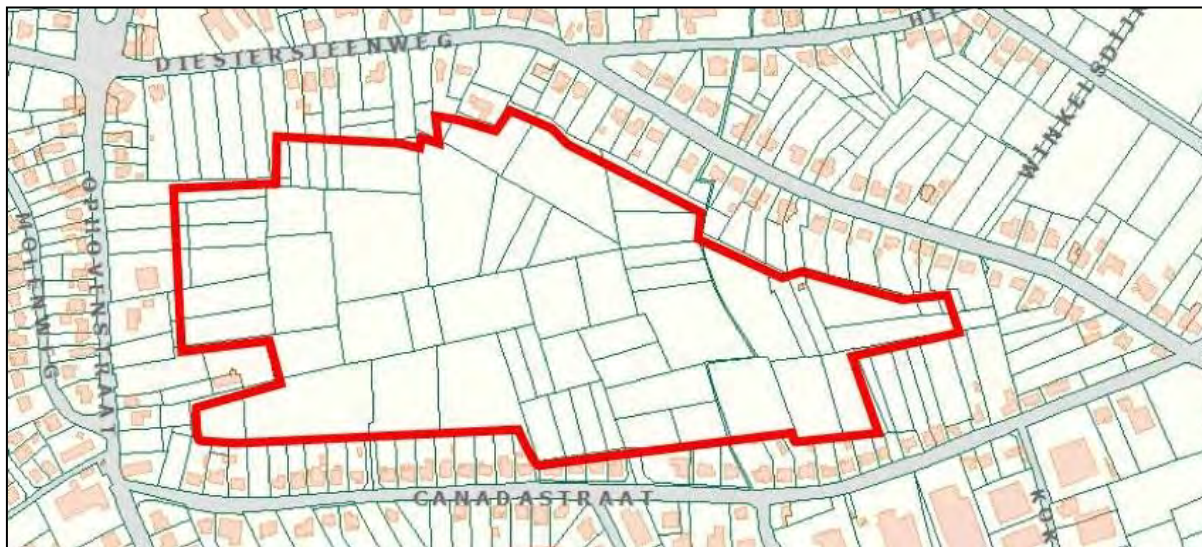
E 2 Breeërweg

Dit woonuibreidingsgebied omgeven door de Breeërweg, Molenweg en oude kanaalarm werd als niet prioritair aangeduid in het structuurplan.



E 3 Canadastraat

Dit woonuibreidingsgebied omgeven door de Canadastraat, Ophovenstraat en de Diestersteenweg werd als niet prioritair aangeduid in het structuurplan.



Aantal wooneenheden : 239
Timing realisatie : lange termijn

E4 Groot Root

In het woonuitbreidingsgebied Groot Root worden sociale koopwoningen gebouwd door de sociale bouwmaatschappij Landwaarts. Tot op heden werden er 47 koopwoningen gebouwd. In 2013 werd de laatste verkaveling van 64 woningen goedgekeurd waardoor het woonuitbreidingsgebied in totaal 111 woningen worden gebouwd.



Timing realisatie : 2013 – 2014
Aantal woningen : 113

E5 Bollenstraatje

In het structuurplan wordt het woonuitbreidingsgebied aan het Bollenstraatje als eerste in te vullen gebied aangegeven na de gebieden Groot Root en 't Kramelt.



Timing realisatie : 2016 – 2020
Aantal woningen : 68

E6 Kleinbeekstraat

Dit woonuibreidingsgebied omgeven door de Kleinbeekstraat, Langerenstraat en de Lange Reeschapstraat werd als niet prioritair aangeduid in het structuurplan.



Aantal wooneenheden : 54
Timing realisatie : lange termijn

E7 't Kramelt

In het woonuitbreidingsgebied 't Kramelt worden momenteel 106 sociale huurwoningen gebouwd in 2 fasen door de sociale bouwmaatschappij Ons Dak.



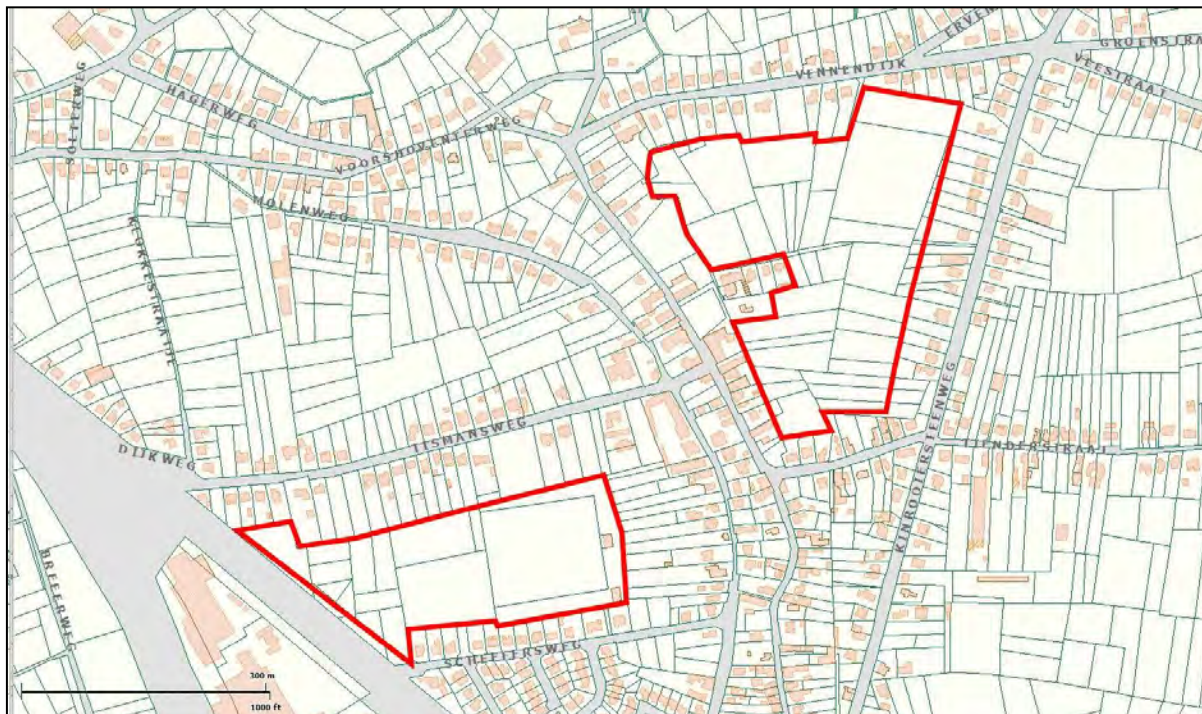
Timing realisatie : 2013 – 2015

Aantal woningen : 121

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

F Voorshoven

In het structuurplan worden de woonuitbreidingsgebieden F1 en F2 gelegen in Voorshoven als niet prioritair in te vullen gebieden aangeduid.



Aantal woningen F1 : 139

Aantal woningen F2 : 79

Timing realisatie : lange termijn

G Waterloos

In het structuurplan worden de woonuitbreidingsgebieden G1 en G2 gelegen in Waterloos als niet prioritair in te vullen gebieden aangeduid.



Aantal woningen G1 : 76
Aantal woningen G2 : 123

Timing realisatie : lange termijn

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

H Opoeteren

De woonuitbreidingsgebieden H1 (Drie Eikenstraat) en H2 (Gerriskapelstraat) maken deel uit van een sociale woonwijk en werden respectievelijk bebouwd met 41 en 12 woningen door de bouwmaatschappij Landwaarts. Deze zijn dus volledig ontwikkeld.



Het woongebied H3 gelegen aan de Vogelstraat-Niesstraat zal worden opgeheven ter compensatie van ingenomen herbevestigd agrarisch gebied bij het opmaken van ruimtelijke uitvoeringsplannen elders in Maaseik.



Gerealiseerde woningen H1 : 41
Gerealiseerde woningen H2 : 12

Aantal woningen H3
Timing realisatie : niet

I1 Dorne Daalstraat

In het structuurplan wordt het woonuitbreidingsgebieden I1 in Dorne als niet prioritair in te vullen gebied aangeduid.



Aantal woningen : 42

Timing realisatie : lange termijn

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

I2 Dorne Sepsstraat

In het structuurplan wordt het woonuitbreidingsgebieden I2 in Dorne als niet prioritair in te vullen gebied aangeduid.



Aantal woningen : 45

Timing realisatie : lange termijn

Rioolwaterzuivering en woonprogrammatie Maaseik oktober 2013

BIJLAGE 5 BESLISSING DIENST MER

Vlaamse overheid



Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel.: 02 - 553 80 79
Fax: 02 - 553 80 75
www.mervlaanderen.be

AANGETEKEND

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10
3680 Maaseik

uw bericht van
30-1-2014

uw kenmerk

ons kenmerk
LNE/MER/SCRPL12244/
2014/ 74282

bijlagen

/

vragen naar / e-mail
Veerle Timmermans
veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 80 07

datum
11 FEB. 2014

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Stad aan de Maas in Maaseik.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd en het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007

Geachte,

Met uw brief van 30-1-2014 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL12244 behandeld.

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor een project opgesomd in rubriek 10a van bijlage III. Het RUP houdt echter een kleine wijziging in en is dus screeningsgerechtigd.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel de verlaten Dragetraterreinen tussen het centrum van Maaseik en de Maas te ontwikkelen als een stedelijk woongebied, volgend uit het bindend deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota versie december 2013, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via herhaaldelijke aanpassingen van de screeningsnota, o.b.v. een aantal nieuwe adviesvragen aan enkele adviserende instanties, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

We wijzen u er op dat u, als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota. Als dit niet het geval is, dient u de screeningsnota aan te passen, de relevante adviesinstanties m.b.t. de aanpassing om advies te vragen en de dienst Mer om een nieuwe beslissing te vragen aan de hand van het aangepaste dossier met de eventuele bijkomende adviezen en de verwerking ervan. Voor een gemeentelijk RUP dient minstens de provincie aangeschreven te worden.

Met vriendelijke groet,



Liesbeth Lelieur
Diensthooft dienst Mer

Kopie: Arcadis, Posthofbrug 12, 2600 Berchem

BIJLAGE 6 BRONVERMELDING

Dataset	Bronvermelding
Gewestplan(nen)	Vlaamse overheid, departement RWO – Gewestplan, raster, toestand 01/01/2002, bijgewerkt tot 02/05/2011 Vlaamse overheid, departement RWO – Gewestplan, vector, toestand 01/01/2002, bijgewerkt tot 02/05/2011
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Vlaamse overheid, departement RWO – Ruimtelijke uitvoeringsplannen, contouren (gewestelijk), versie 04/03/2011 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 07/05/2012
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Provincie Limburg – Provinciale RUPs, opzoeking 07/05/2012
Algemene plannen van aanleg	Vlaamse overheid, departement RWO – Plannen van aanleg, gescand, georeferereerd (AGIV-product), toestand 01/01/2002
Bijzondere plannen van aanleg	Vlaamse overheid, departement RWO – Digitale vectoriële versie van BPA-contouren op middenschallig niveau (1/10.000), toestand 01/08/1999 Stad Maaseik – geen BPA's
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Stad Maaseik – Gemeentelijke RUPs, opzoeking 07/05/2012
Verkavelingsvergunningen	Stad Maaseik – Verkavelingen, geen verkavelingen
Bouwvergunningen	Stad Maaseik – Bouwvergunningen, nvt.
Vastgestelde bouwvoertredingen	Stad Maaseik – Vastgestelde bouwvoertredingen, nvt.
Milieuvergunningen	Stad Maaseik – Milieuvergunningen, nvt.
Bodemvervuiling	OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering – Digitale versie van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen, toestand 18/08/2011
Gebieden met recht van voorkoop	Agentschap voor Geografische Informatie Vlaanderen (AGIV) – Gebieden met recht van voorkoop, opzoeking 07/05/2012 Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Gebieden met recht van voorkoop, natuurinrichtingsprojecten, 09/02/2010 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten (AGIV-product), 24/01/2012 Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) – Gebieden met recht van voorkoop, woningbouw- en vernieuwingsgebieden (AGIV-product), 26/08/2011 Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Gebieden met recht van voorkoop (AGIV-product), ruilverkaveling, 01/04/2011 Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden van het VEN en het IVON (AGIV-product), toestand 08/08/2011 Vlaamse overheid, departement RWO – Gebieden met recht van voorkoop, ruimtelijke ordening, 01/02/2012

	Havendecreet Gebieden met recht van voorkoop, Integraal Waterbeleid, toestand 05/03/2009 Gebieden met recht van voorkoop, Waterwegen en Zeekanaal NV, toestand 19/07/2011 Gebieden met recht van voorkoop, nv De Scheepvaart, toestand 21/03/2012
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Vlaamse overheid – Planningsprocessen voor landbouw, natuur en bos, versie 08/2009
Ruilverkaveling / landinrichting / natuurinrichting	VLM – Ruilverkavelingen, land- en natuurinrichting, opzoeking datum
Vogelrichtlijngebieden	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – SBZ-V (AGIV-product), 22/07/2005
Habitatrichtlijngebieden	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – SBZ-H (AGIV-product), 15/02/2008
Gebieden van het duinendecreet	Instituut voor Natuurbehoud (IN), Natuur CD 2000 – Duindecreeet, versie 2.0
Ramsar	Instituut voor Natuurbehoud (IN), Natuur CD 2000 – Ramsar, versie 2.0
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden van het VEN en het IVON (AGIV-product), toestand 08/08/2011
Vlaamse of erkende natuurreservaten	Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) – Gebieden met recht van voorkoop, natuurreservaten (AGIV-product), 24/01/2012
Bosreservaten	Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek (INBO) – Bosreservaten (AGIV-product), 01/03/2003
Natuurinrichting	Vlaamse Landmaatschappij (VLM) afdeling Landelijke Inrichting – Natuurinrichtingsprojecten, 09/02/2010
Biologische waarderingskaart (BWK)	Instituut voor Natuur en Bosonderzoek (INBO) – Biologische Waarderingskaart (AGIV-product), versie 2.2 toestand 2010
Beschermingszones grondwaterwinningen	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Beschermingszones van grondwaterwinningen (AGIV-product), toestand 06/07/2006
Bevaarbare en onbevaarbare waterlopen	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Vlaamse Hydrografische Atlas – Waterlopen (AGIV-product), 07/10/2011
Watertoets	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Water – Erosiegevoelige, Grondwaterstromingsgevoelige en Overstromingsgevoelige gebieden, Hellingenkaart, Infiltratiegevoelige bodems, Winterbedkaart, 20/07/2006 Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Water – Overstromingsgevoelige gebieden, versie 2011 Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid – Watertoetsinstrument
Recent overstroomde gebieden (ROG)	Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Recent overstroomde gebieden, 21/03/2011

Risicozones overstromingen	Vlaamse overheid, departement MOW, afdeling Waterbouwkundig Laboratorium, en Vlaamse Milieumaatschappij, afdeling Operationeel Waterbeheer – Risicozones voor overstromingen, 08/09/2006
Beschermde monumenten, landschappen, stads-, en dorpsgezichten	MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Beschermde Landschappen, stads- en dorpsgezichten (AGIV-product), 01/03/2001 Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Databank beschermd erfgoed, opzoeking 08/05/2012
Atlas van de relictten, ankerplaatsen (landschapsatlas)	MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Landschapsatlas: ankerplaatsen (AGIV-product), 01/05/2001 MVG, departement LIN, AROHM, afdeling Monumenten en Landschappen – Landschapsatlas: relictten van de traditionele landschappen, 08/05/2001
Erfgoedlandschappen	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Ankerplaatsen en Erfgoedlandschappen, opzoeking 06/02/2012
Onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Vlaams Instituut voor het Onroerend Erfgoed (VIOE) – Bouwkundig Erfgoed en Wereldoorlogerfgoed, opzoeking 17/04/2012
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Vlaamse Huisvestingsmaatschappij (VHM) – Woningbouw- en vernieuwingsgebieden (AGIV-product), 26/08/2011
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Vlaamse overheid, departement RWO, afdeling Ruimtelijke Planning – WUGAtlas, toestand 12/2011
Toeristische vergunning	Nvt.
Rooilijnen	Stad Maaseik – Rooilijnen, nvt.
Voet- en buurtwegen	Stad Maaseik – Atlas voet- en buurtwegen Provincie Limburg – Atlas voet- en buurtwegen
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Provincie Limburg – Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk, opzoeking 08/05/2012
Fietsknooppuntennetwerk	Fietsnet – Fietsnetwerken, opzoeking 08/05/2012
Gewestwegen	Vlaamse overheid, Agentschap Wegen en Verkeer – Gewestwegen, opzoeking 08/05/2012
Spoorwegen	NMBS – Netkaart, opzoeking 08/05/2012
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen...)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-s (AGIV-product), 1996 NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005 Vlaamse overheid – Voorlopig en definitief goedgekeurde gewestelijke RUPs, opzoeking 07/05/2012
Openbaar vervoer	De Lijn – Netplannen, opzoeking 07/05/2012
Seveso-inrichtingen	Vlaamse overheid, departement Leefmilieu Natuur en Energie – Seveso-inrichtingen in Vlaanderen, versie 29/12/2011
VLAO Bedrijventerreinen	Vlaams Agentschap Ondernemen (VLAO) – Bedrijventerreinen, terreinen en gebruikspcelen, toestand 23/06/2011
Achtergrond	Bronvermelding

Topografische kaart 1/10 000 (zwart-wit)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-s (AGIV-product), 1996
Topografische kaart 1/10 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/10 000 top10-rkl (AGIV-product), 1991-2005
Topografische kaart 1/50 000 (kleur)	NGI – Topografische kaart 1/50 000 top50-r (AGIV-product), 2001-2007
Orthofoto (kleur)	AGIV – Middenschalige kleurenorthofoto's zomeropname (AGIV-product), opname 2012
Kadasterplan	Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie – CADMAP, toestand 2011

Kantoren ARCADIS Belgium nv		
Kantoren ARCADIS Engineering & Consulting sa		www.arcadisbelgium.be
Berchem-Antwerpen Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Hasselt Eurostraat 1 bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45
Brussel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 2 505 75 00 F +32 2 505 75 01	Luik 26, rue des Guillemins, 2 ^{ème} étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10	Charleroi 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901



Iso gecertificeerd voor

Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening