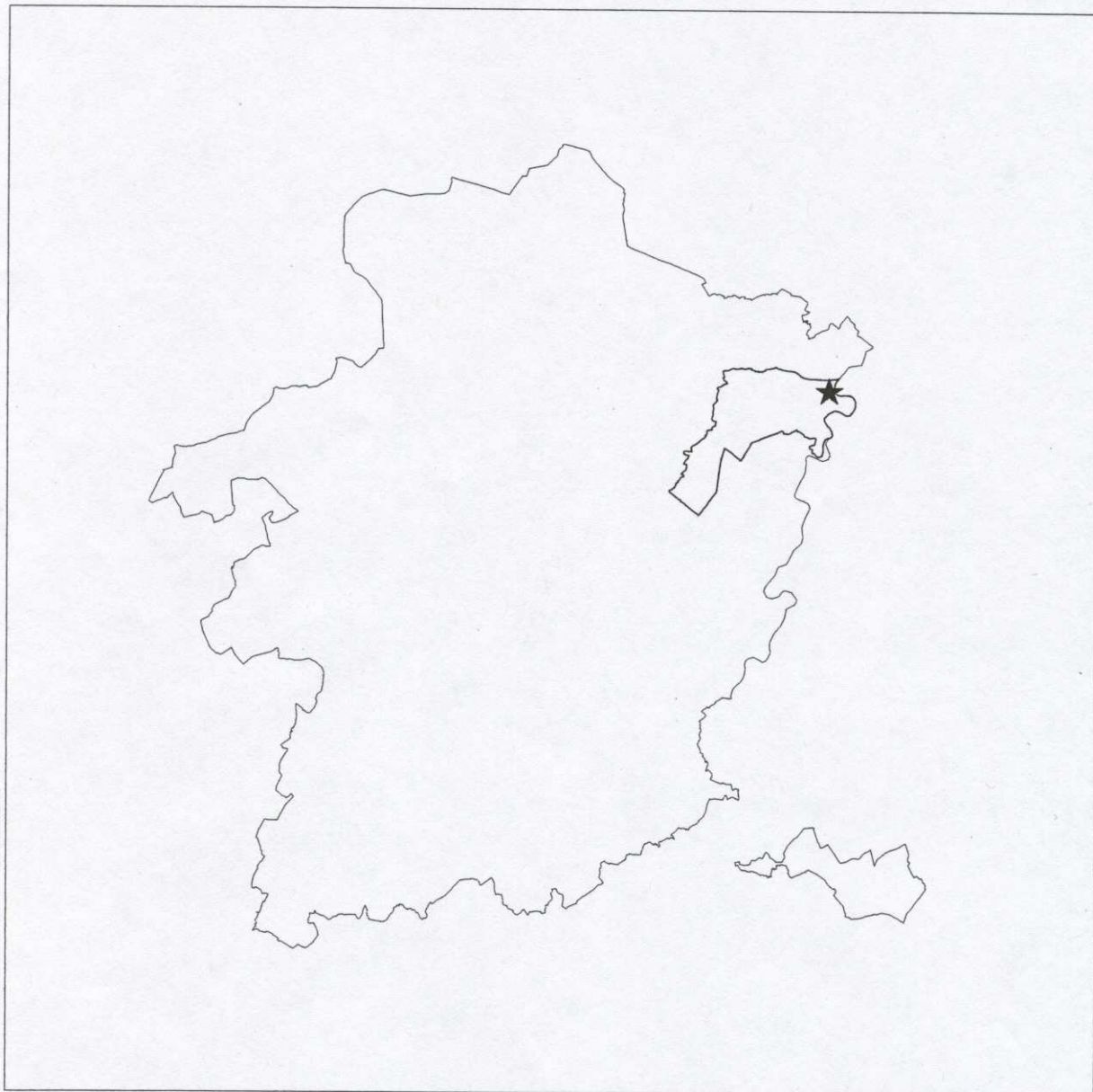


Ruimtelijk Uitvoeringsplan
openluchtrecreatieve verblijven, Limburg

De Leeuwerik en Leeuwerikhof, Maaseik

Toelichtingsnota



Hasselt, maart 2002

De Leeuwerik en Leeuwerikhof, Maaseik

ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) volgens artikel 188bis van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (B.S. 1999.06.08), gewijzigd bij decreet van 26 april 2000 (B.S. 2000.04.29) (DRO), op gemotiveerd verzoek en op voorstel van de provincieraad van Limburg, gezien en goedgekeurd in de provincieraad op 17 januari 2001, in uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 8 juni 2000 tot wijziging van het besluit van de Vlaamse regering van 23 februari 1995 betreffende de exploitatievoorwaarden van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven en het besluit van de Vlaamse regering van 8 maart 1995 tot vaststelling van de specifieke brandveiligheidsnormen waaraan terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven moeten voldoen (B.S. 2000.08.22)

Bundel 1. Toelichtingsnota

Algemene toelichting ruimtelijke uitvoeringsplannen openluchtrecreatieve verblijven Limburg

1. Context van de ruimtelijke uitvoeringsplannen openluchtrecreatieve verblijven Limburg
2. Overleg en afwegingskader

Weergave feitelijke en juridische toestand De Leeuwerik (DRO, art.38, §1, 3°)

1. Feitelijke gegevens
2. Ruimtelijke situering De Leeuwerik

Specifieke toelichting De Leeuwerik

1. Ruimtelijke afweging en relatie met ruimtelijke structuurplannen (DRO, art.38, §1, 4°)
 - 1.1. RSV
 - 1.2. ORSPL
 - 1.3. GRS Maaseik
 - 1.4. andere ruimtelijke afwegingscriteria of overwegingen
2. Standpunten
3. Besluit

Weergave feitelijke en juridische toestand Leeuwerikhof (DRO, art.38, §1, 3°)

1. Feitelijke gegevens
2. Ruimtelijke situering Leeuwerikhof

Specifieke toelichting Leeuwerikhof

1. Ruimtelijke afweging en relatie met ruimtelijke structuurplannen (DRO, art.38, §1, 4°)
 - 1.1. RSV
 - 1.2. ORSPL
 - 1.3. GRS Maaseik
 - 1.4. andere ruimtelijke afwegingscriteria of overwegingen
2. Standpunten
3. Besluit

Strijdige voorschriften (DRO, art.38, §1, 5°)

Afkortingen

Toelichtingskaarten

1. toelichtingskaart (1) huidige bestemming gewestplan op kadastrale onderlegger (DRO, art.38, §1, 3°)
2. toelichtingskaart (2) huidige bestemming gewestplan op topografische onderlegger (DRO, art.38, §1, 3°)
3. toelichtingskaart (3) gewijzigde bestemming op topografische onderlegger schaal 1/10.000

Foto's

Bundel 2. Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften

Situering op topografische kaart (voorblad bundel)

Delen van het RUP met verordenende kracht (DRO, art.38, §1) :

- Grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied het plan van toepassing is (*DRO, art.38, §1, 1*)
- Stedenbouwkundige voorschriften (*DRO, art.38, §1, 2*)

Bijlage

- soortenkeuze “streekeigen groenscherm” voor het Maasland

Bundel 3. Toelichtingskaarten (4) en (5) detail feitelijke toestand

Algemene toelichting ruimtelijke uitvoeringsplannen openluchtrecreatieve verblijven Limburg

1. Context van de ruimtelijke uitvoeringsplannen openluchtrecreatieve verblijven Limburg

Op 3 maart 1993 keurde het Vlaams parlement het decreet goed houdende het statuut van de terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven. Krachtens dit decreet dienden alle openluchtrecreatieve verblijven in Vlaanderen een nieuwe vergunning voor de uitbating te hebben vóór 31 december 1999. Om deze vergunning te bekomen moesten de openluchtrecreatieve verblijven beantwoorden aan normen inzake hygiëne en brandveiligheid, infrastructuur en accommodaties enerzijds, en anderzijds moesten ze ruimtelijk volledig goed gezoneerd zijn. Een groot aandeel van de openluchtrecreatieve verblijven in Vlaanderen kon voor genoemde datum geen nieuwe vergunning bekomen omdat ze volledig of deels slecht gezoneerd zijn, waaronder ook een aantal Limburgse openluchtrecreatieve verblijven.

Om tegemoet te komen aan dit probleem werd op 8 juni 2000 door de Vlaamse regering een besluit goedgekeurd met een overgangsregeling voor deze openluchtrecreatieve verblijven. Deze overgangsregeling houdt in dat middels een ruimtelijk uitvoeringsplan, op te maken op basis van artikel 188bis volgens het decreet ruimtelijke ordening, en binnen een strikt opgelegde timing, openluchtrecreatieve verblijven of gedeelten ervan, die verkeerd gezoneerd zijn, kunnen geregulariseerd worden.

Artikel 188bis volgens het decreet ruimtelijke ordening bepaalt dat de provincieraad een gemotiveerd verzoek en voorstel kan indienen bij de Vlaamse regering tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is aldus opgemaakt op het gemotiveerd verzoek en volgens het voorstel van de provincieraad van Limburg, gezien en goedgekeurd in de provincieraad van 17 januari 2001.

2. Overleg en afwegingskader

Volgende overlegmomenten werden door de provincie Limburg en door Toerisme Vlaanderen georganiseerd bij de opmaak van de provinciale RUP-voorstellen, die als voorontwerpen ter bespreking op de plenaire vergaderingen werden gebruikt:

- bilateraal overleg met elke gemeente op 7 februari 2000, te Hasselt. Tijdens dit overleg deelde elk gemeente haar visie mee aan de provincie Limburg en Toerisme Limburg;
- overleg op 28 februari 2000 te Hasselt, onder voorzitterschap van Toerisme Vlaanderen en het kabinet van de Vlaamse minister voor Toerisme, met telkens een vertegenwoordiging van de gemeente, van de provincie Limburg, van Toerisme Limburg, en van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AROHM en AMINAL;
- een terreinbezoek op initiatief van de provincie Limburg te Lommel op 21 november 2000, en te Maaseik en te Bree op 22 november 2000, met telkens de uitbater van het openluchtrecreatief verblijf, een vertegenwoordiging van de gemeente en van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, AMINAL, van Toerisme Vlaanderen, en in Maaseik van Toerisme Limburg. Ook ROHM-Limburg en voor de locatie te Maaseik, de Afdeling Maas en Albertkanaal, waren uitgenodigd.

Zowel voor de overlegronde van februari 2000, als deze van november 2000, is een schriftelijk advies gevraagd van de gemeenten. In het kader van de terreinbezoeken van november 2000 is het schriftelijk advies gevraagd van het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap: ROHM-Limburg, AMINAL-Natuur, AMINAL-Land, AMINAL-Bos&Groen, en Afdeling Maas en Albertkanaal voor de locaties in Maaseik. De conclusies van de ontvangen schriftelijke adviezen worden in dit dossier weergegeven.

In het kader van de plenaire vergadering te Brussel op 4 april 2001, georganiseerd in uitvoering van artikel 41,§1 van het DRO, vroeg de Vlaamse regering aan volgende instanties een advies over het voorontwerp uit te brengen:

- de bestendige deputatie van de provincie Limburg,
- het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeente,
- instellingen en administraties: AROHM Afdelingen ARP en ROHM-Limburg, Toerisme Vlaanderen, VLACORO, AMINAL Afdelingen Milieuvergunningen, Natuur (voor de locatie te Lommel), Bos en Groen (voor de locatie te Lommel) en Land (voor de locatie te Maaseik).

Alle adviezen waren gunstig, de reeds op het provinciaal voorstel uitgebrachte standpunten werden hernomen. Voor de locatie te Maaseik gaf ook AMINAL-Land een gunstig advies. De voorontwerp RUP's werden aangepast tot ontwerp-RUP's.

De ontwerp-RUP's zijn voorlopig vastgesteld door de Vlaamse Regering, zoals bepaald in het overgangsbesluit campings, op 29 juni 2001. De Vlaamse Regering heeft de ontwerp-RUP's aan een openbaar onderzoek onderworpen van 60 dagen van 20 augustus 2001 tot 18 oktober 2001.

De Vlacoro heeft, volgens DRO artikel 42, §5, de opmerkingen, bezwaren en adviezen van het openbaar onderzoek behandeld en haar gemotiveerd advies uitgebracht.

Voorliggend RUP wijzigt de ontwerp-RUP's, op basis van het geformuleerde advies van de VLACORO, actualiseert het overlegproces en de eventueel gewijzigde planningscontext, en meer bepaald de relatie met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (ORSPL), en de gemeentelijke structuurplannen (GRS).

Voor het afwegingskader is gebruik gemaakt van:

- het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen: besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen;
- het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg, voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van 21 november 2001;
- documenten of standpunten die kaderen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplanningsproces;
- andere standpunten, documenten of kaarten van instanties of die relevante waarden aangeven van de locatie.

Weergave feitelijke en juridische toestand

BRON:

- TVL: Toerisme Vlaanderen
- PINV: Inventaris Provincie Limburg
- GEM: Gemeente

Kampeervergunning '70: K.B. van 29/10/1971 betreffende het kamperen.

Kampeervergunning '93: Decreet van 03/03/1993 houdende het statuut van de terreinen van de openlucht recreatieve verblijven. Gewijzigd bij Decreet van 21/12/1994, gewijzigd bij Decreet van 13/04/1999. B.VL.R., van 23/02/1995 gewijzigd bij B.VL.R. van 24/07/1996 en 17/12/1999.

Brandveiligheidsattest: B.VL.R. 08/03/1995 gewijzigd B.VL.R. 24/07/1996.

Voor de andere afkortingen wordt verwezen naar de lijst met afkortingen

1. Feitelijke gegevens

Identificatie openlucht recreatief verblijf

Naam	DE LEEUWERIK	Nummer camping:	7028
Straat	Leeuwerikstraat		
Nummer	80		
Postcode	3680		
Gemeente	Maaseik		
Rechtspersoon			

Identificatie uitbater

Naam	Dhr. M. Henckens
Straat	Bosmolenlaan
Nummer	21 / 2
Postcode	3680
Gemeente	Maaseik

Identificatie eigenaar

Naam:	zie kadastrale gegevens
Straat:	
Nummer:	
Postcode	
Gemeente	

Algemene kenmerken

Type camping TVL: Kampeerverblijfpark

Kadastrale gegevens

GEM: 1e Afd. Sie B, 1e blad, 129N, 129T, 120B, 128M [eigenaar Henckens-Purnot, Carolus Jacob wed en kinderen], 127F [eigenaar Henckens-Purnot, Carolus Jacob wed en kinderen]

Permanente bewoning: geen

Aantal vaste plaatsen: situatie 104 **TVL** 125

Aantal toeristische plaatsen: situatie 0 **TVL** 0

Juridische status

vergunningen gemeentelijke inventaris: overzicht zie brief gemeente in bijlage.

Stedenbouwkundig

Naam gewestplan:

Limburgs Maasland

Datum

K.B. 01/09/1980

Kaartblad gewestplan:

25/7

Bestemming gewestplan:

Zone voor agrarisch gebied en recreatiegebied

BPA



GEM: 08/07/85 goedkeuring door gemeenteraad maar geen verdere stappen.

Verkavelingsvergunning



TVL: nee

Bouwvergunningen

GEM : 29/06/99 : stedenbouwkundig attest [1ste Afd. Sie B nrs 129T;120B;118T]
GEM : 15/05/00 : weigering voor regularisatie 3 chalets [1ste Afd. Sie B. nr 130f;130a02] + vergunning regularisatie 56 chalets [1ste Afd. Sie B. nr B129T;120b;118t]

Milieuvergunningen



GEM :13/03/90: weigering exploitatie propaangastank met 1600 liter waterinhoud [1ste Afd. Sie B nr. 128m]

Kampeervergunning

Kampeervergunning 70



PINV: vergunning dd. 23/09/88 voor een camping met 114 kampeerplaatsen
PINV: overdracht van deze kampeervergunning aan M. Henckens dd. 30/05/90

GEM : 09/11/81 : vergunning verleend door schepencollege van Maaseik aan Mia Henckens om het terrein te gebruiken als kampeerterrein zoals bepaald onder de voorwaarden bepaald in het K.B. van 29 oktober 1971.
GEM : 30/05/90 : overdracht vergunning verleend door schepencollege van Maaseik om het terrein te gebruiken als kampeerterrein zoals bepaald onder de voorwaarden bepaald in het K.B. van 29 oktober 1971 van Mia Henckens aan haar zoon Henckens Mattheus.

Kampeervergunning '93



TVL: definitieve vergunning aangevraagd op 20/04/96

Brandveiligheidsattest



GEM : brandattest (mits rekening gehouden wordt met de afwijkingen op: de afstand tot de scheidingsgrens) afgeleverd door burgemeester Stad Maaseik op 14/05/98.

Historiek vergunningen:

TVL: Schriftelijk standpunt ondertekend door Administrateur-Generaal U. Claeys van Toerisme Vlaanderen, dd. 30/11/2000 geeft volgend historisch overzicht van de camping De Leeuwerik: "Een definitieve vergunning werd aangevraagd dd. 19/08/99. De ontvangstmelding werd echter herroepen op 01/09/2000 (dossiernr. 3/011/3680 wegens een onduidelijk stedenbouwkundig attest."

2. Ruimtelijke situering De Leeuwerik

- **kaartblad NGI en gewestplan**

25/7

- **omschrijving zonevreemd deel**

Het spie-vormige zonevreemd deel van het openluchtrecreatief verblijf De Leeuwerik heeft een kleine oppervlakte en is reeds lang geïncorporeerd in het openluchtrecreatief verblijf. Het terrein is bezet door enkele stacaravans. De rest van De Leeuwerik ligt in recreatiegebied.

- **oppervlakte zonevreemd deel:** circa 10,2 are of 0,1 ha

- **relatie omgeving**

Leeuwerik ligt in de Maasvallei ten noorden van Aldeneik en Maaseik. Het ligt westelijk van de winterdijk van de Maasrivier die zelf op minder dan 60 meter afstand ligt. De omgeving van het zonevreemd deel bestaat volledig uit delen van de openluchtrecreatieve verblijven De Leeuwerik en Leeuwerikhof. De omgeving van De Leeuwerik

- bestaat in het noorden en het westen uit agrarisch gebied, in gebruik als weiland in het noorden en als laagstamboomgaard en (kampeer)verblijfpark (Leeuwerikhof) in het (zuid)westen. Op minimaal 400 meter afstand ligt de gewestweg N78 Maaseik-Kessenich,
- in het zuiden ligt Leeuwerikhof, en op ruim 125 meter afstand begint een landelijk woongebied met lintbebouwing. De ontsluiting langs het zuiden moet doorheen dit woongebied gebeuren,
- in het oosten ligt de baan die op de winterdijk de Maas volgt. Er ligt ook een taverne (Leeuwerikhof) en aan de overkant van de baan een taverne-terras en het openluchtrecreatief verblijf Boomgaard.

Verderop in het zuiden liggen de recreatieve plassen met de openluchtrecreatieve verblijven van Heerenlaak. Aan de overkant van de Maas ligt ook een camping.

De hele zone met verblijfsrecreatieve infrastructuur wordt in het noorden en westen omsloten door een open landbouwgebied.

- **buffer**

Daar het terrein in het westen volledig is omsloten door een ander verblijf, is hier geen buffering aangewezen. In het noorden wordt het terrein door een haag afgeschermd van het open landbouwgebied. Dit scherm is echter te laag om de constructies en caravans van het zicht te onttrekken, waardoor een visuele verstoring van het landschap bestaat.

Specifieke toelichting De Leeuwerik

1. Ruimtelijke afweging en relatie met ruimtelijke structuurplannen

1.1. Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

1.1.1. Toetsing RSV - algemeen

In de bindende bepalingen van het RSV worden geen uitspraken gedaan over terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

- In het richtinggevend gedeelte van het RSV (p 417) wordt gesteld dat alle terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (ongeacht de bestemming op het gewestplan) moeten worden geëvalueerd in functie van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Deze benadering vertrekt van de feitelijke toestand, waarbij het zone-eigen of zonevreemd karakter en het tijdstip waarop het openluchtrecreatief verblijf gerealiseerd is slechts aspecten zijn bij de afweging.

In het richtinggevend gedeelte wordt tevens gesteld dat onder andere de openluchtrecreatieve verblijven in verband met hun gewenste ruimtelijke ontwikkeling een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. In dit verband werd in het kader van de Interdisciplinaire Werkgroep-zonevreemde campings een ruimtelijk afwegingskader uitgewerkt voor de ruimtelijk afweging van de zonevreemde campings. Op basis van dit afwegingskader werd door het Vlaams Gewest ingebracht voor welke terrein het behoud verenigbaar is met de gewenste natuur- en bosstructuur. Op basis van deze afweging werd aan de provincie gevraagd een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, met toepassing van artikel 188bis van het DRO. Hierbij werd aan de provincie de mogelijkheid gelaten om bijkomende zonevreemde campings voor te dragen, mits een goede ruimtelijke motivering.

In de praktijk kan de evaluatie leiden voor bestaande terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven :

- tot het behoud van het bestaande terrein; wanneer het terrein geen recreatieve bestemming heeft, moet het worden afgebakend in een uitvoeringsplan, wanneer het terrein illegaal werd opgericht, moet de (eventuele) afbakening worden voorafgegaan door een handhavingsbeleid
- tot de sanering in functie van de ruimtelijke draagkracht van het gebied
- het terrein wordt verplaatst naar een nieuw of bestaand terrein in de omgeving, het nieuw terrein moet in een uitvoeringsplan worden afgebakend
- het terrein wordt verwijderd omdat het niet verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht; indien het terrein een recreatieve bestemming had, moet deze gewijzigd worden in een uitvoeringsplan.

In voorliggende RUP's leidt de evaluatie tot het behoud van het bestaande terrein en kan in functie hiervan een RUP worden opgemaakt. Indien voor een (deels) zonevreemde camping geen RUP is opgemaakt, kan er geen kampeervergunning worden afgeleverd en is er bijgevolg geen uitbating meer mogelijk. In geval er geen RUP werd opgemaakt, is vanuit ruimtelijk oogpunt de verwijdering van de camping gewenst.

1.1.2. Toetsing RSV – gebiedsgericht

Het terrein De Leeuwerik is gelegen in de Maasvallei. De Maasvlakte, het terrassenland en de Limburgse Maas sluiten aan bij het Nederlandse slenkengebied. Het heeft een parallelle en trapvormige landschappelijke structuur evenwijdig met de Maas. Het is een landbouwgebied met graslanden in de uiterwaarden. Er zijn talrijke uitgesneden meanders en uitgestrekte plassen ten gevolge van ontgrinding. (RSV, p 203).

Het terrein is gelegen in het stedelijk netwerk Maasland, waar de toeristische infrastructuur een basisfunctie is voor de ontwikkeling van deze regio (RSV, p. 365)

Het plangebied sluit aan bij de bebouwing van Aldeneik en bij meerdere campings. Ten zuiden van dat recreatiegebied en aansluitend bij Aldeneik ligt een groot ontginningsgebied met recreatieve nabestemming.

Vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling kan een bestemmingswijziging naar gebied voor verblijfsrecreatie worden gemotiveerd omwille van de ligging aansluitend met andere bebouwing.

In onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen gebieden van de natuurlijke structuur die op Vlaams niveau structurerend zijn, zoals Kessenich-Vijvebroek ten noorden en Bichterweerd – Molenveld ten zuiden langs de Maas.

Het functioneren van de agrarische macrostructuur wordt door het terrein niet aangetast omwille van de ligging aansluitend bij andere bebouwing en aan de rand van het agrarische gebied.

Vanuit bovengaaende overwegingen is een bestemmingswijziging naar gebied voor openluchtrecreatief verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

1.2. Relatie met het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (ORSPL).

1.2.1. Toetsing ORSPL-algemeen

Het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (ORSPL) is op 21 november 2001 door de provincieraad voorlopig vastgesteld.

In het ORSPL wordt de gewenste toeristisch-recreatieve structuur uitgewerkt. Limburg wordt als een toeristische provincie bij uitstek beschouwd. Toerisme wordt als een economische hefboom erkend voor Limburg. Limburg moet ook in de toekomst een toeristisch-recreatieve rol op een kwalitatieve wijze blijven vervullen. De toeristisch-recreatieve infrastructuur kan beter gebruikt worden door het integreren van voorzieningen in toeristisch-recreatieve netwerken met o.a. een koppeling van dag- en verblijfstoerisme en een koppeling aan toeristisch-recreatieve routes. In het ruimtelijk concept voor de provincie Limburg inzake toerisme en recreatie worden een toeristisch-recreatief kerngebied rond Hasselt-Genk, 4 toeristisch-recreatieve netwerken van provinciaal niveau (Mijnstreek, Haspengouw, Voerstreek en Maasland), een verwevingsgebied op provinciaal niveau (Kempisch Plateau), een aantal toeristisch-recreatieve polen, snoeren van rustgebieden, en toeristisch-recreatieve lijnelementen aangeduid. De provincie selecteert toeristisch-recreatieve knooppunten in bepaalde types:

- Toeristisch-recreatief knooppunt type I: gemeenten waar nog grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur kan bijkomen (binnen specifieke randvoorwaarden).
- Toeristisch-recreatief knooppunt type IIa: bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen, gelegen in het buitengebied, waar nog uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is buiten de perimeter van de recreatiezone.
- Toeristisch-recreatief knooppunt type IIb: bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen, gelegen in het buitengebied, waar geen uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt toegestaan buiten de perimeter van de recreatiezone.

In de bindende bepalingen nr. 38, 39 en 40 is opgenomen dat de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt enerzijds voor nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur in de toeristisch-recreatieve gemeenten type I en binnen de kleinstedelijke gebieden, en anderzijds voor de toeristisch-recreatieve knooppunten type II. Zij zal dit doen in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

De bestaande openluchtrecreatieve verblijven (campings) zijn nog onvoldoende onderzocht en worden later toegevoegd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II. De selectie in het ORSPL is dus niet-limitatief.

In het ORSPL wordt een beleidskader voor openluchtrecreatieve verblijven opgenomen. Dit stelt dat de provincie verder onderzoek voert naar de grootschalige openluchtrecreatieve verblijven (campings). Volgende uitgangspunten gelden bij dat onderzoek:

- In de eerste plaats wordt bijkomende ruimte voorzien voor de uitbreiding van bestaande, goed gelegen openluchtrecreatieve verblijven tot meer leefbare economische entiteiten vooraleer inplanting van nieuwe verblijven te overwegen.
- Bestaande openluchtrecreatieve verblijven worden voorlopig niet geselecteerd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II. Verder onderzoek moet uitwijzen welke ontwikkelingsperspectieven gelden voor die voorzieningen (behouden, uitbreiden, uitdoven enz.)
- Nieuwe grootschalige openluchtrecreatieve verblijven worden enkel gesitueerd in toeristisch-recreatieve knooppunten type I en binnen de af te bakenen stedelijke gebieden onder de voorwaarden die daarvoor gelden (zie hoger).

Het uit te voeren onderzoek is ook als bindende bepaling nr. 51 opgenomen in het ORSPL: “De provincie start een onderzoek naar de openlucht-recreatieve verblijven als voorbereiding voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen” (ORSPL, p. 51).

Het behoud van het openluchtrecreatief verblijf volgens het voorgestelde RUP is in zekere zin een anticipatie op het uit te voeren onderzoek, en dit m.b.t. een aantal campings met een dringende problematiek.

De opmaak van voorliggend RUP is ook ingeschreven in de bindende bepaling nr. 65: “de provincie vraagt aan de Vlaamse overheid om conform artikel 188 bis van het decreet ruimtelijke ordening de opgemaakte gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor volgende zonevrije openluchtrecreatieve verblijven met het statuut te geven van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- Kempenheuvel te Bree
- Blauwe Meer te Lommel
- Leeuwerik te Maaseik
- Leeuwerikhof te Maaseik” (ORSPL, p. 468)

1.2.2. Toetsing ORSPL-gebiedsgericht

Maaseik is gesitueerd in de hoofdruimte Maasland, met een belangrijke stedelijke en open ruimte rol. Maaseik positioneert zich als autonoom stedelijk gebied in de omliggende open Maasvallei.

Maaseik, en het gebied van De Leeuwerik, is gesitueerd in de deelruimte Open Maasland. In deze deelruimte primeert het buitengebiedbeleid. Open ruimte functies landbouw, natuur en toerisme en recreatie worden ondersteund. Ten noorden van de Maasbrug in Maaseik wordt een gradiënt van hoog- naar laag dynamisch watertoerisme uitgebouwd. Door de ruimtelijke aansluiting, past het terrein van de Leeuwerik zich in het dit hoog dynamisch recreatief gegeven.

Het gebied van De Leeuwerik is gelegen tussen de Maasvallei en een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang. In deze nog vrij onversnipperde landbouwgebieden mag de agrarische structuur niet nog verder uit elkaar vallen. Ze worden beschouwd als agrarische kernzones. Het gebied van De Leeuwerik ligt aan de rand van het grote aaneengesloten landbouwgebied, en sluit aan op de bestaande bebouwing van de woonkern Aldeneik. Het functioneren van de agrarische macrostructuur wordt door het terrein niet aangetast omwille van de ligging aansluitend bij andere bebouwing en aan de rand van het agrarische gebied. Een bestendiging van het toeristisch-recreatief gegeven verantwoord.

Kleinstedelijk gebied Maaseik is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type I. Herenlaak (inclusief de openluchtrecreatieve verblijven) is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type IIa. Uitbreiding is mogelijk indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat. De Leeuwerik sluit als openluchtrecreatief verblijf aan op de toeristisch-recreatieve activiteiten aan Heerenlaak. De toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in dit gebied moeten beschouwd worden als een samenhangend geheel.

Het gebied van De Leeuwerik te Maaseik maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk Maasland. Om de verschillende toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied (o.a.

openluchtrecreatieve verblijven, watersport, natuureducatie,...) op elkaar af te stemmen wordt netwerkvorming voorgesteld. Het recreatief fietspad van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland, langsheen de Maas zorgt voor de recreatieve verbindingen tussen de verschillende toeristisch-recreatieve polen en knooppunten, waaronder ook openluchtrecreatief verblijf De Leeuwerik, in aansluiting op de waterrecreatieve ontwikkeling van Herenlaak.

Vanuit bovengaande overwegingen is een bestemmingswijziging naar gebied voor openluchtrecreatief verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De ruimtelijk-planologische provinciale visie wordt niet ondermijnd.

1.3. Relatie met het GRS Maaseik

De stad Maaseik heeft in oktober 2001 een startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gefinaliseerd. De startnota is niet officieel vastgesteld door de gemeenteraad. In dit document wordt verwezen naar de zonevreemde problematiek van de betreffende campings De Leeuwerik en Leeuwerikhof, en naar de initiatieven tot regularisatie vanuit het provinciebestuur. De stad Maaseik geeft in de startnota aan dat ze overleg wenst met het provinciebestuur over de kampeerproblematiek om de campings Leeuwerik en Leeuwerikhof uitbreidingsmogelijkheden te geven. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt voorgesteld om de ontsluiting van Herenlaak (als primair toeristisch knooppunt) te verbeteren door de Houtweg door te trekken tot op het domein van Herenaak. Dit zou ook de ontsluiting en bestendiging van de campings ten goede komen.

1.4. Andere ruimtelijke afwegingscriteria of overwegingen

Er is, voorafgaandelijk aan het gemeentelijk structuurplanningsproces, een richtnota sport & recreatie Maaseik, goedgekeurd op de gemeenteraad van 24 maart 1997. Op pagina 43 van dit voorstel onder "5.9 Uitbreiding recreatiezone Heerenlaak", wordt aangegeven dat er rekening moet gehouden worden met "de wijziging van landbouwgebied naar recreatiezone voor weekendverblijven als opname van de historisch gegroeide toestand van de kampeerterreinen aan de Leeuwerik ten noorden van het ontginningsgebied" (van Heerenlaak).

In de "Toeristisch-recreatieve visie grindplassengebied (juni 1999)", een document goedgekeurd door de gemeentebesturen van Maaseik en Kinrooi, wordt een onderzoek naar de inpasbaarheid, de ontwikkeling en/of regularisatie van de historisch gegroeide camping ingeschreven. Dit past volledig in de opmaak van het voorliggend RUP.

Het herstructureringscomité grind is enkel bevoegd voor de structuurvisie van de grindwinningsgebieden. Het comité doet in zijn "Globale Structuurvisie Maasland" (goedgekeurd dd. 24 juni 1996) geen uitspraak over het zonevreemde deel van de Leeuwerik. De Leeuwerik is wel opgenomen als "gebied voor verblijfsaccommodatie" in de toeristisch-recreatieve visie opgesteld op vraag van het Herstructureringscomité (10 mei 1999).

2. Standpunten

DE LEEUWERIK

Gemeente

Dhr. E. Schildermans was, namens Stadsbestuur Maaseik, was aanwezig op het terreinbezoek van 22/11/00.

Schriftelijk standpunt, ondertekend door College van Burgemeester en Schepenen dd. 20/11/00, stelt: "De Leeuwerik ligt voor +/- 80% in de recreatiezone en voor +/- 20% in landbouwgebied. Dit zou volgens de bespreking in de technische werkgroep geen groot probleem vormen aangezien het grootste gedeelte van de camping in de juiste zone ligt. Wel is er een probleem met de constructies op de camping op de percelen tussen de Maas en de Leeuwerikweg, deze zijn weliswaar gelegen in recreatiegebied van de Maas. Hiervoor is bij de stedelijke Administratie en Vergunningen een regularisatievergunning aangevraagd. Op deze aanvraag is echter een ongunstig advies van de dienst Maas en Albertkanaal binnengekomen".

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

ROHM-Limburg

Geen schriftelijk advies

AMINAL-land

Geen schriftelijk advies

AMINAL- Natuur

Dhr. W. Martens, namens AMINAL-natuur, was aanwezig op het terreinbezoek van 22/11/00.

Schriftelijk standpunt, ondertekend door ir. F. Cardoen dd. 28/11/00, stelt: "Gezien de ligging en het feit dat er geen natuurelementen in het gedrang zijn, heeft mijn afdeling geen bezwaar tegen een regularisatie. Een goede landschappelijke en brede hagen of een houtkant lijkt mij hier realiseerbaar".

AMINAL-Bos en groen

Geen schriftelijk advies

AWZ Maas en Albertkanaal

Geen schriftelijk advies

Standpunten: anderen

3. Besluit

Daar regularisatie van het zonevreemde deel van het openluchtrecreatief verblijf De Leeuwerik bepaalde ontwikkelingsperspectieven van het RSV niet ondergraaft, in overeenstemming is met het ORSPL en met de ruimtelijke beleidsopties van de gemeente Maaseik, wordt het zonevreemde deel van het openluchtrecreatief verblijf Leeuwerik geregulariseerd, middels dit RUP en volgens artikel 188bis van het DRO, met afbakening en voorschriften zoals weergegeven op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften.

De bestaande bestemming 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan Limburgs Maasland van 1 september 1980, wordt door voorliggend plan integraal vervangen.

Weergave feitelijke en juridische toestand

BRON:

- TVL: Toerisme Vlaanderen
- PINV: Inventaris Provincie Limburg
- GEM: Gemeente

Kampeervergunning '70: K.B. van 29/10/1971 betreffende het kamperen.

Kampeervergunning '93: Decreet van 03/03/1993 houdende het statuut van de terreinen van de openlucht recreatieve verblijven. Gewijzigd bij Decreet van 21/12/1994, gewijzigd bij Decreet van 13/04/1999. B.VL.R., van 23/02/1995 gewijzigd bij B.VL.R. van 24/07/1996 en 17/12/1999.

Brandveiligheidsattest: B.VL.R. 08/03/1995 gewijzigd B.VL.R. 24/07/1996.

Voor de andere afkortingen wordt verwezen naar de lijst met afkortingen

1. Feitelijke gegevens

Identificatie openlucht recreatief verblijf

Naam	LEEUWERIKHOF	Nummer camping:	7013
Straat	Leeuwerikstraat		
Nummer	72		
Postcode	3680		
Gemeente	Maaseik		
Rechtspersoon			

Identificatie uitbater

Naam	Dhr. J. Leyen
Straat	Leeuwerikstraat
Nummer	72
Postcode	3680
Gemeente	Maaseik

Identificatie eigenaar

Naam:	idem uitbater
Straat:	
Nummer:	
Postcode	
Gemeente	

Algemene kenmerken

Type camping TVL: niet bepaald

Kadastrale gegevens GEM: 1ste Afd. Sie B, 1e blad, 199A, 209P, 203F, 205E, 205J, 205T.

Permanente bewoning: geen

Aantal vaste plaatsen: situatie 100 **TVL** 102

Aantal toeristische plaatsen: situatie 10 **TVL** 0

Juridische status

vergunningen gemeentelijke inventaris: overzicht zie brief gemeente in bijlage.

Stedenbouwkundig

Naam gewestplan:

Limburgs Maasland

Datum

K.B. 01/09/1980

Kaartblad gewestplan:

18/8

Bestemming gewestplan:

Zone voor agrarisch gebied en recreatiegebied

BPA

☐

GEM: 08/07/85 goedkeuring door gemeenteraad maar geen verdere stappen.

Verkavelingsvergunning

☐

TVL: nee

Bouwvergunningen

GEM : 10/12/92 : inwilliging weigering bouwvergunning - uitbreiden van een woning [1Afd. Sie B, nr 205b]
GEM : 10/08/92 : verbouwen van een woning naar woning met verbruikerszaal [1Afd. Sie B, nr 205b/ex]
GEM : 20/08/98 : inwilliging onder voorwaarden (inzake brandveiligheid en enkel gebruik als vakantieverblijf voor plattelandstoerisme) weigering bouwvergunning voor het regulariseren van een woning en het verbouwen van een verdieping naar appartementen (5 wooneenheden) [Sie B, nr205/d]

Milieuvergunningen

☐

PINV : geen vergunningen gekend

GEM : geen vergunningen gekend

Kampeervergunning

Kampeervergunning 70

☐

Kampeervergunning '93

☐

TVL: principiële vergunning aangevraagd op 13/03/96

Brandveiligheidsattest

☒

GEM: toekenning termijnsverlenging tot 31/05/98

GEM: brandattest afgeleverd door burgemeester Stad Maaseik op 03/07/98

Historiek vergunningen:

TVL: Schriftelijk standpunt ondertekend door Administrateur-Generaal U. Claey's van Toerisme Vlaanderen, dd. 30/11/2000 geeft volgend historisch overzicht van de camping Leeuwerikhof: "Een aanvraag tot het bekomen van een principiële vergunning werd ingediend op 13/3/96 maar werd nooit vervolledigd (dossiernr. 3/025/3680P). De procedure is derhalve nooit gestart.
Een definitieve vergunning werd aangevraagd dd. 19/8/99 maar werd nooit vervolledigd. De procedure is derhalve ook nooit gestart (dossiernr. 3/025/3680)."

2. Ruimtelijke situering Leeuwerikhof

- **kaartblad NGI**
25/7

- **omschrijving zonevreemd deel**

Het zonevreemd deel van het openluchtrecreatief verblijf Leeuwerikhof heeft een beperkte oppervlakte en is reeds geïncorporeerd in het openluchtrecreatief verblijf. Het terrein is bezet door stacaravans en vaste constructies. De rest van Leeuwerikhof ligt in recreatiegebied.

- **oppervlakte zonevreemd deel:** circa 226,5 are of 2,3 ha

- **relatie omgeving**

Leeuwerikhof ligt in de Maasvallei ten noorden van Aldeneik en Maaseik. Het ligt westelijk van de winterdijk van de Maasrivier die zelf op minder dan 80 meter afstand ligt. De omgeving van het zonevreemd deel bestaat uit delen van het openluchtrecreatieve verblijf Leeuwerik. De omgeving van Leeuwerikhof

- bestaat in het noorden en het westen uit agrarisch gebied, in gebruik als weiland in het noorden en als laagstamboomgaard en voetbalterrein in het (zuid)westen. Op minimaal 400 meter afstand ligt de gewestweg N78 Maaseik-Kessenich,
- in het zuiden ligt een weide in agrarisch gebied en aansluitend begint een landelijk woongebied met lintbebouwing. De ontsluiting langs het zuiden gebeurt doorheen dit woongebied omdat de hoofdtoegang van Leeuwerikhof langs de Leeuwerikhofstraat ligt en de bezoekers aldus doorheen het woongebied moeten rijden,
- in het oosten ligt de baan die op de winterdijk de Maas volgt. Er ligt ook een taverne (Leeuwerikhof) en aan de overkant van de baan een taverne-terras en het openluchtrecreatieve verblijf Boomgaard. Verderop in het zuiden liggen de recreatieve plassen met openluchtrecreatieve verblijven van Heerenlaak. Aan de overkant van de Maas ligt ook een camping.

De gehele zone met verblijfsrecreatieve infrastructuur wordt in het noorden en westen omsloten door een open landbouwgebied.

- **buffer**

Het terrein wordt door een haag afgeschermd van het open landbouwgebied. Dit scherm is echter te laag om de constructies en caravans van het zicht te onttrekken, waardoor vooral in het noorden en het westen een visuele verstoring van het landschap bestaat.

Specifieke toelichting Leeuwerikhof

1. Ruimtelijke afweging en relatie met ruimtelijke structuurplannen

1.1. Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

1.1.1. Toetsing RSV - algemeen

In de bindende bepalingen van het RSV worden geen uitspraken gedaan over terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven.

- In het richtinggevend gedeelte van het RSV (p 417) wordt gesteld dat alle terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven (ongeacht de bestemming op het gewestplan) moeten worden geëvalueerd in functie van de ruimtelijke draagkracht van het betrokken gebied. Deze benadering vertrekt van de feitelijke toestand, waarbij het zone-eigen of zonevreemd karakter en het tijdstip waarop het openluchtrecreatief verblijf gerealiseerd is slechts aspecten zijn bij de afweging.

In het richtinggevend gedeelte wordt tevens gesteld dat onder andere de openluchtrecreatieve verblijven in verband met hun gewenste ruimtelijke ontwikkeling een uitspraak op Vlaams niveau behoeven. In dit verband werd in het kader van de Interdisciplinaire Werkgroep-zonevreemde campings een ruimtelijk afwegingskader uitgewerkt voor de ruimtelijk afweging van de zonevreemde campings. Op basis van dit afwegingskader werd door het Vlaams Gewest ingebracht voor welke terrein het behoud verenigbaar is met de gewenste natuur- en bosstructuur. Op basis van deze afweging werd aan de provincie gevraagd een ruimtelijk uitvoeringsplan op te maken, met toepassing van artikel 188bis van het DRO. Hierbij werd aan de provincie de mogelijkheid gelaten om bijkomende zonevreemde campings voor te dragen, mits een goede ruimtelijke motivering.

In de praktijk kan de evaluatie leiden voor bestaande terreinen voor openluchtrecreatieve verblijven :

- tot het behoud van het bestaande terrein; wanneer het terrein geen recreatieve bestemming heeft, moet het worden afgebakend in een uitvoeringsplan, wanneer het terrein illegaal werd opgericht, moet de (eventuele) afbakening worden voorafgegaan door een handhavingsbeleid
- tot de sanering in functie van de ruimtelijke draagkracht van het gebied
- het terrein wordt verplaatst naar een nieuw of bestaand terrein in de omgeving, het nieuw terrein moet in een uitvoeringsplan worden afgebakend
- het terrein wordt verwijderd omdat het niet verenigbaar is met de ruimtelijke draagkracht; indien het terrein een recreatieve bestemming had, moet deze gewijzigd worden in een uitvoeringsplan.

In voorliggende RUP's leidt de evaluatie tot het behoud van het bestaande terrein en kan in functie hiervan een RUP worden opgemaakt. Indien voor een (deels) zonevreemde camping geen RUP is opgemaakt, kan er geen kampeervergunning worden afgeleverd en is er bijgevolg geen uitbating meer mogelijk. In geval er geen RUP werd opgemaakt, is vanuit ruimtelijk oogpunt de verwijdering van de camping gewenst.

1.1.2. Toetsing RSV – gebiedsgericht

Het terrein Leeuwerikhof is gelegen in de Maasvallei. De Maasvlakte, het terrassenland en de Limburgse Maas sluiten aan bij het Nederlandse slenkengebied. Het heeft een parallelle en trapvormige landschappelijke structuur evenwijdig met de Maas. Het is een landbouwgebied met graslanden in de uiterwaarden. Er zijn talrijke uitgesneden meanders en uitgestrekte plassen ten gevolge van ontgrinding. (RSV, p 203).

Het terrein is gelegen in het stedelijk netwerk Maasland, waar de toeristische infrastructuur een basisfunctie is voor de ontwikkeling van deze regio (RSV, p. 365)

Het plangebied sluit aan bij de bebouwing van Aldeneik en bij meerdere campings. Ten zuiden van dat recreatiegebied en aansluitend bij Aldeneik ligt een groot ontginningsgebied met recreatieve nabestemming.

Vanuit het principe van gedeconcentreerde bundeling kan een bestemmingswijziging naar gebied voor verblijfsrecreatie worden gemotiveerd omwille van de ligging aansluitend met andere bebouwing.

In onmiddellijke omgeving van het plangebied zijn er geen gebieden van de natuurlijke structuur die op Vlaams niveau structurerend zijn, zoals Kessenich-Vijvebroek ten noorden en Bichterweerd – Molenveld ten zuiden langs de Maas.

Het functioneren van de agrarische macrostructuur wordt door het terrein niet aangetast omwille van de ligging aansluitend bij andere bebouwing en aan de rand van het agrarische gebied.

Vanuit bovengaaende overwegingen is een bestemmingswijziging naar gebied voor openluchtrecreatief verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar.

1.2. Relatie met het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (ORSPL).

1.2.1. Toetsing ORSPL-algemeen

Het ontwerp ruimtelijk structuurplan provincie Limburg (ORSPL) is op 21 november 2001 door de provincieraad voorlopig vastgesteld.

In het ORSPL wordt de gewenste toeristisch-recreatieve structuur uitgewerkt. Limburg wordt als een toeristische provincie bij uitstek beschouwd. Toerisme wordt als een economische hefboom erkend voor Limburg. Limburg moet ook in de toekomst een toeristisch-recreatieve rol op een kwalitatieve wijze blijven vervullen. De toeristisch-recreatieve infrastructuur kan beter gebruikt worden door het integreren van voorzieningen in toeristisch-recreatieve netwerken met o.a. een koppeling van dag- en verblijfstoerisme en een koppeling aan toeristisch-recreatieve routes. In het ruimtelijk concept voor de provincie Limburg inzake toerisme en recreatie worden een toeristisch-recreatief kerngebied rond Hasselt-Genk, 4 toeristisch-recreatieve netwerken van provinciaal niveau (Mijnstreek, Haspengouw, Voerstreek en Maasland), een verwevingsgebied op provinciaal niveau (Kempisch Plateau), een aantal toeristisch-recreatieve polen, snoeren van rustgebieden, en toeristisch-recreatieve lijnelementen aangeduid. De provincie selecteert toeristisch-recreatieve knooppunten in bepaalde types:

- Toeristisch-recreatief knooppunt type I: gemeenten waar nog grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur kan bijkomen (binnen specifieke randvoorwaarden).
- Toeristisch-recreatief knooppunt type IIa: bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen, gelegen in het buitengebied, waar nog uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk is buiten de perimeter van de recreatiezone.
- Toeristisch-recreatief knooppunt type IIb: bestaande hoogdynamische toeristisch-recreatieve voorzieningen, gelegen in het buitengebied, waar geen uitbreiding van de toeristisch-recreatieve infrastructuur wordt toegestaan buiten de perimeter van de recreatiezone.

In de bindende bepalingen nr. 38, 39 en 40 is opgenomen dat de provincie ruimtelijke uitvoeringsplannen opmaakt enerzijds voor nieuwe grootschalige toeristisch-recreatieve infrastructuur in de toeristisch-recreatieve gemeenten type I en binnen de kleinstedelijke gebieden, en anderzijds voor de toeristisch-recreatieve knooppunten type II. Zij zal dit doen in overleg met de betrokken gemeenten en belanghebbende partijen.

De bestaande openluchtrecreatieve verblijven (campings) zijn nog onvoldoende onderzocht en worden later toegevoegd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II. De selectie in het ORSPL is dus niet-limitatief.

In het ORSPL wordt een beleidskader voor openlucht recreatieve verblijven opgenomen. Dit stelt dat de provincie verder onderzoek voert naar de grootschalige openlucht recreatieve verblijven (campings). Volgende uitgangspunten gelden bij dat onderzoek:

- In de eerste plaats wordt bijkomende ruimte voorzien voor de uitbreiding van bestaande, goed gelegen openlucht recreatieve verblijven tot meer leefbare economische entiteiten vooraleer inplanting van nieuwe verblijven te overwegen.
- Bestaande openlucht recreatieve verblijven worden voorlopig niet geselecteerd als toeristisch-recreatieve knooppunten type II. Verder onderzoek moet uitwijzen welke ontwikkelingsperspectieven gelden voor die voorzieningen (behouden, uitbreiden, uitdoven enz.)
- Nieuwe grootschalige openlucht recreatieve verblijven worden enkel gesitueerd in toeristisch-recreatieve knooppunten type I en binnen de af te bakenen stedelijke gebieden onder de voorwaarden die daarvoor gelden (zie hoger).

Het uit te voeren onderzoek is ook als bindende bepaling nr. 51 opgenomen in het ORSPL: “De provincie start een onderzoek naar de openlucht-recreatieve verblijven als voorbereiding voor de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen” (ORSPL, p. 51).

Het behoud van het openlucht recreatief verblijf volgens het voorgestelde RUP is in zekere zin een anticipatie op het uit te voeren onderzoek, en dit m.b.t. een aantal campings met een dringende problematiek.

De opmaak van voorliggend RUP is ook ingeschreven in de bindende bepaling nr. 65: “de provincie vraagt aan de Vlaamse overheid om conform artikel 188 bis van het decreet ruimtelijke ordening de opgemaakte gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen voor volgende zonevrije openlucht-recreatieverblijven met het statuut te geven van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen:

- Kempenheuvel te Bree
- Blauwe Meer te Lommel
- Leeuwerik te Maaseik
- Leeuwerikhof te Maaseik” (ORSPL, p. 468)

1.2.2. Toetsing ORSPL-gebiedsgericht

Maaseik is gesitueerd in de hoofdruimte Maasland, met een belangrijke stedelijke en open ruimte rol. Maaseik positioneert zich als autonoom stedelijk gebied in de omliggende open Maasvallei.

Maaseik, en het gebied van Leeuwerikhof, is gesitueerd in de deelruimte Open Maasland. In deze deelruimte primeert het buitengebiedbeleid. Open ruimte functies landbouw, natuur en toerisme en recreatie worden ondersteund. Ten noorden van de Maasbrug in Maaseik wordt een gradiënt van hoog- naar laag dynamisch watertoerisme uitgebouwd. Door de ruimtelijke aansluiting, past het terrein van Leeuwerikhof zich in het dit hoog dynamisch recreatief gegeven.

Het gebied van Leeuwerikhof is gelegen tussen de Maasvallei en een groot aaneengesloten landbouwgebied van provinciaal belang. In deze nog vrij onversnipperde landbouwgebieden mag de agrarische structuur niet nog verder uit elkaar vallen. Ze worden beschouwd als agrarische kernzones. Het gebied van Leeuwerikhof ligt aan de rand van het grote aaneengesloten landbouwgebied en sluit aan op de bestaande bebouwing van de woonkern Aldeneik. Het functioneren van de agrarische macrostructuur wordt door het terrein niet aangetast omwille van de ligging aansluitend bij andere bebouwing en aan de rand van het agrarische gebied. Een bestendiging van het toeristisch-recreatief gegeven verantwoord.

Kleinstedelijk gebied Maaseik is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type I. Herenlaak (inclusief de openlucht recreatieve verblijven) is geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type IIa. Uitbreiding is mogelijk indien de ruimtelijke draagkracht dit toelaat. Leeuwerikhof sluit als openlucht recreatief verblijf aan op de toeristisch-recreatieve activiteiten aan Heerenlaak. De toeristisch-recreatieve ontwikkelingen in dit gebied moeten beschouwd worden als een samenhangend geheel.

Het gebied van Leeuwerikhof te Maaseik maakt deel uit van het toeristisch-recreatief netwerk Maasland. Om de verschillende toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied (o.a. openlucht recreatieve verblijven, watersport, natuureducatie,...) op elkaar af te stemmen wordt

netwerkvorming voorgesteld. Het recreatief fietspad van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland, langsheen de Maas zorgt voor de recreatieve verbindingen tussen de verschillende toeristisch-recreatieve polen en knooppunten, waaronder ook openluchtrecreatief verblijf Leeuwerikhof, in aansluiting op de waterrecreatieve ontwikkeling van Herenlaak.

Vanuit bovengaande overwegingen is een bestemmingswijziging naar gebied voor openluchtrecreatief verblijf vanuit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar. De ruimtelijk-planologische provinciale visie wordt niet ondermijnd.

1.3. Relatie met het GRS Maaseik

De stad Maaseik heeft in oktober 2001 de startnota van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gefinaliseerd. De startnota is niet officieel vastgesteld door de gemeenteraad. In dit document wordt verwezen naar de zonevreemde problematiek van de betreffende campings De Leeuwerik en Leeuwerikhof, en naar de initiatieven tot regularisatie vanuit het provinciebestuur. De stad Maaseik geeft in de startnota aan dat ze overleg wenst met het provinciebestuur over de kampeerproblematiek om de campings Leeuwerik en Leeuwerikhof uitbreidingsmogelijkheden te geven. In de gewenste ruimtelijke structuur wordt voorgesteld om de ontsluiting van Herenlaak (als primair toeristisch knooppunt) te verbeteren door de Houtweg door te trekken tot op het domein van Herenaak. Dit zou ook de ontsluiting en bestendiging van de campings ten goede komen.

1.4. Andere ruimtelijke afwegingscriteria of overwegingen

Er is, voorafgaandelijk aan het gemeentelijk structuurplanningsproces, een richtnota sport & recreatie Maaseik, goedgekeurd op de gemeenteraad van 24 maart 1997. Op pagina 43 van dit voorstel onder "5.9 Uitbreiding recreatiezone Heerenlaak", wordt aangegeven dat er rekening moet gehouden worden met "de wijziging van landbouwgebied naar recreatiezone voor weekendverblijven als opname van de historisch gegroeide toestand van de kampeerterreinen aan de Leeuwerik ten noorden van het ontginningsgebied" (van Heerenlaak).

In de "Toeristisch-recreatieve visie grindplassengebied (juni 1999)", een document goedgekeurd door de gemeentebesturen van Maaseik en Kinrooi, wordt een onderzoek naar de inpasbaarheid, de ontwikkeling en/of regularisatie van de historisch gegroeide camping ingeschreven. Dit past volledig in de opmaak van het voorliggend RUP.

Het herstructureringscomité grind is enkel bevoegd voor de structuurvisie van de grindwinningsgebieden. Het comité kleurt in zijn "Globale Structuurvisie Maasland" (goedgekeurd dd. 24 juni 1996) Leeuwerikhof in als "zone D: intensieve grondgebonden landbouw". Leeuwerikhof is daarna in de toeristisch-recreatieve visie, opgesteld op vraag van het Herstructureringscomité, ingekleurd als gebied met vermelding "onderzoek naar inpasbaarheid historisch gegroeide camping" (10 mei 1999).

2. Standpunten

LEEUWERIKHOF

Gemeente

Dhr. E. Schildermans was, namens Stadsbestuur Maaseik, aanwezig op het terreinbezoek van 22/11/00.

Schriftelijk standpunt, ondertekend door College van Burgemeester en Schepenen dd. 20/11/00, stelt: "Het Leeuwerikhof (Leyen). Deze camping ligt voor 80% zonevrij (in landbouwgebied). Op de vergadering is gevraagd om deze camping gezien het feit dat ze er reeds meer dan 25 jaar ligt toch te bestendigen. Toerisme Limburg heeft hier ons in gesteund en de meeste leden van de technisch werkgroep konden hiermee instemmen. Blijft echter het probleem dat deze camping gelegen is in landbouwgebied en om deze reden AMINAL afdeling Land het laatste woord heeft. Deze dienst was niet aanwezig op de vergadering".

Schriftelijk standpunt, ondertekend door, stadsbestuur Maaseik dd. 29/11/00, stelt: "In het structuurplan Heerenlaak dat door de gemeenteraad is goedgekeurd dd. 28/11/94 was de camping Leyen opgenomen met bedoeling deze om te vormen van landbouwzone tot recreatiezone om alzo de camping mogelijk te maken".

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

ROHM-Limburg

Geen schriftelijk advies

AMINAL-land

Geen schriftelijk advies

AMINAL- Natuur

Dhr. W. Martens, namens AMINAL-natuur, was aanwezig op het terreinbezoek van 22/11/00.

Schriftelijk standpunt, ondertekend door ir. F. Cardoen dd. 28/11/00, stelt: "Gezien de ligging en het feit dat er geen natuurelementen in het gedrang zijn, heeft mijn afdeling geen bezwaar tegen een regularisatie. Een goede landschappelijke en brede hagen of een houtkant lijkt mij hier realiseerbaar".

AMINAL-Bos en groen

Geen schriftelijk advies

AWZ Maas en Albertkanaal

Geen schriftelijk advies

Standpunten: anderen

Schriftelijk standpunt, ondertekend door stadsbestuur Maaseik, dd. 29/11/00 stelt: "Het grindherstructureringscomité heeft het structuurplan Heerenlaak grotendeels overgenomen (goedkeuring dd. 18/05/95) waarbij echter wederom een veto werd uitgesproken tegen de omvorming van landbouwzone naar recreatiezone voor bestendiging van kampeerterreinen.

3. Besluit

Daar regularisatie van het zonevreemde deel van het openluchtrecreatief verblijf Leeuwerikhof bepaalde ontwikkelingsperspectieven van het RSV niet ondergraft, in overeenstemming is met het ORSPL en met de ruimtelijke beleidsopties van de gemeente Maaseik, wordt het zonevreemde deel van het openluchtrecreatief verblijf Leeuwerikhof geregulariseerd, middels dit RUP en volgens artikel 188bis van het DRO, met afbakening en voorschriften zoals weergegeven op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften.

De bestaande bestemming 'agrarijs gebied' volgens het gewestplan Limburgs Maasland van 1 september 1980, wordt door voorliggend plan integraal vervangen.

Om landschappelijke verstoring van het open landbouwgebied te vermijden, is het wenselijk een voldoende hoog streekeigen groenscherp aan te brengen tussen het terrein met het openluchtrecreatief verblijf en het agrarijs gebied.

Om verstoring van de aanliggende woonwijk te beperken, is het wenselijk dat in de toekomst een ontsluiting van het terrein wordt ontwikkeld langs de Linnerweg, en dat de andere toegang slechts open blijft voor beperkt gebruik.

Strijdige voorschriften

Volgens DRO, art.38, §1, 5° wordt onderstaande bepaling opgenomen als deel uitmakend van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

Volgende voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan worden opgeheven:

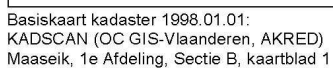
- de bestaande bestemming 'agrarisch gebied' volgens het gewestplan Limburgs Maasland van 1 september 1980, wordt door voorliggend plan integraal vervangen.

Afkortingen

Lijst gebruikte afkortingen (in alfabetische volgorde):

- AMINAL Administratie Milieu-, Natuur-, Land- en Waterbeheer
- AROHM Administratie Ruimtelijke ordening, Huisvesting en Monumenten & landschappen
- AWZ Administratie Waterwegen en Zeewezen
- B.D. bestendige deputatie (provincie Limburg)
- B.S. Belgisch Staatsblad
- B.VI.R. Besluit Vlaamse regering
- CBS college van burgemeester en schepenen
- DRO decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij decreet van 26 april 2000
- GEM gemeente
- GRS gemeentelijk ruimtelijk structuurplan
- GRUP gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
- K.B. Koninklijk Besluit
- NGI Nationaal Geografisch Instituut
- ORSL indicatief werkdocument voorontwerp ruimtelijk structuurplan Limburg
- PINV inventaris provincie Limburg
- ROHM-Limburg AROHM, Afdeling Limburg
- RSV ruimtelijk structuurplan Vlaanderen
- RUP ruimtelijk uitvoeringsplan
- TVL Toerisme Vlaanderen VZW
- VLAREM II B. VI. R. van 1995.06.01 houdende algemene en sectorale bepalingen inzake Milieuhygiëne

Toelichtingskaart (1) :
huidige bestemming volgens gewestplan Limburgs Maasland (K.B. 1 september 1980)
op kadastrale onderlegger



0 20 40 60 80 100m

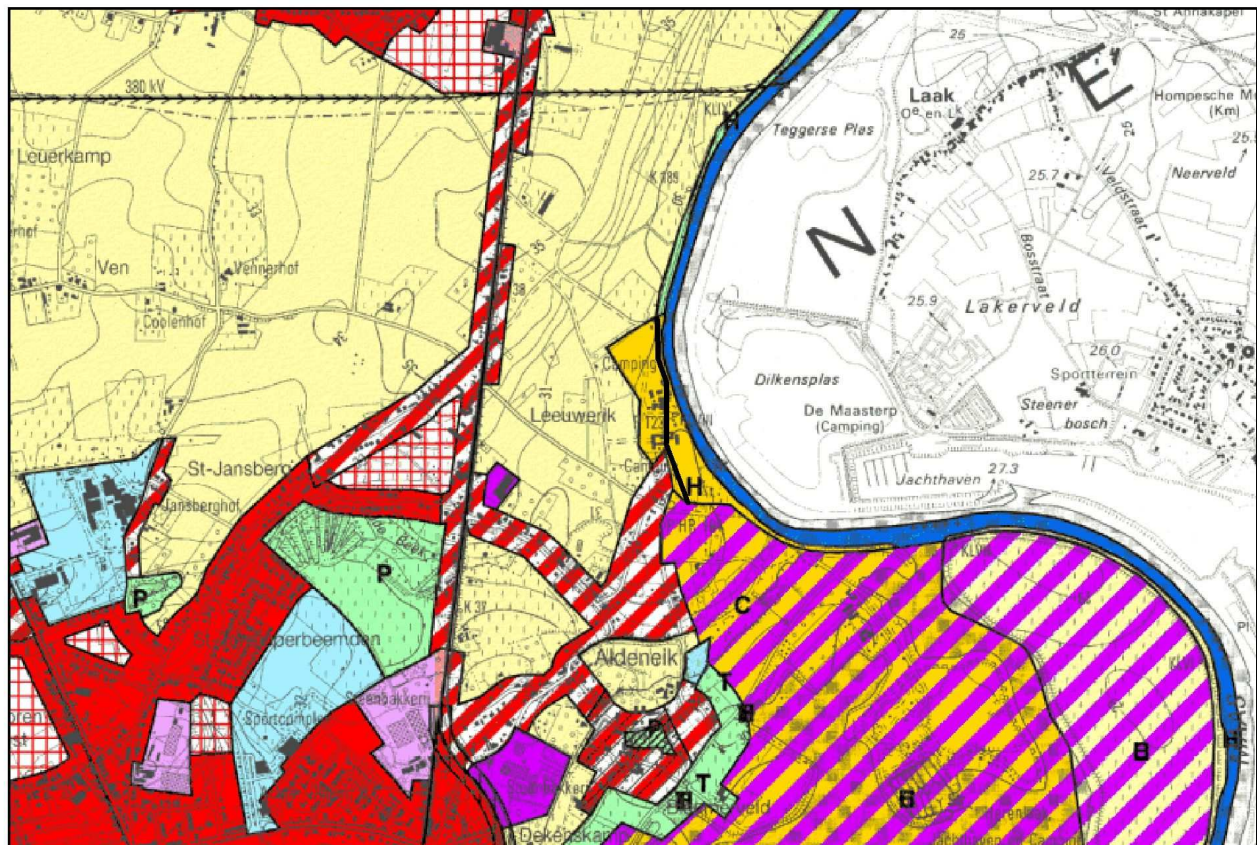


Legende:  Leeuwerik
 Leeuwerikhof

- 1 agrarisch gebied
- 2 woongebied met een landelijk karakter
- 3 recreatiegebied
- 4 recreatiegebied, overstromingsgebied

Ruimtelijk Uitvoeringsplan, De Leeuwerik en Leeuwerikhof, Maaseik

Toelichtingskaart (2) :
bestemming volgens gewestplan Limburgs Maasland (K.B. 1 september 1980)



Basiskaart van het NGI, digitale versie OC GIS-Vlaanderen
deel van kaartbladen 18-7 en 18-8

schaal 1/25.000, 1cm=250m

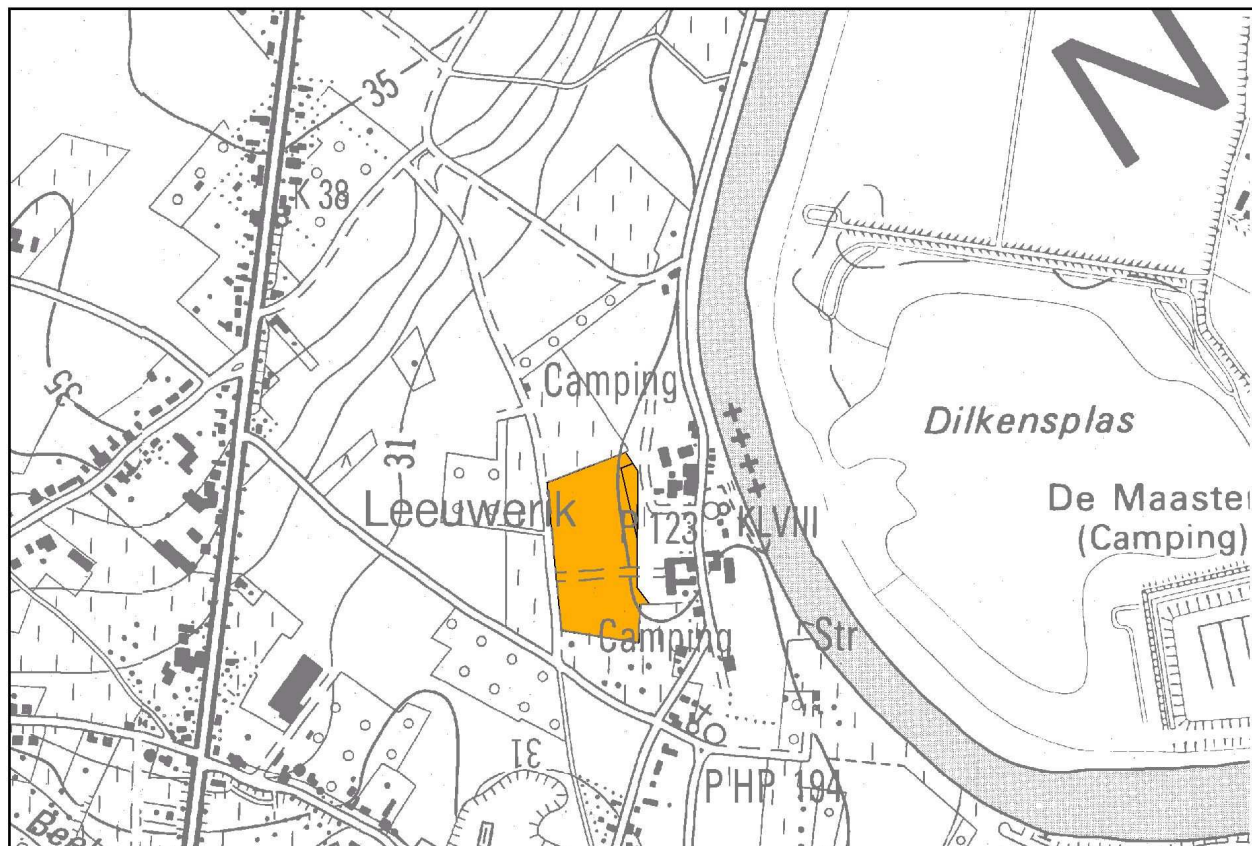
0 500 meter



Legende: zie 'legende gewestplan' hierbij gevoegd

Ruimtelijk Uitvoeringsplan, De Leeuwerik en Leeuwerikhof, Maaseik

Toelichtingskaart (3) :
bestemming volgens ruimtelijk uitvoeringsplan tot gedeeltelijke wijziging
van het gewestplan Limburgs Maasland op topografische onderlegger



Fragment uit de topografische kaart met toelating A1838 van het NGI

Basiskaart van het NGI, digitale versie OC GIS-Vlaanderen
deel van kaartbladen 18-7 en 18-8

schaal 1/10.000, 1cm=100m

0 50 200 meter



Legende

-  gebied voor openluchtrecreatieve verblijven
(volgens stedenbouwkundige voorschriften, artikel 1)

De Leeuwerikhof: foto's

Foto 1



Foto 2



De Leeuwerik: foto's

Foto 1



Foto 2



De Leeuwerik: foto's



	0100	woongebieden		1212	ontginningsgebieden met nabestemming natuurontwikkeling
	0101	woongebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde		1230	tijdelijk ontginningsgebied (tot 31/12/1981)
	0102	woongebieden met landelijk karakter		1231	tijdelijk ontginningsgebied met nabestemming bosgebied
	0103	woongebieden met landelijk karakter en culturele, historische en/of esthetische waarde		1280	reservegebieden voor ontginning
	0104	woonpark		1281	reservegebieden voor kleiontginning
	0105	woonuitbreidingsgebieden		1283	uitbreiding van ontginningsgebied met nabestemming natuurontwikkeling en landbouw, en overstromingsgebied
	0130	pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners		1330	industrie-stortgebied
	0182	uitbreidingsgebieden voor stedelijke functies		1331	opsputtingsgebied (verbreding Albertkanaal)
	0183	woonaansnijdingsgebied		1332	bezinkingsgebied (afvalwater nabijgelegen fabrieken)
	0200	gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut		1334	stortgebied voor gepollueerde gronden
	0233	tijdelijk gebied voor gemeenschapsvoorzieningen		1400	militaire gebieden
	0234	gebied voor gem. voorziening, openbare nutsvoorz. en natuurontwikkeling		1500	bestaande autosnelwegen
	0300	dienstverleningsgebieden		1501	aan te leggen autosnelwegen
	0400	recreatiegebieden		1502	bestaande luchtvaartterreinen
	0401	gebieden voor dagrecreatie		1504	bestaande waterwegen
	0402	gebieden voor verblijfsrecreatie		1505	aan te leggen waterwegen
	0412	gebied voor recreatiepark		1506	reservatiegebieden
	0430	gebieden voor jeugdcamping		1507	erfdienstbaarheidsgebieden
	0431	golfterrein		1600	waterwinningsgebieden
	0480	reservegebieden voor recreatie		1601	overstromingsgebieden
	0500	parkgebieden		1602	gebieden met culturele, historische en/of esthetische waarde, andere dan woongebieden
	0510	parkgebieden met semi-agrarische functie		1603	zone voor renovatie
	0600	bufferzones		1631	gebieden voor wachtbekken
	0700	groengebieden		1633	project-dienstverlening-kerngebied
	0701	natuurgebieden		1634	project-kerngebied
	0702	natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuurreservaten		1635	gebied voor wachtbekken met ondergeschikte waterrecreatieve functie
	0710	zone voor natuurontwikkeling		1636	zone voor Koninklijk Domein
	0734	bijzonder groengebied (cfr. paardenfokkerij)			
	0800	bosgebieden			
	0810	bosgebieden met ecologisch belang			
	0900	agrarische gebieden			
	0901	landschappelijk waardevol agrarische gebieden			
	0910	agrarische gebieden met ecologisch belang			
	0914	landbouwgebied met culturele, historische en/of esthetische waarde			
	1000	industriegebieden			
	1002	milieubelastende industrieën			
	1011	regionaal bedrijventerrein met openbaar karakter			
	1031	industriegebied met bijzondere bestemming (testen van autovoertuigen)			
	1033	transportzone			
	1080	reservegebieden voor industriële uitbreiding (industrieel + ambachtelijk)			
	1100	ambachtelijke bedrijven en kmo's			
	1111	lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter			
	1130	zone voor opslagplaatsen			
	1131	zone voor handelsvestigingen			
	1180	reservegebieden voor ambachtelijke uitbreiding			
	1181	reservegebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's			
	1200	ontginningsgebieden			
	1201	uitbreidingen van ontginningsgebieden			
	1211	kleiontginninggebieden			

Lijninfrastructuur

	150a	bestaande snelverkeerswegen
	150b	aan te leggen snelverkeerswegen
	150c	bestaande hoofdverkeerswegen
	150d	aan te leggen hoofdverkeerswegen
	150e	bestaande spoorwegen
	150f	aan te leggen spoorwegen
	150g	bestaande afzonderlijke leidingen
	150h	aan te leggen afzonderlijke leidingen
	150i	bestaande leidingstraten
	150j	aan te leggen leidingstraten
	150k	bestaande hoogspanningsleidingen
	150l	aan te leggen hoofdspanningsleidingen



provincie Limburg

Directie Infrastructuur, Ruimtelijke Ordening, Milieu, Natuur en Huisvesting

Centraal Geografisch Informatiesysteem

Universiteitslaan 1 3500 Hasselt Tel. (011) 23.73.40 Fax (011) 23.73.10 e-mail gis@limburg.be

Legende Gewestplan

Bron : digitale vectoriële versie van het gewestplan 1/10.000 AROHM (OC GIS-Vlaanderen)

Legende gewestplan, gevoegd bij het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan openluchtrecreatieve verblijven, Limburg deel grafische plannen

december 2000

