

STAD MAASEIK

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN 'VESTING'

Memorie van toelichting



Afdeling Ruimtelijke Planning

Colofon

Opdrachtgever:

Stad Maaseik
Lekkerstraat 10 3680 Maaseik

Contactpersoon: Toon Geusens 089 56 05 77

Opgesteld door:

Technum Afdeling Ruimtelijke Planning Hasselt
Ilgatlaan 23 3500 Hasselt 011 28 86 00

Projectteam:

- Vera Peeters
- Christel Verheyen

Data:

- Schetsontwerp: 08.01.2010
- Dossier vooroverleg: 26.05.2010
- Voorontwerp: 29.06.2010
- Plenaire vergadering: 29.06.2010
- Ontwerp: 23.07.2010
- Openbaar onderzoek: 13.09.2010 – 12.11.2010
- Definitief ontwerp: 03.12.2010

Provincie **Limburg**

Stad **Maaseik**

Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan (GemRUP) 'Vesting'

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

Memorie van toelichting

Opgesteld door TECHNUM – Afdeling Ruimtelijke Planning Hasselt
Hasselt, 03 december 2010

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

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van
De Secretaris, De Voorzitter van de gemeenteraad

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

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris, De Voorzitter van de gemeenteraad

1 Inhoud

1	Inhoud	4		
2	Inleiding.....	6		
2.1	Doelstelling van het gemeentebestuur.....	6		
2.2	Relatie met het ruimtelijk structuurplan	6		
2.3	Dossiersamenstelling	6		
2.4	Aanpassingen dossier in functie van adviezen.....	6		
3	Het plangebied in beeld	8		
3.1	Situering van het plangebied	8		
3.1.1	Situering van Maaseik in de regio	8		
3.1.2	Situering van het plangebied	9		
4	Analyse van de bestaande toestand	10		
4.1	Situering	10		
4.2	Historiek.....	11		
4.3	Het projectgebied	13		
4.3.1	Groenstructuur	13		
4.3.2	Accenten	15		
4.3.3	Ontsluiting en doorwaadbaarheid	16		
5	Randvoorwaarden uit de planningscontext.....	18		
5.1	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	18		
5.2	Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (PRSL)	18		
5.2.1	Deelruimten	18		
5.2.2	Nederzettingen	19		
5.2.3	Open ruimte.....	19		
5.2.4	Economie.....	20		
5.2.5	Toerisme en recreatie	20		
5.2.6	Lijninfrastructuur.....	20		
5.2.7	Landschappelijke structuur	20		
5.3	Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.....	21		
5.3.1	Gewenste woonstructuur.	21		
5.3.2	Gewenste open-ruimtestructuur.	21		
5.3.3	Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.	21		
5.3.4	Gewenste economische structuur.	22		
5.3.5	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.	22		
5.3.6	Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Hoogdynamisch Maaseik.	23		
5.4	Watertoets	25		
5.5	Biologische waarderingskaart	26		
5.6	Gewestplan	26		
5.7	Habitat en vogelrichtlijngebieden, VEN-gebied.....	26		
5.8	Atlas der buurtwegen.....	26		
5.9	Beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten	27		
5.10	Bouwkundig erfgoed	27		
5.11	Landschapsatlas	28		
5.12	Archeologische waarde	28		
5.13	Bijzondere plannen van aanleg/ruimtelijke uitvoeringsplannen..	28		

6	Visie op de gewenste ruimtelijke structuur	30
6.1	Inrichtingsprincipes	30
6.1.1	Het projectgebied in het weefsel	30
6.1.2	De deelruimtes	30
6.2	Inrichtingsschets	34
7	Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften	38
8	Onteigeningsplan	39
9	Ruimtebalans	40
10	Effectenrapporten	41
10.1	Plan-MER	41
10.2	Passende beoordeling	41
10.3	Ruimtelijk veiligheidsrapport	42
11	Op te heffen bepalingen	42
12	Register planbaten en planschade	42
13	Implementatie Decreet Grond- en pandenbeleid	42

2 Inleiding

2.1 Doelstelling van het gemeentebestuur

Dit GemRUP heeft tot doel het projectgebied in te schakelen in de groene wandeling rond de stadskern. Het behoud van het groene karakter en de eenheid van de omwalling en het inpassen van de schoolsite binnen het geheel zijn de belangrijkste aandachtspunten.

Dit onderzoek wordt gevoerd door Technum nv Hasselt in opdracht van de Stad Maaseik.

Verdere aanleiding voor de opmaak van het RUP Vesting Maaseik is de partiële herziening van het BPA Kolonel Aertsplein.

Door de ligging van de rioolcollector in de zone **Stedelijk wonen langsheen de stadsomwalling** is de realisatie van deze zone, zoals aangeduid in het B.P.A. niet haalbaar. Er moet gezocht worden naar een verantwoorde woontypologie binnen de contouren van de Vesting, de stadsomwalling rond de kern van Maaseik.

Verder zijn de hedendaagse behoeften zo geëvolueerd dat de voorschriften voor de bebouwing op het Kolonel Aertsplein niet meer toereikend zijn. Een verschuiving van de bestemmingen binnen de volumes dringt zich op. Om deze reden reikt het plangebied tot en met het Kol. Aertsplein.

2.2 Relatie met het ruimtelijk structuurplan

Voorliggende RUP is geen rechtstreekse uitvoering van een bindende bepaling, maar ligt wel in de lijn van de visie wat betreft het verhogen van de attractiviteit van het centrum door het herstellen van de walstructuur met groen.

2.3 Dossiersamenstelling

Het dossier bestaat uit volgende elementen:

- Plan bestaande toestand
- Grafisch plan
- Plan mogelijke planbaten / planschade
- Onteigeningsplan
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Memorie van toelichting

2.4 Aanpassingen dossier in functie van adviezen

Toelichtingnota:

Voor de 'zone voor stedelijk wonen langsheen een stadsomwalling' werden in de toelichtingnota de wooneenheden in aantal en in bouwlagen aangepast conform de stedenbouwkundige voorschriften.

Het register planbaten/planschade met de oplistings van de percelen die in aanmerking kunnen komen, werd aangevuld, zowel tekstueel als grafisch.

Er zijn een aantal adviezen gegeven die eerder van toepassing zijn op het inrichtingsplan, deze worden dan ook niet aangepast ifv het RUP; al dan niet parkeren op het plein aan de Walstraat, water inbrengen in het parkgebied, het torengedebouwtje aan de school, aanduiden van de meidoornhaag als te behouden, ... Voor de meidoornhaag wordt ervoor geopteerd het al dan niet behouden van de haag meet te nemen in het totaal ontwikkelingsplan voor de school.

Stedenbouwkundige voorschriften:

Het integraal waterbeheer werd aan de algemene bepalingen toegevoegd.

In artikel 3 'zone voor kopgebouwen' wordt de verwijzing naar erfgoed artikel 12 en 13 aangevuld.

Artikel 4 'zone voor wonen': de bouwdiepte op verdieping werd aangevuld voor de Rueelstraat.

Deze zone ligt niet binnen de contour van het beschermd stadsgezicht en het plan dient als dusdanig niet aangepast te worden.

Artikel 5 'Buffer/veiligheidszone': De voorschriften werden aangevuld met de inplanting van een muur als afsluiting van de percelen aan de Rozenboomgaardstraat, conform de voorschriften van het B.P.A.

Artikel 6 Zone voor park: omschrijving van constructies werd toegevoegd. Verder werd de omschrijving van de wanden aangevuld.

Plannen:

De noord-zuid verbinding van de Rueelstraat naar de Eerstestraat, werd op het grafisch plan aangeduid als indicatieve ontsluiting voor langzaam verkeer.

'Zone voor pleinafwerking': op het grafisch plan zijn de bouwdieptes niet expliciet aangeduid zoals in het vroeger BPA. De bouwzones zijn grafisch weergegeven op het grafisch plan, de bouwdieptes worden omschreven in de voorschriften, de verwijzing in de voorschriften slaat op de grafische aanduiding van de zone waarin de bouwvoorschriften van toepassing zijn.

Plan planbaten/planschade werd aan het dossier toegevoegd.

2.5 Aanpassingen dossier na openbaar onderzoek

Op advies van de provincie Limburg wordt de onteigeningsmotivatie toegevoegd aan de toelichtingsnota.

Het onteigeningsplan werd aangepast aan de bezwaren ingediend door de betrokken eigenaar.

Het perceel 923A2 werd inmiddels opgesplitst, het plan werd in die zin aangepast.

3 Het plangebied in beeld

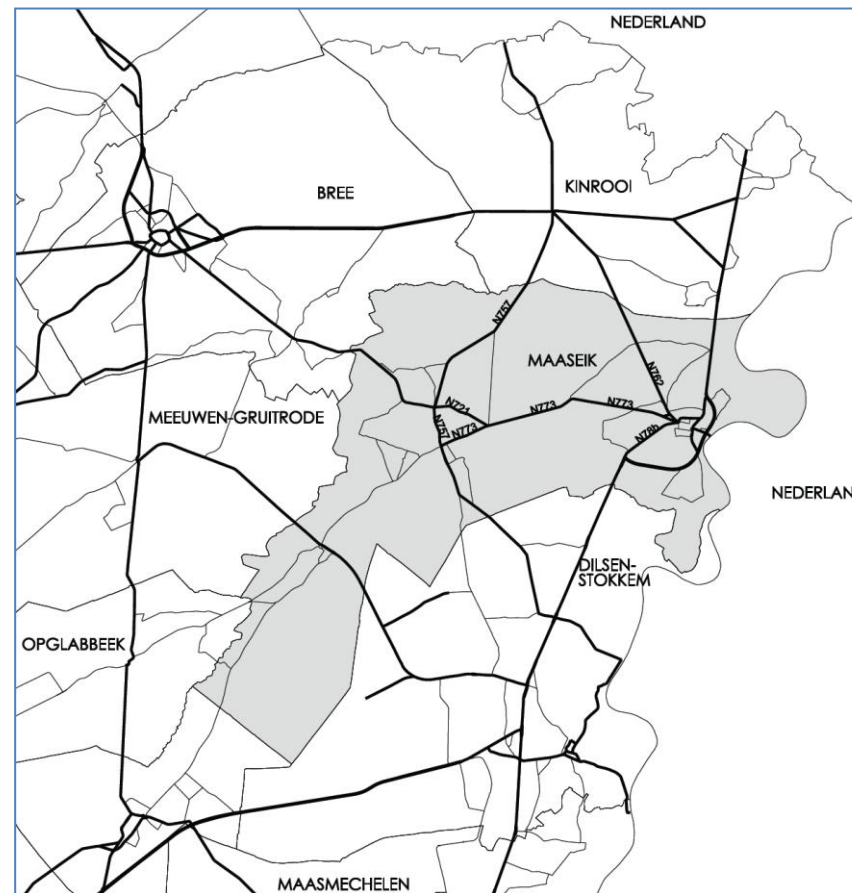
3.1 Situering van het plangebied

3.1.1 Situering van Maaseik in de regio¹

Maaseik is gelegen in het noordoosten van de Provincie Limburg en is de hoofdplaats van het gelijknamig arrondissement en vormt een grensgemeente met Nederland. De Maas vormt de landsgrens. In de nabijheid zijn de regionale steden Hasselt-Genk en Maastricht (NL) gelegen.

Maaseik is een onderdeel van kleinstedelijke gebieden gelegen in de Maasvallei. Andere kleinstedelijke gebieden gekoppeld aan de Maas zijn Maasmechelen en Roermond (NL). Maaseik (Heerenlaak) vormt een onderdeel van een grensoverschrijdend bovenlokaal toeristisch complex van watersportcentra op grindplassen langs de Maas. Naar ontsluiting toe dient de nabijheid van de E25/A2 vermeld te worden op Nederlands grondgebied die er een noordzuidverbinding vormt tussen Maastricht en Eindhoven en waar een op- en afrittencomplex ter hoogte van Maaseik voorkomt. Het Julianakanaal loopt parallel aan deze hoofdweg. Belangrijk te vermelden is de nabijheid van Born (NL) waar een belangrijk multimodaal knooppunt voorkomt.

Maaseik grenst aan de gemeentes Kinrooi, Bree, Meeuwen-Gruitrode, Opglabbeek, Maasmechelen en Dilsen-Stokkem. In het oosten grenst het aan Nederland.



¹ GRS Maaseik: informatief deel

² GRS Maaseik: informatief deel

3.1.2 Situering van het plangebied²

Het plangebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van het centrum. Het is onderdeel van de Vesting die Maaseik omringt. Het gebied wordt gevangen door de Bosstraat / Bospoort en de Prinsenhoflaan / Boomgaardstraat in het noorden, de Hepperpoort in het oosten, de Eerstestraat in het zuiden en de Prinsenhoflaan in het westen.

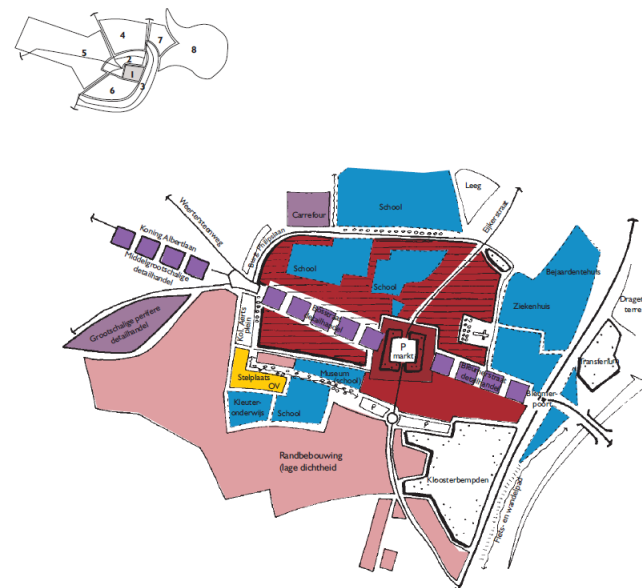
Het plan maakt deel uit van de deelruimte 'Hoogdynamisch Maaseik, meer specifiek van de deelruimte Stadscentrum.

Binnen het stadscentrum zijn buiten de woonfunctie twee belangrijke assen te onderscheiden: een commerciële oost-west as en een 'blauwe' noord-zuid as bestaande uit tal van gemeenschapsvoorzieningen.

De ‘blauwe’ as bestaat in hoofdzaak uit scholen die aan weerszijden van de commerciële as voorkomen en bestuurlijke diensten die in de nabijheid van de Markt voorkomen. Er is een ruimtevraag van in het centrum gelegen scholen die ten gevolge van fusies en de erbij horende reorganisaties op zoek zijn naar een extra locatie.

In het noordoostelijk deel van het stadscentrum komt ook een concentratie van diensten met betrekking tot gezondheidszorg (bejaardentehuis en ziekenhuis) en administratieve functies voor.

De bestaande commerciële as bestaat hoofdzakelijk uit de Bosstraat, Markt, Bleumerstraat. Ten westen komt deze as uit op een belangrijk knooppunt aan de Bospoort, in het oosten aan de Bleumerpoort. Ter hoogte van de Bleumerpoort zijn nieuwe commerciële activiteiten en woongelegenheden ingericht in het gebied Kloosterbempden. Ook op het Kolonel Aertsplein zijn appartementen met commerciële functies ontwikkeld. Op de as Kloosterbempden - Kolonel Aertsplein liggen een aantal historische panden en een beschermd stadgezicht wat de toeristische waarde van het gebied bepaalt.



GRS Kaart 15

Qua typologie betreft het een geheel van gesloten bebouwing hoofdzakelijk in drie bouwlagen. Wonen gebeurt er in stedelijke dichtheden. Aandachtspunten voor de subdeelruimte 'Stadscentrum' zijn ontwikkelingen aan het Kolonel Aertsplein en in de buurt van de Maasbrug (Kloosterbempden) (reeds uitgevoerd), de verdichting van het stadscentrum, het vormgeven van de Burg. Philipslaan, het terug vormgeven van een waterfront aan de Maas, de bereikbaarheid van het stadscentrum en het optimaliseren van het stedelijk voorzieningenaanbod.

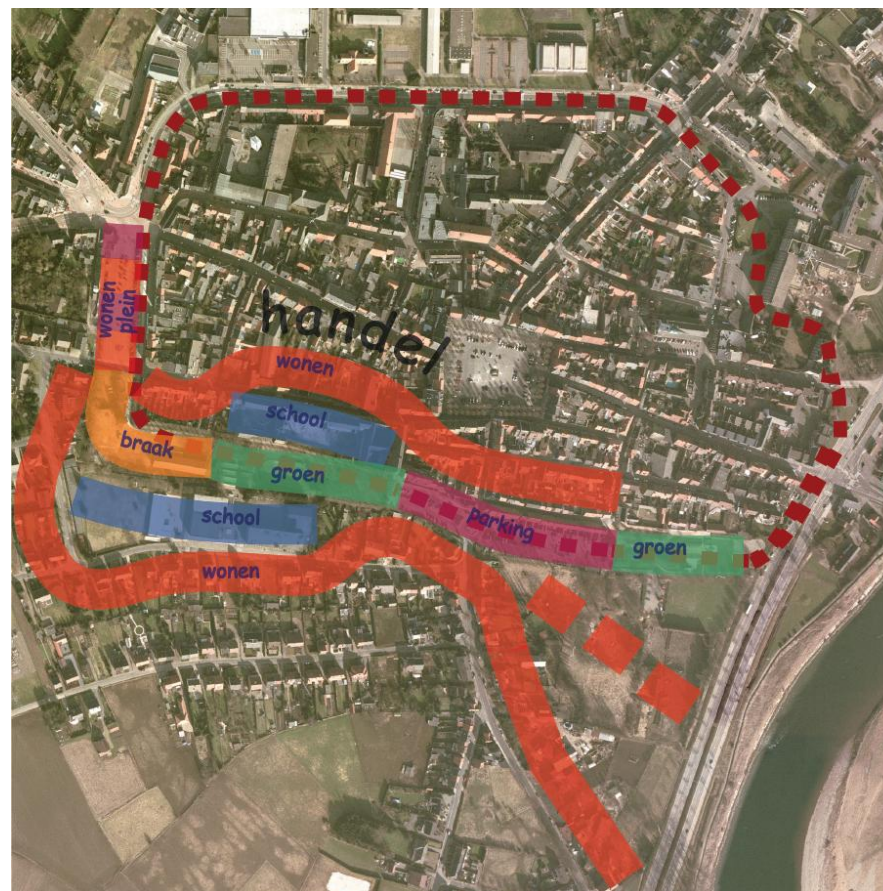
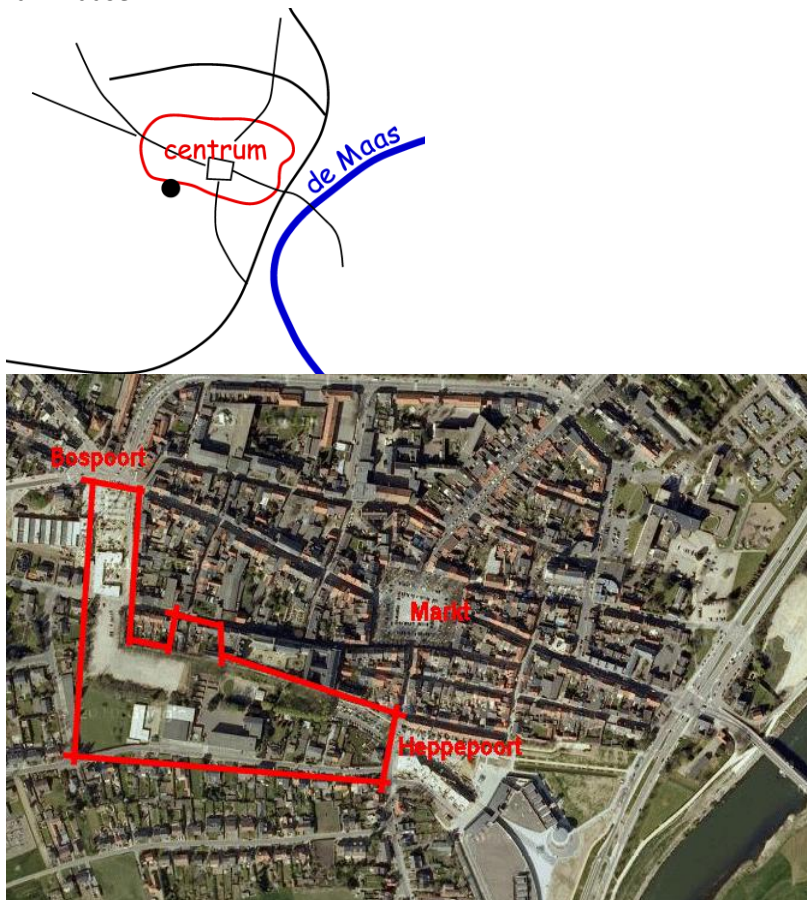
In het Masterplan Stad aan de Maas, dat door de gemeenteraad werd goedgekeurd, wordt een opdeling gemaakt in stedelijke en landschappelijke elementen.

² GRS Maaseik: informatief deel

4 Analyse van de bestaande toestand

4.1 Situering

Het projectgebied bevindt zich aan de zuidelijke rand van het centrum. De hoofdfuncties zijn wonen en scholen aan de rand van het handelscentrum van Maaseik.



4.2 Historiek

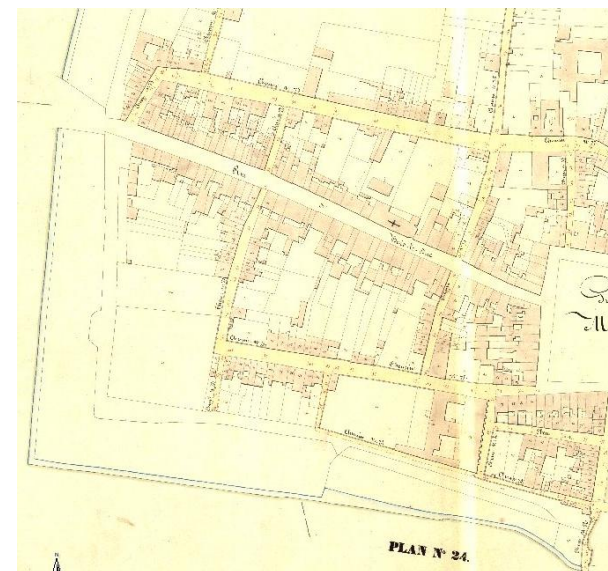
Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Maaseik. Het is een onderdeel van de Vesting die Maaseik omringt. Centraal ligt de vrijwel vierkante markt, waarin de vier hoofdstraten Bosstraat, Bleumerstraat, Hepperstraat en Eikerstraat uitmonden. De eerste vermelding van een omwalling dateert van 1343. De wal volgde de ongeveer rechthoekige vorm van de stad, en was op elke zijde van een poort voorzien³.

In de loop van de eeuwen heeft de omwalling verschillende gedaantes gehad. Ze wordt verschillende keren ontmanteld en ook weer versterkt. Ze wordt gebruikt als verdedigingselement maar ook als beboomde promenade. Tot in het begin van de 20^{ste} eeuw blijft ze echter als omwalling herkenbaar. In 1926 worden de bomen op de wallen omgehakt. In 1937 verdwijnt de wal tussen de Eiker- en de Bospoort voor de aanleg van de Burgemeester Philipslaan. In 1956 verdwijnt het stuk van de wallen tussen de Bleumer- en de Eikerpoort voor de bouw van de St Jozefkliniek. Slechts een klein gedeelte van de omwalling in de tuin van het kruisheerenklooster bleef tot op heden bewaard.

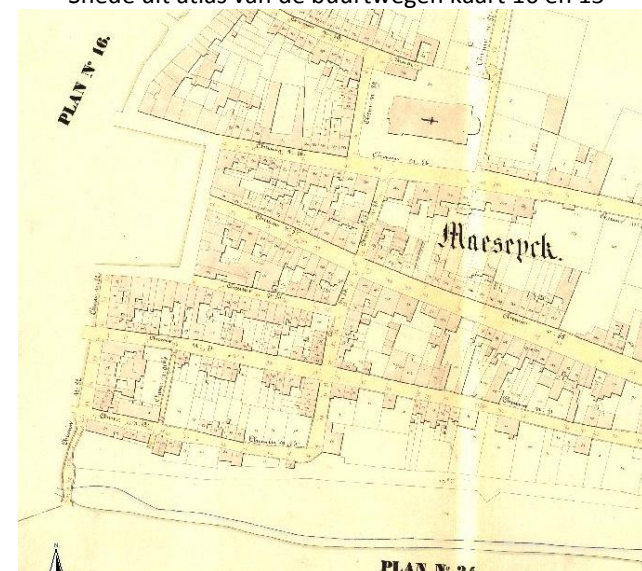


Snede uit www.krb.be

³ Inventaris Bouwkundig Erfgoed



Snede uit atlas van de buurtwegen kaart 16 en 15



De huidige Vesting zelf heeft verschillende sequenties (zie snede uit luchtfoto).



Het noordelijke deel, de Burgemeester Philipslaan, is versteend en afgestemd op doorstroming. Overlopend in de Monseigneur Koningsstraat krijgt de Vesting weer een groen karakter door de groene ruimtes en het voorgebied van het ziekenhuis.

De Sionstraat is dan weer versteend evenals het gedeelte van de Ringlaan.

Aan de zuidzijde, afbuigend naar het westen, overheerst het groene karakter, dit gedeelte wordt ingenomen door het stadspark dat in zuidelijke richting aansluit bij de Kloosterbempden. Verder loopt dit park over in een parking die wordt begrensd door woningen aan de noordzijde en de Kloosterbempden aan de zuidzijde.



De Vesting krijgt dan in westelijke richting, ter hoogte van het plangebied, een overheersend groen karakter. Hier is de structuur zeer sterk aanwezig door de hogere ligging

van het pad, de begeleiding van hoogstambomen en aansluitend een groenzone. Het laatste gedeelte van de huidige vesting wordt gevormd door het Kolonel Aertsplein waar een stedelijk nieuwbouwproject de aansluiting vormt met de Bospoort. De hoogstambomen langs de straat zijn behouden gebleven en geven toch nog een groene begeleiding naar de Bospoort.

4.3 Het projectgebied

De kwaliteit van het projectgebied kan worden benaderd in verschillende aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten met hun potenties en knelpunten beschreven, altijd in relatie met het historisch karakter.

4.3.1 Groenstructuur

Het groene karakter van het plangebied overheerst en wordt hoofdzakelijk bepaald door de statige hoogstambomen in het gebied tussen de Prinsenhofstraat en de Hepperpoort. In onderstaande kaart wordt het gebied ontleed en verder besproken.



-  Visuele relatie vanuit woonstraat op groen
-  Aansluiting met straatbeplanting in omliggende straten
- Interessante hoogteverschillen: lineair effect van het voetgangerspad boven op de dijk. Dit wordt nog versterkt door de muur en gebouwen van de Urselinnen school die het pad begeleiden. Enkel in het gedeelte tussen de doorsteek naar de Prinsenhoflaan en de school ontbreekt de wand.
- Waardevolle hoogstambomen op de dijk en in lager gelegen gedeelte
-  Medegebruik: de scholen gebruiken het gebied als sportaccommodatie
-  Er ligt nog een groene zone die momenteel niet gebruikt wordt
-  Storende onderbrekingen: de groenzone is gefragmenteerd
- Het gedeelte aansluitend aan de terreinen van de Lijn is versteend.
-  Storende fietsenstallingen
-  Ontbreken van degelijke wanden aan de parking. De rij populieren is geen hoogwaardige overgang tussen de groenzone en de parking. De afscheiding tussen de tuinen en de parking is geen volwaardige wand.
-  Het sterke visuele effect van de dijk wordt op de parking niet voldoende doorgetrokken.



Dijk met bomen



Zicht vanaf de Rueelstraat



Breuk in groenzone



Ontbreken van wand tussen parking/tuinen



Aansluiting dijk - parking



Dijk



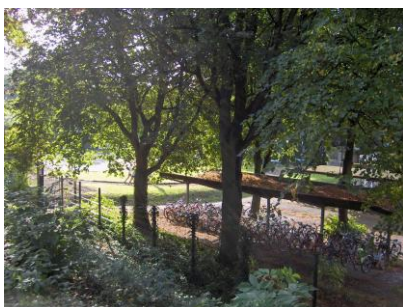
Dijk met versteende begeleiding



Ingesloten, ongebruikt groenperceel



Westelijke wand van de parking



Storende fietsenstalling



Sport in medegebruik

4.3.2 Accenten

In het plangebied zijn een aantal accenten aanwezig die de waarde van de zone bepalen.

17. Dijk als lineair element met begeleidende hoogstambomen en begeleidende muur van Urselinnen.
18. De Urselinnenkerk
19. Zichtassen
20. Verspreide hoogstambomen
21. Verbindingen onder de dijk
22. Erfgoed
23. Torentje



21



20



18



22



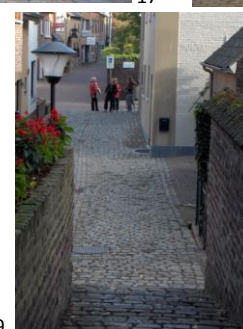
17



22



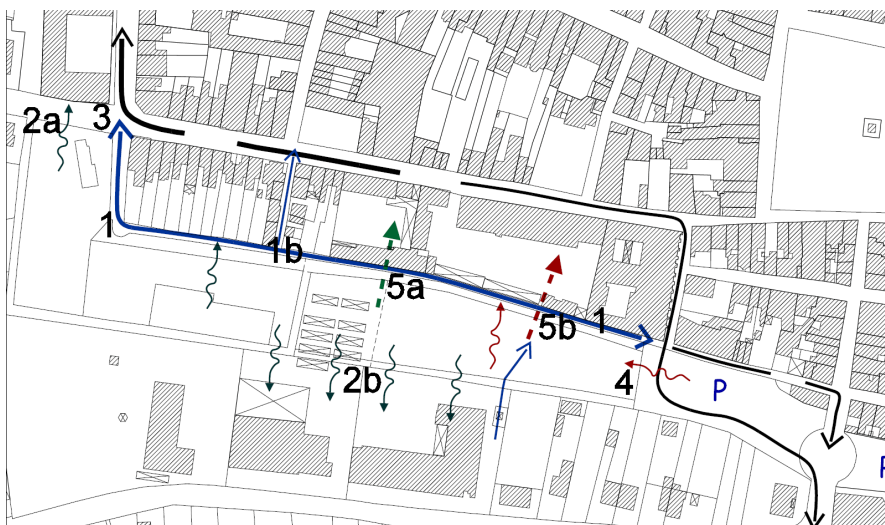
19



23

4.3.3 Ontsluiting en doorwaadbaarheid

Het gebied is gelegen aan de rand van de stadskern van Maaseik. Dit maakt dat er heel wat circulatie in en rond het gebied plaatsvindt.



1. Aan de rand van het gebied loopt een voetpad, de dijk Stadsgracht. Dit sluit aan op de Prinsenhoflaan/Kolonel Aertsplein en op de parking aan de Hepperpoort. Er bevindt zich nog een doorsteek die uitkomt op de Prinsenhoflaan/Boomgaardstraat.
2. Het groengebied sluit rechtstreeks aan bij de school (2a), er zijn verschillende ontsluitingspunten. Ook de verbinding met de Prinsenhoflaan ter hoogte van het kolonel Aertsplein verloopt vlot (2b).
3. De verbinding van uit de groenzone naar het dijkpad ontbreekt. Dit is waarschijnlijk het gevolg van het aanwezige hoogteverschil. Er is wel een verbinding ter hoogte van de parking.
4. Er is geen verbinding vanuit de ingesloten groenzone naar de parking.

5. Er is een onderdoorgang, onder de dijk, die de groenzone verbindt met de speelplaats (5a). Er zou nog een doorsteek zijn maar die is dicht gemetst (5b).



3



2a



1



1b



2a



3



5a



5b

5 Randvoorwaarden uit de planningscontext

5.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen⁴

De stad is aangeduid als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau. Door deze selectie is de stad eveneens een economisch knooppunt. Concreet betekent dit dat in het gebied dat als stedelijk gebied door de provincie wordt afgebakend aan minimum 25 woningen per ha dient gebouwd te worden bij nieuwe woonprojecten en op strategische plaatsen en dat er een regionaal bedrijventerrein voorkomt. Voor de delen die tot het buitengebied zullen behoren, zal aan minimum 15 woningen per hectare gebouwd dienen te worden.

Structuurbepalend voor het buitengebied is o.a. de Maasvallei. In het kader van een grensoverschrijdende ruimtelijke ontwikkelingsvisie worden de ecologische waarden versterkt, worden inpasbare vormen van landbouw en recreatie ontwikkeld en ondersteund en een ruimtelijke inkadering van de vastgestelde afbouw van grindwinning voorzien. Tevens wordt het nodige waterbergende vermogen in de vallei gecreëerd. Principes met betrekking tot de nabestemming en herinrichting kunnen onder meer zijn:

- Het afwegen van de nabestemming in functie van de nabestemming van de ontginningsgebieden binnen dezelfde delfstoffenzone.
- Het afstemmen van de nabestemmings- en herinrichtingsmogelijkheden op de bestaande natuurlijke en agrarische structuur en desgevallend op de stedelijke structuur (stadsrandfunctie) en op de bevolkingsconcentratie (recreatiefunctie).
- Het onderling afstemmen van de diepte en de oppervlakte van de ontginningsactiviteit en de nabestemming;
- Het minstens behouden of ontwikkelen van de natuur- en landschapswaarden bij elke nabestemming. Er zal een afbakening van

⁴ GRS Maaseik: informatief deel

de natuurlijke en agrarische structuur worden uitgewerkt (zie juridische beleidsdocumenten).

Op het grondgebied van Maaseik wordt de N78 vanaf Maaseik-Noord tot aan de landsgrens als ontsluitende primaire weg geselecteerd. De Maas is een waterloop die structurerend is op Vlaams niveau.

5.2 Provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (PRSL)⁵

5.2.1 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 volgende deelregio's:

- Open Maasland;

Bijzondere aandacht krijgt de aantakking van de Zanderbeek op de Maas in functie van waterbeheer. Waterbeheersing en landschapsontwikkeling zijn 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 laagdynamisch watertoerisme (van zuid naar noord) uitgebouwd. De ontwikkeling van een waterfront te Maaseik behoort tot de mogelijkheden.

⁵ GRS Maaseik: informatief deel

- Vlake van Bocholt.

In deze deelruimte worden hoogdynamische ontwikkelingen tegengegaan. Toerisme en recreatie worden niet ontwikkeld, bestaande kan blijven bestaan. De vallei van de Itterbeek wordt als groen lint in het landschap erkend.

Binnen de regio Kempen behoort Maaseik tot de deelregio het Drieparkengebied (Bosbeekvallei). Deze deelregio bevat één van de grootste aaneengesloten natuurgebieden van Vlaanderen. De natuurverbindingengebieden 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.

5.2.2 Nederzettingen

Het is wenselijk dat Maaseik zich als centraal diensten- en voorzieningen-centrum 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.

De industriële activiteiten zijn veeleer beperkt. Als een eventuele uitbreiding van de kern voor wonen noodzakelijk is, primeert een groei in de richting van de Maas (infrastructurele barrière) of zuidwaarts in de richting van de ring.

Vanuit het zuiden is de overgang tussen stad en open ruimte nog sterk waarneembaar. Dat is voor Limburg een bijna unieke situatie. Verdere uitbreiding van de stad houdt rekening met die 'vista'. Tussen Maaseik en Elen wordt in een open ruimte verbinding van provinciaal niveau voorzien. Aldeneik, Voorshoven, Neerhoven, Opoeteren, Dorne en Wurfeld worden geselecteerd als woonkernen.

Neeroeteren wordt als hoofddorp geselecteerd. Een hoofddorp wordt gebruikt bij het beoordelen van de plaats van nieuwe ontwikkelingen voor bijkomende woningen en bedrijventerreinen.

Het stedelijk gebied Maaseik krijgt van de provincie Limburg een taakstelling van 1.335 woningen tussen 1992 en 2007. De prognose voor het buitengebied van Maaseik staat in het informatief deel als 883 bijkomende woningen tussen 1992 en 2007.

In het informatief deel van het RSPL wordt vermeld dat er een gesloten bevolkingsprognose is van 22.416 inwoners in 2007. Maaseik heeft een gewenst aantal te bereiken woonwagendplaatsen (10 plaatsen). Bijkomend zullen er nog plaatsen voorzien worden via het op te stellen RUP Engerhoven.

5.2.3 Open ruimte

Maaseik behoort tot 3 natuurlijke systemen:

- Limburgse bos- en heidegordel (omwille van de Bosbeek),

Dit gebied is het belangrijkste gebied van de Limburgse natuurlijke structuur. In de Bosbeekvallei ligt de nadruk op de integratie van wonen en landbouw in het natuurlijk systeem.

- Kempisch Maasbekken

De omgeving van de Brand, Abeek-Lossing-Itterbeek en Jagersborg is een bijzonder gebied waar de verweving van natuurontwikkeling, landbouw en bosbouw moet worden geoptimaliseerd.

- Maasvallei.

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 een de natuurlijke, landschappelijke en toeristische ontwikkeling een belangrijke rol.

Het Nationaal Park Hoge Kempen wordt geselecteerd als een groot aaneengesloten bos- en heidecomplex. Op de randen van het gebied o.a. te Maaseik zijn er kansenvoor intensievere recreatie.

Jagersborg, Schootsheide en de boven- en middenloop van de Bosbeek worden geselecteerd als groot natuurlijk gebied gekoppeld aan het waternetwerk. Hier geldt behoud en inbreiding van grote aaneengesloten oppervlakte natuur. In het gebied op grondgebied Maaseik liggen eveneens grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal niveau.

Landbouw- en natuurfunctie dienen op elkaar afgestemd te worden. De valleien van de Bosbeek en de Itterbeek zijn structurerend op provinciaal niveau.

De doorgang van de Bosbeek door Maaseik is een beekdoorgang van provinciaal niveau.

De steilrand van het Kempisch Plateau is een reliëfelement van provinciaal niveau.

Het gebied De Brand wordt als een onderdeel beschouwd van een historisch natuurlijk element in een agrarisch cultuurlandschap.

5.2.4 Economie

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

Maaseik heeft 5 bedrijventerreinen verspreid over de deelgemeenten Maaseik en Neeroeteren. Het enige terrein met een gewenste aantrekkingskracht voor regionale industriële activiteiten ligt tussen Maaseik en Neeroeteren.

Kleinhandel dient in de kleinstedelijke gebieden gebundeld te worden. Kleinhandelsconcentraties sluiten aan bij stedelijke gebieden of economische knooppunten en moeten complementair zijn met het stedelijk weefsel.

De kleinstedelijke gebieden hebben de mogelijkheid een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen. In alle gemeenten van het buitengebied zijn nieuwe bedrijven van een beperkte omvang mogelijk als ze worden verweven in het woongebied en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

5.2.5 Toerisme en recreatie

Maaseik is geselecteerd als een toeristisch-recreatief gemeente type I. In Maaseik is nog grootschalige bijkomende toeristisch-recreatieve infrastructuur mogelijk binnen de ruimtelijke context en de gewenste ruimte-

lijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen dienen steeds aan te sluiten bij de kernen of bij bestaande infrastructuur. Er worden randvoorwaarden opgelegd aan de ontwikkeling.

5.2.6 Lijninfrastructuur

De Zuid-Willemsvaart heeft een bepaalde functie voor goederentransport. Deze functie dient maximaal geïntegreerd te worden met de recreatieve, de landschappelijke, de natuurlijke en de waterwinningsfunctie. De N78 en N78b van de Stationsstraat tot de E314 te Maasmechelen - knooppunt 33 zijn geselecteerd als secundaire as (type nader te bepalen). De N773 vanaf de Stationsstraat tot de Gremelsloweg is geselecteerd als ontsluitende secundaire weg (type II). Maaseik is gelegen op het verbindend provinciaal net (niveau B) via de snelbuslijnen Leopoldsburg-Hechtel-Bree-Maaseik en Lanaken-Maasmechelen-Maaseik. Naar openbaar vervoer toe wordt Maaseik bijgevolg als B-knooppunt geselecteerd. Tot het verbindend intergemeentelijk net (niveau C) behoren de buslijnen Kinrooi-Maaseik, Genk-Maaseik en Maaseik-Maasmechelen. Gewenste lijn van dit type is de lijn Maaseik-Sittard (B-niveau).

5.2.7 Landschappelijke structuur

De vlakte van Bocholt (met Brand en Jagersborg), bos- en heidegordel (Bosbeekvallei) en Maasvallei worden geselecteerd als complex gaaf landschap. De open ruimte dient er maximaal behouden te worden. Landschappelijke relict en ankerplaatsen dienen er behouden en versterkt te worden. Het stedelijk gebied 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. In groevelandschappen is er nood aan landschapsopbouw. De Maas, Bosbeek, Itterbeek en Zuid-Willemsvaart worden als structurerend hydrografisch element beschouwd. Er dient een samenhangende ontwikkeling van vallei en omgeving nagestreefd te worden door gedifferentieerde typologieën en concepten.

Het historisch stadscentrum van Maaseik wordt als baken geselecteerd, waarbij de zichtrelatie met het zuiden belangrijk is. Tussen Maaseik en Elen, tussen Opitte en Waterloo, tussen Neeroeteren en Opoeteren en tussen Opoeteren en Dorne komen belangrijke open-ruimteverbindingen voor.

Nieuwe bebouwing dient er zoveel mogelijk geweerd te worden en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden dient gewaarborgd.

5.3 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan⁶

5.3.1 Gewenste woonstructuur.

Stedelijke gebieden moeten maximaal verdicht worden aan stedelijke dichtheden. De uitstraling van dit stedelijk gebied dient nog vergroot te worden. Een aantrekkelijke inrichting van het openbaar domein wordt als motor gezien om een buurt op te liften. Nieuwe voorzieningen in deze gebieden kunnen de maat van hun omgeving overschrijden.

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

5.3.2 Gewenste open-ruimtestructuur.

Om tot een gewenste open-ruimtestructuur te komen dient het fysisch systeem als grondlegger beschouwd te worden. Binnen de gewenste open-ruimtestructuur dient het ruimtelijk beleid ten aanzien van natuur

en landbouw uitgewerkt te worden. Voor beide dient een gedifferentieerd beleid gevoerd te worden.

De natuurlijke structuur dient als een groen netwerk ontwikkeld te worden. Een netwerk bestaat uit knopen en verbindingen.

Betreffende waterlopen in een versteende omgeving is het beleid gericht op het verzekeren van de herkenbaarheid van de waterloop. Ontwikkelingen dienen afgestemd te zijn op de ruimtelijke draagkracht van de waterloop. Bijkomende langzaamverkeerassen kunnen de waterloop begeleiden of dwarsen.

5.3.3 Gewenste toeristisch-recreatieve structuur.

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

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

Toeristisch stedelijk complex

Het historisch en commercieel Maaseik zal worden ingezet als toeristisch stedelijk complex met een bovenlokaal karakter.

In zo een toeristisch stedelijk complex dienen handel en toeristische trekpleisters verder ontwikkeld te worden rekening houdend met de historische context. Belangrijke polen zijn het centrum met de handel aan de Bosstraat en de toeristische ontwikkelingen in de ruime omgeving van de markt (o.a. musea), de handelsontwikkelingen aan de rand van het centrum, het herstel van de link met de Maas en Aldeneik. Binnen het complex dient de identiteit als historische stad gevrijwaard te worden. Menging met wonen dient maximaal nagestreefd te worden. Het parkeerbeleid dient afgestemd te worden op bestaande en nieuwe ontwikkelingen.

⁶ GRS Maaseik: richtinggevend deel

Recreatieve elementen

Binnen de recreatieve elementen kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- **Lokale recreatiepolen**
Lokale recreatiepolen dienen ondersteunend aan wonen ontwikkeld te worden. Ontwikkelingen dienen naar schaalniveau aan te sluiten bij de omgeving. Steeds dient echter gewaakt te worden over het al dan niet schaden van de ruimtelijke draagkracht. Verwevenheid dient centraal te staan. Ontsluiting dient minimaal via een uitgeruste weg te gebeuren.
- **Lokale recreatieclusters**
Lokale recreatieclusters bestaan uit een divers aanbod aan recreatieve activiteiten die in elkaars nabijheid voorkomen. Dit kan zowel via een ruimtelijk samen voorkomen als via een concentratie van verschillende lokale recreatiepolen op een geringe afstand van elkaar. De nadruk dient te liggen op de integratie van de cluster in de kern die de cluster ondersteunt. Intensief ruimtegebruik dient te worden nagestreefd. Gemeenschappelijke parkings en clustering van gebouwen op het terrein zijn in het bijzonder na te streven.
- **Recreatieve netwerken**
Voor de ontwikkelingsperspectieven met betrekking tot recreatieve netwerken wordt in het bijzonder verwezen naar de gewenste verkeers- en vervoersstructuur. Als algemeen principe wordt toegevoegd dat buiten geselecteerde netwerken in de omgeving van kernen fijnmazige recreatieve wandel- en fietsroutes kunnen worden voorzien buiten de ruimtelijk kwetsbare gebieden. In de ruimtelijk-kwetsbare gebieden dient grofmazigheid te worden nagestreefd. Recreatieve netwerken zijn ondersteunend aan het recreatief medegebruik van de open ruimte.
- **Nieuwe recreatie**
De recreatieve infrastructuur dient in verhouding te zijn met het niveau van de betrokken kern (of ruimtelijke eenheid).

Het verweven van functies en medegebruik van terreinen dient een belangrijk uitgangspunt te zijn.

5.3.4 Gewenste economische structuur.

Binnenstad als stedelijk commercieel centrum. Kolonel Aertsplein, Kloosterbenden als stedelijke commerciële poorten.

Stedelijk commercieel centrum

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

Stedelijke commerciële poort

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

5.3.5 Gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

Poorten

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

Langzaam verkeersroutes

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

De optimalisatie van fietsvoorzieningen langs de lokale verbindingswegen wordt niet uit het oog verloren. De meeste van deze verbindingen zijn complementair aan het recreatieve netwerk aangezien zij de kortste verbinding vormen tussen de kernen die zij verbinden, zowel tussen de verschillende dealkernen onderling als de buurgemeenten.

De locaties voor nieuwe ontwikkelingen (Kloosterbempden, zone langs de Maastrichtersteenweg) krijgen een optimale aansluiting op het fietsnetwerk en worden verbonden door een fietspad langs de zuidkant van Maaseik-centrum (bestaat reeds).

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

5.3.6 Gewenste ruimtelijke structuur deelruimte Hoogdynamisch Maaseik.

Visie

Binnen de deelruimte dient ruimte voor hoogdynamische activiteiten ontwikkeld te worden. De globale hoge draagkracht van de deelruimte leent zich tot hoogdynamische activiteiten zoals bedrijventerreinen, commerciële activiteiten met bovenlokale uitstraling, wonen in hoge

dichtheden en hardere vormen van recreatie. Deze activiteiten dienen in hoofdzaak gekoppeld te zijn aan het stedelijk gebied of aan Heerenlaak als toeristisch-recreatief knooppunt. In deze deelruimte zal een krachtig centrum en een aantrekkelijke rand gerealiseerd worden. In het centrum worden centrumvoorzieningen geconcentreerd in verweving met wonen. De rand dient voor functies die niet in het centrum verdragen worden en wonen. De historische band tussen centrum en Maas dient hersteld te worden. Tevens dient de bereikbaarheid van het centrum geoptimaliseerd te worden.

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

Ontwikkelingsperspectieven voor sleutelstructuren.

Krachtig centrum

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

- Versterken en afstemmen van commerciële en toeristische activiteiten

Maaseik heeft nood aan centrumondersteunende handelsontwikkeling, d.w.z. middelgrote handelszaken die op wandelafstand liggen van het historische centrum en ingepast zijn in een logisch wandelcircuit. Locaties voor (middel)grote distributiebedrijven dienen te worden voorzien. Belangrijk hierbij is wel dat er een goede verkeersafwikkeling en een degelijke stedenbouwkundige vormgeving gegarandeerd worden. En dat de nieuwe winkelvevestigingen naar afstand, omvang en assortiment het centrum geen concurrentie aandoen. De bestaande commerciële as Bosstraat - Bleumerstraat met daarop een aantal vertakkingen dient te worden versterkt. Aanknopingspunt is het voorzien van een nieuwe museumsite om de Boomgaardstraat in te schakelen in het wandelcircuit. Het openbaar domein in deze straat kan afgestemd worden op deze commerciële ontwikkelingen.

- Verhogen van de attractiviteit van het centrum

Het historisch centrum dient geaccentueerd te worden en aantrekkelijk gemaakt te worden door het **herstellen van de walstructuur met groen**. Voor een deel bestaat deze groene wal reeds in de vorm van het voetpad parallel aan de Prinsenhof-Boomgaardstraat en de muur aan de oostzijde van het ziekenhuis. Aan de Burg. Philipslaan dient dit te gebeuren door een groene ring aan te leggen waarbij het ontsluitend verkeer gescheiden wordt van voet- en fietspaden en panden. Binnen deze walstructuur ontstaan naar het ontsluitend verkeer twee polen: een westelijke (Bospoort - Kolonel Aertsplein) en een oostelijke (Maasbrug - Kloosterbenden). Deze twee polen dienen als poorten naar het historisch centrum ontwikkeld te worden. In beide polen dient de realisatie van de recente BPA's (BPA Kolonel Aertsplein en BPA Kloosterbenden) te gebeuren. Naast de afbakening van het centrum is tevens aandacht nodig voor de verschijningsvorm van het openbaar domein en de totale beeldkwaliteit binnen de walstructuur. Dit heeft een positieve invloed op het woonklimaat en vormt tevens voor het winkelpubliek en dagjestoeristen een aantrekkelijke troef. De koppeling van straten, pleintjes en aangename wandelroutes vormt hiervoor de basis. Strategische locaties kunnen autoluw gemaakt worden en parkeren kan er geweerd worden.

- Stedelijk wonen

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

Aantrekkelijke rand

De aantrekkelijke rand dient te bestaan uit aangename woonomgevingen. Milderende maatregelen zijn gerechtvaardigd ten opzichte van onleefbaarheid ten gevolge van storende functies in deze woonomgevingen. Voldoende aandacht voor groen, speelpleintjes en een gediversifieerd

aanbod aan woonmilieus dragen bij aan een hoge ruimtelijke woonkwaliteit. Hoge woondichtheden (min. 25 woningen/ha) zijn nodig.

Maasboulevard

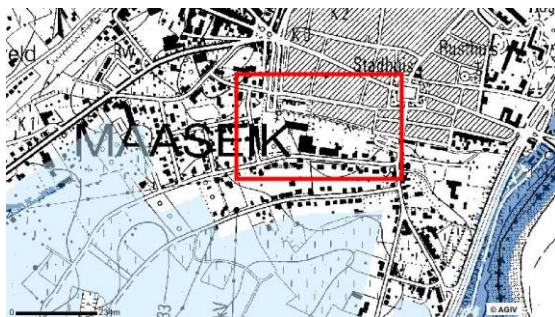
Binnen deze sleutelstructuur dient de relatie tussen de Maas en het centrum versterkt te worden door de scheidende werking van de Ringlaan te milderen en stadsprojecten aan de Ringlaan (Koningin Fabiolalaan - Koning Boudewijnlaan) op te hangen. De dijk dient een recreatief karakter te krijgen dat gemakkelijk toegankelijk is vanuit het centrum. Voetgangersbruggen en aanpassingen van vakdelen van de weg zijn geëigende manieren om dit te bereiken. De link tussen Heerenlaak en het stadscentrum dient versterkt te worden door een strategisch woonproject op de voormalige Drageaterreinen. Aanlegsteigers dienen er mogelijk te zijn om nabij het stadscentrum aan te kunnen meren. Op lange termijn – na herlokalisatie van de ziekenhuissite – dient de herbestemming van het ziekenhuisterrein bij te dragen tot het herstellen van de link tussen Maas en centrum aan de noordwestelijke zijde van de Bleumerpoort. De Maasboulevard geldt eveneens als een poort naar het stadscentrum. Uitbouw van commerciële voorzieningen aan de Bleumerpoort en in het gebied Kloosterbenden dienen mogelijk te zijn en moeten het poorteffect ondersteunen. Daarnaast is het voorzien van een transferium (toeristenbussen en OV) in de omgeving van de Maasbrug gewenst.

Daarnaast zijn bijkomend volgende acties gewenst:

Streefbeeld / inrichtingsplan groene wal

5.4 Watertoets

Overstromingsgevoelige gebieden



In het plangebied bevinden zich geen 'mogelijk overstromingsgevoelige' gebieden.

Infiltratiegevoelige gebieden



In het plangebied vindt zich geen infiltratiegevoelige bodem.

Grondwaterstromingsgevoelige gebieden



Het plangebied situeert zich in een gebied 'zeer gevoelig voor grondwaterstroming gebieden' (type 1).

Winterbedkaart



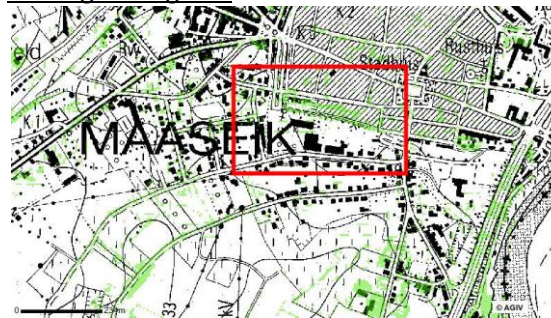
Het plangebied is niet gelegen in het winterbed van een waterloop.

Hellingenkaart



Binnen het plangebied aanwezige hellingen bevinden zich overwegend rond 0,5%. In het noorden van het plangebied vinden we hellingen tussen 0,5% en 5% terug.

Erosiegevoeligheid



Binnen het plangebied vinden we zowel erosiegevoelige als niet-erosiegevoelige gebieden terug.

Conclusie

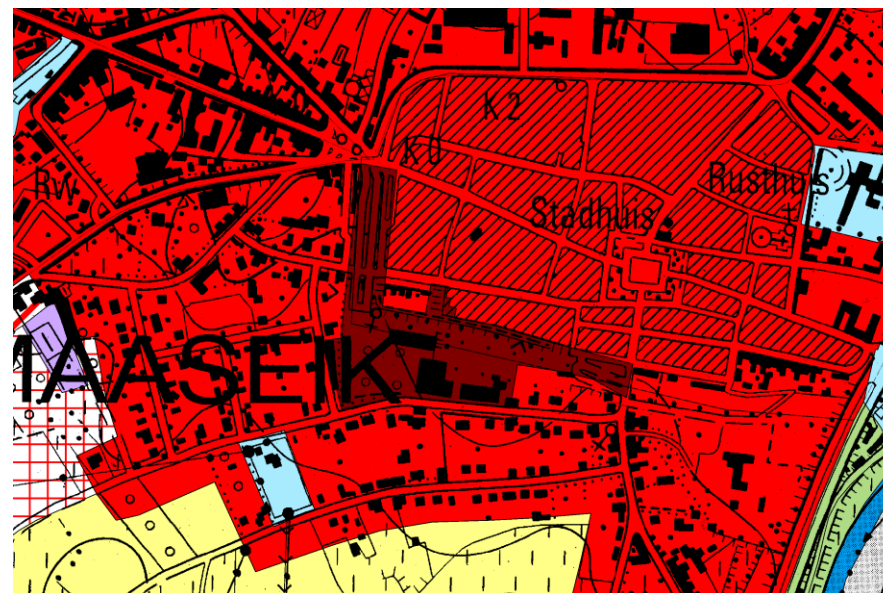
Gelet op de bovenstaande analyse en het feit dat de realisatie van het plan slechts een beperkte toename van verharding tot gevolg heeft, en aangezien de uitbreiding van bebouwingsoppervlakte eerder beperkt is tov de totale zone, en aangezien er voldoende mogelijkheden zijn voor waterbuffering kan men er redelijkerwijs van uitgaan dat het plan geen significante negatieve impact gaat hebben op de waterhuishouding.

5.5 Biologische waarderingskaart

Het plangebied is gelegen in een zone die gemarkeerd staat als biologisch minder waardevol. Het betreft een urbaan gebied.



5.6 Gewestplan



Het plangebied bevindt zich deels in woongebied, deels in woongebied met cultureel, historische en/of esthetische waarde.

5.7 Habitat en vogelrichtlijngebieden, VEN-gebied

Het plangebied situeert zich niet binnen de grenzen van een speciale beschermingszone.

5.8 Atlas der buurtwegen

Wegen en paden uit de Atlas der Buurtwegen worden weergegeven op het plan bestaande toestand.

5.9 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen de perimeter van het plangebied zijn volgende monumenten gelegen:

- DL000305 – OL001252: Het plangebied ligt voor het gedeelte van de Vesting volledig binnen het stadsgezicht DL000343 – OL000390 'Stadsgezicht Maaseik', percelen gelegen binnen de afbakening, goedgekeurd bij MB 1991-12-16
- 86118 – OL001279 - OL002815: In het noorden wordt het plangebied begrensd door het monument 'De kerk en het klooster van der Urselinen, Boomgaardstraat 12, MB 2/6/1988.



5.10 Bouwkundig erfgoed

Binnen het plangebied is slechts één locatie opgenomen binnen de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed. Ze staat aangegeven op het plan bestaande toestand.

- 73375: Z.nr./Walstraat. Alleenstaand enkelhuis. Diephuis van drie trav. en twee bouwl. onder schilddak (leien) met dakka-

pel, uit XIX B. Beraapte en beschilderde bakstenen lijstgevel op dito plint met getraliede keldergaten; licht verhoogde begane grond. Houten kroonlijst met tandlijst. Rechth. vensters in geriemde omlijstingen; dito deur met oorspronkelijk houtwerk. Rondboogkapel in de r.zijgevel (713).



Onmiddellijk grenzend aan het plangebied zijn volgende locaties opgenomen in de Inventaris van Bouwkundig Erfgoed :

- 86199: Nr. 28-30. Oorspronkelijk één geheel. Breedhuis uit XVII B. De oude kern is herkenbaar aan het volume en de behouden, mergelstenen, ojiefvormige consoles onder de kroonlijst. Bakstenen gebouw onder zadeldak (mechanische pannen); nr. 28 heeft een gecementeerde voorgevel. Verhoogde begane grond. Smeedijzeren muurankers met het opschrift: IESUS/MARIA. Gewijzigde muuropeningen (651).
- 73448: Nr. 11. Neoclassicistisch herenhuis uit XIX B (fig. 305). Dubbelhuis van vijf trav. en twee bouwl. onder zadeldak (kunstleien) met twee dakkapellen. Bakstenen gebouw met beschilderde lijstgevel op een kalkstenen plint; sterk verhoogde begane grond. Houten kroonlijst op modillons. Getoogde vensters, in de voorgevel in een gecementeerde omlijsting met dito decoratie; gelijkaardige deur met dubbele steektrap. L.zijgevel met aandaak; kelderverd.

5.11 Landschapsatlas

Het plangebied is niet gelegen in een relictzone of ankerplaats. De bosbeek, gelegen ten noorden van het plangebied, is aangeduid als lijnrelict. Ten zuidoosten van het plangebied ligt de Maasvallei, deze is in de Landschapsatlas aangeduid als ankerplaats. In en rond het plangebied zijn geen puntrelicten gelegen.

5.12 Archeologische waarde

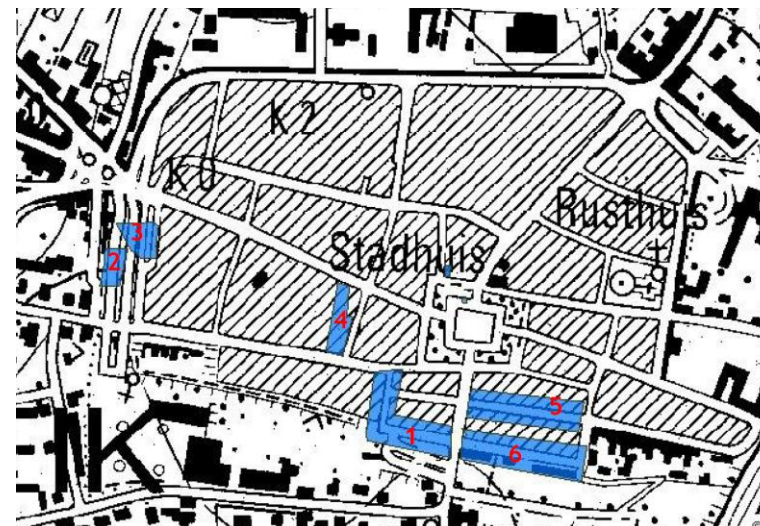
In het plangebied bevindt zich in de Walstraat een waterput van archeologische waarde waarvan de datering onbepaald is (inventarisnummer 51873)(1). Op het Kolonel Aertsplein bevinden zich 2 mergeltorens van de oude stadsomwalling waarvan de datering onbepaald is (inventarisnummer 700449) (2) en een Prinsenhof uit de late Middeleeuwen (inventarisnummer 700277) (3).

In de buurt van het plangebied bevinden volgende gekende archeologische waarden (CAI):

4: (inventarisnummer 700284) afvalput/beerput Regenboeghe 16^e eeuw

5: (inventarisnummer 51872) waterput Vullerstraat 18^e eeuw

6: (inventarisnummer 51871) grafsteen, gedumpt op de bodem van 19^e eeuwse waterput 16^e eeuw



5.13 Bijzondere plannen van aanleg/ruimtelijke uitvoeringsplannen

Het plangebied wordt gedeeltelijk gevat binnen de contour van het BPA Kolonel Aertsplein MB 14 januari 2002.

Het westelijke deel van de Vesting wordt ingekleurd als:

Zone 6: Stadswal,

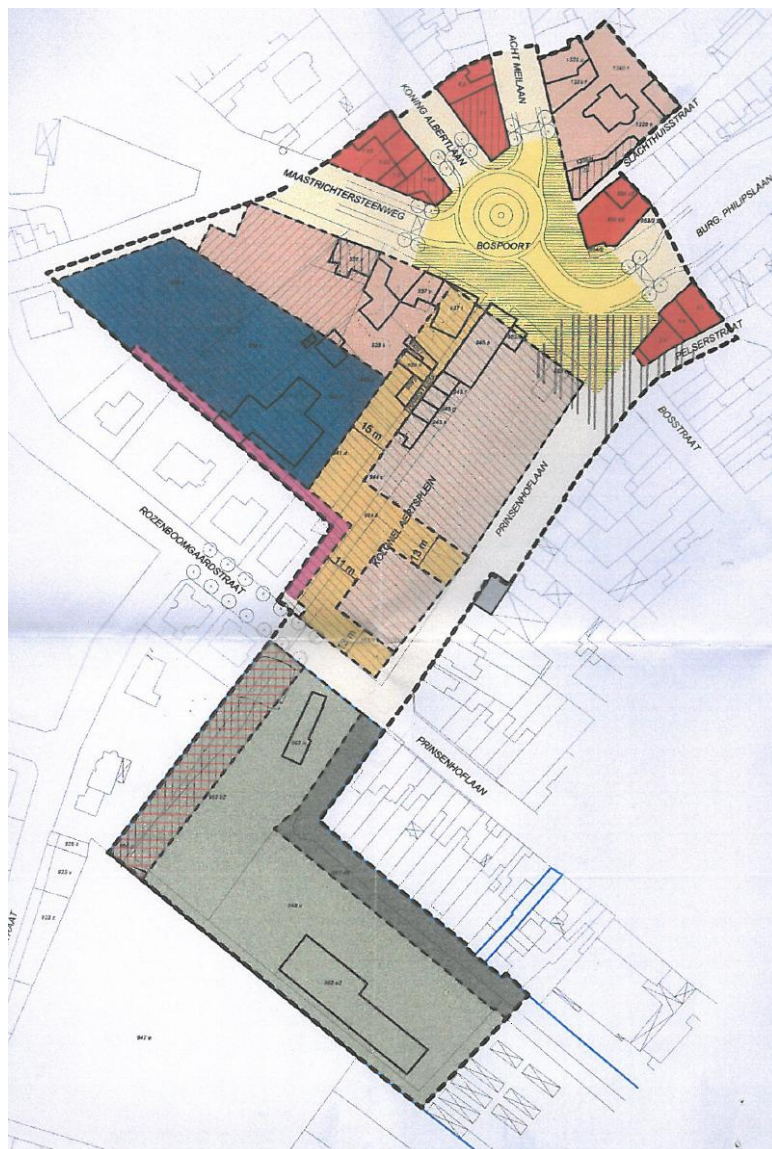
Zone 7: Park

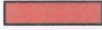
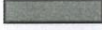
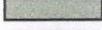
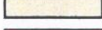
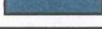
Zone 8: Stedelijk wonen langs de stadsomwalling.

Het Kolonel Aertsplein is aangegeven

Als: Zone 4: Bebouwing pleinwandafwerking

Zone 5: Multifunctioneel plein.



3. BESTEMMINGSZONES	
	Zone 1: Bospoort
	Zone 2: Wandvormige bebouwing
	Zone 3: Kopgebouwen
	Zone 4: Bebouwing pleinwandafwerking
	Zone 5: Multifunctioneel plein
	Zone 6: Stadswal
	Zone 7: Park
	Zone 8: Stedelijk wonen langsheen de stadsomwalling
	Zone 9: Openbare weg met verblijfskarakter
	Zone 10: Openbare weg type hoofdstraat
	Zone 11: Bufferzone / veiligheidszone
	Zone 12: Zone voor commerciële trekker

6 Visie op de gewenste ruimtelijke structuur

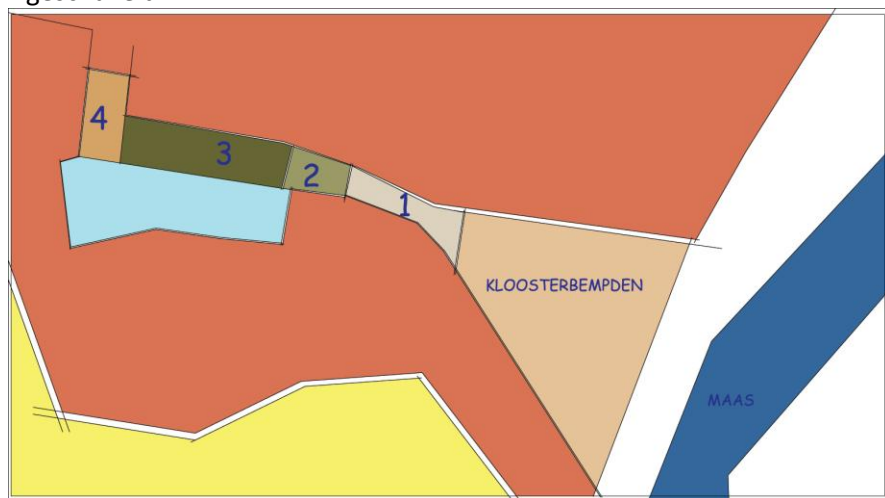
6.1 Inrichtingsprincipes

6.1.1 Het projectgebied in het weefsel

Doel van de opdracht is om het projectgebied in te schalen in de groene wandeling rond de stadskern. De Maas vormt hierbij het vertrekpunt.

De brede basis van de Kloosterbempden zorgt voor de aanzuiging van de bezoeker en leidt hem via het park of de pleinstructuur richting Hepperpoort. De huidige parkeerzone (met hieronder de ijskelder)(1) wordt opgewaardeerd van parking naar gemengde zone: parkeergebied / voetgangerszone / aankondigingsgebied.

De L-vormige zone die momenteel de verbinding vormt tussen de parking en het Kolonel Aertsplein is gefragmenteerd en gedeeltelijk ontoegankelijk. Hier wordt het groene karakter versterkt en de toegankelijkheid verhoogd. Het optimaliseren van de doorwaadbaarheid en het inbrengen van verschillende functies zal de aantrekking van het gebied bevorderen. Aansluitend bij het Kolonel Aertsplein, met zijn nieuwe stadsontwikkeling, wordt in het noord-zuidgerichte gedeelte van de groenzone (4) wonen ingeschakeld.



6.1.2 De deelruimtes

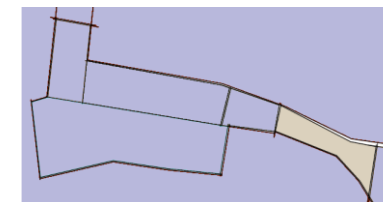
Het eigenlijke projectgebied omvat de huidige parking en de L-vormige zone die wordt gevangen tussen de bebouwing met aansluitende tuinen van de Eerstestraat, Kaartridderstraat, Kolonel Aertsplein en Prinsenhofstraat/Boomgaardstraat.

Parkeerzone(1)

Dit gedeelte vormt de link tussen de Kloosterbempden en het parkgebied.

Doelstelling voor deze zone:

- De geïsoleerdheid van het gebied doorbreken – inschalen in het voetgangerstracé
- Behoud van de zone als parking ter ondersteuning van het centrum
- Verhogen van de verblijfskwaliteit en het groene karakter
- De wanden van het gebied versterken, vooral aandacht geven aan de zuidelijke wand
- De Minderbroederskerk accentueren
- Visuele relatie met de aansluitende zones verhogen
- Leesbaarheid van het gebied verhogen

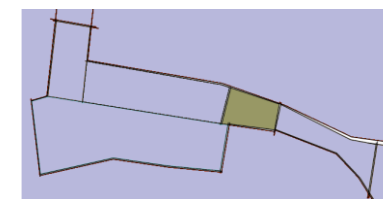


Parkgebied(2-3)

Dit gebied omvat de L-vormige zone tussen de parking en het Kolonel Aertsplein. Het wordt verder opgesplitst in drie deelzones **zonder de eenheid van het geheel te verliezen**.

Aankondigingsgebied (2): dit parkgedeelte vormt de inkom van het park en sluit onmiddellijk aan bij de nieuwe toegang naar de academie. Doelstellingen voor deze zone:

- Toegankelijk maken van

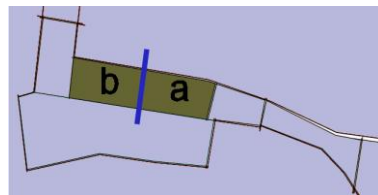


de huidige afgesloten zone

- Visuele link tussen aanpalende zones (W en O)
- Multifunctionaliteit: speelzone, inkomzone, verblijfsgebied
- Behoud van waardevolle hoogstambomen
- Verwijderen van dichte groenstructuur in het hart van het gebied om meer openheid te creëren
- Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.

Speel – sport (3a) : doelstellingen voor deze zone:

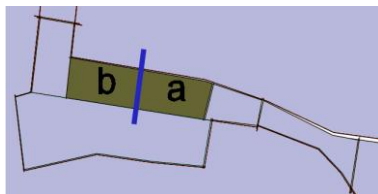
- Inschakelen in het weefsel – doorwaadbaarheid behouden en verhogen
- Speeltuigen, loopparcours
- Medegebruik scholen
- Groene karakter verhogen



Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.

Parkgebied(3b): doelstellingen voor deze zone:

- Inschakelen in het weefsel – doorwaadbaarheid behouden en verhogen
- Het parkkarakter primeert
- Verblijven staat voorop
- Inbrengen van hoogstambomen – ruimte geven voor volwaardige uitgroei

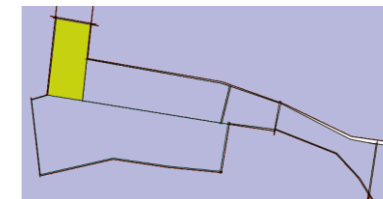


Beslotenheid: de wanden in het noorden en zuiden behouden en versterken: om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.

Wonen in het groen (4)

Deze zone vormt de verbinding tussen groen en omringend stedelijk weefsel. Doelstellingen voor deze zone:

- Inschakelen in het weefsel – doorwaadbaarheid behouden en verhogen
- Parkkarakter primeert
- Wonen inbrengen in de vorm van urban villa's
- Visuele link met aanpalende zones in het noorden en oosten (park)
- Inbrengen van hoogstambomen – ruimte geven voor volwaardige uitgroei
- Beslotenheid: de groene wanden in het westen behouden en versterken om het lineair karakter van de dijk te accentueren en om de omwalling herkenbaar te houden.



De wanden

De begrenzing van het gebied, de eigenlijke wanden van de zones, bepaalt mee het karakter van de ruimtes. Ze vormen tevens de verbinding met omliggend weefsel en bepalen op die manier de inpasbaarheid in de omgeving.



Er wordt een onderscheid gemaakt tussen versteende en groene wanden. De huidige parkeerzone sluit in het oosten aan bij de Kloosterbempden, hier wordt het gebied open gehouden. De huidige groene wand in het westen wordt verwijderd en opengemaakt om de link met het park te optimaliseren. De noordelijke wand bestaat uit de gevels van de aanpalende appartementsgebouwen. Deze wand loopt over in de statige gevels van de Minderbroederkerk. De schaal van deze bebouwing geeft een goede begrenzing van de ruimte. Aan de zuidzijde van de parkeerzone loopt de ruimte als het ware weg. De afbakening die hier wordt ingebracht moet enerzijds aansluiten bij de omgeving en anderzijds hoog genoeg zijn om de ruimte genoeg te omkaderen. Aandachtspunten hierbij zijn de niveauverschillen tussen de parkeerzone en aanpalende tuinen en het gebrek aan ruimte. Omdat er niet voldoende afstand is tussen de parking en de achtergevels wordt hier geopteerd om een versteende wand te gebruiken gecombineerd met een bomenrij van hoogstambomen van de eerste klasse. De muur geeft aansluiting met de versteende noordwand, de hoogstambomen met het park.

De begeleiding van het dijkpad wordt in het noorden gevormd door de gevels van de Minderbroederkerk en de schoolgebouwen met hierbij aansluitend de gemetste muren. Deze versteende wand accentueert de rechtlijnigheid van het pad. Ter hoogte van de Rueelstraat ontbreekt de wand en ontstaat een gat in het weefsel. Na de aansluiting met de straat krijgt de wand een groen karakter. Hier wordt de begrenzing gevormd door de hagen die de aanpalende tuinen afsluiten.

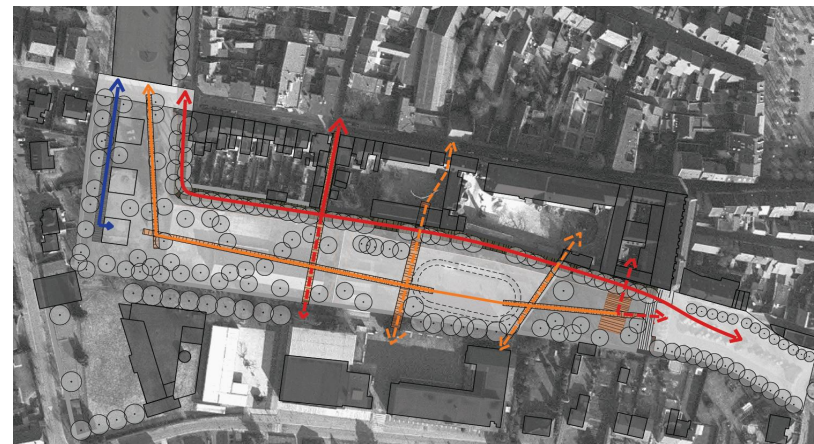
Deze opsplitsing wordt naar de toekomst bestendig en versterkt. De aansluitende ruimtes van het parkgebied krijgen ter hoogte van de versteende wand een dynamisch karakter. Terwijl in de ruimtes ter hoogte van de groene wand eerder het parkkarakter overheerst.

Circulatie en verblijven

De doorwaadbaarheid bepaalt de levendigheid van het gebied. Hoe meer circulatie, hoe meer mensen worden aangetrokken, hoe meer mensen blijven 'hangen' en gebruik maken van de ruimte.

De dijk functioneert als rechtlijnige verbinding tussen de parkeerzone en het Kolonel Aertsplein. Door de hogere ligging van het pad t.o.v. de groene zone bestaat er wel een visuele relatie met het lager gelegen gedeelte, geen fysische. Enkel ter hoogte van de Rueelstraat is de doorsteek naar de Boomgaardstraat mogelijk. De rechtlijnigheid en het ontbreken van kruisende activiteiten maken het dijkpad geschikt als snelle voetgangersverbinding. Dit pad vormt de **functionele route** door het plangebied.

Het lager gelegen parkgedeelte wordt ingeschakeld in het **recreatieve voetgangersnetwerk**. Het is de bedoeling om een groene wandeling te creëren vanaf de Maas tot aan het Kolonel Aertsplein. Door de kop van het parkeergebied volledig te openen en trapconstructies te voorzien over de volledige breedte van deze opening moet het gebied gemakkelijk toegankelijk gemaakt worden. Er wordt een voetgangersas ingebracht die wordt gelinkt aan de ruimtes die ze doorkruist. De aantrekkelijkheid en/of de activiteit van de deelruimtes bepalen of de wandelaar ergens wil verblijven.



Het niveauverschil tussen de groene zone en de aanpalende gebieden maakt het verbinden in noord-zuidelijke richting niet gemakkelijk. Er bestaan echter twee doorgangen onder de dijk, één wordt vandaag nog

gebruikt en verbindt de twee scholen met elkaar. Eén toegang is dicht gemetst, deze maakte de verbinding tussen het park en de binnenkoer van het privédomein. In de toekomst worden deze toch wel karakteristieke doorgangen bestendigd, en wordt er zelfs nog een derde voorzien. Ter hoogte van de Minderbroederkerk wordt de mogelijkheid gegeven om in de dijk een doorgang te maken die via het aankondigingsplein de academie ontsluit.

Om de verbinding tussen het noordelijk gelegen centrumgebied en de school aan de Eerstestraat te verwezenlijken wordt het pad in het verlengde van de Rueelstraat over de dijk geleid om via het park de school te bereiken.

Het park is niet toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer. Enkel de woon-eenheden in het park kunnen met de auto bereikt worden. Hierbij wordt geopteerd om de ontsluiting aan de westzijde van het gebied te houden, evenwijdig met het tracé van het riool. Op deze manier krijgt het park optimale mogelijkheden aan de oostzijde van de bebouwing.

Accenten

Het inbrengen van eyecatchers maakt de voorbijgangers attent op bepaalde plekken in het weefsel. Het plaatsen van opvallende elementen zorgt dat voorbijgangers afwijken van hun route en nieuwe plaatsen bezoeken.

Om de Minderbroederskerk als museum in de kijker zetten wordt er op de hoek van het plein een aankondiging ingebracht. Dit element heeft enkel de functie om die extra aandacht te trekken zonder de kerk met aansluitende wand te overtreffen.

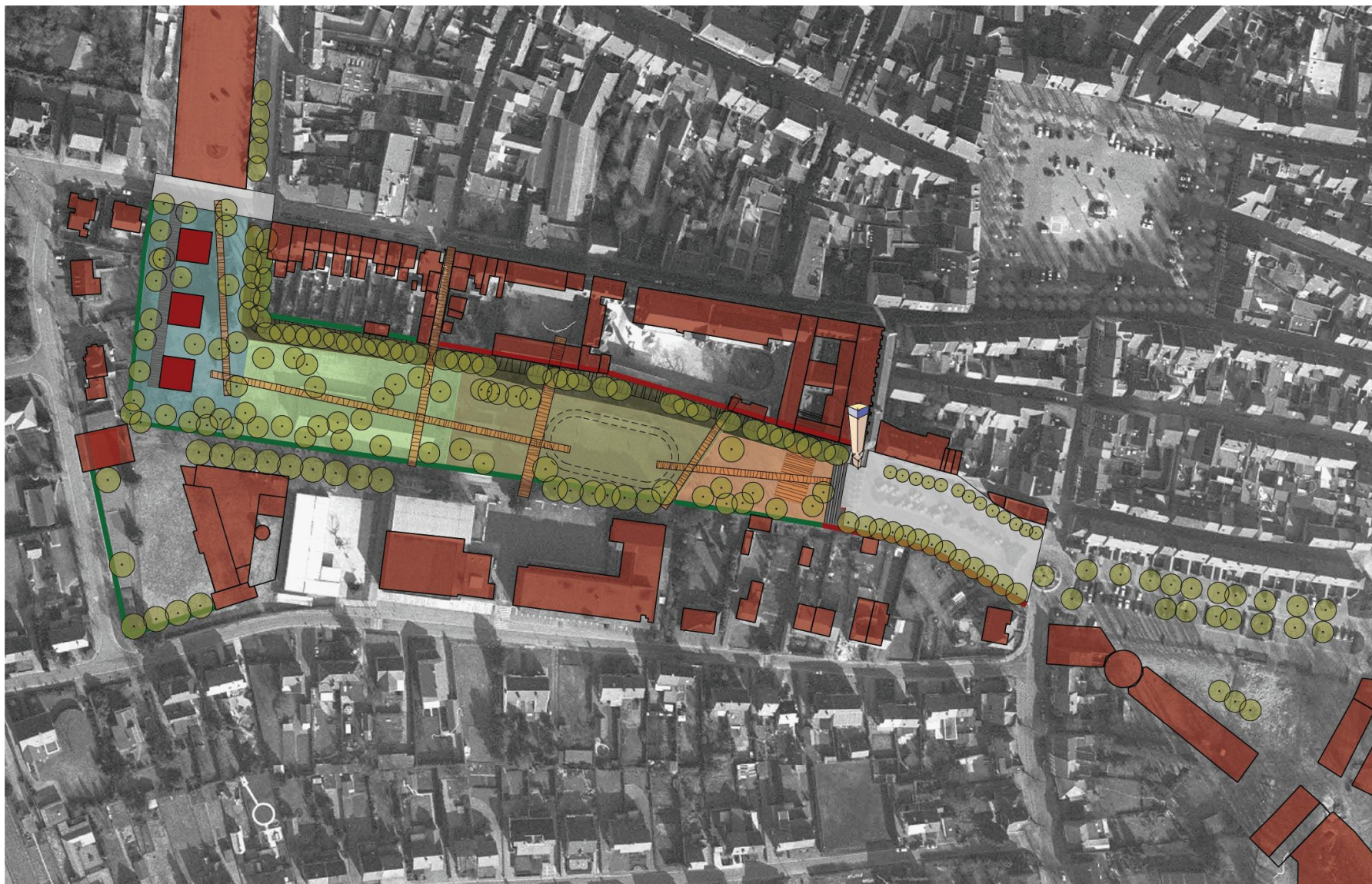
Naast het historische gegeven van de bebouwing is er ook het parkgebied dat een extra impuls kan gebruiken. De waarde van de Vesting moet bestendigd blijven wat inhoudt dat het niveauverschil moet behouden blijven. De beleving van deze Vesten kan op verschillende niveaus gebeuren, nl van op het dijkpad maar ook vanuit het park zelf. Om hier mensen naar toe te trekken is het wenselijk om het speelgebeuren in de kijker te plaatsen. Door de ligging van het park binnen het weefsel, door het niveauver-

schil is het inbrengen van een monumentaal, kleurrijk object aangewezen.

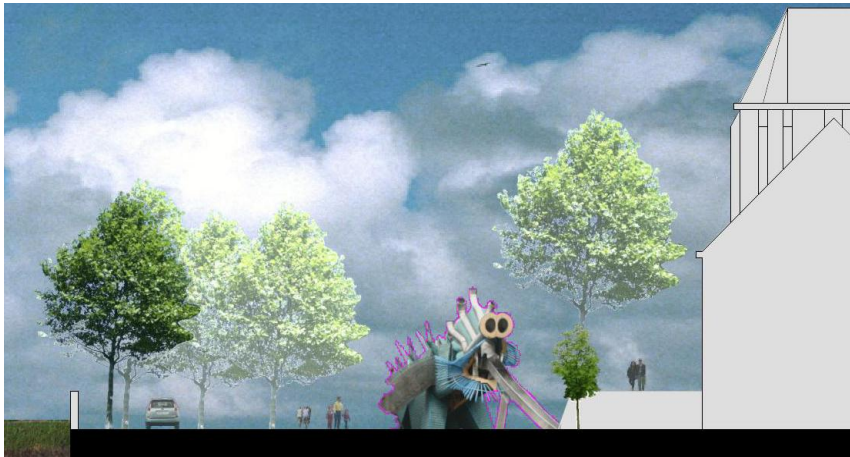
Voorbeelden van elementen die een gebied aankondigen.



6.2 Inrichtingsschets



Referentiebeelden

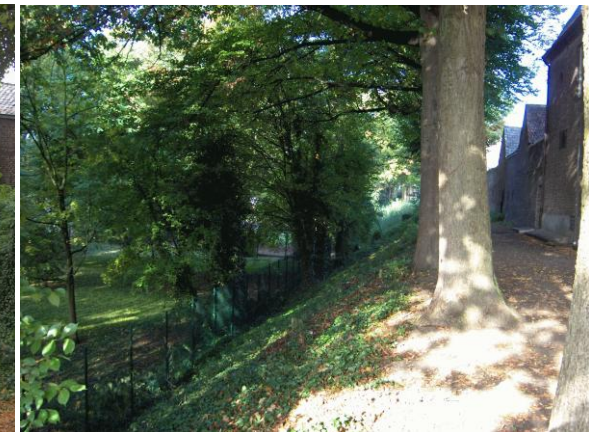


Toegang aankondigingsgebied



Padenstructuur parkzone

- Rechthoekigheid accentueren
- Hoogstambomen die kunnen uitgroeien - boommassa
- Voldoende openheid in het centrum van het gebied
- Verblijven mogelijk maken
- Pad over de dijk
- Behoud onderdoorgang – historisch karakter
- Mogelijkheid tot open maken van afgesloten onderdoorgang
- Nieuwe onderdoorgang ter hoogte van academie





Wonen in het groen

- Maximum 2 bouwlagen – plat dak
- 3 bouwvolumes
- Max 10 wooneenheden (totaliteit)
- Relatie wooneenheid – park garanderen
- Ruimte tussen de volumes laten om parkstructuur te laten doordringen
- Inplanting gebouwen aan de westzijde om park ook in deze zone te laten primeren



7 Grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften



Het centrale deel van het plangebied omvat een zone waar het parkkarakter overheerst. Dit gebied omvat de L-vormige ruimte tussen de parking aan de Hepperpoort en het Kolonel Aertsplein. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt tussen **Zone voor park**, met zijn recreatief medegebruik en **Zone voor stedelijk wonen langsheen de stadswalling**. In deze laatste zone worden bouwvolumes in de parkstructuur ingebracht.

Een tweede grote zone is de **Zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen**. Deze zone beslaat een groot deel van het gebied tussen de Eerstestraat en de vesting. Momenteel zijn op deze terreinen reeds de scholen gevestigd. Op de hoek met de Kaartridderstraat staat nu nog een rij garages. Met de integratie van deze percelen wordt een opwaardering van de gevelwand mogelijk gemaakt. Voor deze percelen wordt tevens een **onteigeningsplan** toegevoegd om de genomen optie te kunnen realiseren.

De onteigening is van algemeen belang aangezien ze de verkeersveiligheid ten goede komt. De inname is hoogdringend aangezien het project op het Kolonel Aertsplein reeds uitgevoerd is en de uitbreiding van de school reeds vergund is en op korte termijn zal gerealiseerd worden. Een goede ontsluiting komt dus op korte termijn in het gedrang.

Onder het luik wonen wordt de **Zone voor bebouwing plainafwerking** gevat. Hierin worden de voorschriften van het nieuwe stadsproject aangepast om flexibeler om te gaan met handel, diensten en wonen. De bouwhoogte wordt afgestemd op het monument aan de oostzijde van het plein (net buiten het RUP).

De **Zone voor kopgebouwen** en de **Zone voor wonen** leggen wonen als hoofdbestemming op met handel, horeca in nevenbestemming.

Onder de lijninfrastructuur is het openbaar domein gevat met een onderscheid naar **Zone voor openbare weg met verblijfskarakter**, **Zone voor multifunctioneel plein** en **Zone voor parking en circulatie**.

8 Onteigeningsplan

Om de planopties te kunnen realiseren is een onteigeningsplan noodzakelijk. De percelen 926x2, 923y, 923z en 923b2 worden opgenomen aangezien zij particulier eigendom zijn. Het perceel 923c2 is in eigendom en zal in overleg met de eigenaar verworven/ingericht worden.

- Gelet op het onteigeningsplan, dat de percelen 926x2, 923y, 923z en 923b2 omvat;
- Overwegende dat om het planningsinitiatief te realiseren er een onteigeningsplan dient toegevoegd te worden; dat in dit onteigeningsplan de uitbreidingszone voor de schoolterreinen opgenomen wordt, dat deze worden onteigend voor 'zone voor openbaar nut en gemeenschapsvoorzieningen, dat de percelen 926x2, 923y, 923z en 923b2 opgenomen worden in het onteigeningsplan i.f.v. het creëren van ruimte voor de realisatie van verkeersveiligheidsmaatregelen, gemeenschappelijke parkeervoorzieningen en een zone voor kiss & ride;
- Overwegende dat de inrichting van onderwijsinstellingen van **algemeen belang** is; dat het de taak is van de lokale overheid om hierin te voorzien; dat het RUP een uitvoering is van de algemene doelstellingen van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan;
- Gelet op het feit dat door de realisatie van het goedgekeurde BPA Kolonel Aertsplein de goede ontsluiting van de school en de verkeersveiligheid in de schoolomgeving in het gedrang komt;
- Gelet op het feit dat er meerdere eigenaars betrokken zijn; dat er geen conformiteit bestaat tussen het bestemmingsplan en de eigendomstoestand; dat een rationele inrichting van de zone niet overstemt met de kadastrale perceelgrenzen; dat als gevolg hiervan de aanleg van de nodige infrastructuur in het kader van de verkeersveiligheid niet mogelijk is; dat dit niet te verantwoorden is vanuit de verkeersveiligheid in de schoolomgeving en de bescherming van de zwakke weggebruiker in het algemeen; dat voor het realiseren van de

vooropgestelde doelstelling van verkeersveiligheid de onteigening een **noodzaak** is;

- Overwegende dat er infrastructuurwerken dienen uitgevoerd te worden, dat de onteigening noodzakelijk van de percelen 926x2, 923y, 923z en 923b2 is om de realisatie van de infrastructuur i.f.v. de verkeersveiligheid te kunnen garanderen;
- Gelet op het feit dat het project aan het Kolonel Aertsplein reeds gerealiseerd is; dat de uitbreiding van de school reeds vergund werd en de werken op korte termijn zullen gerealiseerd worden;
- Overwegende dat door al deze ingrepen de verkeersveiligheid en de verkeersafwikkeling in het gedrang komt; dat de infrastructuurwerken eerst nog uitgevoerd moeten worden vooraleer de verkeersveiligheid kan verbeterd worden; de verwerving van de percelen 926x2, 923y, 923z en 923b2 **hoogdringend** is.



9 Ruimtebalans

Volgens het gewestplan is het volledige plangebied gevat binnen rood woongebied.

Binnen het RUP worden volgende bestemmingen aangegeven:

	Oppervlakte/m2	Totaal
WONEN		
zone voor bebouwing pleinafwerking	2596	6621
zone voor stedelijk wonen langsheen de stads- omwalling	2250	
zone voor kopgebouwen	159	
zone voor wonen	1115	
Zone voor buffer	501	
OVERIG GROEN		
Zone voor park	14783	14783
LIJNINFRASTRUCTUUR		
Zone voor openbare weg met verblijfskarakter	3145	10075
Zone voor multifunctioneel plein	3632	
Zone voor parking en circulatie.	3298	
GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN		
Zone voor openbaar nut en gemeenschaps- voorzieningen	18377	18377
Totaal plangebied		49856

10 Effectenrapporten

10.1 Plan-MER

De noodzaak tot het opstellen van een MER (screening) werd nagegaan op basis van het optreden van “aanzienlijke effecten”, zoals dit blijkt uit de aard van het plan en de ligging van het plangebied.

Op basis van een toetsing van de plan-MER-plicht overeenkomstig artikel 4.2.6 §1 5° van het D.A.B.M. kan geoordeeld worden dat:

- De opmaak van het RUP “de Vesting” Maaseik valt onder de definitie van een plan of programma;
- Het RUP valt onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M. omdat het een plan is dat een kader vormt voor de toekenning van een project;
- Het RUP is niet van rechtswege plan-MER-plichtig, aangezien het plan geen kader vormt voor vergunningen van bijlage I en bijlage II-projecten en aangezien voor het plan de opmaak van een passende beoordeling niet noodzakelijk wordt geacht. Om deze reden werd een screening uitgevoerd teneinde te oordelen of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Screening plan-MER-plicht: onderzoek aanzienlijke milieueffecten

Het plan houdt in dat de bestaande zone voor wonen verder kan ontwikkelen, herstructureren en beperkt kan uit breiden.

- Globaal gezien zal het nieuwe plan een verbetering betekenen voor de site en zijn omgeving. Het terrein wordt publiek toegankelijk gemaakt, en zal ontwikkeld worden tot een aantrekkelijk groengebied dat mee ingeschakeld kan worden in de groene wandeling rond de stad.
- Rekening houdend met de ligging van het plangebied in de bebouwde omgeving van de stadskern van Maaseik en de beperkte schaal van het plan veroorzaakt het geen belangrijke fysische ver-

anderingen en abiotische verstoringen van het bodem- en watersysteem. Meer specifiek voorziet het plan geen bijkomende verhardingen en zal er in de voorschriften rekening gehouden worden met de grondwaterstromingen door het invoeren van een restrictie op de diepte van eventuele kelderverdiepingen.

- Rekening houden met de bijkomende bebouwing die beperkt blijft zal het voorgestelde plan niet leiden tot potentiële risico's met potentieel schadelijke milieueffecten.
- Gezien er geen verkeerstoename geacht wordt plaats te vinden door een nieuwe ontwikkeling van het gebied zal de lucht- en geluidskwaliteit ten gevolge van emissies van het verkeer niet significant wijzigen.
- Er treden geen significante verstoringen op van beschermde of waardevolle ecologische, landschappelijke of cultuurhistorische elementen.

Globaal kan geoordeeld worden dat het plan niet resulteert in aanzienlijke milieueffecten en bijgevolg niet plan-MER-plichtig is.

10.2 Passende beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een speciale beschermingszone.

Ten noorden van het plangebied, op een afstand van 1658m in vogelvlucht bevindt zich het vogelrichtlijngebied ‘Itterbeek met Brand, Jagersborg, Schootsheide en Bergerven’ met gebiedscode BE2200034.

Ten zuiden van het plangebied, op een afstand van 485m in vogelvlucht bevindt zich het habitatrichtlijngebied ‘Uiterwaarden langs de Limburgse Maas met Vijverbroek’ met gebiedscode BE2200037.

Er is geen directe impact (habitatverlies) vanwege het plan op deze SBZ te verwachten en gezien het plan ook geen indirecte impact (via waterrelaties, emissies, verstoring) op het functioneren van de SBZ veroorzaakt, kan er besloten worden dat er geen impact zal zijn.

10.3 Ruimtelijk veiligheidsrapport

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd het advies van de bevoegde instantie inzake de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport ingewonnen. Hierin wordt bevestigd dat de opmaak van een ruimtelijk veiligheidsrapport niet vereist is.

11 Op te heffen bepalingen

Volgende bepalingen worden opgeheven:

- Gewestplan
- Woongebied
- Woongebied met cultureel, historische of wetenschappelijke waarde
- Delen van het B.P.A. Kol. Aertsplein goedgekeurd bij van MB 14 januari 2002.

12 Register planbaten en planschade

Volgende bestemmingswijziging kan mogelijk in aanmerking komen voor planschade cfr art 2.6.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:

- Categorie 'wonen' naar categorie 'Overig groen'
Volgende percelen komen hiervoor in aanmerking:
963w gedeeltelijk, 963b2 gedeeltelijk, 963d2, 963v, 963e2, 963h2, 964m, 963g2, 963k2, 964f.



Mogelijke planschade: wonen naar groen

13 Implementatie Decreet Grond- en pandenbeleid

Dit plan behelst geen bestemmingswijziging zoals omschreven in art. 4.1.12 van het DGPD.

Bij de realisatie van projecten zullen de normen van het decreet inzake sociaal wonen en bescheiden wonen worden toegepast.