Algemeen

Alvorens om het even welk deel van het gebied (zones 1 en met 12) gelegen het Kolonel Aertsplein en de Maastrichtersteenweg te verbouwen, uit te breiden, enz. zal vertrekkende van de bestaande inplanting van de gebouwen en hun volumes een optie naar uitbouw in harmonie met het bestaande verantwoord worden.
Een gedetailleerde inplantings- en volumestudie over gans het gebied zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan het College van Burgemeester en Schepenen. Het College van Burgemeester en Schepenen vraagt hiervoor advies aan de stuurgroep volgens de bepalingen van de gemeenteraadsbeslissing van 29.06.1998. Deze stuurgroep bestaat uit:

- de stad Maaseik: drie leden van het College van Burgemeester en Schepenen, de stadssecretaris, het dienst-hoofd KMO en E. Schildermans, stedenbouwkundige,
- de promotor: 2 personen te weten de heren A. Roosen van de RO groep en W. Knippenberg van BWK,
- externe overheidsinstanties: de Heer I. Palmers namen ROHM afd. R.O, de heer J. Gyselinck namens ROHM afd. Monumenten en Landschappen, de heer L. Bracke namens het provinciebestuur Limburg, de heer S. s' Heeren namens de vervoersmaatschappij De Lijn, De heer J. Moors namens de Administratie Wegen en Verkeer, de heer R. Indekeu namens de middenstandsraad van Maaseik.

Alle leden uit de stuurgroep kunnen zich laten vertegenwoordigen door een gemachtigde of kunnen zich laten bijstaan door een technicus naar eigen keuze en telkens zij dit nodig achten.
Het secretariaat van de stuurgroep wordt waargenomen door de stadssecretaris.

De materies die door de stuurgroep besproken moeten worden zijn exemplatief de volgende:

- het verder afwerken van het BPA Kol. Aertsplein,
- het beoordelen of de bouwaanvra(a)g(en) en de uitvoeringsplannen conform het ontwerp zijn,
- het vastleggen van de voorwaarden waarbinnen het concept van inrichting van het openbaar domein en het semi-openbaar plein dient te voldoen en het aanvaarden van het concept van het openbaar domein en het semi-openbaar plein,
- het aanvaarden van de belangrijke uitwendig zichtbare materialen waarmee het gebouw en de omgeving afgewerkt zullen worden,
- Het suggereren van oplossingen van problemen die door één partij voorgelegd worden aan de stuurgroep.

Fasering

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 29 mei 2000 een promotor aangesteld voor de uitvoering van dit project, namelijk de RO groep - Bouwwerken Knippenberg - Corstjens mits de naleving van de overeenkomst ondertekend d.d. 09/06/2000.

Deze overeenkomst voorziet een fasering waarbij de promotor de bouwwerken zal aanvangen en deze onafgebroken, tot de realisatie van de eind afwerking, voortzetten en dit onder de vorm van 3 deelprojecten (zoals deze aangeduid staat op het bestemmingsplan):

- Fase 1.
  De bouw van de parkeergarage, het 'woonblok', de grote winkel en het winkelblok de (kortom het gehele project behalve de woningen in het park en de panden langs de Maastrichtersteenweg): de in gebruikname hiervan zal volgen binnen 30 maanden na aflevering van de bouwvergunning. De bovengrondse delen van het Kol. Aertsplein worden opgedeeld in twee deelruimtes:
  * het eigenlijke Kol. Aertsplein (de grote rechthoek met afmetingen 72 x 45 m) wordt na afwerking van de ondergrondse garage en na afwerking van de pleinwanden door de stad Maaseik her aangelegd als representatief autovrij (met uitzondering van openbaar vervoer en taxi's) plein;
  * het binnenpleintje (de kleine rechthoek met de afmetingen 29x 25 m) wordt na afwerking van de ondergrondse garage en na afwerking van de pleinwanden door de promotor aangelegd als een representatief semi-openbaar verkeersvrij binnenpleintje.
  - Fase 2.
  Het huis Dandoy en de panden langs de Maastrichtersteenweg. Hier bestaat een realisatieverplichting binnen dezelfde termijn als 1. Uitvoering gebeurt door de promotor.
- Fase 3.
  De woningen in het park: de aanvang van deze bouwwerken dient te volgen uiterlijk zes maanden nadat de werken waarover sprake onder 1 beëindigd zijn. De in gebruikname van deze woningen dient te volgen binnen de 18 maanden na de aanvang der bouwwerken. Uitvoering gebeurt door de promotor.

Onder 'in gebruikname' wordt verstaan de effectieve ter beschikking stelling van de compleet afgewerkte eigendommen aan de kopers of de gebruikers.

Onteigening

In het vorige hoofdstuk Fasering is weergegeven dat de uitvoering van het project opgedeeld wordt in drie fases.
Voor uitvoering van het project dienen naast de gronden die eigendom zijn van de stad Maaseik en die volgens de overeenkomst tussen de stad Maaseik en de promotor d.d. 09/06/2000 worden overgedragen dient de eigendomsitel van een aantal percelen die eigendom zijn van privaat personen te worden bekomen.
Dit is de reden dat in dit dossier een onteigeningsplan wordt bijgevoegd met doel de machtiging tot onteigening te bekomen.
De gronden die vallen onder de fases 1 tot en met 3 zijn noodzakelijk voor de uitvoering van het project, reden waarom de stad Maaseik hiervoor de machtiging tot onteigening vraagt en eens deze machtiging bekomen zal overgaan tot de onteigening ten algemene nutte (realisatie Mercuriusproject - handelsontwikkeling,, herbestemming braakliggende niet ontsloten binnengebieden - uitvoering bestemming gewestplan).
Naast de gronden die rechtstreeks noodzakelijk zijn voor de realisatie van het project (de eigendommen behorende tot de fases 1 tot en met 3) wordt de onteigening van de restgronden van de percelen met kadastrale nummers 937t, 937v, 938k eveneens overwogen (afstandsregels bebouwing, beperkte bruikbaarheid en restwaarde) , maar niet noodzakelijk uitgevoerd indien er met de eigenaars van deze gronden een overeenkomst kan gesloten worden. Met deze eigenaars zijn reeds gesprekken geweest teneinde te komen tot een regeling - zie hieraangaande de briefwisseling d.d. 17.05.2000, d.d. 29/05/2000 en d.d. 31/05/2000).

Plandocumenten

a) De memorie van toelichting kan aangevuld worden met het verslag van de plenaire vergadering, adviezen van besturen enz.

b) De stedenbouwkundige voorschriften (blad 1)

c) De kaartbladen bestaande toestand (2), bestemmingsplan (3) en onteigeningsplan (4).
De kaartbladen vormen samen met bovengenoemd rapport één geheel.

Voorrangsregels bij strijdigheid

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

Referentiepeil

Het in dit BPA gebruikte referentiepeil is het peil van het aanpalend voetpad of bij gebrek eraan, het peil van het midden van de aanpalende weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers van een te realiseren gebouw is maximaal 0,15 meter boven dit referentiepeil.

Terminologie

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst gevoegd.

Bestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceeldeel, dat, met behulp van voor het ruimtegebruik binnen de voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Nevenbestemming

Is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming.

Nabestemming

Is een doeleinde van ruimtegebruik, dat na verloop van tijd vervangen wordt door een nieuw doeleinde van ruimtegebruik. Bijvoorbeeld: een hinderlijk bedrijf dat na verloop van tijd dient vervangen door een woonbestemming.

Bestemmingszone

Een op de bestemmingsplankaart aangegeven vlak of grafisch symbool met een zelfde bestemming.
Dit vlak kan gekleurd zijn of gearceerd met aanduiding van een code; kleur, arcering of symbool en code zijn opgenomen in de tabel die een overzicht geeft van de geldende bestemmingszones.

Bestemmingsgrens of zonegrens

Een op de bestemmingsplankaart aangegeven onderbroken korte, middelzware streeplijn die de grens vormt van een bestemmingszone.

Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

Bebouwing

Een of meer gebouwen en/of bouwwerken.

Bouwwerk, geen gebouw zijnde

Elke constructievan houd, steen, metaal of ander materiaal dat, hetzij met de grond verbonden is, hetzij steun vindt in of op de grond en waarvoor een bouwvergunning is vereist
Hiermee worden bedoeld: erfscheidingen, toegangspoorten, windmolens, kruipruimten, tennisveld, zwembad, e.d.

Hoofdgebouw

Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Bijgebouw

Het bouwwerk dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Tuinhuisje

Het bouwwerk of gebouw, uitsluitend bedoeld voor het bergen van tuinmateriaal of voor het kweken van groenten onder glas, met een vloeroppervlakte beperkt tot 12 m².

Woongelegenheid

Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Halfopen bebouwing

Een woningblok dat uit slechts twee woningen bestaat, met één gemene muur en drie vrijstaande, d.w.z. open en afgewerkte, gevels.

Open bebouwing

Een aantal woningen waarvan alle gevels vrijstaand zijn, open en afgewerkt.

Geschakelde bebouwing

Een aantal woningen waarvan volumes bestaande uit slechts één bouwlaag over een beperkte diepte kunnen aaneengeschakeld worden op de gemeenschappelijke perceelsgrens of waarbij volumes door middel van tuinmuren met elkaar verbonden worden.

Gesloten bebouwing

Een woningblok, bestaande uit ten minste drie woningen met gemene muren en twee open gevels, behalve de hoekwoningen.

Gestapelde of meerlagige bebouwing

Een woningblok waarbij woningen boven elkaar zijn gestapeld.

Bebouwingsvoorschriften

Geven aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen.

Bebouwingspercentrage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlak van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel.
In de voorschriften wordt het begrip “terrein” beperkt tot het perceeldeel waarop de betrokken bestemming van toepassing is. D.w.z. het perceelsdeel gelegen binnen de aangegeven bestemmingszone op de bestemmingsplankaart (Op één terrein kunnen inderdaad meerdere bestemmingszones geprojecteerd zijn).

Bebouwingsoppervlakte

Is de oppervlakte van het perceelsdeel waarop de bestemming van toepassing is dat mag bebouwd worden.

Grondoppervlakte van een bouwwerk

Is de oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de binnenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

Vloeroppervlakte

Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen – gemeten tussen de binnenzijde van de gevels – boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

Vloerindex V/T

Is de verhouding tussen de vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte van het perceelsdeel gelegen binnen de betrokken bestemmingszone.

Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).
In dit BPA wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3.00 meter toegekend; aan de bouwlaag op het gelijkvloers wordt een hoogte van maximum 4.00 meter toegekend.

Rooilijn / weggrens

Een op de bestemmingsplankaart en desgevallend ook op de plankaart bestaande toestand aangegeven onderbroken dunne, lange streeplijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein en straten en wegen.
Een ontworpen maar niet gerealiseerde rooilijn wordt op dezelfde wijze aangeduid, maar vergezeld van de datum van het desbetreffende besluit.
De weggrens is een grens tussen private eigendommen en een private weg.
Beide begrippen worden met hetzelfde symbool aangeduid. Het begrip weggrens wordt meestal gehanteerd in de stedenbouwkundige voorschriften.

Uiterste grens voor (hoofd)gebouwen

Een op de bestemmingsplankaart aangegeven onderbroken streeplijn die niet door (hoofd)gebouwen mag overschreden worden, behoudens krachtens de voorschriften toegelaten afwijkingen.
Indien op de bestemmingsplankaart een onderscheid tussen de bouwgrens van hoofd- en (bij)gebouwen wordt gewenst dient een verschil in de aanduiding van de streeplijn toegepast.
Deze grens duidt tevens de toegelaten bouwdiepte aan en de te respecteren afstand(en) ten opzichte van de kavelgrenzen. De bouwdiepte dient gemeten vanaf de zonegrens die samenvalt of evenwijdig loopt met de rooilijn (weggrens).

Verplichte bouwlijn

Een op de bestemmingsplankaart aangegeven met drie punten doorbroken streeplijn, verschillend van deze van de bouwgrens, die aangeeft waar de uiterste gevels over hun volle lengte dienen geplaatst.
De voorschriften kunnen ter zake nadere specificaties of afwijkingen aangeven.

Perceel

Een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Perceelsgrens

Een op de plankaarten aangegeven doorlopende dunne streeplijn die de begrenzing vormt van een perceel.

Gemiddelde perceelsdiepte

Op een onregelmatig perceel wordt de perceelsdiepte gemeten in het midden van het perceel, gemeten op de weggrens.

Voortuinstrook

De volgens de voorschriften niet-bebouwbare ruimte(n) tussen de weggrens(zen), de uiterste voorgevelbouwlijn(en) en de zijperceelsgrens(zen).
In open en halfopen bebouwing: de ruimte(n) begrensd door de weggrens(zen), die zijperceelsgrens(zen) en de denkbeeldige lijn tussen de perceelsgrenzen die geprojecteerd wordt op de uiterste voorgevelbouwlijn(en).

Achtertuinstrook

De volgens de voorschriften niet-bebouwbare ruimte(n) andere dan deze bedoeld met voor- en zijtuinstrook.

Peil

Het niveau – gemeten t.o.v. het zeeniveau – van de voorliggende straat, in de as gemeten
Het niveau – gemeten t.o.v. het zeeniveau – van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Referentiepeil

Ongeacht het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit BPA het begrip referentiepeil gehanteerd.
Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

Kroonlijsthoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de kroonlijst.

Kroonlijst

Is de gootafwerking (bovenkant goot) bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

Nok

Is het hoogste gedeelte van een hellend dag van een gebouw.

Nokhoogte

Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de nok.

Bouwdiepte

De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten.

Wachtgevel

Een bestaande gevel van een gebouw op een zijperceelsgrens die onafgewerkt is en geen vensteropeningen bevat, waartegen, gezien het karakter van de bebouwing in de straat en/of geldende voorschriften, moet aangebouwd worden.

Insprong

Is een gedeelte van een gebouw dat inspringt t.o.v. de gevel van dit gebouw of t.o.v. de (verplichte) bouwlijn van de gevel(s).

Uitbouw

Is een gedeelte van een gebouw dat uitspringt t.o.v. de gevel of het dakvlak van dit gebouw: de uitbouw kan gesloten zijn of open, bijvoorbeeld onder de vorm van een terras.

Dakterras

Is een terras op een plat dak of in een hellend dak dat uitgesneden is binnen hellende dakvlakken.

Dakkapel

Is een uitbouw op het dak met venster, afgewerkt met een punt- of trapgevel of een boogvorm.

Ambachtelijk bedrijf

Een bedrijf dat is gericht op de uitoefening van ambachtelijke bedrijfsvoering (en het verkopen en/of leveren van goederen, voortspruitende uit de bedrijfsvoering, waarbij deze activiteit van ondergeschikt belang is ten aanzien van de bedrijfsvoering).

Groothandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ter verkoop), verkopen en/of leveren van goederen aan detailhandelbedrijven.
Zelfbedieningsgroothandel: indien goederen worden afgehaald.

Bedrijfswoning / dienstwoning

Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Bedrijfsgebouw

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

Winkel

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van detailhandel

Detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ter verkoop, verkopen en/of leveren van goederen aan de verbruiker of gebruiker, uitgesloten het gebruik of verbruik ter plaatse van die goederen.

Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Loketgebonden dienstverlening (balie)

Het verlenen van diensten, het uitvoeren van verrichtingen, het bieden van informatie, e.d. in een ruimte, waarbij het loket of de balie de begrenzing vormt tussen het bedrijf en een semi-openbare ruimte die voor het publiek toegankelijk is tijdens de kantooruren.
Geautomatiseerde vormen van dienstverlening, toegankelijk van op het openbaar domein, zijn een beperkte vorm van loketgebonden dienstverlening.

Kantoren

Een (gedeelte van een) gebouw dat is ingericht of ontworpen voor het onderbrengen van administratieve diensten.

Praktijk

Een gedeelte van een woning, dat dient voor het uitoefenen van een beroep, dat in die woning, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.

Toonzaal

Een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de uitstalling van goederen ten behoeve van detail- en/of groothandel.

Horecabedrijf

Een bedrijf, dat gericht is op het verstrekken van nachtverblijf en/of van het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie.

Beeldbepalende gebouwen

Dit zijn alle panden of delen ervan, die bij wet of bij decreet beschermd worden of welke beeldbepalend zijn voor het gebied en in het kader van het BPA omwille van hun specifieke esthetische, historische of architecturale waarde beschermd worden.
Het volume, de gevel-typologie van de gebouwen, de gevelgeleding, de verhouding van de constructieve opbouw (het ritme) vormen samen de schaal van het gebouw en dienen behouden te worden.

Te beschermen bomen

De hoogstammige bomen die als groen- en ruimtelijk element ongeacht de bestemmingszone waarin ze voorkomen, behouden dienen te worden, zijn aangeduid op het bestemmingsplan. Gezien de huidige toestand van bepaalde bomen, kan/zal echter geopteerd worden ze te vervangen door nieuwe exemplaren. Afhankelijk van de locatie kan voor een andere streekeigen soort gekozen worden.

				p
Overzicht Bestemmingszones	**Zone**	**1**	**Bospoort**	15
	Zone	**2**	**Wandvormige bebouwing**	20
	Zone	**3**	**Kopgebouwen**	30
	Zone	**4**	**Bebouwing pleinwandafwerking**	38
	Zone	**5**	**Multifunctioneel plein**	44
	Zone	**6**	**Stadswal**	48
	Zone	**7**	**Park**	50
	Zone	**8**	**Stedelijk wonen langsheen de stadsomwalling**	52
	Zone	**9**	**Openbare weg met verblijfskarakter**	54
	Zone	**10**	**Openbare weg type hoofdstraat**	56
	Zone	**11**	**Bufferzone/Veiligheidszone**	57
	Zone	**12**	**Zone voor commerciële trekker**	59

Bestemmingszone Bospoort

ZONE 1 BOSPOORT

Omschrijving en doelstelling

Het wegennet van Maaseik vormt op provinciaal niveau gezien een knooppunt van een relatief belangrijke noord-zuid-as (N78: Lanaken – Maasbracht) met een minder belangrijke oost-west-as (N773 / N721: Maaseik – Bree).
Het hoofdwegennet binnen Maaseik heeft een radiale structuur. Centrale knooppunt hierin vormt de Bospoort waar de N762 Molenbeersel – Kinrooi – Maaseik, de N773 Diestersteenweg – Koningin Astridlaan – Koning Albertlaan en de N78 B Maastrichtersteenweg samenkomen met de Burgemeester Philipslaan.
De Ringlaan (Kon. Fabiolalaan / Kon. Boudewijnlaan) zorgt ervoor dat een gedeelte van het doorgaande verkeer op de noord-zuid-as rond de oude kern wordt geleid. Via de Ringlaan is er tevens aansluiting met Nederland (knooppunt Maasbrug).
De huidige structuur van het wegennet in en rondom de kern Maaseik heeft een negatieve invloed op de (verkeers-)leefbaarheid binnen de kern. Het levert relatief veel verkeer binnen het centrumgebied op. Hierbij vormt met name de Bospoort een problematisch knooppunt.
In het kader van de structuurvisie verruimde binnenstad Maaseik worden volgende doelstellingen geformuleerd:

- Duurzaamheid
  Duurzame functionele ontwikkeling, onder deze noemer vatten we de doelstellingen die de verschillende functies en activiteiten van en in de stad betreffende met onder andere meervoudig gebruik van plekken, aantrekkingskracht van de stad uitbreiden door een kwaliteitsvolle (her-)aanleg van plekken en straten.

- Leefbaarheid
  Leefbaarheid is een wat negatieve uitdrukking om “kwaliteit” te beschrijven. Gemengd verkeer in het stadscentrum, maar met een ondergeschiktheid voor de auto t.o.v. voetganger en fietser. Ondergeschiktheid m.b.t. snelheid en aantal.

- Bereikbaarheid
  Een centrumstad moet haar bereikbaarheid structureel waarborgen en dit voor alle verkeerscategorieën.
  Openbaar vervoer een degelijke plaats geven in Maaseik. Knooppunten van lijnen aan de Bospoort.

- Identiteit
  De identiteit van Maaseik versterken door typische plekken op te waarderen, maar ook door kwaliteitszorg en typologische duidelijkheid t.a.v. stedelijke elementen. Vorm-kwaliteit nastreven, ook omdat dit de aantrekkelijkheid voor bewoner en bezoeker verhoogt.

- Kiezen, duidelijk, controleerbaar
  Kiezen voor ontmoediging van overbodig verkeer, kiezen voor plekgebonden kwaliteit.

Geen hypotheken leggen op toekomstige ontwikkelingen. Elk project dient maximaal aan alle doelstellingen te beantwoorden – zeker inzake **meervoudig nutseffect**-, zoniet worden korte termijnbeslissingen nefaste kankerplekken voor lange termijn. Dit laatste impliceert dat nooit vanuit een enkelvoudige probleemstelling naar oplossingen kan gezocht worden.

- Procedure
  Samenwerking tussen overheid en particuliere partners
  In vele dossiers is een samenwerking openbaar-privé gewenst. De moeilijkste weg via onderhandelingen verdient hier de voorkeur boven de aanpak "binnen de grenzen van het eigen domein".
  Geen "second best"-beslissing indien de kwaliteitsgarantie niet op voorhand aanwezig is. Beter reserveren dan voorbarig uithollen, lange termijnbeleid.

Artikel 1.1
Bestemmingsvoorschriften

1.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor de Bospoort, zijn bestemd voor de aanleg en/of inrichting van openbare pleingehelen met bijhorende groenaanleg. Dit openbaar domein dient een meervoudig gebruik toe te laten voor de volgende functies:

- functie voor doorgaand verkeer (Maastrichtersteenweg, Koning Albertlaan, Acht Meilaan en de Burg. Philipslaan)
- voor de afwikkeling van centrumfuncties waaronder verblijf (horeca met terrassen),
- voor de ontsluiting van de Prinsenhoflaan voor bestemmingsverkeer van de binnenstad en het aanliggende Kolonel Aertsplein als knooppunt van het openbaar vervoer,
- voor de bevoorrading en bediening van de Bosstraat, de Pelserstraat en de Slachthuisstraat,
- voor het creëren van een visuele beëindiging van de Bosstraat: ontwerpen van een 'poort' en de
- integratie van de archeologische site van de Bospoort.

Ter hoogte van de Bospoort is een zone als archeologische site aangeduid. Hier gelden de bepalingen van het decreet van 30 juni 1993 houdende bescherming van het archeologisch patrimonium (B.S. 15/ 09/1993). Dit decreet regelt de bescherming, het behoud, de instandhouding, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium, alsmede de organisatie en de reglementering van de archeologische opgravingen.

De openbare ruimte dient gekenmerkt te worden door een goede verhouding tussen wegenis en verblijfs- en activiteitenruimten.

De maximale oppervlakte voor het doorgaand verkeer wordt grafisch voorgesteld op het plan (niet gearceerde zone).

Artikel 1.2
Inrichtingsaanbevelingen

1.2 Aanbevelingen inzake inrichting

1.2.1. Rotonde met kunstwerk

Eén rondpunt of rotonde wordt gebruikt om het bestaande kruispunt opnieuw in te richten. Als visuele beëindiging van de Bosstraat wordt er een kunstwerk geplaatst op deze rotonde.

Het remmend effect dat uitgaat van een rotonde is hier prioritair. Het wordt veroorzaakt door de zijdelingse versnellingen die voertuigen ondervinden bij het rondrijden (horizontale remmer), evenals door andere elementen zoals afscherming van het vergezicht en aandacht voor het kruispunt met bijhorende richtingskeuze. Het recente rapport Rotondes (Ede, december 1993, 57 blz.) van het Nederlandse CROW (Centrum voor Regelgeving in onderzoek in de grond-, water- en wegenbouw en de verkeerstechniek) geeft de meest actuele stand van zaken over de optimale afmetingen van rotondes.

De ontwerpelementen die fundamenteel het uitzicht van een rotonde bepalen zijn: de buitenstraal, de binnenstraal, de rijbaanbreedte, de aansluitbogen van de in- en uitrit en de middengeleiders.

In principe is de beschikbare ruimte bepalend voor de keuze van de buitenstraal. Deze buitenstraal reikt tot aan de buitenkant van de verharding. Men dient echter ook rekening te houden met de mogelijke uitbouw van terrassen ter hoogte van de Bospoort.
De binnenstraal loopt van het middelpunt tot aan de buitenkant van het middeneiland; de eventueel overrijdbare middenring zit hierin per definitie vervat. De binnenstraal bepaalt in belangrijke mate de afsluiting van het doorgaande wegbeeld en beïnvloedt de rijsnelheid op de rotonde.

Het verschil tussen buiten- en binnenstraal levert de rijbaanbreedte op. Wordt de rijbaanbreedte te krap gekozen, dan ontstaan problemen met de berijdbaarheid, terwijl een te ruime maatvoering aanleiding geeft tot hogere snelheden.

De aansluitbogen worden het best niet te krap gekozen: iets ruimere boogstralen vergroten de berijdbaarheid, terwijl zij niet noodzakelijk leiden tot hogere snelheden op de rotonde.

Bij een vrij klein middeneiland (tot 8 m) worden het best geen middengeleiders toegepast. Indien wel middengeleiders aangelegd worden, dan moeten zowel het middeneiland als de boogstralen van in- en uitrit groter zijn.

Het genoemde CROW-rapport geeft volgende afmetingen voor rotondes die ook bruikbaar zijn door de standaardbussen (ter informatie: CROW hanteerde als ontwerpvoertuig een trekker-opleggercombinatie):

	buitenstraal	binnenstraal (inclusief overrijd-bare middenring)	rijbaanbreedte
minimale waarden	12,50 m	6,5 m	6 m
maximale waarden	20,00 m	15 m	5 m (of 5,5 m)

Belangrijk bij rotondes is de afstemming op de gebruikersgroepen. Op de basis van de positie van de fietser kunnen we verschillende oplossingen definiëren: rotondes met gemengde afwikkeling, rotondes met een fietsstrook, rotondes met vrijliggende fietspad en fietsers in de voorrang en rotondes met vrijliggend fietspad en (brom)fietsers uit de voorrang. Wij verkiezen gezien de etmaalintesiteiten van de Bospoort een rotonde(s) met fietsvoorzieningen.

1.2.2 Voetgangersvoorzieningen

Voor de inrichting van de publieke ruimte voor voetgangers en rolstoelgebruikers dient men de normen te volgen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (B.S. 7 mei 1997).

1.2.3 Openbaar vervoer

Voor de draaicirkels en doorgangsbreedte voor de bussen verwijzen we naar het mobiliteitshandboek, de ringband "openbaar vervoer 1" methodiek – Doorstroming – Draaicirkels.

1.2.4 Groenvoorzieningen

De niet verharde delen van de openbare ruimte dienen aangelegd onder de vorm van gras, laag- en hoogstammig groen. Groenvoorzieningen zullen eerder in compacte dan in versnipperde vorm voorzien worden. De kruinen moeten, in volwassen toestand, tenminste 2,00 m van de private eigendommen verwijderd blijven.
De aanplanting van bomen is noodzakelijk ter hoogte van volgende straateinden teneinde een visuele vernauwing te creëren ter hoogte van de Bospoort: Maastrichtersteenweg, Koning Albertlaan, Acht Meilaan en de Burg. Philipslaan.

1.2.5 Bijzondere voorzieningen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en de te verwachten activiteiten eigen aan openbare pleinen niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

1.2.6 Aard van de verhardingen

De Bospoort maakt deel uit van een netwerk van belangrijke hoofdstraten (o.a. Bosstraat) en pleinen in Maaseik. Bij de herinrichting van de Bospoort dient men met elk facet rekening te houden en elke wijziging, hoe miniem ook, moet passen in het geheel.

Aan bestratingmaterialen worden hoge eisen gesteld: stevigheid (druk en beweging), duurzaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of –weerkaatsing), herstelbaarheid, aan karakter winnen bij veroudering (patina). Naast de dragende functie kunnen ook andere functies een rol spelen: geleiding van beweging, indicaties voor verkeersgedrag, oplossingen voor niveauverschillen, afwatering, berijdbaarheid (comfort van auto's of fietser), begaanbaarheid, karakter (kleur, textuur, legverband) ter ondersteuning van een globaal ruimtelijk concept.

Bij de keuze van het materiaal dient de Bospoort als een plein ervaren te worden en niet als een verkeerskruispunt met restruimten aan de randen. In dit kader is het gewenst om de bestrating van de wegen door te trekken over gans het plein en gaat de voorkeur uit naar het gebruik van kleinschalige doordringbare materialen.

Bestemmingszone
Wandvormige bebouwing

ZONE 2 WANDVORMIGE BEBOUWING

Omschrijving en doelstelling

De bestemmingszone wandvormige bebouwing situeert zich langs het huidig verkeerskruispunt Bospoort. (zowel langs de Acht Meilaan als langs de Maastrichtersteenweg). Bij de herinrichting van dit verkeerskruispunt tot een plein, dient men ruimtelijk gezien dit plein uit te rusten met kwaliteitsvolle wanden. Hierdoor verhoogt men de aantrekkingskracht van deze poort tot stad.
De Villa Dandoy aan de Maastrichtersteenweg is ingetekend als beeldbepalend gebouw. Afhankelijk van de bouwtechnische toestand dient gekeken te worden of het gebouw bewaard kan blijven of niet. Indien blijkt uit het bouwtechnische verslag (opgesteld door een deskundige) dat het gebouw beter afgebroken wordt, kan er wel gedacht worden aan het herbouwen van het huidige volumeconcept van dit gebouw.

Artikel 2.1
Bestemmingsvoorschriften

2.1 Bestemmingsvoorschriften

2.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woondoeleinden en daarbijhorende koeren en hovingen en bedrijven in de sektoren horeca, kleinhandel en dienstverlening.

Zijn niet toegelaten:

- bedrijven in de hierboven genoemde sectoren, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte op het gelijkvloers groter is dan 950 m²;
- bedrijven, gericht op de productie van goederen behalve kleine ambachtelijke bedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- bedrijven of inrichtingen die milieubelastend en/of hinderend zijn voor de woonomgeving of waarvan kan verwacht worden dat zij de woonomgeving zullen storen;
- en bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan, en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten

2.1.2 Nevenbestemming

De bedrijfsvloeroppervlakte mag de woonoppervlakte overtreffen. Zijn toegelaten als nevenbestemming: bergingen.

2.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

2.1.3.1 In onderhavige bestemmingszone is het verbonden hoofdgebouw (her) in te richten zonder woonfunctie op hetzelfde perceel; de woonfunctie dient gerealiseerd in een strook palende aan de weggrens.
Bij samenvoeging van percelen dient ten minste één woongelegenheid per 15,00 m voorgevelbreedte te worden ingericht.

2.1.3.2 Indien het gelijkvloers wordt ingenomen voor bedrijfsdoeleinden dient een woongelegenheid op de verdieping(en) te worden ingericht, wat inhoudt dat de toegankelijkheid vanaf de openbare weg verzekerd wordt.

2.1.3.3 In het dakvolume, dit wil zeggen in de overdekte ruimte boven het gekozen peil van de kroonlijst, mag slechts één woongelegenheid ingericht worden per perceel of per 10,00m gevelbreedte (ingeval van samenvoeging van percelen).

2.1.3.4 Per woongelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien van minimum 10 m².

2.1.3.5 De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

Artikel 2.2
Bebouwingsvoorschriften

2.2 Bebouwingsvoorschriften

De verschillende voorschriften vullen elkaar aan. De strengste voorwaarde dient gevolgd te worden. Bijvoorbeeld de toegelaten bouwdiepte voor hoofdgebouw op het gelijkvloers is vrij maar moet voldoen aan het bebouwingspercentage

2.2.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

2.2.1.1 Indien uitsluitend een woonbestemming bestaat of zal worden gerealiseerd: maximum 65 %

Afwijking
Ingeval het hier vastgestelde bebouwingspercentage op het gelijkvloers niet kan geëerbiedigd worden, gezien de kleine perceelstructuur van de bestaande toestand, moet ten minste 1/8 van het perceelsdeel, gelegen in deze bestemmingszone onbebouwd blijven en ingericht worden als tuin of terras, met als kleinste afmeting 2,5 meter.

2.2.1.2 Indien er een bedrijf is of zal worden gevestigd:
- op percelen kleiner dan 250 m²; **90%**
- op percelen begrepen tussen 250 m² en 500 m²: **80 %**
- op percelen gelijk aan of groter dan 500 m²: **70 %**

2.2.2 Plaatsing van hoofdgebouwen

Voor de plaatsing van hoofdgebouwen dient men in eerste instantie rekening te ouden met de inplanting van de gebouwen in de directe omgeving, dit omwille van het behoud van de privacy in de tuinzone.

2.2.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

Bij bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide perceelsgrenzen, moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorbouwlijn minimaal 1,00 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met paramentsteen worden afgewerkt. Bij deze laatste mogelijkheid dient men een architecturale meerwaarde te bekomen t.o.v. het volgen van de bouwlijn van aanpalende.

2.2.2.2 Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
De verplichting geldt om op de zijkavelgrenzen te bouwen bij nieuwbouw.

2.2.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens

- op het gelijkvloers: 0,00 m
- op de verdiepingen: minimum twee maal de gekozen kroonlijsthoogte ter hoogte van de achtergevelbouwlijn

2.2.3 Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers is vrij mits aan de bepalingen van artikel 2.2.1 worden voldaan, dit voor het deel van het perceel tot de diepte van 17 meter. De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 12,00 m, voor zover de bepalingen van artikel 2.2.2.3 worden gerespecteerd.

Voor bebouwing dieper dan 17 meter t.o.v. de bouwlijn, dient er een structuurschets opgesteld te worden voor gans het achterliggend gebied van de oude houtzagerij Opdekamp (± 3 ha). Deze structuurschets dient goedgekeurd te worden door het College van Burgemeester en Schepenen.

2.2.4 Toegelaten bouwhoogte voor hoofdgebouwen

In de eerste 12,00 m uit de voorgevelbouwlijn gemeten: maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 12,00 m boven het referentiepeil, voor zover wordt voldaan aan de bepalingen van artikel 2.2.2.3.
In functie van omliggende bebouwing kan eventueel een ruimere bebouwing toegestaan worden.

Voorbij bedoelde 12,00 m, maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00 meter boven het referentiepeil op de perceelsgrenzen; vanaf de perceelsgrenzen mag die hoogte toenemen onder een maximale hoek van 45° ten opzichte van het horizontale vlak tot een maximale nokhoogte van 6,00 m boven het referentiepeil.
Voor het bestaande pand met kadastraal nr 1339 p mogen de 3 bouwlagen met plat dak verbouwd worden, bij afbraak van deze woning dient men de voorschriften van het BPA te volgen.

2.2.5 Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Op het gelijkvloers zijn platte daken met hellende vlakken toegelaten. Op de verdiepingen zijn enkel daken samengesteld uit hellende dakvlakken toegelaten, met maximum een helling van 45°.

2.2.6 Dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen kunnen slechts voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 m te bedragen.
Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 boven het peil van de kroonlijst.

Dakkapellen kunnen toegelaten worden onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 m uit de zijgevelgrenzen
- met een maximale breedte van1,80 m
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 m boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamelijke breedte van alle dakkapellen (maximum 1 rij) mag in geen geval meer bedragen dan 50 % van de betrokken gevelbreedte
- de dakkapellen architecturaal een meerwaarde creëren.

2.2.7 Uitbouwen

Op de verdieping kan in de voor- en achtergevel een uitbouw toegelaten worden van maximum 0,6 m diepte ten opzichte van de rooilijn of de maximale bouwdiepte, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen (B.W. Art. 679)
- maximum breedte 4,00 m
- met een uitbouw over de weggrens kleiner dan de voetpadbreedte, verminderd met 0,75 m

2.2.8 Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

In algemene zin, d.w.z. wanneer het aanpalende gebouw beantwoordt aan onderhavige bebouwingsvoorschriften zal ernaar gestreefd worden de dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten op deze van het aanpalende gebouw.

Wanneer het aanpalende gebouw veel hoger is en desgevallend afgewerkt met een plat dak dient aansluiting gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende vlakken) borstweringen, enzomeer.
Het verdient aanbeveling in voorkomend geval, voorafgaandelijk aan de bouwaanvraag, een principeaanvraag in te dienen, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de aansluiting van het aanpalende gebouw.
Bouwaanvragen zullen de grafische gegevens vermelden over het gabariet en de materialen van aanpalende gebouwen en de aansluitingsaspecten grafisch duidelijk voorstellen.

2.2.9 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd-en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.
Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden, betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

Artikel 2.3
Koeren en hovingen

2.3 Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

2.3.1 Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,50 m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden.

2.3.2 Toegelaten verhardingen

Indien geen andere dan een woonbestemming wordt gerealiseerd, dienen de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel volledig ingericht te worden als tuin; maximaal één derde van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Indien een bedrijf bestaat of gerealiseerd zal worden, mogen de hier bedoelde ruimten voor 75 % van de oppervlakte verhard worden. De niet bebouwde ruimten moeten ondermeer aangewend worden als brandgang en als evacuatiemogelijkheid.

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen worden gebruikt

2.3.3 Inritten

De inritten van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 m per inrit of tot de breedte van bestaande garagepoorten. In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen kan een bredere inrit toegestaan worden.
Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijk gemeten, is een helling naar een garage, beneden het referentiepeil, verboden.

Een toegangsweg op het gelijkvloers onder een gebouw tot achterliggende percelen is toegelaten op voorwaarde dat boven het rijweggedeelte een vrije hoogte van minimum 4,00 m wordt gerespecteerd en het rijweggedeelte ten minste 4,00 m breed is.
Boven een voetweg moet de vrije hoogte en de vrije breedte ten minste 2,5 m bedragen.

In de woningen langsheen de Maastrichtersteenweg mogen garages opgenomen worden, echter zonder rechtstreekse toegangen tot de Maastrichtersteenweg. Deze garages dienen aan te sluiten op de ondergrondse parking onder het commercieel project.

2.3.4 Toegelaten bijgebouw

Terreinbezetting
Samen met het hoofdgebouw mogen de percentages voorzien in artikel 2.2 niet overschreden worden; de terreinbezetting door bijgebouwen mag maximaal 30 % bedragen van deze bezet door de hoofdgebouwen.

Plaatsing:
Op minimum 2,00 m van de kavelgrenzen of op een kavelgrens mits ruimtelijk verantwoord.

Gabariet:
Maximale hoogte van de kroonlijst: 3:00 m boven het referentiepeil; deze hoogte mag toenemen onder een hoek van maximaal 35° ten opzichte van het horizontale vlak en tot een maximale nokhoogte van 5,00 m boven het referentiepeil.

Materialen:
Vrij, mits duurzaam en esthetisch verantwoord.
Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

Tuinhuisjes:
Tuinhuisjes beantwoordend aan hiernavolgende voorwaarden kunnen toegestaan worden:
Maximale oppervlakte: 12m², mits wordt voldaan aan artikel 2.2.
Plaatsing: op minimum 2,00 m van de perceelsgrenzen of op een perceelgrens indien ruimtelijk verantwoord.
Maximaal toegelaten gabarit:
- kroonlijsthoogte bij plat dak maximum 2,75m;
- nokhoogte bij hellend vlak maximum 3,00 m

Materialen: baksteen, houten panelen, glas. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.
Het is toegelaten aan te bouwen tegen een bakstenen erfscheiding die hoger is dan de kroonlijst van het tuinhuis.

Artikel 2.3
Koeren en hovingen

2.3.5 Erfscheidingen

De plaatsing van erfscheidingen is verplicht op al dan niet-bebouwde zij-en achterkavelgrenzen.
Materialen: baksteen en/of levende hagen (eventueel versterkt met paaltjes en draad).
Hoogten: bovenkant afdeksteen of kruin van de haag, ten hoogste 2,50 m boven het referentiepeil.

2.3.6 Diversen

In de voortuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijke meer, verboden.

Het vellen van hoogstammen op meer dan 5,00 m van bestaande of ontworpen bebouwing is verboden, tenzij wordt aangetoond dat de hoogstam een gevaar betekent voor de betrokken bebouwing.

Het plaatsen van masten en pylonen is verboden.

2.3.7 Inritten en parkings

Onder de projectzones 2 (deel langs de Maastrichtersteenweg), 4, 5, en 12 dient een ondergrondse parking met eventueel bergingen voorzien te worden. In deze ondergrondse parking moeten minimaal 120 parkeerplaatsen voorzien worden, als compensatie voor het autovrij maken van het aanliggend plein. Onafhankelijk van de functiebestemming van de nieuwbouw zal naast de minimum te voorziene 120 parkeerplaatsen, voor de project-zone steeds een berekening dienen voorgelegd te worden van de parkeerbehoefte in relatie met de functieinvul-ling van de nieuwe bebouwing, zodat de capaciteit wordt afgestemd op de geplande woon en winkelfuncties

De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage (zone 12), net zoals de laad/ en loskaden. Deze toegang wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).

In de bouwblokken langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuk tussen beide voornoemde dienen de garages ondergronds voorzien te worden ook aansluitend op de ondergrondse parking van het commercieel centrum.

Bestemmingszone Kopgebouwen

ZONE 3 KOPGEBOUWEN

Omschrijving en doelstelling

De bestemmingszone kopgebouwen situeert zich ter hoogte van de straateinden tussen de Maastrichtersteenweg en de Koning Albertstraat, tussen deze laatst vernoemde straat en de Acht Meilaan en tussen de Slachthuisstraat en de Burg. Philipslaan.

De kopgevels van verschillende panden zijn beeldbepalend, nl. de tweelinggebouwen Bospoort nrs. 11 en 12 met trapgevels.

Typisch aan deze kopbebouwing is de tweezijdig oriëntatie, nl. deze bebouwing wordt langs twee zijden ontsloten door wegenis.

Artikel 3.1
Bestemmingsvoorschriften

3.1 Bestemmingsvoorschriften

3.1.1 Hoofdbestemming

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woondoeleinden en daarbijhorende koeren en hovingen en bedrijven in de sektoren horeca, kleinhandel en dienstverlening.

Zijn niet toegelaten:

- bedrijven in de hierboven genoemde sectoren, waarvan de bedrijfsvloeroppervlakte op het gelijkvloers groter is dan 950 m²;
- bedrijven, gericht op de productie van goederen behalve kleine ambachtelijke bedrijven;
- groothandelsbedrijven;
- bedrijven of inrichtingen die milieubelastend en/of hinderend zijn voor de woonomgeving of waarvan kan verwacht worden dat zij de woonomgeving zullen storen;
- bedrijven of inrichtingen die erop gericht zijn brandstoffen op te slaan, en/of het verkopen van chemische producten of andere, potentieel zeer brandbare, giftige en/of explosieve producten.

3.1.2 Nevenbestemming

De bedrijfsvloeroppervlakte mag de woonoppervlakte overtreffen. Zijn toegelaten als nevenbestemming: bergingen.

3.1.3 Bijzondere bestemmingsvoorschriften

3.1.2.1 In onderhavige bestemmingszone is het verboden hoofdgebouwen (her) in te richten zonder woonfunctie op hetzelfde perceel; de woonfunctie dient gerealiseerd in een strook palende aan de weggrens.
Bij samenvoeging van percelen dient ten minste één woongelegenheid per 15,00 m voorgevelbreedte te worden ingericht.

3.1.2.2 Indien het gelijkvloers wordt ingenomen voor bedrijfsdoeleinden dient een woongelegenheid op de verdieping(en) te worden ingericht, wat inhoudt dat de toegankelijkheid vanaf de openbare weg verzekerd wordt.

3.1.2.3 In het dakvolume, dit wil zeggen in de overdekte ruimte boven het gekozen peil van de kroonlijst, mag slechts één woongelegenheid ingericht worden per perceel of per 10,00 m gevelbreedte (ingeval van samenvoeging van percelen).

3.1.2.4 Per woongelegenheid dient een vrije private open ruimte voorzien van minimum 10 m².

3.1.2.5 De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de bestemming voorzien in de bestemmingszone. De eigenlijke bedrijfsuitvoering noch de woonfunctie zijn in de bijgebouwen toegelaten.

3.2 Bebouwingsvoorschriften

De verschillende voorschriften vullen elkaar aan. De strengste voorwaarde dient gevolgd te worden.

3.2.1 Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Gezien de dubbelzijdige oriëntatie van de bebouwing mag 100 % gerealiseerd worden, mits er voldoende verlichting mogelijk blijft.

3.2.2 Plaatsing van hoofdgebouwen

Voor de plaatsing van hoofdgebouwen dient men in eerste instantie rekening te houden met de inplanting van de gebouwen in de directe omgeving, dit omwille van het behoud van de privacy in de tuinzone.

3.2.2.1 Plaatsing ten opzichte van de weggrens

De plaatsing van de voor- en achtergevel op de weggrens is verplicht.
Bij bouwen op een perceel met een bestaande gevel op één of op beide perceelsgrenzen, moet ofwel met de nieuwe bebouwing tegen deze gevels aangesloten worden en moet de voorbouwlijn minimaal 1,00 m doorlopen, ofwel moet bij niet gelijke aansluiting de eventueel nog niet met parament uitgevoerde bouwdelen van de buurgebouwen met paramentsteen worden afgewerkt. Bij deze laatste mogelijkheid dient men een architecturale meerwaarde te bekomen t.o.v. het volgen van de bouwlijn van aanpalende.

3.2.2.2 Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
De verplichting geldt om op de zijkavelgrenzen te bouwen.

3.2.3 Toegelaten bouwdiepten voor gebouwen

De toegelaten bouwdiepten op het gelijkvloers is de afstand tussen beide weggrenzen, mits men kan voldoen aan de minimum vereisten qua natuurlijke lichtinval.
Afzonderlijke bijgebouwen worden niet toegelaten (tuinhuizen, bergingen…).
De toegelaten bouwdiepten op de verdiepingen is minimaal 10,00 m en kan gezien de dubbele oriëntatie maximaal over gans de bouwdiepte voorzien worden, mits men voldoende natuurlijke verlichting kan voorzien.

3.2.4 Toegelaten bouwhoogte voor gebouwen

Gezien de dubbelzijdige oriëntatie naar de straten wordt geopteerd om langsheen beide straten maximaal 2 bouwlagen toe te laten met een kroonlijsthoogte van maximum 7,00 m en een nokhoogte van maximum 12,00 m boven het referentiepeil, voor zover de privacy van aanpalenden niet wordt aangetast. Voor het bestaande pand met kadastrale nummer 2b mogen de 3 bouwlagen met plat dak verbouwd worden, bij afbraak van deze woning dient men de voorschriften van het BPA te volgen.

3.2.5 Toegelaten dakvorm voor gebouwen

Vanop de openbare weg zichtbare daken dienen uitgevoerd te worden met hellende dakvlakken met een maximum helling van 45° (ronde daken binnen dit gabariet worden tevens toegelaten).

3.2.6 Dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen kunnen slechts voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.

De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 m te bedragen.
Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 m boven het peil van de kroonlijst.

Dakkapellen kunnen toegelaten worden onder de volgende voorwaarden:

- minimum 0,60 m uit de zijgevelgrenzen
- met een maximale breedte van 1,80 m
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 m boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamelijke breedte van alle dakkapellen (maximum 1 rij) mag in geen geval meer bedragen dan 50 % van de betrokken gevelbreedte
- de dakkapellen architecturaal een meerwaarde creëren.

3.2.7 Uitbouwen

Op de verdieping kan in de voor- en achtergevel een uitbouw toegelaten worden van maximum 0,6 m diepte ten opzichte van de rooilijn of de maximale bouwdiepte, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen (B.W. Art 679)
- maximum breedte 4,00 m
- met een uitbouw over de weggrens kleiner dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m

3.2.8 Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

In algemene zin, d.w.z. wanneer het aanpalende gebouw beantwoordt aan onderhavige bebouwingsvoorschriften zal ernaar gestreefd worden dat dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels harmonieus te laten aansluiten op deze van het aanpalende gebouw.

Wanneer het aanpalende gebouw veel hoger is en desgevallend afgewerkt met een plat dak dient aansluiting gezocht door het gebruik van passende dakvormen (plat, boogvormig, hellende vlakken) borstweringen, enzomeer.
Het verdient aanbeveling in voorkomend geval, voorafgaandelijk aan de bouwaanvraag, een principeaanvraag in te dienen, waarbij specifieke aandacht wordt besteed aan de aansluiting van het aanpalende gebouw.
Bouwaanvragen zullen de grafische gegevens vermelden over het gabariet en de materialen van aanpalende gebouwen en de aansluitingsaspecten grafisch duidelijk voorstellen.

3.2.9 Materialen

De gebruikte materialen van de bouwdelen, dit wil zeggen, van hoofd- en bijgebouwen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.
Voor de zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden, betonplaten; plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.

Artikel 3.3
Koeren en hovingen

3.3 Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

3.3.1 Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,50 m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden.

3.3.2 Toegelaten verhardingen

Indien geen andere woonbestemming wordt gerealiseer, dienen de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel volledig ingericht te worden als tuin; maximaal één derde vandeze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en bouwwerken die geen gebouwen zijn.

Indien een bedrijf bestaat of gerealiseerd zal worden, mogen de hier bedoelde ruimten voor 75% van de oppervlakte verhard worden. De niet bebouwde ruimten moeten ondermeer aangewend worden als brandgang en als evacuatiemogelijkheid.

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen worden gebruikt.

3.3.3 Inritten

De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 3,00 m per inrit of tot de breedte van bestaande garagepoorten. In het kader van een aanvraag tot de aanleg van parkings, garages en laad- en losplaatsen kan een bredere inrit toegestaan worden.

Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijk gemeten, is een helling naar een garage, beneden het referentiepeil, verboden.

Een toegangsweg op het gelijkvloers onder een gebouw tot achterliggende percelen is toegelaten op voorwaarde dat boven het rijweggedeelte een vrije hoogte van minimum 4,00 m wordt gerespecteerd en het rijweggedeelte ten minste 4,00 m breed is.

Boven een voetweg moet de vrije hoogte en de vrije breedte ten minste 2,5 m bedragen.

3.3.4 Erfscheidingen

De plaatsing van erfscheidingen is verplicht op al dan niet-bebouwde zij- en achterkavelgrenzen.
Materialen: baksteen en/of levende hagen (eventueel versterkt met paaltjes en draad).
Hoogten: bovenkant afdeksteen of kruin van de haag, ten hoogste 2,50 m boven het referentiepeil.

3.3.5 Diversen

In de voortuinstroken is de plaatsing van goederen, afval, wrakken, containers en dergelijk meer, verboden.

Het vellen van hoogstammen op meer dan 5,00 m van bestaande of ontworpen bebouwing is verboden, tenzij wordt aangetoond dat de hoogstam een gevaar betekent voor de betrokken bebouwing.

Het plaatsenvan masten en pylonen is verboden.

Bestemmingszone
Bebouwing pleinwandafwerking

ZONE 4 BEBOUWING PLEINWANDAFWERKING

Omschrijving

Centraal hierbij staat de wandafwerking langsheen het Kolonel Aertsplein.
Aan de kleinste zijde van het Kolonel Aertsplein dient men zoveel als mogelijk de continuïteit van de open ruimte tussen het stadspark en het plein te bewaren.
Bouwen op het gelijkvloers is toegelaten met dien verstande dat:
- de gelijkvloerse delen transparant (doorzichtig) blijven door middel van openingen of doorzichten (geen effectieve openingen, maar visuele doorzichten door glazen wanden) in het bouwblok of de bouwblokken tussen de Tramsteeg en Prinsenhoflaan,
- de effectieve doorgang voor voetgangers wordt gegarandeerd door een voetgangerscorridor van voldoende breedte (15 meter) op of langs de Prinsenhoflaan (zone openbare weg met verblijfskarakter).

Gekoppeld aan de volumestudie over gans de zone zal een organigram bijgebracht worden. Op dit plan dient de relatie van stilstaand, spijzigend, bewegend verkeer verduidelijkt te worden. Belangrijk hierbij is de ontsluiting van het commerciële complex via de Maastrichtersteenweg.
Hogervermelde volumestudie en verkeersorganigram zullen ruimtelijk verwerkt worden in een begroenings- en landschapsplan.

Doelstelling

In de studie “Werk aan de winkel” (Meertens & Steffens, urbane ontwikkeling en advies, Maastricht, dec. 1997) worden voor de drie handelscentra missies en doelstellingen geformuleerd.
De drie handelscentra willen profiteren van de ontwikkelingen in het toerisme
Voor Maaseik liggen kansen voor de versterking van het handelscentrum in het aantrekken van kooptoerisme naast de mogelijkheden voor uitbreiding van het huidige dagtoerisme en het beter benutten van de mogelijkheden van het watersporttoerisme in de regio.

De maatregelen vormen een integraal geheel; de integrale aanpak wordt voorgesteld. De te onderscheiden maatregelen zijn:

Artikel 4.1
Bestemmingsvoorschriften

- de uitbreiding en verbreding van het winkelaanbod;
- het zeker stellen van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- vormgeven marketing en promotie voor de bevordering van het kooptoerisme;
- beter communicatie en constructieve samenwerking tussen beleid en handelaren;
- kwaliteitsverbeteringen in de handelszaken;
- bevorderen van de leefbaarheid van de handelscentra door meer woningen in de centra en
- het verstrekken van het imago door culturele programmering

Voor Maaseik wordt een forse uitbreiding van het winkelaanbod voorgesteld op een tweetal locaties; beide aan de rand van het huidige handelscentrum..
Voor het winkelen (shoppen) in combinatie met uitgebreide, ondersteunende horeca-voorzieningen en een daarop afgestemd cultureel aanbod wordt voorgesteld twee 'polen' te vormen aan de toegangen tot de stad: Bospoort aan de oostzijde en Bleumerpoort (en omgeving) aan de westzijde.
Deze poorten zijn de uiteinden van de 'commerciële as', zoals die wordt voorgesteld in het structuurplan voor de binnenstad van Maaseik. Op deze as is de prachtige Markt het centrale scharnier- en rustpunt.
De poorten, nu als zodanig niet herkenbaar, moeten (weer) markante – stedenbouwkundig ook als zodanig aangeduid - toegangen worden tot de aantrekkelijke, op een aangenaam verblijf ingerichte binnenstad. De toegangen dienen 'trekkers' van allure te herbergen.

4.1 Bestemmingsvoorschriften

4.1.1 Hoofdbestemming

Voor de uitwerking van bovenvermelde pool aan het Kol. Aertsplein wordt een bestemming in de commerciële sector voorzien, nl. de verruiming en verbreding van het bestaande winkelapparaat.
Het achterliggend volume (zone 12) dient als een geheel een grote trekker te worden (bv. een supermarkt) en dient minimaal één toegang te hebben via het Kolonel Aertsplein.
Het gedeelte langs het Kolonel Aertsplein mag geen kleine winkelruimte hebben, die bestaan er in Maaseik reeds genoeg, enkel winkels met een zekere grootte (middelgrote oppervlaktes) mogen toegelaten worden.

Voor de bebouwing langsheen de kortste zijde van het plein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat inclusief het verbindingsstuk tusen beide voornoemde kunnen winkels, horeca, diensten… op het gelijkvloers voorzien worden. Louter woonfunctie wordt ook toegelaten.

4.1.2 Nevenbestemming

Voor de bebouwing langsheen de langste zijde van het plein is het verplicht op de verdiepingen woonfuncties te voorzien. Voor het bouwblok langs de kortste zijde van het Kolonel Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaarstraat inclusief het verbindingsstuk tussen beide voornoemde kunnen op de verdiepingen naastde woonfunctie ook commerciële functies toegelaten worden.

4.2 Bebouwingsvoorschriften

4.2.1 Bebouwingspercentage

Gezien de afbakening van deze zone de maximale bebouwingsoppervlakte aangeeft is een bebouwingspercentage van 100 % realiseerbaar.

4.2.2 Plaatsing van woningen en winkels

Het bouwdossier dient een volumemaquette te bevatten. Deze maquette dient ingepast te worden in de bestaande omgevingsmaquette schaal 1/500. Naast deze volumemaquette dient schematisch (functieschema) weergegeven te worden hoe de plaatsing van de verschillende woningen en winkels uitgewerkt is.

4.2.2.1 Plaatsing van woningen langsheen het Kolonel Aertsplein op de verdiepingen boven de winkels

Plaatsing ten opzichte van het plein
De maximale voorgevelbouwlijn is de grens van de bestaande wegenis van de steeg. De steeg dient ruimtelijk geïntegreerd te worden in het project.

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen en achterkavelgrens.

Op de zijkavel- en achterkavelgrenzen indien hiervoor de toestemming van de aanpalende eigenaar verkregen wordt. Indien de toestemming van de aanpalende eigenaar niet verkregen wordt minimum 3 meter mits de privacy van aaanpalende achtertuinen wordt behouden.
De bouwdiepte wordt bepaald i.f.v. de bovenvermelde volumestudie en schematische schets (functieschema) houdende de plaatsing van de verschillende woningen en winkels en is bepaald op maximaal 12 meter vanaf de bouwlijn van de lange zijde van het Kol. Aertsplein.

4.2.2.2 Plaatsing van het winkelgedeelte op het gelijkvloers

Plaatsing ten opzichte van het plein
In het winkelcomplex dient de bestaande wegenis van de steeg langsheen het Kol. Aertsplein geïntegreerd te worden op een ruimtelijke verantwoorde manier (bv. een gaanderij…).

Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen en achterkavelgrenzen.

Op de zijkavel- en achterkavelgrenzen indien hiervoor de toestemming van de aanpalende eigenaar verkregen wordt. Indien de toestemming van de aanpalende eigenaar niet verkregen wordt minimum 3 meter mits de privacy van aanpalende achtertuinen wordt behouden.
De bouwdiepte wordt bepaald i.f.v. de bovenvermelde volumestudie en schematische schets (functieschema) houdende de plaatsing van de verschillende winkels en is bepaald op maximaal 12 meter vanaf de bouwlijn van de lange zijde van het Kol. Aertsplein.

4.2.2.3 Plaatsing van het bouwvolume langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat inclusief het verbindingsstuk tussen beide voornoemde.

Deze inplanting wordt grafisch weergegeven op plan nr. 3 bestemmingsplan inclusief de bouwdieptes die variëren afhankelijk van de ligging van 11 tot 13 meter.

4.2.3 Toegelaten bouwhoogte

4.2.3.1 Gevelwand langsheen langste zijde van het Kol. Aertsplein
Als referentiehoogte nemen we het beschermd pand met kadastrale nr. 952 A/2.
Het gebouw dient te bestaan uit een basis nl. het winkelcomplex (gelijkvloerse bouwlaag maximaal 4 meter hoog) met 2 verdiepingen als middengedeelte en een dak (Z3). In dit dakvolume kunnen geen volwaardige appartementen voorzien worden, dit volume dient in relatie te staan met de lager gelegen woningen (duplex, slaapkamers,…).

4.2.3.2 Gevelwand langsheen de korte zijde van het Kol. Aertsplein het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat inclusief het verbindingstuk tussen beide voornoemde.

Deze gevelwand dient harmonisch aan te sluiten op het aanpalend winkelcomplex.
De opbouw van de gevel is drieledig: basis, middendeel en dak.

Artikel 4.3
Niet bebouwde ruimte / parking

Voor het volume evenwijdig aan de kortste zijde van het Kol. Aertsplein worden 3 bouwlagen (Z3) toegelaten. Referentiegebouw blijft hier ook het gebouw op het perceel met kadastrale nr. 952 A/2. De dakafwerking is vrij, maar bevat geen volwaardige bouwlaag.

4.2.4 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.
Voor de vanop de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

4.3 Inrichting van niet bebouwde ruimte en parking

4.3.1 Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de peilen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0,50 m voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden.

4.3.2 (Buffer)groen

Langsheen de erfscheidingen bij niet bebouwing dient buffergroen van minimum 3 meter voorzien te worden bestaande uit streekeigen beplantingen onder de vorm van gras, laag- en hoogstammig groen.

4.3.3 Verharding

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen te worden gebruikt.

Bestemmingszone Bospoort

4.3.4 Inritten en parkings

Onder de projectzones 2 (deel langs de Maastrichtersteenweg), 4, 5, en 12 dient een ondergrondse parking met eventueel bergingen voorzien te worden. In deze ondergrondse parking moeten minimaal 120 parkeerplaatsen voorzien worden, als compensatie voor het autovrij maken van het aanliggend plein. Onafhankelijk van de functiebestemming van de nieuwbouw zal naast de minimum te voorziene 120 parkeerplaatsen, voor de projectzone steeds een berekening dienen voorgelegd te worden van de parkeerbehoefte in relatie met de functie-invulling van de nieuwe bebouwing, zodat de capaciteit wordt afgestemd op de geplande woonen winkelfuncties

De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage (zone 12), net zoals de laad/ en loskaden. Deze toegang wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).

In de bouwblokken langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuik tussen beide voorenoemde dienen de garages ondergronds voorzien te worden ook aansluitend op de ondergrondse parking van het commercieel centrum.

ARTIKEL 5.1
Bestemmingsvoorschriften

ZONE 5 MULTIFUNCTIONEEL PLEIN

Omschrijving

Kwaliteit en openbare ruimte
Winkelgedrag is gebaat bij goede straten, pleinen en routes. Op de hoofdstraten en knopen kan Maaseik op dat vlak nog veel aan kwaliteit winnen. Dit geldt o.a. voor het Kolonel Aertsplein dat een meer besloten pleinfunctie dient te verkrijgen. Deze beslotenheid dient te worden bekomen door het aanbrengen van evenwaardige pleinwanden en ruimtelijke schaalverkleining.

Groen en openbare ruimte
De structuurgerichte en structuurversterkende "vergroening" van het stedelijk openbaar domein is één van de sterke peilers van een stadsvernieuwingsbeleid. Hiervoor zijn meerdere argumenten aan te voeren: ecologische meerwaarde, historische herwaardering en de opvoering van woon- en bezoekkwaliteit.

In eerste instantie denken we aan de typologische herwaardering van de stedelijke hoofdassen die een "laan-kwaliteit" moeten krijgen, andere concrete aandachtspunten zijn o.a. herstel van de wallenstructuur.
M.b.t. de herwaardering van de oude stadswallen is een combinatie met een laanbeplanting aangewezen (Kol.Aerts-plein, Bospoort, Philipslaan, Mgr. Koningsstraat) en de terreinen van de Lijn dienen bij verdere detaillering als wal ruimtelijk-visueel herkenbaar te zijn, ook het poorteffect van de Bosstraat dient hierbij met de nodige aandacht te worden behandeld.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in de walstructuur tevens gekozen moet worden voor het behoud van enkele open ruimten. Hierbij spelen o.a. het Kol. Artsplein en de zuidelijke stadswal een belangrijke rol.

Doelstelling

Het Kol. Aertsplein zal in de eerste plaats heringericht worden als verkeersluwe publieke verblijfs- en activiteitenruimte, waarbij de huidige parkeerfunctie verdwijnt. Eeen ondergrondse parking is voorzien onder de zones 2 (deel langs de Maastrichtersteenweg),4 ,5 en 12.
Het plein dient wel als knooppunt voor openbaar vervoer te Maaseik uitgebouwd te worden. Een referentie naar de steeg dient uitgewerkt te worden in samenhang met de aanpalende bebouwing. De bomenrijen op het tracé van de stadsomwalling dienen als lineair elementen behouden te blijven, dit betekent echter niet dat de bestaande bomen behouden dienen te worden, bestaande bomen kunnen gekapt worden en vervangen door nieuwe op een iets gewij-zigde standplaats afhankelijk van het inrichtingsplan van het nieuwe kol. Aertsplein .

Het pleintje gelegen tussen het bouwvolume langs de korte zijde van het Kolonel Aertsplein en het bouwvolume langs de Rozenboomgaardstraat dient een inrichting te krijgen die zondanig is dat dit plein als een representatief stedelijk pleintje voorzien van het nodige groen kan aanzien worden. Deze ruimte wordt niet geprivatiseerd, maar maakt deel uit van de voor iederen toegankelijke open ruimte. Parkeren is hier verboden.

5.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingskaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor de aanleg en/of inrichting van openbare pleingehelen met bijhorende groenaanleg. Onder deze zone kan men een ondergrondse parking voorzien, doch de toegang voor de auto's moet gebeuren via de Maastrichtersteenweg en de Plantage , de achterliggende straat.

5.2 Inritten en parkings

Onder de projectzones 2 (deel langs de Maastrichtersteenweg), 4, 5, en 12 dient een ondergrondse parking met eventueel bergingen voorzien te worden. In deze ondergrondse parking moeten minimaal 120 parkeerplaatsen voorzien worden, als compensatie voor het autovrij maken van het aanliggend plein. Onafhankelijk van de functiebestemming van de nieuwbouw zal naast de minimum te voorziene 120 parkeerplaatsen, voor de projectzone steeds een berekening dienen voorgelegd te worden van de parkeerbehoefte in relatie met de functieinvulling van de nieuwe bebouwing, zodat de capa-citeit wordt afgestemd op de geplande woon en winkelfuncties

De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage (zone 12), net zoals de laad/ en loskaden. Deze toegang wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).

In de bouwblokken langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuk tussen beide voornoemde dienen de garages ondergronds voorzien te worden ook aansluitend op de ondergrondse parking van het commercieel centrum.

Artikel 5.2
Inrichtingsaanbevelingen

5.3 Aanbevelingen inzake inrichting

Bij de inrichting van deze zones dient men te streven naar een herstel van het dynamisch evenwicht. Op het Kol. Aertsplein dat zowel een economische, een sociale, een culturele en een beperkte verkeersfunctie heeft, dient een evenwicht te heersen dat én de levendigheid én de leefbaarheid waarborgt.

Aangezien pleinen en ook hoofdstraten de centra zijn die de structuur van de stad in zich dragen, volstaat het niet ze als geheel op zich aan te pakken, maar moet de hele herinrichting op haar beurt ook passen in het netwerk van straten en pleinen in de stad.

Heel belangrijk voor het Kol. Aertsplein is de aansluiting van het plein op het voetgangersgebied in de Bosstraat, dit zowel functioneel als op vlak van de vormgeving van de openbare ruimte. Ook de vormelijke aansluiting van het plein op de Prinsenhoflaan is zeer belangrijk.

Materialen

Aan bestratingsmateriaal worden hoge eisen gesteld: stevigheid (druk en beweging), duurzaamheid, oppervlakte-eigenschappen (stroefheid, kleurvastheid, lichtverstrooiing of –weerkaatsing), herstelbaarheid, aan karakter winnen bij veroudering (patina).
Naast de dragende functie kunnen ook andere functies een rol spelen: geleiding van beweging, indicaties voor verkeersgedrag, oplossingen voor niveauverschillen, afwatering, berijdbaarheid (bussen), begaanbaarheid, karakter (kleur, textuur, legverband) ter ondersteuningvan een globaal ruimtelijk concept.

Door een zorgvuldig inrichtingsplan en een keuze voor natuursteen in grijstinten, kan het authentieke, Maaslandse karakter te Maaseik worden versterkt.

Oog voor samenhang

Optelling of integratie van functionele aspecten? De veelheid aan functies, activiteiten en objecten op het openbaar domein is een specifiek probleem bij de vormgeving ervan. Het Kol. Aertsplein dient ingericht te worden als een evenementenplein met tevens de locatieplaats van een zestal bushaltes.

Pure nevenschikking van die objecten of zones voor activiteiten levert geen “ruimtelijkheid” op, maar een versnippering of overlading van de ruimte.

De geleding van een plein is de verfijning en de indeling ervan. Bomen, trappen, vloerpatronen, verlichtingspalen, muurtjes, straatmeubilair enz. zijn de elementen waarmee de ruimte geleed kan worden gemaakt.

Het lijkt een wetmatigheid te zijn dat zo'n geleding de geometrie van het plein versterkt.

Artikel 5.2
Inrichtingsaanbevelingen

De straatvloer van gevel tot gevel

De vloer van deze zone heeft een verbindend effect tussen gevels. Wanden en vloeren maken "kamerbreed" de ruimte. De vloer is het plaatselijk stukje aardoppervlakte dat de gebouwen en de activiteiten draagt. Iets van die stevige rust en iets van de verbindende functie moet in vormgeving van steden en pleinen van gevel tot gevel aanwezig zijn.

Naargelang de verkeerssituatie wordt dit principe vertaald in een gelijkgrondse aanleg (zonder opdeling in rijweg en trottoir met verhoogde stoeprand) of minstens in een samenhangend concept van materiaalgebruik (eenheid van kleur of materiaal).

Soberheid doet wonderen

Het plein dient een eenheid te vormen met de architectuur van de aanpalende huizen, zonder overbodig straatmeubilair als 'Amsterdammertjes', reclameborden…

Groenvoorziening

Het ontwerp voor het Kol. Aertsplein dient de historische stadsomwalling te respecteren. Een laanbeplanting tussen het plein en de Prinsenhoflaan dient deze historische structuur te benadrukken. De nabijheid van de open ruimte langsheen de historische omwalling dient in het plan geïntegreerd te worden (referentie naar parksfeer…).

Bijzondere voorzieningen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeublilair, bushaltes… mogen de voetgangers en de te verwachten activiteiten eigen aan het openbaar plein niet storen.
Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.
In de gearceerde zone op het Kol. Aertsplein dient bebouwing voorzien te worden i.f.v. de visuele afsluiting van het plein naar de Bospoort toe (fietsenstalling, podium, uitgang ondergrondse parking, bushalte, …). De bebouwing is maximaal 1 bouwlaag hoog, platte of hellende (ronde) daken worden toegelaten.
Deze gearceerde zone dient aangepast te worden in functie van de ruimte die nodig is voor de autobussen bij het oprijden en het verlaten van het plein.

Bestemmingszone Stadswal

ZONE 6 STADSWAL

Omschrijving

De stadswal is gelegen in een beschermd stadsgezicht. Deze wal vormt een restant van de voormalig vestingswerken rond de historische binnenstad van Maaseik.

Het zwaartepunt in de eerste versterking en van Maaseik lag in het oosten van de stad, waar de graaf van Loon zijn verblijf had. Van deze burcht zijn geen afbeeldingen bewaard.
De stadsmuren worden in geschreven bronnen voor het eerst vermeld in 1343, doch men vermoedt dat deze bouwwerken van een vroegere datum zijn.

Een akte van 28 oktober 1379 vermeldt de aanleg van stadsgrachten met vesten en muren. In 1395 werd Maaseik dan ook bestempeld als een *oppidum forte et bene muratum*, een sterke en goed ommuurde stad.

In 1469 werden op bevel van Karel de Stoute zowel de wallen en poorten als het gravenhuis afgebroken. Na zijn dood startte men vermoedelijk met de heropbouw ervan.
Ook tijdens de 17de eeuw werden er voortdurend verbeterings- en herstellingswerken uitgevoerd aan de wallen en poorten, maar het was pas na de inname van de stad door de Franse troepen in 1672 dat Maaseik zou uitgroeien tot een echt militair bolwerk.

De Franse koning wou in de stad een munitiemagazijn vestigen en daarom kreeg Vauban de opdracht de versterkingen uit te bouwen. Het gevolg was dat alle moestuinen, die al eeuwen net buiten de stadswallen gesitueerd waren, volledig vernield werden.
Aan de hand van een 19de eeuws schilderij kan men zich een goed beeld vormen van de versterkte stad.
Wanneer de Franse troepen in 1675 de stad verlieten, vernietigden ze de wallen en poorten. Vanaf 1677 werden de restauratiewerken ingezet.

Vanaf de 19de eeuw waaide er een nieuwe wind. De stadspoorten hadden hun beschermende functie verloren en waren bovendien bouwvallig. Men begon in 1813 met de afbraak van de Eikerpoort. In 1819 werd de Bospoort afgebroken en in 1845 werd de wal van aan de bospoort tot aan de tuin van de Dames Ursulinen afgebroken. Een jaar later werd de Hepperpoort afgebroken.
In 1847 werden werklozen ingezet om het overige gedeelte van de wallen op een lager niveau te brengen en de Bleumerpoort af te breken. In 1849 werd het laatste deel geslecht, nl. tussen de Hepperpoort en de kerk van de Ursulinen.
Op die manier werden de (verlaagde) wallen in het begin van de 20ste eeuw vooral gebruikt om te wandelen. Vandaag herinnert enkel het stuk tussen de Hepperpoort en de huidige Prinsenhoflaan aan de wallen van Maaseik.

Doelstelling

Behoud van de historische walstructuur volgens het decreet tot bescherming van stads- en dorpsgezichten dd. 3.3.1976, gewijzigd bij decreet van 22.2.1995. Volgende boomsoorten komen hier voor: Quercus Rubra (aantal 51), Tilia X Vulgaris (9) en Acer Plataniodes (2).

Artikel 6.1
Bestemmingsvoorschriften

6.1 Bestemmingsvoorschriften

Het gebied aangeduid op het bestemmingsplan als stadwal, dient haar huidige historische betekenis te behouden en kan gebruikt worden als wandelzone.

Artikel 6.2
Bebouwingsvoorschriften

6.2 Bebouwingsvoorschriften

Er wordt geen bebouwing toegelaten.

De andere werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door die werken de oudheidkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Als voorbeelden van deze werken of werkzaamheden bedoelen we:

- het aanleggen van wandelwegen
- het ophogen, het egaliseren, het vergraven,
- het bodemverlagen: het afgraven,
- het heraanplanten of bijplanten van bomen…

Bestemmingszone Park

ZONE 7 PARK

Omschrijving en doelstelling

Zie zone 6 Stadswal.
De inrichting van dit park, dient te kaderen in een globaal structuurplan voor de herwaardering van de stadsomwalling. Dit structuurplan dient in samenspraak met het Bestuur Monumenten en Landschappen opgesteld te worden.

Artikel 7.1 Bestemmingsvoorschriften

7.1 Bestemmingsvoorschriften

De zone dient ingericht te worden als een parkgebied. Dit gebied dient zodanig ontsloten te worden dat deze ruimte een sociale functie kan vervullen (bijvoorbeeld als park, openbare tuin met speeltoestellen, gebied voor passieve dagrecreatie) mits te voldoen aan de bepalingen van het decreet tot bescherming van stads- en dorpsgezichten dd. 3.3.1976, gewijzigd bij decreet van 22.2.1995.
In deze gebieden kunnen die werken en/of gebouwen (constructies) toegelaten worden die noodzakelijk zijn voor de openstelling, het behoud, en de verrijking van de natuurwaarden en van het karakter van het gebied en/of voor de aanleg van een parkgebied. In deze zone kan tevens een voetgangersverbinding voorzien te worden tussen de Prinsenhoflaan en de Eerste Straat.

Artikel 7.2
Bebouwingsvoorschriften

7.2 Bebouwingsvoorschriften

Algemeen: bij vergunningsplichtige handelingen die betrekking hebben op een bouwwerk, moeten het uiterlijk ervan, het volume, de vormen, de kleuren en de materialen van gevels en daken, evenals hun onderlinge verhoudingen, zodanig zijn dat het bouwwerk een harmonisch geheel vormt met de omgeving.

De bestaande bebouwing dient afgebroken te worden. Nieuwe bebouwing, werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden de oudheidkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
Bij de beoordeling van eventuele toelaatbaarheid van bebouwing, de werken of werkzaamheden worden die oudheidkundige waarden in beschouwing genomen welke redengevend zijn om het gebied te beschermen als stadsgezicht.
Als voorbeelden van deze werken of werkzaamheden bedoelen we:

- het aanleggen van wandelwegen,
- het ophogen, het egaliseren; het vergraven
- het bodemverlagen: het afgraven,
- het heraanplanten of bijplanten van bomen

Bestemmingszone
Stedelijk Wonen in het park

ZONE 8 STEDELIJK WONEN LANGSHEEN DE STADSOMWALLING

Omschrijving en doelstelling

Deze zone wordt voorzien aan de rand van het park ter hoogte van de bestaande bebouwing langs de Kaartridderstraat. Aangezien deze bebouwing zich volledig oriënteert naar de straatzijde, wordt uit de in te richten parkzone gekeken op de achtertuinen met allerlei bergingen.

De bedoeling van de te voorziene bebouwing is om deze privé-tuinen ruimtelijk af te werken met een gebouwentypologie aangepast aan de stedelijke site. De aansluiting op het park is belangrijk, waar rust, uitzicht en groen overheersten. Een visuele overkill van de gebouwen dient hier zeker vermeden te worden. Een sober, transparant gebouw (met veel glas) met grote architecturale kwaliteit kan hier énkel toegelaten worden.

Artikel 8.1
Bestemmingsvoorschriften

8.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor woondoeleinden. De eventuele open ruimten tussen de bebouwing zijn openbare groenzones die aansluiten op het park.

Artikel 8.2
Bebouwingsvoorschriften

8.2 Bebouwingsvoorschriften

Maquette
Bij het indienen van een bouwaanvraag, dient een volumemaquette toegevoegd te worden. Deze maquette dient ingepast te worden in de bestaande omgevingmaquette met schaal 1/500°.

Plaatsing
De maximale bouwdiepte wordt bepaald op 15 meter zoals grafisch wordt aangeduid op het bestemmingsplan.
Er wordt geopteerd voor een stedelijke woningstypologie: appartementen, …
In het toelichtingsplan op volgende blz. wordt een voorbeeld van stedelijke appartementen voorgesteld.
De afstand tot de perceelsgrens wordt bepaald op minimum 3 meter t.o.v. de perceelsgrens.
De bouwhoogte wordt bepaald op maximaal 2 bouwlagen. De dakvorm is vrij, doch bevat geen volwaardige verdieping

Parking
Parkings mogen enkel ondergronds voorzien worden. Binnen een strook van 5 m vanaf de rooilijn van de Rozenboomgaardstraat mag geen helling voorzien worden.

Artikel 8.2
Bebouwingsvoorschriften

Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd te worden; de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.
Voor de van uit het park zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt te worden die qua kleur en structuur in harmonie zijn met de natuurlijke omgeving. Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

Bestemmingszone Openbare weg met verblijfskarakter

ZONE 9 Openbare weg met verblijfskarakter

Omschrijving en doelstelling

De openbare wegen met verblijfskarakter, nl. Rozenboomgaardstraat, Prinsenhoflaan, Slachthuisstraat, Pelserstraat en Plantage worden gekaraktiseerd als woonstraten met winkels en diensten waar het verkeer hoofdzakelijk van lokale aard is. Gelet op de gewenste verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid binnen de hier bedoelde gebieden dient een aangepast rijgedrag afgedwongen, ondermeer door de inrichting van de betrokken straat. De Prinsenhoflaan dient heringericht te worden in harmonie met het verkeersluw Kolonel Aertsplein.

Artikel 9 Bestemmingsvoorschriften

9.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor openbare wegen met verblijfskarakter, zijn bestemd voor wegen met een functie voor lokaal verkeer, voor het verblijven en spontaan recreëren en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden.

Ter hoogte van de Bospoort is een zone als archeologische site aangeduid. Hier gelden de bepalingen van het decreet van 30 juni 1993 houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium (B.S. 15 09 1993). Dit decreet regelt de bescherming, het behoud, de instandhouding, het herstel en het beheer van het archeologisch patrimonium, alsmede de organisatie en de reglementering van de archeologische opgravingen.

Artikel 9.2 Inrichtingsaanbevelingen

9.2 Aanbevelingen inzake inrichting

Van gevel tot gevel

Wanden en vloeren maken “kamerbreed” de ruimte. De vloer is het plaatselijk stukje aardoppervlakte dat de gebouwen en de activiteiten draagt. Iets van die stevige rust en iets van de verbindende functie moet in de vormgeving van steden en pleinen van gevel tot gevel aanwezig zijn.

Naargelang de verkeerssituatie wordt dit principe vertaald in een gelijkgrondse aanleg (zonder opdeling in rijweg en trottoir met verhoogde stoeprand) of minstens in een samenhangend concept van materiaalgebruik (eenheid van kleur of materiaal).

Voetgangersvoorzieningen

Voor de inrichting van de publieke ruimte voor voetgangers en rolstoelgebruikers dient men de normen te volgen van het besluit van de Vlaamse Regering van 29 april 1997 (B.S. 7 mei 1997).

Artikel 9.2
Inrichtingsaanbevelingen

Groenvoorzieningen

Langsheen de Rozenboomgaardstraat dient een bomenrij voorzien te worden volgens de grafische aanduidingen op het plan. Deze bomenrij is een referentie naar het Prinsenhof met boomgaard (binnen de wal) en een Franse Lusttuin of Plantage buiten de wal. Deze tuin was bereikbaar door een brede poort onder de wal en een brug over de gracht. Dit tracé valt samen met de huidige Rozenboomgaardstraat.

Bijzondere voorzieningen

Bijzondere voorzieningen, zoals signalisatie, verlichting, straatmeubilair en schuilhokjes mogen de voetgangers en het overige verkeer niet hinderen. Het ontwerpplan dient hiervoor specifieke plaatsen of stroken te voorzien.

Uitmonden van in- en uitritten

De uitmonding van in- en uitritten van private of openbare wegen op de in deze bestemmingszone bedoelde wegen dient zo opgevat dat enkel traag in- en uitrijden mogelijk is.

Aard van de verhardingen

De keuze van de verhardingen voor de Prinsenhoflaan en Rozenboomgaardstraat dient de wallenstructuur rond Maaseik te benadrukken. Het gebruik van kleinschalige materialen wordt aanbevolen.

Bestemmingszone
Openbare weg
type hoofdstraat

ZONE 10 OPENBARE WEG TYPE HOOFDSTRAAT

Omschrijving en doelstelling

De intensiteitstellingen tonen aan dat de belangrijkste verkeersstromen worden afgewikkeld via het huidig hoofdwegennet. Dit hoofdwegennet in de verruimde binnenstad bestaat uit de volgende straten (in volgorde van intensiteiten):

- Koning Albertlaan
- Acht Meilaan
- Maastrichtersteenweg
- Burg. Philipslaan
- Ringlaan
- Van Eycklaan
- Venlosesteenweg

De hoofdwegenstructuur is historisch gegroeid en blijft intact qua functie. Aanpassingen dienen te gebeuren inzake infrastructuren en snelheidsregimes (interregionale verkeersstromen zijn niet gewenst). In concreto staan we voor een aanpassing van de steenwegen vanaf de bebouwingsgrenzen van de stad, ter hoogte van de knooppunten die meteen ook een zekere afleidingsfunctie vervullen.

Artikel 10.1
Bestemmingsvoorschriften

10.1 Bestemmingsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor openbare wegen type hoofdstraat, zijn bestemd voor wegen met een functie voor verkeer, voor de afwikkeling van centrumfuncties, waaronder verblijf, voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden en voor de bevoorrading en bediening van deze panden….

Artikel 10.2
Inrichtingsaanbevelingen

10.2 Aanbevelingen inzake inrichting

Vanuit een duurzaam verkeersbeleid is het noodzakelijk een wijziging na te streven van het verkeersgedrag en de rijsnelheid op de wegen gelegen binnen de verruimde binnenstad. Een gewijzigd uiterlijk en profiel van de wegen op grenspunten/overgangspunten dienen gerealiseerd te worden om dit te bereiken. Zo'n ruimtelijk overgangspunt wordt gevormd ter hoogte van de Bospoort. Via poorteffecten dient men toegang te krijgen tot dit plein. Zo'n poort als een visuele vernauwing kan gerealiseerd worden met bomen en eventueel verkeersdrempels, zoals grafisch op plan wordt aangeduid. Voor de Burg. Philipslaan wordt geopteerd om de wallenstructuur d.m.v. bomenrijen te suggereren.

Bestgemmingszone bufferzone/Veiligheidszone

ZONE 11 BUFFERZONE/VEILIGHEIDSZONE

Omschrijving en doelstelling

Deze zone tussen de bebouwing van het commerciële project (zones 4 en 12) en de open bebouwing langs de Rozenboomgaardstraat heeft een dubbele doelstelling:

- Deze zone waarborgt een afstand van de bebouwing van het commerciële project ten opzichte van de bestaande private eigendommen langs de Rozenboomgaardstraat
- Deze zone waarborgt de bereikbaarheid van de achterzijde van het commerciële project voor de brandweer en de veiligheidsdiensten bij noodgevallen en geeft mogelijkheid tot het creeëren van evacuatiewegen voor het bezoekende publiek.

Artikel 11.1 Bestemmingsvoorschriften

11.1 Bestemminsvoorschriften

De gronden op de bestemmingsplankaart aangewezen voor de bufferzone/veiligheidszone met een minimumbreedte van 5 meter worden bestemd als bufferzone en veiligheidszone tussen het commerciële project en de private eigen-dommen langs de Rozenboomgaardstraat.

Artikel 11.2 Bebouwingsvoorschriften

11.2 Bebouwingsvoorschriten

In deze zone mogen geen gebouwen, stapelplaatsen, opslag van goederen, werkplatforms, enz..... van welke aard worden aangelegd en heeft een vrije doorgang van minimaal 4 meter (minimum maat voor brandweervoertuigen). De resterende meter langs de perceelsgrens kan gebruikt worden voor het aanbrengen van een streekeigen beplanting
De verharding gebeurt niet door het aanbrengen van een waterondoorlaatbare laag van beton, asfalt of klinkers, maar door het aanbrengen van grasbetondallen met tussenin een beplanting uit gras of zeer lage overrijdbare bodembedekkers.
Betreffende zone wordt afgesloten van de private eigendommen langs de Rozenboomgaardstraat door middel van een muur (op vraag van de eigenaars van deze pirvate eigendommen) op de perceelsgrens met een maximale hoogte van 2.5 meter.
Deze zone behoort niet tot het openbaar domein en is niet toegankelijk voor het publiek zodat zijn aan beide zijden afge-sloten dient te worden met aangepaste poorten. Deze poorten dienen van de binnenzijde uit bij noodgevallen geopend te kunnen worden (evacuatie bewoners en winkelend publiek). Aan de stedelijke brandweer worden de middelen gegeven om in geval van nood deze poorten van de buitenzijde te openen teneinde het gebruik van deze zone door de brandweer mogelijk te maken.

Artikel 11.3
Materialen

11.3 Materialen

De gebruikte materialen voor de muur dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast te zijn aan de omgeving.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in materiaalkeuze nagestreefd te worden, de materialen dienen dezelfde te zijn of naux met elkaar verwant.
Voor alle zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuiteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden, betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerken.
De verharding bestaat uit grasbetondallen met tussenin gras of lage overijdbare bodembedekkers.

Bestemmingszone
Zone voor commerciele trekker

ZONE 12 ZONE VOOR COMMERCIELE TREKKER

Omschrijving

Gekoppeld aan de volumestudie over gans de zone zal een organigram bijgebracht worden. Op dit plan dient de relatie van stilstaand, spijzigend, bewegend verkeer verduidelijkt te worden. Belangrijk hierbij is de ontsluiting van het commerciële complex via de Maastrichtersteenweg.
Hogervermelde volumestudie en verkeersorganigram zullen ruimtelijk verwerkt worden in een begroenings- en landschapsplan.

Doelstelling

In de studie “Werk aan de winkel” (Meertens & Steffens, urbane ontwikkeling en advies, Maastricht, dec. 1997) worden voor de drie handelscentra missies en doelstellingen geformuleerd.
De drie handelscentra willen profiteren van de ontwikkelingen in het toerisme
Voor Maaseik liggen kansen voor de versterking van het handelscentrum in het aantrekken van kooptoerisme naast de mogelijkheden voor uitbreiding van het huidige dagtoerisme en het beter benutten van de mogelijkheden van het watersporttoerisme in de regio.

De maatregelen vormen een integraal geheel; de integrale aanpak wordt voorgesteld. De te onderscheiden maatregelen zijn:

- de uitbreiding en verbreding van het winkelaanbod;
- het zeker stellen van de bereikbaarheid;
- het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
- vormgeven marketing en promotie voor de bevordering van het kooptoerisme;
- beter communicatie en constructieve samenwerking tussen beleid en handelaren;
- kwaliteitsverbeteringen in de handelszaken;
- bevorderen van de leefbaarheid van de handelscentra door meer woningen in de centra en
- het verstrekken van het imago door culturele programmering

Voor Maaseik wordt een forse uitbreiding van het winkelaanbod voorgesteld op een tweetal locaties; beide aan de rand van het huidige handelscentrum.
Voor het winkelen (shoppen) in combinatie met uitgebreide, ondersteunende horeca-voorzieningen en een daarop afgestemd cultureel aanbod wordt voorgesteld twee 'polen' te vormen aan de toegangen tot de stad: Bospoort aan de oostzijde en Bleumerpoort (en omgeving) aan de westzijde.
Deze poorten zijn de uiteinden van de 'commerciële as', zoals die wordt voorgesteld in het structuurplan voor de binnenstad van Maaseik. Op deze as is de prachtige Markt het centrale scharnier- en rustpunt.
De poorten, nu als zodanig niet herkenbaar, moeten (weer) markante – stedenbouwkundig ook als zodanig aangeduid - toegangen worden tot de aantrekkelijke, op een aangenaam verblijf ingerichte binnenstad. De toegangen dienen 'trekkers' van allure te herbergen.

In de nu voorliggende zone wordt de 'trekker' van de pool 'Bospoort' geconcretiseerd.

Artikel 12.1
Bestemmingsvoorschriften

12.1 Bestemmingsvoorschriften

Voor de uitwerking van bovenvermelde pool aan het Kol. Aertsplein wordt een bestemming in de commerciële sector voorzien, nl. de verruiming en verbreding van het bestaande winkelapparaat.
Dit volume dient als een geheel een grote trekker te worden (bv. een supermarkt) en dient minimaal één toegang te hebben via het Kolonel Aertsplein.

Langs de Plantage wordt de ontsluiting van de ondergrondse parking gewaarborgd en wordt ruimte voorzien voor de nodige laad- en loskades, eventueel in samenhang met enkele parkeersplaatsen voor het personeel van deze trekker.

Artikel 12.2
Bebouwingsvoorschriften

12.2 Bouwingsvoorschriften

12.2.1 Bebouwingspercentage

Gezien de afbakening van deze zone zowel de opppervlakte bestemd voor de commerciële trekker bevat als de ruimtes voor laad- en loskades eventueel in combintatie met enkele parkeerplaatsen is een bebouwingspercentage van 75 % realiseeerbaar.

12.2.2 Plaatsing van de Trekker

Het bouwdossier dient een volumemaquette te bevatten. Deze maquette dient ingepast te worden in de bestaande omgevingsmaquette schaal 1/500.
De trekker dient aan te sluiten aan de bebouwing voorzien in zone 4 en dient via deze zone minimaal 1 verbinding te hebben naar het kol. Aertsplein.

De in artike 12.2.1 aangehaalde nodige laad- en loskades eventueel in samenhang met enkele parkeerplaatsen voor personeel van de trekker en de toegang tot de ondergrondse parking situeert zich tussen de achtergevel van de trekker en de Plantage, de achterliggende straat.

12.2.3 Toegelaten bouwhoogte

Het gebouw dient te bestaan uit maximaal één gelijkvloerse bouwlaag (P1) met een hoogte van maximaal 4 meter en heeft een plat dak.

Afwijkingen van deze bouwhoogte kunnen in beperkt mate toegestaan worden voor de boven op het dak benodigde constructies voor bvb. airconditioning, koelinstallaties, enz...., maar dienen verantwoord te worden in het bouwplan en dien zover als mogelijk van de perceelgrenzen aangebracht.
Opbouw op het dak van een dakparking is verboden.

12.2.4 Materialen

De gebruikte materialen van al de bouwdelen en van de bouwwerken dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materiaalkeuze nagestreefd te worden, de materialen dienen dezelfde te zijn of nauw met elkaar verwant.

Dit geldt niet enkel voor de bouwdelen binnen deze zone, maar ook voor de relatie met de bouwdelen in de aangrenzende zones 2 en 4.
Voor de zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuiteit in het straatbeeld ondersteunen.
Zijn verboden: betonplaten, industriële metalen profielplaten, plastiek- en butylproducten, behalve voor rolluiken en schrijnwerk.

Artikel 12.3
Inrichting van niet-bebouwde ruimte en parking

12.3 Inrichting van niet-bebouwde ruimte en parking

12.3.1 Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw moeten de percelen van het bestaande bodemoppervlak behouden blijven. Indien er
zich op het perceel een hoogteverschil van meer dan 0.5 meter voordoet dient een hoogteplan bij de bouwaanvraag gevoegd te worden.

12.3.2 Buffergroen

Langsheen de erfscheiding dient bij niet bebouwing buffergroen met een minimum breedte van 3 meter voorzien te worden bestaande uit streekeigen beplantingen onder vorm van laag- en hoogstammig buffergroen (streekeigen soorten).

12.3.3 Verhardingen

Voor de aanleg van verhardingen dienen kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen te worden gebruikt.

12.3.4. Inritten en Parkings

Onder de projectzones 2 (deel langs de Maastrichtersteenweg), 4, 5, en 12 dient een ondergrondse parking met eventueel bergingen voorzien te worden. In deze ondergrondse parking moeten minimaal 120 parkeerplaatsen voorzien worden, als compensatie voor het autovrij maken van het aanliggend plein. Onafhankelijk van de functiebestemming van de nieuwbouw zal naast de minimum te voorziene 120 parkeerplaatsen, voor de projectzone steeds een berekening dienen voorgelegd te worden van de parkeerbehoefte in relatie met de functieinvulling van de nieuwe bebouwing, zodat de capaciteit wordt afgestemd op de geplande woon en winkelfuncties

De toegang tot de ondergrondse parking dient voorzien te worden aan de zijde van de Plantage (zone 12), net zoals de laad/ en loskaden. In de eerste 5 meter vanaf de perceelsgrens is een helling naar de toegang van de ondergrondse garage, beneden referentiepeil verboden. Deze toegang wordt het best gezamenlijk bekeken met het aanliggend terrein met parking (Aldi).

In de bouwblokken langs de korte zijde van het Kol. Aertsplein, het bouwblok langs de Rozenboomgaardstraat en het verbindingsstuk tussen beide voornoemde dienen de garages ondergronds voorzien te worden ook aansluitend op de ondergrondse parking van het commercieel centrum.