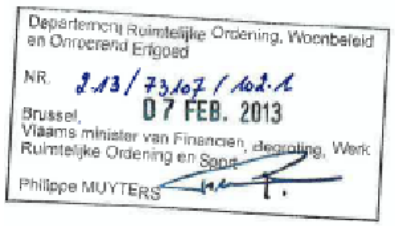
ARCADIS
Infrastructuur, milieu, gebouwen

Imagine the result

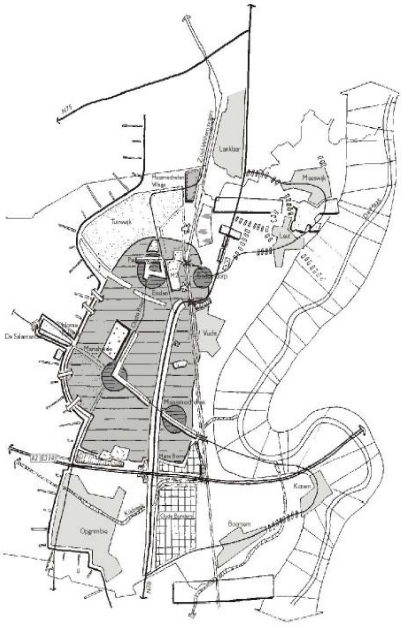


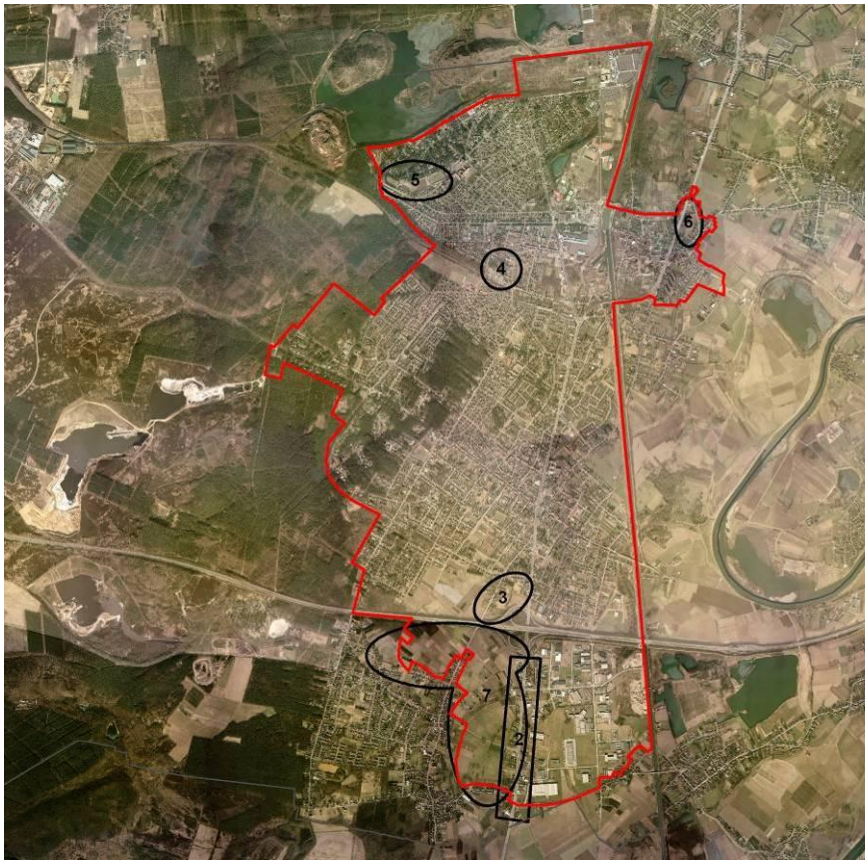
uitgesloten deel

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen

Provinciebestuur Limburg

Projectnummer – 04/006257 | november 2012





OPDRACHTGEVER	Provincie Limburg Directie Ruimte – Afdeling Ruimtelijke Ordening – Dienst Ruimtelijke Planning en Beleid Universiteitslaan 1 3500 Hasselt Contactpersoon : Sonja Jacobs Telefoon : 011 - 23 83 76 Fax : 011 – 23 83 10 e-mail : sjacobs@limburg.be

PROJECTOMSCHRIJVING

PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen

OPDRACHTNEMER	ARCADIS Belgium nv/sa Posthofbrug 12 2600 Berchem BTW BE 0426.682.709 RPR ANTWERPEN ING 320-0687053-72 IBAN BE 38 3200 6870 5372 BIC BBRUBEBB
Contactpersoon	Mieke Belmans
Telefoon	+32 3 328 62 38
Telefax	+32 3 360 83 01
E-mail	m.belmans@arcadisbelgium.be
Website	www.arcadisbelgium.be

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE **3**

LIJST DER FIGUREN **10**

LIJST DER KAARTEN **11**

LIJST DER TABELLEN **12**

ALGEMENE TOELICHTING **15**

1.1 SITUERING 15
1.2 PLANPROCES 15
1.3 INHOUD VAN HET PRUP 19
1.4 LEESWIJZER 19

2 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN **20**

2.1 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 20
2.1.1 Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden *20*
2.1.2 Maasmechelen als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau *23*
2.1.3 Maasmechelen binnen het stedelijk netwerk 'Limburgs Mijngebied' *23*
2.1.4 Bindende bepalingen *23*
2.2 IN UITVOERING VAN HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 24
2.2.1 Maasmechelen binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland *24*
2.2.2 Beleid voor natte natuurverbindingsgebieden *25*
2.2.3 Ontwikkelingsperspectief voor Maasmechelen als kleinstedelijk gebied *26*
2.2.4 Maasmechelen als economisch knooppunt *27*
2.2.5 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandelsconcentraties *27*
2.2.6 Maasmechelen als toeristisch-recreatief knooppunt *28*
2.2.7 Functie & typering N78 ..... *29*
2.2.8 Selectie van open ruimte verbindingen *30*
2.2.9 Bindende bepalingen *31*
2.3 RICHTINGGEVENDE SUGGESTIES UIT HET GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 31
2.3.1 Algemeen *31*
2.3.2 GRS - Gewenste natuurlijke structuur *33*
2.3.3 GRS – Gewenste agrarische structuur *34*
2.3.4 GRS - Gewenste woon- en leefstructuur *34*
2.3.5 GRS – Gewenste ruimtelijk-economische structuur *35*
2.3.6 GRS – Gewenste verkeers- en vervoersstructuur *38*
2.3.7 GRS – Gewenste landschappelijke structuur *38*
2.3.8 GRS – Gewenste ruimtelijk structuur van de centrale verstedelijkte band *39*
2.3.9 Suggesties aan de hogere overheden uit het GRS *43*

3 VOORAFGAAND ONDERZOEK EN OVERLEG: VISIE OP DE AFBAKENING VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASMECHELEN (VOORSTUDIE) **45**

3.1 GRENSSTELLENDE ELEMENTEN VANUIT DE OPEN RUIMTE 47
3.2 GECONCRETISEERDE TAAKSTELLING NAAR WONEN 48

3.3 GECONCRETISEERDE TAAKSTELLING NAAR WERKEN 50
3.4 HYPOTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 55
3.5 VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJN 57
3.6 ACTIE- EN UITVOERINGSPROGRAMMA 62

4 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN 63

4.1 MASTERPLAN NATIONAAL PARK HOGE KEMPEN 63
4.2 PASSENDE BEOORDELING VOOR RECREATIEVE FUNCTIES IN EN NABIJ HET NATIONAAL PARK HOGE KEMPEN 64
4.3 RUIMTELIJKE VISIE LANDBOUW, NATUUR EN BOS REGIO LIMBURGSE KEMPEN EN MAASLAND 65
4.4 CONCEPTSTREEFBEELD N78 67
4.5 GRUP VOOR SPARTACUSPLAN 67
4.6 GRUP "GEBIEDEN VOOR OPPERVLAKTEDELFSTOFFENWINNING 'LUGO NV EN ARTILAVAL NV' TE DILSEN-STOKKEM EN MAASMECHELEN 68
4.7 PRUP VOOR BIPOOL EISDEN-LANKLAAR 68
4.8 PRUP REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN OUDE BUNDERS 69
4.9 STUDIE REVITALISERING BEDRIJVENTERREIN OUDE BUNDERS 69
4.10 EUROREGIONALE ONTWIKKELINGSVISIE LIMBURGSE MAASVALLEI 70
4.11 COMMERCIEEL STRATEGISCH PLAN MAASMECHELEN 74

5 AANDACHTSPUNTEN ALS GEVOLG VAN SECTORALE REGELGEVING 75

5.1 PLAN-MER (INCL. MOBER) VOLGENS DE PRINCIPES VAN HET PLAN-MER-INTEGRATIESPOOR 75
5.1.1 Kenmerken van milieubeoordeling 75
5.1.2 Gevolgde procedure bij het integratiespoor 75
5.1.3 Actieve openbaarheid en betrokkenheid actoren 76
5.1.4 Doorwerking in het plan 77
5.1.4.1 Algemeen 77
5.1.4.2 Doorwerking van plan-MER in RUP: cartografische vertaling en stedenbouwkundige voorschriften 78
5.1.4.3 Kennisleemten, monitoring en evaluatie 78
5.2 WATERTOETS 79
5.3 SOCIAAL OBJECTIEF EN OBJECTIEF BESCHEIDEN WONEN 79
5.3.1 Spreiding sociale huur- en koopwoningen 80
5.3.2 Typologie huur- en koopwoningen 80

DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN 81

DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 81

1 SITUERING 81

2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 81

2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 81
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 82
2.3 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 83

3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 83

4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 83

5 VERANTWOORDING VAN DE AFBAKENING 84

5.1 ALGEMENE PRINCIPES BIJ DE NADERE VASTLEGGING VAN DE AFBAKENINGSLIJN 84
5.2 ONDERDELEN VAN HET VOORSTEL VAN AFBAKENING 85

6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 87

7 ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER 88
8 RUIMTEBOEKHOUDING 89
9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 89
10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN 89
DEEL 2 VERORDENEND DEEL 90
1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 90
DEELPLAN 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78 91
DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 91
1 AFBAKENING EN SITUERING 91
2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 92
2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 92
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 92
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 92
2.4 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 94
3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 94
3.1 BESCHRIJVING OP MESONIVEAU 94
3.2 BESCHRIJVING OP MICRONIVEAU 95
3.3 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET PLANGEBIED 98
4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 99
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 101
5.1 VISIE 101
5.2 CONCEPTEN 102
5.3 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 106
6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 107
6.1 HYDROGRAFIE VAN HET PLANGEBIED 107
6.2 TERREINTOETS 107
6.3 PLANTOETS 108
6.4 CONCLUSIE 109
7 RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER (INCL. MOBER) 109
8 RUIMTEBOEKHOUDING 111
9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 111
10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN STRIJDIG ZIJN MET HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EN DIE OPGEHEVEN WORDEN 112
11 MOTIVATIE VOOR ONTEIGENING 113
DEEL 2 VERORDENEND DEEL 114
1 STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 114
1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 114
1.2 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN 117

DEELPLAN 3: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT POORT E314 130

DEELPLAN 4: WOONUITBREIDINGSGEBIED 25 OUDE BAAN 131

DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 131

1 AFBAKENING EN SITUERING 131

2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 132

2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 132
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 132
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 132
2.4 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 133

3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 134

3.1 BESCHRIJVING OP MESONIVEAU 134
3.2 BESCHRIJVING OP MICRONIVEAU 136
3.3 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET PLANGEBIED 137

4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 138

5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 140

5.1 VISIE 140
5.2 CONCEPTEN 141

6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 143

6.1 HYDROGRAFIE VAN HET PLANGEBIED 143
6.2 TERREINTOETS 144
6.3 PLANTOETS 144
6.4 CONCLUSIE 144

7 RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER (INCL. MOBER) 144

8 RUIMTEBOEKHOUDING 146

9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 146

10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN 147

11 MOTIVATIE VOOR ONTEIGENING 148

DEEL 2 VERORDENEND DEEL 149

1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 149

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 149
1.2 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN 151

DEELPLAN 5: OUDE PATRO-TERREINEN 164

DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 164

1 AFBAKENING EN SITUERING 164

2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 165

2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 165
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 165
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 165
2.4 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 166

3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 167
3.1 BESCHRIJVING OP MESONIVEAU 167
3.2 BESCHRIJVING OP MICRONIVEAU 168
3.3 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET PLANGEBIED 169
4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 170
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 172
5.1 VISIE 172
5.2 CONCEPTEN 173
6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 176
6.1 HYDROGRAFIE VAN HET PLANGEBIED 176
6.2 TERREINTOETS 176
6.3 PLANTOETS 176
6.4 CONCLUSIE 177
7 RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER (INCL. MOBER) 177
8 RUIMTEBOEKHOUDING 178
9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 179
10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN 181
11 MOTIVATIE VOOR ONTEIGENING 181
DEEL 2 VERORDENEND DEEL 182
1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 182
1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 182
1.2 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN 183
DEELPLAN 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78 190
DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 190
1 AFBAKENING EN SITUERING 190
2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 191
2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 191
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 191
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 191
2.4 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 192
3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 192
3.1 BESCHRIJVING 192
3.2 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET PLANGEBIED 194
4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 194
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 197
5.1 VISIE 197
5.2 CONCEPTEN 197
6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 199

6.1 HYDROGRAFIE VAN HET PLANGEBIED 199
6.2 TERREINTOETS 199
6.3 PLANTOETS 200
6.4 CONCLUSIE 200
7 RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER (INCL. MOBER) 201
8 RUIMTEBOEKHOUDING 202
9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 202
10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE STRIJDIG ZIJN MET HET RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN EN DIE OPGEHEVEN WORDEN 204
11 MOTIVATIE VOOR RECHT VAN VOORKOOP 204
DEEL 2 VERORDENEND DEEL 205
1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 205
1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 205
1.2 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN 207
DEELPLAN 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS 215
DEEL 1 TOELICHTEND DEEL 215
1 AFBAKENING EN SITUERING 215
2 RELATIE MET ANDERE PLANNINGSPROCESSEN / HET AFBAKENINGSPROCES 215
2.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN (RSV) 215
2.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG (RSPL) 215
2.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN (GRS) MAASMECHELEN 216
2.4 RELATIE MET AFBAKENINGSPROCES 217
3 BESTAANDE FEITELIJKE TOESTAND 217
3.1 BESCHRIJVING OP MESONIVEAU 217
3.2 BESCHRIJVING OP MICRONIVEAU 218
3.3 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET PLANGEBIED 220
4 BESTAANDE JURIDISCHE TOESTAND 226
4.1 AARDGASVERVOERINSTALLATIES 228
5 GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 229
5.1 VISIE 229
5.2 CONCEPTEN 229
5.3 IMPACT OP DE LANDBOUW 234
5.4 TOTAALBEELD 234
6 ELEMENTEN VAN DE WATERTOETS 236
6.1 HYDROGRAFIE VAN HET PLANGEBIED 236
6.2 TERREINTOETS 236
6.3 PLANTOETS 237
6.4 CONCLUSIE 238
7 RELEVANTE ELEMENTEN UIT HET PLAN-MER (INCL. MOBER) 239
8 RUIMTEBOEKHOUDING 241

9 OVERZICHT PLANSCHADE, PLANBATEN, COMPENSATIEVERGOEDING 241

10 OPGAVE VAN VOORSCHRIFTEN DIE OPGEHEVEN WORDEN 243

11 MOTIVATIE VOOR ONTEIGENING 243

12 MOTIVATIE VOOR RECHT VAN VOORKOOP 244

DEEL 2 VERORDENEND DEEL 245

1 VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN 245

1.1 ALGEMENE BEPALINGEN 245
1.2 STEDENBOUWKUNDIGE ASPECTEN 248

LIJST DER FIGUREN

Figuur 1: Ruimtelijk concept voor het Maasland (RSPL) 25
Figuur 2: Gewenste ruimtelijk structuur van de centrale verstedelijkte band (GRS) 33
Figuur 3: Schematische voorstelling methodiek voor voorstel afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen 46
Figuur 4: Synthese grensstellende elementen uit Voorstudie Afbakening KSG Maasmechelen (Iris Consulting, 2005) 47
Figuur 5: Overzicht aanbod aan binnengebieden beschikbaar voor wonen uit de voorstudie (Iris Consulting, 2005) 49
Figuur 6: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor KSG Maasmechelen uit de voorstudie (Iris Consulting, 2005) 56
Figuur 7: Voorstel van afbakeningslijn uit voorstudie (Iris Consulting, 2005) 57
Figuur 8: situering 4 focusgebieden 58
Figuur 9: Masterplan NPHK - Afbakening 63
Figuur 10: Operationeel uitvoeringsprogramma voor ‘Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Limburgse Kempen en Maasland’ 66
Figuur 11: Tracé-varianten van Spartacuslijn 2 in Maasmechelen (variant n° 5 staat niet weergegeven) 68
Figuur 12: Synthese concepten 71
Figuur 13: Polarisatie van winkelgebieden 74
Figuur 14: Opmaak RUP met plan-MER volgens integratiespoor 76
Figuur 15: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van zuidelijk deel centrale band; Structuurschets Opgrimbie 93
Figuur 16: Deelplan 2 – Huidig grondgebruik 96
Figuur 17: Deelplan 2 – Gewenste ruimtelijke structuur 106
Figuur 18: GRS - Structuurschets kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk met aanduiding plangebied 133
Figuur 19: Situering binnengebieden in omgeving van deelplan 4 135
Figuur 20: Deelplan 4 – Mogelijke invulling 143
Figuur 21: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van de centrale verstedelijkte band met aanduidig plangebied 166
Figuur 22: GRS – Structuurschets Eisden-Dorp (GRS) met aanduiding plangebied 191
Figuur 23: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van zuidelijk deel centrale band; Structuurschets Opgrimbie 216
Figuur 24: Deelplan 7 - Overzicht deelzones 218
Figuur 25: Huidige ontsluitingsstructuur deelplan 7 221
Figuur 26: Streefbeeld N78 'korte termijn acties' - Overzicht 223
Figuur 27: Streefbeeld N78 'korte termijn acties' - Deelacties 225
Figuur 28: Referentiecollage bedrijventerrein Eilandje Zwijnaarde – water op bedrijventerrein (ARCADIS) 232
Figuur 29: Deelplan 7 - Schets mogelijke ontwikkeling 235

LIJST DER KAARTEN

Kaart 1: Situering van de deelplannen in het stedelijk gebied 19
Kaart 2: Deelplan 1 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart 81
Kaart 3: Deelplan 1 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op luchtfoto 83
Kaart 4: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's 83
Kaart 5: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – SBZ-V, VEN en BWK 83
Kaart 6: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Water 83
Kaart 7: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets 83
Kaart 8: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed 83
Kaart 9: Deelplan 2 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto 91
Kaart 10: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen 99
Kaart 11: Bestaande, juridische toestand – Natuur 99
Kaart 12: Bestaande, juridische toestand – Watertoets 99
Kaart 13: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen 99
Kaart 14: Deelplan 4 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto 131
Kaart 15: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen 138
Kaart 16: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Natuur 138
Kaart 17: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets 138
Kaart 18: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen 138
Kaart 19: Deelplan 5 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto 164
Kaart 20: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen 170
Kaart 21: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Natuur 170
Kaart 22: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets 170
Kaart 23: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen 170
Kaart 24: Deelplan 6 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto 190
Kaart 25: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen 194
Kaart 26: Bestaande, juridische toestand – Natuur 194
Kaart 27: Bestaande, juridische toestand – Watertoets 194
Kaart 28: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen 194
Kaart 29: Deelplan 7 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart 215
Kaart 30: Deelplan 7 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op luchtfoto 215
Kaart 31: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen 226

Kaart 32: Bestaande, juridische toestand – Natuur 226
Kaart 33: Bestaande, juridische toestand – Waterlopen 226
Kaart 34: Bestaande, juridische toestand – Watertoets 226
Kaart 35: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed 226
Kaart 36: Bestaande, juridische toestand – Buurt- en voetwegen 226

LIJST DER TABELLEN

Tabel 1: Overlegmomenten tijdens voorbereidende fase afbakeningsproces 16
Tabel 2: Confrontatie van vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in Maasmechelen 50
Tabel 3: Deelplan 1 – Bindende en richtinggevende bepalingen uit het RSV 81
Tabel 4: Deelplan 1 – Bindende en richtinggevende bepalingen uit het RSPL 82
Tabel 5: Deelplan 2 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens 98
Tabel 6: Deelplan 2 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER 110
Tabel 7: Ruimteboekhouding 111
Tabel 8: Deelplan 2 - Opgeheven verkavelingen 113
Tabel 9: Overzicht van te reserveren / te ontwikkelen binnengebieden voor wonen in de omgeving van deelplan 4 (gebied nr. 25) 135
Tabel 10: Deelplan 4 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens 137
Tabel 11: Deelplan 4 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER 145
Tabel 12: Ruimteboekhouding 146
Tabel 13: Deelplan 5 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens 169
Tabel 14: Deelplan 5 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER 178
Tabel 15: Ruimteboekhouding 178
Tabel 16: Deelplan 5 – Verkavelingen die gedeeltelijk worden opgeheven 181
Tabel 17: Deelplan 6 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens 194
Tabel 18: Deelplan 6 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER 202
Tabel 19: Ruimteboekhouding 202
Tabel 20: Deelplan 7 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens 221
Tabel 21: Deelplan 7 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER 239
Tabel 22: Ruimteboekhouding 241

Dit plan werd opgesteld door één of meerdere erkende Ruimtelijk Planners:

Mieke Belmans Piet Kiekens

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad

in zitting van 18 januari 2012

De provinciegriffier De Voorzitter

Renata Camps Jos Claessens

De Deputatie bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis van Maasmechelen werd neergelegd gedurende het openbaar onderzoek

van 13 maart 2012 tot 11 mei 2012

De provinciegriffier i.o.v. de gouverneur

Renata Camps Walter Cremers
gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad

in zitting van …….

De provinciegriffier De Voorzitter

Renata Camps Jos Claessens

ALGEMENE TOELICHTING

1 Inleiding

1.1 Situering

*"Een **stedelijk gebied** is een gebied waar intense ruimtelijke, culturele en socio-economische samenhang en verweving bestaat tussen verschillende menselijke activiteiten (wonen, diensten, werken, …), waar dichte bebouwing overheerst en waar het wenselijk is ontwikkelingen te stimuleren en te concentreren. Stedelijk gebied is aldus een beleidsmatig begrip."*

*"Het **stedelijk gebiedbeleid** is het beleid dat gevoerd wordt in de stedelijke gebieden, waar ontwikkeling, concentratie en verdichting uitgangspunten zijn, maar steeds met respect voor de draagkracht van het stedelijk gebied. Dit betekent een beleid gericht op het creëren van een aanbod aan bijkomende woningen in een kwalitatieve woonomgeving, het kwantitatief en kwalitatief voorzien van ruimte voor economische activiteiten, het versterken van het stedelijk functioneren (diensten, gemeenschapsvoorzieningen, stedelijke voorzieningen, …) en het stimuleren van andere vormen van mobiliteit. Het aanbodbeleid in stedelijk gebieden is essentieel om verdere uitzwerming, lintbebouwing en wildgroei van allerhande activiteiten in het buitengebied te vermijden."*[1]

Om de doelstellingen van het stedelijk gebiedsbeleid te specifiëren en te concretiseren worden stedelijke gebieden afgebakend. Dit is opgedragen vanuit (ter uitvoering van):

- de bindende bepaling 'Afbakening van de stedelijke gebieden' van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen van het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.
- de bindende bepaling nr. 29 van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 12 februari 2003 en actualisatie, definitief vastgesteld bij ministerieel besluit van 23 juli 2012.

Vier categorieën van stedelijke gebieden zijn opgesteld waarbij specifieke ontwikkelings-perspectieven zijn opgesteld naar te voeren ruimtelijk beleid (op zowel kwantitatief als kwalitatief vlak). Hierbij is het Vlaams Gewest bevoegd voor de afbakening van de groot- en regionaalstedelijke gebieden en de provincie voor de afbakening van de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en kleinstedelijke gebieden van provinciaal niveau. Maasmechelen is hierbij geselecteerd als kleinstedelijk gebied binnen het stedelijk netwerk zuidelijk Maasland.

1.2 Planproces

Om het stedelijk gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen te kunnen concretiseren is gewerkt in twee fases: de voorbereidende fase en de uitvoeringsfase.

In maart 2004 is de provincie gestart met de voorbereidende fase van de afbakening van de kleinstedelijke gebieden. In een eerste stap werd voor het kleinstedelijke gebied Maasmechelen

[1] 'Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen – Deel 2: Gewenste Ruimtelijke Structuur - richtinggevend gedeelte', gecoördineerde versie (april 2004), p 332.

een brainstormsessie gehouden waarop het studiebureau, de provincie en de gemeente Maasmechelen aanwezig waren (technische werkgroep). Op basis van de brainstormsessie, gericht onderzoek en veldwerk werd een eerste nota opgemaakt die verder besproken en aangevuld werd op basis van overleg.

Volgende overlegmomenten werden in het kader van deze visievorming georganiseerd:

Tabel 1: Overlegmomenten tijdens voorbereidende fase afbakeningsproces

Datum	Doelgroep	Aard bespreking
22/04/2004	Technische werkgroep	Brainstormsessie
28/06/2004	Stuurgroep	Bespreking eerste nota
31/08/2004	Stuurgroep	Bespreking eerste voorstel actieprogramma
05/10/2004	Bilateraal overleg	Eerste bilateraal overleg met AWV
25/10/2004	Stuurgroep	Bespreking concept eindrapport
03/12/2004	Bilateraal overleg	Tweede bilateraal overleg met AWV

Op deze manier werd een visie voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen opgesteld, en werden er uitspraken gedaan over het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied en over de uit te voeren acties om tot het stedelijk gebiedbeleid te komen. Het eindresultaat van deze voorbereidende fase was de Voorstudie “Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg – Maasmechelen” opgesteld door Iris Consulting. Het ontwerp eindrapport werd ter advies voorgelegd aan de gemeente Maasmechelen en aan de Vlaamse overheid (ARP/ROHM Limburg). Op basis van dit advies is de nota op een aantal punten aangepast tot een eindrapport. Dit eindrapport werd samen met de adviezen overgemaakt aan de Deputatie, en goedgekeurd als basis voor de verdere uitwerking op 26 juni 2005.

De inhoud van de voorstudie wordt besproken onder paragraaf 3.

In een tweede fase, de uitvoeringsfase, wordt een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan (PRUP) opgemaakt waarin de afbakeningslijn wordt vastgelegd en de bijhorende voorschriften worden omschreven. In het kader van het voeren van het stedelijk gebiedbeleid in het kleinstedelijk gebied Maasmechelen worden voor bepaalde gebiedsdelen specifieke bestemmings-, inrichtings- en beheersmaatregelen uitgewerkt, om het vooropgestelde beleid op provinciaal niveau te operationaliseren. Voorliggend PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen” is het resultaat van deze tweede fase.

Voor het PRUP is er een milieubeoordeling volgens integratiespoor uitgevoerd. In de milieubeoordeling (plan-MER) worden de milieueffecten van het voorgenomen plan naar waarde ingeschat. De milieubeoordeling volgens integratiespoor maakt integraal deel uit van het planningsproces van de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Limburg.

Voor het PRUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen” werd door de provincie Limburg expliciet gekozen voor een aparte plan-MER, m.a.w. geen vormelijke integratie (met integratie van de milieubeoordeling in toelichtingsnota bij het RUP), maar een toelichtingsnota met plan-MER in bijlage. Er wordt wel uitdrukkelijk gestreefd naar een geïntegreerde aanpak met maximale interactie tussen ruimtelijke planners en MER-deskundigen. De inhoud van het plan-MER en de interactie met het PRUP worden uitgebreid behandeld onder paragraaf 5.1.

Om te voldoen aan de essentiële kenmerken van een milieubeoordeling, zijn binnen het planproces volgende stappen gevolgd:

- De opmaak van een Nota voor Publieke Consultatie (NPC) was de eerste stap in het integratiespoor; de nota bevat de reikwijdte en mogelijke inhoud van het milieuonderzoek. Deze nota is volledig verklaard door de Dienst Mer van de Afdeling Milieu-, Natuur- en energiebeleid volledig verklaard op 26 mei 2009.
- De NPC is vervolgens ter inzage gelegd van 2 juni 2009 tot en met 1 juli 2009. De NPC was gedurende de terinzagelegging te raadplegen bij de gemeenten Maasmechelen, Lanaken en Dilsen-Stokkem, op het provinciehuis in Hasselt, bij de dienst Mer te Brussel en op de respectievelijke websites. Parallel aan de terinzagelegging werden de adviezen bij de administraties en openbare besturen gevraagd. Tevens is de nota voor advies overgemaakt aan de volgende instanties:
  - Provinciebestuur Limburg, directie infrastructuur, ruimtelijke ordening, milieu en natuur
  - De gouverneur van de provincie Limburg
  - Gemeente Maasmechelen;
  - Gemeente Lanaken
  - Gemeente Dilsen-Stokkem;
  - ANB, centrale Diensten in Brussel en Buitendienst Limburg,
  - Departement LNE: afdelingen Land, Bodembescherming en Natuurlijke Rijkdommen (diensten Land- en bodembescherming en Ondergrond Vlaanderen en buitendienst Limburg), Milieu-, Natuur en Energiebeleid (dienst VR), Lucht, Hinder, Risicobeheer, Milieu en Gezondheid (diensten Lucht en Klimaat en Hinder en Risicobeheer) en Milieuvergunningen,
  - VMM (afdeling Operationeel Waterbeheer, centrale dienst en buitendienst Limburg Afdeling Ecologisch Toezicht
  - Agentschap R-O Vlaanderen: cellen ruimtelijke ordening en onroerend erfgoed,
  - Departement RWO: afdeling woonbeleid,
  - AWV: afdeling Wegen en Verkeer Stafdienst
  - Departement MOW: secretariaat Generaal
  - Agentschap Wonen Vlaanderen
  - Agentschap Economie, entiteit ruimtelijke economie
  - VLACORO
  - Vlaams Agentschap Zorg en Gezondheid: afdeling toezicht volksgezondheid Limburg
  - Departement Landbouw en Visserij: afdeling duurzame landbouwontwikkeling
  - OVAM,
  - De Lijn
  - Elia
- In de vergadering van 29 september 2009, georganiseerd door de dienst Mer is nagegaan welke opmerkingen uit de publieke consultatieronde tot een aanpassing of aanvulling van de elementen hebben geleid (richtlijnenvergadering). De volgende administraties, overheidsinstellingen, instanties en openbare besturen hebben tijdens de consultatieronde gereageerd:
  - VMM Afdeling Operationeel waterbeheer Brussel

- ANB-Limburg
- LNE, dienst Veiligheidsrapportage
- RWO Afdeling Ruimtelijke Planning
- RWO Onroerend Erfgoed
- MOW Afdeling Algemeen Beleid, Brussel
- MOW Mobiliteit en Verkeersveiligheid - Limburg
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- College van Burgemeester en Schepenen van Maasmechelen
- Fluxys NV
- NV De Scheepvaart
- Gemeentebestuur Genk
- Departement Landbouw en Visserij, Duurzame Landbouwontwikkeling
- MOW afdeling Haven- en Waterbeleid
- Boerenbond, Bedrijfsgilde Maas en Kempen

De administraties, overheidsinstellingen, instanties en openbare besturen hadden geen opmerkingen op het NPC, maar wensten verder op de hoogte gehouden te worden:

- Toerisme Vlaanderen
- Gemeente Stein (Nederlands Limburg)
- Provinciebestuur Nederland Limburg

Daarnaast zijn er tijdens de publieke consultatieronde de volgende inspraakreacties overgemaakt:

- Twee reacties van burgers
- Eén reactie van ‘Leefbaar Opgrimbie’
- Eén reactie van een advocatenbureau namens Maaslands Huis
- Eén reactie van Sabic Pipelines NV

Het verslag van de vergadering van 29 september 2009 is door de dienst Mer opgemaakt en bevat de richtlijnen die de basis vormden voor de opmaak van het plan-MER volgens het integratiespoor. De dienst Mer heeft in de richtlijnen tevens haar akkoord gegeven over het voorgestelde team van coördinator en deskundigen.

- Zowel het PRUP als het plan-MER volgens integratiespoor zijn vervolgens opgemaakt door de erkende deskundigen
- Het ontwerprapport plan-MER is facultatief besproken op een plenaire bespreking op 1 juli 2010 onder voorzitterschap van de Dienst Mer. Op deze vergadering werden de genoemde administraties uitgenodigd. Deze ‘ontwerptekstbespreking’ resulteerde in suggesties tot aanpassing van het plan-MER via het verslag.
- Het voorontwerp PRUP met plan-MER in bijlage is voorgelegd op een plenaire vergadering van 22/09/2011 onder voorzitterschap van de directie Ruimte, afdeling Ruimtelijke Ordening, diens Ruimtelijke Planning en Beleid van de provincie Limburg waarop de genoemde administraties uitgenodigd zijn.
- Voorlopige vaststelling van het ontwerp van PRUP door de Provincie Limburg.
- Na voorlopige vaststelling van het ontwerp van PRUP zal gedurende 2 maand een openbaar onderzoek worden georganiseerd. Dit openbaar onderzoek verschilt duidelijk van het hoger genoemde openbaar onderzoek aangezien het inspraak beoogd op het voorgenomen plan

(PRUP). Behandeling van de adviezen en bezwaren door de Provinciale Commissie voor Ruimtelijke Ordening (PROCORO)

- Definitieve vaststelling van het PRUP door de Provincie Limburg.
- Goedkeuring definitief PRUP door de Vlaamse Regering.

1.3 Inhoud van het PRUP

Kaart 1: Situering van de deelplannen in het stedelijk gebied

Ter uitvoering van het gebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen worden 7 provinciale deelplannen opgemaakt:

1. Deelplan Afbakeningslijn
2. Deelplan Geïntegreerd stedelijk project N78
3. Deelplan Geïntegreerd stedelijk project Poort E314 (deelplan 3 met bijbehorend onteigeningsplan werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt)
4. Deelplan Woonuitbreidingsgebied 25 Oude Baan
5. Deelplan Oude Patro-terreinen
6. Deelplan Gebied 33 – Noordelijke Poort N78
7. Deelplan Gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders

De verantwoording bij de verschillende deelplannen van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen is telkens op dezelfde manier opgebouwd en bevat de noodzakelijke onderdelen van een ruimtelijk uitvoeringsplan zoals voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

1.4 Leeswijzer

Elk deelplan bevat een toelichtend en een verordenend deel. Overeenkomstig Art. 2.2.2. §1. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening hebben enkel het grafisch plan en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften een verordenende kracht.

Toelichtend deel

1. Afbakening en situering
2. De relatie met andere planningsprocessen / de relatie met het afbakeningsproces
3. De bestaande feitelijke toestand
4. De bestaande juridische toestand
5. Gewenste ruimtelijke structuur
6. Elementen van de watertoets
7. Elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)
8. Ruimteboekhouding
9. Overzicht van de percelen die aanleiding geven tot planschade, planbaten of een compensatievergoeding
10. Opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het RUP en die opgeheven worden

11. Motivatie voor onteigening
12. Motivatie voor voorkooprecht

Verordenend deel

1. Stedenbouwkundige voorschriften
2. Verordenend grafisch plan (in kaartenbundel)

De milieubeoordeling volgens integratiespoor (plan-MER) wordt aan dit document toegevoegd. In elk deelplan worden in paragraaf 7 de conclusies (milderende maatregelen) uit de milieubeoordeling opgenomen. Er wordt ook telkens expliciet verwezen naar de paragrafen in het plan-MER waar de voor dat deelplan relevante effectenbeschrijving- en beoordeling aan bod komen.

2 Relatie met de ruimtelijke structuurplannen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) en het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) vormen het beleidskader voor dit afbakeningsproces. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen stedelijke gebieden en buitengebieden, met elk hun eigen ontwikkelingsperspectieven. In het Provinciale Structuurplan wordt het beleid voor de kleinstedelijke gebieden verder verfijnd.

Het RSV selecteert de stedelijke gebieden en formuleert richtinggevend de doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden. Het RSPL omschrijft richtinggevend algemene ontwikkelingsperspectieven voor de kleinstedelijke gebieden. Daarnaast worden er voor elk kleinstedelijk gebied in de provincie Limburg specifieke ontwikkelingsperspectieven geformuleerd. Maasmechelen is geselecteerd als ‘kleinstedelijke gebied van provinciaal niveau in een netwerk’.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Maasmechelen worden richtinggevende suggesties gedaan aan de provincie m.b.t. de gewenste stedelijke ontwikkelingen.

2.1 In uitvoering van het ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

2.1.1 Ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden

Belangrijke ontwikkelingsperspectieven voor de stedelijke gebieden zoals aangehaald in het RSV[2] zijn[3]:

- *een trendbreuk in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woongelegenheden ten voordele van de stedelijke gebieden*.

[2] Een tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 17 december 2010. De bindende bepalingen werden op 16 februari 2011 bekrachigd door het Vlaams Parlement (Decreet van 25 februari 2011). Beide bepalingen verschenen op 18 april 2011 in het Belgisch Staatsblad.

[3] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie, april 2004), gewenste ruimtelijke structuur, p 356-373.

- *het streven naar minimale woningdichtheden*. Voor de stedelijke gebieden is een na te streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare – uitgedrukt op een ruimtelijk samenhangend geheel – als een stedelijke dichtheid te beschouwen. Verdichting in de stedelijke gebieden moet daarbij gezien worden als een dichtheidsbeheer waar zowel aandacht gaat naar verdichting, ontdichting als naar het vrijwaren van bepaalde gebieden. Om een kwalitatieve stedelijke woonomgeving te realiseren, kan het in sommige oudere stadsdelen nodig zijn om panden af te breken om in ruil meer groene en publieke ruimte voor de buurt te kunnen voorzien. Er moet echter eerst gezocht worden naar zachtere oplossingen: ontharding van versteende ruimten (soms zonder functie) en voorbehouden van niet bebouwde ruimten voor groen. In andere delen zal men bepaalde onbebouwde plekken moeten vrijwaren om voldoende groene en publieke ruimte te kunnen aanbieden op wijkniveau. Op andere locaties zal men naar veel hogere dichtheden moeten streven om de ruimtelijke potenties maximaal in te kunnen vullen. Bij de implicatie van het dichtheidsbeheer en de opmaak van de woningprogrammatie moet de keuze tussen verdichting, ontdichting en het vrijwaren van gebieden afgewogen worden ten opzichte van de kwantitatieve optie inzake het te realiseren aanbod aan woningbouw, de evenwichtige ontwikkeling van het huisvestingsbeleid in het stedelijk gebied en de ruimtelijke potenties van de projectsite en haar omgeving.[4]
- *het differentiëren en verbeteren van de woningvoorraad*. Om de woonfunctie te stimuleren en attractief te maken, moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad. Bijzondere aandacht moet gaan naar de centrale delen van deze gebieden. Het gaat hierbij om een differentiatie van grootte en type. Inbreiding is hierbij prioritair.
- *het versterken van de multifunctionaliteit*. Om de aanwezige dynamiek en potenties in stedelijke gebieden aan te wenden, is het noodzakelijk in stedelijke gebieden kwalitatieve (woon- en) werklocaties te behouden en te versterken. Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving kan de sociale, economische en culturele slagkracht en dynamiek van de stedelijke gebieden ten goede komen. Verweving moet de regel zijn, scheiding de uitzondering. Verweving kan ook totstandkomen door het groeperen van bepaalde activiteiten in het stedelijk weefsel. Het verweven is daarbij het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige wijze dat er een ruimtelijke meerwaarde, vormen van synergie en een complementariteit ontstaat. De wijze waarop en de mate waarin het verweven haalbaar is, heeft te maken met de hinder of positieve effecten die nabijheid van andere functies of gebruik teweegbrengen, met de bestaande ruimtelijke structuur, met de ruimtelijke draagkracht (= eigenheid van de ruimte) en met de mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt.
- *economisch knooppunt*: economische activiteiten moeten worden gebundeld in de economische knooppunten.
- *het concentreren van kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer*.
- *het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied*. Voor de gemeenschapsvoorzieningen wordt maximale verweving met de woonfunctie nagestreefd. Wat betreft de ontwikkelingen in voorzieningen met een belangrijke impact op de ruimtelijke structuur van het stedelijk gebied wordt, veeleer dan voor een herlokalisatie, bij voorkeur gekozen voor een optimale ruimtebenutting op de bestaande locatie.
- *het bundelen van de kleinhandel*. Kleinhandelslinten kunnen moeilijk deel uitmaken van een gewenste ruimtelijke structuur waarin gedeconcentreerde bundeling en verweving van functies voorop staat. Er wordt geopteerd om de bestaande kleinhandelslinten en -concentraties vast te stellen, beter te structureren en de uitgroei ervan te stoppen. Voor de ruimtelijke

[4] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, Addendum actualisatie en gedeeltlijke herziening (december 2010), richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen, p.14.

herstructurering van bestaande kleinhandelslinten en -concentraties en voor de inplanting van nieuwe kleinhandelszaken worden volgende ontwikkelingsperspectieven gesteld:

- Binnen ieder stedelijk gebied worden op het niveau van de betrokken kern interessante locatievoorwaarden gecreëerd voor de inplanting van kleinhandel. De bereikbaarheid en de leefbaarheid van het stedelijk gebied of kern van het buitengebied als geheel moeten voorop staan. In de afbakeningsplannen voor de stedelijke gebieden worden geschikte locaties aangeboden voor verkeersgenererende activiteiten waaronder de baanwinkels, shoppingcentra, enz.
- Handelszaken die behoefte hebben aan een grotere verkoopsoppervlakte kunnen geconcentreerd worden op specifieke terreinen, met name de kleinhandelszones. Deze locaties worden gesitueerd binnen de stedelijke gebieden en de economische knooppunten, op goed ontsloten plaatsen (ook voor collectief vervoer). De oppervlakte en de uitrusting zijn afhankelijk van het belang van het stedelijk gebied en het economisch knooppunt. Deze locaties kunnen ook een onderdeel vormen van een groter bedrijventerrein maar worden naar de toekomst toe ingericht als een kleinhandelszone. In de kleinstedelijke gebieden zal de provincie bij de afbakening van het stedelijk gebied de nodige ontwikkelingsperspectieven aangeven en eventueel kleinhandelszones aanduiden.
- Op bedrijventerreinen die niet als kleinhandelszone zijn aangewezen is in principe geen kleinhandel toegestaan. Aangegeven moet worden onder welke omstandigheden een kleinhandelsactiviteit die complementair is aan een economische functie (be- of verwerking, ...) aanvaardbaar is.
- Voor kleinhandelslinten en -concentraties die structuurloos gegroeid zijn langs verkeerswegen is een ruimtelijke herstructurering via inrichting van essentieel belang. Onder ruimtelijk herstructureren wordt verstaan het verbeteren van de bestaande ruimtelijke samenhang en relaties tussen de kleinhandelsvestigingen en met de omgeving, het verhogen van de verkeersleefbaarheid, de verkeersveiligheid en interne verkeersorganisatie en de ontsluiting (o.m. parkeren) en het creëren van een hogere beeldwaarde of imago van het kleinhandelslint of -concentratie en de omgeving.

- *het optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik*.
- *het verzorgen van collectieve en openbare ruimten*. De private collectieve ruimten moeten in samenhang met de omgevende openbare ruimte worden geconcipieerd en ingericht. Voor de openbare ruimte moeten kwaliteitsverbetering, het openbare karakter, de publieke functie en de veiligheid de uitgangspunten zijn.
- *het behoud en de ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden*. Omwille van hun belang voor de stedelijke leefbaarheid moeten de stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden worden behouden en ontwikkeld. Concreet betekent dit dat in de randstedelijke groengebieden de mogelijkheid moet bestaan dat de overheid - op basis van de visie voor het stedelijke gebied - ruimte voorziet voor de aanleg van speelbossen en -parken. Ook kan de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden worden verbeterd door de relatie met de rivier- en beekvalleien die onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied te herwaarderen. Het is logisch om deze component van het fysisch systeem ook hier als ruimtelijk structurerend element te beschouwen en er te streven naar het herstel van de ecologische verbindingsfunctie. Concreet kan dit door waar mogelijk, ingebuisde beken of rivieren terug ruimte te geven of waterlopen samen met hun oevers opnieuw te laten fungeren als natuurlijke linten in het stedelijk weefsel.
- *waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden*.
- *het behoud en de uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden*.

- *het stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid*.

2.1.2 Maasmechelen als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau

Maasmechelen valt, volgens de functioneel-hiërarchische benadering, onder de categorie “slecht uitgerust” (3c) en wordt als dusdanig geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau[5]. De afbakening van de kleinstedelijk gebieden op provinciaal niveau gebeurt door de provincie in nauw overleg met het Vlaams gewest en de betrokken gemeenten.

Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is volgens het RSV erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit vereist een doorgedreven kernversterkend beleid. De klemtoon ligt enerzijds op de inbreiding en de valorisatie van de bestaande stedelijke potenties zoals bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, etc. Anderzijds is een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied gewenst. Veel aandacht moet gaan naar de kwalitatieve verbetering van het woningpatrimonium, de stedelijke voorzieningen en de stedelijke economische structuur veeleer dan naar een ruimtelijke ontwikkeling met alleen een kwantitatieve uitbreiding die opnieuw de stedelijke kern beconcurreert[6].

2.1.3 Maasmechelen binnen het stedelijk netwerk ‘Limburgs Mijngebied’

In het RSV is Maasmechelen gesitueerd in het stedelijk netwerk ‘Limburgs Mijngebied’. Het ruimtelijk beleid is er gericht op de versterking van de stedelijke en economische structuur op Vlaams niveau. Het netwerk bestaat uit de kleinstedelijke gebieden Maasmechelen en Beringen, het regionaalstedelijk gebied Hasselt-Genk, de gemeenten Heusden-Zolder, Houthalen-Helchteren, As, Opglabbeek en Dilsen-Stokkem. Het netwerk is een typisch voorbeeld van een reconversiegebied waar de steenkoolproductie volledig is stopgezet, waardoor grote terreinoppervlakte voor andere activiteiten in aanmerking komt en waardoor de lokale economie helemaal omgeschakeld moet worden[7].

2.1.4 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het RSV zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen[8]:

- selectie van Maasmechelen als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en automatisch ook als economisch knooppunt;
- selectie van het Limburgs Mijngebied als stedelijk netwerk;
- selectie van de E314 (A2) als hoofdweg vanaf de E40 (A3) te Bertem tot de Nederlandse grens;

---

[5] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie, april 2004), gewenste ruimtelijke structuur, p. 339.

[6] Ibidem, p. 344.

[7] Ibidem, p. 353.

[8] Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (gecoördineerde versie, april 2004), bindende bepalingen, p 583-594, gewijzigd in Addendum actualisatie en gedeeltlijke herziening (december 2010), richtinggevend gedeelte en bindende bepalingen, p.66-68.

- selectie van de N75 als primaire weg type 2;
- De oppervlakte van de bestemmingscategorie “natuur” zal toenemen tot 150.000 ha. De oppervlakte van de bestemmingscategorie “bos” zal toenemen tot 53.000 ha. De oppervlakte van de bestemmingscategorie “overig groen” blijft 34.000 ha. Van de gebieden binnen de bestemmingscategorieën “natuur”, “bos” of “overig groen” wordt 125.000 ha in overdruk gedifferentieerd als grote eenheden natuur of grote eenheden natuur in ontwikkeling.
- De oppervlakte “natuurverwevingsgebied” in overdruk boven bestemmingscategorieën andere dan “natuur”, “bos” en “overig groen” zal 80.000 ha bedragen. Daarvan zal maximum 70.000 ha in overdruk op gebieden van de bestemmingscategorie “landbouw” en minimum 10.000 ha in overdruk op gebieden van andere bestemmingscategorieën aangeduid worden.
- De oppervlakte van de bestemmingscategorie “landbouw” zal 750.000 ha bedragen, bestemd voor de beroepslandbouw.
- De regionale bedrijventerreinen in de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden en de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau en in de specifieke economische knooppunten worden in provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen afgebakend of op voorstel en op vraag van de provincie door het Vlaams Gewest in de gewestplannen afgebakend.

2.2 In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

In het Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)[9] is Maasmechelen aangeduid als kleinstedelijk gebied binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland.

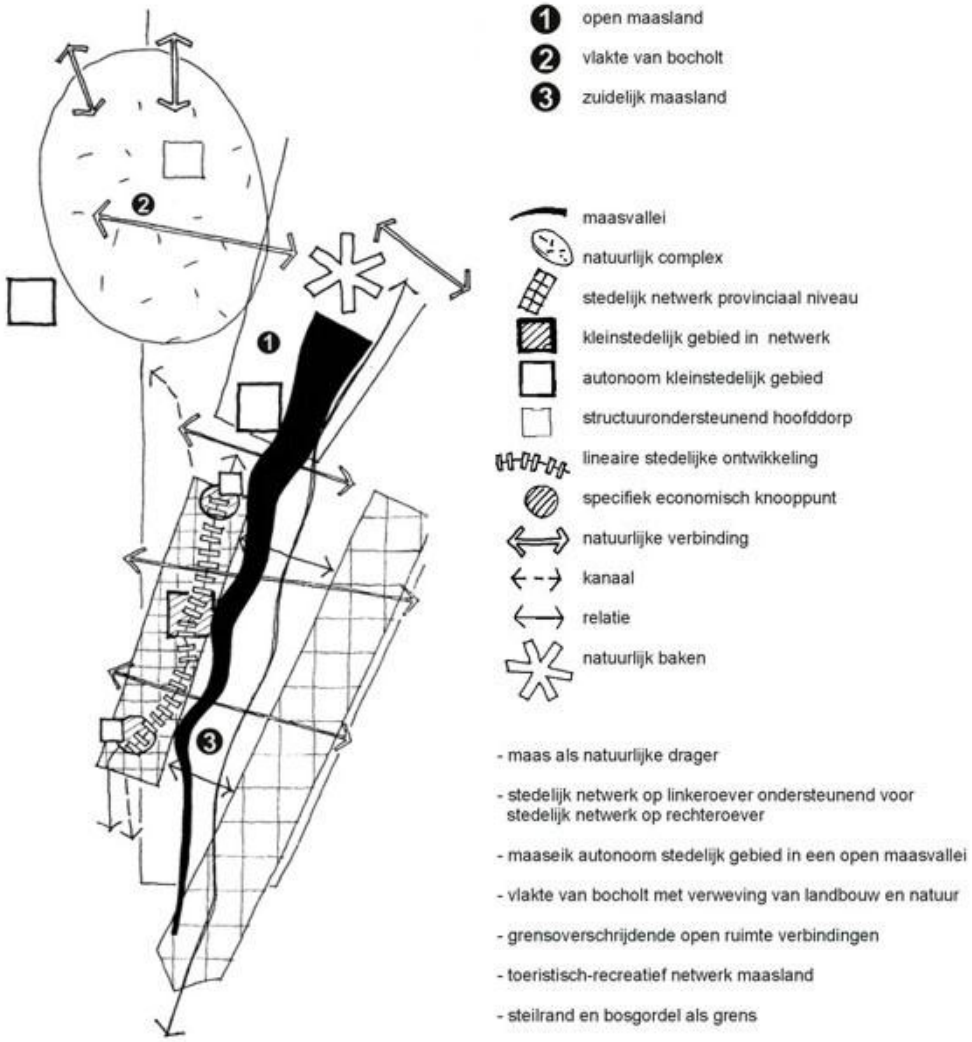
2.2.1 Maasmechelen binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland

De provincie selecteert het Zuidelijk Maasland als een stedelijk netwerk op provinciaal niveau bedoeld om de ongestructureerde verstedelijking van het zuidelijk Maasland tegen te gaan. In dit stedelijk netwerk moeten bijkomende ontwikkelingen (woningen, bedrijventerreinen, voorzieningen, enz.) worden bevorderd ter vrijwaring van het ommeland (zoals bijvoorbeeld het Park Hoge Kempen). Binnen dit netwerk worden nieuwe ontwikkelingen geconcentreerd in het bijzonder aan het middenterras met de N78 en de Zuid-Willemsvaart als belangrijkste dragers. Maasmechelen is de belangrijkste gemeente binnen dit netwerk door haar ligging op het kruispunt van de oost-west gerichte E314 en de noord-zuid structuur van de Maasvallei.

Het gebied heeft een beperkte internationale betekenis maar is een essentiële stedelijk-economische stapsteen om Limburg beter te positioneren in een transnationale context. Het ontwikkelen van een gewenste ruimtelijke structuur moet het gebied beter voorbereiden op de druk van wonen en bedrijvigheid vanuit binnen- en buitenland. Het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland wordt beschouwd als ondersteunend voor meer grootschalige stedelijke concentraties in Nederland (Maastricht – Geleen – Sittard – Heerlen)[10].

[9] De Actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening, Philippe Muyters op 23 juli 2012 en werd op 6 september 2012 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

[10] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p.190



Figuur 1: Ruimtelijk concept voor het Maasland (RSPL)

2.2.2 Beleid voor natte natuurverbindingsgebieden

Vanuit de gewenste natuurlijke structuur wordt de Kikbeek tussen Daalbroek (Nationaal Park Hoge Kempen) en de Maas als natte natuurverbinding (nr. 52) geselecteerd. Voor natte natuurverbindingen stelt het ruimtelijk beleid de volgende doelstellingen[11]:

- ruimtelijke ondersteuning van een hogere ecologische kwaliteit en van integraal waterbeheer door:
  - het vrijwaren van ruimte voor een verbetering van de structuurkenmerken van het beeksysteem (verhogen van de waterretentiecapaciteit onder meer door het verbreden van de bedding, het zorgen voor hermeandering, het herwaarderen van het natuurlijk winterbed, het vertragen van de waterstroomsnelheid in en naar beken, het behouden of herstellen van natuurvriendelijke oevers, het verhogen van de structuurvariatie van bedding en oevers, het situeren van wachtbekkens binnen waterlooptrajecten waar overstroming tot de normale

[11] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p 178-185

dynamiek behoort, het inrichten van wachtbekkens aansluitend bij het omgevend landschap en ter versterking van de natuurontwikkeling van het beekecosysteem);

- het ruimtelijk ondersteunen van het herstel en het behoud van een goede waterkwaliteit (situeren van waterzuiveringsinfrastructuur, collectoren en overlopen zonder natuurwaarden te schaden, vrijwaren van ruimte voor het bufferen van de beek en van beekgebonden ecotopen tegen vervuiling);
- het ruimtelijk beschermen van tot aan de oppervlakte actieve kwelzones.

- ruimtelijke ondersteuning van de verbindingsfunctie van de waterloop en haar omgeving door:
  - het opheffen van barrières op de waterloop, met bijzondere aandacht voor doortochten van structurerende beken door stedelijke gebieden als groen-blauwe vingers, voor een vlotte verbinding met zijbeken en grachten, voor 'doorsteken' onder infrastructuren zoals (spoor)wegen, bruggen en kanalen;
  - het vrijwaren van ruimte voor beekgebonden ecotopen: oever(wal)begroeiing, broekbosjes, hooilanden enz.;
  - het vrijwaren van ruimte voor een betere verbinding van de beek met hogerop gelegen ecotopen.
- behoud van niet-bebouwde elementen binnen het gebied in relatie tot de ruimtelijke ondersteuning van de hoofdgebruiker.

Het RSPL vermeldt dat, ter verwezenlijking van deze doelstellingen, de beekdoortocht van de Kikbeek optimaal dient geïntegreerd te worden in de inrichting van het bedrijventerrein (Oude en Nieuwe Bunders).

2.2.3 Ontwikkelingsperspectief voor Maasmechelen als kleinstedelijk gebied

Maasmechelen heeft als stedelijk gebied binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland een belangrijke rol te vervullen. Door bundeling in de deconcentratie en samenhang in de stedelijke structuren zal het zijn inwendige dynamiek kunnen versterken.

Maasmechelen moet zowel in woon- als in industriegebied verdichten. De mogelijkheden tot bijkomende woningbouw die het ruimtelijk structuurplan provincie Limburg voorziet, zullen een pluspunt zijn voor interne groei en verdichting. Het bedrijventerrein 'Oude Bunders' heeft de mogelijkheid tot verdichting door een beter gebruik van de industriegronden, rekening houdend met de natuurverbindende functie van de Kikbeek. Voor het bedrijventerrein 'Op de Berg' (ligging in het Park Hoge Kempen) is een uitdovingbeleid gewenst. Het voormalig mijnterrein in het noorden van de gemeente kan als toeristische pool van bovenlokaal niveau worden uitgewerkt.

Harde grenzen voor de afbakening zijn noodzakelijk wegens de grote bebouwde oppervlakte. De Zuid-Willemsvaart, de E314 (behalve voor industrie), het kolenspoor, de bosrand (evenwijdig aan de steilrand van het Kempens Plateau) ondersteunen en stimuleren verdichting en interne groei. Eisden-dorp is de enige uitzondering op de grens van het kanaal. De landschapsecologische gebieden in het westen en de agrarisch waardevolle en eveneens landschapsecologische gebieden in het oosten en het zuiden zijn te vrijwaren voor stedelijke ontwikkelingen. De aanwezigheid van een waterwinningsgebied vormt een beperking voor de stedelijke expansie ter hoogte van Eisden en Vucht[12].

[12] Ibidem, p. 192-193

2.2.4 Maasmechelen als economisch knooppunt

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

Voor het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland worden extra ontwikkelingsmogelijkheden geboden door mogelijke samenwerking en afstemming op de economische ontwikkeling in Nederlands Limburg. Vanuit een gezamenlijke visie over de Maasvallei kunnen beide provincies de economische dynamiek door een bundeling van de economische activiteiten opkrikken zonder de open ruimte en de grensoverschrijdende natuurverbindingen uit het oog te verliezen.

Binnen de gewenste ruimtelijk-economische structuur voor het kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau Maasmechelen vermeldt het RSPL dat Maasmechelen als economisch knooppunt een belangrijke industriële rol te vervullen heeft door zijn situering in het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland, door zijn positie aan een knooppunt van infrastructuren en door de ligging op het kruispunt van noord-zuid en oost-west lijnen[13]:

- In verband met de bestaande bedrijventerreinen vermeldt het RSPL dat Oude Bunders van strategisch belang is voor het economisch knooppunt. De inrichting van Oude Bunders moet rekening houden met de natuurlijke loop van de Kikbeek. Het kanaal schept een extra mogelijkheid voor watergebonden bedrijvigheid.
- De belangrijke gewenste rol van Maasmechelen inzake bedrijvigheid verantwoordt een zoektocht naar bijkomende bedrijventerreinen. Een nieuw bedrijventerrein kan worden gezocht, aansluitend bij of in de nabijheid van Oude Bunders (= Nieuwe Bunders). Tijdens het afbakeningsproces (inclusief het proces van het plan-MER) kunnen nieuwe locaties worden onderzocht. De oppervlakte zal veeleer beperkt zijn door de ruimtelijke draagkracht, de bestaande ruimte en de natuurlijke structuren. De inrichting en het aantrekken van hoogwaardige bedrijven kunnen daarvoor een oplossing bieden.
- Het terrein 'Op de Berg' komt in aanmerking voor een uitdovingsbeleid. Door de ligging op het Kempens Plateau, de plannen voor een Nationaal Park Hoge Kempen en de hoge natuurwaarde van de omgeving kunnen de industriële activiteiten niet langer meer worden verzoend met de draagkracht van het gebied.

  De provincie vraagt in de actualisatie van het PRSL aan de Vlaamse overheid om een gewestelijk RUP op te maken voor de nabestemming van het bedrijventerrein 'Op de Berg' te Maasmechelen De provincie zal een bestek uitschrijven voor een onderzoek naar mogelijke gebieden die in aanmerking komen voor de herlocalisatie van de bedrijven die zich bevinden op het bedrijventerrein ‘Op de Berg’.

2.2.5 Ontwikkelingsperspectieven voor kleinhandelsconcentraties

Het RSPL onderscheidt 4 types van kleinhandelsconcentraties afhankelijk van hun ruimtelijke samenhang met een stedelijk gebied. Kleinhandelsconcentraties type IV hebben een specifieke rol te vervullen in het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland. Zij maken een onderdeel uit van de economische structuur van het netwerk. Zij zijn met behulp van provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen te ordenen en te herstructureren als uitwerking van een geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan voor het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland.

[13] Ibidem, p 206, 211

Binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland worden twee kleinhandelsconcentraties type IV geselecteerd, beide binnen de hypothese afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen.

- De bundeling van handelszaken langs de N78 te Maasmechelen, ten zuiden van het op- en afrittencomplex van de E314 wordt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als een kleinhandelsconcentratie type IV waarmee hun rol binnen de economische structuur bevestigd wordt. Met behulp van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan dient de kleinhandelsconcentratie te worden geordend en geherstructureerd. Er moet worden toegezien op een correcte invulling van het gebied waarbij kleinschalige kleinhandel wordt vermeden.
- Value Retail, gelegen ter hoogte van mijnterrein Eisden en deel uitmakend van het PRUP Bipool Eisden-Lanklaar, wordt beschouwd als 'solitaire inplanting'.

Met betrekking tot de opmaak van PRUPs voor de kleinhandelsconcentraties type IV in het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland vermeldt het Ministerieel Besluit houdende de goedkeuring van het Ruimtelijk Structuurplan van de Provincie Limburg van 12/02/2003 dat "de ontwikkeling met uitbreiding van de oppervlakte voor kleinhandelsactiviteiten alleen kan worden verantwoord als dit een versterking van het stedelijk gebied Maasmechelen en in het bijzonder het bestaande kleinhandelsapparaat betekent."[14]

2.2.6 Maasmechelen als toeristisch-recreatief knooppunt

Het RSPL onderscheidt twee types van toeristisch-recreatieve knooppunten. Maasmechelen wordt geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt type I. In deze gemeenten kunnen onder strikte voorwaarden nieuwe toeristisch-recreatieve voorzieningen van provinciaal niveau bijkomen.

Toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn van provinciaal niveau wanneer

- het gaat om hoogdynamische infrastructuren of activiteiten die wegens hun intrinsieke aard in de directe omgeving sterke veranderingen of dynamiek teweegbrengen in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur. Zij zorgen meestal voor grote verkeersstromen.
- De schaal van de infrastructuren of van de activiteiten van provinciaal toeristisch-recreatief of sociaal belang (bv. kampeerterreinen met dagattracties, vakantieparken, …) of omwille van een sterk geconcentreerd voorzieningenpakket of één grote voorziening op één plaats trekken zij een belangrijk aantal mensen per oppervlakte-eenheid aan[15].

In de actualiatie van het RSPL worden volgende toeristisch-recretieve knooppunten type IIa geselecteerd in Maasmechelen:

- het voormalig mijnterrein Eisden/Lanklaar
- De Kikmolen
- Salamander

In toeristisch-recreatieve knooppunten type IIa kan de toeristisch-recreatieve infrastructuur kan doorgroeien tot een toeristisch-recreatieve voorziening van provinciaal niveau waarbij uitbreiding buiten de huidige perimeter van de infrastructuur mogelijk is. De opmaak van het PRUP bipool Eisden-Lanklaar is een uitvoering van deze actie. Het PRUP bipool Eisden-Lanklaar is afgerond en goedgekeurd bij ministrieel besluit van 1 december 2011.

[14] Ibidem, p 216-217

[15] Ibidem, p. 227-228

2.2.7 Functie & typering N78

Om de bereikbaarheid en de verkeersleefbaarheid binnen de provincie te verhogen wordt het wegennet gecategoriseerd. De N78 werd reeds eerder gecategoriseerd als secundaire weg. Secundaire wegen hebben als hoofdfunctie het verbinden en verzamelen op bovenlokaal niveau en als aanvullende functie het lokaal toegang geven. Secundaire wegen zijn vooral van belang voor het ontsluiten van gebieden naar de hoofdwegen en de primaire wegen en als verbindingswegen op regionaal (provinciaal) niveau. Zij moeten tegelijkertijd een vlotte doorstroming en een goede bereikbaarheid garanderen. Die wegen moeten worden ingericht rekening houdend met de leefbaarheid en de verkeersveiligheid. Bij conflictsituaties wegen de belangen van de leefbaarheid zwaarder door dan die van de bereikbaarheid.

De uitvoering is in het algemeen die van een weg met gemengde verkeersafwikkeling met doortochtenconcept binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom gaat de inrichting in principe uit van een gescheiden verkeersafwikkeling.

De secundaire wegen bevatten een grote vermenging van verkeerssoorten en heeft zowel een verbindende, een ontsluitende als een toeganggevende functie. Dat laatste is het gevolg van een weinig gestuurde ruimtelijke ordening in de laatste decennia waardoor vele verbindingswegen (steenwegen) zijn volgebouwd. Het profiel van secundaire wegen kan variëren van een 2x2 weg zonder bebouwing en met volledig gescheiden verkeersafwikkeling tot een doortocht door een dorpskern met gemengde verkeersafwikkeling. Ondanks het groot verschil in functie en inrichting worden beide uitersten ondergebracht in dezelfde categorie. Die ruimtelijke realiteit zal het noodzakelijk maken om niet alleen te werken met verschillende types van secundaire wegen maar ook om de wegtracés zelf te compartimenteren bij het bepalen van de meest geschikte inrichting, zodat op plaatsen waar er een concentratie aan bebouwing en functies is, de inrichting in overeenstemming wordt gebracht met die ruimtelijke context.

Op basis van de hoofdfunctie van de weg wordt er een opdeling gemaakt in verschillende types

van secundaire wegen. In nauwe samenwerking met de Vlaamse overheid werd in mei 2010 de typeringsstudie voor de secundaire weg N78 aangevat met als doel een voorstel voor typering uit te werken en dit voorstel te onderbouwen door onderzoek. Deze studie is ondertussen afgerond en aan de provincieraad voorgelegd op 21 december 2011. Volgende typeringen werden aangeduid:

- De N78 wordt als secundaire weg type II geselecteerd ter hoogte van maas 9 ‘Kempen’ van de Ringlaan tot E314 (knooppunt 33) en maas 12 ‘Hasselt-Genk’ van de E314 (knooppunt 33) tot industriezone Europapark West;
- De N78 wordt als als secundaire weg type III geselecteerd ter hoogte van maas 9 ‘Kempen’ van 78b tot aan de Ringlaan.

Secundaire wegen type II hebben als hoofdfunctie verzamelen c.q. ontsluiten op regionaal niveau. Dit type heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. Het toegang geven neemt een belangrijkere plaats in dan bij type I. Secundaire wegen II ontsluiten de kleinstedelijke gebieden, de specifiek economische knooppunten, de toeristisch-recreatieve knooppunten met een belangrijke mobiliteitsimpact, de structuurondersteunende gemeenten en de geïsoleerde grote bedrijventerreinen naar het hoger wegennet.

Secundaire wegen type III hebben als hoofdfunctie dat zij een belangrijke fiets- en openbaar vervoersas voor lokale (fiets) en regionale (openbaar vervoer) verbindingen vormen. Voor autoverkeer heeft de weg haar regionale verbindingsfunctie verloren. De weg heeft wel een belangrijke toeganggevende functie. De huidige ruimtelijke context van handelszaken met vaak regionale aantrekkingskracht maakt een bovenlokale aanpak wenselijk. Zo kunnen secundaire wegen III ruimtelijk structurerend worden op bovenlokaal niveau.

De categorisering van het wegennet is geen vrijblijvende oefening maar een middel om de lijninfrastructuren op een samenhangende wijze te structureren op de verschillende beleidsniveaus (Vlaanderen, provincies, gemeenten). Nadat de functie van een weg in het netwerk bepaald is, zal de inrichting van die weg op termijn in overeenstemming moeten worden gebracht met die gewenste functie. De inrichting van de weg moet de weggebruiker immers informeren over het op die plek gewenst verkeersgedrag en dit zelfs in een bepaalde mate afdwingen. Door het hanteren van een aantal basisconcepten moet de leesbaarheid van de verschillende categorieën van wegen worden geoptimaliseerd voor de weggebruiker. Algemene ontwikkelingsperspectieven voor secundaire wegen zijn:

- een ruimtelijk herkenbaar beeld (leesbaarheid) creëren om het gewenst verkeersgedrag te bekomen
- samenhang bevorderen tussen de wegsegmenten met een logische afbakening van de bebouwde kommen
- scheiding van verkeerssoorten realiseren buiten de bebouwde kom met een ontwerpsnelheid van 90 km/u
- ontwerpsnelheid volgen van maximum 50 km/u binnen de bebouwde kommen met een inrichting volgens de principes van de doortochten
- nieuwe bebouwing buiten de bebouwde kommen langs secundaire wegen zoveel mogelijk weren
- kruispunten met andere secundaire of primaire wegen (verkeerslichten, ronde punten) reguleren
- als ze functioneren als drager van regionale openbaar vervoerlijnen, het doorstromingscomfort voor het openbaar vervoer maximaal uitwerken
- vrijliggende fietspaden aanleggen buiten bebouwde kom, aanliggende binnen bebouwde kom
- openbaar vervoerhaltes geven buiten de rijbaan
- weren van landbouwverkeer, zeker bij 2x1 wegen en tijdens de spitsuren.

Specifieke ontwikkelingsperspectieven voor secundaire wegen type III zijn:

- drager zijn van regionale openbaar vervoerlijnen
- herkenbare ruimtelijke (landschappelijke) vormgeving verzorgen
- inrichten als hoogfrequente openbaar vervoersas (voorrang voor openbaar vervoer) met duidelijk herkenbare en goed uitgeruste haltes
- verdichtingsmogelijkheden bieden voor bebouwing rond halteplaatsen van openbaar vervoer
- regionale verbindingsfunctie voor autoverkeer ontmoedigen
- aansluitingen voor bestemmingsverkeer bundelen (omwille van de aanwezigheid van talrijke (grootschalige) functies over een aanzienlijke afstand)
- betekenisvol plaats bieden voor fietsverkeer als schakels in een regionaal functioneel fietsroutenetwerk.

2.2.8 Selectie van open ruimte verbindingen

Voor de gewenste landschappelijke structuur selecteert het RSPL de open ruimte verbinding Opgrimbie-Boorsem-Rekem-Uikhoven (nr. 8), gelegen ten zuiden van de as Kerkstraat-

Windmolenweg. Open ruimte verbindingen zijn niet of weinig bebouwde ruimten doorheen en tussen sterk bebouwde gebieden. Het behoud van open ruimte verbindingen is gewenst binnen stedelijke en economische netwerken en in of nabij stedelijke gebieden. Nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk geweerd en de ruimtelijke relatie tussen de verbonden gebieden gewaarborgd[16].

2.2.9 Bindende bepalingen

De volgende bindende bepalingen uit het structuurplan van de provincie Limburg zijn van belang voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen[17]:

- selectie van twee droge natuurverbindingen: tussen de drinkwaterwinning van Eisden en de omgeving van het voetveer (nr. 18) en tussen Daalbroek (Lanaken) en de Ziepbeek (nr. 19);
- selectie van twee natte natuurverbindingen: de Kikbeek tussen Daalbroek en de Maas (nr. 52) en de Ziepbeek tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de Maas (nr. 53);
- selectie van de deelruimte Zuidelijk Maasland als provinciaal stedelijk netwerk;
- selectie van Boorsem, Eisden, Eisden-tuinwijk, Kotem, Leut, Mechelen-aan-de-Maas, Meeswijk, Opgrimbie, Uikhoven en Vucht als woonkernen;
- selectie van de toeristisch-recreatieve netwerken ‘Maasland’ en ‘Mijnstreek’ en daarbinnen Maasmechelen als toeristisch-recreatief knooppunt type 1;
- selectie van de open ruimte verbinding Opgrimbie-Boorsem-Rekem-Uikhoven (nr. 8);
- selectie van de mijnterril (Eisden) als baken en de mijnschachten als bakenreeks;
- selectie van de N78 als secundaire weg type II ter hoogte van maas 9 ‘Kempen’ van de Ringlaan tot E314 (knooppunt 33);
- selectie van de N78 als secundaire weg type II ter hoogte van maas 12 ‘Hasselt-Genk’ van de E314 (knooppunt 33) tot industriezone Europapark West;
- selectie van de N78 als secundaire weg type III ter hoogte van maas 9 ‘Kempen’ van 78b tot aan de Ringlaan;

2.3 Richtinggevende suggesties uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

Hoewel de afbakening van het kleinstedelijk gebied de bevoegdheid is van de provincie, houden de maatregelen van het gemeentelijk structuurplan hiermee toch rekening. Er is een duidelijke differentiatie in beleid tussen het stedelijke gedeelte en het buitengebiedgedeelte van de gemeente Maasmechelen.

2.3.1 Algemeen

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maasmechelen werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 2 september 2008, goedgekeurd door de Deputatie van de provincie Limburg bij besluit van 15 januari 2009 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 6 februari 2009.

De gemeente Maasmechelen focust in het GRS op een verdere versterking van de economische herprofilering die zich na de sluiting van de mijn gedwongen heeft doorgezet. De gemeente koos

[16] Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg, richtinggevend gedeelte, p 256

[17] Ibidem, p. 264-272

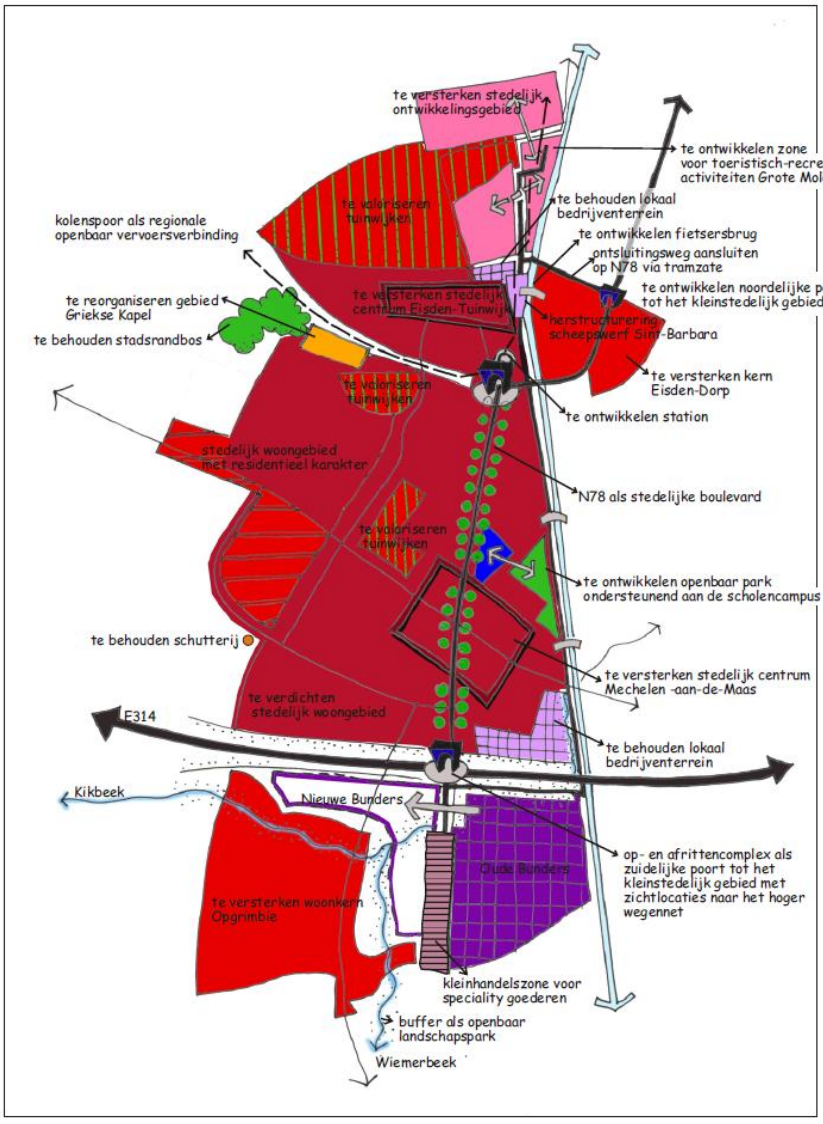
ervoor deze te kaderen binnen het leisure-gebeuren. Daarnaast vermeldt het GRS dat de gemeente ook haar centrumrol in de regio wil versterken als een plek waar het aangenaam wonen en vertoeven is temidden van bos en vallei en in de levendige centra van Mechelen-aan-de-Maas en Eisden-Tuinwijk waar de voormalige mijnwerkers een mediterraan cachet hebben gegeven aan cultuur en gastronomie. Maasmechelen geniet immers van een strategisch ligging binnen de MHAL-regio enerzijds en binnen het Maasland anderzijds gezien haar ontsluiting op de internationale verbindingsas E314 en de ligging op het kruispunt van drie landen. De ligging binnen deze regio's maakt dat een drainering van wonen en werken vanuit de omgeving naar Maasmechelen mogelijk is als aanvulling op de grotere stedelijke centra zoals Hasselt-Genk, Maastricht, Luik, Heerlen en Aken. Daarom is een versterking en een differentiatie nodig van het woonmilieu en is er nood aan bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. De plannen om een regionale spoorverbinding in te planten tussen Hasselt-Genk en Maasmechelen (met de mogelijkheid tot doortrekking naar Nederland) zal deze centrumpositie alleen maar versterken en maakt de gemeente tot een regionaal knooppunt voor openbaar vervoer. De afbakening van een gebied waarin bijkomende ruimte voor wonen en werken wordt opgevangen en waarbinnen de stedelijke levendigheid van Maasmechelen wordt gebundeld in duidelijk ruimtelijk samenhangend geheel, moet de centrale rol en de aantrekkingskracht van Maasmechelen binnen het stedelijk netwerk Maasland en MHAL-regio versterken.

Het verdere uitbouwen van dit levendig centrum tot een ruimtelijk samenhangend geheel dient onder meer te gebeuren door een diversificatie van het woningaanbod om een meer evenwichtige bevolkingssamenstelling te bekomen. Het aandeel aan sociale woningbouw ligt in Maasmechelen zeer hoog. Het GRS vermeldt dat de gemeente het woningaanbod wenst te versterken met een aanbod voor jonge tweeverdieners enerzijds en de kapitaalkrachtige actieve ouderen met een zee aan vrije tijd anderzijds.

Het GRS vermeldt dat; naast tewerkstellingsmogelijkheden in de harde recreatieve sector, de gemeente in de toekomst ook een blijvend aanbod aan tewerkstellingsplaatsen in secundaire sectoren wil blijven garanderen waarbij de gemeente zich wil oriënteren op hoogwaardige bedrijven en kantoorachtigen.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Maasmechelen worden drie samenhangende deelruimten onderscheiden: het Kempisch Plateau als onderdeel van het Nationaal Park Hoge Kempen, de centrale verstedelijkte band die grotendeels overeenstemt met de hypothese kleinstedelijk gebied en de Maasvallei met daarin de dorpen Leut, Meeswijk, Boorsem, Kotem en Uikhoven[18].

[18] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, richtinggevend deel, p. 44-48



Figuur 2: Gewenste ruimtelijk structuur van de centrale verstedelijkte band (GRS)

2.3.2 GRS - Gewenste natuurlijke structuur

Het GRS vermeld dat, om de natuurlijke structuur in Maasmechelen te versterken, het belangrijk is dat er een netwerk wordt uitgebouwd tussen de Maasuiterwaarden en de bos- en heidegebieden op het Kempisch Plateau, waarbij het sterk bebouwde gebied dat ertussen ligt moet overbrugd worden zodanig dat deze afzonderlijke natuurcomplexen deel kunnen uitmaken van een grensoverschrijdend netwerk. Om een beleid te koppelen aan deze doelstelling selecteert de provincie Limburg op het grondgebied van Maasmechelen natte en droge natuurverbindingen. Op gemeentelijk niveau wordt het provinciale beleid verder ondersteund door lokale elementen zoals ecologische stapstenen, gemeentelijke groengebieden en gemeentelijke natuurverbindingen.

De in het RSPL geselecteerde natte natuurverbinding Kikbeek (tussen het Nationaal Park Hoge Kempen en de Maas) wordt om deze reden in het GRS aangevuld met de Wiemerbeek als onderdeel van de groene buffer tussen Opgrimbie en Nieuwe Bunders Dit ondersteunt mee de

verbinding tussen de provinciale natte natuurverbinding nr. 52 (Kikbeek) en de provinciale droge natuurverbinding nr. 19 (ten zuiden van Maasmechelen)[19].

2.3.3 GRS – Gewenste agrarische structuur

Het GRS vermeldt dat in functie van de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders en het creëren van een poort tot het kleinstedelijk gebied enkele landbouwgebieden worden opgeheven[20].

2.3.4 GRS - Gewenste woon- en leefstructuur

Het GRS vermeldt dat er voor de gemeente een belangrijke taak ligt in het voorzien van woongelegenheden om enerzijds tegemoet te komen aan de stedelijke taakstelling die door de hogere overheden wordt opgelegd en anderzijds om een evenwichtige bevolkingsmix te bekomen.

In het GRS wordt ervoor geopteerd om geen bijkomende voorzieningen voor sociale huisvesting uit te werken aangezien het aanbod in de gemeente reeds hoger ligt dan in de omliggende gemeenten. De gemeente wenst daarentegen wel haar woonaanbod te versterken m.b.t. een woningdifferentiatie voor kleinere huishoudens en wonen voor ouderen en bejaarden. Deze woonvormen worden voorzien in de verschillende centra van de gemeente waarbij kleinschalige projecten in de kernen van het buitengebied worden voorzien en grotere projecten in de centra van het kleinstedelijk gebied.

Bij het invullen van de taakstelling voor wonen geldt volgens het RSV voor stedelijke gebieden een richtdichtheid van 25 woningen per hectare. Binnen het GRS wordt deze richtdichtheid gedifferentieerd gezien het bebouwingspatroon binnen het kleinstedelijk gebied is opgebouwd uit een aantal concentratiepunten die elk een specifieke aantrekkingskracht uitoefenen omwille van de aanwezige voorzieningen; vanuit deze concentratiepunten waaiert het woongebied concentrisch uit van een meer stedelijke verschijningsvorm tot een typische verkavelingsstructuur met een open bebouwingspatroon. Het GRS vermeldt dat de gemeente in de concentratiepunten (o.m. centra van Eisden-Tuinwijk en Mechelen-aan-de-Maas) hoge woondichtheden zal opleggen om enerzijds haar aanbod aan stedelijke woontypologieën te verhogen en anderzijds de bestaande structuur van de meer residentiële gebieden te kunnen respecteren. Verder wordt vermeld dat de gemeente ernaar zal streven dat voor de aan te snijden binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied samen een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare behaald wordt.

Bij de ‘Elementen van de gewenste woon- en leefstructuur’ vermeld het GRS o.a.:

- De provincie neemt de uitvoering op van een aantal acties m.b.t. wonen, zoals:
  - de herbestemming i.f.v. woonontwikkeling in een aantal woonuitbreidingsgebieden;
  - de herbestemming van de oude Patro-terreinen naar woongebied;
  - de herbestemming van het agrarisch gebied ter hoogte van Eisden-Dorp (op lange termijn) als noordelijke poort tot het kleinstedelijk gebied;
- In de te valoriseren tuinwijken, het kleinstedelijk woongebied met residentieel karakter, het te verdichten kleinstedelijk woongebied en de te verdichten kleinstedelijke centra (Mechelen-aan-

[19] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 49

[20] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 51

de-Maas en Eisden-Tuinwijk) worden er richtdichtheden opgelegd in de binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden, aangeduid om de stedelijke taakstelling op te vangen.

- Opgrimbie is een te versterken woonkern binnen de 'centrale verstedelijkte band' van Maasmechelen
- De provincie Limburg erkent de woonwagen als een volwaardige woonvorm en geeft een totaal te bereiken aantal standplaatsen op voor woonwagenbewoners. De gemeente Maasmechelen voldoet aan dit aantal en de inplanting van het terrein wordt binnen het kleinstedelijk gebied gesitueerd. De voorzieningen op het woonwagenterrein aan de Forenzenweg werden recentelijk nog aangepast. De bestaande locatie en inrichting van het terrein wordt behouden.
- De N78 wordt gewenst vormgeven als stedelijk boulevard door een revitaliseringsbeleid van bebouwing langs de as waarbij stelselmatig bebouwing wordt verhoogd en verdicht met kwalitatieve architectuur
- Als woonlinten worden o.a. de Eisdenweg, de Kerkstraat en de Heirstraat (ten noorden en ten zuiden van de woonkern Opgrimbie) geselecteerd als woonlint[21]

2.3.5 GRS – Gewenste ruimtelijk-economische structuur

In het GRS worden ingevolge de grootschaligheid, de aard van de aanwezige functies en de ligging t.o.v. de grote infrastructuren de bestaande industriezones Oude Bunders en Op de Berg, overeenkomstig het ruimtelijk structuurplan Limburg, als regionale bedrijventerreinen weerhouden.

Het bedrijventerrein **Oude Bunders** wordt verder verdicht. Hiertoe wordt het ruimtegebruik van de bestaande bedrijven efficiënter ingericht. De braakliggende terreinen, meestal in reserve van de bestaande bedrijven, kunnen in aanmerking komen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijven indien de eigenaars geen concrete plannen of behoefte hebben om binnen een periode van 10-15 jaar deze gronden aan te snijden. De gronden in eigendom van de gemeente worden verkocht. Het reserveringstracé van de omleidingsweg moet worden opgeheven (d.m.v. een gewestplanwijziging). Hierdoor kunnen deze gronden bijkomend in gebruik genomen worden. Een optimalisatie van het bedrijventerrein houdt in dat, bij de ontwikkeling van de gronden die aansluitend liggen op de Zuid- Willemsvaart, de focus ligt op de ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid. Een verhoogde watergebondenheid van de bestaande bedrijven moet worden onderzocht. Door de versterking en uitbouw van de industriële activiteiten, zal de druk op de zonevreemde woningen aan de Veeweidestraat toenemen en de woonkwaliteit op termijn niet gegarandeerd kunnen worden. Op termijn wordt een uitdovingsbeleid voorgesteld.

De **Kikbeek** die gekanaliseerd aan de rand van het industriegebied loopt, wordt als groene strook bewaard en versterkt door een aangepaste en verbeterde inrichting van de oevers (door het opstellen van een BPA of ruimtelijk uitvoeringsplan). Duurzaam ruimtegebruik staat voorop bij de nieuwe ontwikkelingen.

Omwille van de huidige situering in de bestaande ruimtelijke structuur, en vanwege het belang van de uitbouw regionale bedrijvigheid in het stedelijk netwerk zuidelijk Maasland wordt het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders uitgebreid (= **Nieuwe Bunders**). De uitbreiding wordt voorzien aan de westzijde van de N78 en ten zuiden van de E314. Deze locatie komt voor een industriële uitbreiding optimaal in aanmerking door:

- de ligging aan de op-/afrit 33 van de E314 met aansluiting op de N78;
- de mogelijkheid tot het creëren van een zichtlocatie vanop de E314;

[21] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 51-53

- enerzijds de ruimtelijke aansluiting, maar ook door de begrenzing van de E314, t.o.v. het woon- en leefgebied van het af te bakenen kleinstedelijk gebied;
- de relatief beperkte waarde van het agrarisch gebied omwille van de geringe omvang en de geïsoleerde ligging t.o.v. het aaneengesloten landbouwgebied in de Maasvallei;
- de afwezigheid van woningen in het gebied.

De focus ligt op de inplanting van hoogwaardige bedrijven met uitsluiting van logistiek, transport en milieuhinderlijke bedrijven. De beekvallei van de Kikbeek en Wiemerbeek worden optimaal als groene dragers en natte natuurverbindingen behouden. Flankerend aan de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein worden garanties voorzien voor de woonkwaliteit in Opgrimbie. Langsheen de Kerkstraat, de Kennebekkestraat en de Bredeweg wordt de woonkwaliteit verzekerd door de uitbouw van een aanzienlijke bufferzone van 150 meter achter de woonzone op het gewestplan. De realisatie van de bufferzone wordt gekoppeld aan een overgangszone op het bedrijventerrein die wordt ingevuld met landschappelijk ingepaste hoogwaardige bedrijven in een sterk ingegroende omgeving. Aan de zuidzijde van de Weg naar Zutendaal (richting Kerkstraat) wordt het bedrijventerrein ontwikkeld over een diepte van max. 150 m t.o.v. de Weg op Zutendaal. Tussen de Heirstraat en de Oude Baan wordt de ontwikkeling van uitsluitend hoogaardige bedrijven met zichtlocaties in functie van een hoogtechnologische ontwikkeling (afgestemd op de farmaceutische sector in Aken en Geleen) voorzien.

Een differentiatie van het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders wordt opgebouwd vanuit de Zuid-Willemsvaart richting Nationaal Park Hoge Kempen, waarbij een intensivering van landschappelijk groengebruik toeneemt richting Nationaal Park Hoge Kempen. Drie groene vingers vanuit het Nationaal park ondersteunen deze landschappelijke inpassing:

- een groene vinger als bufferzone langsheen de woonzone t.h.v. de Bredeweg
- een natte natuurverbinding ter hoogte van de herlegde Kikbeekvallei

De ontsluiting en verkeersafwikkeling van het bedrijventerrein gebeurt volledig vanuit de N78. In functie van de ontwikkeling van het gebied tussen de Heirstraat en de Oude Baan zal de verkeersafwikkeling ter hoogte van de Heirstraat nader onderzocht worden i.f.v. het verzekeren van de functionele en structurele verbinding tussen Opgrimbie en het afgebakende stedelijk gebied Maasmechelen. Hierbij zal de verkeersveiligheid van de zwakke weggebruiker in functie van deze relatie optimaal verzekerd worden. Een rechtstreekse aansluiting van het bedrijventerrein op de Heirstraat wordt vermeden waardoor de verkeersveiligheid en de verbinding van de Heirstraat als structurele drager tussen Opgrimbie met het stedelijk gebied van Maasmechelen verzekerd blijft.

De oppervlakte, uitbreiding, inrichting en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van deze uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein zullen in een ruimtelijk uitvoeringsplan worden vastgelegd en gemotiveerd vanuit de onderbouwde behoefte. Hierbij zal, vanwege het economisch belang en de selectie van Maasmechelen als kleinstedelijk gebied in het zuidelijk Maasland, toch nog rekening gehouden moeten worden met een compensatie voor het schrappen van het industrieterrein Op de Berg. Het GRS vermeldt dat de gemeente Maasmechelen de suggestie doet aan de provincie Limburg om alsnog deze compensatiemogelijkheid te voorzien.

In afwachting van de behoeftebepaling wordt het gebied tussen de oostelijke rand van Opgrimbie en de N78 als reservegebied voor regionale bedrijvigheid aangeduid. Hierbij wordt eveneens een ruimtelijke scheiding en buffering t.o.v. de kern van Opgrimbie verzekerd door de inrichting van de Kikbeek/ Wiemerbeek als een groen, natuurlijk lint van een aanzienlijke breedte (ca. 50-100 meter).

Het ander alternatief voor uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders ten zuiden van Oude Bunders (op grondgebied van Lanaken) is ruimtelijk-planologisch minder geschikt vanwege enerzijds de natuurwaarden van de Ziepbeek en de provinciale selectie als natte

natuurverbinding en openruimte- verbinding tussen Kempisch Plateau en Maasvallei en anderzijds de waarde van het landbouwgebied.

Een **duurzame ontwikkeling van bedrijventerreinen** houdt in dat er zo weinig mogelijk visuele, geluids- en milieuhinder wordt teweeggebracht voor de omgeving van het bedrijventerrein. Hiervoor worden er maatregelen getroffen bij de inrichting van de nieuwe bedrijfsgronden. Landschappelijke groenschermen en scherpe milieuvoorschriften moeten de hinder beperken. Daarnaast moet er een optimale ontsluiting gegarandeerd worden voor openbaar vervoer (buslijn) en zwak wegverkeer (fiets en voetganger).

Duurzame ontwikkeling betekent ook dat het fysisch en cultureel milieu niet structureel aangetast wordt. Hiervoor wordt een ontwikkeling van bedrijvigheid voorgesteld op de gronden die voor de open ruimte of woon- en leefstructuur van minder belang zijn (arme, vervuilde of woononinteressante gronden,...). Duurzaamheid betekent m.a.w. het behoud van natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten.

Algemene aanvullende principes van duurzame ontwikkeling zijn o.a. een zuinig omgaan met grondstoffen, streven naar het sluiten van productieketens, herbruiken van afval, beperken van energiegebruik, stimuleren en opwekken van milieuvriendelijke energie. In de mate van het mogelijke wordt hiermee, binnen het kader van de ruimtelijke inrichting en de uitwerking van het structuurplan, rekening gehouden.

De inplanting en organisatie van Nieuwe Bunders komt reeds tegemoet aan verscheidene principes van duurzame ontwikkeling zoals het benutten van natuurlijke minder waardevolle gronden, beperken van milieuhinder en extra storing van woonomgevingen door het voorzien van een brede bufferzone, aansluiting bij bestaande bedrijventerreinen en gezamenlijk gebruik van infrastructuren. De landschappelijke inpassing doet geen afbreuk aan de huidige landschappelijke waarde.

Ingevolge de ligging van het industrieterrein **Op de Berg** temidden van het aaneengesloten bos- en heidegebied van het Kempisch Plateau, de plannen voor het Nationaal Park Hoge Kempen, de milieu- en geurhinderende activiteiten, het gegenereerde zware verkeer, enz. overstijgt het bedrijventerrein de draagkracht van de omgeving. In het ruimtelijk structuurplan Limburg wordt de optie genomen om het regionaal bedrijventerrein te laten uitdoven en op termijn te schrappen. Hiertoe zal het Vlaams Gewest een ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opstellen, m.b.t, de uitdovingsmaatregelen (niet afleveren van bouwvergunningen,…) en de nabestemming. Als uitdovingshorizon voor de bedrijvigheid wordt in het masterplan van het Nationaal Park Hoge Kempen het jaar 2020 vooropgesteld. De provincie zal een bestek uitschrijven voor een onderzoek naar mogelijke gebieden die in aanmerking komen voor de herlocalisatie van de bedrijven die zich bevinden op het bedrijventerrein ‘Op de Berg’.

Na de herlocalisatie kan er nog 10 jaar aan witzandexploitatie gedaan worden. Na sanering en ontginning worden de gronden overgedragen aan het Nationaal Park Hoge Kempen. Het GRS vermeldt dat de gemeente de suggestie doet om te ontginning stop te zetten in 2035, tegen die datum lopen ook de verschillende milieuvergunningen af.

De **N78 ten zuiden van de E314** richting Lanaken vormt een ontwikkelingsas voor kleinhandel, conform de provinciale selectie als kleinhandelszone type IV. In het GRS worden hierbij duidelijke en specifieke randvoorwaarden gesteld aan de ontwikkeling van deze kleinhandelszone. Aan de N78 tussen Breitwaterstraat en Kerkstraat/Windmolenweg wordt aan beide zijden van de Rijksweg een handelszone voorzien voor specifieke functies (verkeersaantrekkende zaken >800m2): vb. garages met toonzaal, meubelzaak, bandencentrum, matrassenhuis, tuincentrum, benzinestation, bouwmaterialen, drankenhal met drive-in, enz... Andere handelsfuncties die het commercieel draagvlak van de Pauwengraaf of de lokale voorzieningenkernen ondergraven zijn niet mogelijk

zoals: horeca (restaurants), voedingswaarden (Colruyt, Aldi....), kleding (Brantano, Pecotex,..). Een aangepaste inrichting van de N78 als openbaar vervoerscorridor garandeert de bereikbaarheid. Bij de ruimtelijke uitwerking van de N78, als onderdeel van een provinciaal geïntegreerd gebiedsgericht strategisch plan voor het stedelijk netwerk zuidelijk Maasland, moet er een scherpe aandacht zijn voor het wegwerken van de conflicten tussen de verbindings- en ontsluitingsfunctie van de Rijksweg[22].

2.3.6 GRS – Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Conform de bepalingen uit het RSPL, vermeldt het GRS dat de **N78** dient te worden vormgegeven als hoogwaardige as die het openbaar vervoer (noord-zuidverbinding) door het Maasland verzorgt. Hierdoor verhoogt de bereikbaarheid van Maasmechelen via alternatieve vervoersmodi waardoor de centrumpositie van de gemeente als levendige en attractieve woongemeente met een uitgebreid commercieel en recreatief aanbod voor de Maasregio versterkt wordt. Een verknoping met de regionale oost-west verbinding maakt van Maasmechelen een regionaal knooppunt voor openbaar vervoer.

De N78 blijft anderzijds een belangrijke drager voor het noord-zuid gemobiliseerd verkeer binnen het Maasland. De gemeente wil een modal split verder bewerkstellingen maar is zich ervan bewust dat het autoverkeer een belangrijke rol zal blijven spelen. Om de N78 te ontlasten van doorgaand verkeer en te kunnen vormgeven als hoogwaardige openbaar vervoersas en als stedelijke boulevard waarlangs kwalitatieve woonprojecten in hoge dichtheden kunnen worden opgericht, zou de gemeente de barrièrefunctie willen opheffen. De gemeente zou graag de ontsluitingsweg die werd aangelegd in het kader van de ontsluiting van Maasmechelen Leisure Valley, gekoppeld zien aan de N78, over de tramzate waardoor een omleiding ontstaat die de centra van Mechelen-aan-de-Maas en Eisden-Dorp ontlast[23].

2.3.7 GRS – Gewenste landschappelijke structuur

Het GRS geeft aan dat er drie poorten worden ontwikkeld ter markering van het kleinstedelijk gebied:

- ter hoogte van het knooppunt van de N78 met de Koninginnelaan.
- ter hoogte van het op- en afrittencomplex E314. Deze poort krijgt een stedelijk invulling.
- ter hoogte van Eisden-Dorp. Hier wordt het ingesloten landbouwgebied dat wordt gesitueerd tussen de Schabbertenstraat, de Eisdenweg en de N78 aangeduid als stedelijk landbouwgebied waar op lange termijn een woonproject kan ontwikkeld worden.

Bij de ‘Elementen van de gewenste woon- en leefstructuur’ selecteert het GRS o.a. de tuinwijken in Eisden-Tuinwijk als baken. Bakens zijn visuele blikvangers en fungeren als oriënteringspunten in het landschap. Zij verhogen de leesbaarheid en de structuur van de ruimte. Het ruimtelijk beleid richt zich op het behoud en de versterking van de zichtbaarheid en de mentale beeldwaarde. Het GRS vermeldt dat de gemeente de visie voor deze bakens verder uitwerkt, gezien zij een belangrijke beeldwaarde hebben in het promoten van de gemeente als toeristische topper. De tuinwijken krijgen dan ook een functie binnen de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente[24].

[22] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 53-58

[23] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 61-62

[24] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 64

2.3.8 GRS – Gewenste ruimtelijk structuur van de centrale verstedelijkte band

Onder de 'centrale verstedelijkte band' wordt in het GRS de strip van kernen verstaan die zich ontwikkeld heeft tot een aaneengesloten geheel tussen het Kempisch Plateau en de Maasvallei en die gestructureerd wordt door de N78. Tot de centrale verstedelijkte band behoren de kernen van Eisden-Dorp, Eisden-Tuinwijk, Vucht-Tuinwijk, Mechelen-aan-de-Maas en Opgrimbie.

De verschillende ruimtelijke concepten zijn in het GRS doorvertaald naar 'Elementen van de gewenste ruimtelijke structuur van de centrale verstedelijkte band'[25]:

Uitwerking van een gedifferentieerd handelsapparaat van verschillende niveaus: handelsontwikkeling op selectieve plaatsen langs de N78

→ zie hoger ('gewenste ruimtelijk-economische structuur')

De N78 als stedelijke boulevard.

- Langs de N78 ten zuiden van de E314 wordt een kleinhandelszone voorzien voor verkeersaantrekkende zaken die een grote toonzaaloppervlakte nodig hebben en die goederen verhandelen die een weloverwogen aankoop vereisen (speciality goederen zoals een garage, een tuincentrum, …). Handelszaken die goederen zoals kleding, schoenen, boeken, … die het commercieel draagvlak van de Pauwengraaf (recreatief winkelen) ondergraven of handelszaken zoals een supermarkt die de lokale voorzieningenkernen ondermijnen, zijn niet mogelijk. De af te bakenen kleinhandelszone zal zich uitstrekken tot de meest zuidelijk gelegen bestaande handelszaak (tot aan de zuidelijke gemeentegrens). Om de handelszaken voldoende uitbreidingsmogelijkheden te geven dient de toegelaten bouwdiepte in de kleinhandelszone vergroot te worden.
- De oversteekbaarheid voor zacht verkeer wordt verbeterd.
- De ontwikkeling van een hoogwaardige openbaar vervoersas staat centraal. De doorstroming op de N78 wordt geoptimaliseerd door de aanleg van een vrije busbaan. Op termijn kan de noord-zuidas als hoofdas voor het openbaar vervoer in het Maasland zich verder ontwikkelen tot een light-railtraject. Op deze OV-as worden vijf haltes als belangrijk knooppunt weerhouden waardoor de bereikbaarheid van de belangrijkste polen wordt gewaarborgd. Aan deze knooppunten worden aansluitingen met het lokaal openbaar vervoer voorzien. Eén van deze knooppunten dient zich te situeren ter hoogte van de kleinhandelszone voor verkeersaantrekkende handelszaken, het bedrijventerrein Oude Bunders en de woonkern Opgrimbie

Ontsluitingsweg / omleidingsweg

De ontsluitingsweg verbindt het op- en afrittenknooppunt van de E314 met het voormalige mijnterrein. De weg heeft als voornaamste taak het toeristisch-recreatief verkeer rechtstreeks naar de concentratiepool van leisure-activiteiten te leiden. Het GRS vermeldt dat de gemeente voorstander is om de ontsluitingsweg in de toekomst in te schakelen om het doorgaand verkeer af te leiden van de N78 zodat de barrièrewerking van de weg wordt opgeheven en de as als een stedelijke boulevard kan worden uitgewerkt. Hiervoor zou de ontsluitingsweg, over de oude tramzate, gekoppeld worden aan de N78.

[25] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, p. 72-82

Te verdichten en optimaliseren regionaal bedrijventerrein Oude Bunders

→ zie hoger (‘gewenste ruimtelijk- economische structuur’)

Te ontwikkeling bijkomend regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders

→ zie hoger (‘gewenste ruimtelijk- economische structuur’)

Te versterken woonkern in de centrale verstedelijkte band

Opgrimbie wordt behouden als volwaardige landelijke woonkern binnen de centrale verstedelijkte band.

- Om de bedreigingen (uitbreiding bedrijventerrein, E314) te neutraliseren die de landelijkheid en rust van de woonkern hypothekeren, wordt de buffer tussen het te ontwikkelen bedrijventerrein als uitbreiding van ‘Oude Bunders’ voldoende breed genomen en ingericht als openbaar landschapspark. Volgende randvoorwaarden moeten in acht genomen worden:
  - De drager van dit landschapspark wordt gevormd door de Wiemerbeek, die op lokaal niveau als natte natuurverbinding wordt aangeduid om de barrièrefunctie van het kleinstedelijk gebied in de uitbouw van een samenhangend netwerk van natuurlijke structuren gedeeltelijk op te heffen
  - De natuurlijke loop van de Wiemerbeek dient gerespecteerd te worden. Langs de Wiemerbeek kan beekbegeleidende beplanting aangebracht worden wat tevens ook een landschappelijke meerwaarde kan bieden aan de visuele aandacht van de waterloop in het landschapspark.
  - Doorheen het landschapspark wordt een fietspad ingericht dat wordt opgenomen in de recreatieve fietsstructuur van het Maasland zodat ook Opgrimbie kan ingeschakeld worden in de toeristisch-recreatieve structuur van de gemeente. Visuele relaties en doorgangen naar de Heirstraat moeten de recreant aansporen om gebruik te maken van de horecavoorzieningen in de kern.

Te ontwikkelen zuidelijke poort tot het kleinstedelijk gebied

Ter hoogte van het op- en afrittencomplex van de E314 wordt een poort ontwikkeld naar het kleinstedelijk gebied. Het betreft een klein open-ruimtegebied ten noorden van het verkeerscomplex, ingesloten door stedelijk gebied. Het gebied is momenteel bestemd als agrarisch gebied. Deze ruimte wordt ingesloten door de oprit richting Leuven-Brussel in het zuiden en de woningen en tuinen van de Heirstraat in het westen, die van de Ringlaan in het noorden en de N78 in het oosten. In het directe westen is het BPA Mottekamp gelegen. Deze locatie vormt een schakel tussen de stedelijke centrumfuncties wonen en bedrijvigheid en kan bijgevolg ingevuld worden met activiteiten die beide stedelijke functies (kantoorachtigen en hotelaccommodatie in functie van de hoogwaardige bedrijfsactiviteiten op het te ontwikkelen bedrijventerrein Nieuwe Bunders) ondersteunen. De hotelaccommodatie kan ook functioneren als een servicestation voor de E314 (type Van der Valk). Bovendien levert het gebied een belangrijke bijdrage tot de beeldwaarde bij het binnen- en buitentreden van het kleinstedelijk gebied. Een hoogwaardige vormgeving ondersteunt de poortfunctie van deze locatie. De poort moet er voor zorgen dat Maasmechelen visueel wordt gepositioneerd in de regio.

Volgende randvoorwaarden worden naar voor geschoven binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen:

- De ontwikkeling van hotelaccommodatie is mogelijk wanneer deze functies niet leiden tot een kernverzwakking van het kleinstedelijk gebied.
- Kantoorontwikkeling dient beperkt qua schaal te zijn.
- Het creëren van een baken is wenselijk, o.a. door hoogbouw.
- De hoofdbestemming van het gebied wordt stedelijke ontwikkeling waarbij een bestemmingswijziging noodzakelijk is.
- De site wordt ontsloten door de Ringlaan en niet rechtstreeks op de N78.
- Het gebied dat in het BPA Kikbeek wordt aangeduid als zone voor water, wordt ingericht met een waterpartij.
- De ontwikkeling van de carpool parking wordt verder ondersteund.
- Een zone non-aedificandi van 30 m rond de autosnelweg dient gerespecteerd te worden.

Te versterken kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk

Het centrum van Eisden-Tuinwijk wordt gesitueerd rond de Pauwengraaf en heeft een duidelijke commerciële functie met een aantrekkingskracht op de ruimere regio. De aanwezigheid van het commercieel centrum versterkt de centrumrol van Maasmechelen in de ruimere regio en is aanvullend op het recreatief shoppen in 'Maasmechelen Village'. Om de stedelijke taakstelling op te vangen, om in te spelen op het toenemende aantal senioren die dicht bij centrumvoorzieningen willen wonen en om voldoende draagvlak te creëren voor centrumfuncties wordt in de onmiddellijke omgeving van het commercieel centrum Pauwengraaf-M2 een revitaliserings- en verdichtingsbeleid gevoerd. Er wordt aan een hoge dichtheid gebouwd (meer dan 30 woningen per ha) waarbij gesloten bebouwing, meergezinswoningen, seniorenwoningen en hoogbouw op schaal van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen het stedelijk woonmilieu bepalen.

Te verdichten kleinstedelijk woongebied.

Om tegemoet te komen aan de stedelijke taakstelling wordt de bestaande voorraad aan bouwmogelijkheden zoveel mogelijk ingeschakeld waarbij rekening gehouden wordt met de bestaande dichtheden en bouwtypologieën van de omgeving. Een dichtheid van 20-25 woningen per hectare dient echter nagestreefd te worden. Het te verdichten stedelijk woongebied bedekt het grootste deel van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen met uitzondering van de stedelijke centra Mechelen-aan-de-Maas, Eisden-Tuinwijk, de tuinwijken en het residentieel woongebied dat de overgang vormt tussen het kleinstedelijk woongebied en het Nationaal Park Hoge Kempen. Het stedelijk woongebied wordt o.a. verdicht door de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied begrepen tussen de "Eisderbosstraat-Oude Baan-Forenzenweg- O.L.Vrouwestraat".

Te reorganiseren gebied Griekse Kapel.

De omgeving van de Griekse Kapel is een spontaan gegroeid gebied waar verschillende multiculturele groeperingen samen een plaats vinden. De Griekse, Italiaanse, Sloveense, Poolse en Marokkaanse gemeenschap zijn hier gevestigd. De gemeente wil het gebied, dat door de spontane groei een wanordelijke indruk maakt, ordenen, de bebouwingsmogelijkheden uitbreiden en aansluitend bij het gebied bijkomende sport- en ontspanningsmogelijkheden creëren. Om de reorganisatie en uitbreiding uit te voeren dient het BPA "Aan de Griekse Kapel" aangepast te worden. De uitbreiding van het gebied wordt voorzien in westelijke richting waarbij het parkgebied volgens het gewestplan (met in realiteit echter een agrarisch grondgebruik) zal ingenomen worden voor de inplanting van bijkomende recreatieve activiteiten. Aansluitend op het parkgebied wordt het stadsrandbos gesitueerd.

Stedelijk woongebied met residentieel karakter

Aan de rand van het stedelijk gebied liggen een aantal woonwijken die vanwege hun specifiek karakter en voorkomen aan een lagere dichtheid worden ontwikkeld (15 woningen/ha) met een nadruk op een halfopen tot open bebouwingsstructuur in middelgrote tot grote tuinen. Op deze manier blijft de eigenheid van de woonwijk behouden en wordt er een zachte overgang gemaakt naar de aangrenzende natuurcomplexen. Dit woonmilieu vormt een aantrekkelijk kader voor huishoudens met een hoger inkomen die op zoek zijn naar een rustige woonomgeving met een groen karakter waar zij een woning kunnen betrekken met voldoende buitenruimte.

De verdere invulling van het stedelijk woongebied met residentieel karakter gebeurt o.a. door:

- specifieke aandacht te geven aan de groene inrichting van de woonomgeving;
- de reconversie van de voormalige voetbalterreinen van Patro Maasmechelen. Door de ontwikkeling van nieuwe voetbalterreinen aansluitend bij het sportpark van Eisden komt dit gebied vrij voor een nieuwe invulling. De excentrische ligging van het gebied ten opzichte van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen maakt het minder geschikt voor de invulling met nieuwe woonondersteunende (recreatieve) activiteiten. Andere gebieden zijn hiervoor beter gepositioneerd binnen het kleinstedelijk gebied. De situering van het gebied, aansluitend aan de bosrand van het Nationaal Park Hoge Kempen en de unieke omgeving van de omringende tuinwijk, biedt een ideaal kader voor de invulling van een residentiële wijk. Randvoorwaarden bij de invulling zijn:
  - Omwille van de nabijheid van de historische tuinwijk dient er specifieke aandacht te gaan naar de invulling van het te ontwikkelen residentieel woongebied. Dit wil niet zeggen dat de woningen van de tuinwijk gekopieerd moeten worden, wel kan er gebruik gemaakt worden van de typologie van woningen en de landschapselementen die typerend zijn voor tuinwijken.
  - De afwerking van het plein rond de Sint-Barbarakerk is een strategisch element binnen het binnengebied. Rond dit plein kunnen meer stedelijke woonvormen geïntegreerd worden.

Te valoriseren tuinwijken

In het kleinstedelijk gebied zijn er drie historische tuinwijken gelegen. Het betreffen de cités van Eisden, Vucht en Mechelen-aan- de-Maas. Grote delen van deze tuinwijken werden systematisch aangetast doordat de huizen werden verkocht en vervolgens aangepast aan de huidige woonnormen (uitbreiding van de bewoonbare oppervlakte) door de realisatie van uitbreidingen die niet in harmonie zijn met de oorspronkelijke architectuur van de cités. Daarnaast gaat het authentieke groene karakter van de tuinwijken verloren doordat de oorspronkelijke groene omheiningen systematisch worden vervangen door muurtjes en draadafsluitingen en groene tuinen worden ‘versteend’ ten behoeve van het parkeren van de tweede wagen of het gemak van het onderhoud.

Het stedenbouwkundig concept en de architectuur van de tuinwijken dienen ten stelligste bewaard te worden gezien deze wijken een vrij unieke toegevoegde waarde aan het woonpatrimonium van Maasmechelen geven. Er moet echter wel de mogelijkheid geboden worden om de woningen aan te passen aan hedendaagse woonnormen.

Te versterken kern Eisden-Dorp

De kern van Eisden-Dorp wordt gevrijwaard van hoogdynamische stedelijke ontwikkelingen omwille van het dorpse eigenheid van de kern en de functie als overgangszone van het kleinstedelijk gebied naar de compacte Maasdorpen. De aanwezige voorzieningenpolen met een duidelijke uitstraling naar de regio worden behouden en eventueel versterkt. Niettegenstaande Eisden-Dorp tot het kleinstedelijk gebied Maasmechelen wordt gerekend, wordt, omwille van de overgang naar de Maasvallei en de dorpse eigenheid van deze kernen, het woongebied afgewerkt met een lagere woningdichtheid dan de vooropgestelde kleinstedelijke dichtheid van 25 woningen per hectare.

Als één van de maatregelen ter versterking van de kern van Eisden-Dorp wordt vooropgesteld om op lange termijn (indien behoefte) het landbouwgebied tussen de N78 – Eisdenweg – Schabberstraat in te nemen, om zo een noordelijke poort tot het kleinstedelijk gebied te kunnen creëren en om de grens tussen Eisden-Dorp en het buitengebied duidelijk af te lijnen. Het gebied wordt beschouwd als stedelijk landbouwgebied en woonreservegebied en kan op lange termijn de locatie vormen voor de inrichting van een stedelijk woonproject dat de noordelijke poort vormt tot het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Dit kan verantwoord worden vanuit de beperkte afstand tot het centrum en het ontbreken van een duidelijke overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied.

Volgende randvoorwaarden worden gesteld aan deze ontwikkeling:

- Het gebied markeert het stedelijk gebied vanaf de N78. Stedelijke bakens worden vereist.
- Het gebied wordt gebruikt voor stedelijk wonen.
- Het project kan aansluiten op gelijkaardige woonprojecten aan de overkant van de N78 waar hedendaagse urban villa's met grote groene voortuinen refereren naar de vroegere woontypologie van 'villa's langs invalswegen met grote voortuinen en drie tot vier bouwlagen hoog'.
- Het gebied houdt rekening met de mogelijkheden van het gebruik van de tramzate.
- In functie van de Schabbertenstraat dient er een ruimtelijk verantwoorde overgang voorzien te worden tussen de rustige woonomgeving van de Schabbertenstraat en het nieuw te ontwikkelen project.
- Het gebied mag pas worden aangesneden na aansnijding van de binnengebieden "Langstraat-Populierenstraat-Kanaaldijk" (nr. 31) en "Kerkhofstraat-Vredestraat-Langstraat" (nr. 32), tenzij de gemeente gefundeerd kan onderbouwen waarom zij deze binnengebieden niet op de markt krijgt.

2.3.9 Suggesties aan de hogere overheden uit het GRS

De gemeente doet in het GRS voorstellen aan hogere overheden die verantwoordelijk zijn gesteld voor de bovenlokale elementen die in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan zijn geselecteerd.

De volgende suggesties zijn opgenomen in het GRS[26]:

1. De gemeente Maasmechelen dringt bij de hogere overheden aan om de noodzakelijke bestemmingswijzigingen door te voeren om de visie met betrekking tot het Nationaal Park Hoge Kempen te concretiseren.
2. De gemeente Maasmechelen suggereert aan de provincie om Camping Kikmolen de nodige ontwikkelingsmogelijkheden te geven, niet enkel als toeristisch-recreatief knooppunt maar ook als lokale poort tot het Nationaal Park Hoge Kempen.

[26] Ibidem, p. 67,83,93.

3. De gemeente Maasmechelen wil aan de provincie suggereren om tijdens het onderzoek naar de ontwikkeling van riviertoerisme op de Kempense kanalen rekening te houden met de opties met betrekking tot de jachthavens die in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan worden genomen.
4. De gemeente wil aan de provincie vragen om bij uitwerking van het regionale bedrijventerrein Nieuwe Bunders een deel te vrijwaren voor een zone voor lokale bedrijvigheid.
5. De gemeente wil aan de provincie vragen om de herbestemming van de KMO-zone Grote Molen en de aanpalende buffer naar een gebied voor stedelijke functies op te nemen in het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied. Indien de provincie hiervoor geen RUP wenst op te maken vraagt de gemeente om met deze taak belast te worden.
6. De gemeente suggereert aan de provincie om bij uitwerking van actie 46 in het provinciaal ruimtelijke structuurplan, met betrekking tot het behoud van de landschappelijke en cultuur-historische waarde van de mijncités, in de gemeente Maasmechelen aandacht te besteden aan de geselecteerde mijncités.
7. De gemeente suggereert aan het Vlaamse Gewest om de verlaten grindgroeven in de ontginningsgebieden in de Maasvallei niet op te vullen ten einde de spontane natuurontwikkeling te kunnen behouden en versterken.
8. De gemeente wil eveneens aan het Vlaams Gewest suggereren om de verlaten grindgroeven uit te sluiten uit de te herbevestigen agrarische gebieden volgens het gewestplan.
9. De gemeente suggereert aan de provincie om volgende herbestemmingen door te voeren in kader van de uitwerking van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen:
    a. herbestemming van agrarisch gebied tot woonreserve om de ontwikkeling van een noordelijke poort tot het kleinstedelijk gebied Maasmechelen juridisch-planologisch te concretiseren;
    b. herbestemming van agrarisch gebied om de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders juridisch-planologisch te concretiseren;
    c. herbestemming van het agrarisch gebied rond het op- en afrittenknooppunt van de E314 om de ontwikkeling van een zuidelijke poort tot het kleinstedelijk gebied juridisch-planologisch te concretiseren;
    d. herbestemming van de oude Patroterreinen tot woongebied;
    e. herbestemming van het WUG “O.L. Vrouwestraat- Eisderbosstraat-Oude Baan-Forenzenweg” te Eisden-Tuinwijk.
10. De gemeente vraagt de provincie om in het kader van de uitwerking van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen een RUP op te maken voor de zone voor grootschalige kleinhandelszaken met speciality-goederen ter hoogte van de Rijksweg N78 ten zuiden van de E314.
11. De gemeente wil aan de provincie suggereren om Eisden- Dorp te selecteren als kern in het kleinstedelijk gebied die als overgangsgebied fungeert tussen het kleinstedelijk gebied en de open ruimte.
12. De gemeente Maasmechelen wijst de provincie er op dat er op gemeentelijk niveau reeds een BPA m.b.t. de (op provinciaal niveau geselecteerde) natuurverbinding van de Kikbeek opgemaakt is.

13. De gemeente wil bij de provincie Limburg aandringen op het selecteren van de volledige N78 op het grondgebied Maasmechelen als secundaire weg type III ten einde een volwaardige openbaar vervoeras te ontwikkelen.
14. De gemeente vraagt de hogere overheden een volwaardige afleidingsweg te creëren voor doorgaand verkeer door de ontsluitingsweg te verbinden met de N78 via de oude tramzate ten noorden van Eisden Dorp, teneinde de verkeersleefbaarheid en woonomgevingskwaliteit in het stedelijk gebied te verhogen.
15. De gemeente vraagt de provincie Limburg het tracé van de nieuwe afleidingsweg tussen de E314 en de aansluiting met de Koolmijn Limburg Maaslaan als secundaire weg te selecteren.
16. De gemeente wil aan de hogere overheden en de bevoegde instanties suggereren om bij de uitwerking van de regionale openbaar vervoersverbinding tevens een ontsluiting met het voormalige mijnterrein te garanderen en de mogelijkheden voor een doortrekking naar Nederland te onderzoeken ten einde een verbinding met het Nederlandse spoorwegennet op lange termijn te kunnen realiseren.
17. De gemeente wenst aan de provincie te vragen om binnen Maasmechelen – in het overgangsgebied van het kleinstedelijk gebied naar het Nationaal Park Hoge Kempen of naar de Maasvallei – een locatie aan te duiden voor bijkomende hoogwaardige kampeerfaciliteiten (uitbreiding bestaande en/of nieuwe camping).
18. De gemeente wil aan de provincie de suggestie doen om de selectie uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan van Value Retail als kleinhandelszone type IV te schrappen.
19. De gemeente vraagt aan het Vlaams gewest, bij de herziening van Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, de gemeente Maasmechelen te voorzien als structuurondersteunend stedelijk gebied. De gemeente vraagt aan de provincie om deze upgrade te ondersteunen.

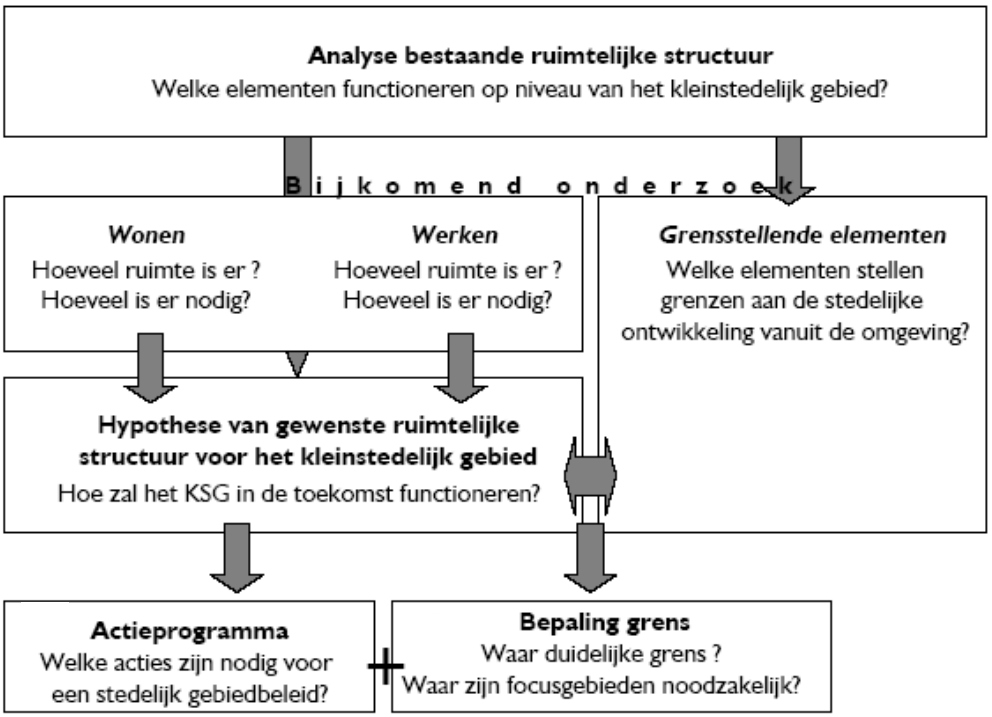
Het GRS vermeldt dat de gemeente bereid is tot aanpak en uitvoering van deze suggesties indien ze hiertoe het mandaat krijgt van de hogere overheid.

3 Voorafgaand onderzoek en overleg: visie op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen (voorstudie)

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota[27] opgemaakt als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. De krachtlijnen uit deze voorstudie worden hierna opgelijst en aangevuld met informatie en voortschrijdende inzichten.

De methode toegepast in de voorstudie is gevisualiseerd in onderstaand schema. De verschillende doorlopen onderzoeksstappen worden toegelicht.

[27] Iris Consulting, Voorstudie “Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen”, 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.



Figuur 3: Schematische voorstelling methodiek voor voorstel afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen

Na onderzoek van de planningscontext is er in de voorstudie vanuit een analyse van de bestaande ruimtelijke structuur gezocht naar ruimtelijke elementen die op niveau van het kleinstedelijk gebied functioneren. Dit werd afgesloten met de opsomming van elementen met stedelijke potenties.

Voor het verder verloop van het afbakeningsproces werd enerzijds geredeneerd vanuit het kleinstedelijk gebied en anderzijds vanuit de omgeving, in het bijzonder de grensstellende elementen voor stedelijke ontwikkeling vanuit de omgeving. De grensstellende elementen zoals opgesomd in de voorstudie worden aangepast aan de veranderde planningscontext (zie paragraaf 3.1).

In de voorstudie werd er nagegaan of de taakstelling naar wonen voor het kleinstedelijk gebied kon ingepast worden in het voorstel van afbakening. De resultaten worden nu getoetst aan de taakstelling uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (zie paragraaf 3.2).

In de voorstudie werd vraag en aanbod voor bedrijventerreinen geanalyseerd. Op basis van deze analyse werd er een uitspraak gedaan over de wenselijkheid van bijkomende ruimte voor bedrijvigheid. Ook deze analyse wordt up-to-date gebracht en getoetst aan meer recente ontwikkelingen (zie paragraaf 3.3).

Op basis van het gevoerde onderzoek naar wonen en werken en de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur is er in de voorstudie een hypothese van gewenste ruimtelijke structuur opgemaakt. Deze is aan de hand van ruimtelijke concepten opgebouwd (zie paragraaf 3.4).

De confrontatie van de visie op het kleinstedelijk gebied met de grensstellende elementen vanuit de omgeving resulteerden in een voorstel van grens. Op plaatsen waar bijkomend onderzoek op microniveau noodzakelijk was, zijn er in de voorstudie focusgebieden aangeduid (zie paragraaf 3.5).

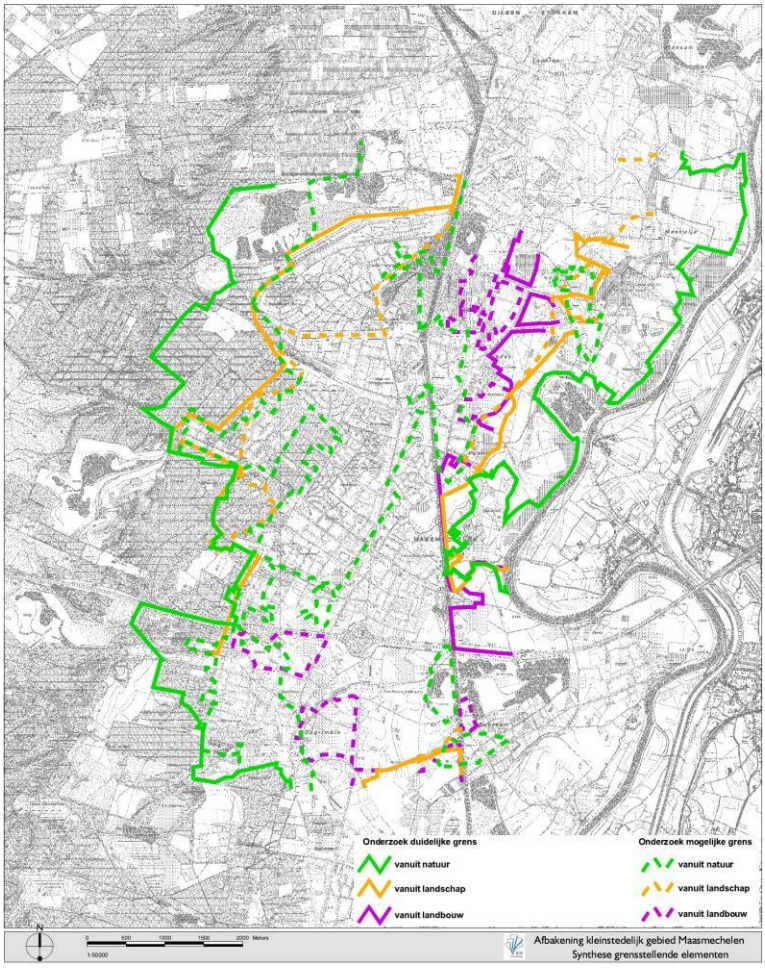
Uit de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur en het voorstel van afbakening volgde in de voorstudie een actieprogramma voor het kleinstedelijk gebied (zie paragraaf 3.6).

3.1 Grensstellende elementen vanuit de open ruimte

Bij het onderzoek in de voorstudie werd er een onderscheid gemaakt tussen duidelijk grensstellende en mogelijk grensstellende elementen. Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, werd een harde grens voor stedelijke ontwikkelingen aangeduid. Het betreft volgende elementen:

- de Zuid-Willemsvaart vanuit natuur, landschap en landbouw;
- de Maasvallei vanuit natuur en landschap;
- de bosrand van het Kempisch Plateau vanuit natuur en landschap.

In de volgende figuur zijn de grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw samengebracht zoals deze werden geïnventariseerd bij opmaak van de visie op de afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen.



Figuur 4: Synthese grensstellende elementen uit Voorstudie Afbakening KSG Maasmechelen (Iris Consulting, 2005)

Intussen zijn ook vanuit de open ruimte afbakeningsvisies opgesteld en kunnen elementen die bij opmaak van de afbakeningsvisie nog als mogelijk grensstellend werd aangeduid, nu als harde grens worden weergeven. De afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen vormt een nu een duidelijk grensstellend element. Hetzelfde geldt voor het herbevestigd agrarisch gebied ten zuiden van Opgrimbie en het bedrijventerrein Oude Bunders en het herbevestigd agrarisch gebied ten oosten van Eisden-Dorp. Deze aspecten worden in paragrafen 4.1en 4.3 toegelicht en zullen bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur sturend zijn voor de verfijning van de afbakeningslijn en de uitwerking van deelplannen.[28]

3.2 Geconcretiseerde taakstelling naar wonen

Maasmechelen heeft een taakstelling voor de periode 1992-2007 van 2.285 wooneenheden (de oorspronkelijke taakstelling uit het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg werd herrekend na de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen). In de periode voorafgaand aan de opmaak van de visie op de afbakening van het kleinstedelijk gebied werden 768 wooneenheden gerealiseerd. Dit betekent dat bij de uitwerking van de visie op de afbakening kleinstedelijk gebied (2005) nog ruimte diende gezocht te worden voor 1.517 wooneenheden.
Uit de confrontatie tussen de resterende taakstelling en het aanbod dat binnen Maasmechelen aanwezig is om deze taakstelling te realiseren, blijkt dat het aanbod aan onbebouwde percelen (589 percelen rekening houdende met een gemiddelde realisatiegraad van 55% op 10 jaar) langs uitgeruste wegen onvoldoende is om de taakstelling te realiseren. Daarom zullen onbebouwde wooninbreidingsgebieden of woonuitbreidingsgebieden moeten ontwikkeld of aangesneden worden om de resterende 928 wooneenheden te realiseren.

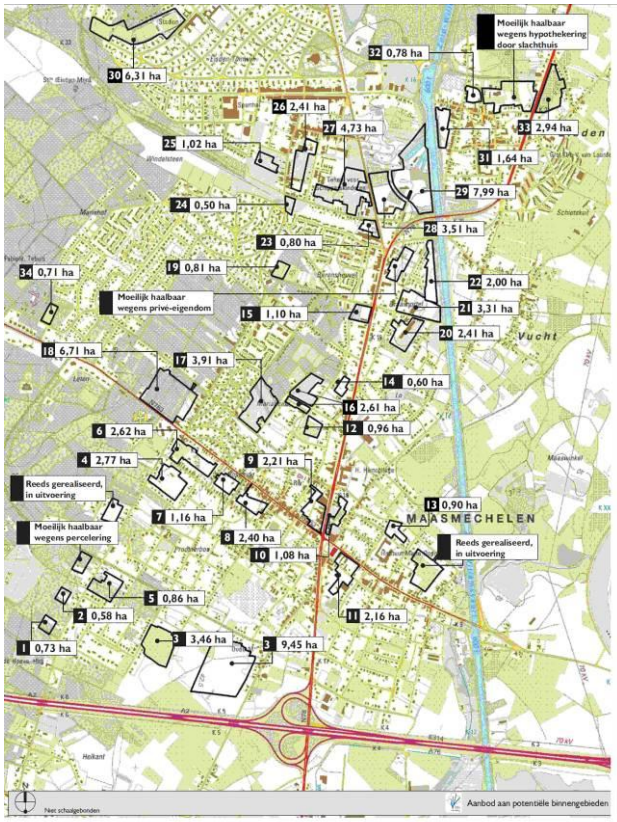
Aanvulling en actualisering van gegevens uit voorstudie

Uit de berekening i.f.v. de actualisatie van het RSPL[29] blijkt dat Maasmechelen voor de periode 2007 – 2017 een taakstelling voor het stedelijk gebied heeft van 475 woningen. De natuurlijke aangroei voor deze periode bedraagt 871 (tot 2012) en 590 (tot 2017) of 1461 in totaal. Op basis van cijfers voor 2007 blijkt dat 71.6% van de huishoudens van de gemeente in het stedelijk gebied gevestigd zijn, en 28.4% van de huishoudens in het buitengebied gevestigd zijn. De natuurlijke aangroei voor het stedelijk gebied bedraagt dus 624 (to 2012) en 422 (tot 2017)

In de voorstudie werd het aanbod aan wooninbreidingsgebieden en woonuitbreidingsgebieden geïnventariseerd en werd geteld dat hier de realisatie van een potentieel aanbod van 2.121 wooneenheden mogelijk is. Onderstaande tabel en kaart geven een overzicht van de mogelijke wooninbreidingsgebieden en woonuitbreidingsgebied in Maasmechelen (stand van zaken op het moment van de uitwerking van de voorstudie).

[28] Indien in een herbevestigde agrarische bestemming toch een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan gronden met een agrarische bestemming zou omzetten naar een niet-agrarische bestemming, dan dient hiervoor elders een compensatie te gebeuren. Gemeentelijke en provinciale structuurplannen en toekomstige gemeentelijke en provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen dienen de herbevestigde agrarische bestemmingen te respecteren aldus de omzendbrief betreffende de beleidsmatige herbevestiging van de gewestplannen in het kader van de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

[29] Bron: document ontwerp actualisatie RSPL (voorlopige vaststelling 15 juni 2011).



Volgnr. op kaart	Oppervlakte (ha)	Potentieel aantal wooneenheden (25 won /ha)	Bestemming gewestplan / BPA / RUP
1*	0,73	7	BPA Proosterbos (WUG)
2*	0,58	12	BPA Proosterbos (WUG)
3*	12,91	350	BPA Mottekamp (WUG)
4*	2,77	40	BPA Oude Baan (WUG) – in herziening
5*	2,16	10	BPA Proosterbos (WUG)
6*	2,62	78	BPA Oude Baan (WUG) – in herziening
7	1,16	29	BPA Boseind (WUG) – in herziening
8	1,33	33	BPA Boseind (WUG) – in herziening
9*	2,21	20	BPA Boseind (WG) – in herziening
10	1,08	27	BPA Oud Mechelen (WG) – in herziening
11*	2,16	101	BPA Oud Mechelen (WG) – in herziening
12*	0,90	16	BPA Oud Mechelen (WG) – in herziening
13*	0,96	12	BPA Boseind (WG) – in herziening
14*	0,60	16	BPA Boseind (WG) – in herziening
15*	1,10	83	Woongebied
16*	2,61	38	BPA Boseind (WUG) – in herziening
17*	3,91	60	BPA Boseind (WUG) – in herziening
18*	6,71	201	BPA Oude Baan (WG) – in herziening / BPA Thomasbos (WG)
19	0,81	20	Woongebied
20	2,41	60	BPA Het Loo (WG)
21	3,31	83	BPA Het Loo (WG)
22	2,00	50	BPA Het Loo (WG)
23*	0,80	25	Woongebied / BPA Pauwengraaf – in herziening
24	0,50	13	BPA Pauwengraaf (WG) – in herziening
25	1,02	18	Woonuitbreidingsgebied
26	2,41	60	BPA Pauwengraaf (WUG) – in herziening
27*	4,73	60	BPA Pauwengraaf (WUG) – in herziening
28	3,51	88	BPA Pauwengraaf – in herziening
29	7,99	200	BPA Pauwengraaf – in herziening
30	6,31	158	dagrecreatiegebied
31	1,64	41	woongebied
32	0,78	20	woongebied
33	2,94	74	agrarisch gebied
34	0,71	18	BPA Thomasbos (WG) – blauwe zone
TOTAAL		2.121	

** gecorrigeerd op basis van cijfers van de gemeente*

Figuur 5: Overzicht aanbod aan binnengebieden beschikbaar voor wonen uit de voorstudie (Iris Consulting, 2005)

Bij de invulling van de taakstelling voor wonen geldt volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen voor stedelijke gebieden een richtdichtheid van 25 wooneenheden per hectare. Binnen het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied wordt deze globale woningdichtheid niet gedifferentieerd. De gemeente Maasmechelen wil deze richtdichtheid binnen haar gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) echter differentiëren gezien het bebouwingspatroon binnen het kleinstedelijk gebied is opgebouwd uit een aantal concentratiepunten die elk een specifieke aantrekkingskracht uitoefenen omwille van de aanwezige voorzieningen; vanuit deze concentratiepunten waaiert het woongebied concentrisch uit van een meer stedelijke verschijningsvorm tot een typische verkavelingsstructuur met een open bebouwingspatroon. In de concentratiepunten (o.m. centra van Eisden-Tuinwijk en Mechelen-aan-de-Maas) zal de gemeente Maasmechelen hoge woondichtheden opleggen om enerzijds haar aanbod aan stedelijke woontypologieën te verhogen en anderzijds de bestaande structuur van de meer residentiële gebieden te kunnen respecteren. De gemeente zal ernaar streven dat voor de aan te snijden binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied samen een minimale dichtheid van 25 woningen per hectare behaald wordt[30].

Volgende gebieden worden in het actieprogramma aangeduid ter versterking van het wonen binnen het kleinstedelijk gebied.

- Het aansnijden van het WUG Oude Baan (gebied 25) als enige niet-ontwikkelde WUG niet gelegen binnen een BPA

[30] Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Maasmechelen, richtinggevend deel, p. 51

- Het aanduiden van strategische woonprojecten in wooninbreidingsgebieden:
  - Het woongebied in de hoek van de Joseph Smeetslaan, de Oude Baan en de Koning Albertlaan (gebied 18).
  - De zone rond de voormalige scheepswerf (gebieden 28 en 29).
- Het creëren van bijkomend woongebied door herbestemming:
  - Voormalige voetbalterreinen Patro Eisden die actueel de bestemming dagrecreatiegebied hebben (gebied 30).
  - Het voetbalterrein binnen het BPA Thomasbos dat momenteel de bestemming “zone voor gemeenschapsvoorzieningen” heeft (gebied 34).
  - Het ingesloten agrarisch gebied te Eisden langsheen de N78 (gebied 33)

3.3 Geconcretiseerde taakstelling naar werken

Maasmechelen heeft – na Genk – de hoogste werkloosheidsgraad van Limburg: 12,8% ten opzichte van 6,1% voor Vlaanderen en 7,4% voor Limburg[31], in belangrijke mate te wijten aan de sluiting van de mijnen. De werkloosheid bestaat voor het overgrote deel uit relatief laag opgeleide mensen. Speerpuntprojecten in functie van de terugdringing kenden reeds succes. De economische groei is vooral waarneembaar in de tertiaire sector als gevolg van de recente ontwikkelingen op het voormalige mijnterrein en de omgeving van de M2.

Bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid

Een verdere diversificatie van de strategie ter bestrijding van de werkloosheid dringt zich op. Gezien het profiel van de werklozen is het zinvol bijkomende bedrijven aan te trekken.

Algemeen wordt in de visie op de afbakening voor Maasmechelen gesteld dat:

- Er geen markt is voor grootschalige kantoorontwikkeling, doelgroepen zijn eerder KMO’s en overheid.
- Vanuit marktperspectief zijn kleine gemengde ontwikkelingen mogelijk (TDL).

In het onderzoek naar het aanbod aan beschikbare ruimte voor bedrijvigheid op korte termijn werd in kader van de visie op de afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen gekeken naar de bedrijventerreinen die op niveau van het kleinstedelijk gebied functioneren. Hieruit wordt geconcludeerd dat beperkte beschikbare ruimte uitsluitend terug te vinden is op het bedrijventerrein Oude Bunders. Deze ruimte bedraagt 12,32 ha.

In de afbakeningsstudie wordt de confrontatie van vraag en aanbod in volgende tabel samengevat:

	Vraag	Aanbod
Korte termijn (2004-2006)	12	12,32
Middellange termijn (2006-2010)	18	
Lange termijn (na 2010)	60	
Subtotaal	*90*	*12,32*
Bijkomend noodzakelijke ijzeren voorraad (2x KT)	**24**	
Totaal	**114**	**12,32**

Tabel 2: Confrontatie van vraag en aanbod aan bedrijventerreinen in Maasmechelen

[31] Iris Consulting. Eindnota voorbereidende fase. Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg - Maasmechelen, mei 2005.

Op korte tot middellange termijn wordt de behoefte op 30 ha geschat. Daarnaast zal de ruimtebehoefte op lange termijn zich ook voordoen vanuit de gewenste planologische compensatie van het regionaal bedrijventerrein Op de Berg (60 ha). Het regionaal bedrijventerrein Op de Berg wordt gesitueerd binnen het Nationaal Park Hoge Kempen. In het masterplan voor het Nationaal Park Hoge Kempen wordt geopteerd voor een geleidelijk verhuis van alle activiteiten tegen 2020[32]. De uitdoving van het bedrijventerrein is een gewestelijke aangelegenheid. Via een ruimtelijk uitvoeringsplan zal de Vlaamse overheid een nabestemming moeten geven aan het terrein. Bij de planologische compensatie van de bedrijfsoppervlakte van Op de Berg wordt ervan uit gegaan de ruimte voor bedrijvigheid binnen het grondgebied van de gemeente Maasmechelen te houden maar niet per definitie ook de aard van de activiteiten. De provincie zal een bestek uitschrijven voor een onderzoek naar mogelijke gebieden die in aanmerking komen voor de herlocalisatie van de bedrijven die zich bevinden op het bedrijventerrein 'Op de Berg'.

De korte, middellange en lange termijnbehoefte, samen met de noodzakelijke ijzeren voorraad, maakt dat in totaal 100 ha bijkomende ruimte voor regionale bedrijvigheid dient gezocht te worden.

Bij het zoeken naar ruimte voor bijkomende bedrijvigheid worden de principes uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als kader gebruikt;

- Lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden, …
- Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen.
- Verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen.
- Afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie.
- Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven.
- Ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen.

Bij de selectie van zoekzones werd eerst het volledige kleinstedelijk gebied gescreend op mogelijkheden voor bijkomende regionaal bedrijventerreinen. De westzijde (inclusief oude mijnterreinen) wordt volledige gedomineerd door de boscomplexen rond het Kempisch Plateau en de oostzijde is de Maasvallei. Dit zijn vrij harde grensstellende elementen voor stedelijke ontwikkeling. In het gebied ten noorden van Eisden-dorp langsheen de N78 is bedrijvigheid niet wenselijk omwille van de openruimteverbinding, de geïsoleerde ontwikkeling van bedrijvigheid en de slechte ontsluiting die steeds door Eisden-Maasmechelen of Lanklaar dient te gebeuren richting hoofdwegennet. Bijgevolg zijn enkel uitbreidingen van Oude Bunders gewenst. In de beschrijving van de gewenste ruimtelijke structuur worden in de voorstudie locatie-alternatieven voor uitbreiding van Oude Bunders aangegeven.

[32] In tegenstelling tot 2020 wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gesproken van 2035.

Aanvulling en actualisering van gegevens uit voorstudie

Herzienig RSV en RSPL: actualisatie van de taakstelling voor de planperiode 2007 - 2012[33]

In de herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen werd voor de periode 1992 – 2007 een stand van zaken opgemaakt (referentiedatum 1 januari 2007). Uit deze ruimtebalans blijkt dat 105 ha van het overschot van 532 ha is weggewerkt waardoor er nog een teveel van 427 ha overblijft in 2007. Voor de provincie Limburg wordt bij deze herziening van het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen het theoretisch negatief saldo weggewerkt door dit saldo op nul te zetten en aldus de overschrijding van het provinciaal pakket te neutraliseren. Tevens zijn de potentiële planningsinitiatieven opgelijst en geeft deze herziening aan dat deze tenminste moeten worden verzekerd. Voor Limburg betreft dit 657 ha. Daarnaast is bij het onderdeel 'te bestemmen bedrijventerreinen in periode 2007 - 2012' van deze herziening gewerkt met een minimale en een maximale prognose. Volgens de minimale prognose is er voor Limburg een ruimtebehoefte van 282 ha opgenomen. Via de maximumprognose ontstaat een marge van ongeveer 1.400 ha bovenop de 6.792 ha voor heel Vlaanderen. Hiervan is er geen provinciale verdeling opgenomen omdat vanwege de lopende planningsinitiatieven voorzichtig moet worden omgesprongen met deze marge (beleidslijnen voor opgenomen). Samengeteld komt dit neer op een taakstelling van 939 ha (657 ha + 282 ha) voor de provincie Limburg.

De taakstelling is op basis van de 85-80/20-15 verhouding voor lokale en regionale bedrijventerreinen binnen dan wel buiten de econmische knooppunten verdeeld over 4 pakketten. De doorrekening per provincie naar de vier pakketten is in analogie met het huidig ruimtelijk structuurplan Vlaanderen gemaakt op basis van het bestaand aandeel van de tewerkstelling. Voor Limburg is deze verhouding:

1. binnen de 84 - 89%

- pakket 1: bedrijventerreinen voor grootstedelijke en regionaalstedelijke gebieden
- pakket 2: bedrijventerreinen voor ENA
- pakket 3: bedrijventerreinen voor de kleinstedelijke gebieden en de specifiek economische knooppunten buiten de pakketten 1 en 2.

2. binnen de 16 - 11%:

- pakket 4: bedrijventerreinen voor gemeenten buiten de economische knooppunten.

Er wordt in het richtinggevend gedeelte van de actualisering van het RSPL geen cijfermatige taakstelling opgenomen voor de kleinstedelijke gebieden en specifieke knooppunten en ook niet voor de gemeenten van het buitengebied. Er is wel een kwantitatieve inschatting - een soort grootte-orde - gemaakt voor pakket 3 (provinciale taakstelling) op basis van inschattingen van pakket 1 en 2.

Voor pakket 1 wordt er een kwantitatieve inschatting gemaakt op basis van de gemeetelijke ruimtelijke structuurplannen. Hieruit blijkt dat voor pakket 1 20 tot 40 ha van de provinciale taakstelling moet worden gereserveerd.

Voor pakket 2 wordt een kwantitatieve inschatting gemaakt op basis van de oplijsting van de afgeronde, de lopende en de geplande processen van het economisch netwerk Albertkanaal ter uitvoering van het besluit van de Vlaamse regering van 23 april 2004. Dit geeft een kwantitatieve inschatting van 272 tot 396 ha voor pakket 2.

[33] Bron: document ontwerp actualisatie RSPL (voorlopige vaststelling 15 juni 2011).

De kwantitatieve inschatting voor pakket 3 bedraagt tussen 420 ha en 497 ha ten gevolge van de cijfers voor pakket 1 en 2. De verdeling van de taakstelling van pakket 3 is te beschouwen als een taakstelling voor alle kleinstedelijke gebieden (10) en specifieke economische knooppunten (5).

Met betrekking tot de lokale bedrijventerreinen wordt rekening gehouden met 80 ha te verdelen over de verschillende kleinstedelijke gebiedgemeenten en de economische knooppunten, mits wordt voldaan aan de criteria.

Met betrekking tot de regionale bedrijventerreinen geeft dit een te verdelen totaal van 340 tot 417 ha. Tevens is in deze planperiode (2007 - 2010) 63 ha regionaal bedrijventerrein bestemd in het kleinstedelijk gebied Bree. Er zijn plannen om nog maximaal 101 ha te bestemmen via twee lopende planprocessen in de kleinstedelijke gebieden Maasmechelen en Neerpelt-Overpelt. Deze acties zijn echter al gepland en verantwoord in de planperiode 1992 - 2007. Uit bovenstaande analyse kan men afleiden dat ieder kleinstedelijk gebied en ieder specifiek economisch knooppunt met een sterke rol binnen de ruimtelijk-economische structuur bijkomend ongeveer 20 à 25 ha kan bestemmen.

Beschikbaarheid van bedrijfsgronden op Oude Bunders[34]

Op een totale oppervlakte van ca. 155 ha. is een kleine 10% van het bedrijventerrein Oude Bunders als grondreserve bestemd. Dit is een aanvaardbaar aandeel dat garant staat voor een toekomstgerichte expansie van de bestaande bedrijfsactiviteiten. In totaal is 10,9 ha bedrijventerrein recent geactiveerd waar op korte termijn plannen zijn voor de opstart van bedrijfsactiviteiten. De aanwezigheid van zonevreemde functies (woningen) op het bedrijventerrein maakt dat ongeveer 5 ha. op dit ogenblik niet ontwikkelbaar is. Uit de info aangereikt door de POM Limburg en het VLAO kan afgeleid worden dat er geen direct uitgeefbare kavels meer beschikbaar zijn op Oude Bunders.

Watergebonden bedrijvigheid binnen KSG Maasmechelen en omgeving[35]

Watergebonden bedrijvigheid op Oude Bunders

Op het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders dat paalt aan de Zuid-Willemsvaart is er momenteel 1 bedrijf actief dat watergebonden activiteiten uitoefent. Er is geen kade aanwezig, wel een aanlegplaats en transportband voor de overslag van bulkgoederen[36].

Uit de inventaris van de gebruikspercelen (VLAO, december 2009) blijkt dat een aantal percelen t.h.v. de Windmolenweg die rechtstreeks palen aan de Zuid-Willemsvaart, nog niet ontwikkeld zijn.

Begin 2010 is een studie voor de herstructurering/revitalisering van het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders in opdracht van de gemeente Maasmechelen opgestart. Een van de aspecten die zullen onderzocht worden, is de mogelijkheid tot de verdere uitbouw van watergebonden bedrijfsactiviteiten. Het bedrijventerrein paalt immers rechtstreeks aan de Zuid-Willemsvaart over een lengte van ca. 1800 m.

Uit de studie voor de herstructurering van het regionaal bedrijventerrein zal blijken of de verdere uitbouw van watergebonden activiteiten een haalbaar scenario is. Wanneer zou blijken dat daarbij een aantal gevestigde bedrijven deze omschakeling naar watergebonden activiteiten op termijn

[34] Aanvullende info door bilateraal gesprek met POM Limburg.

[35] Aanvullende info op basis van onderzoek en bilaterale gesprekken (o.a. rond de herstructureringsstudie voor Oude Bunders).

[36] Info nv De Scheepvaart, zie www.descheepvaart.be

hinderen, dan kan gekeken worden of deze activiteiten kunnen geherlocaliseerd worden op Nieuwe Bunders.

Zonder de resultaten van dit onderzoek te kennen, is het voorbarig om binnen het kleinstedelijk gebied bijkomende ruimte af te bakenen voor watergebonden bedrijvigheid. Bovendien zijn er verscheidene planinitiatieven lopende binnen de kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten waarbij ruimte juridisch bestemd wordt voor watergebonden bedrijvigheid langsheen de Zuid-Willemsvaart (zie hieronder).

Lopende planprocessen en/of acties vanuit het RSPL m.b.t. watergebonden bedrijvigheid langsheen de Zuid-Willemsvaart

PRUP "Regionaal bedrijventerrein Oude Bunders" te Maasmechelen:

- bestemming "zone voor bedrijvigheid": 22,53 ha: in de toelichtende kolom bij de stedenbouwkundige voorschriften staat vermeld "Bij de uitgifte zal voor zover mogelijk gestreefd worden naar het maximaal benutten van het kanaal door watergebondenheid. Het kan daarbij gaan om eerste- en tweede- en derdelijns watergebonden bedrijven".
- bestemming "zone voor watergebonden bedrijvigheid": 2,53ha

PRUP "Regionaal bedrijventerrein Rotem" te Dilsen-Stokkem:

- Het plangebied van het PRUP is aangepast wegens de opgelopen vertraging omwille van de streefbeeldstudie van de Pannenhuisstraat. Om de ontwikkeling van het noordelijk braakliggend terrein niet te hypothekeren is de verkaveling “Regionaal bedrijventerrein Rotem-Noordelijk deel (Budé containerbouw)” opgemaakt, in nauwe samenwerking met de stad en de provincie. De percelen gelegen aan het kanaal zijn bestemd voor watergebonden bedrijvigheid (ca. 9,50 ha)
- Het huidige PRUP “Regionaal bedrijventerrein Rotem” bevindt zich in ontwerpfase en is beperkt tot een schrapping van een westelijk gelegen gedeelte van het bedrijventerrein en de herlocalisatie van deze oppervlakte ten zuiden en aansluitend aan het huidige bedrijventerrein. Het plangebied situeert zich niet aan het kanaal, dus zijn er ook geen watergebonden percelen bestemd.

PRUP "Regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord" te Bree:

- bestemming "zone voor specifiek regionaal bedrijventerrein: watergebonden bedrijventerrein": 8,24 ha.

Noot: daarnaast zijn er nog een aantal initiatieven die zich afspelen op gemeentelijk niveau (o.a. BPA Lanklaar - Dilsen-Stokkem). Op gewestelijk niveau is er het GRUP "Leem in Limburg" waarbij een nabestemming watergebonden bedrijvigheid voorzien is. Tevens is er een gewestelijk planinitiatief lopende waarbij een bufferzone aan het kanaal wordt omgevormd naar een zone voor watergebonden bedrijvigheid (terrein naast Sappi).

Al deze planprocessen passen binnen de optimalisatie van de watergebonden bedrijvigheid langs de Zuid-Willemsvaart.

Mogelijkheden voor bijkomend watergebonden bedrijventerrein binnen de gemeente Maasmechelen situeren zich ook ten zuiden van de Windmolenweg. De Provincie wenst de uitbouw van de geselecteerde open ruimteverbinding zoals voorzien in het RSPL ‘open ruimte verbinding Opgrimbie-Boorsem-Rekem-Uikhoven (nr. 8)’ echter niet te hypothekeren, temeer uit het voorgaande duidelijk blijkt dat heel wat planinitiatieven lopende zijn die op korte en middellange termijn een bijkomend aanbod aan watergebonden bedrijvigheid zullen realiseren in de regio. Bovendien zijn de mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid op Oude Bunders zelf nog niet uitgeput, zoals hoger beschreven

Ruimtelijke vertaling van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen in de tertiaire sector[37]

Naast een focus op regionale bedrijvigheid, wil Maasmechelen ook haar handelscentrum uitbouwen en versterken. Dit dient te gebeuren door duidelijk verschillende accenten te leggen in de verschillende commerciële centra binnen het kleinstedelijk gebied. Er wordt bijgevolg gestreefd naar complementariteit tussen de verschillende stedelijke centra.

Handelszaken in functie van dagdagelijkse aankopen waar de consument weinig moeite voor wil doen (convenience goederen zoals levensmiddelen, kranten & tijdschriften, …) kunnen verspreid voorkomen over de verschillende wijken van het kleinstedelijk gebied Mechelen-aan-de-Maas. De Pauwengraaf en omgeving (M2) in het centrum van Eisden – Tuinwijk wordt aangeduid als het commerciële hart van de gemeente met een regionale uitstraling. Hier worden de handelszaken die *shopping goods* verdelen geconcentreerd. Dit betreffen goederen waarvoor aankoopmoeite hoger ligt dan bij convenience goods maar waarvan de aankoopfrequentie lager ligt dan bij convenience goods. Voorbeelden van shopping goods zijn: kleding, schoenen, cd's.

Het centrum van Mechelen-aan-de-Maas wordt een eerder administratieve en logistieke rol toebedeeld (banken, verzekeringsagentschap, interimkantoren, immo-kantoren, centra voor dienstverlening zoals poetshulp, strijkhulp, …).

Grootschalige detailhandelszaken met een sterk autogericht karakter worden geconcentreerd in de kleinhandelsconcentratie langs de N78. Overwegend betreffen dit *speciality goods.* De consument heeft veel moeite over voor het verkrijgen van speciality goods: hij informeert, vergelijkt en reist vaak ver om tot aankoop van speciality goods over te gaan, Voorbeelden zijn meubels, auto's, bouwmaterialen, sanitaire toestellen, keuken, …

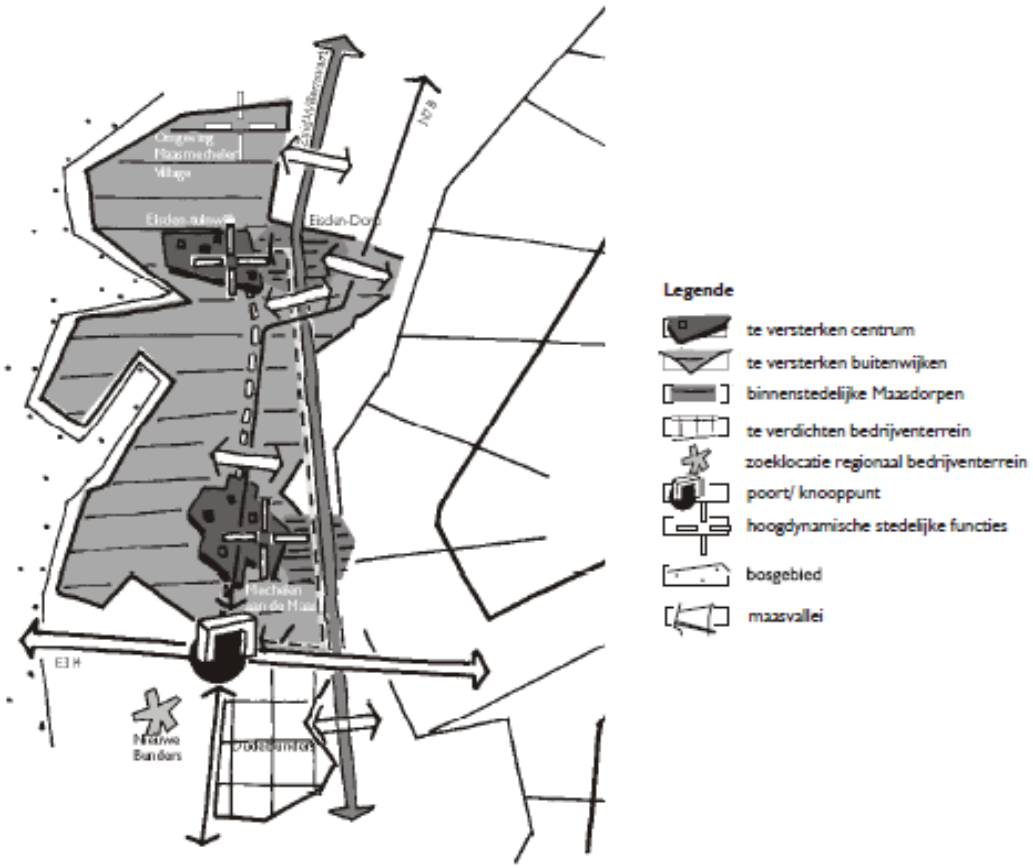
Value Retail betreft een toeristisch-recreatief project waar handel als een toeristisch-recreatieve activiteit wordt beschouwd: funshoppen.

3.4 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

De visie op de gewenste ruimtelijke structuur uit de voorstudie staat voor een kleinstedelijk gebied waarin wordt gestreefd naar een complementariteit voor de verschillende stedelijke centra van Maasmechelen. Er is sprake van een bipolaire structuur met enerzijds een recreatieve en commerciële rol voor de pool Eisden en anderzijds bedrijvigheid en een administratieve en logistieke rol voor de pool Mechelen-aan-de-Maas. De barrièrewerking van de aanwezige lijninfrastructuren wordt opgeheven. Eisden-Dorp en Vucht-Tuinwijk worden gedefinieerd als binnenstedelijke Maasdorpen. Ontwikkelingen in deze binnenstedelijke dorpen worden getemporiseerd. De omgeving waar de N78, de Koninginnelaan en de nieuwe lokale ontsluitingsweg samenkomen vormt een belangrijk dynamisch knooppunt.

In onderstaande schets is de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor Maasmechelen weergegeven.

[37] Aanvullende info gebaseerd op de visie uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

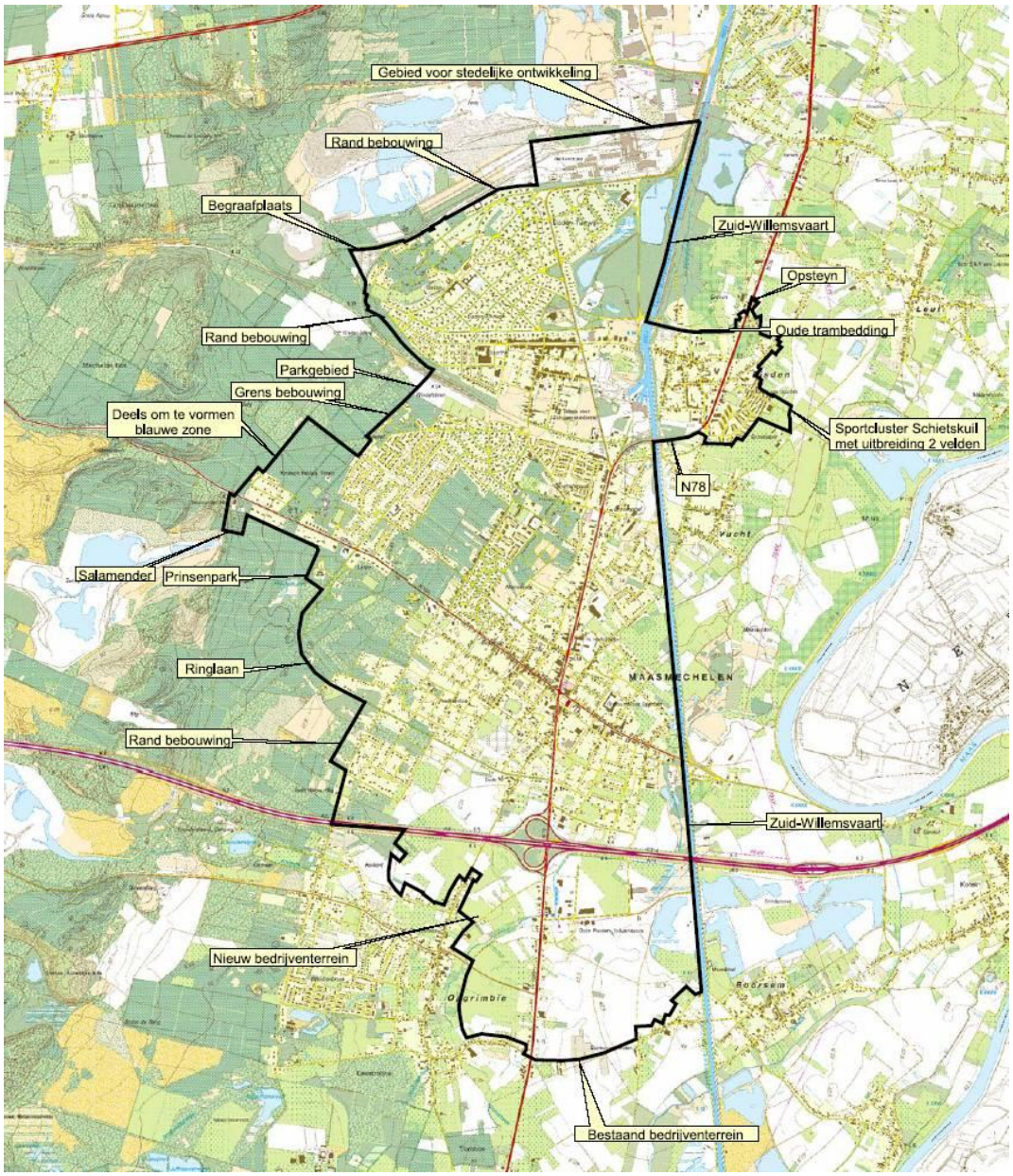


Figuur 6: Hypothese van gewenste ruimtelijke structuur voor KSG Maasmechelen uit de voorstudie (Iris Consulting, 2005)

3.5 Voorstel van afbakeningslijn

Op onderstaande figuur wordt de afbakeningslijn grafisch voorgesteld zoals gefinaliseerd in het eindrapport van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces (de voorstudie).

Dit voorstel van afbakeningslijn is gebaseerd op de hypothese van gewenste ruimtelijke structuur, de taakstellingen inzake wonen en bedrijvigheid, de behoeften op kleinstedelijk niveau (op vlak van groen, voorzieningen, mobiliteit,…) en de grensstellende elementen van binnen in (randen van woongebieden, bedrijventerreinen, harde infrastructurele grenzen, …) en van buiten uit (landschap, natuur en landbouw). Al deze elementen worden met elkaar geconfronteerd om te komen tot een mogelijke afbakeningslijn.

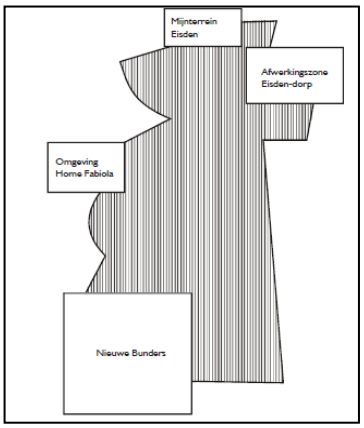


Figuur 7: Voorstel van afbakeningslijn uit voorstudie (Iris Consulting, 2005)

Er werden 4 focusgebieden aangeduid, die bijkomend onderzocht werden.

- Bedrijventerrein Nieuwe Bunders,
- Afwerkingszone Eisden-dorp;
- Omgeving Home Fabiola;
- Mijnterrein Eisden.

De motivering van de afbakeningslijn wordt besproken segment per segment.



Figuur 8: situering 4 focusgebieden

N.B. De afbakeningslijn voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen wordt hierna beschreven zoals voorgesteld in de voorstudie. In deelplan 1 'Afbakeningslijn' zal de afbakeningslijn worden verfijnd en vastgelegd op perceelsniveau. Wijzigingen ten opzichte van het voorstel uit de voorstudie worden gemotiveerd aan de hand van de gewijzigde planningscontext en de resultaten van het planningsproces.

Zuid-Willemsvaart (Mechelen-aan-de-Maas)

De Zuid-Willemsvaart is een duidelijke fysische grens tussen de Maasvallei en het stedelijk weefsel. De Zuid-Willemsvaart vormt de oostelijke afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied tussen de bruggen van de E314 en de N78. Deze waterweg ondersteunt en stimuleert verdichting en interne groei. De natuurlijk en landschappelijk waardevolle Maasvallei ten oosten van het kanaal wordt zowel op Vlaams als Europees niveau juridisch beschermd en ligt in buitengebied. Voor natuur, landschap en landbouw is de Maasvallei een harde grens van het buitengebied.

Het stedelijk woonweefsel (met potenties voor een lokaal park) en de waterzuiveringsinfrastructuur ten westen van het kanaal worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Eisden-Dorp

De afbakeningslijn loopt grosso modo rondom de perifere woonkern Eisden-Dorp in het noordoosten van het kleinstedelijk gebied. Eisden-Dorp is zowel historisch als actueel verbonden met het stedelijk weefsel ten westen van het kanaal. De diensten en voorzieningen (o.a. school, brandweerkazerne) fungeren op kleinstedelijk niveau. De Maasvallei vormt in het zuiden een harde grens vanuit natuur, landschap en landbouw voor het kleinstedelijk gebied. Dichter bij het stedelijk gebied wordt de mogelijke grens vanuit natuur en landbouw opgewaardeerd als duidelijke grens voor de stedelijke ontwikkeling[38].

De afbakeningslijn volgt achtereenvolgens de gewestplancontouren van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (N78-Oude Rijksbaan), de zuidelijke contour van het BPA Nr. 2 Schietskuil, de zone voor dagrecreatie met gerealiseerde uitbreiding (d.i. geherlocaliseerde sportvelden Leut), het woongebied aan de Poelsweg.

Het buffergebied ligt in buitengebied. De woonwijk en het sportterrein Schietskuil fungeren op stedelijk niveau en worden opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied Maasmechelen.

[38] Intussen werd de mogelijke grens vanuit de landbouw als duidelijk grensstellend bevestigd door het herbevestigd agrarisch gebied ten oosten van Eisden Dorp.

Focusgebied Afwerkingszone Eisden-dorp

Het focusgebied ligt op de grens tussen stedelijk wonen in Eisden-Dorp en een waterwingebied aan een open ruimtecorridor. Er komt momenteel een diffuse overgang voor tussen het stedelijk woonweefsel en de open ruimte.

Het ingesloten landbouwgebied met boomkwekerij wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied omwille van het ontbreken van een poort naar het stedelijk gebied en de nabijheid van het centrum van Eisden-Dorp. Het gebied wordt momenteel beschouwd als stedelijk landbouwgebied. Het gebied wordt ingesloten door de N78, de Eisdenweg en de Schabbertenstraat. De ontwikkeling van dit ingesloten landbouwgebied als poort tot het kleinstedelijk gebied wordt geconcretiseerd door de opmaak van een deelplan binnen het PRUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen'.

Op lange termijn vormt het een mogelijke locatie voor de uitbreiding van het stedelijk woonproject dat de poort naar het stedelijk gebied vorm moet geven. Het project kan aansluiten op gelijkaardige woonprojecten aan de overkant van de N78[39].

De N78 wordt op de grens met de open ruimte gekenmerkt door enkele perifere detailhandelszaken.

Ter hoogte van Opsteyn situeert zich een klein open ruimtevenster aan weerszijden van de N78. Het gebied sluit aan bij een belangrijke open-ruimteverbinding ten noorden ervan. Het betreffen biologisch waardevolle graslanden. Het venster wordt gevrijwaard van bebouwing en behouden als lokale open ruimteverbinding naar de achterliggende corridor. Deze bovenlokale open ruimtecorridor (geselecteerd in het RSPL) wordt niet mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied gezien stedelijke ontwikkelingen uitgesloten zijn.

De bedding van de oude tramzaten wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De bedding loopt vanaf de N78 in oost-westelijke richting naar de Zuid-Willemsvaart. De ontwikkelingsperspectieven van de tramzaten (verbindingsweg, light-rail, ontsluitingsweg, etc) worden bekeken in de streefbeeldstudie van de N78. De tramzaten kunnen op lange termijn[40] een oplossing vormen voor de toenemende verkeersdruk op de Inkomstraat en de Langstraat tussen Eisden-Dorp en omgeving Pauwengraaf.

Het biologisch waardevolle waterwingebied en het landbouwgebied worden beschouwd als op te waarderen grens voor de stedelijke ontwikkeling.

De brug over de Kerkhofstraat vormt een duidelijke grens tussen wat beleefd wordt als kleinstedelijk gebied en wat als buitengebied. Het gebied ten noorden van de bedding met bebouwing, hobbylandbouw en het natuurlijk waardevolle waterwingebied 'Het Greven' worden beschouwd als buitengebied. Het waterwingebied staat in verband met het Nationaal Park Hoge Kempen.

De bebouwing ten zuiden van de bedding, inclusief de Inkomstraat en de Langstraat worden beschouwd als kleinstedelijk gebied. De omgeving van het slachthuis wordt verder verdicht met woningen. Het slachthuis beschikt over een milieuvergunning tot 2019. De herlocalisatie van het slachthuis naar de omgeving Oude Bunders is gewenst na het verlopen van deze vergunning.

[39] In de voorstudie wordt vermeld dat er over dit focusgebied (het al of niet aansnijden van het binnengebied) geen consensus bestond binnen de stuurgroep

[40] In de actualisering van het mobiliteitsplan wordt deze lange-termijnoplossing eerder een actie op korte termijn.

Zuid-Willemsvaart (Eisden)

De Zuid-Willemsvaart vormt ook een duidelijke fysische grens tussen het waardevolle waterwingebied in het oosten en de recreatieve Leisure Valley in het westen. De afbakeningslijn volgt de Zuid-Willemsvaart vanaf de brug van de Langstraat tot het BPA Uitbreidingszone stedelijke functies.

Het waterwingebied 'Het Greven' ligt in buitengebied. Dit waardevolle waterwingebied is grensstellend vanuit buitengebied. Tussen het kanaal en het stadion Patro-Eisden ligt een strook braakliggend terrein. Het stadion als deel van Leisure Valley functioneert op kleinstedelijk niveau. Het braakliggend terrein vormt een potentiële stationslocatie en wordt mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Focusgebied Eisden-mijnterrein en omgeving

De noordelijke afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de recente ontwikkelingen van en rond de voormalige mijngebouwen. De afbakeningslijn volgt vanaf het kanaal de contouren van het BPA Uitbreidingszone stedelijke functies[41] tot het woongebied aan de Paul Lambertlaan. De ontwikkelingszone ten noorden van de Zetellaan (Value Retail, Euroscoop, stedelijke academie, zone Main-Street) functioneert immers op stedelijk niveau en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Eisden-tuinwijk

Het noordwesten van het kleinstedelijk gebied wordt gedomineerd door de tuinwijk met mijngerelateerde bebouwing. De afbakeningslijn volgt de gewestplancontour van het woongebied langs de Paul Lambertlaan en de Lindenlaan. Het woongebied en de recente verkavelingen worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Aan de Spoorwegstraat kruist de afbakeningslijn het kolenspoor van de NMBS. De zone voor openbaar nut (kerkhof) functioneert op stedelijk niveau en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De bedding van het oud kolenspoor en het treinstation Eisden-Mijn liggen in buitengebied.

Voor Eisden-tuinwijk werd de duidelijke grens vanuit de open ruimte verschoven. Zij valt hier niet samen met de ankerplaats. De tuinwijk heeft natuurlijk wel een belangrijke landschappelijke waarde, maar functioneert binnen het stedelijk gebied.

Mariahof

Ten zuiden van het Kolenspoor wordt het kleinstedelijk gebied bepaald door het woonweefsel op de rand met het Kempisch Plateau. Ter hoogte van het BPA Aan de Griekse Kapel wordt het parkgebied volgens gewestplan opgenomen binnen de afbakening[42]. De afbakeningslijn volgt

---

[41] De gewenste ontwikkelingen van deze toeristisch-recreatieve pool worden juridisch-planologisch geconcretiseerd door opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Bipool Eisden-Lanklaar (zie paragraaf 4.7).

[42] De omgeving van de Griekse Kapel is een spontaan gegroeid gebied waar verschillende multiculturele groeperingen samen een plaats vinden. De gemeente wil het gebied, dat door spontane groei een wanordelijke indruk maakt, ordenen, de bebouwingsmogelijkheden uitbreiden en aansluitend bij het gebied bijkomende sport- en ontspanningsmogelijkheden creëren. Om de reorganisatie en uitbreiding uit te voeren, zal het BPA Aan de Griekse Kapel aangepast worden waarbij de uitbreiding voorzien wordt in westelijke richting. Het parkgebied volgens gewestplan (met in realiteit echter een agrarisch grondgebruik) zal ingenomen worden voor de

verder de gewestplancontouren van het woongebied (Bostulpstraat-Reinheuvel-Prins-Laurentstraat).

Focusgebied Koningin Fabiola Home

Dit gebied omvat een vrij groot gebied voor gemeenschapsvoorzieningen aan de rand van het vermoedelijk stedelijk gebied. Een belangrijk deel is in gebruik als speelbos naast de bestaande gebouwen van het Home Fabiola die ingeplant zijn aansluitend bij de bebouwing van Mariaheide.

De afbakeningslijn volgt hier de contour van het bestaande gebied voor gemeenschaps-voorzieningen. De camping Salamander, een terrein voorzien van recreatieve infrastructuur met o.a. buitenzwembad, wordt ontwikkeld als poort naar het Nationaal Park Hoge Kempen. De Salamander wordt opgenomen in het stedelijk gebied[43]. De afbakeningslijn volgt verder de zuidelijke bebouwingsrand langsheen de Joseph Smeetslaan.

De Loten

Het zuidwesten van het kleinstedelijk gebied wordt gekenmerkt door de zone voor dagrecreatie Prinsenpark en het woonpark op de grens met het biologisch zeer waardevolle buitengebied. De afbakeningslijn volgt de contouren van het dagrecreatiegebied en het woonpark volgens gewestplan, het BPA De Loten, het BPA Proosterbos, het lint woonpark (Oude Baan) en het natuurgebied parallel aan de E314.

De biologisch zeer waardevolle bosrand van de Mechelse Heide wordt beschermd op Vlaams, Nationaal en Europees niveau. De bosrand is t.h.v. de Ringlaan een harde grens vanuit natuur en landschap. De landschappelijke waardering van het woonpark als relictzone dient vandaag te worden gerelativeerd gezien de recente ontwikkelingen van de villawijk.

Het Prinsenpark (zwembad) en de Nieuwe Saenehoeve vervullen een stedelijke recreatieve functie. Het woonpark en het woonweefsel langs de Ringlaan hebben een functionele band met het centrum van Maasmechelen. Het biologisch zeer waardevol eikenbos langs de E314 en Oude Baan functioneert als stedelijk groen. Al deze elementen worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Focusgebied Bedrijventerrein Nieuwe Bunders

Ter hoogte van het nieuwe bedrijventerrein Nieuwe Bunders wordt de afbakeningslijn bepaald door[44]:

- Het loofbosfragment ‘De Leuterbosch’ ten zuiden van de E314, conform de bestemming als bosgebied op het gewestplan.

---

inplanting van bijkomende recreatieve activiteiten. Aansluitend op dit gebied wordt het stadsrandbos gesitueerd. Het stadsrandbos wordt juridisch-planologisch gesitueerd binnen het woonuitbreidingsgebied zoals beschreven in het BPA Reihaag. Het stadsrandbos moet de behoefte naar toegankelijk recreatief groen opvangen en de inwoners en jeugdverenigingen van Maasmechelen voldoende speelmogelijkheden geven. Het stadsrandbos wordt niet mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De biologisch waardevolle bosrand is een duidelijk grensstellend vanuit natuur en landschap.

[43] De afbakeningslijn volgt hier de contouren van de afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen. Het is geen strikte noodzaak camping Salamander op te nemen binnen de afbakening maar dit volgt uit de afstemming op de contour van de afbakeningslijn voor het Nationaal Park Hoge Kempen.

[44] De definitieve afbakeningslijn zal worden aangepast aan de grens van het plangebied voor deelRUP 7.

- De Rootstraat en de Hondshoefstraat en de oostelijke zijde van de Oude Baan, conform de bestemming als woongebied op het gewestplan;
- De noordelijke contour van het BPA Opgrimbie II (woongebied langs de Bredeweg);
- De bestemming landelijk woongebied op het gewestplan aan de Kennebeekstraat, de Goffiestraat en de Heirstraat;
- De Kikbeekvallei, conform de bestemming als landschappelijk waardevolle agrarisch gebied op het gewestplan;
- De Kerkstraat, conform de bestemming van landelijk woongebied op het gewestplan;

Het deel tussen Kerkstraat en E314 wordt bij voorkeur aangesneden voor regionale bedrijvigheid. Meest zuidelijke deel (tussen Kerkstraat en Weg naar Zutendaal) en meest westelijke gebied (ten westen van Heirstraat) zijn te reserveren voor bedrijvigheid op lange termijn door het voorzien van bewarende maatregelen.

Bedrijventerrein Oude Bunders

Langs de N78 worden ter hoogte van Oude Bunders een aantal grootschalige kleinhandelszaken gesitueerd[45]. Deze handelszaken worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als een kleinhandelsconcentratie type IV geselecteerd.

Ten zuiden van de E314 en ten oosten van de N78 wordt de grens van het kleinstedelijk gebied wordt bepaald door het regionale bedrijventerrein Oude Bunders. Het bedrijventerrein levert een ruime tewerkstelling aan het stedelijk gebied Maasmechelen. Het bedrijventerrein Oude Bunders wordt volledig opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De afbakeningslijn volgt de contouren van het BPA Oude Bunders[46] en de Zuid-Willemsvaart.

3.6 Actie- en uitvoeringsprogramma

In het eindrapport van de voorbereidende fase van het afbakeningsproces worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een stedelijk gebiedbeleid te realiseren. In het uitvoeringsprogramma worden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan. De acties (m.u.z. opmaak RUP Bipool Eisden-Lanklaar – zie paragraaf 4.7) die onder bevoegdheid vallen van de provincie Limburg vormen onderdeel van de uitwerking van het voorliggend PRUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’.

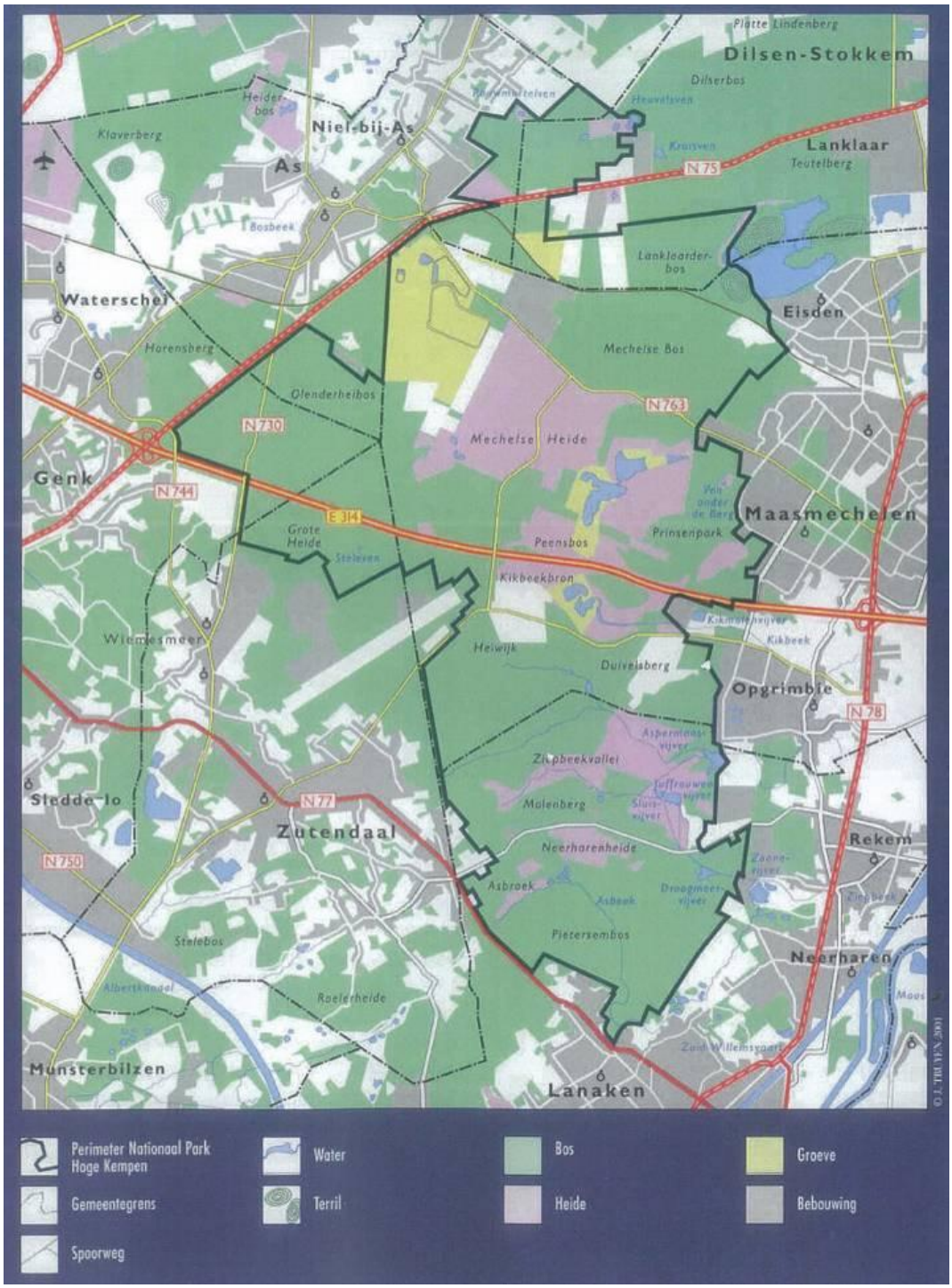
[45] De definitieve afbakeningslijn zal worden aangepast aan de grens van het plangebied voor deelRUP 2 (kleinhandelszaken ten zuiden van het kruispunt van de N78 met de Kerkstraat-Windmolenweg).

[46] Binnen het regionale bedrijventerrein Oude Bunders zijn nog mogelijkheden voor watergebonden bedrijvigheid (zie taakstelling werken – paragraaf 3.3 en PRUP Regionaal bedrijventerrein Oude Bunders – paragraaf 4.8). Het verder uitbreiden van ruimte voor watergebonden bedrijvigheid in zuidelijke richting is dus niet noodzakelijk, en bovendien niet mogelijk door het open ruimtevenster ten zuiden van de Windmolenweg en de kern van Opgrimbie dat een duidelijk grensstellend element vanuit landschap is en bovendien als provinciale openruimteverbinding werd geselecteerd. De open ruimte is tevens aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (zie paragraaf 4.3)

4 Relatie met andere planningsprocessen

4.1 Masterplan Nationaal Park Hoge Kempen

Maasmechelen valt binnen het doelgebied van het Regionaal Landschap Kempen en Maasland. Een van de pijlers van het Regionaal Landschap is het Nationale Park Hoge Kempen. Het gaat om het grootste natuurreservaat van Vlaanderen door de natuurreservaten 'De Mechelse Heide', 'het Ven onder de berg' (te Maasmechelen), 'De Ziepbeekvallei' en 'De Neerharenheide' (te Lanaken) aan elkaar te koppelen tot een groot geheel. De perimeter is aangeduid op onderstaande figuur.



Figuur 9: Masterplan NPHK - Afbakening

In het masterplan voor het Nationaal Park Hoge Kempen worden concrete uitspraken gedaan over de afbakening, de rol van de verschillende partners, de gewenste en noodzakelijke aanpassingen van gewestplannen, de herinrichting van de groeven, het beheer en de inrichting van grote eenheden natuur, de verbindingen over de E314-autosnelweg met ecoducten, de aanleg van wandel- en fietsroutes, de opvang van de bezoekers, het aankoopprogramma van natuurterreinen, het formuleren van mogelijkheden voor publiek private samenwerking, het uitdoofscenario voor de verschillende enclaves en de begroting, timing en financiering van vermelde deelfacetten en toekomstprojecten. Een meerjarenplan moest daarnaast invulling geven aan de ontbrekende 'puzzelstukken' door onder meer terreinen gericht aan te kopen, de ontginningen stap voor stap af te bouwen, initiatieven te nemen tot ontsnippering en een oplossing te zoeken voor de enclaves binnen de perimeter van het nationaal park door middel van een 'uitdoofscenario'.

De afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen zoals vastgelegd in het masterplan zal mee grensstellend zijn voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen

4.2 Passende beoordeling voor recreatieve functies in en nabij het Nationaal Park Hoge Kempen

De conclusie van de globale aanzet tot passende beoordeling[47] is als volgt:

'Uit deze passende beoordeling blijkt dat de te verwachten recreatieve druk in de 1km-zone rond de geplande projecten belangrijk is en dat er – zonder het nemen van maatregelen – een kans op significante effecten bestaat.

Vooral rond de Bipool Lanklaar-Eisden en in de omgeving van Salamander mag een beduidend verhoogde recreatiedruk verwacht worden. De verhoging van recreatiedruk rond campings Jocomo en Kikmolen is ook niet uit te sluiten, maar zal beperkter zijn. Vanuit Mooi Zutendaal is geen extra recreatiedruk te verwachten.

Mits het nemen van een aantal milderende en preventieve maatregelen kunnen significant negatieve effecten wellicht voorkomen worden. De maatregelen bestaan uit het beperken van toegang tot een aantal zones, sensibilisatie van de recreanten en het vermijden van de instroom/inwaai van nutriënten in het algemeen en specifieke op enkele zeer gevoelige plaatsen. Het uitdetailleren en concretiseren van deze maatregelen kan echter pas gebeuren wanneer het planvoornemen voldoende is uitgewerkt, m.a.w. in het plan-MER-traject.'

In de passende beoordeling zijn vnl. milderende maatregelen opgenomen om de toenemende recreatiedruk in het NPHK te sturen, vooral in de zin van toegangsbeperking voor bepaalde kwetsbare zones (creëren rustzones), sensibiliseren van recreanten,... Deze maatregelen situeren zich vnl. op vlak van gebruikers- en beheersafspraken, toegankelijkheidsreglement, afsluiten van paden, bewegwijzering en communicatie van wandelroutes,... Dit valt echter buiten de reikwijdte van het RO-instrumentarium en een individueel RUP voor de toeristische voorzieningen. Ook de betrokken exploitanten kunnen hier niet alleen voor instaan. Er zijn op een ander niveau acties nodig (bijv. Regionaal Landschap, projectbureau NPHK, ANB).

[47] Soresma (2009). Globale aanzet van passende beoordeling in functie van de toeristisch-recreatieve ontwikkelingen nabij het Nationaal Park Hoge Kempen.

In navolging van het advies van ANB (d.d. 17/04/2009) op de globale passende beoordeling heeft de provincie (bij brief d.d. 05/06/2009) gevraagd aan het projectbureau NPHK (als geëigend platform voor de organisatie van het recreatief medegebruik in het NPHK) om te onderzoeken welk gevolg gegeven kan worden aan de voorgestelde maatregelen in het advies van ANB en dit advies als kader te hanteren en op te volgen bij de verdere ontwikkelingen en aanpassingen van het recreatief medegebruik binnen het NPHK, en dit in nauwe samenwerking met ANB via de bestaande overlegstructuren.

In een overleg tussen provincie, ANB en het projectbureau NPHK (d.d. 08/12/2009) is afgesproken om het instrument van een toegankelijkheidsreglement (conform het toegankelijkheidsbesluit van de Vlaamse Regering) in te zetten om tegemoet te komen en te voldoen aan de vraag/verwachting van ANB dat er effectief werk gemaakt wordt van het uitbreiden van rustzones teneinde (cumulatieve) negatieve effecten vanwege recreatiedruk (door toenemende wandelaars, uitbreidingen van toeristische projecten) te compenseren of te milderen.

Bij brief van 11/01/2010 heeft het projectbureau van het NPHK zich geëngageerd om het nodige te doen om een toegankelijkheidsreglement voor het NPHK op te maken en dit te doen in overleg met ANB.

De maatregelen opgenomen in de passende beoordeling hebben geen weerslag op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen

4.3 Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Limburgse Kempen en Maasland

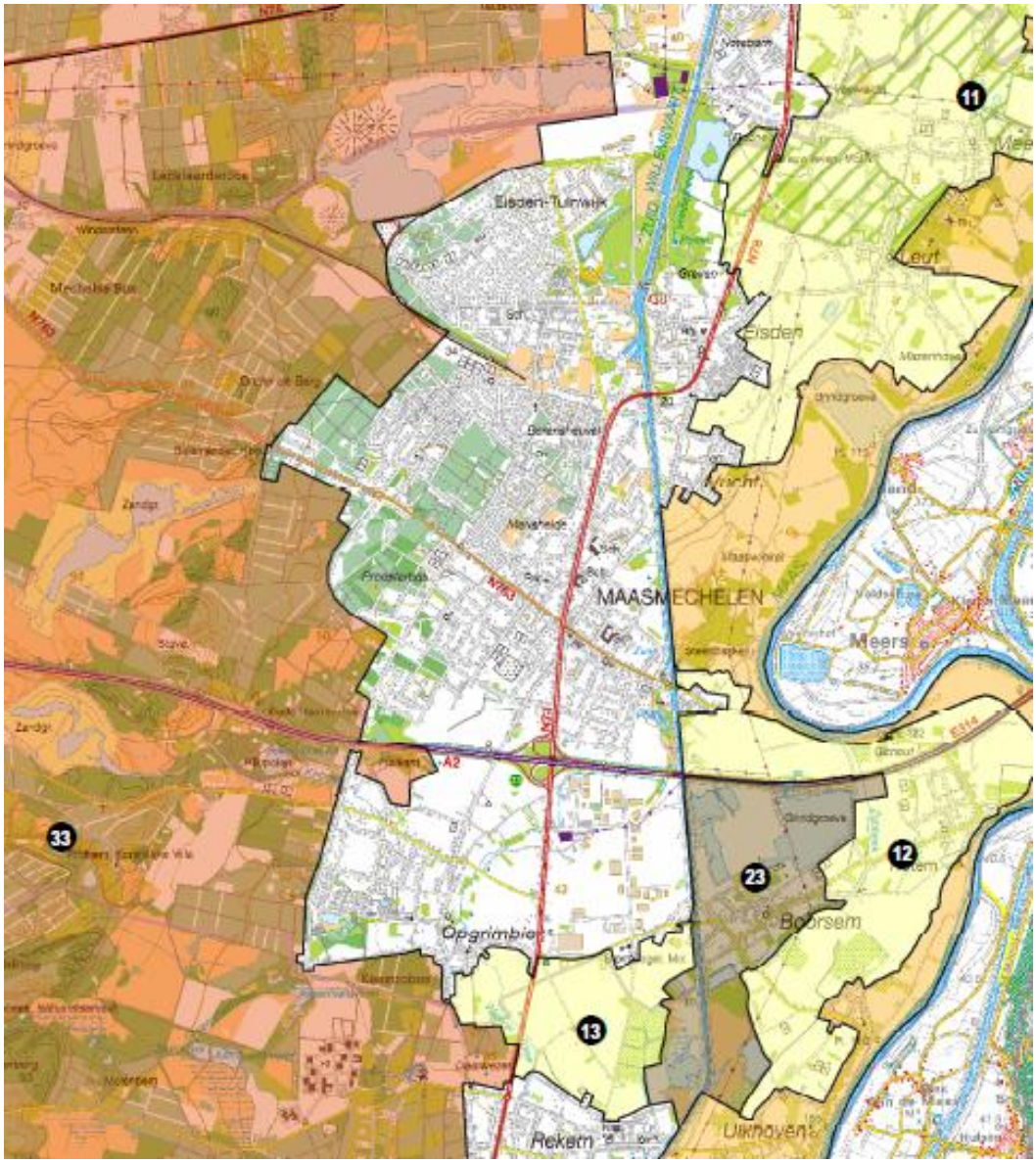
In de periode 2004-2008 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en belangengroepen in 13 buitengebiedregio's een ruimtelijke visie uit voor landbouw, natuur en bos in uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Deze visie geeft op hoofdlijnen aan welke gebieden behouden blijven voor landbouw en waar er ruimte kan zijn voor natuurontwikkeling of bosuitbreiding. De visie vormt de basis voor de opmaak van concrete gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die de bestemmingen op perceelsniveau vastleggen. De prioriteiten en fasering voor de opmaak van deze ruimtelijke uitvoeringsplannen worden aangegeven in operationele uitvoeringsprogramma's.

In 2008 werd er een ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos in de regio Limburgse Kempen en Maasland opgesteld. Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van de visie voor de regio Limburgse Kempen en Maasland en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. Volgende aaneengesloten landbouwgebieden zijn aangeduid als herbevestigde agrarische gebieden in de omgeving van het kleinstedelijk gebied (zie figuur):

- Van Stokkem tot Eisden (nr 11)
- Van “Steenbakkerij” tot Uikhoven (nr 12)
- Ten noorden van Rekem (nr 13)

Voor het ‘Nationaal Park Hoge Kempen en aangrenzende samenhangende bosgebieden’ (nr. 33) zal er een GRUP worden opgemaakt na het voeren van specifiek onderzoek.

De afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied en het Nationaal Park Hoge Kempen zijn grensstellend voor de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen.



Figuur 10: Operationeel uitvoeringsprogramma voor 'Ruimtelijke visie landbouw, natuur en bos regio Limburgse Kempen en Maasland'

4.4 Conceptstreefbeeld N78

In het plan-MER zal voor het segment ten zuiden van de E314 uitgegaan worden van het conceptstreefbeeld opgemaakt door TV3V voor de korte termijn acties (aanpak van gevaarlijke kruispunten)[48]. Dit conceptstreefbeeld reikt informatie met betrekking tot het functioneren van de N78 en de kruispunten aan (verkeersintensiteiten, ongevalgegevens). Het conceptstreefbeeld voor korte termijnacties stelt een opwaardering van het knooppunt van de N78 met de Weg naar Zutendaal voor als verbeterde en veilige ontsluiting hoofdtoegang tot Oude Bunders. Bij het ontwerp werd reeds rekening gehouden met een mogelijke toekomstige ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein Nieuwe Bunders via deze nieuwe rotonde. Voor deze rotonde zijn inmiddels onteigeningen lopend.

4.5 GRUP voor Spartacusplan

De Spartacuslijn 2 is de geplande sneltramlijn tussen Hasselt – campus Diepenbeek – Genk en Maasmechelen (en Sittard). De opmaak van een plan-MER wordt gevolgd door de opmaak van een GRUP. Het plan-MER onderzoekt verschillende alternatieven. In Maasmechelen zijn er de volgende tracé-alternatieven:

1) het tracé ‘Nationaal Park’, dat via het zogenaamde kolenspoor vanuit As via de halte Bloemenlaan naar het mijnterrein van Eisden loopt. Dit tracé loopt vanaf de westelijke grens van de Griekse Kapel door het KSG.

2) het tracé ‘Koninginnelaan’, dat via de N75, de bipool Eisden-Lanklaar en de Koninginnelaan naar de halte Bloemenlaan loopt. Dit tracé loopt vanaf het deelgebied Eisden binnen de bipool Eisden-Lanklaar door het KSG

3) het tracé ‘Dilsen-Stokkem’ dat via de N75, langs het bedrijventerrein Lanklaar en de Vilvertstraat, en vervolgens parallel met de Zuid-Willemsvaart naar de halte Bloemenlaan loopt. Tussen Lanklaar en Eisden volgt dit tracé de grens van het KSG.

4) het tracé Lanklaar, dat via de N75 tot aan de Zuid-Willemsvaart in Lanklaar en vervolgens parallel met het kanaal naar de halte Bloemenlaan loopt. Ook dit tracé vormt tussen Lanklaar en Eisden de grens van het KSG.

5) een tracé dat vanaf de N75 in Genk langs de noordzijde van de E314 loopt tot in Maasmechelen. Vanaf het complex 33 volgt het tracé de N78 in noordelijke richting. Dit tracé loopt vanaf de Oude Baan door het KSG[49].

[48] De eindversie van dit streefbeeld is conform verklaard op 20/04/2010 en aangepast i.f.v. de fietsoversteekplaatsen op 25/10/2011. Dit segment van de N78 wordt in de actualisatie van het RSPL voorgesteld als secundaire weg type II.

[49] Het plan-MER voor Spartacuslijn 2 wordt in september 2011 opgestart. In het vernieuwde mobiliteitsplan van Maasmechelen gaat de voorkeur uit naar het tracé langs de E314 (PAC voor fase 2 synthesenota: juni 2011)

Figuur 11: Tracé-varianten van Spartacuslijn 2 in Maasmechelen (variant n° 5 staat niet weergegeven)

4.6 GRUP "Gebieden voor oppervlaktedelfstoffenwinning 'Lugo NV en Artilaval NV' te Dilsen-Stokkem en Maasmechelen

Dit gewestelijk RUP volgt uit de verlening van een planologisch attest aan de bedrijven Lugo NV en Artilaval NV. Het planologisch attest liet de exploitanten toe om in hun groeves ten noorden van het industriegebied "Op de Berg" bijkomend zand te ontginnen en deze vervolgens op te vullen. Beide activiteiten zijn niet mogelijk met het geldende BPA Algri/Lugo van de gemeente Dilsen-Stokkem. Het GRUP legt ook de ontsluiting van de op te vullen groeves vast. Deze zal via de N763 en de Weg naar Walkro lopen, een ontsluitingsweg van het industrieterrein op de Berg. De activiteiten moeten ten laatste in 2020[50] stoppen. Als nabestemming wordt natuur wenselijk geacht.

Het plangebied waarvoor het gewestelijk RUP wordt opgemaakt wordt op het Kempisch Plateau gesitueerd en heeft dus geen invloed op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen.

4.7 PRUP voor bipool Eisden-Lanklaar

Het PRUP Bipool Eisden-Lanklaar[51] omvat de herbestemming en valorisatie van het voormalige mijnterrein gelegen op grondgebied van de gemeente Maasmechelen en de gemeente Dilsen-Stokkem. De gebiedsinvulling verdeelt zich in 3 planonderdelen of deelgebieden: een centrale groen-recreatieve corridor, het deelgebied Lanklaar voor verblijfsrecreatie en het deelgebied Eisden voor stedelijke ontwikkeling.

Voor het deelgebied Eisden staat de ontwikkeling van in hoofdzaak stedelijke functies en infrastructuren (recreatieve en toeristische functies, handel, wonen, sociaal-culturele voorzieningen,…) voorop. Deze functies dienen complementair te zijn aan de rest van het kleinstedelijk gebied. Dit gebeurt in het streven naar een complementariteit voor de verschillende stedelijke centra van Maasmechelen, zijnde enerzijds een recreatieve en commerciële rol

[50] In tegenstelling tot 2020 wordt in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan gesproken van 2035.

[51] Het PRUP is goedgekeurd bij ministerieel besluit van 1 december 2011.

(funshoppen) voor de het voormalige mijnterrein, een commerciële rol (shopping goods) voor het cetrum van Eisden-Tuinwijk en anderzijds bedrijvigheid en een administratieve en logistieke rol voor de pool Mechelen-aan-de-Maas.

In het noordelijk gelegen deelgebied Lanklaar (gemeente Dilsen-Stokkem) zijn verblijfrecreatieve functies en infrastructuren gepland. De recreatieve ontwikkelingen te Lanklaar en het bedrijventerrein Lanklaar (gelegen ten noordoosten van het PRUP Bipool Eisden-Lanklaar) zijn van het deelgebied Eisden gescheiden door de centrale groen-recreatieve corridor ter hoogte van de gemeentegrens.

Het deelgebied Eisden van het PRUP Bipool Eisden-Lanklaar wordt opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. In dit deelgebied zijn immers wonen, detailhandel in de leisuresfeer, toeristisch-recreatieve en sociaal-culturele voorzieningen mogelijk die op stedelijk niveau functioneren.

De ontwikkelingen te Lanklaar worden niet opgenomen binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, omdat dit deelgebied louter een verblijfsrecreatieve functie heeft en minder binding heeft met de stedelijke ontwikkeling.

4.8 PRUP Regionaal bedrijventerrein Oude Bunders

Het PRUP omvat de schrapping van deze reservatiezone voor de omleidingsweg, vanaf de E314 tot aan de Kannegatstraat. Hierdoor kan een deel van het industriegebied, dat ligt tussen het nu al ontwikkelde gedeelte van Oude Bunders en de Zuid-Willemsvaart, bijkomend uitgerust worden. Naast een zone voor bedrijvigheid is aan het kanaal ook een zone voor watergebonden bedrijvigheid voorzien. Grote en middelgrote regionale bedrijven kunnen de aanwezige oeverinfrastructuur gebruiken (eventueel later ook de laad- en loskade).

Een verkavelingsplan zal de ontsluitingsconcepten voor de wegen verfijnen. In het noordelijke deel van het plangebied komt een waterbuffer voor de opvang van het bijkomende hemelwater van de wegen en de nieuwe bedrijfsgebouwen. Aan de zuidelijke rand van de industriezone ter hoogte van de Windmolenweg blijft de groene buffer, conform het gewestplan (25 m).

Het plangebied van het PRUP Regionaal Bedrijventerrein Oude Bunders wordt opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Dit wijzigt de hypothese voor afbakeningslijn niet.

4.9 Studie revitalisering bedrijventerrein Oude Bunders

Maasmechelen heeft een perifere ligging in België, maar met het toegenomen belang van Europa neemt ook het potentieel van grensoverschrijdende stedelijke regio's toe.

Maasmechelen heeft volgens het Ruimtelijk Structuurplan van de provincie Limburg als kleinstedelijk gebied en als economische knooppunt een belangrijke economische rol te vervullen, onder andere door:

- de situering in het stedelijke netwerk Zuidelijk Maasland
- de positie aan een knooppunt van infrastructuren
- de ligging op het kruispunt van noord-zuid en oost-west lijnen.

Het bedrijventerrein Oude Bunders is dan ook van strategisch belang voor Maasmechelen. Het ligt vlakbij de grens met Nederland (en het Ruhrgebied), ten zuiden van de E314 en tussen de N78 en

de Zuid-Willemsvaart. Ongeveer 11 ha zijn nog niet uitgerust omwille van de reservatiezone voor de omleidingsweg van de N78.

Een belangrijke opportuniteit is de mogelijke uitbreiding van Oude Bunders met een nieuw regionaal bedrijventerrein aan de overzijde van de Gewestweg (N78). Een bezorgdheid bij de gemeente is evenwel dat de komst van het nieuwe terrein geen hypotheek mag leggen op het bestaande bedrijventerrein. De gemeente wenst daarom een haalbaarheidsstudie uit te laten voeren. Deze dient na te gaan op welke manier met het bestaande terrein moet worden omgegaan zodat dit op een duurzame manier blijft functioneren en zelfs geoptimaliseerd kan worden.

Ook relevant in dat kader is het feit dat door deze uitbreiding de N78 als het ware ingekapseld wordt tussen beide bedrijventerreinen. Deze gewestweg heeft een grote handelsfunctie.

De woonzone in de omgeving staat door deze ontwikkelingen onder druk, zowel door de aanwezige en bijkomende bedrijven als door de versterking van het handelslint (erkend als handelslint type IV).

Een integrale benadering is bijgevolg noodzakelijk opdat de verschillende functies – wonen, winkelen, werken en verplaatsen – elkaar in de toekomst niet verdringen. Om deze visievorming mee mogelijk te maken diende het gemeentebestuur, met succes, een subsidiedossier in bij het Agentschap Ondernemen. De opzet van de haalbaarheidsstudie bestaat erin vanuit de genomen beslissingen op gebied van infrastructuur (herinrichtingen bedrijventerrein en N78) inzake locatiebeleid en verdichting voor te bereiden. Oude Bunders wordt nu immers, deels terecht, beschouwd als een verouderd bedrijventerrein en dient voorbereid te worden op de toekomst. Binnen enkele jaren dient dit gebied immers, conform de visie van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, als een grote regionale economische poort voor Maasmechelen, Limburg en zelfs Vlaanderen te functioneren, samen met het handelslint van de N78 en de uitbreidingen Nieuwe Bunders. De positionering van de cluster Oude Bunders / handelslint N78 en op termijn Nieuwe Bunders moet leiden tot één coherent economisch geheel waarbinnen een duidelijk afgelijnd locatiebeleid kan aangehouden worden en waarbij gronduitgifte gekoppeld wordt aan duurzaam en intens ruimtegebruik.

De haalbaarheidsstudie en visievorming voor Oude Bunders is in opmaak. De analysefase is afgerond.

4.10 Euroregionale ontwikkelingsvisie Limburgse Maasvallei

In februari 2003 werd door de gouverneurs van Belgisch en Nederlands Limburg een overeenkomst getekend voor het opstellen van Euregionale ontwikkelingsvisie stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei. Met deze ontwikkelingsvisie trachten beide provincies de voordelen van samenwerking te benutten en de knelpunten ten gevolge van de administratieve grens op te heffen.

Figuur 12: Synthese concepten

De ontwikkelingsvisie is gestoeld op een reeks concepten:

1. Het stedelijk netwerk wordt geconcipieerd als schakel tussen bovenregionale landschappen.
2. Het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei bestaat uit twee complementaire delen. Het noordelijke deel van het stedelijk netwerk bestaat uit Sittard-Geleen en Maasmechelen als hoofdkernen. Het wordt gekenmerkt door logistieke ontwikkeling en richt zich tevens op cultuur en ondersteuning van startende bedrijven en culturele initiatieven.
3. Het zuidelijk deel bestaat uit Maastricht en Lanaken als hoofdkernen en richt zich hoofdzakelijk op de kennisenonomie, diensten en cultuur.
4. Maaseik profileert zich als een autonoom stedelijk gebied, complementair aan het noordelijk deel van het stedelijk netwerk en hoofdzakelijk gericht op cultuur en (water)toerisme.
5. De Maas is de belangrijkste as en de Maasvallei wordt als grensoverschrijdende drager van het stedelijk netwerk uitgebouwd. Maar ook de kanalen spelen een structurerende rol en dragen bij tot het beeld van het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei.
6. Het Maaspark dringt als een groene wig het stedelijk netwerk binnen en vormt de centrale as van het netwerk. Het park vervult een belangrijke recreatieve functie.
7. Een oost-west gerichte en grensoverschrijdende open ruimte verbinding tussen de landschappelijke waardevolle eenheden Hoge Kempen en Drielandenpark vormt een natuurlijke buffer tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van het stedelijk netwerk.
8. Nieuwe oost-west georiënteerde infrastructuren moeten de relaties binnen het netwerk versterken – wat voor Maasmechelen een nieuwe ontwikkelingspool kan betekenen.
9. In het noordelijke en zuidelijke deel van het stedelijk netwerk worden knopen voor hoogdynamische ontwikkelingen geselecteerd. De graad van ontwikkeling en het programma (wonen, werken, recreëren, …) worden bepaald door de draagkracht, de potenties en de plaatswaarde van de knoop. Enkele knopen hebben potenties als poorten van het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei. Voor Maasmechelen wordt de ontwikkelingspool aan Maasmechelen station (knooppunt E314, N78, spoorlijn Sittard – Genk en Zuid-Willemsvaart) als knoop geselecteerd.
10. Binnen het noordelijk en zuidelijk deel vindt verdichting plaats langs de kanalen en de N78. De Zuid-Willemsvaart vormt de drager voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen zoals nieuwe woon-werkmilieus en creatieve ruimten voor startende bedrijven en cultuurmakers. Punctuele verdichting aan de haltes langs de N78 vormt een parelsnoer van nieuwe ontwikkelingen.
11. Bestaande noord-zuidrelaties zijn zeer structurerend voor het stedelijk netwerk. Oost-westverbindingen vormen dan ook geen dragers voor nieuwe ontwikkelingen tenzij op knooppunten met noord-zuidgerichte assen.

De concepten worden vertaald in een aantal strategische projecten. De belangrijkste strategische projecten voor het noordelijk deel van het stedelijk netwerk (waartoe Maasmechelen behoort) zijn de ontwikkeling van het bedrijventerrein Nieuwe Bunders en de toeristisch-recreatieve knoop ter hoogte van Eisden-Lanklaar.

De Limburgse Maasvallei is van oudsher een broedplaats voor industriële ontwikkeling. Hoewel de kennisinfrastructuur, die hiervan aan de basis ligt, vooral in Maastricht en het Hasseltse is

geconcentreerd, biedt het noordelijk deel van het stedelijk netwerk een aantal niet te verwaarlozen voordelen voor startende bedrijven, met name:

- De lagere kosten;
- De relatief grootschalige stedelijke structuur;
- De minder beperkende historische randvoorwaarden;
- De culturele biografie gericht op de industriecultuur (met ondere andere het mijnpatrimonium);
- De multiculturele en interculturele context (mede dank zij het mijnverleden).

Mits het bewerkstelligen van performante verbindingen met Maastricht en andere MHAL-steden is het noordelijk netwerk bijgevolg een attractieve omgeving voor startende bedrijven. De betrokken overheden dienen creatieve woonmilieus en werkmilieus te stimuleren voor jonge, innovatieve bedrijven en activiteiten in complementariteit met de kennisgerichtheid van de zuidelijke ontwikkelingspool. Derhalve dient meer actief ingespeeld te worden op specifieke beeldwaarde.

Omwille van de strategische ligging tussen de binnenhavens van Genk, Born en Stein, alsmede omwille van het bestaand infrastructuurnetwerk heeft het noordelijk deel van het stedelijk netwerk potenties op niveau van logistiek en aanverwante activiteiten. Er werd reeds het belang van een nieuwe spoorverbinding voor goederen en personen tussen Genk en Sittard-Geleen beschreven. Deze nieuwe verbinding is een aanleiding om de huidige industriezone ‘Oude Bunders’ te herstructureren tot een hoogwaardig bedrijventerrein. Het knooppunt van enerzijds de E314 en deze nieuwe spoorlijn en anderzijds de openbare vervoersas van N78 wordt immers gekenemerkt door een sterke multimodaliteit, waarbij ook de nabijheid van de Zuid-Willemsvaart een belangrijke rol kan spelen. Nieuwe Bunders wordt met andere woorden een belangrijke (monofunctionele) paarse knoop op niveau van het stedelijk netwerk Limburgse Maasvallei.

Voor Nieuwe Bunders zijn verschillende argumenten aan te dragen.

- Omwille van de multimodale ontsluitingspotenties op verschillende schaalniveaus is deze lokatie te verkiezen boven andere bestaande bedrijventerreinen.
- Nieuwe Bunders heeft potenties als ‘toegangspoort’ voor de Limburgse Maasvallei.
- Nieuwe Bunders biedt mogelijkheden om via de Zuid-Willemsvaart aan te takken op het watertransport en op die manier deel uit te maken van het ‘subharborisatie-netwerk’ (binnenhavens ten dienste van grote zeehavens) met onder andere de binnenhavens van Genk, Luik en Born.

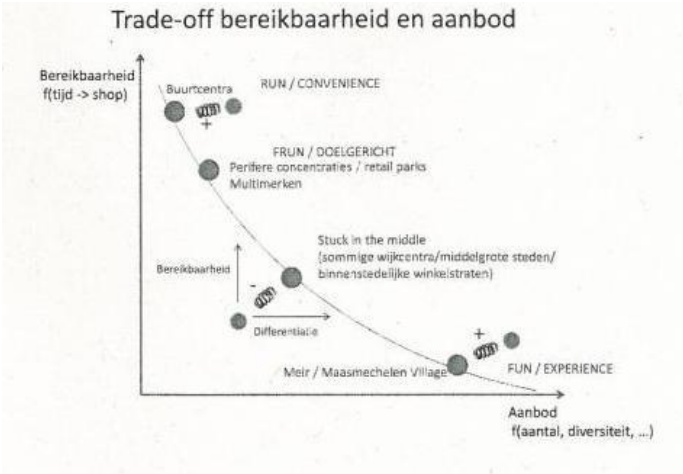
Nieuwe Bunders moet zeer doelbewust opgepakt worden opdat een grensoverschrijdende ec onomische dynamiek kan genereren, waarbij de regio een competitief aanbodbeleid moet voeren. Het streven naar complementariteiten met andere bedrijventerreinen en zwaartepunten van economische ontwikkeling binnen het stedelijk netwerk is een essentiële voorwaarde voor het welslagen van dit project. Daarbij moet worden gestreefd naar afstemming tussen de verschillende (watergebonden) logistieke centra in het stedelijk netwerk.

De visie voor de toeristisch-recreatieve knoop Eisden-Lanklaar wordt geregeld door het PRUP Bipool Eisden-Lanklaar.

4.11 Commercieel strategisch plan Maasmechelen

In januari 2011 werd het commercieel strategisch actieplan voor Maasmechelen afgerond. Met dit plan wenst de gemeente de positie van Maasmechelen als aantrekkelijke shoppingbestemming (met provincie-grensoverstijgende aantrekking) te behouden en verder te versterken, door middel van een selectief beleid dat aandacht heeft voor de specifieke noden van de verschillende winkelgebieden.

De aanwezigheid van Maasmechelen Village en M2 maken dat Maasmechelen kan gecatalogeerd worden onder de grote winkelgebieden. Er is een toenemende polarisatie aan de gang tussen grote winkelgebieden en buurtcentra. De consument maakt hierbij het onderscheid tussen bereikbaarheid en aanbod. 'Stuck in the middle' of middelgrote winkelgebieden komen moeilijk aan hun trekken. Hele grote winkelgebieden daarentegen trekken veel consumenten aan wegens de toegenomen mobiliteit en de vraag naar fun- of leisureshoppen. Deze centra richten zich op de verkoop van periodieke en uitzonderelijke goederen zoals kleding, inrichting van de woning, … Voor de dagdagelijkse goederen neemt de bereidheid tot reizen daarentegen af en is een heropleving van de buurtcentra merkbaar.



Figuur 13: Polarisatie van winkelgebieden

Om de ontwikkelingskansen die de gemeente duidelijk heeft, moet de gemeente erin slagen haar sterkten optimaal aan te wenden, haar zwakten zoveel mogelijk teniet te doen, de opportuniteiten aan te grijpen en de bedreigingen het hoofd te bieden. Vanuit het samenspel tussen deze vier elementen worden de strategische beleidslijnen uitgetekend.

In het strategisch-commercieel plan worden een aantal kritieke succesfactoren geformuleerd die de visie moeten implementeren. Belangrijke aspecten voor de uitwerking van deelplan 2 "Geïntegreerd stedelijk project N78" daarbij zijn:

- Een duidelijk vestigingsbeleid met een uitgesproken visie per winkelgebied. De concentratie van grootschalige kleinhandel wordt daarbij geselecteerd als winkelgebied waar de focus op uitzonderlijke goederen ligt bv. omtrent wonen en doelgericht shoppen.
- Het shoppingaanbod versterken met een cluster rondom expierence shopping. Om de link te leggen tussen natuur en shoppen dient hier bij voorkeur de klemtoon gelegd te worden op outdoor. Maasmechelen biedt naast shoppen ook een hoge belevingswaarde op het vlak van natuurtoerisme. De consument wil de natuur beleven. De creatie van een hoge beleveningswaarde vop vlak van natuur zortgt voor het aantrekken van bezoekers die ook voor het handelsapparaat interessant kunnen zijn bv. via het aanbieden van verhuur- en testcentra van outdooraccessoires (zoals mountainbikes, gps trekkingtoestellen, …).

5 Aandachtspunten als gevolg van sectorale regelgeving

5.1 Plan-MER (incl. MOBER) volgens de principes van het plan-MER-integratiespoor

5.1.1 Kenmerken van milieubeoordeling

Het provinciaal RUP “Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen” dient te voldoen aan de essentiële kenmerken van een milieueffectrapportage. De Europese richtlijn 2001/42/EG inzake milieubeoordeling van bepaalde plannen en programma’s is in Vlaanderen omgezet[52] naar het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid. In artikel 4.1.4 § 2 van dit decreet staat dat een milieubeoordeling als essentiële kenmerken dient te hebben:

1° de systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten, of in het geval van zware ongevallen mogelijke, gevolgen voor mens en milieu, van een voorgenomen actie en van de redelijkerwijze in beschouwing te nemen alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van de mogelijke maatregelen om de gevolgen van de voorgenomen actie op een samenhangende wijze te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;

2° de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie;

3° de actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming over de voorgenomen actie.

Onder de toepasselijke regelgeving vallen ook de decreten en uitvoeringsbesluiten die relevant zijn bij de afstemming of integratie in het plan-MER van elementen zoals de passende beoordeling (natuurbehoudsdecreet) en de watertoets (decreet integraal waterbeheer) en alle wijzigingen en aanvullingen op voorgemelde decreten en besluiten.

5.1.2 Gevolgde procedure bij het integratiespoor

Milieueffectrapportages worden op verschillende niveaus en voor verschillende soorten plannen en projecten opgesteld. Daarom is het noodzakelijk om per geval kritisch na te gaan op welke wijze een plan of project kan voldoen aan de bovenvernoemde vereisten. Hierbij is het van belang de bepalingen te volgen zoals vastgesteld in het Besluit van de Vlaamse Regering van 18 april 2008 (gewijzigd 19/6/2009) betreffende het integratiespoor voor milieueffectrapportage over een RUP.

Art 2, lid 1 van het BVR vermeldt dat het integratiespoor inhoudt dat de plan-m.e.r. plaatsvindt tijdens het voorbereidend proces van een RUP. Ten laatste op het ogenblik van het versturen van de stukken voor de plenaire vergadering van het RUP is een (al dan niet goedgekeurd) plan-milieueffectrapport (plan-MER) beschikbaar. Tijdens dit voorbereidende proces zijn de ruimtelijke aspecten van het plan aan bod gekomen, maar eveneens de andere aspecten waarmee rekening moet gehouden worden en waarmee de verschillende deelnemers aan het proces wensen dat er rekening mee gehouden wordt. Het is dus tijdens deze periode bij uitstek dat eveneens met de milieueffecten moet rekening kunnen gehouden worden zodat de milieuaspecten terdege meegenomen worden bij de afweging van de verschillende alternatieven. In uitvoering van artikel 4 van het decreet ruimtelijke ordening worden “de ruimtelijke behoeften van de verschillende

[52] Meer bepaald via het decreet van 27 april 2007 houdende wijzigingen van titel IV van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid en van artikel 36ter van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen. Er wordt rekening gehouden met de ruimtelijke draagkracht, de gevolgen voor het leefmilieu en de culturele, economische, esthetische en sociale gevolgen. Op deze manier wordt gestreefd naar ruimtelijke kwaliteit.” Dit om te komen tot een duurzame ruimtelijke ontwikkeling, met een evenwichtige afweging tussen economische, ecologische en maatschappelijke aspecten. Zonder dat daarbij een of ander aspect prioriteit heeft over een ander.

Figuur 14: Opmaak RUP met plan-MER volgens integratiespoor

Dit wil zeggen dat geen aparte plan-MER (via een aparte procedure) is opgemaakt, maar dat de gevolgen voor het milieu (inclusief watertoets, passende beoordeling e.d.m.) in functie van het voorontwerp RUP zijn onderzocht.

Er wordt verwezen naar paragraaf 1.2 voor een uitgebreide beschrijving van het planproces.

5.1.3 Actieve openbaarheid en betrokkenheid actoren

Een belangrijk aandachtspunt bij de milieueffectrapportage is actieve openbaarheid en betrokkenheid van actoren bij de besluitvorming. Dit aspect wordt in de aanloop naar de decretaal bepaalde RUP-procedure (waarin eveneens een actieve openbaarheid wordt voorzien via het openbaar onderzoek) ingevuld via de ruime openbaarheidsfase naar provincieraad, gemeenteraden, milieuraden en commissies ruimtelijke ordening. De actieve openbaarheid en de betrokkenheid van de actoren in kader van de milieubeoordeling werd ingevuld naar aanleiding van de diepgang en detailleringsgraad van de milieubeoordeling (publieke terinzagelegging van de nota publieke consultatie – richtlijnenvergadering met administraties en actoren – ontwerptekstbespreking met administraties en actoren – terinzagelegging)

5.1.4 Doorwerking in het plan

5.1.4.1 Algemeen

In art. 4.1.7 van het plan-MER-decreet (decreet van 18/12/2002) wordt het volgende gesteld:

De overheid houdt bij haar beslissing over de voorgenomen actie, en in voorkomend geval ook bij de uitwerking ervan, rekening met het goedgekeurde rapport of de goedgekeurde rapporten en met de opmerkingen en commentaren die daarover werden uitgebracht. Zij motiveert elke beslissing over de voorgenomen actie in het bijzonder op volgende punten:

1° de keuze voor de voorgenomen actie, een bepaald alternatief of bepaalde deelalternatieven, behalve dan voor wat het omgevingsveiligheidsrapport betreft;

2° de aanvaardbaarheid van te verwachten of mogelijke gevolgen voor mens of milieu van het gekozen alternatief;

3° de in het rapport of de rapporten voorgestelde maatregelen.

Concreet wordt voor de integratie van het plan-MER in het RUP de bepalingen gevolgd zoals vastgesteld in het BVR van 18 april 2008 (gewijzigd 19/6/2009) betreffende het integratiespoor voor milieueffectrapportage. Dit besluit betekende de wettelijke verankering van het integratiespoor, zoals voorzien in art. 4.2.4., §1 van het plan-MER-decreet (gewijzigd bij decreet van 27/04/2007).

Art 2, lid 1 van het BVR gaat in op het integratieproces (zie paragraaf 5.1.2)

Art 2, lid 2 van het BVR vermeldt dat het integratiespoor inhoudt dat het plan-MER integraal deel uitmaakt van het RUP. Dit houdt in dat het plan-MER in de toelichtingsnota kan worden geïntegreerd. Voor dit PRUP werd door de provincie Limburg echter expliciet gekozen voor een aparte plan-MER, m.a.w. geen vormelijke integratie. Voor dat geval vermeldt art. 2 dat een leeswijzer bij de toelichtingsnota duidelijkheid moet brengen hoe het document moet gelezen worden en waar de verschillende onderdelen van het plan-MER naar verwijzen. Deze leeswijzer is in de inleiding van dit document opgenomen (paragraaf 1.4).

Het is belangrijk om de samenhang van de toelichtingsnota en het plan-MER in de verf te zetten. Voor de bevoegde overheid die het RUP voorlopig en definitief moet vaststellen speelt dit een rol en zeker voor de burger die in het openbaar onderzoek over een RUP wil weten welke aspecten allemaal afgewogen werden om tot het voorstel van RUP te komen waarover het openbaar onderzoek gaat is dit belangrijk. Het plan-MER moet ingevolge de Europese richtlijn immers samen met het plan in openbaar onderzoek gaan (artikel 6 van de richtlijn).

Art 2, lid 3 van het BVR geeft aan dat het RUP waarvoor een plan-MER moet gemaakt worden voldoet aan alle vereisten die vermeld zijn in artikel 4.2.4., § 1 van het plan-MER-decreet, dewelke zijn omgezet vanuit de Europese richtlijn 2001/42/EG. De verschillende leden van art. 2 van het BVR geven expliciet aan hoe aan deze eisen wordt tegemoet gekomen, toegepast op het specifieke RUP-proces en rekening houdende met de eigenheid van dit planningsinstrument van de ruimtelijke ordening.

De toelichtingsnota van een RUP waarvoor een plan-MER vereist is moet dan ook concreet ingaan op de volgende aspecten:

- De relatie tussen de milieubeoordeling en de ruimtelijke opties die aan de basis liggen van het RUP.

- Alternatieven, opties en scenario's: indien er in de milieubeoordeling alternatieven (opties, scenario's, varianten) worden onderzocht, wordt de uiteindelijke ruimtelijke keuze gemotiveerd.
- Milderende maatregelen: Indien in de milieubeoordeling van het gekozen alternatief milderende maatregelen worden voorgesteld, wordt weergegeven welke maatregelen opgenomen werden in het verordenend deel van het RUP, en hoe de overige maatregelen zullen doorwerken tijdens en na de beslissing over het RUP.
- Monitoring: welke monitoringmaatregelen genomen worden voor het RUP.

Hiernaast stelt art. 2, lid 4 van het BVR ook dat in de toelichtingsnota moet worden aangegeven hoe rekening werd gehouden met het goedgekeurde plan-MER en de gegeven adviezen en het resultaat van de grensoverschrijdende raadpleging.

Bij de vaststelling en de bekendmaking van het plan dient een zogenaamde milieuverklaring te worden gegeven deze aspecten samenvattend weergeeft.

Art 2, lid 5 van het BVR gaat expliciet in op de inhoud van het plan-MER, zoals omschreven in artikel 4.2.8, § 1, 5° van het plan-MER-decreet.

5.1.4.2 Doorwerking van plan-MER in RUP: cartografische vertaling en stedenbouwkundige voorschriften

De aspecten zoals vermeld in artikel 2 van het BVR worden in de afzonderlijke toelichtingsnota's van de deelplannen behandeld. Hierbij passen de volgende opmerkingen:

- Elementen die op kaart lokaliseerbaar zijn, en die met voldoende zekerheid kunnen worden vastgelegd, maken best deel uit van het grafisch plan.
- Overige delen die verordenend moeten worden vastgelegd, maken deel uit van de stedenbouwkundige voorschriften. In de stedenbouwkundige voorschriften kunnen ook kwalitatieve eisen worden opgenomen en bijzondere aandachtspunten bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen, voor zover deze tot ruimtelijke ordening behoren.
- Het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften moeten voor de burger eenduidig, toetsbaar en verifieerbaar zijn.

5.1.4.3 Kennisleemten, monitoring en evaluatie

In de toelichtingsnota's van de deelplannen wordt bijzondere aandacht besteed aan de monitoring van het voorgenomen plan en de verwachte milieueffecten. Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande monitoring, eventueel aangevuld met specifieke monitoringmaatregelen. De toelichtingsnota's vermelden minstens volgens welke methodiek en op welke tijdstippen de monitoring zal plaatsvinden. Dit wordt mede bepaald aan de hand van de milieubeoordeling. In het kader van de milieubeoordeling wordt immers voldoende aandacht besteed aan de mogelijke of noodzakelijke maatregelen voor monitoring en evaluatie van de milieueffecten. Dit aspect kan tweeërlei worden opgevat.

- Enerzijds het omgaan met gekende kennisleemten, dit opdat in deze fase van de planvorming nog niet bekend is hoe de inrichting van de deelplannen zal gebeuren, welke specifieke bedrijven zich zullen vestigen in het regionaal bedrijventerrein (deelplan 7) en welke mobiliteitseffecten deze concreet met zich meebrengen, ….
- Anderzijds is het continu monitoren van het plan en de milieueffecten hierdoor teweeg gebracht aan de orde. Hierbij wordt de realisatie van het plan en haar doelstellingen opgevolgd en geëvalueerd. Daarnaast moet blijken bij een monitoring en evaluatie welke milieueffecten het plan met zich meebrengt, welke acties desgevallend noodzakelijk zijn om negatieve effecten te

milderen en welke maatregelen aanleiding kunnen vormen tot een bijstelling van het plan. De analyse van milieueffecten zal grotendeels kunnen gebeuren op basis van de generieke werking en onderzoeken die voor diverse aspecten reeds worden uitgevoerd binnen de Vlaamse overheid of bij andere partners: luchtmetingen, verkeerstellingen, geluidsmetingen, leefbaarheidsonderzoek, … Indien noodzakelijk of wenselijk kunnen aanbevelingen worden aangereikt over de methodiek en frequentie waarmee analyses en impactbeschrijvingen tot stand komen.

Waar mogelijk en relevant zal in de milieubeoordeling een aanzet gegeven worden wat betreft de wijze van monitoring en manier waarop aan de hand van monitoringresultaten het plan al dan niet kan bijgesteld worden.

Tijdens de plenaire vergadering wordt opgemerkt dat de mijnverzakkingsproblematiek buiten beeld blijft in de plan-MER en het PRUP. Deze problematiek wordt aangehaald in de plan-MER op pagina 96. De mijnverzakkingsproblematiek werd in de milieubeoordeling van de deelplannen 4,5 en 6 echter niet als relevante discipline weerhouden.

5.2 Watertoets

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 (artikel 8) legt vast dat elk ruimtelijk plan onderworpen moet worden aan een ‘watertoets’. Als uit de watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan schade aan het watersysteem kan veroorzaken, moet de verantwoordelijke overheid maatregelen opnemen om die schade te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren.

Voor elk van de deelplannen is er een watertoets uitgevoerd.

5.3 Sociaal objectief en objectief bescheiden wonen

Het Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGP) – van kracht sinds 1 september 2009 – voorziet in de mogelijkheid om objectieven inzake sociaal woonaanbod (sociale last) en aanbod bescheiden wonen (bescheiden last) op te nemen in ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In het kader van het DGP kan een gemeente een bindend sociaal objectief (BSO) voor huurwoningen opgelegd krijgen, als het sociaal woonaanbod kleiner is dan 9% van het aantal huishoudens, op het moment van de nulmeting. De nulmeting die bij het decreet gevoegd is, geeft aan dat het aanbod sociale huurwoningen in Maasmechelen 10,60 % bedraagt. Op het vlak van sociale huurwoningen is er aan de gemeente Maasmechelen dan ook geen bindend sociaal objectief opgelegd.

Op het vlak van sociale koopwoningen en sociale kavels legt het decreet enkel provinciale objectieven op. De deputaties van de provincies leggen op hun beurt een objectief voor sociale koopwoningen en kavels vast voor iedere gemeente binnen de provincie. Deze verdeling gebeurt a rato het aantal inwoners binnen de verschillende gemeenten. Aan de gemeenten wordt gevraagd om een gemotiveerd advies of tegenvoorstel te formuleren. Op basis van de gemeentelijke voorstellen zal de deputatie op zijn beurt de provinciale objectieven verdelen onder de gemeenten.

Over de verdeling van het bijkomend sociaal aanbod is de beslissing gevallen in zitting van deputatie van 28 oktober 2010. In de gemeente Maasmechelen moeten 146 sociale koopwoningen en 2 sociale kavels worden gerealiseerd.

5.3.1 Spreiding sociale huur- en koopwoningen

Een belangrijke cluster van sociale huurwoningen van Maaslands Huis is te vinden in Vucht West, Eisden Pauwengraaf en het noorden van Mechelen-aan-de-Maas. Ook in Eisden Dorp heeft Maaslands Huis een groot aantal huurwoningen. Daarnaast zijn er ook sociale huurwoningen in het zuiden van Opgrimbie.

Het patrimonium van Kleine Landeigendom is verspreid in de gemeente. Sedert de nulmeting zijn er geen sociale koopwoningen meer gerealiseerd in Maasmechelen.

De gemeente Maasmechelen bewaakt de locatie van sociale huur- en koopwoningen op basis van de behoefte. Een kandidaat-huurder heeft andere wensen dan een kandidaat-koper.

Nieuwe ontwikkelingen van sociale koopwoningen zijn op korte termijn gepland in Meeswijk en Vucht, twee Maasdorpen in een rustige, groene omgeving. Ook in Mottekamp en aan de Patro terreinen worden sociale koopwoningen voorzien. Op die manier zal het BSO tegen 2020 behaald worden.

Nieuwe huurontwikkelingen worden enkel toegelaten ter compensatie van de verkochte huurwoningen aan zittende huurders (kooprecht na 5 jaar als woning 15 jaar oud is) of via openbare verkoop in het kader van renovatieprojecten.

5.3.2 Typologie huur- en koopwoningen

De helft van het bestaande patrimonium van Maaslands Huis heeft 3 slaapkamers. Dit aanbod is niet correct afgestemd op de kandidaat-huurders op de wachtlijst, die voor de helft bestaat uit alleenstaanden zonder kinderen. Bij realisatie van nieuwe sociale huurwoningen bewaakt de gemeente samen met Maaslands Huis dat de typologie afgestemd is op de behoefte, d.w.z. betaalbare woningen met 1 à 2 slaapkamers.

Sociale koopwoningen van Kleine Landeigendom hebben meestal 3 slaapkamers omdat het doelpubliek van een sociale koopwoning erg verschilt van kandidaten voor een sociale huurwoning.

DEELPLAN 1: AFBAKENINGSLIJN

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft het vastleggen van de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Het aangeven van de grenslijn is één van de finaliteiten van het afbakeningsproces. Hierdoor krijgt de afbakening een juridisch statuut zodat ze ook doorwerkt in specifieke overheidsinitiatieven en uitvoeringsplannen van de verschillende overheden binnen dit kleinstedelijk gebied. Daarnaast kan een gecoördineerd gebiedsgericht beheer en stedelijkgebiedbeleid gevoerd worden in een duidelijk afgebakend gebied.

1 Situering

Kaart 2: Deelplan 1 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart

Het kleinstedelijk gebied bevindt zich volledig op het grondgebied van de gemeente Maasmechelen. In het noorden valt de afbakeningslijn voor een stuk samen met de gemeentegrens met Dilsen-Stokkem, in het zuiden raakt de afbakeningslijn aan de gemeentegrens met Lanaken.

Een gedetailleerde beschrijving van de ligging van de afbakeningslijn is opgenomen in hoofdstuk 5.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

Voorliggend deelplan werd opgemaakt ter uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen uit het RSV zijn van toepassing.

Tabel 3: Deelplan 1 – Bindende en richtinggevende bepalingen uit het RSV

Bindende bepalingen	Richtinggevende bepalingen
Maasmechelen is geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau	Doel is de versnippering en uitzwerming van activiteiten tegen te gaan. Het ruimtelijk beleid is er op gericht de bestaande stedelijke structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven, door een doorgedreven kernversterkend beleid en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties.
Afbakening van de kleinstedelijke gebieden in provinciale ruimtelijke	Afbakening als essentiële beleidsmaatregel. Afbakening laat toe om binnen de grens van het stedelijke gebied de wenselijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte inzake wonen, werken, voorzieningen, eigen aan het stedelijk functioneren, op te vangen.

uitvoeringsplannen	Afbakening moet omzichtig, restrictief en nauwkeurig gebeuren, en steunen op een gedegen proces van visievorming dat wordt gedragen door de verschillende partners.

2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

Volgende bindende en bijhorende richtinggevende bepalingen uit het RSPL zijn van toepassing.

Tabel 4: Deelplan 1 – Bindende en richtinggevende bepalingen uit het RSPL

Bindende bepalingen	Richtinggevende bepalingen
Afbakenen in uitvoeringsplannen van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen	Maasmechelen als kleinstedelijk gebied binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland. Versterken van de inwendige dynamiek door bundeling in de deconcentratie en samenhang in de stedelijke structuren. Verdichting in zowel woon- als industriegebied. Harde grenzen voor de afbakening zijn noodzakelijk wegens de grote bebouwde oppervlakte. Deze grenzen ondersteunen en stimuleren verdichting en interne groei.
Selectie van het Zuidelijk Maasland als stedelijk netwerk op provinciaal niveau	Bedoeling is om de ongestructureerde verstedelijking van het zuidelijk Maasland tegen te gaan. Bijkomende ontwikkelingen worden in het netwerk bevorderd ter vrijwaring van het ommeland. Binnen dit netwerk worden nieuwe ontwikkelingen geconcentreerd in het bijzonder aan het middenterras met de N78 en de Zuid-Willemsvaart als belangrijkste dragers. Maasmechelen is de belangrijkste gemeente binnen dit netwerk door haar ligging op het kruispunt van de oost-west gerichte E314 en de noord-zuid structuur van de Maasvallei. Het gebied heeft een beperkte internationale betekenis maar is een essentiële stedelijk-economische stapsteen om Limburg beter te positioneren in een transnationale context. Het ontwikkelen van een gewenste ruimtelijke structuur moet het gebied beter voorbereiden op de druk van wonen en bedrijvigheid vanuit binnen- en buitenland. Het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland wordt beschouwd als ondersteunend voor meer grootschalige stedelijke concentraties in Nederland (Maastricht – Geleen – Sittard – Heerlen) .

2.3 Relatie met afbakeningsproces

In de voorbereidende fase[53] is er reeds een voorstel van afbakeningslijn aangereikt rekening houdend met de geformuleerde uitgangspunten en de gewenste ruimtelijke structuur. Er werd een onderscheid gemaakt tussen duidelijk grensstellende en mogelijk grensstellende elementen. Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, werd een harde grens voor stedelijke ontwikkelingen aangeduid. Het betreft volgende elementen :

- de Zuid-Willemsvaart vanuit natuur, landschap en landbouw;
- de Maasvallei vanuit natuur en landschap;
- de bosrand van het Kempisch Plateau vanuit natuur en landschap.

Intussen zijn ook vanuit de open ruimte afbakeningsvisies opgesteld en kunnen elementen die bij opmaak van de afbakeningsvisie nog als mogelijk grensstellend werd aangeduid, nu als harde grens worden weergeven. De afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen vormt een nu een duidelijk grensstellend element. Hetzelfde geldt voor het herbevestigd agrarisch gebied ten zuiden van Opgrimbie en het bedrijventerrein Oude Bunders en het herbevestigd agrarisch gebied ten oosten van Eisden-Dorp.

Dit voorstel van afbakening uit de voorstudie wordt grotendeels aangehouden. In paragraaf 5 wordt het vertaald naar een concreter schaalniveau, en worden de wijzigingen t.o.v. het voorstel toegelicht.

3 Bestaande feitelijke toestand

Kaart 3: Deelplan 1 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op luchtfoto

De feitelijke toestand wordt weergegeven op kaart.

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven op bijgevoegde kaarten.

Kaart 4: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's
Kaart 5: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – SBZ-V, VEN en BWK
Kaart 6: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Water
Kaart 7: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets
Kaart 8: Deelplan 1 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed

[53] Iris Consulting, Voorstudie "Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen", 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

5 Verantwoording van de afbakening

5.1 Algemene principes bij de nadere vastlegging van de afbakeningslijn

De afbakeningslijn zoals voorgesteld in het voorstel van afbakening is verfijnd en gedeeltelijk gewijzigd en wordt vastgelegd op perceelsniveau. Bij de verfijning van de afbakeningslijn werd met de volgende principes rekening gehouden:

1. De grens van een stedelijk gebied moet zoveel mogelijk de morfologische grenzen tussen samenhangende bebouwde gehelen en open ruimte volgen (of vastleggen).
2. In principe wordt de lijn bepaald door de perceelsgrenzen. Dit betekent dat telkens getracht wordt tot een éénduidige uitspraak te komen over het volledige perceel. Van dit uitgangspunt wordt enkel afgeweken in volgende gevallen:
   a. wanneer de afbakeningslijn bepaald wordt door natuurlijke grenzen of door afbakeningen op een hoger planniveau. Hier kan de afbakeningslijn perceelsgrenzen doorsnijden. Voor de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen is dit nergens het geval.
   b. wanneer de afbakeningslijn wordt bepaald door de grenzen van een BPA of RUP en deze de perceelsgrenzen niet volgen. Dit is bijvoorbeeld het geval ter hoogte van het BPA “Aan de Griekse kapel” en het deelgebied Eisden van het provinciaal RUP ‘Bipool Eisden-Lanklaar”
   c. waar de grenzen van bepaalde bestemmingszones van het gewestplan worden aangenomen voor de afbakening van het stedelijk gebied zal deze bepaald worden door de dichtstbijzijnde perceelgrens indien dit gaat over duidelijke randverschuivingen en overlappingen ontstaan door de intekening van gewestplannen op kleinschaligere topografische kaarten. Hierbij treden verspringingen op als deze vergeleken worden met de (grootschalige) kadasterkaarten.
   d. waar overheen een perceel 2 gewestplan bestemmingszones zijn geprojecteerd en het onduidelijk is welke bestemming overheerst, wordt geopteerd de grenzen van de bepaalde gewestplan bestemmingszones doorheen het perceel te volgen omwille van de rechtszekerheid. Dit is bijvoorbeeld het geval ter hoogte van het speelbos naast Home Fabiola, waar de gewestplancontour ‘gebied voor gemeenschapsvoorzieningen’ wordt gevolgd, en ter hoogte van het Prinsenpark, waar de contour van het dagrecreatiegebied gevolgd wordt. Ook ter hoogte van deelplannen 2 en 7 is dit hier en daar het geval.
3. Ter hoogte van de woongebieden volgt de lijn van het voorstel tot afbakening meestal de grens van het woongebied op het gewestplan. Deze grens doorsnijdt vaak de woonpercelen. Om dit te vermijden, wordt ze aangepast volgens de ligging van de percelen ten opzichte van de weg die het dichtst bij de grens van het kleinstedelijk gebied ligt. Woonpercelen die te beschouwen zijn als kavel gelegen langs de weg worden mee opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied. Ruimtelijk-functioneel maken ze immers deel uit van het kleinstedelijk gebied.
4. Als een lijn wordt vastgesteld op een lijninfrastructuur, dan wordt deze mee opgenomen als ze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie heeft binnen het kleinstedelijk gebied. Secundaire wegen worden binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied opgenomen. Waar de afbakeningslijn samenvalt met de Zuid-Willemsvaart, wordt het midden van het kanaal (talweg) als lijn gehanteerd indien de kanaaloever een stedelijke functie vervult of indien er een stedelijke functie beoogd is . Dit geldt voor de lijn ten noorden van de tramzate in Eisden-dorp (stedelijk ontwikkelingsgebied uit PRUP ‘bipool Eisden Lanklaar’ en te ontwikkelen zone voor toeristisch-recreatieve activiteiten ‘Grote Molen’ uit GRS) en voor de lijn ter hoogte van het bedrijventerrein Oude Bunders (mogelijke ontwikkeling watergebonden bedrijvigheid). Zo niet

valt de afbakeningslijn samen met de kanaaloever aan de stadszijde, en bevindt het kanaal zich volledig in het buitengebied.

5.2 Onderdelen van het voorstel van afbakening

De onderbouwing volgt de afbakeningslijn in wijzerzin overheen de beide deelplannen van het verordenend grafisch plan.

Leisure Valley en Eisden-Dorp

Vanaf het woongebied aan de Paul Lambertlaan tot aan de Zuid-Willemsvaart omvat de noordelijke afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied het deelgebied voor stedelijke ontwikkeling binnen het voorstel PRUP bipool Eisden-Lanklaar[54]. De ontwikkelingszone ten noorden van de Zetellaan functioneert immers op stedelijk niveau en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De motivatie uit de voorstudie[55] wordt overgenomen.

Vanaf het PRUP bipool Eisden-Lanklaar tot de brug van de Langstraat vormt de Zuid-Willemsvaart de grens van het kleinstedelijk gebied. De vaart vormt er immers een duidelijke fysische grens tussen de stedelijke ontwikkelingslocaties aan de westzijde (Leisure Valley, zone voor toeristisch-recreatieve activiteiten Grote Molen, sportpark) en het waardevolle waterwingebied 'Het Greven' in het oosten.

Eisden-Dorp wordt mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het is immers zowel historisch als actueel verbonden met het stedelijk weefsel ten westen van het kanaal. De diensten en voorzieningen (o.a. school, brandweerkazerne) fungeren op kleinstedelijk niveau. Het aaneengesloten landbouwgebied ten oosten en zuiden van Eisden-Dorp is in 2008 herbevestigd als agrarisch gebied en fungeert als duidelijke grens voor stedelijke ontwikkeling. Rondom Eisden-Dorp loopt de afbakeninglijn:

- langs de noordelijke perceelsgrens van de oude tramzate, vanaf de Zuid-Willemsvaart tot de N78. De tramzate wordt als mogelijke locatie voor een nieuwe omleidingsweg mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het gebied ten noorden van de bedding met bebouwing, hobbylandbouw en het natuurlijk waardevolle waterwingebied zijn te beschouwen als buitengebied;
- langs de grens van deelplan 6, vanaf de oude tramzate tot de gewestplancontour voor woongebied aan de Eisdenweg. Het op termijn te ontwikkelen stedelijk woongebied zal immers fungeren als noordelijk poort van het stedelijk gebied. Het aangrenzende woongebied met landelijk karakter wordt niet opgenomen in het kleinstedelijk gebied;
- langs de perceelsgrenzen op de gewestplancontour voor woongebied, vanaf de Eisdenweg tot de zone voor dagrecreatie;
- langs de zone voor dagrecreatie. Het sportterrein Schietskuil fungeert op stedelijk niveau en wordt opgenomen binnen het kleinstedelijk gebied;
- langs de perceelsgrenzen van het woongebied aangetakt op de Dageraadstraat, vanaf de zone voor dagrecreatie tot de Heirstraat;
- langs de Heirstraat en de zuidelijke rooilijn van de N78 tot de Zuid-Willemsvaart. Het woongebied langsheen de Heirstraat en de Oude Rijksbaan wordt niet opgenomen in het

[54] De gewenste ontwikkelingen van deze toeristisch-recreatieve pool worden juridisch-planologisch geconcretiseerd door opmaak van een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bipool Eisden-Lanklaar.

[55] Iris Consulting, Voorstudie "Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen", 2005, p. 68.

kleinstedelijk gebied, evenmin als het gebied aangeduid als bufferzone ten zuiden van de N78. De N78 zal worden versterkt als stedelijke boulevard en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Zuid-Willemsvaart en Oude Bunders

Tussen de N78 in Eisden en de Windmolenweg in Boorsem vormt de Zuid-Willemsvaart de grens van het kleinstedelijk gebied. De natuurlijk en landschappelijk waardevolle Maasvallei ten oosten van het kanaal ligt in buitengebied. Het stedelijk woonweefsel (met potenties voor een lokaal park) , het lokaal bedrijventerrein Maneborn en het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Ten noorden van de E314 valt de afbakeningslijn samen met de westelijke oever van het kanaal. Ten zuiden van de E314 loopt de lijn in het midden van het kanaal: het vervult er immers een stedelijke functie door de mogelijke ontwikkeling van watergebonden bedrijvigheid op Oude Bunders.

Vanaf de Zuid-Willemsvaart tot de Slakweidestraat valt de afbakeningslijn samen met de grens van het bedrijventerrein Oude Bunders, vastgelegd in het BPA Oude Bunders en aangeduid op perceelsniveau. Tussen de Slakweidestraat en de N78 vormt de noordelijke rooilijn van de Windmolenweg de afbakeningslijn. Het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders wordt dus volledig opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het aaneengesloten landbouwgebied ten zuiden van de Windmolenweg is in 2008 herbevestigd als agrarisch gebied en fungeert als duidelijke grens voor stedelijke ontwikkeling.

Langs de N78 zijn ter hoogte van Oude Bunders een aantal grootschalige kleinhandelszaken gesitueerd. Deze handelszaken worden in het provinciaal ruimtelijk structuurplan als een kleinhandelsconcentratie type IV geselecteerd, en zijn in het kleinstedelijk gebied opgenomen. Ter hoogte van de N78 valt de afbakeningslijn samen met de grens van deelplan 2, waarin de strook wordt herbestemd tot zone voor grootschalige kleinhandel.

Nieuwe Bunders en Mechelen-aan-de-Maas

Vanaf de grens van deelplan 2 (ter hoogte van de Kerkstraat) tot de E314 (ter hoogte van de Oude Baan) valt de afbakeningslijn samen met de grens van deelplan 7. Deelplan 7 omvat de herbestemming van agrarisch gebied tot regionaal bedrijventerrein, inclusief zones voor landschappelijke buffering en waterbeheer. Het terrein wordt integraal opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Rond deelplan 7 loopt de afbakeningslijn:

- langs de gewestplancontour voor landelijk woongebied aan de noordzijde van de Kerkstraat, vanaf de grens van deelplan 2 tot aan de Wiemerbeek. Waar mogelijk werden de perceelsgrenzen gevolgd (zie paragraaf 5.1 ‘algemene principes’ punt 2.d voor uitzonderingen). De Wiemerbeek wordt opgenomen binnen de afbakening;
- langs de Wiemerbeek tussen de Kerkstraat en de Bemdenstraat;
- langs de perceelgrenzen in het verlengde van de Bemdenstraat tot aan de de gewestplancontour voor landelijk woongebied langs de Heirstraat;
- langs de gewestplancontour voor landelijk woongebied, grenzend aan Heirstraat;
- langs de perceelsgrenzen die op een afstand van minstens 100 meter van de rooilijn van de Bredeweg worden gesitueerd en in het verlengde van de gewestplancontour voor bosgebied (loofbosfragment ‘De Leuterbosch’ ten zuiden van de E314);
- langs de perceelsgrenzen op de gewestplancontour voor bosgebied (loofbosfragment ‘De Leuterbosch’ ten zuiden van de E314)

Vanaf de E314 tot de Jagerslaan valt de afbakeningslijn samen met de oostelijke rooilijn van de Oude Baan. Het eikenbos langs de E314 en Oude Baan functioneert als stedelijk groen, en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Tussen de Jagerslaan en de Ringlaan valt de afbakeningslijn samen met de westgrens van het BPA Proosterbos.

Verderop vormt de westelijke rooilijn van de Ringlaan de grens van het kleinstedelijk gebied. Het woonpark en het woonweefsel langs de Ringlaan hebben een functionele band met het centrum van Maasmechelen, en worden dus opgenomen in het stedelijk gebied. De afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen vormt er de harde grens van het buitengebied.

Mechelen-aan de Maas en Eisden-Tuinwijk

Tussen de Ringlaan en de zuidelijke perceelsgrens van de bebouwing langs de Joseph Smeetslaan volgt de afbakeningslijn de gewestplancontour van het gebied voor dagrecreatie (Prinsenpark – fungeert op stedelijk niveau), inclusief de bufferzone tussen Prinsenpark en de Ringlaan. Ten zuiden van de Joseph Smeetslaan loopt de afbakeningslijn langs de perceelsgrenzen op de gewestplancontour voor woonpark en recreatiegebied (Salamander). De afbakeningslijn volgt hier de contouren van de afbakening van het Nationaal Park Hoge Kempen. Het is geen strikte noodzaak camping Salamander op te nemen binnen de afbakening maar dit volgt uit de afstemming op de contour van de afbakeningslijn voor het Nationaal Park Hoge Kempen.

Ten noorden van de Joseph Smeetslaan volgt de afbakeningslijn de perceelsgrenzen op de gewestplancontour voor woongebied langs de Bergstraat. Ook de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied: de afbakeningslijn volgt de gewestplancontour. Het betreft een speelbos naast de bestaande gebouwen van het Home Fabiola die ingeplant zijn aansluitend bij de bebouwing van Mariaheide. Het wordt als randstedelijk groengebied opgenomen in het stedelijk gebied.

Verderop volgt de afbakeningslijn de perceelsgrensen op de gewestplancontour voor woongebied langsheen de Prins Laurentstraat, Brandheide, Strooiheide en Reihaag. Aansluitend op Eisden-Tuinwijk wordt het parkgebied volgens het gewestplan opgenomen binnen de afbakening. Via een herziening van het BPA Aan de Griekse kapel zal het gebied immers worden ingenomen door bijkomende recreatieve activiteiten aansluitend op de bestaande. Het woonuitbreidigsgebied op het gewestplan (opgenomen in het BPA Reihaag) wordt niet opgenomen binnen de afbakening en blijft behouden als stadsrandbos.

Langsheen Eisden-Tuinwijk worden de perceelsgrenzen op de gewestplancontour voor woongebied gevolgd langsheen de Lindenlaan, Damhertstraat en Paul Lambertlaan. De zone voor openbaar nut (kerkhof) functioneert op stedelijk niveau en wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De bedding van het oud kolenspoor en het treinstation Eisden-Mijn liggen in buitengebied.

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Zoals voorzien in het decreet wordt het plangebied afgetoetst op zijn ligging binnen overstromingsgevoelige gebieden. Dit gebeurt door raadpleging van de kaarten met de aanduiding van de risicozones voor overstromingen (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006). Binnen het plangebied vallen volgende risicozones voor overstromingen:

- het gebied tussen de N78, de Zuid-Willemsvaart en de E314;
- zones langsheen de Kikbeek (Oude Bunders – Nieuwe Bunders);
- enkele kleine gebieden tussen de Joseph Smeetslaan en de E314;
- enkele kleine gebieden in Eisden-Tuinwijk

Vermits dit deelplan niet rechtstreeks nieuwe bestemmings- en inrichtingsvoorschriften inhoudt t.o.v. de huidige bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van het gewestplan en vigerende plannen van aanleg, heeft dit deelplan geen directe impact op de waterhuishouding. De afbakeningslijn werd evenwel vastgesteld rekening houdend met een aantal concrete herbestemmingen en acties die het stedelijkgebiedbeleid concretiseren. Deze kunnen op zich impact hebben op de waterhuishouding. Ontwikkelingen zullen evenwel onderwerp uitmaken van RUP's en/of stedenbouwkundige vergunningen, en op dit niveau steeds onderworpen blijven aan een eigen watertoets.

Bij het uitwerken van een visie over de verschillende gebieden, is mede een afweging gebeurd tussen de potenties voor stedelijke ontwikkelingen en de waterhuishoudingsaspecten. Zo was de waterhuishouding van doorslaggevend belang in de keuze om slechts een deel van deelgebied 3[56] te herbestemmen tot zone voor stedelijke ontwikkeling.

7 Elementen uit het plan-MER

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in het RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen' voorschriften zullen worden uitgewerkt, wijzigen de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen niet binnen de afbakeningslijn. De afbakeningslijn zelf geeft dan ook geen aanleiding tot milieueffecten.

Voor de afbakeningslijn zelf zal op de plaatsen waar ze grenst aan deelplannen, met name ter hoogte van deelplannen 2, 6 en 7 die gelegen zijn thv de grens voor stedelijke ontwikkeling, de impact naar en interactie met de omgeving dieper onderzocht worden. Daar waar de territoriale reikwijdte van de deelplannen 2, 6 en 7 zal wijzigen naar aanleiding van het effectenonderzoek, kan dus eventueel ook de afbakeningslijn wijzigen. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij de betreffende deelplannen van het RUP.

[56] Deelplan 3 werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt.

8 Ruimteboekhouding

Het deelplan “afbakeningslijn” heeft geen impact op de ruimteboekhouding. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in het RUP afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen voorschriften zullen worden uitgewerkt, wijzigen de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen niet binnen de afbakeningslijn. De ruimteboekhouding van de deelgebieden waarvoor in het RUP afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen voorschriften worden uitgewerkt, wordt in de desbetreffende deelplan’s behandeld.

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

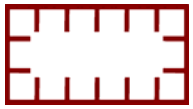
Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in het RUP afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen voorschriften zullen worden uitgewerkt, wijzigen de voorschriften van de geldende bestemmingsplannen (gewestplan, BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen niet binnen de afbakeningslijn. Voor het deelplan “afbakeningslijn” is een overzicht van percelen die aanleiding kunnen geven tot planschade, planbaten en compensatievergoeding dan ook niet van toepassing.

10 Opgave van voorschriften die opgeheven worden

Er worden geen voorschriften opgeheven.

DEEL 2 Verordenend deel

1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

Deelplan 1: AFBAKENINGSLIJN KLEINSTEDELIJK GEBIED MAASMECHELEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	*Het gebied wordt beheerd als een kleinstedelijk gebied.* *Het stedelijk gebiedsbeleid zoals beschreven in het RSV en RSPL kan worden toegepast op een concreet gebied.* *De ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden gelden conform de decretale bepalingen op de planning van de diverse overheden, niet rechtstreeks op het vergunningenbeleid. Het vergunningenbeleid wordt gevoerd op basis van de geldende aanlegplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.*	**ART 1.** De gebieden binnen de grenslijn behoren tot het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor in dit plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. De bestaande voorschriften kunnen daar door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van die ruimtelijke structuurplannen.

DEELPLAN 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van agrarisch gebied, woongebied, woongebied met landelijk karakter en industriegebied naar specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel. Het zuidelijke segment van de N78 op het grondgebied van de gemeente Maasmechelen is door de provincie geselecteerd als kleinhandelsconcentratie type IV. Via dit deelplan wil men duidelijke en specifieke randvoorwaarden stellen aan de ontwikkeling van deze kleinhandelszone, waarbij enkel verkeersaantrekkende zaken die een grote toonzaaloppervlakte nodig hebben en die goederen verhandelen die een weloverwogen aankoop vereisen (speciality goederen) er zich kunnen vestigen. Het deelplan voor het geïntegreerd stedelijk project N78, waarbij deze functies worden gecombineerd met de uitbouw van de N78 als structuurbepalend element binnen het stedelijk netwerk Zuidelijk Maasland, geeft uitvoering aan het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid.

1 Afbakening en situering

Kaart 9: Deelplan 2 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto

Het plangebied situeert zich in het zuiden van de gemeente Maasmechelen. De territoriale reikwijdte van het deelplan betreft een strook langs beide zijden van de N78, tussen het op- en afrittencomplex 33 op de E314 (meer bepaald de rotonde ten zuiden van de E314) en de gemeentegrens met Lanaken (net ten zuiden van de as Kerkstraat-Windmolenweg). De bebouwing in deze strook is ingevuld met een mix van vrij grootschalige en autoaantrekkende kleinhandelszaken, horeca, diensten en woningen.

Er wordt een herbestemming doorgevoerd van 'woongebied met landelijk karakter', woongebied', 'agrarisch gebied' en 'industriegebied' naar 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel'. Aanvullend wordt er in overdruk een 'uitbreidingszone specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' aangeduid tussen de zone voor grootschalige kleinhandel en een parallel aan de rooilijn van de N78. Deze parallel wordt op 150 m afstand van de aslijn getrokken langs beide zijden van de N78.

De grenzen van het plangebied vallen samen met:

- een parallel aan de aslijn van de N78, op 150 m afstand van de aslijn, in het oosten en het westen;
- buurtweg nr. 38 (net ten noorden van de Kampstraat) in het noordwesten;
- de bedding van de Kikbeek in het noordoosten, ten noorden van de Breitwaterstraat;
- de gewestplancontour voor woongebied met landelijk karakter in het zuidwesten;
- de noordelijke rooilijn van de Leemkuilstraat (Oude Bunders) en de Windmolenweg in het zuidoosten.

De handelszaken ten zuiden van de Windmolenweg en ten oosten van de N78 worden niet in het plangebied opgenomen. Het aaneengesloten landbouwgebied ten zuiden van de Windmolenweg is in 2008 immers herbevestigd als agrarisch gebied.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

In deze paragraaf wordt de relatie met de structuurplannen en het afbakeningsproces verduidelijkt, toegespitst op de ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De relatie van het RUP met het RSV wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.1).

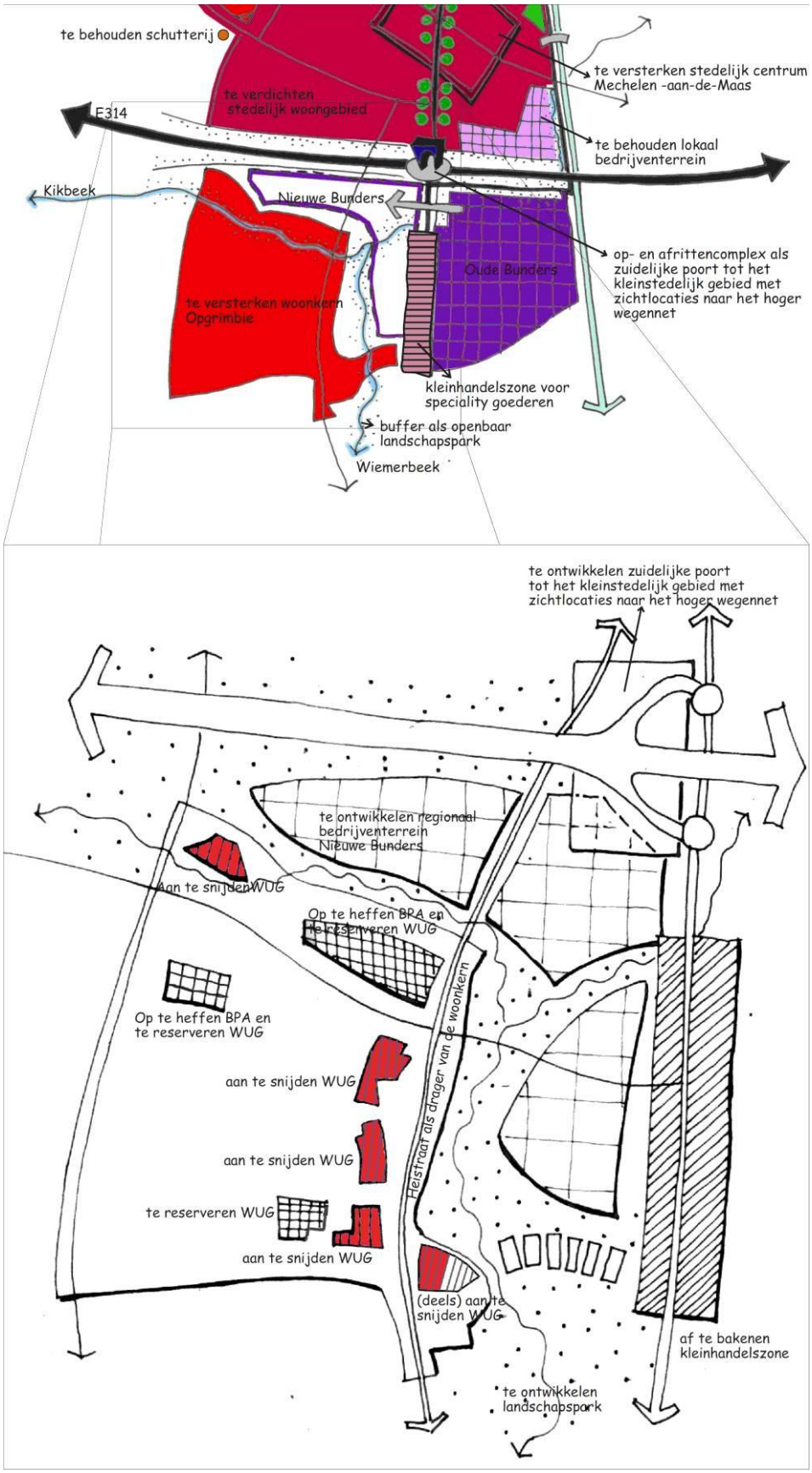
2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

De relatie van het RUP met het RSPL wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.2).

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

De voor dit RUP relevante elementen uit het GRS worden aangehaald in de algemene toelichting (paragraaf 2.3).

Onderstaande figuur toont de gewenste ruimtelijke structuur van het zuidelijk deel van de centrale band en de structuurschets voor Opgrimbie, beiden uit het GRS.



Figuur 15: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van zuidelijk deel centrale band; Structuurschets Opgrimbie

2.4 Relatie met afbakeningsproces

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota opgemaakt door Iris Consulting in mei 2005[57] als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. In het actieprogramma van deze nota werden een aantal acties en maatregelen opgenomen die bijdragen tot een actief woonbeleid gericht op de versterking van het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma werden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

De inrichting van de N78 als doortochtas en drager van stedelijke voorzieningen is een in de nota aangehaalde actie die deels onder bevoegdheid valt van de provincie Limburg. De acties m.b.t. het ordenen en herstructureren van de zone van de N78 tussen de E314 en de Kerkstraat/Windmolenweg i.f.v. grootschalige detailhandel maken dan ook deel uit van de uitwerking van een provinciaal RUP afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen.

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Beschrijving op mesoniveau

Het plangebied situeert zich in het zuiden van de gemeente Maasmechelen en strekt zich uit langsheen de N78 Rijksweg tussen het op- en afrittencomplex 33 op de E314 (meer bepaald de rotonde ten zuiden van de E314) en de gemeentegrens met Lanaken (net ten zuiden van de as Kerkstraat-Windmolenweg). De territoriale reikwijdte van het plan betreft dit wegvak en de aangrenzende bebouwing, bestaande uit een mix van vrij grootschalige en autoaantrekkende kleinhandelszaken, horeca, diensten en woningen. In vergelijking met het wegvak van de N78 ten noorden van de E314 wordt de woonfunctie hier teruggedrongen door de andere functies. De weg wordt ook gekenmerkt door een opeenvolging van drukke reclameboodschappen gericht op de automobilist. Het plangebied wordt doorsneden door de Kikbeek. Ter hoogte van tuincentrum 'De Vlotten' loopt de Kikbeek in een duiker onder de N78. Ten oosten van de N78 is de loop van de Kikbeek verlegd langsheen het bedrijventerrein Oude Bunders.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de E314, en meer bepaald het op- en afrittencomplex 33.

Ten oosten van het plangebied, tussen de N78 en de Zuid-Willemsvaart, bevindt zich het bestaande regionaal bedrijventerrein Oude Bunders. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 166 ha en kent een relatief lage bebouwingsdichtheid. Het wordt ingenomen door een mix van grote en middelgrote bedrijven met verschillende activiteiten zoals transportfirma's, groothandels, voedingsbedrijven, galvanisatie, pluimverwerking, bouwbedrijven. Langs de Zuid-Willemsvaart is een bedrijf voor grindbewerking gelegen. Verder wordt ook het gemeentelijk containerpark hier gesitueerd. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via twee wegen (Windmolenweg en Breitwaterstraat) die aansluiten op de N78. Een bijkomende ontsluitingsmogelijkheid wordt gevormd door een tunnel onder de E314, die aansluiting biedt op de Industrielaan (bedrijventerrein Maneborn). Ten noorden van het bedrijventerrein bevindt zich de ontsluitingsweg naar Leisure Valley – hierop is geen aansluiting voor het bedrijventerrein voorzien.

Ten westen van het plangebied, tussen de N78 en de kern van Opgrimbie, ligt een halfopen landbouwgebied bestaande uit middelgrote weilanden en akkers afgeboord met bomenrijen. Het

[57] Iris Consulting, Voorstudie "Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen", 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

gebied heeft momenteel een agrarisch grondgebruik, en is het onderwerp van deelplan 7 (ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders).

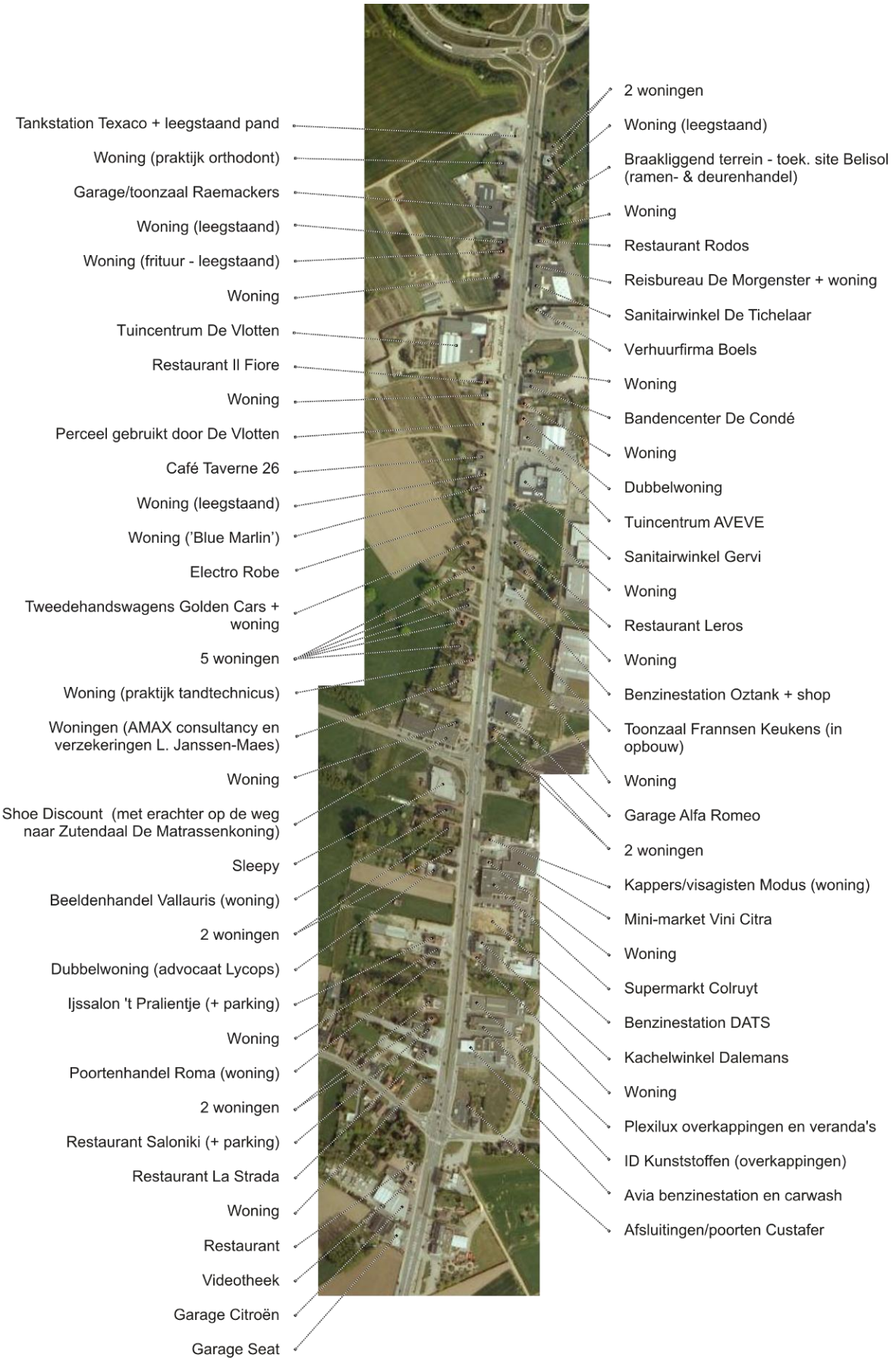
Ten zuiden van het plangebied, tussen het plangebied en Rekem, strekt zich een landbouwgebied dat in het RSPL geselecteerd wordt als open ruimte verbinding (nr. 8: Opgrimbie-Boorsem-Rekem-Uikhoven)

3.2 Beschrijving op microniveau

De territoriale reikwijdte van het plan betreft de percelen langsheen de oost- en de westzijde van het beschouwde wegvak van de N78. De bebouwing langs de westzijde bevindt zich voornamelijk op de eerste lijn. Achter dit lint bevinden zich voornamelijk landbouwgronden. Langs de oostzijde van de N78 loopt de bebouwing echter over in het industrieterrein Oude Bunders. Her en der kan men kleine onbebouwde percelen vinden. Het gebied is biologisch minder waardevol maar bevat enkele meer waardevolle elementen, ter hoogte van de achtertuinen van de woonhuizen. Aan de westzijde grenzen de tuinen aan waardevolle graslanden omgeven door bomenrijen.

De Kikbeek kruist de N78 ter hoogte van het tuincentrum ‘De Vlotten’. De beek heeft ter hoogte van de kruising een slechte structuurkwaliteit en matige waterkwaliteit.

De onderstaande figuur toont het gebruik van de panden langs weerszijden van de N78, dit voor het wegvak tussen de E314 en het kruispunt met de Kerkstraat-Windmolenweg.



Figuur 16: Deelplan 2 – Huidig grondgebruik

Het studiegebied kent een hoge kleinhandelsconcentratie, maar uit de opsomming blijkt ook duidelijk dat een aanzienlijk deel van de bebouwing langsheen dit deel van de N78 uit woningen bestaat. Het betreft woningen in open of halfopen bebouwing. Vele gebouwen die oorspronkelijk als woning gebruikt werden, worden nu (gedeeltelijk) benut door andere functies (horeca, kleinhandel, vrije beroepen). Er bevinden zich geen bedrijven (zonder kleinhandelsfunctie) direct langs de N78. De gronden in het studiegebied in gebruik door landbouwers bevinden zich ten westen van de N78. Enkele percelen grenzen direct aan de N78. Het grootste deel van de landbouwpercelen bevindt zich echter langs de achterzijde van de lintbebouwing: de afstand tussen deze percelen en de Rijksweg varieert van 0 tot ca. 150 m (ter hoogte van tuincentrum De Vlotten), met een gemiddelde van ca. 50 m.

De onderstaande foto's tonen het profiel van de N78 ter hoogte van:

- Garage/toonzaal Raemackers (foto A);
- Garage Alfa Romeo (foto B);
- Kruispunt N78 x Kerkstraat/Windmolenweg (foto C);
- Open ruimteverbinding ten zuiden van plangebied (foto D)

3.3 Mobiliteitsprofiel van het plangebied

In het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFFN) van de provincie Limburg is de N78 Rijksweg aangeduid als hoofdroute en de Weg naar Zutendaal als functionele fietsroute. In het mobiliteitsplan Maasmechelen[58] is de Kerkstraat aangeduid als lokale fietsroute.

Langsheen de N78 bevinden zich de bushaltes 'Loograaf' (aan zuidelijke rotonde op- en afrittencomplex 33), 'Weg naar Zutendaal' (aan kruispunt N78 x Weg naar Zutendaal) en 'Kruispunt' (aan kruispunt N78 x Kerkstraat/Windmolenweg). Deze haltes worden enkel bediend door functionele ritten (voor school- en werk-woonverkeer: bediening enkel tijdens spitsuren)

Voor personen- en vrachtwagens is het gebied ontsloten via de N78. Binnen het plangebied kruist de N78 met de Breitwaterstraat (3-armig kruispunt, voorrang voor N78), de Bemdenstraat-Boorsemstraat (voorrang voor N78), de Weg naar Zutendaal (3-armig kruispunt, voorrang voor N78) en de Kerkstraat - Windmolenweg (verkeerslichtengeregeld)

Tabel 5: Deelplan 2 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens

Straatnaam	Functie	Inrichting
N78 Rijksweg	Secundaire weg (typering wordt onderzocht) Voornaamste ontsluitingsweg voor Maasmechelen van/naar Maasland en de E314 Erfontsluiting woningen/voorzieningen (bijkomende functie)	2x2 profiel • Zonder middenberm tussen kruispunten met Breitwaterstraat en Weg naar Zutendaal • met middenberm elders Aanliggende enkelrichtingsfietspaden
Breitwaterstraat	Voornaamste ontsluitingsweg voor regionaal bedrijventerrein Oude Bunders naar N78 Erfontsluiting bedrijven	2x1-profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden
Weg naar Zutendaal	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) tussen Heirstraat en Oude Baan Verbindingsweg tussen Zutendaal & Maasmechelen Ontsluiting van Opgrimbie naar N78 Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Geen fietsvoorzieningen
Kerkstraat - Windmolenweg	Verbindingsweg tussen Opgrimbie en Boorsem Ontsluiting van Opgrimbie en Boorsem naar de N78 Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden in windmolenweg
Bemdenstraat	Erfontsluiting landbouw	Onverharde weg
Boorsemstraat	Erfontsluiting bedrijven	2x1 profiel Geen fietsvoorzieningen

[58] Het mobiliteitsplan wordt vernieuwd (2011)

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde kaarten.

Kaart 10: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen

Kaart 11: Bestaande, juridische toestand – Natuur

Kaart 12: Bestaande, juridische toestand – Watertoets

Kaart 13: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen

juridische aspecten, beleidsmatige aspecten, uitvoeringsinstrument, bestaande situatie, subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: nvt.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	D/7217/17 BPA "Oude Bunders" (31/01/1974) D/7217/17A BPA "Oude Bunders" (26/09/1991)
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	7217V81/1 (11/05/1981) 7134V3 (21/09/1963) 7217V78/16 (15/01/1979)
Bouwvergunningen	N.v.t.
Vastgestelde bouwovertredingen	N.v.t.
Gebieden met recht van voorkoop	N.v.t.
SECTORAAL	
Natuur	
Vogelrichtlijngebieden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen GENO: geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Natuurinrichting	geen

Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: geen Natuurinrichtingsprojecten: geen VEN-gebieden: geen
Biologische waarderingskaart (BWK)	Voornamelijk biologisch minder waardevol
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	1ste categorie: geen 2de categorie: Kikbeek (VHAG-code 9986). 3de categorie: geen Niet geklasseerd: geen naam (VHAG-code 10025).
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden	Licht erosiegevoelig
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Zeer gevoelig voor grondwaterstroming
Watertoets - Hellingenkaart	0%-5% helling
Watertoets - Infiltratiegevoelige gebieden	Niet infiltratiegevoelig
Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Gedeeltelijk overstromingsgevoelig
Watertoets - Winterbedkaart	Behoort niet tot het winterbed van een grote rivier
Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: nvt Integraal waterbeleid: geen Waterwegen en Zeekanaal NV: geen
Landbouw	
Ruilverkaveling	geen
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Landbouwgebied ten noorden van Rekem (12/12/2008).
Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: geen
Landschap	
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	geen **AANPALEND:** onmiddellijke omgeving Sint-Christoffelkerk (19/12/2001)
Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	L70009 – Napoleonweg, L70030 - Kikbeek
Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	geen
Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	geen
Landinrichting	geen
Wonen	
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	geen

Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: nvt
Recreatie en toerisme	
Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
Rooilijnen	Geen.
Voet- en buurtwegen	Wegen - nrs: 1, 6, 17, 57, 38, 39 Voetwegen – nrs: 95, 96
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	hoofdroute
Gewestwegen	N78
Spoorwegen	geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	70kV-leiding
Openbaar vervoer	De Lijn: Maaseik-Brussel; Maaseik-Tongeren; Eisden-Maastricht
Milieu	
Milieuvergunningen	N.v.t.
Bodemvervuiling	Dossiers: - 17570 (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsplan) - 35081 (oriënterend bodemonderzoek, - 6267 (oriënterend bodemonderzoek, - 807 (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsplan, eindevaluatieonderzoek) - 25960 (oriënterend bodemonderzoek,
Industrie	
Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	geen
VLAO Bedrijventerreinen	Oude Bunders

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Visie

Het plangebied van dit deelplan (deelplan 2) bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de plangebieden van deelplan 3 (‘geïntegreerd stedelijk project Poort E314’)[59] en deelplan 7 (‘gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders’). De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de drie deelgebieden wordt dan ook integraal bekeken, waarbij ook de milieubeoordelingen worden gelinkt. Door deze integrale benadering komen oplossingen voor het ene deelgebied met een ruimtelijke weerslag op een ander. De ligging van de deelgebieden langs de N78 en de

[59] Deelplan 3 en bijbehorend onteigeningsplan werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt.

onmiddellijke nabijheid van het aansluitingscomplex met de E314 maakt ook een geïntegreerde visie op de ontsluiting onontbeerlijk, hetgeen aan bod komt in de MOBER.

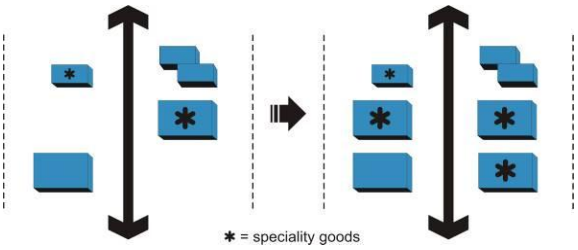
Hierna worden de principes aangehaald die worden gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied. Zij zijn afgeleid uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en uit de randvoorwaarden die bij het opmaken van het plan-MER (incl. MOBER) naar voor kwamen.

In het commercieel-strategisch plan Maasmechelen wordt de verdere versterking van het shopping gebeuren in Maasmechelen als groot winkelgebied mogelijk geacht (zie ook 4.10). Een aantal strategische acties zijn hiervoor noodzakelijk. Het afbakenen van duidelijke winkelgebieden met elk hun eigen focus wordt hierbij belangrijk geacht. Het handelslint langs de N78 wordt als één van de winkelgebieden binnen de gemeente aangeduid. Als actiepunten worden volgende zaken aangehaald:

- Verhogen van de beeldkwaliteit;
- Verhogen van de verkeersveiligheid;
- Stimuleren van kruisbestuiving via het ondernemen van gezamelijke acties zoals bevlagging, gezamelijke getrouwheidsacties;
- Inplanting van nieuwe vestigingen rond het thema wooninrichting (omdat het zwaartepunt op dit thema ligt – doch in het commercieel strategisch plan wordt de uitbouw van een echte boulevard rond wooninrichting niet te realiseren geacht) in de nabijheid andere reeds gevestigde zaken;
- Kansen benutten voor herstructurering, clustering en optimalisatie.

5.2 Concepten

Duidelijke omschrijving van de toegelaten activiteiten

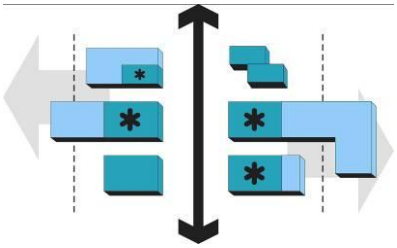


Er wordt gekozen voor een gevarieerde ontwikkeling van het handelsapparaat over het gemeentelijk grondgebied Maasmechelelen, en dit met duidelijke accenten. Het recreatief winkelen wordt geconcentreerd rond de Pauwengraaf en omgeving en in Maasmechelen Village.

De dagdagelijkse voorzieningen worden gebundeld in de verschillende centra van het kleinstedelijk gebied. De goederen die een weloverwogen aankoop vereisen en waarvoor de consument veel moeite voor over heeft (hij informeert, vergelijkt, reist vaak ver om tot de aankoop ervan over te gaan) worden gebundeld lang de N78, ten zuiden van het op- en afrittencomplex E314. Het betreffen bijvoorbeeld een garage met toonzaal, een meubelzaak, matrassenhuis, tuincentrum, sanitaire toestellen, keukens, …). Om de gewenste activiteiten te kunnen omschrijven zonder een opsomming te moeten maken, worden de marketing termen shopping goods, convenience goods en speciality goods gebruikt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Met uitzondering van discotheken en feestzalen is de ontwikkeling van nieuwe autonome horecazaken en recreatie niet toegelaten in het plangebied. Een uitzondering hierop vormt het perceel in het noordoosten van het plangebied dat wordt aangeduid als ‘eyecatcher’ of baken. Omwille van de ligging langs het op- en afrittencomplex kan het baken een functionele invulling krijgen als hotel.

Uitbreidingsmogelijkheden

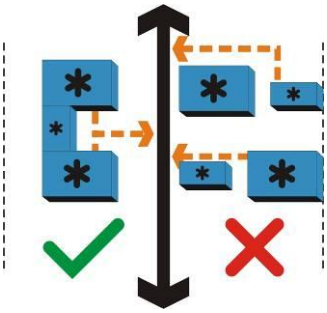


De percelen langs de N78 worden opgenomen in een specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel. Sommige van deze percelen zijn relatief diep, andere zijn erg ondiep en bieden slechts beperkte mogelijkheden voor een invulling met grootschalige kleinhandelsactiviteiten. Om ervoor te zorgen dat dit deel van de N78 kan evolueren tot een volwaardige concentratie voor grootschalige kleinhandel dienen uitbreidings-mogelijkheden voorzien te worden.

In plaats van de uitbreidingszone specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel als bestemmingszone aan te duiden op het gevaar af dat grote delen van deze uitbreidingszone niet ingevuld worden (geen behoefte, geen financiële middelen, …), wordt geopteerd om de uitbreidingszone als overdruk in te tekenen op het verordenend grafisch plan.

Dit betekent dat de basisbestemming de grondbestemming vormt maar dat bijkomende activiteiten door deze overdruk mogelijk zijn. De basisbestemming vormt een ‘zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein’ (deelplan 7) in het westen of ‘industriegebied’ (gewestplan) in het oosten. De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein laten geen grootschalige kleinhandelsactiviteiten toe, behalve als uitbreiding van kleinhandelszaken die georiënteerd zijn op de N78.

Bij de verwerving van de gronden in kader van de realisatie van Nieuwe Bunders zal een systeem moeten uitgedacht worden waarbij de kleinhandelszaken de mogelijkheid krijgen om bijkomende bedrijfsoppervlakte te verwerven. Indien geen interesse wordt getoond, wordt de grond in het gemengd regionaal bedrijventerrein opgenomen. De overdruk betekent bijgevolg geen effectieve meeroppervlakte aan ruimte voor “specifiek regionaal bedrijventerrein”. De grondbestemming is gemengd regionaal bedrijventerrein wat zich ook zo vertaalt in de ruimteboekhouding.



De uitbreidingszone moet bovendien als uitbreidingszone of reorganisatiezone beschouwd worden van activiteiten langs de N78. Het is niet de bedoeling dat een handelslint in tweede lijn ontstaat achter het bestaande.

Er wordt een minimumoppervlakte voor de toegelaten handelzaken opgelegd van 1.000 m² om de concurrentie met de kleinhandelsfunctie in de stedelijke centra te vermijden. Deze maatvoering is gebaseerd op de startnota “Winkelen in Vlaanderen” die de Vlaamse Regering op 23 juli 2010 goedkeurde.

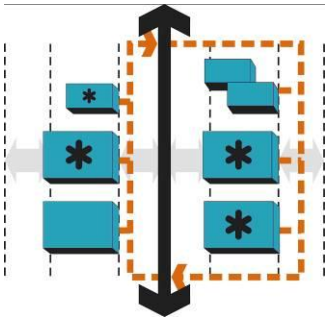
Ten zuiden van de Kerkstraat wordt enkel de gewestplanbestemming landelijk woongebied opgenomen als specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel. Het achterliggend agrarisch gebied maakt deel uit van het herbevestigd agrarisch gebied. De herbevestiging van dit agrarisch gebied door de Vlaamse overheid moet door de andere planningsniveaus zoveel mogelijk gerespecteerd worden. Vandaar dat er gekozen is om de grens van de bestemmingzone ten zuiden van de Kerkstraat samen te laten vallen met de grens van de oorspronkelijke gewestplanbestemming van landelijk woongebied.

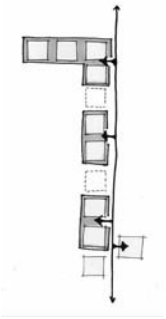
Uitdoofscenario voor wonen

Door de opmaak van het deelplan 7 “Nieuwe Bunders” zullen de bestaande woningen in de toekomst nog meer dan in de huidige situatie volledig worden omgeven door grootschalige bedrijven. Voor de woningen in het plangebied wordt er daarom een uitdoofbeleid voorgesteld. Dit impliceert dat wonen als bestemming niet wordt opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften en nieuwe woningen bijgevolg niet kunnen gerealiseerd worden, met uitzondering van bedrijfswoningen.

De bestaande woningen worden na de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan zonevreemde woningen en vallen onder de regeling voor de zonevreemde woningen zoals bepaald in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Dit impliceert dat aan de bestaande woningen zijn instandhoudings-, uitbreidings- en verbouwingswerken toegestaan. Nieuwbouw en opdeling in meerdere wooneenheden zijn niet mogelijk.

Veilig ontsluiten





Verkeersonveiligheid vormt een belangrijk aandachtspunt bij de inrichting van kleinhandelsconcentraties.

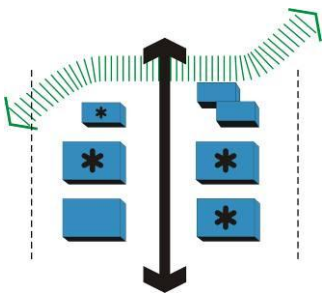
De meest optimale situatie gebeurt door de aanleg van een parallelle structuur aan de N78 die slechts op enkele punten toegang geeft tot de N78.

Hiervoor wordt een bouwvrije afstand van 20 meter vanuit de as van de weg voorgesteld waardoor de mogelijkheid wordt gecreëerd een ventweg aan te leggen. Tevens bepaalt de wegnorm omwille van het feit dat de N78 een gewestweg is dat de bouwlijn op minstens 21 meter uit de as van de gewestweg wordt gesitueerd. In de plan-MER wordt omwille van de luchtkwaliteit ten aanzien van de woonfunctie gesuggereerd om een bouwvrije afstand te voorzien die – afhankelijk van het wegsegment – varieert tussen 17 en 22 meter. De woonfunctie is evenwel uitdovend maar bedrijfswoningen worden nog steeds toegelaten. De bouwvrije strook vervult bijgevolg een dubbele functie en in de stedenbouwkundige voorschriften wordt de hoogste bovengrens i.e. 22 meter als verordenend opgenomen.

Een andere optie is de aanleg van een ontsluitingsstructuur aan de achterzijde van de handelszaken. Bij de aanleg van Nieuwe Bunders of de herstructurering van Oude Bunders kan dit belicht worden.

Op korte termijn kan ernaar gestreefd worden het aantal toeritten zoveel mogelijk te bundelen. Het bundelen van het aantal toeritten geeft naast een grotere verkeersveiligheid ook het voordeel dat parkings gemeenschappelijk kunnen gebruikt worden.

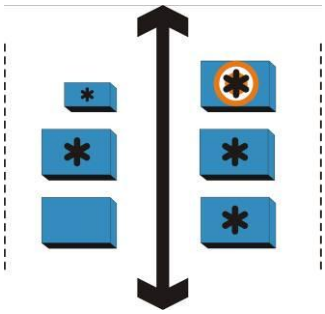
Ruimte voor de Kikbeek



De in het RSPL geselecteerde natte natuurverbinding Kikbeek wordt als groene strook bewaard en versterkt, door middel van een aangepaste en verbeterde inrichting van de oevers en een eventuele verlegging van het beektracé (voorstel uit de plan-MER). Dit gebeurt conform de overkoepelende visie voor dit deelplan en het deelplan 7 (gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders).

De voorgestelde verlegging van de Kikbeek takt opnieuw aan op de huidige Kikbeek net ten noorden van het plangebied van deelplan 2.

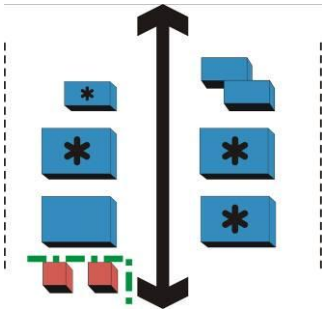
Creëren van 'eyecatcher'



In de noordwesthoek van het plangebied wordt de mogelijkheid gecreëerd om een 'eyecatcher' op te richten. Door inplanting en architectonische vormgeving zal deze de kleinhandelszone en bij uitbreiding het regionaal bedrijventerrein markeren vanaf de snelweg en de N78. Omwille van de ligging langs het op- en afrittencomplex kan het baken een functionele invulling krijgen als hotel.

Op deze plek heeft AWV-MOW de intentie om een fietstunnel te realiseren. In de voorschriften moet ervoor gezorgd worden dat de realisatie van een 'eyecatcher' de realisatie van het fietspad, de fietstunnel en de toegang naar de tunnel niet hypothekeren.

Garanderen van leefkwaliteit woningen Kerkstraat – beperken verstoring landschap

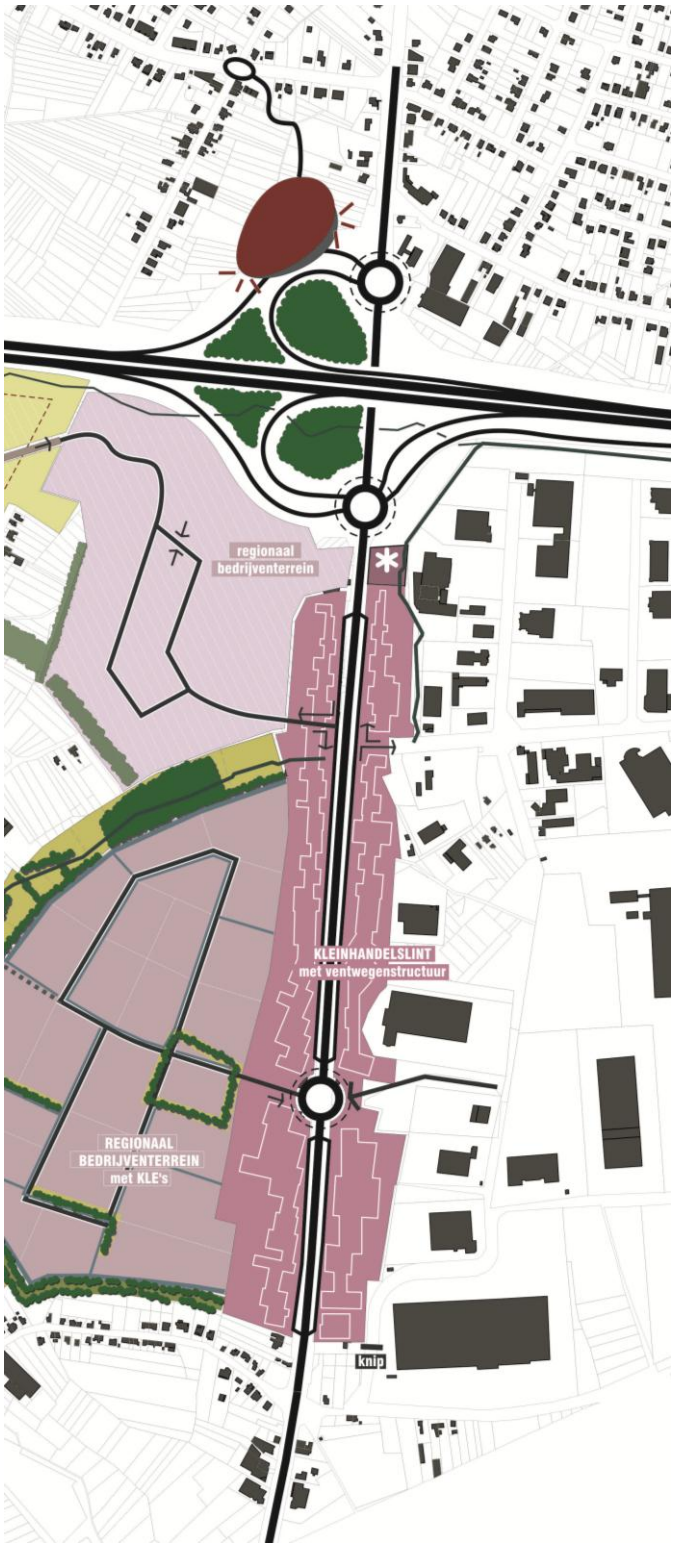


Om de leefkwaliteit van de woningen langsheen de Kerkstraat te garanderen en de verstoring van het landschap ten zuidwesten van het plangebied te beperken, wordt er voorzien in de aanleg van een buffer naar de kleinhandelszone. Deze buffer zal worden aangelegd op de percelen die de bestemming 'specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel' krijgen en die grenzen aan percelen die hun bestemming als 'gebied voor landelijk wonen' of 'agrarisch gebied' behouden.

Er wordt in het plan geen buffer voorzien naar het bestaande agrarisch gebied ten westen van de N78. Deelplan 7 voorziet immers in een herbestemming van dit gebied tot 'zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein'. Deze zone behoeft geen buffer naar de kleinhandelszone.

5.3 Gewenste ruimtelijke structuur

De onderstaande figuur toont de gewenste ruimtelijke structuur voor deelplan 2 als onderdeel van de gewenste ruimtelijke structuur voor het ruimere gebied (deelplannen 2, 3 en 7).



Figuur 17: Deelplan 2 – Gewenste ruimtelijke structuur

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De elementen ten behoeve van de watertoets zijn overgenomen uit de effectbespreking 'water' voor deelplan 2 (zie paragraaf 6.1.2 in het plan-MER).

6.1 Hydrografie van het plangebied

Het plangebied van het deelplan ligt in het Maasbekken. Het noorden van het plangebied wordt gedwarst door de Kikbeek. Deze waterloop van tweede categorie is in de structuurplannen aangeduid als beekvallei en verbindingselement. De beek vertrekt vanaf de voet van het Kempisch Plateau, net ten zuiden van de E314 en mondt uit in de Maas ter hoogte van het natuurreservaat Maaswinkel. Ter hoogte van het plangebied is de beek in een strak keurslijf gestoken: ten westen van de N78 is de beek op de grens van een tuinbouwbedrijf gelegd. Aan de oostzijde is de beek verlegd naar de grens van het bedrijventerrein Oude Bunders. De beek dwarst de N78 in een duiker.

Het plangebied ligt in van nature overstroombaar gebied (NOG). In het westen is de zone op ongeveer 20 m van de N78 mogelijks overstromingsgevoelig. Zones dicht bij de N78 liggen gemiddeld iets hoger. Ten westen en ten oosten van het plangebied bevindt er zich ook effectief overstromingsgevoelig gebied en recent overstroomd gebied (ROG) (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006).

6.2 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- Het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Het grootste deel van het plangebied behoort tot het type 1 inzake grondwaterstromings-gevoeligheid, namelijk zeer gevoelig aan grondwaterstroming. Uit de studie voor het Grensmaasproject blijkt dat bij hoge piekafvoeren in de Maas, de invloed van het Maaspeil op het grondwater tot in het plangebied kan reiken. De grondwaterstroming blijft bij hoge waterstanden in de Maas wel in de richting van de Maas verlopen. Niettemin kunnen bij hoge Maaspeilen hogere grondwaterstanden optreden door opstuwing van het grondwater afkomstig van het Kempens Plateau.
- Het plangebied is volgens de Watertoetskaarten niet gevoelig aan infiltratie. Het plangebied bevindt zich evenwel buiten het eigenlijke valleigebied. Bovendien is de drainageklasse van de bodem (b, c) dermate dat infiltratie wel mogelijk moet zijn. Enkel ter hoogte van de Kikbeekvallei is de bodem te nat (drainageklasse 'h').
- Het terrein is niet gelegen in het winterbed van de Maas.

6.3 Plantoets

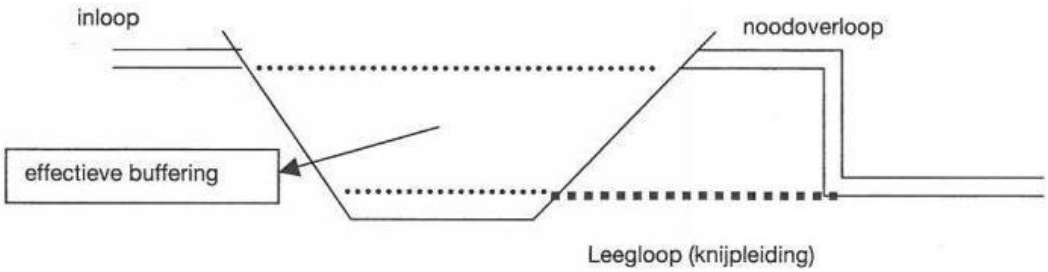
Het deelplan voorziet in het ontwikkelen van een kleinhandelszone langsheen de N78 waarbij bestaande grootschalige kleinhandel wordt bestendigd, nieuwe specifieke grootschalige kleinhandel kan worden aangetrokken of geherlokaliseerd en er een uitdoofbeleid voor de woonfunctie wordt voorgesteld. Dit kan een toename van de verharde oppervlakten met zich meebrengen, waardoor er een grotere afloop van hemelwater zal ontstaan welke mogelijks een effect kan hebben op de waterhuishouding.

Voor de afwatering van het gebied naar het oppervlaktewaterstelsel moet er op toegezien worden dat minstens aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening of in dit geval aan de strengere normen opgelegd door de provincie voldaan wordt.

In de gewestelijke stedenbouwkundige vervordening wordt aangegeven dat een lozing van het hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening.

Nieuwe infilitratie- of buffervoorzieningen worden bij voorkeur gemeenschappelijk en door middel van een open systeem, zoals grachten en bekkens aan de oppervlakte, aangelegd. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen.

In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van het hemelwater. Het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn door de provincie vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De theoretisch noodzakelijke (minimale) berging om dit te realiseren bedraagt 400 à 500 m³/ha.



Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.

Enkel hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken mag op deze manier opgevangen en afgevoerd worden. Afvalwater moet via het rioleringsstelsel worden afgevoerd. In het geval op te vangen hemelwater mogelijks verontreinigd is (bv. voor parkings), moet het voorzien van kolken en KWS-filters mogelijk zijn, voor het afstromende water in de open structuren (grachten, open bufferbekkens) terecht komt en vervolgens in de waterloop.

Omwille van de hoge grondwaterstromingsgevoeligheid van het gebied (type 1) wordt in het plan-MER aangereikt dat bij de gebieden die lager liggen dan 42m TAW[60] bij voorkeur geen kelders worden toegelaten. Ondergrondse constructies (bijvoorbeeld een laadkade) die waterdicht worden

[60] Tweede Algemene Waterpassing (TAW) is de referentiehoogte waartegenover hoogtemetingen in België worden uitgedrukt.

uitgevoerd en een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag zijn mogelijk. Dit wordt vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

Voor de delen van het plangebied die hoger liggen dan 42m TAW moet er bij de vergunningsaanvraag waar een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m beoogd wordt, advies aangevraagd worden bij de bevoegde adviesinstantie (zie BVR van 20/07/2006 i.v.m. de watertoets).

Het grondwater kan opstuwen tot 42 TAW. Het is aangewezen dat toegangen, vloerpeilen e.d. minimaal 30 cm boven dit niveau worden voorzien om instromend water en wateroverlast te vermijden.

6.4 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, opgelegd door de sectorale regelgeving en aangevuld met bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan “geïntegreerd stedelijk project N78”, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

7 Relevante elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)

In het milieueffectenrapport (plan-MER) over het provinciaal RUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’ opgesteld volgens de procedure van het integratiespoor (zie paragraaf 5.1) worden alle deelplannen binnen het provinciaal RUP behandeld, hoewel niet allen van rechtswege als plan-MER-plichtig gelden. De initiatiefnemer heeft hiervoor geopteerd om mogelijke cumulaties van effecten veroorzaakt door de verschillende deelplannen te kunnen beschrijven en beoordelen.

In de Nota voor Publieke Consultatie (NPC) bij het plan-MER wordt aangegeven dat deelplan 2 van rechtswege plan-MER-plichtig is: het plan vormt immers het kader voor projecten uit bijlage II van het BVR van 10 december 2004, en kan niet gezien worden als het gebruik regelend van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudend. Het beoogde project voor deelplan 2 valt onder categorie 10b van bijlage II van het voornoemde BVR: stadsontwikkelingsprojecten met inbegrip van de bouw van winkelcentra, met een brutovloeroppervlakte van 5000 m² handelsruimte of meer.

Het plan-MER is aan dit document toegevoegd. De referentiesituatie voor deelplan 2 wordt besproken onder paragraaf 5.2; de milieubeoordeling is terug te vinden onder hoofdstuk 6 van het plan-MER

In de milieubeoordeling werd een analyse opgenomen voor de disciplines bodem, water, mobiliteit, geluid, lucht, fauna en flora, en mens-ruimtelijk functioneren. Vanuit de milieubeoordeling worden de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden aangereikt:

- Verleggen Kikbeek mogelijk maken met aandacht voor effectieve realisatie natte verbinding.
- Buffering hemelwater via infitratie/buffering met vetraagde afvoer cf. normen opgelegd door de provincie naar de Kikbeek.
- Bij de opmaak van de plannen en de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de leidingen, en de verbodsbepalingen en erfdienstbaarheidsstroken die daarmee samengaan. Fluxys moet bij de verdere opmaak van het RUP betrokken worden.

- Uitdoofscenario woonfunctie geniet de voorkeur:
  - Enkel bijkomende kleinhandel/functies zo kan aangetoond dat dit geen capaciteitsproblemen geeft op het wegennet.
- Bij behoud woonfunctie:
  - Streefbeeld N78 moet afgestemd zijn op behoud woonfunctie op N78 (verkeersveiligheid, buffering ifv luchtkwaliteit…).
  - Buffer naar achterliggend bedrijventerrein (zowel op achterliggend bedrijventerrein als in de tussenliggende zone).

Met betrekking tot de afbakeningslijn wordt voorgesteld om die aan de zuidzijde van de handelszaak ten zuiden van de Kerkstraat te voorzien, om redenen van een bestendiging van de huidige situatie. Het mag evenwel niet de bedoeling zijn om nog verder uit te breiden in het agrarisch gebied. Landschappelijke buffering naar het omliggend agrarisch gebied is wenselijk.

In het plan-MER worden de maatregelen en randvoorwaarden vanuit de milieubeoordeling als volgt opgedeeld:

Tabel 6: Deelplan 2 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER

Voor deelplan 2 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
Verlegging Kikbeek mogelijk maken of niet hypothekeren		
Voldoende buffering hemelwater, waarvan deel bij voorkeur gemeenschappelijk	Voldoende buffering voorzien	
Uitdoofscenario woonfunctie	Streefbeeld N78 afstemmen op functies gebied	
Bij behoud woonfunctie: - buffer naar achterliggend bedrijventerrein - Bufferzones lucht tussen N78 en bebouwing		
Bij de opmaak van de plannen en de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de leidingen, en de verbodsbepalingen en erfdienstbaarheidsstroken die daarmee samengaan. Fluxys moet bij de verdere opmaak van het RUP betrokken worden.		

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden werden in het deelplan verwerkt.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de verschuiving binnen de categorieën van gebiedsaanduiding. Enkel de effectieve bestemmingswijzigingen worden hierbij in rekening gebracht, en dus niet de overdrukzones.

Tabel 7: Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduding	Huidige oppervlakte conform gewestplan (ha.)	Nieuwe oppervlakte conform deelplan (ha.)
wonen	13,32	0,00
landbouw	6,27	0,00
bedrijvigheid	9,27	22,96
overig groen	0,02	0,00
lijninfrastructuur	0,00	5,92
Totaal	**28,88**	**28,88**

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

> *De regeling over de planschade is terug te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".*

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de "richtlijn voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing" dd. oktober 2009.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Waar mogelijk zal in de toelichtingsnota worden aangegeven welke percelen er volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermoedelijk onder een uitzonderingsregel vallen. Het betreft echter een inschatting en geen uitsluitinggrond van heffing.

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

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Conform de bepalingen van art. 2.6.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planschadevergoeding ontstaan:

- Van de landelijk woongebied naar specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel of van de categorie ‘wonen’ naar de categorie ‘bedrijvigheid’.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planbatenheffing ontstaan:

- Van de categorie ‘landbouw’ naar ‘bedrijvigheid’ (art. 2.6.4 – 7°).

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen.

Op bijhorende kaart wordt een overzicht gegeven van de percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie of kapitaalschade. Afhankelijk van de fase waarin het PRUP zich bevindt zullen deze, conform de richtlijn, meer in detail weergegeven worden.

10 Opgave van voorschriften strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

Gewestplan

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Limburgs Maasland KB 01.09.1980, die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingen overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Woongebied

- Woongebied met landelijk karakter
- Industriegebied
- Agrarisch gebied

Verkavelingen

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de verkavelingen die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft de verkavelingen die staan opgelijst in onderstaande tabel.

Tabel 8: Deelplan 2 - Opgeheven verkavelingen

	Ref. gemeente	Ref. AROHM	Datum aanvraag	Datum vergunning
1	182 V81	7217 V81/1	18/03/1981	11/05/1981
2	0002 V63/2	7134 V3	10/07/1963	21/09/1963
3	154 V78	7217 V78/16	05/12/1978	15/01/1979

11 Motivatie voor onteigening

De percelen 34D, 36C, 35K en 35L, gelegen in landelijk woongebied of delen ervan zijn in handen van particulieren. De percelen zijn gelegen langs de N78 en zijn bebouwd.

De onteigening van deze percelen is absoluut noodzakelijk voor een bijkomende ontsluiting en de effectieve realisatie van de bestemming “Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein”, concreter gesteld: voor een onontbeerlijke bijkomende ontsluiting van de zone Steenbunder van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders. De hoofdontsluiting van het bedrijventerrein zal verlopen via het zuidelijk gelegen rond punt op de N78. De bijkomende ontsluiting is, gelet op de nabijheid van het noordelijk gelegen rond punt op de N78, de beekvallei en de zuidelijk gelegen hoofdontsluiting, verkeerstechnisch enkel verantwoord op deze locatie en zal verlopen volgens het principe rechts-in / rechts-uit teneinde geen extra oversteek te creëren op de N78. De onteigening van de woningen is hiertoe noodzakelijk.

Zie ook motivatie onteigening deelRUP 7.

De onteigende instanties zijn Limgrond.be en de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM).

DEEL 2 Verordenend deel

1 Stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

ART 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 0.01 Terminologie

Aaneengesloten bebouwing	Bebouwingswijze waarbij het gebouw twee gemeenschappelijke gevels of wachtgevels heeft, of een gemeenschappelijke gevel en een wachtgevel.
Achteruitbouwafstand	Afstand tussen de rooilijn en de voorgevelbouwlijn, gemeten loodrecht op de rooilijn.
Bedrijfswoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens de Bouwcode.
Bouwlijn	Lijn waarop een gevel van een gebouw (hoofdgebouw en/of aanhorigheid) is opgericht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen een voorgevelbouwlijn, een achtergevelbouwlijn en zijdelingse bouwlijnen.
Bouwvrije afstand	Afstand die overeenstemt met de diepte van een strook die niet voor bebouwing in aanmerking komt.
Convenience goods	Convenience goods betreffen dagdagelijkse aankopen waar de consument weinig moeite voor wil doen. Voorbeelden zijn levensmiddelen, kranten & tijdschriften, …
Gekoppelde bebouwing	Bebouwingswijze waarbij twee gelijkvormige gebouwen worden geplaatst op eenzelfde bouwlijn, zodat ze een ruimtelijk samenhangend geheel vormen.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Grootschalige kleinhandel	Distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers
Hoofdgebouw	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Rooilijn	Huidige of toekomstige scheidslijn tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen.
Shopping goods	Shopping goods betreffen goederen waarvoor aankoopmoeite hoger ligt dan bij convenience goods maar waarvan de aankoopfrequentie lager ligt dan bij convenience goods. Voorbeelden zijn kleding, schoenen, cd's.
Speciality goods	Speciality goods betreffen weloverwogen aankopen waarvoor de consument veel moeite voor over heeft: hij informeert, vergelijkt en reist vaak ver om tot aankoop van speciality goods over te gaan. Voorbeelden zijn meubels, auto's, bouwmaterialen, sanitaire toestellen, keukens, …
Voorgevel	Buitenmuur van het gebouw die gesitueerd is aan de zijde van het openbaar domein.
Voorgevelbreedte	Lengte van de voorgevel gemeten op de lijn waarop de voorgevel van een gebouw (hoofdgebouw) effectief is opgericht.

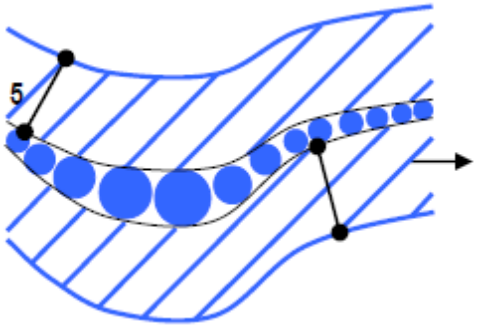
Art. 0.02 Principes voor waterlopen

Wat betreft werken uit te voeren langs de waterlopen gelden volgende bepalingen :

- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelving moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelving/taludinsteek van de waterloop en aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop zijn zonder machtiging van de deputatie niet toegestaan.
- Verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75 m tot 1 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50 m. Langs weiden is een dergelijke verplaatsbare afrastering echter verplicht. Andere afrasteringen en afsluitingen binnen de vijf-meter-zone zijn niet toegestaan. In ieder geval zal voor afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden, bepaald worden dat binnen de vijf-meter-zone nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen gehinderd mag worden. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift



5m zone non aedificandi (te meten vanaf taludinsteek)

Art. 0.03 Werken van algemeen belang

Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten.

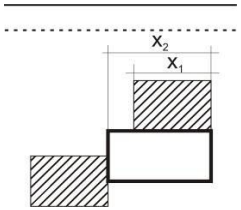
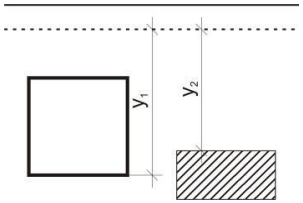
1.2 Stedenbouwkundige aspecten

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
KH	*Grootschalige kleinhandel is distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers (vb tuincentra). Rond de N78 wordt specifiek gekozen voor grootschalige kleinhandel die zich richt op speciality goods. Speciality goods betreffen weloverwogen aankopen waarvoor de consument veel moeite voor over heeft: hij informeert, vergelijkt en reist vaak ver om tot aankoop van speciality goods over te gaan. Voorbeelden zijn meubels, auto's, bouwmaterialen, sanitaire toestellen, keukens, …* *Handelszaken in functie van dagdagelijkse aankopen waar de consument weinig moeite voor wil doen (convenience goederen zoals levensmiddelen, kranten & tijdschriften, …) kunnen verspreid voorkomen over de verschillende wijken van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen en worden niet toegelaten binnen het plangebied. Nieuwe super- en hypermarkten (Aldi, Colruyt, Carrefour, Lidl, …) zijn hier bijgevolg niet mogelijk.* *De Pauwengraaf en omgeving (M2) in het centrum van Eisden – Tuinwijk wordt aangeduid als het commerciële hart van de gemeente met een regionale uitstraling. Hier worden de handelszaken die shopping goods verdelen geconcentreerd. Dit betreffen goederen waarvoor aankoopmoeite hoger ligt dan bij convenience goods maar waarvan de aankoopfrequentie lager ligt dan bij convenience goods.*	**ART 1. SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid". **Art 1.01 Bestemming** Het bedrijventerrein is bestemd voor regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel gericht op *speciality goods*. Het betreffen individuele grootschalige winkels of concentraties van grootschalige winkels. Bedrijfswoningen zijn toegelaten. Bezinestations, discotheken en feestzalen zijn eveneens toegestaan. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: • Regionale bedrijven met als hoofdactiviteit grootschalige kleinhandel gericht op dagdagelijkse aankopen (*convenience goods*) of op *shopping goods;* • concentraties van kleinschalige winkels die zich als geheel ruimtelijk grootschalig manifesteren; • autonome kantoren; • overdekte recreatieve bedrijven inclusief grootschalige attractieparken of grootschalige dagrecreatie.

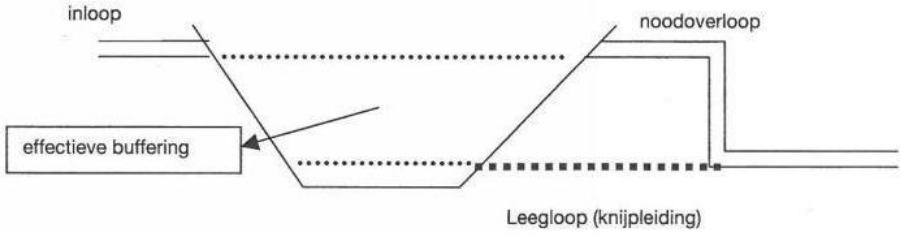
Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (indicatieve aanduiding)	*Voorbeelden van shopping goods zijn: kleding, schoenen, cd's. Ook deze handelszaken zijn niet toegelaten binnen het plangebied om de het commercieel draagvlak van de Pauwengraaf en omgeving niet te ondermijnen.* *De mogelijkheid wordt voorzien om een 'baken' of 'eyecatcher' op te richten om de kleinhandelszone en bij uitbreiding het regionaal bedrijventerrein markeren vanaf de snelweg en de N78. De functionele invulling gebeurt conform de voorschriften uit art. 1.01, waarbij het peceel met deze markering als hotel kan worden ingevuld.* *Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn ateliers, werkplaatsen, kantoren, horeca, voorzieningen in functie van belevings- en conceptwinkels, dienstruimten voor personeel,… Ze zijn toegestaan voor zover ze ondergeschikt en gekoppeld zijn aan de hoofdactiviteit, i.c. de individuele handelszaken. Autonome activiteiten zijn niet mogelijk.* *Bestaande vergunde bedrijvigheid en andere activiteiten (horeca, wonen, …) die niet aan de hierboven geformuleerde bepalingen voldoen kunnen behouden blijven en binnen de decretale bepalingen verbouwen, uitbreiden of herbouwen of van functie wijzigen. Andere werken, handelingen en wijzigingen dan decretaal bepaald, zijn niet toegelaten.* *In relatie tot de bestaande situatie binnen het plangebied impliceert dit vooral dat geen nieuwe individuele woningen en autonome horeca-uitbatingen m.u.v. feestzalen, discoteken en een hotel (op het perceel dat als 'baken' staat aangeduid) worden toegestaan.*	Autonome horeca, behoudens feestzalen en discotheken, is niet toegelaten. Op het perceel dat op het verordenend grafisch plan met de symbolische aanduiding 'baken' is aangeduid, is een hotel toegelaten. Gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen, inherent aan het functioneren van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel, zijn toegelaten als nevenactiviteit. Bestaande vergunde activiteiten, gebouwen en constructies die afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven. De aanleg, het inrichten of uitrusten van verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden is toegelaten.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Bij het voorzien van parkeerplaatsen dient de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening inzake parkeren gevolgd te worden. *Daar waar het beheer het toelaat dienen parkeerplaatsen geïncorporeerd te worden in of op de bedrijfsgebouwen, en maximaal gegroepeerd te worden voor verschillende bedrijven.*	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en de exploitatie van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel zijn toegelaten. **Art 1.02 Inrichting** *§ 1. Algemene inrichtingsprincipes* Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes: • zorgvuldig ruimtegebruik; • de gebouwen worden uitgewerkt in een kwaliteitsvolle architectuur. Specifiek aandacht moet gaan naar de beeldwaarde van de gevels langs de N78; • een kwaliteitsvolle aanleg van de buitenruimte; • het maximaal groeperen van winkelunits; • uitbreiden aansluitend op bestaande gebouwen; • publiciteit maximaal integreren in de globale architectuur van de gebouwen of het globale inrichtingsconcept van het terrein; • ontsluitingspunten naar de N78 maximaal groeperen voor verschillende bedrijven; • buitenopslag is aan het oog te onttrekken.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (indicatieve aanduiding)	*De inplanting van de gebouwen op minstens 22 meter uit de as van de weg komt voort uit het feit dat voldoende luchtkwaliteit kan worden geboden aan de bedrijfswoningen. In de plan-MER wordt een zone variërend tussen 17 en 22 meter gesuggereerd langs de N78 waarbinnen niet aan de luchtkwaliteitsdoelstellingen kan voldaan worden.* *Volgens de wegennormen voor gewestwegen zoals gehanteerd door de Afdeling Wegen en Verkeer (AWV) dient de bouwlijn langs de N78 (gewestweg) een minimumafstand tot de as van de weg te respecteren. De gehanteerde bouwlijn is gelegen op minstens 13 m + 8 m achteruitbouw = 21 m uit de wegas en/of op*	*§ 2. Oppervlakte van de bebouwing* Nieuwe bedrijfsgebouwen hebben een bruto vloeroppervlakte van minimum 1.000m² per winkelunit. Bij verbouwing van bestaande grootschalige kleinhandelsbedrijven zal minimum de 600m² bruto vloeroppervlakte behaald moeten worden. Bedrijfswoningen hebben een oppervlakte van maximaal 200 m² *§ 3. Aard van de bebouwing* Bij het gelijktijdig oprichten van meerdere grootschalige kleinhandelsbedrijven dient de bebouwing gegroepeerd opgericht te worden (gekoppelde of aaneengesloten bebouwing). Bedrijfswoningen worden geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. Op het perceel dat op het verordenend grafisch plan met de symbolische aanduiding ‘baken’ is aangeduid, wordt een constructie opgericht die door zijn inplanting en vormgeving de kleinhandelszone en bij uitbreiding het regionaal bedrijventerrein markeert vanaf de snelweg en de N78. *§ 4. Plaatsing van de gebouwen:* Volgende bouwvrije afstanden worden gerespecteerd bij inplanting van de bebouwing op het perceel: • minstens 22 meter uit de as van de N78; • minstens 5 meter langs de niet aangebouwde zijkavelgrenzen. Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing kan de bebouwing op de kavelgrenzen ingeplant worden.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	minstens 8 m afstand achter de grens van het gewestdomein indien de grens van het gewestdomein gelegen is op meer dan 13 m afstand uit de as van de gewestweg.  **$x_2 > x_1$** **x_1** = voorgevelbreedte van eerste gebouw (gebouw met kleinste achteruitbouwafstand) **x_2** = voorgevelbreedte van tweede gebouw  **$y_1 > y_2$** **y_1** = afstand tussen rooilijn en achterste bouwlijn van eerste hoofdgebouw, gemeten loodrecht op rooilijn. **y_2** = achteruitbouwafstand van tweede hoofdgebouw	Bij gekoppelde of aaneengesloten bebouwing waarbij de voorste bouwlijn van één hoofdgebouw samenvalt met de achterste bouwlijn van een ander hoofdgebouw, dient de voorgevelbreedte van het gebouw met de grootse achteruitbouwafstand groter te zijn dan de voorgevelbreedte van het andere gebouw. Bij niet-gekoppelde of niet-aaneengesloten bebouwing dient de achteruitbouwafstand van een hoofdgebouw kleiner te zijn dan de afstand tussen de rooilijn en de achterste bouwlijn van een ander hoofdgebouw, indien de gebouwen worden opgetrokken op hetzelfde perceel of op aangrenzende percelen. De afstand wordt loodrecht op de rooilijn van de N78 gemeten. Bij uitbreiding of nieuwbouw van een bedrijfsgebouw op een perceel dat grenst aan de achtergrens van een perceel waarop zich een bestaande vergunde woning bevindt, dient langs deze

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	AWV-MOW heeft de intentie om een fietstunnel te realiseren ter hoogte van de kruising N78 met de E314. AWV-MOW is van mening dat een geïntegreerd ontwerp voor de aanleg van het fietspad, de toegang tot de tunnel en de tunnel zelf in combinatie met een gebouw mogelijk is.	grens een buffer van minimum 5 meter te worden aangelegd op het bedrijfsperceel. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. De inplanting van een constructie bedoeld als baken cfr. de symbolische aanduiding op het grafisch plan mag de aanleg van het fietspad, de toegang tot de fietstunnel en de fietstunnel ter hoogte van de rotonde (kruising N78 met E314) niet hypothekeren. *§5. Bouwhoogte* Indien de bedrijfsactiviteit dit toelaat dient er in meerdere lagen gebouwd te worden. Het maximum aantal bouwlagen is 3, waarbij de derde bouwlaag enkel als bedrijfswoning mag fungeren. Dit maximaal aantal bouwlagen geldt niet voor het perceel waarop in het verordenend grafisch plan de symbolische aanduiding ‘baken’ is aangebracht. *§ 6. Terreinaanleg:* De delen van het terrein die worden gebruikt als toegangen, voor parkeerplaatsen en laad- of losplaatsen mogen worden verhard. De aanleg van verhardingen dient zodanig te gebeuren dat het hemelwater de mogelijkheid moet krijgen om maximaal door te dringen in de ondergrond door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen, tenzij dit vanuit andere regelgeving niet is toegestaan. Opslag dient, indien niet ondergebracht in de gebouwen,

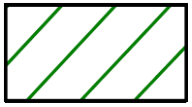
Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Nieuwe infilitratie- of buffervoorzieningen worden bij voorkeur gemeenschappelijk en door middel van een open systeem, zoals grachten en bekkens aan de oppervlakte, aangelegd. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen. Mogelijk kan worden aangesloten op de in deelplan 7 voorziene waterbufferbekkens. *In de leemstreek kan niet worden gerekend op infiltratie van het hemelwater. Het uitloopdebiet moet dus worden gerealiseerd door vertraagde afvoer. De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn door de provincie vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De theoretisch noodzakelijke (minimale) berging om dit te realiseren bedraagt 400 à 500 m³/ha.*  	afgeschermd te worden van het zicht. Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het perceel wordt ingericht als groenzone. *§ 7. Integraal waterbeheer* Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast: • Het waterbergend vermogen van de Kikbeekvallei mag door de inrichting van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel niet worden verminderd; • Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding worden bufferbekkens aangelegd of wordt aangesloten op bufferbekkens in de aanpalende gebieden voor zover kan aangetoond worden dat deze bufferbekkens voldoende gedimensioneerd zijn. De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De dimensionering van de bufferbekkens moet hierop worden afgestemd. • In de delen van percelen die lager liggen dan 42mTAW worden geen kelders toegelaten. Ondergrondse constructies die waterdicht worden uitgevoerd en een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag zijn wel mogelijk. • De toegang tot gebouwen en het vloerpeil van de

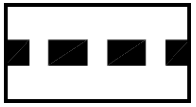
Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop. *Enkel hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken mag op deze manier opgevangen en afgevoerd worden. Afvalwater moet via het rioleringsstelsel afgevoerd. In het geval op te vangen hemelwater mogelijks verontreinigd is (bv. voor parkings), moet het voorzien van kolken en KWS-filters mogelijk zijn, voor het afstromende water in de open structuren (grachten, open bufferbekkens) terecht komt en vervolgens in de waterloop.*	gelijkvloerse bouwlaag liggen minstens 30 cm boven het peil van 42mTAW.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (overdruk)	*De uitbreiding van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel is mogelijk over een afstand van 150m uit de as van de N78. Deze afstand maakt dat voor de meeste percelen nog een uitbreiding mogelijk is, echter niet voor allemaal.*	**ART 2. UITBREIDINGSZONE SPECIFIEK REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN VOOR KLEINHANDEL (overdruk)** De uitbreidingszone specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel is een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is van de bestaande verordenende plannen van aanleg of de ruimtelijke uitvoeringsplannen van toepassing zijn. De uitbreidingszone als zone in overdruk voegt extra bepalingen toe aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. De extra bepalingen die worden toegevoegd aan de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming zijn conform de bepalingen in artikel 1 “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”. De uitbreiding van het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel is mogelijk over een afstand van 150m uit de as van de N78. De uitbreiding maakt steeds onderdeel uit van de activiteiten die vallen onder artikel 1 “specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel”.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
[redacted]	*Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.*	**ART 3. ZONE VOOR WEGINFRASTRUCTUUR** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		ART 4. WATERLOOP MET ZONE NON AEDIFICANDI (overdruk) De aanduiding " waterloop met zone non aedficandi" duidt de ligging van een waterloop aan en reserveert ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan de waterloop. De zone non-aedificandi wordt gemeten 5 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop. Wat betreft werken uit te voeren langs de waterloop gelden de bepalingen uit artikel 0.02 "Principes voor waterlopen". Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die afwijken van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven. Plaatselijke omleiding van de waterloop is toegelaten.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (overdruk)		**ART 5. BUFFER (in overdruk)** Waar het specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel grenst aan een andere bestemmingen dan deze bedoeld voor een invulling met bedrijvigheid, van welke aard ook, dient een buffer te worden aangelegd. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming, geluidsafscherming en landschappelijke inpassing. De buffer wordt aangelegd rekening houdend met de bestaande bebouwing en verharding en met de aangrenzende functies. Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die afwijken van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning moet de buffer aangelegd en beplant zijn.

Deelplan 2: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (indicatieve aanduiding)		**ART 6. ONTSLUITING (indicatieve aanduiding)**
	Het betreft een bijkomende onstuitingsmogelijkheid voor het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders naar de N78, naast de ontsluitingsmogelijkheid via de Weg naar Zutendaal. De aansluiting op de N78 dient te gebeuren volgens het rechts-in / rechts-uit principe.	Een ontsluitingsmogelijkheid voor gemotoriseerd verkeer van het het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders naar de N78 wordt door middel van een symbolische aanduiding op het verordenend grafisch plan aangegeven.
		ART 7. ONTSLUITING NIEUWE BUNDERS (overdruk)
	De plan-MER stelt voor om niet alle lobben van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders te onsluiten via het kruispunt van de N78 met de Weg naar Zutendaal. De plan-MER stelt voor een nieuwe ontsluitingsstructuur te voorzien die het noordelijk deel van Nieuwe Bunders apart ontsluit. Het departement Mobiliteit en Openbare weken (MOW) van de Vlaamse Overheid gaat niet akkoord met dit voorstel. *In kader van de plenaire vergadering werd overleg gevoerd met het Departement Mobiliteit en Openbare Werken en werd tot een tussenoplossing gekomen waarbij een rechts in – rechts uit vanop de N78 ter hoogte van het noordelijk deel mag voorzien worden.*	De zone is een zone in overdruk en is bedoeld voor de aanleg van een ontsluitingsinfrastructuur van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders naar de N78, bedoeld voor gemotoriseerd verkeer en aanhorigheden. In deze zone zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de ontsluitingsinfrastructuur en aanhorigheden. De delen van de zone die niet noodzakelijk zijn voor de aanleg van de ontsluitingsinfrastructuur worden ten dienste gesteld van een optimalisatie van de ruimtelijke en ecologische inpassing van de waterloop. Alle werken handelingen en wijzigingen nodig voor een optimalisatie van de ruimtelijke en ecologische inpassing van de waterloop zijn derhalve toegelaten.

DEELPLAN 3: GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT POORT E314

Deelplan 3 (met bijbehorend onteigeningsplan) werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt.

DEELPLAN 4: WOONUITBREIDINGSGEBIED 25 OUDE BAAN

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied en woongebied tot zone voor stedelijk wonen en zone voor residentieel woonwagenterrein.

De herbestemming van woonuitbreidingsgebied naar zone voor stedelijk wonen gebeurt teneinde de effectieve realisatie te faciliteren. De ontwikkeling van dit gebied is een belangrijk onderdeel van het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, met name om de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen op een kwalitatieve manier te kunnen opvangen. Dit deelplan geeft dan ook uitvoering aan het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid inzake wonen.

In eerste instantie betreft dit deelplan de herbestemming van de niet ontwikkelde delen van het woonuitbreidingsgebied tot stedelijk woongebied, zodat effectieve realisatie van bijkomend woonaanbod kan gerealiseerd worden. Om geen discrepantie te veroorzaken tussen de voorschriften van het RUP en de voorschriften van het gewestplan, wordt het woongebied binnen het bouwblok mee opgenomen in het plangebied.

Omdat een deel van het woonuitbreidingsgebied ook het bestaande woonwagenterrein ten zuiden van het inbreidingsgebied treft, wordt ook het volledige woonwagenterrein opgenomen. De overige delen van het woonwagenterrein worden op het gewestplan aangeduid als pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners. De gewestplanbestemming kent een tijdelijk gebruik toe aan deze bestemming. In realiteit wordt het woonwagenterrein permanent bewoond. Om de bestemming van woonwagenterrein in overeenstemming te brengen met het effectieve gebruik wordt het mee opgenomen in het deelRUP.

1 Afbakening en situering

Kaart 14: Deelplan 4 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto

Het plangebied is gelegen in het zuiden van Eisden-Tuinwijk, net ten noorden van Mechelen a/d Maas. De voormalige spoorlijn naar As (‘kolenspoor’, lijn 21B) loopt net ten zuiden van het plangebied. Ten westen van het plangebied bevinden zich een uitloper van het stadsrandbos langsheen de spoorlijn (‘groene vinger’). Ten noorden en ten oosten bevindt zich bebouwde ruimte die de overgang vormt naar de tuinwijk Eisden-Mijn: het gebied ‘Eisden-Pauwengraaf’ als commercieel hart van Maasmechelen.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Onze-Lieve-Vrouwestraat, in het noorden door de Eisderbosstraat, en in het oosten door de Oude Baan. Langsheen de Onze-Lieve-Vrouwestraat bevinden er zich woningen in open bebouwing. Langsheen de Eisderbosstraat bevinden er zich woningen en onbebouwde percelen. Langsheen de Oude Baan zijn diepe percelen gelegen met bouwvrije achterste gedeelten, die in aanmerking komen om te worden opgenomen in een nieuwe kavelstructuur. De kern van het plangebied betreft een onbebouwd binnengebied, in de huidige situatie grotendeels ingenomen door een bosfragment.

Ten zuiden van het onbebouwd binnengebied bevindt er zich volgens het gewestplan een ‘pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners’. Deze zone wordt ingenomen door een woonwagenpark, dat via de Forenzenweg ontsloten is naar de Oude Baan.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

In deze paragraaf wordt de relatie met de structuurplannen en het afbakeningsproces verduidelijkt, toegespitst op de ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De relatie van het RUP met het RSV wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.1).

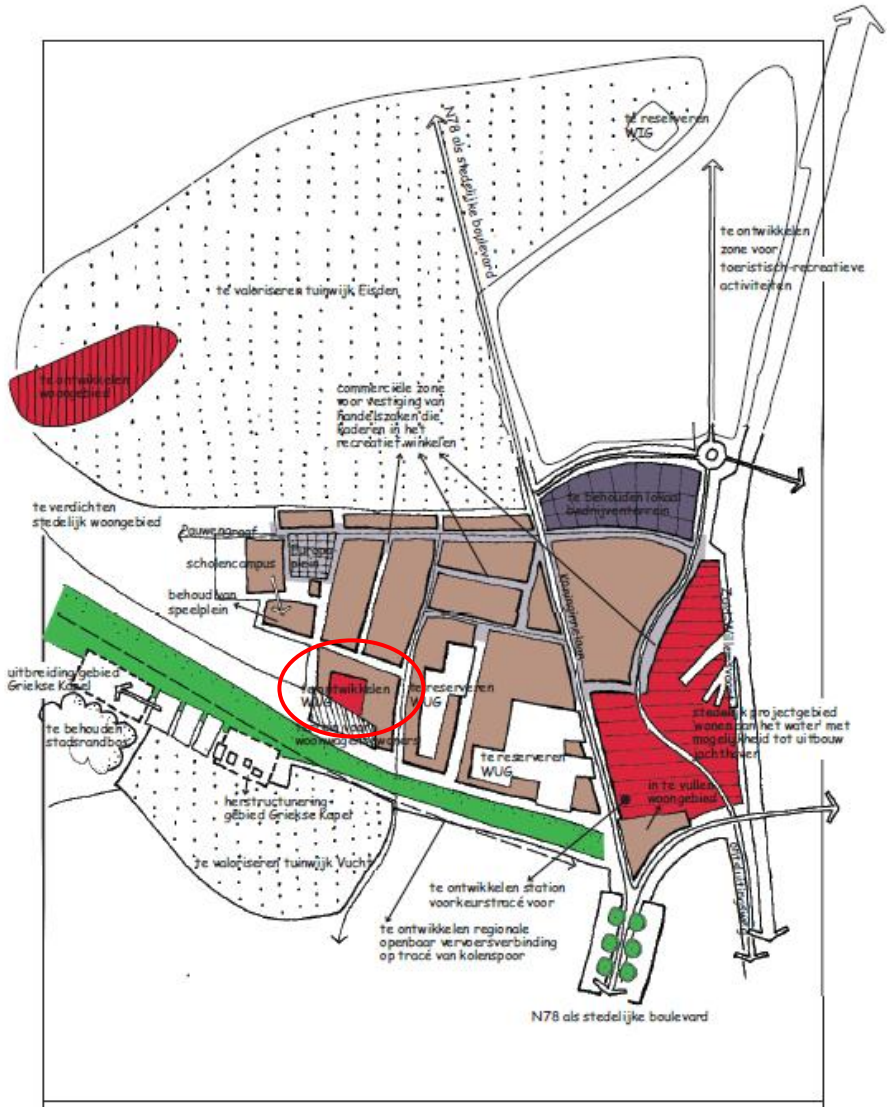
2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

De relatie van het RUP met het RSPL wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.2).

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

De voor dit RUP relevante elementen uit het GRS worden aangehaald in de algemene toelichting (paragraaf 2.3).

Onderstaande figuur toont de structuurschets van het kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk uit het GRS.



Figuur 18: GRS - Structuurschets kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk met aanduiding plangebied

2.4 Relatie met afbakeningsproces

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota opgemaakt door Iris Consulting in mei 2005[61] als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. In het actieprogramma van deze nota werden een aantal acties en maatregelen opgenomen die bijdragen tot een actief woonbeleid gericht op de versterking van het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma werden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied nr 25 'Oude Baan', als enige niet-ontwikkelde WUG binnen de afbakeninslijn dat niet in een BPA is gelegen, is een in de nota aangehaalde actie die onder bevoegdheid valt van de provincie Limburg. De actie tot herbestemming naar woongebied

61 Iris Consulting, Voorstudie "Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen", 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

maakt dan ook deel uit van de uitwerking van een provinciaal RUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’.

3 Bestaande feitelijke toestand

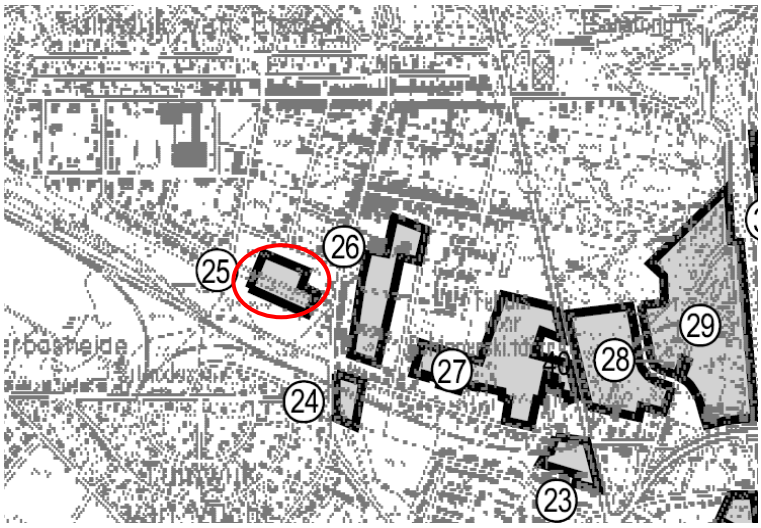
3.1 Beschrijving op mesoniveau

Het plangebied situeert zich in het zuiden van de kern Eisden-Tuinwijk. Net ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Eisden en As (lijn 21B), dewelke nu nog slechts voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt (toeristentreintje, railbike). Langsheen deze spoorlijn bevindt er zich een uitloper van het stadsrandbos (‘groene vinger’).

Aan de zuidzijde van de spoorlijn bevindt zich de tuinwijk Vucht. Op te merken is ook het gebied ‘Griekse Kapel’ dat zich ten zuidoosten van het studiegebied bevindt. Het is een spontaan gegroeid gebied waar verschillende multiculturele groeperingen samen een plaats vinden.

Ten noorden van het plangebied situeert zich het ‘kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk’. Dit omvat het gebied Pauwengraaf-M2, het commercieel hart van Maasmechelen, langsheen de Pauwengraaf, Oude Baan, Kruindersweg (waar het accent op de horeca ligt), Koninginnelaan en het Europaplein. Het handelscentrum is heel divers en sterk uitgebouwd. Het betreft kleinhandel met kleding en schoenen maar ook bakkers, slagers, restaurants en cafés. Daarnaast zijn ook banken, kapsalons en interimkantoren talrijk aanwezig in dit gebied. Het commercieel centrum wordt versterkt door het overdekte shoppingcentrum M2. Het gebied omvat hiernaast ook een provinciale technische school (scholencampus aan het Europaplein) en een speelplein. Ten noorden van Pauwengraaf (langs de Koninginnelaan) bevindt zich het cultureel centrum Maasmechelen.

Het plangebied bevindt zich in de overgangszone tussen de tuinwijk Vucht enerzijds en het kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk en de tuinwijk Eisden anderzijds. Op te merken is de relatief lage woondichtheid van de overgangszone ten opzichte van deze gebieden – verdichting is nog mogelijk. Naast het woonuitbreidigsgebied (WUG) 25 dat het onderwerp is van dit deelplan, bevinden er zich in de omgeving van het plangebied nog enkele binnengebieden die door de gemeente zijn aangeduid om te worden aangesneden op korte termijn (gebieden 28, 29) of op (middel)lange termijn (gebieden 23, 24, 26, 27). Deze vallen allen onder het BPA Pauwengraaf. Merk op dat de oostelijk gelegen binnengebieden een hogere woondichtheid toebedeeld krijgen dan de meer westelijk gelegen gebieden (waaronder WUG 25). Deze laatste zijn dan ook gesitueerd in het ‘te verdichten kleinstedelijk woongebied’, terwijl de gebieden met een hogere richtdichtheid vallen onder het ‘kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk’ (zie tabel).



Figuur 19: Situering binnengebieden in omgeving van deelplan 4

Tabel 9: Overzicht van te reserveren / te ontwikkelen binnengebieden voor wonen in de omgeving van deelplan 4 (gebied nr. 25)

	Nr.	Opp. (ha)	Richtdichtheid (w.e./ha)	Bestemming volgens gewestplan / BPA	Woonmilieu volgens GRS
Te reserveren binnengebieden (MLT/LT)	**23**[62]	0,80	25	BPA Pauwengraaf (WG)	Te verdichten kleinstedelijk woongebied
	24	0,50	25	BPA Pauwengraaf (WG)	Te verdichten kleinstedelijk woongebied
	26	2,41	25	BPA Pauwengraaf (WUG)	Te verdichten kleinstedelijk woongebied
	27	4,73	35	BPA Pauwengraaf (WUG)	Te verdichten kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk
Prioritair te ontwikkelen binnengebieden (KT)	**28**	1,75	35	BPA Pauwengraaf	Te verdichten kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk
	29	8,00	35	Nabestemming ‘wonen aan het water’ in BPA Pauwengraaf.	Te verdichten kleinstedelijk centrum Eisden-Tuinwijk

[62] Het GRS vermeldt dat, indien het tracé ‘Nationaal Pak’ voor Spartacus lijn 2 gekozen wordt, de ontwikkeling van de gebieden 23 en 24 onwaarschijnlijk is

3.2 Beschrijving op microniveau

De kern van het plangebied betreft een onbebouwd binnengebied, begroeid met een spontaan geëvolueerd bos van grove den en gewone berk in de boomlaag, Amerikaanse vogelkers, zomereik en een enkele taxus in de struiklaag. Het gebied is biologisch waardevol. De percelen die dit binnengebied omvatten of er aan grenzen, en gelegen zijn langs de Onze-Lieve-Vrouwestraat, de Eisderbosstraat of de Oude Baan, zijn in het plangebied opgenomen om tot een stedenbouwkundig geheel te komen. Het plangebied is in het gewestplan bestemd als woonuitbreidingsgebied en als woongebied.

Het plangebied wordt in het westen begrensd door de Onze-Lieve-Vrouwestraat, in het noorden door de Eisderbosstraat, en in het oosten door de Oude Baan. De vijf woningen langsheen de O-L-Vrouwestraat binnen het plangebied zijn opgetrokken in open bebouwing (foto A). Langsheen de Eisderbosstraat binnen het plangebied bevinden er zich twee woningen in open bebouwing. De gebouwen langsheen de Oude Baan zijn opgetrokken in halfopen of gesloten bebouwing en hebben wonen als hoofdfunctie. Een uitzondering hierop vormt een doe-het-zelfzaak (Dimitri Bouwmarkt). De percelen hebben een langwerpige vorm evenwijdig met de Eisderbosstraat; het grootste percentage oppervlakte van deze percelen is onbebouwd (foto B).

Ten zuiden van het binnengebied bevindt er zich volgens het gewestplan een ‘pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners’. Deze zone wordt ingenomen door een woonwagenpark, dat via de Forenzenweg ontsloten is naar de Oudebaan. Het terrein werd recent heringericht met duurzame infrastructuur. Het resultaat leidde tot een geordend geheel bestaande uit kleine units waartussen de woonwagens kunnen stallen. Bij de nieuwe indeling is ruimte gelaten voor een speelweide met picknicktafels (foto C). Op de grens van het woonwagenterrein met het beboste deelplangebied staat een afrastering, waarlangs een streekeigen struikengordel is aangeplant. Aangrenzend aan het woonwagenpark bevindt zich de uitloper van het stadsrandbos (‘groene vinger’ – foto D).

3.3 Mobiliteitsprofiel van het plangebied

In het mobiliteitsplan Maasmechelen[63] zijn de Onze-Lieve-Vrouwestraat en de Oude Baan aangeduid als lokale fietsroute. Er bevindt zich een bushalte (‘Eisden Oude Baan’) ter hoogte van het kruispunt Oude Baan x Bloemenlaan en een halte ‘Eisden Bloemenlaan’ op 600 m van het kruispunt Oude Baan x Bloemenlaan. Deze laatste halte wordt door een groot aantal lijnen en op regelmatige tijdstippen aangedaan.

Voor personen- en vrachtwagens is het gebied ontsloten via de Forenzenweg, de Eisderbosstraat, de Onze-Lieve-Vrouwestraat, de Oude Baan en de Bloemenlaan. Er bevindt zich geen geasfalteerde wegenis in het binnengebied.

Tabel 10: Deelplan 4 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens

Straatnaam	Functie
Forenzenweg	Erfontsluiting woonwagenterrein (doodlopende straat)
Eisderbosstraat	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) Erfonsluiting woningen
Onze-Lieve-Vrouwestraat	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) Lokale verbinding tussen Eisden-tuinwijk (Europaplein-Pauwengraaf) & tuinwijk Vucht Erfonsluiting woningen
Oude Baan	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) Lokale verbinding tussen Eisden-tuinwijk (Europaplein-Pauwengraaf) & Mechelen a/d Maas Ontsluiting studiegebied naar N763 J. Smeetslaan (As-Maasmechelen) Erfonsluiting woningen
Bloemenlaan	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) Ontsluiting studiegebied naar N78 Rijksweg (Maaseik – E314 – Lanaken) Erfonsluiting woningen

[63] Het mobiliteitsplan wordt vernieuwd (2011)

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde kaarten.

Kaart 15: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen

Kaart 16: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Natuur

Kaart 17: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets

Kaart 18: Deelplan 4 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen

juridische aspecten, beleidsmatige aspecten, uitvoeringsinstrument, bestaande situatie, subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: nvt
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	D/7035/6 "nr1 Pauwengraaf" (05/01/1967) D/7217/23 "Pauwengraaf" (06/12/1985) D/7217/23A "Pauwengraaf" (04/05/1988) D/7217/23C "Pauwengraaf"
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	7217V30 (07/09/1972).
Bouwvergunningen	N.v.t.
Vastgestelde bouwovertredingen	N.v.t.
Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: nvt
SECTORAAL	
Natuur	
Vogelrichtlijngebieden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen GENO: geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Natuurinrichting	geen

Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: nvt Natuurinrichtingsprojecten: nvt VEN-gebieden: nvt
Biologische waarderingskaart (BWK)	Biologisch minder waardevol
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Zone 3 – Eisden-Meeswijk
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	1ste categorie: geen 2de categorie: geen 3de categorie: geen Niet geklasseerd: geen
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden	Niet erosiegevoelig
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Matig gevoelig voor grondwaterstroming
Watertoets - Hellingenkaart	0%-5% helling
Watertoets - Infiltratiegevoelige gebieden	Infiltratiegevoelig
Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig
Watertoets - Winterbedkaart	Behoort niet tot het winterbed van een grote rivier
Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: nvt Integraal waterbeleid: nvt Waterwegen en Zeekanaal NV: nvt
Landbouw	
Ruilverkaveling	geen
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: nvt
Landschap	
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	geen
Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	geen
Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	geen
Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	geen
Landinrichting	geen
Wonen	
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	geen

Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	73107_10 – niet vrij
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: nvt
Recreatie en toerisme	
Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
Rooilijnen	Geen.
Voet- en buurtwegen	Buurtweg – nrs: 18
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	geen
Gewestwegen	geen
Spoorwegen	geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	geen
Openbaar vervoer	De Lijn: Stokkem-Meeswijk-Maasmechelen-Boorsem-Uikhoven
Milieu	
Milieuvergunningen	N.v.t.
Bodemvervuiling	23269 (oriënterend bodemonderzoek) 406 (oriënterend bodemonderzoek)
Industrie	
Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	geen
VLAO Bedrijventerreinen	geen

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Visie

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van woonuitbreidingsgebied en woongebied tot zone voor stedelijk wonen en zone voor residentieel woonwagenterrein. Hierdoor kan er bijkomend woonaanbod gerealiseerd worden om de taakstelling stedelijk wonen te realiseren en wordt permanent wonen op het woonwagenterrein juridisch-planologisch in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik (de gewestplanbestemming laat enkel '*tijdelijk verblijven'* toe).

Hierna worden de principes aangehaald die worden gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied. De concepten focussen zich op het onbebouwd binnengebied. Zij zijn afgeleid uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en uit de randvoorwaarden die bij het opmaken van het plan-MER naar voor kwamen. Het woonwagenterrein is ingericht. De opname van het terrein in het deelRUP betreft een correctie van het voorschrift van het gewestplan.

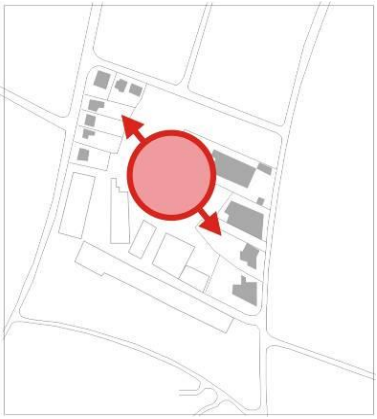
5.2 Concepten

Stedelijk wonen

Het plangebied wordt opgenomen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Een ontwikkeling aan een stedelijke dichtheid is dan ook verantwoord. Als richtdichtheid wordt 25 wooneenheden per hectare vooropgesteld.

Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.

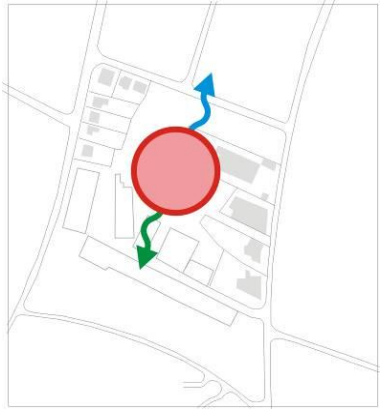
Relatie met bestaande bebouwing



In het bouwblok bevinden er zich langsheen de Onze-Lieve-Vrouwstraat en de Eisderbosstraat zeven woningen in open bebouwing. Langsheen de Oude Baan zijn diepe percelen gelegen met bouwvrije achterste gedeelten. De gewestplangrens tussen woongebied en woonuitbreidingsgebied doorsnijdt de percelen van de woningen langs de Onze-Lieve-Vrouwstraat en de Eisderbosstraat en de percelen van de bebouwing langs de Oude Baan. Om geen discrepantie te veroorzaken tussen de voorschriften van het RUP en de voorschriften van het gewestplan is er voor geopteerd om naast het volledige woonuitbreidingsgebied ook het woongebied binnen het bouwblok in het plangebied op te nemen.

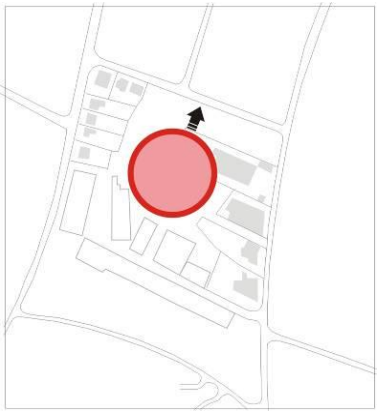
Enkele woningen in het plangebied gelegen langsheen de Eisderbosstraat bevinden zich in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. De verkavelingsvoorschriften blijven behouden na de inwerkingtreding van het PRUP.

Relatie met omgeving



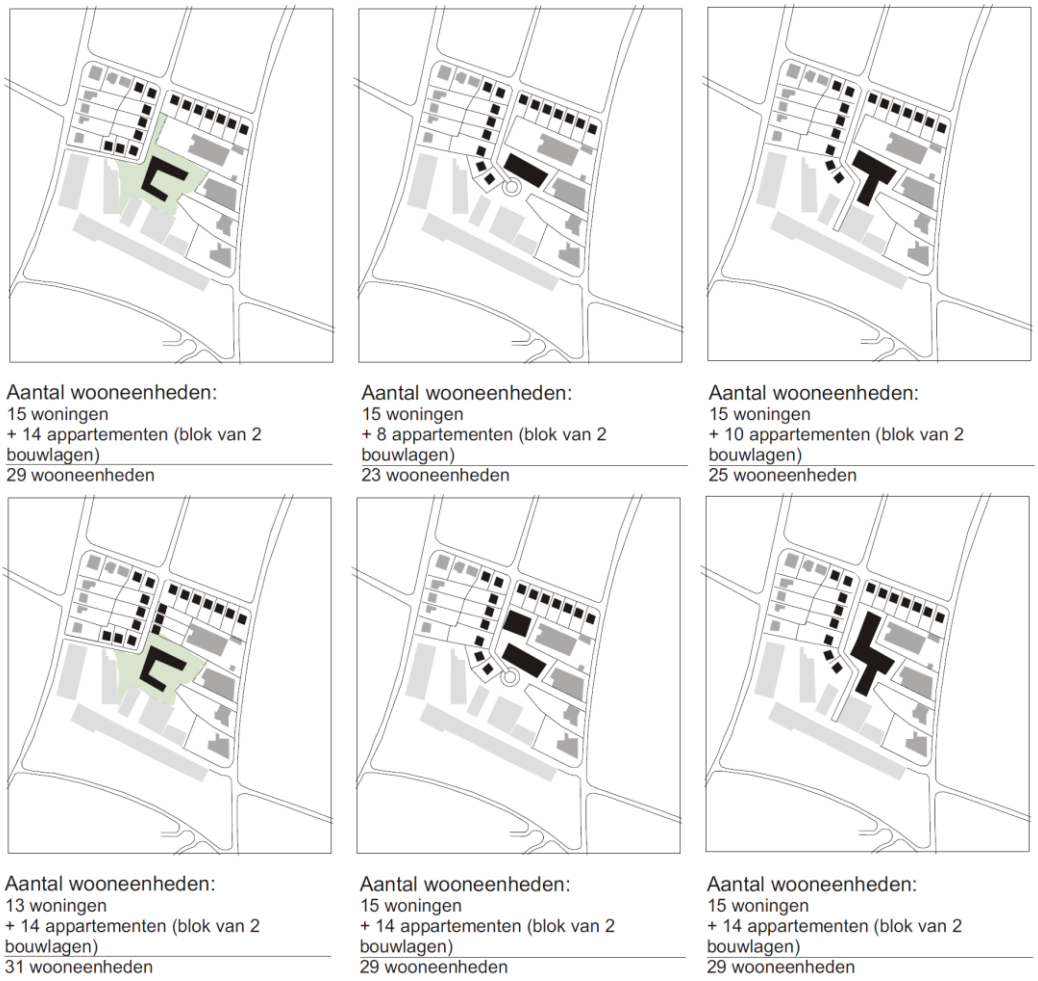
De ontwikkeling moet relaties aangaan met de omgeving. Zo kan de ontwikkeling bijdragen tot het versterken van het draagvlak voor stedelijke functies in het nabijgelegen gebied Pauwengraaf-M2. Ook kan de ontwikkeling inspelen op de nabijheid van het gebied Griekse Kapel in Vucht-tuinwijk en de scholencampus in Eisden-Tuinwijk. Met het aanpalende residentiële woonwagenterrein wordt er een ruimtelijk verantwoorde overgang voorzien.

Ontsluiting



Langs de Eisderbosstraat zijn onbebouwde percelen gesitueerd. Via deze onbebouwde percelen die op het gewestplan als woongebied zijn ingekleurd, kan het binnengebied ontsloten worden. Doorgaand gemotoriseerd verkeer doorheen het plangebied wordt vermeden.

De onderstaande figuren tonen enkele voorbeelden naar invulling van het plangebied weergegeven. Hierbij wordt telkens ook een inschatting van de bijkomend gecreëerde hoeveelheid wooneenheden gemaakt.



Figuur 20: Deelplan 4 – Mogelijke invulling

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De elementen ten behoeve van de watertoets zijn overgenomen uit de effectbespreking ‘water’ voor deelplan 4 (zie paragraaf 9.1.1 in het plan-MER).

6.1 Hydrografie van het plangebied

Het plangebied van het deelplan ligt in het Maasbekken. In het plangebied zijn geen risicozones voor overstromingen gelegen (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006).

6.2 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- In het plangebied komen een aantal erosiegevoelige fragmenten voor.
- Het volledige plangebied behoort tot het type 2 inzake grondwaterstromingsgevoeligheid, namelijk matig gevoelig aan grondwaterstroming;
- Het volledige plangebied heeft een infiltratiegevoelige bodem;
- Het plangebied is deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen;
- Het terrein is niet gelegen in het winterbed van de Maas.

Het plangebied is gelegen in beschermingszone type III rond een waterwingebied. De waterwinningen in Maasmechelen en de watervoerende lagen waaruit het water onttrokken wordt, zijn zeer kwetsbaar. Verontreiniging van het grondwater moet absoluut vermeden worden.

6.3 Plantoets

De verdere invulling van het stedelijk woongebied brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijks een effect kan hebben op de waterhuishouding.

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het is niet wenselijk om hemelwater afkomstig van potentieel verontreinigde oppervlakken (i.e. wegen, grote parkings en bedrijventerreinen) binnen de beschermingszone type III te laten infiltreren. In samenspraak met de VMW kan wel bekeken worden of infiltratie van hemelwater afkomstig van daken wel kan geïnfiltreerd worden.

Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden.

6.4 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

7 Relevante elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)

In het milieueffectenraport (plan-MER) over het provinciaal RUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’ opgesteld volgens de procedure van het integratiespoor (zie Algemene toelichting) worden alle deelplannen binnen het provinciaal RUP behandeld, hoewel niet allen van rechtswege als plan-MER-plichtig gelden. De initiatiefnemer heeft hiervoor geopteerd om mogelijke cumulaties van effecten veroorzaakt door de verschillende deelplannen te kunnen beschrijven en beoordelen.

In de Nota voor Publieke Consultatie (NPC) bij het plan-MER wordt aangegeven dat deelplan 4 niet van rechtswege plan-MER-plichtig is: het plan bevat geen elementen die voorkomen in de bijlage I of II van het BVR van 10/12/2004, het plan wordt beschouwd als een kleine wijziging op lokaal niveau (herbestemming van een binnengebied met beperkte oppervlakte) en het plan is niet

gelegen binnen een speciale beschermingszone, waardoor geen passende beoordeling vereist is. Deelplan 4 is m.a.w. screeningplichtig.

Het plan-MER is aan dit document toegevoegd. De referentiesituatie voor deelplan 4 wordt besproken onder paragraaf 5.4; de milieubeoordeling (screeningsnota) is terug te vinden onder hoofdstuk 9 van het plan-MER

In de screeningsnota werd een milieubeoordeling opgenomen voor de disciplines water, mobiliteit, geluid, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, en mens-ruimtelijk functioneren. Vanuit de milieubeoordeling worden de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden aangereikt:

- Aandacht voor de verbetering van de fietsveiligheid;
- Aandacht voor opvang hemelwater (hemelwaterputten) en buffering. Infiltratie van mogelijks verontreinigd hemelwater is niet gewenst daar het gebied in beschermingszone type III van de drinkwaterwinning Eisden-Meeswijk gelegen is. Binnen de beschermingszones is het Besluit van de Vlaamse Executieve dd. 27 maart 1985, houdende de reglementering van de handelingen binnen waterwingebieden en de beschermingszone en de bepalingen van Vlarem van 1 juni 1995 van kracht zijn. De verbodsbepalingen die door deze bepalingen van kracht zijn dienen steeds gerespecteerd te worden. Indien toch een infiltratievoorziening overwogen wordt, dient deze aangelegd te worden als een open voorziening zodat een eventuele verontreiniging snel kan gedetecteerd worden en verwijderd worden. Het buffervolume bedraagt volgens de stedenbouwkundige verordening minimaal 300 l per begonnen 20m² verhard oppervlak.
- Station Spartacus geeft meerwaarde op vlak van mobiliteit

Tijdens de plenaire vergadering wordt opgemerkt dat de mijnverzakkingsproblematiek buiten beeld blijft in de plan-MER en het PRUP. Deze problematiek wordt aangehaald in de plan-MER op pagina 96. De mijnverzakkingsproblematiek en de permanente bemaling werd in de milieubeoordeling van het deelplan 4 echter niet als relevante discipline weerhouden.

In het plan-MER worden de maatregelen en randvoorwaarden vanuit de milieubeoordeling als volgt opgedeeld:

Tabel 11: Deelplan 4 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER

Voor deelplan 4 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
	Aandacht voor fietsveiligheid	
Voldoende buffering hemelwater – geen infiltratie		

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden werden in het deelplan verwerkt.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de verschuiving binnen de categorieën van gebiedsaanduiding.

Tabel 12: Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduding	Subcategorie	Huidige oppervlakte conform gewestplan (ha.)	Nieuwe oppervlakte conform deelplan (ha.)
wonen	woongebied	2,45	3,39
	woonuitbreidingsgebied	1,56	0,00
	Pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners / Residentiëel woonwagenterrein	1,66	2,42
overig groen		0,15	0,00
Totaal		**5,82**	**5,82**

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

> *De regeling over de planschade is terug te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".*

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de "richtlijn voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing" dd. oktober 2009.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Waar mogelijk zal in de toelichtingsnota worden aangegeven welke percelen er volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermoedelijk onder een uitzonderingsregel vallen. Het betreft echter een inschatting een geen uitsluitinggrond van heffing.

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

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planbatenheffing ontstaan:

- Van de categorie ‘reservaat en natuur’ naar ‘wonen’ (residentieel woonwagenterrein).

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen.

Op bijhorende kaart wordt een overzicht gegeven van de percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie of kapitaalschade. Afhankelijk van de fase waarin het PRUP zich bevindt zullen deze, conform de richtlijn, meer in detail weergegeven worden.

10 Opgave van voorschriften die opgeheven worden

Gewestplan

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Limburgs Maasland KB 01.09.1980, die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingen overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Woonuitbreidingsgebied
- Woongebied
- Pleisterplaats voor nomaden of woonwagenbewoners

Verkavelingen

Er worden geen verkavelingen opgeheven door de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

11 Motivatie voor onteigening

De percelen 538A, 539A, 540A, 541A, 542A, 543A, 544A, 545A, 546A, 547A, 548A, 549A, 551B, 552A, 553A, 554A, 555A, gelegen in woonuitbreidingsgebied en woongebied of delen ervan zijn in handen van particulieren en vennootschappen.

De onteigening van deze percelen, of delen ervan, is essentieel ter uitvoering van de bestemming “zone voor stedelijk wonen” waarbij dit plangebied kan ontwikkeld worden ter uitvoering van de taakstelling wonen van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Er wordt een gedifferentieerd woonaanbod nagestreefd met een menging van ééngezinswoningen en meergezinswoningen in verschillende typologiën waardoor er tegelijkertijd met een hoge woondichtheid een voldoende privaat en collectief groen/plein kunnen worden voorzien. Tevens kan deze ontwikkeling bijdragen tot het versterken van het draagvlak voor stedelijke functies in het nabijgelegen gebied Pauwengraaf-M2. Ook kan de ontwikkeling inspelen op de nabijheid van het gebied Griekse Kapel in Vucht-tuinwijk en de scholencampus in Eisden-Tuinwijk. De ontwikkeling kadert derhalve in het algemeen belang.

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

De onteigende instantie is de gemeente Maasmechelen.

DEEL 2 Verordenend deel

1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN	
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift	

ART 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 0.01 Terminologie

Bebouwingscoëfficiënt of bebouwing-terreinindex (B/T)	De verhouding van de bebouwde oppervlakte tegenover de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. De bebouwde oppervlakte betreft enkel deze van bebouwing die boven het maaiveld uitkomt. De bebouwde oppervlakte wordt bepaald door de afmetingen van de bebouwing buitenwerks te meten exclusief niet-overdekte terrassen en balkons. De gedefinieerde oppervlakte van het terrein moet worden aangetoond bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het binnengebied.
Bijgebouw	Op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
Binnengebied	Een gebied dat minstens het onverhard deel van de ebstemmingszone omvat, met uitzondering van de tuinen en de nuttige buitenruimte bij bedrijven en aan het wonen verwante voorzieningen in het plangebied. De gehele bestemmingszone kan behoren tot het binnengebied.
Harmonische samenhang	Bestaan van een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
Hoofdgebouw	Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken.
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een bouwwerk dat, indien niet anders aangeduid, gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

	kroonlijst.
Percentage openbaar groen	De verhouding van de oppervlakte openbaar groen tegenover de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. De gedefinieerde oppervlakte van het terrein moet worden aangetoond bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het binnengebied.
Residentieel woonwagenterrein	Terrein bestemd en ingericht voor woonwagens om er langere tijd te verblijven.
Vloer-terreinindex (V/T)	De verhouding tussen de som van de totale bruto vloeroppervlakte van de bovengrondse vloeren en de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. Ondergrondse constructies of kelderverdiepingen die niet meer dan 1,5 m boven het maaiveld uitkomen worden niet meegerekend in de totale oppervlakte van de bovengrondse vloeren. De bruto vloeroppervlakte wordt bepaald door de afmetingen van de bovengrondse vloeren buitenwerks te meten inclusief terrassen en balkons. De gedefinieerde oppervlakte van het terrein moet worden aangetoond bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag voor het binnengebied.
Woonwagen	Voor bewoning bestemde constructie die geplaatst is op een standplaats en die in zijn geheel of in delen verplaatst kan worden.

Art. 0.02 Grond- en pandenbeleid

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is van toepassing, net zoals alle latere wijzigingen aan het decreet.

Art. 0.03 Werken van algemeen belang

Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten.

1.2 Stedenbouwkundige aspecten

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
SW		**ART 1. ZONE VOOR STEDELIJK WONEN** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”. **Art 1.01 Bestemming**
	Het gehele gebied is in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen.	Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en lokale, aan het wonen verwante voorzieningen. Onder lokale, aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtondersteunende handel met een netto handelsoppervlakte ≤400 m² per handelszaak, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, horeca, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Binnen de zone kan openbare wegenis worden aangelegd in functie van erfontsluiting.
	Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Een meergezinswoning bevat verschillende wooneenheden. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.	Het binnengebied wordt ontwikkeld als een project. Onder een project moet groepswoningbouw of een verkaveling verstaan worden. Een gefaseerde uitwerking is mogelijk, doch een integraal concept voor het binnengebied is verplicht alvorens de gefaseerde uitwerking kan worden aangevat. Het integraal concept wordt toegelicht in de inrichtingsstudie.

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De bebouwing dient zich te integreren in de omgeving, waarbij rekening moet gehouden worden met het bestaande woonweefsel enerzijds en het aanpalende woonwagenpark anderzijds Belangrijke evaluatiecriteria voor de beoordeling van inplanting en aard van de voorgestelde bebouwing zijn o.a. de privacy, bezonning, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang.	**Art 1.02 Inrichting** *§1. Inrichting van het binnengebied* Bij de inrichting van het binnengebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes: • De ruimtelijke samenhang van het hele gebied dient gegarandeerd te worden. Als de zone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen). • Het openbaar domein dient kwalitatief te worden ingericht, met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes • De ontwikkeling dient rekening te houden met de bestaande toestand van de bebouwde percelen waarbij geen hinder mag worden gecreëerd qua bezonning en privacy ten aanzien van de bebouwing op deze percelen. • De ontwikkeling dient een ruimtelijk verantwoorde overgang te voorzien met het residentiële woonwagenterrein. • Materialen ondersteunen de continuïteit van de architectuur in de bestemmingszone of contrasteren er positief mee. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De ontwikkelingen binnen de zone moeten kaderen in het stedelijkgebiedbeleid, waarbij er in het te verdichten kleinstedelijk woongebied een minimale dichtheid van 25 woningen/ha wordt nagestreefd. De (delen van) percelen van het onbebouwde binnengebied worden opgenomen in het onteigeningsplan. De oppervlakte van deze (delen van) percelen meten ongeveer 1,7 ha. Dit betekent een 42-tal wooneenheden. De gemeente engageert zich om deze percelen wenst te verwerven en heeft bijgevolg een regiefunctie in de ontwikkeling. De gemeente zal dan ook een aanbodbeleid van bijkomende wooneenheden voeren in functie van de behoefte.	De vloer-terreinindex (V/T) voor het binnengebied bedraagt maximaal 1. De bebouwing-terreinindex (B/T) voor het binnengebied bedraagt maximaal 0,5. Het percentage openbaar groen voor het binnengebied bedraagt minimaal 10%.
		De delen van het terrein die worden gebruikt als toegang , terras, parkeer- of staanplaats mogen worden verhard. Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het terrein wordt ingericht als groenzone.
		De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. De interne ontsluiting sluit aan op de Eisderbosstraat. Het aansluitingspunt is indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). De as van te ontwerpen ontsluitingsweg kan binnen een marge van 200 m t.o.v. dit punt verschoven worden
	Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.	Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast:

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het is niet wenselijk om hemelwater afkomstig van potentieel verontreinigde oppervlakken (i.e. wegen, grote parkings en bedrijventerreinen) binnen de beschermingszone type III te laten infiltreren. In samenspraak met de VMW kan wel bekeken worden of infiltratie van hemelwater afkomstig van daken wel kan geïnfiltreerd worden. Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden.	• Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding worden bufferbekkens aangelegd of wordt aangesloten op bufferbekkens in de aanpalende gebieden voor zover kan aangetoond worden dat deze bufferbekkens voldoende gedimensioneerd zijn. • Regenwater moet maximaal worden herbruikt. • Indien er een bufferbekken wordt voorzien voor hemelwater dat in contact is gekomen met een mogelijks verontreinigde oppervlakte, mag dit geen infiltratiebekken betreffen. • Infiltratievoorzieningen worden aangelegd als een open voorziening. • Ondergrondse constructies moeten een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag. <u>*§2. Bestaande vergunde of vergund geachte constructies*</u> Het instandhouden, verbouwen, herbouwen en uitbreiden van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die afwijkend zijn van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften gebeurt in harmonie met de aanpalende bebouwing <u>*§3. Inrichtingsstudie*</u> Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van de zone voor stedelijk wonen moet er bij aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op de uitwerking van een project een inrichtingsstudie gevoegd worden.

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen en constructies voor zover hun inplanting, volume en afmetingen gerespecteerd blijven, wordt ontheven van het gepaard gaan van een inrichtingsstudie. *§4. Sociaal woonaanbod* In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of
	Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "sociaal wonen" te creëren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd. *Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).*	

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft. Meer bepaald moet worden verstaan onder: *1° sociaal woonaanbod: het aanbod aan sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en sociale kavels dat voldoet aan beide hiernavolgende voorwaarden:* *a) zij zijn volledig onderhevig aan de reglementering aangaande het sociale huurstelsel of de overdracht van onroerende goederen door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en de sociale huisvestingsmaatschappijen ter uitvoering van de Vlaamse Wooncode;* *b) zij worden bestemd tot hoofdverblijfplaats, respectievelijk tot oprichting van een woning die tot hoofdverblijfplaats zal worden bestemd;* *2° Vlaamse besturen:* *a) de Vlaamse ministeries, agentschappen en openbare instellingen;* *b) de Vlaamse provincies, gemeenten en districten;* *c) de Vlaamse gemeentelijke en provinciale extern verzelfstandigde agentschappen;* *d) de Vlaamse verenigingen van provincies en gemeenten, vermeld in de wet van 22 december 1986 betreffende de intercommunales, en de samenwerkingsvormen, vermeld in het decreet van 6 juli 2001 houdende de intergemeentelijke samenwerking;*	de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelingsof bouwproject een sociaal woonaanbod verwezenlijkt wordt dat gelijk is aan: a) hetzij ten minste veertig en ten hoogste vijftig procent voor gronden die in eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen; b) hetzij ten minste twintig en ten hoogste vijfentwintig procent voor gronden die in eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen. Opmerking. Er kan een objectief worden vastgesteld dat lager ligt dan de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b), indien dat gemotiveerd wordt vanuit het bestaande en geplande sociaal woonaanbod, de sociale contextfactoren en de ruimtelijke karakteristieken van het nieuwe woongebied. Dergelijke afwijking heeft nooit voor gevolg dat een objectief wordt vastgesteld dat lager ligt dan de helft van de minimale objectieven, vermeld in de eerste alinea, a) respectievelijk b).

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	e) de Vlaamse openbare centra voor maatschappelijk welzijn en de verenigingen, vermeld in hoofdstuk 12 van de organieke wet van 8 juli 1976 betreffende de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn; *f) de polders, vermeld in de wet van 3 juni 1957 betreffende de polders, en de wateringen, vermeld in de wet van 5 juni 1956 betreffende de wateringen;* *g) de Vlaamse kerkfabrieken en de instellingen die belast zijn met het beheer van de temporaliën van de erkende erediensten;* *3° Vlaamse semipublieke rechtspersonen: rechtspersonen die niet behoren tot de Vlaamse besturen, doch met één of meer Vlaamse besturen een bijzondere band vertonen, doordat zij voldoen aan beide hiernavolgende voorwaarden:* *a) hun werkzaamheden worden in hoofdzaak gefinancierd of gesubsidieerd door één of meer Vlaamse besturen;* *b) hun werking is rechtstreeks of onrechtstreeks onderworpen aan enig toezicht in hoofde van een Vlaams bestuur middels één van de hiernavolgende regimes:* *1) een administratief toezicht;* *2) een toezicht op de aanwending van de werkingsmiddelen;* *3) de aanwijzing, door een Vlaams bestuur, van ten minste de helft van de leden van de directie, van de raad van bestuur, of van de raad van toezicht.*	

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd via alle gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. *Informatief kan worden gesteld dat de gebiedsspecifieke typebepaling ook in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen kan worden opgenomen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook hier geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.* *Voor alle planniveaus geldt de verplichting om gebiedsspecifieke typebepaling op te nemen in gemeenten waar het bindend sociaal objectief nog niet is verwezenlijkt. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt. (Artikel 4.1.2 DGPB).* *De gebiedsspecifieke typebepaling doet geen afbreuk aan strengere*	

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	normen die bij of krachtens het DGPB of de Vlaamse Wooncode worden opgelegd aan Vlaamse besturen, Vlaamse semipublieke rechtspersonen en sociale woonorganisaties. *De openbare besturen, vermeld in artikel 4.1.16, §3, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die bij of krachtens de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.* *Nota bene. Artikel 4.1.8 - 4.1.11 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.* *Art. 4.1.8, laatste lid:Vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is, kan het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen, vermeld in artikel 4.1.9 van het DGBP, afzien van het opleggen van een percentage sociaal woonaanbod, of een percentage sociaal woonaanbod hanteren dat lager is dan de normering.* *Art. 4.1.9: Het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen omvat een concrete normering met betrekking tot de omvang van het sociaal woonaanbod dat in de schoot van diverse categorieën verkavelingsprojecten en bouwprojecten moet worden verwezenlijkt.* *Het gemeentelijk reglement kan onderscheiden percentages vastleggen voor de verwezenlijking van sociale huurwoningen, sociale*	Vanaf de bekendmaking van het behalen van het bindend sociaal objectief kan de gemeente via een gemeentelijk reglement Sociaal Wonen afwijken van de percentages.

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	koopwoningen en sociale kavels. Het omvat desgevallend de objectieve en pertinente motieven op grond waarvan het vergunningverlenende bestuursorgaan bij het afleveren van een vergunning afwijkingen in min kan toestaan op de normering, zoals onder meer de omvang, de vorm, de ligging of de inplanting van de verkaveling of het bouwproject of het in de omgeving reeds bestaande sociaal woonaanbod. Deze afwijkingen hebben nooit voor gevolg dat een percentage moet worden verwezenlijkt dat lager is dan de helft van het krachtens het gemeentelijk reglement toepasselijke percentage. *Dit voorschrift is gericht op een differentiatie van woningtypologieën en op het creëren van een aanbod dat beantwoordt aan de behoeften van diverse maatschappelijke groepen. Het legt op om een bepaald percentage "bescheiden wonen" te creren. Onder andere vanuit het proportionaliteitsbeginsel worden daarbij projecten vanaf een bepaalde omvang beoogd.* *Het voorschrift is een vertaling van de principes die zijn opgenomen in artikel 4.2.4 van het decreet betreffende het grond- en pandenbeleid (DGPB).* *Om die reden moeten de gehanteerde begrippen gelezen worden in de zin die het DGPB daaraan geeft.* *Onder bescheiden woonaanbod moet worden begrepen: het aanbod aan kavels en woningen, met uitsluiting van het sociaal woonaanbod,*	*§5. Bescheiden woonaanbod* In dit gebied kan een vergunning voor: 1° verkavelingen van ten minste tien loten bestemd voor woningbouw, of met een grondoppervlakte groter dan een halve hectare, ongeacht het aantal loten; 2° groepswoningbouwprojecten waarbij ten minste tien woongelegenheden ontwikkeld worden; 3° de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen waarbij ten minste vijftig appartementen gecreëerd worden; 4° verkavelingen, groepswoningbouwprojecten en projecten voor de bouw of de herbouw van appartementsgebouwen die niet voldoen aan de voorwaarden, vermeld in 1°, 2° of 3°, en waarvoor een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning wordt aangevraagd door een verkavelaar of een bouwheer wiens project

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	dat bestaat uit kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m², woonhuizen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, respectievelijk overige woongelegenheden met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan deze maximale oppervlakte- en volumenormen verder beperken. *Ingevolge het DGPB kan de gebiedsspecifieke typebepaling worden opgelegd door middel van elk ruimtelijk uitvoeringsplan.* *Het DGPB bepaalt dat een welomschreven percentage (zie de "opmerking" in de rechterkolom) moet worden opgelegd via gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen die een bestemmingswijziging naar woongebied doorvoeren, voor zover het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen.* *Informatief kan worden gesteld dat dezelfde verplichting (met dezelfde modaliteiten) geldt in hoofde van provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, voor zover er sprake is van een omzetting van woonuitbreidingsgebied of woonreservegebied, of van een zone die geordend wordt door een ruimtelijk uitvoeringsplan en sorteert onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw", "bos", "overig groen" of "reservaat en natuur", of geordend wordt door een plan van aanleg en aangewezen is als landelijk gebied overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en de gewestplannen. Ook voor de provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen*	aansluit op andere, door dezelfde verkavelaar of bouwheer te ontwikkelen gronden, die samen met de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, een oppervlakte van meer dan een halve hectare beslaan; pas afgeleverd worden indien binnen het verkavelings- of bouwproject een bescheiden woonaanbod wordt verwezenlijkt dat gelijk is aan: a) voor wat betreft gronden die eigendom zijn van Vlaamse besturen of Vlaamse semipublieke rechtspersonen : veertig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod; b) voor wat betreft gronden die eigendom zijn van overige natuurlijke of rechtspersonen : twintig procent, verminderd met het op grond van het bij of krachtens het gemeentelijk reglement Sociaal Wonen opgelegde percentage inzake de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod. Het procentueel objectief kan enkel verder worden verlaagd tot nul procent vanaf de bekendmaking van een gemeentelijk bericht waaruit blijkt dat het bindend sociaal objectief verwezenlijkt is. Het bindend sociaal objectief is de gemeentelijke omschrijving van het sociaal woonaanbod dat binnen de tijdshorizon van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste moet worden verwezenlijkt (Artikel 4.1.2 DGPB). De bekendmaking van het gemeentelijk bericht geschiedt op de wijze, vermeld in artikel 186 van het Gemeentedecreet van 15 juli 2005.

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	geldt de voorwaarde dat het door middel van het plan gecreëerde woongebied een oppervlakte heeft van ten minste een halve hectare, ongeacht eventuele andere bestemmingswijzigingen. *De openbare besturen, vermeld in artikel 4.2.5, §2, 1° en 2°, van het DGPB kunnen steeds hogere normen nastreven dan deze die middels ruimtelijke uitvoeringsplannen en plannen van aanleg worden opgelegd, ook indien zij daar niet toe zijn verplicht.* *Nota bene. Artikelen 4.2.1 - 4.2.3 van het DGPB regelen de wijze waarop verkavelings- en bouwprojecten buiten de gevallen als vermeld in deze gebiedsspecifieke typebepaling kunnen of moeten, worden onderworpen aan lasten met het oog op de verwezenlijking van een sociaal woonaanbod.*	

Deelplan 4: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE BAAN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
WWT		**ART 2. RESIDENTIEEL WOONWAGENTERREIN** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”.
		Art 2.01 Bestemming
	De zone wordt ingericht als een woonwagenpark waarbij een woonwagen wordt gedefinieerd als een woongelegenheid gekenmerkt door flexibiliteit en verplaatsbaarheid doch met verankering in de grond en bestemd voor permanente en niet-recreatieve bewoning.	Het gebied is bestemd voor de aanleg en inrichting van een woonwagenpark met als functie wonen. Diensten en handel zijn niet toegelaten. In dit gebied zijn slechts woonwagens toegelaten en sociale, recreatieve of gemeenschapsuitrustingen die voor de bewoners van de woonwagens nodig of nutting zijn. De oprichting van één sanitaire unit per standplaats is toegelaten. **Art 2.02 Inrichting** Alle standplaatsen zijn toegankelijk via een verharde weg, voorzien van de nodige nutsvoorzieningen en verlichting. Een sanitaire unit heeft een minimale oppervlakte van 8m² en een maximale oppervlakte van 18m². Alle sanitaire units zijn uniform, zowel in materiaal als in afmetingen. De sanitaire units tellen één bouwlaag.

DEELPLAN 5: OUDE PATRO-TERREINEN

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van gebied voor dagrecreatie en woongebied tot zone voor stedelijk wonen. De ontwikkeling van dit gebied is een belangrijk onderdeel van het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, met name om de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen op een kwalitatieve manier te kunnen opvangen. Dit deelplan geeft dan ook uitvoering aan het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid inzake wonen.

1 Afbakening en situering

Kaart 19: Deelplan 5 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto

Het plangebied is gelegen in het westen van Eisden-Tuinwijk. Ten zuiden van het studiegebied bevinden zich woningen met het typische tuinwijkkarakter: vrijstaande ingenieurswoningen op grote percelen langs Kastanjelaan en Louis Mercierlaan. Ten noorden van het plangebied liggen vrijstaande villa's 'nieuwe stijl' langs Damhertstraat, Larikstraat, Papaverstraat en Marie Joséestraat, in een zone met een sterk groen karakter. Ten oosten van het studiegebied bevindt zich de Sint-Barbarakerk. In het westen raakt het studiegebied aan het oude kolenspoor.

Het plangebied omvat vier voetbalterreinen van Patro Eisden, inclusief verouderde infrastructuur (oude tribune, kantine, omheining, parking). De terreinen worden niet meer gebruikt door het eerste team omdat inmiddels nieuwe velden en een nieuw stadion aangelegd zijn, aansluitend bij het sportpark Maasmechelen, ten oosten van de tuinwijk. Een klein deel van het gebied bestaat uit bosfragmenten tussen bebouwing. Ten noorden en ten zuiden van de voetbalvelden bevinden zich woningen.

Naast de voetbalterreinen met infrastructuur omvat het plangebied ook het perceel gelegen tussen het oude voetbalstadion en het plein aan de Sint-Barbarakerk. Hierop staat het voormalige regiegebouw van de tuinwijk, dat in 2010 werd erkend als beschermd monument. Het perceel heeft woongebied als gewestplanbestemming.

Bovendien wordt ook het braakliggend perceel met gewestplanbestemming woongebied, gelegen op de hoek van de Louis Mercierlaan en de Damhertstraat, opgenomen in het plangebied. Hierdoor kan er een verbinding met het aanliggende groengebied (Nationaal Park Hoge Kempen) gecreëerd worden.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

In deze paragraaf wordt de relatie met de structuurplannen en het afbakeningsproces verduidelijkt, toegespitst op de ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De relatie van het RUP met het RSV wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.1).

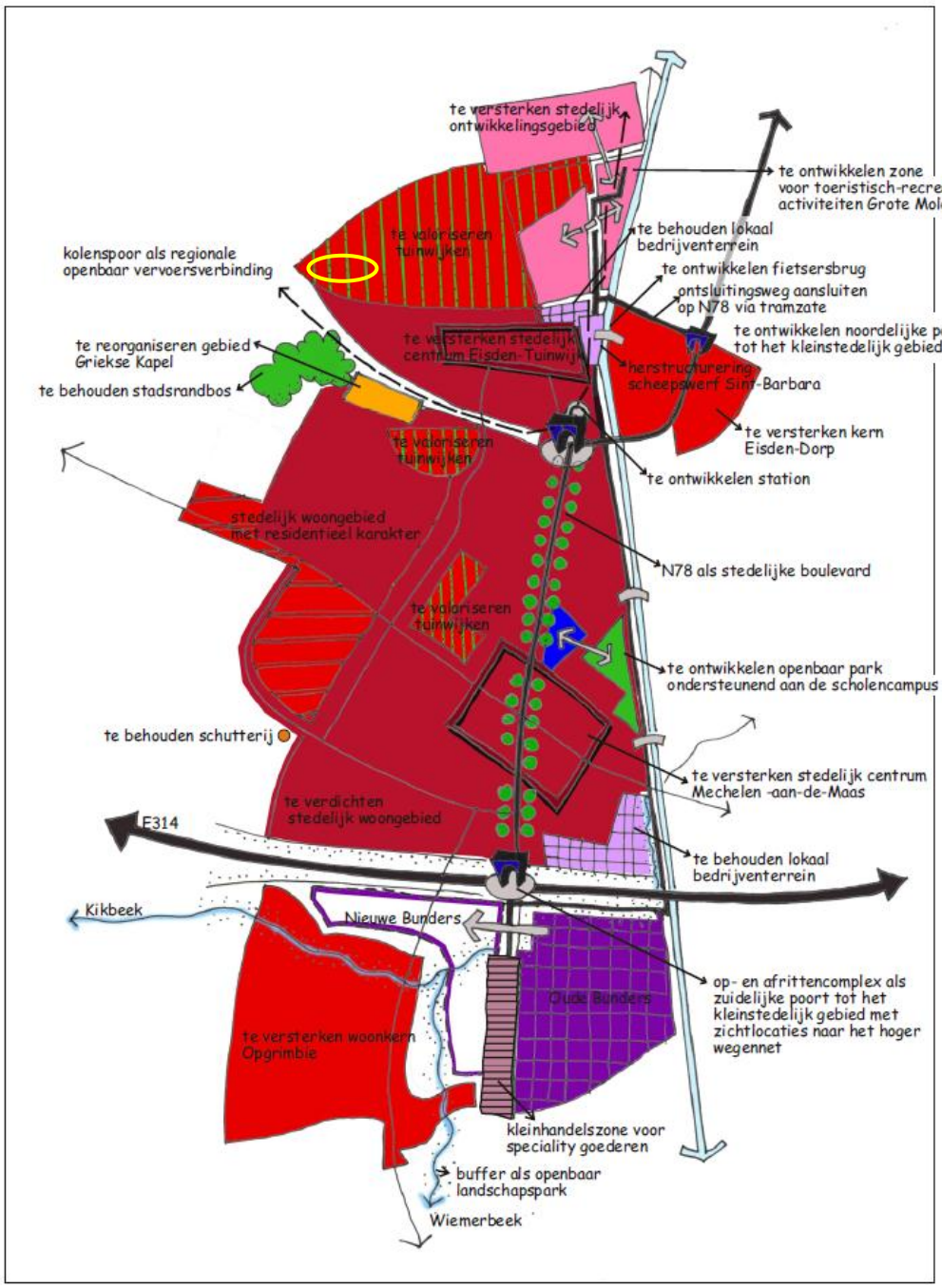
2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

De relatie van het RUP met het RSPL wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.2).

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

De voor dit RUP relevante elementen uit het GRS worden aangehaald in de algemene toelichting (paragraaf 2.3).

Onderstaande figuur toont de structuurschets van de centrale verstedelijkte band uit het GRS, met aanduiding van het plangebied.



Figuur 21: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van de centrale verstedelijkte band met aanduidig plangebied

2.4 Relatie met afbakeningsproces

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota opgemaakt door Iris Consulting in mei 2005[64] als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. In het actieprogramma van deze nota

64 Iris Consulting, Voorstudie “Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen”, 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

werden een aantal acties en maatregelen opgenomen die bijdragen tot een actief woonbeleid gericht op de versterking van het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma werden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

Het creëren van bijkomen woongebied op de voormalige terreinen van Patro Eisden is een in de nota aangehaalde actie die onder bevoegdheid valt van de provincie Limburg. De actie tot herbestemming naar woongebied maakt dan ook deel uit van de uitwerking van een provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen'.

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Beschrijving op mesoniveau

Het plangebied is gelegen in het westen van Eisden-Tuinwijk. Het gebied behoort tot de ankerplaats 'mijnsite van Eisden' en de relictzone 'onder de Berg'. Het gebied interageert met een waardevolle omgeving.

Ten zuiden en ten oosten van het plangebied bevinden zich woningen met het typische tuinwijkkarakter: vrijstaande ingenieurswoningen op grote percelen langs Kastanjelaan en Louis Mercierlaan. Ze maken deel uit van de 'mijncité Eisden', die zich ten westen (en beperkt ook ten oosten) van de Koninginnelaan uitstrekt. Vanaf 1911 werden in de cité de markante tweewoonsten gebouwd, gevolgd door een aantal vier- en zeswoonsten. Het geheel inspireerde zich aan de Engelse tuinwijken. Later volgden nog de bouw van logementshuizen en de oostelijke wijk.

Belangrijk voor het algemene uitzicht van de tuinwijk zijn de grote privé-tuinen, wat resulteert in een zeer lage bebouwingsdensiteit. Sinds de jaren 1950 kenden de oorspronkelijke groenelementen echter een algemene aftakeling. De oorspronkelijke regel voorzag een omheining van de percelen met hagen van liguster, meidoorn of haagbeuk, maar deze werd steeds meer vervangen door andere soorten afsluiting, zoals betonplaten, metselwerk en draad. Ook het openbaar groen kreeg de nodige aandacht. De belangrijkste straten zijn aangelegd als statige lanen, met bomenrijen afgezoomd en sterk beeldbepalend voor de tuinwijk in haar geheel. Woonstraten kronkelen zich tussen de hoofdassen met beplante pleintjes op de kruispunten.

Ten oosten van het plangebied ligt de imposante neo-gotische Sint-Barbarakerk. Rondom het kerkplein werd een centrum ingericht met scholen, klooster, pastorie, een casino en regiegebouw. Brede lanen leiden naar dit kerkplein, ondermeer de Kastanjelaan gelegen ten zuiden van het plangebied. Vandaag zijn aan het kerkplein het 'Grand Café Casino' (foto A), een campus van het Instituut Maria Opdracht (secundair onderwijs) en het Sint-Barbarainstituut, een centrum voor volwassenenonderwijs, gelegen. Langs de Kastanjelaan bevindt zich ook het OCMW-dienstencentrum 'De Bolster'

Ten noorden van het plangebied liggen vrijstaande villa's 'nieuwe stijl' langs Damhertstraat, Larikstraat, Papaverstraat en Marie Joséestraat, in een zone met een sterk groen karakter. (foto B)

Ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn tussen Eisden en As (lijn 21B), dewelke nu nog slechts voor recreatieve doeleinden wordt gebruikt (toeristentreintje, railbike). Langsheen deze spoorlijn bevindt zich het stadsrandbos.

3.2 Beschrijving op microniveau

Het plangebied omvat vier voetbalterreinen van Patro Eidsden, inclusief verouderde infrastructuur (oude tribune, kantine, omheining, parking – foto's C & D). De terreinen worden niet meer gebruikt door het eerste team omdat inmiddels nieuwe velden en een nieuw stadion aangelegd zijn, aansluitend bij het sportpark Maasmechelen, ten oosten van de tuinwijk. Een klein deel van het gebied bestaat uit bosfragmenten tussen bebouwing. De biologische waarde van het gehele terrein is beperkt.

Het plangebied wordt langs alle zijden omgeven door woongebied. Langs de noordzijde (langsheen de Damhertstraat, Larikstraat, Papaverstraat en Marie Joséestraat) bevinden zich recente woningen opgetrokken in open bebouwing (foto E). Langs de zuidzijde van het plangebied (langsheen de Louis Mercierlaan en de Kastanjelaan bevinden zich woningen in halfopen bebouwing, behorend tot de tuinwijk (foto F).

Naast de voetbalterreinen met infrastructuur omvat het plangebied ook het perceel gelegen tussen het oude voetbalstadion en het plein aan de Sint-Barbarakerk. Hierop staat het voormalige regiegebouw van de tuinwijk, dat in 2010 werd erkend als beschermd monument. Het perceel heeft woongebied als gewestplanbestemming.

Bovendien wordt ook het braakliggend perceel met gewestplanbestemming woongebied, gelegen op de hoek van de Louis Mercierlaan en de Damhertstraat, opgenomen in het plangebied.

E

F

3.3 Mobiliteitsprofiel van het plangebied

In het mobiliteitsplan Maasmechelen[65] is de Kastanjelaan aangeduid als lokale fietsroute. De link tussen de knooppunten 55 en 60 van de het grensoverschrijdend fietsroutenetwerk Kempen en Maasland loopt langs de as Kastanjelaan – Marie Joséestraat – Bremstraat – Louis Mercierlaan – Spoorwegstraat. Er bevindt zich een belbushalte (‘Eisden Sint-Barbarainstituut’) ter hoogte van het kerkplein Sint-Barbara. De bushalte ‘Eisden Post’, op 1400 m van het kruispunt Kastanjelaan x Elizabethlaan, wordt door een groot aantal lijnen en op regelmatige tijdstippen aangedaan.

Voor personen- en vrachtwagens is het gebied ontsloten via de Damhertstraat – Larikstraat, de Papaverstraat – Marie Joséestraat, de Kastanjelaan en de Louis Mercierlaan. Er bevindt zich geen geasfalteerde wegenis in het binnengebied.

Tabel 13: Deelplan 5 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens

Straatnaam	Functie
Damhertstraat-Larikstraat	Erfontsluiting woningen – ontsluiting naar Louis Mercierlaan
Papaverstraat – Marie Joséestraat	Erfontsluiting woningen – ontsluiting naar Kastanjelaan
Kastanjelaan	Ontsluiting Eisden-Tuinwijk naar Zetellaan (noorden) Erfontsluiting woningen
Louis Mercierlaan	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) van O.L. Vrouwestraat tot Koninginnelaan Ontsluiting Eisden-Tuinwijk naar Koninginnelaan (zuiden) Erfonsluiting woningen

[65] Het mobiliteitsplan wordt vernieuwd (2011)

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde kaarten.

Kaart 20: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen

Kaart 21: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Natuur

Kaart 22: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Watertoets

Kaart 23: Deelplan 5 – Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen

juridische aspecten, beleidsmatige aspecten, uitvoeringsinstrument, bestaande situatie, subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: nvt.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	7217V89 (15/09/1975).
Bouwvergunningen	N.v.t.
Vastgestelde bouwovertredingen	N.v.t.
Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: nvt
SECTORAAL	
Natuur	
Vogelrichtlijngebieden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen GENO: geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Natuurinrichting	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: nvt Natuurinrichtingsprojecten: nvt VEN-gebieden: nvt

Biologische waarderingskaart (BWK)	Biologisch minder waardevol
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Zone 3 – Eisden-Meeswijk
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	1ste categorie: geen 2de categorie: geen 3de categorie: geen Niet geklasseerd: geen
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden	Niet erosiegevoelig
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Matig gevoelig voor grondwaterstroming
Watertoets - Hellingenkaart	0%-5% helling
Watertoets - Infiltratiegevoelige gebieden	Infiltratiegevoelig
Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig
Watertoets - Winterbedkaart	Behoort niet tot het winterbed van een grote rivier
Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: nvt Integraal waterbeleid: nvt Waterwegen en Zeekanaal NV: nvt
Landbouw	
Ruilverkaveling	geen
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: nvt
Landschap	
Beschermde monumenten	Regiegebouw (25/06/2010)
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	geen
Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	A70031 – Mijnsite Eisden; R70048 – Onder de Berg
Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	geen
Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	205811 – Regiegebouw van de steenkoolmijn
Landinrichting	geen
Wonen	
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	geen
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: nvt

Recreatie en toerisme	
Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
Rooilijnen	Geen.
Voet- en buurtwegen	Buurtweg nr 18
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	geen
Gewestwegen	geen
Spoorwegen	geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	geen
Openbaar vervoer	De Lijn: Maaseik-Tongeren; Eisden-Lanaken
Milieu	
Milieuvergunningen	N.v.t.
Bodemvervuiling	geen
Industrie	
Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	geen **AANPALEND (binnen 2km):**
VLAO Bedrijventerreinen	geen

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Visie

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van gebied voor dagrecreatie en woongebied tot zone voor stedelijk wonen. Hierdoor kan er bijkomend woonaanbod gerealiseerd worden om de taakstelling stedelijk wonen te realiseren. Bij de realisatie dient er specifiek aandacht uit te gaan naar de vormelijke en functionele aansluiting van het gebied bij de tuinwijk en het plein rond de Sint-Barbarakerk, en aan de versterking van de relatie met het aangrenzende bosgebied.

Hierna worden de principes aangehaald die worden gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied. Zij zijn afgeleid uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en uit de randvoorwaarden die bij het opmaken van het plan-MER naar voor kwamen.

5.2 Concepten

Stedelijk wonen – gradiënt in stedelijke dichtheid

Voor het plangebied wordt er een richtdichtheid van 25 wooneenheden per hectare vooropgesteld. Deze stedelijke woondichtheid kan ruimtelijk worden verantwoord door het opleggen van een dichtheidsgradiënt in het plangebied. In het westen van het plangebied wordt een lagere dichtheid dan 25 wooneenheden nagestreefd, om aansluiting te vinden met de halfopen bebouwing van de tuinwijk. In het oosten van het plangebied kunnen hogere dichtheden dan 25 wooneenheden per hectare worden nagestreefd. Dit deel van het plangebied bevindt zich immers langs het historische hart van Eisden-Tuinwijk: het plein rond de Sint-Barbarakerk. Door het integreren van meer stedelijke woonvormen in de buurt van het plein wordt het centrum versterkt. De versterking tevens worden ingevuld door het voorzien van aanvullende functies aan het wonen, aangepaste bouwvolumes en/of een versterking van het openbaar domein aan de Sint-Barbarakerk. Het voormalige regiegebouw van de tuinwijk, erkend als beschermd monument, wordt meegenomen bij de ontwikkeling.

Het gebied heeft een oppervlakte van om en bij de 6,5 ha. Bij een richtdichtheid van 25 woningen per hectare betekent dit ongeveer 160 bijkomende woningen. Dit is een omvangrijk aantal maar de patro-terreinen zijn in eigendom van de gemeente waardoor zij bijgevolg een regiefunctie heeft in de ontwikkeling. De gemeente zal er dan ook over waken een aanbodbeleid van bijkomende wooneenheden te voeren in functie van de behoefte.

Relatie met tuinwijk

De ontwikkeling dient relaties aan te gaan met de tuinwijk. De bebouwing moet zich integreren in de historische omgeving, met aandacht voor de morfologie van de wijk , de typologie van de woningen en de typerende landschapselementen van de (oorspronkelijke) tuinwijk. Integreren betekent niet imiteren, maar wel interpreteren van de eigenschappen van de tuinwijk om ze te

optimaliseren binnen de nieuwe ontwikkeling . De ontwikkeling moet de belevingswaarde van de tuinwijk voor bewoners en bezoekers respecteren en zo mogelijk versterken.

Bijzondere aandacht moet gaan naar de relatie tussen het regiegebouw, dat een beschermd monument betreft, en de nieuwe ontwikkeling. Bij het ontwerp van de woonwijk moet het regiegebouw als een volwaardig onderdeel geïntegreerd worden in de wijk. Het regiegebouw heeft immers een historische band met de terreinen van Patro Eisden. De nieuwe woontypologieën mogen hun rug niet keren naar het regiegebouw maar nemen het gebouw op in het stedenbouwkundig concept van de nieuwe wijk.

Ondanks het relatief groene karakter van de omringende tuinwijk is het areaal aan publieke ruimte om te bespelen en te verpozen relatief beperkt. Daarom wordt bijzondere aandacht gegeven aan bruikbare publieke ruimte.

Omdat hier een woonontwikkeling komt is het van belang dat ook naast publieke ruimte ook bespeelbare ruimte wordt geïntegreerd in het project. Vooral voor kinderen tot 12 jaar is het belangrijk dat in de onmiddellijke omgeving van de woning een speelplek aanwezig is.

Tot 6 jaar bewegen de kinderen zich zelfstandig in een actieradius van 100m van de woning en is een speelruimte van 100m² - 500m² voldoende. Voor hun spel hebben ze behoefte aan zand, water en enkele speelobjecten die speciaal voor jonge kinderen zijn gemaakt (kleine klim- en klauterhuisjes, lage glijbaan, kleine ronddraai fietsjes, etc.). Maar ook groen, verhogingen en geasfalteerde ruimten (driewieler) zijn geschikt.

De leeftijdscategorie 7-12 jaar heeft een actieradius van 300-400 meter. Zij hebben nood aan een oppervlakte van 500m² tot 1.000m² om te spelen. Voor deze groep kinderen geldt dat in principe heel veel toestellen aantrekkelijk zijn. Een zo divers mogelijke inrichting met kwalitatief goede en duurzame toestellen trekt een divers publiek, hetgeen een belangrijke voorwaarde is voor het goed functioneren van speelplekken. Deze leeftijdsgroep heeft een grote ruimtebehoefte voor bewegen (fietsen, skaten) en openbaar groen (bomen klimmen en balletje trappen). Zij hebben ook behoefte aan een speeldomein met uitdagende, grote en stevige speeltoestellen al dan niet gecombineerd met (on)verharde open ruimten. Meisjes willen graag schommelen en willen graag uitzichtpunten en toestellen waar zij hun behendigheid kunnen oefenen en tonen (duikelrekken). Klimtoestellen worden graag door jongens én meisjes gebruikt evenals water en zand. Vooral jongens hebben behoefte aan mogelijkheden voor een balspel. Bomen bieden schaduw en er kan in geklommen worden[66].

Deze richtlijnen worden vertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

[66] *Speelbeleidsplan Uithoorn 2008-2012 en speelbeleidsplan Hoogvliet 2009-2014.*

Relatie met Nationaal Park Hoge Kempen

De ligging van het plangebied aan de rand van het kleinstedelijk gebied, dicht bij het Nationaal Park Hoge Kempen, maakt dat de kans om de band tussen de Tuinwijk en het natuurgebied aan te halen moet gegrepen worden. De wijk heeft nu haar rug naar het Nationaal Park gekeerd en de nabijheid van het Nationaal Park Hoge Kempen is nauwelijks voelbaar. Om deze reden wordt ook het braakliggend perceel met gewestplanbestemming woongebied, gelegen op de hoek van de Louis Mercierlaan en de Damhertstraat, opgenomen in het plangebied. Het perceel maakt een visuele verbinding mogelijk tussen de tuinwijk en het natuurgebied. Ook een verbetering van de langzaam verkeersverbinding tussen het plein rond Sint-Barbara, het plangebied en het padennetwerk in het Nationaal Park kan wordt zo gefaciliteerd.

Relatie met woonwijk ten noorden / ontsluiting plangebied

De ontwikkeling mag geen last leggen op de woonomgeving ten noorden van het plangebied. Er dient een ruimtelijk verantwoorde overgang te worden gecreëerd. De ontsluiting van het woongebied ten noorden van het plangebied moet gegarandeerd blijven via de Damhertstraat, en dit voor zowel langzaam als gemotoriseerd verkeer.

De ontsluiting van het plangebied via aansluitingen op de Kastanjelaan en de Louis Mercierlaan wordt gewaarborgd.

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De elementen ten behoeve van de watertoets zijn overgenomen uit de effectbespreking ‘water’ voor deelplan 5 (zie paragraaf 10.1.1 in het plan-MER).

6.1 Hydrografie van het plangebied

Het plangebied van het deelplan ligt in het Maasbekken. Er stromen geen waterlopen door of langs het deelgebied In het plangebied zijn geen risicozones voor overstromingen gelegen (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006).

6.2 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- In het plangebied komen geen erosiegevoelige gronden voor.
- Het volledige plangebied behoort tot het type 2 inzake grondwaterstromingsgevoeligheid, namelijk matig gevoelig aan grondwaterstroming;
- Het volledige plangebied heeft een infiltratiegevoelige bodem;
- Het plangebied is deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied gelegen;
- Het terrein is niet gelegen in het winterbed van de Maas.

Het plangebied is gelegen in beschermingszone type III rond een waterwingebied. De waterwinningen in Maasmechelen en de watervoerende lagen waaruit het water onttrokken wordt, zijn zeer kwetsbaar. Verontreiniging van het grondwater moet absoluut vermeden worden.

6.3 Plantoets

De verdere invulling van het stedelijk woongebied brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee. Hierdoor zal er een grotere afloop van hemelwater ontstaan welke mogelijks een effect kunnen hebben op de waterhuishouding.

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het is niet wenselijk om hemelwater afkomstig van potentieel verontreinigde oppervlakken (i.e. wegen, grote parkings en bedrijventerreinen) binnen de beschermingszone type III te laten

infiltreren. In samenspraak met de VMW kan wel bekeken worden of infiltratie van hemelwater afkomstig van daken wel kan geïnfiltreerd worden.

Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden.

6.4 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

7 Relevante elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)

In het milieueffectenraport (plan-MER) over het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen' opgesteld volgens de procedure van het integratiespoor (zie Algemene toelichting) worden alle deelplannen binnen het provinciaal RUP behandeld, hoewel niet allen van rechtswege als plan-MER-plichtig gelden. De initiatiefnemer heeft hiervoor geopteerd om mogelijke cumulaties van effecten veroorzaakt door de verschillende deelplannen te kunnen beschrijven en beoordelen.

In de Nota voor Publieke Consultatie (NPC) bij het plan-MER wordt aangegeven dat deelplan 5 niet van rechtswege plan-MER-plichtig is: het plan bevat geen elementen die voorkomen in de bijlage I of II van het BVR van 10/12/2004, het plan wordt beschouwd als een kleine wijziging op lokaal niveau (herbestemming van een binnengebied met beperkte oppervlakte) en het plan is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, waardoor geen passende beoordeling vereist is. Deelplan 5 is m.a.w. screeningplichtig.

Het plan-MER is aan dit document toegevoegd. De referentiesituatie voor deelplan 5 wordt besproken onder paragraaf 5.5; de milieubeoordeling (screeningsnota) is terug te vinden onder hoofdstuk 10 van het plan-MER

In de screeningsnota werd een milieubeoordeling opgenomen voor de disciplines water, mobiliteit, geluid, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, en mens-ruimtelijk functioneren. Vanuit de milieubeoordeling worden de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden aangereikt:

- Aandacht voor opvang hemelwater (hemelwaterputten) en buffering. Infiltratie van mogelijks verontreinigd hemelwater is niet gewenst daar het gebied in beschermingszone type III van de drinkwaterwinning Eisden-Meeswijk gelegen is.Binnen de beschermingszones is het Besluit van de Vlaamse Executieve dd. 27 maart 1985, houdende de reglementering van de handelingen binnen waterwingebieden en de beschermingszone en de bepalingen van Vlarem van 1 juni 1995 van kracht zijn. De verbodsbepalingen die door deze bepalingen van kracht zijn dienen steeds gerespecteerd te worden. Indien toch een infiltratievoorziening overwogen wordt, dient deze aangelegd te worden als een open voorziening zodat een eventuele verontreiniging snel kan gedetecteerd worden en verwijderd worden. Het buffervolume bedraagt volgens de stedenbouwkundige verordening minimaal 300 l per begonnen 20m² verhard oppervlak.
- Aandacht voor bereikbaarheid openbaar vervoer

Tijdens de plenaire vergadering wordt opgemerkt dat de mijnverzakkingsproblematiek buiten beeld blijft in de plan-MER en het PRUP. Deze problematiek wordt aangehaald in de plan-MER op pagina 96. De mijnverzakkingsproblematiek en de permanente bemaling werd in de milieubeoordeling van het deelplan 5 echter niet als relevante discipline weerhouden.

In het plan-MER worden de maatregelen en randvoorwaarden vanuit de milieubeoordeling als volgt opgedeeld:

Tabel 14: Deelplan 5 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER

Voor deelplan 5 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
	Aandacht voor bereikbaarheid openbaar vervoer	
Voldoende buffering hemelwater – geen infiltratie		

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden werden in het deelplan verwerkt.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de verschuiving binnen de categorieën van gebiedsaanduiding.

Tabel 15: Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduding	Huidige oppervlakte conform gewestplan (ha.)	Nieuwe oppervlakte conform deelplan (ha.)
wonen	1,66	7,77
recreatie	6,11	0,00
Totaal	**7,77**	**7,77**

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

> *De regeling over de planschade is terug te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".*

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de "richtlijn voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing" dd. oktober 2009.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Waar mogelijk zal in de toelichtingsnota worden aangegeven welke percelen er volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermoedelijk onder een uitzonderingsregel vallen. Het betreft echter een inschatting een geen uitsluitinggrond van heffing.

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

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Geen

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planbatenheffing ontstaan:

- Van de categorie ‘recreatie’ naar ‘wonen’ (art. 2.6.4 - 3°).

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen.

Op bijhorende kaart wordt een overzicht gegeven van de percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie of kapitaalschade. Afhankelijk van de fase waarin het PRUP zich bevindt zullen deze, conform de richtlijn, meer in detail weergegeven worden.

10 Opgave van voorschriften die opgeheven worden

Gewestplan

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Limburgs Maasland KB 01.09.1980, die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingen overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Gebied voor dagrecreatie
- Woongebied

Verkavelingen

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de verkavelingen die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft voor de verkaveling die staat vermeld in onderstaande tabel enkel het deel gelegen binnen de grenzen van het deelplan

Tabel 16: Deelplan 5 – Verkavelingen die gedeeltelijk worden opgeheven

	Ref. gemeente	Ref. AROHM	Datum aanvraag	Datum vergunning
1	065 V75	7217 V89	09/09/1974	15/09/1975

11 Motivatie voor onteigening

Het perceel 59A, gelegen in woongebied, is in handen van een particulier.

Het perceel bevindt zich in het deelplan 5 “Oude Patro-terreinen” waarbij dit deelplan een herbestemming krijgt van een gebied voor dagrecreatie en woongebied tot een zone voor stedelijk wonen. Hierdoor wordt bijkomend woonaanbod gecreëerd ter realisatie van de taakstelling stedelijk wonen, waarbij voor deze zone specifiek werd opgelegd dat er bijzondere aandacht moet zijn voor de vormelijke en functionele aansluiting van het gebied bij de tuinwijk en het plein rond de Sint-Barbarakerk en voor de versterking van de relatie met het aangrenzend bosgebied.

De onteigening van dit perceel is noodzakelijk om de verbinding met het Nationaal Park Hoge Kempen aan te halen. De Tuinwijk waarin het plangebied gelegen is, ligt momenteel met de rug gekeerd naar dit natuurgebied en de nabijheid ervan is nauwelijks voelbaar. Om deze reden wordt het perceel gelegen op de hoek van de Louis Mercierlaan en de Damhertstraat opgenomen in het plangebied van deelplan 5. Het perceel is momenteel braakliggend en is het enige braakliggend perceel in deze rand waardoor het de beste mogelijkheid biedt om deze relatie te leggen, niet enkel functioneel maar ook visueel. De realisatie en inrichting (inclusief onderhoud) van een dergelijke verbinding is bij uitstek een taak voor de overheid.

De onteigende instantie is de gemeente Maasmechelen.

DEEL 2 Verordenend deel

1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

ART 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 0.01 Terminologie

Bebouwingsdichtheid	De hoeveelheid wooneenheden per oppervlakte-eenheid.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens de Bouwcode.
Harmonische samenhang	Bestaan van een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een bouwwerk dat, indien niet anders aangeduid, gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
Percentage openbaar groen	De verhouding van de oppervlakte openbaar groen tegenover de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. De gedefinieerde oppervlakte van het terrein moet worden aangetoond bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Art. 0.02 Grond- en pandenbeleid

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is van toepassing, net zoals alle latere wijzigingen aan het decreet.

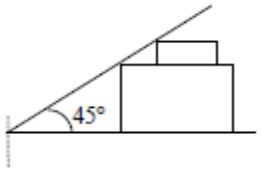
Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Art. 0.03 Werken van algemeen belang Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten.

1.2 Stedenbouwkundige aspecten

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
SW	*Het gehele gebied is in hoofdzaak bedoeld voor wonen, verweven met aan het wonen verwante voorzieningen voor zover deze geen hinder teweegbrengen voor het wonen.*	**ART 1. ZONE VOOR STEDELIJK WONEN** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen”. **Art 1.01 Bestemming** Het gebied is bestemd voor stedelijk wonen, openbare groene en verharde ruimten en lokale, aan het wonen verwante voorzieningen. Onder lokale, aan het wonen verwante voorzieningen wordt verstaan: buurtondersteunende handel met een netto handelsoppervlakte ≤400 m² per handelszaak, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, horeca, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen, voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving. Binnen de zone kan openbare wegenis worden aangelegd in functie van erfontsluiting.

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die afwijken van voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.
	Een gedifferentieerd woonaanbod wordt nagestreefd, met een menging van ééngezins- en meergezinswoningen in verschillende typologieën. Een meergezinswoning bevat verschillende wooneenheden. Dit laat ook toe om tegelijkertijd een hoge woondichtheid en voldoende privaat en collectief groen/plein te voorzien.	De zone wordt uitgevoerd als een project. Onder een project moet groepswoningbouw of een verkaveling verstaan worden. Een gefaseerde uitwerking is mogelijk, doch een integraal concept voor de zone is verplicht alvorens de gefaseerde uitwerking kan worden aangevat. Het integraal concept wordt toegelicht in de inrichtingsstudie.
		Art 1.02 Inrichting *<u>§1. Algemene inrichtingsprincipes</u>* Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes: • De ruimtelijke samenhang van het hele gebied dient gegarandeerd te worden. Als de zone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen). • De terreinaanleg van de buitenruimte gebeurt vanuit een geïntegreerd concept; ook de private buitenruimte. Indien de percelen fysiek worden begrensd, gebeurt dit met streekeigen begroeiing in de vorm van hagen. De openbare wegenis dient te worden afgelijnd met bomenrijen. • Het openbaar domein dient kwalitatief te worden ingericht, met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor
	De terreinaanleg van de buitenruimte dient te refereren naar de inrichtingsconcepten voor de tuinwijk. Dit geldt voor zowel het openbaar als het privaat domein. In de inrichtingsstudie dient dit te worden toegelicht. *De bebouwing dient zich te integreren in de omgeving, waarbij rekening*	

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	moet gehouden worden met het bestaande woonweefsel. Evaluatiecriteria voor de beoordeling van inplanting en aard van de voorgestelde bebouwing zijn o.a. de privacy, bezonning, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang.	het parkeren en voor voldoende groene ruimtes • De ontwikkeling dient rekening te houden met de bestaande toestand van de aanpalende percelen waarbij geen hinder mag worden gecreëerd qua bezonning en privacy ten aanzien van de bebouwing op deze percelen. • De ontwikkeling dient rekening te houden met de nabijheid van het Nationaal Park Hoge Kempen. De verbinding tussen de tuinwijk en het Nationaal Park dient ruimtelijk en visueel versterkt te worden. • Materialen ondersteunen de continuïteit van de architectuur in de bestemmingszone of contrasteren er positief mee. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen. • De ontwikkeling dient een ruimtelijk verantwoorde overgang te voorzien met de bestaande tuinwijk. • De ontwikkeling integreert het Regiegebouw als een volwaardig onderdeel van de woonontwikkeling.
 (indicatieve aanduiding)	*Het centrumversterkend karakter van het oosten van het plangebied kan worden versterkt door het voorzien van aanvullende functies aan het wonen, stedelijke bouwvolumes en/of een versterking van het openbaar domein aan de Sint-Barbarakerk.* *De ontwikkelingen binnen de zone moeten kaderen in het stedelijkgebiedbeleid, waarbij er in het te verdichten kleinstedelijk woongebied een minmaal gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha*	*<u>§2. Invulling oostelijk deel</u>* De invulling van het oostelijk deel van het plangebied (aangeduid met een symbool) gebeurt op een wijze dat deze een centrumversterking betekent voor de tuinwijk van Eisden. *<u>§3. Bebouwingsdichtheid</u>* Bij inrichting van de zone moet een minimaal gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd worden. Deze dichtheid kan variëren binnen de zone zolang voor de totale zone de minimale dichtheid

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	wordt nagestreefd. *De verdeling wordt toegelicht in de inrichtingsstudie zodat per aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning kan worden beoordeeld of het individuele project ertoe bijdraagt de minimale dichtheid bij volledige ontwikkeling te behalen.*	gehandhaafd blijft. • In het oosten van de zone – aangeduid met een symbool – wordt het centrum van de nieuwe woonwijk gerealiseerd, wat wordt vertaald in een hogere bebouwingsdichtheid. • In de overige delen van de zone kan een dichtheid worden gerealiseerd die lager ligt dan 25 woningen per hectare. In de inrichtingsstudie wordt de verdeling van de bebouwingsdichtheid over de zone toegelicht. Het percentage openbaar groen bedraagt minimaal 20%. Het openbaar groen wordt over de bestemmingszone gespreid. De openbare groenzones zijn met elkaar verbonden via een netwerk van langzaam verkeersstructuren. Binnen de openbaar groenzones wordt minstens 1.000 m² kindvriendelijke, bespeelbare ruimte geïntegreerd in het concept waarvan: • Minstens 3 plaatsen een oppervlakte heben van minstens 100m²; • Minstens één centrale plaats binnen de bestemmingszone een oppervlakte heeft van minstens 500m².
	Min. afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte – cfr. schets. 	*§4. Plaatsing en afmetingen van gebouwen* De inplanting van de bebouwing respecteert een afstand ten opzichte van de zonegrenzen van de aangrenzende bestemmingen die minstens gelijk of groter is dan de kroonlijsthoogte van de bebouwing ter hoogte van die zonegrens. Het maximum aantal bouwlagen, inclusief dakverdieping, is 4.

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		<u>§5. Terreinaanleg:</u> De delen van het terrein die worden gebruikt als toegang , terras, parkeer- of staanplaats mogen worden verhard. Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het terrein wordt ingericht als groenzone. *<u>§6. Openbare wegenis</u>* De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. De interne ontsluiting sluit aan op de Kastanjelaan en op de Louis Mercierlaan. De aansluitingspunten zijn indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲). Een tweede indicatieve aanduiding (◄- - -►) geeft aan dat een verbinding moet blijven bestaan tussen de Damhertstraat en de Louis Mercierlaan. De verbinding bevindt zich ter hoogte van de bestaande doorgang, waarbij het exacte tracé nog te bepalen is. Deze verbinding functioneert als ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van de noordelijker gelegen verkaveling. Alle werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassen van de verbinding en aanhorigheden. *<u>§ 7. Integraal waterbeheer</u>* Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast:
	Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer.	• Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding worden bufferbekkens aangelegd of wordt aangesloten op bufferbekkens in de

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Het is niet wenselijk om hemelwater afkomstig van potentieel verontreinigde oppervlakken (i.e. wegen, grote parkings en bedrijventerreinen) binnen de beschermingszone type III te laten infiltreren. In samenspraak met de VMW kan wel bekeken worden of infiltratie van hemelwater afkomstig van daken wel kan geïnfiltreerd worden. Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden.	aanpalende gebieden voor zover kan aangetoond worden dat deze bufferbekkens voldoende gedimensioneerd zijn. • Regenwater moet maximaal worden herbruikt. • Indien er een bufferbekken wordt voorzien voor hemelwater dat in contact komt met verharde oppervlakte, mag dit geen infiltratiebekken betreffen. • Infiltratievoorzieningen worden aangelegd als een open voorziening. • Ondergrondse constructies moeten een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag. *§8. Inrichtingsstudie* Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van de zone voor stedelijk wonen moet er bij aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen die betrekking hebben op de uitwerking van een project een inrichtingsstudie gevoegd worden. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. Een aanvraag tot een stedenbouwkundige vergunning die betrekking heeft op instandhoudingswerken, verbouwen, uitbreiden of herbouwen van gebouwen

Deelplan 5: STEDELIJK WOONGEBIED OUDE PATRO-TERREINEN		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De inkleuring van de zone voor dagrecreatie valt niet volledig samen met de percelen waarop de voormalige terreinen van Patro Eisden zijn gesitueerd. Delen van de tuinen van de woningen gelegen langs de Kanstanjelaan en de Larikstraat zijn in recreatiegebied gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen in deelplan 5 en herbestemd tot woongebied. Gezien de woningen langs de Kastanjelaan en de Larikstraat onderhavig zijn aan de bepalingen van het gewestplan volgt, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan 5 zodat voor alle delen van de percelen in beide straten dezelfde bepalingen van kracht zijn.	en constructies voor zover hun inplanting, volume en afmetingen gerespecteerd blijven, wordt ontheven van het gepaard gaan van een inrichtingsstudie. **ART 2. WOONGEBIED** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “wonen” met als subcategorie “woongebied”. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

DEELPLAN 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van een agrarisch gebied tot bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied. De herbestemming heeft als doel het bouwvrij houden van het gebied, zodat het op lange termijn – indien voldaan is aan bepaalde voorwaarden – kan ontwikkeld worden als stedelijk woongebied met poortfunctie naar het kleinstedelijk gebied. Bovendien worden door dit deelplan de delen van de tuinen van de woningen gelegen langs de Schabbertenstraat die als huidige bestemming agrarisch gebied hebben, herbestemd tot woongebied met landelijk karakter. Op deze manier wordt er aangesloten bij de aangrenzende gewestplanbestemming.

In deze zin is de ontwikkeling van dit gebied een belangrijk onderdeel van het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, met name om de stedelijke taakstelling inzake bijkomende woningen op een kwalitatieve manier te kunnen opvangen. Dit deelplan geeft dan ook uitvoering aan het vooropgestelde stedelijkgebiedbeleid inzake wonen.

1 Afbakening en situering

Kaart 24: Deelplan 6 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart en luchtfoto

Het plangebied is gelegen in het noorden van Eisden-Dorp. De westgrens van het gebied wordt gevormd door de N78 Rijksweg; de Schabbertenstraat en de Eisdenweg vormen de zuid-, oost- en noordgrens. Ten zuiden en zuidwesten van het plangebied bevindt zich de kern van Eisden, waarvan het centrum (Vrijthof) zich aan de westzijde van de N78 Rijksweg bevindt. Ten noordoosten van het plangebied bevindt zich de kern van Leut – de Eisdenweg verbindt de kernen van Leut en Eisden. Ten zuidoosten van het gebied strekt de open ruimte van de Maasvallei zich uit, terwijl het noordwesten wordt gekenmerkt door een eerder gesloten landschap tussen de N78 Rijksweg en de Zuid-Willemsvaart.

Het plangebied omvat een binnengebied, in hoofdzaak bestaande uit akkers en weilanden. Meer dan de helft van de percelen wordt gebruikt door een boomkweker. De site is omgeven door woonlinten, voornamelijk langs de Eisdenweg en Schabbertenstraat.

Het agrarisch gebied zoals ingekleurd op het gewestplan, gelegen tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter, wordt in zijn geheel opgenomen in dit deelplan. Dit maakt dat de grenzen van het deelplan grotendeels samenvallen met de gewestplangrens voor agrarisch gebied. Een uitzondering hierop vormen de onbebouwde percelen in het binnengebied die een agrarisch grondgebruik kennen maar die doorsneden worden door de gewestplangrens en bijgevolg gedeeltelijk een bestemming als landelijk woongebied hebben. Deze percelen worden volledig in het plangebied opgenomen. Dit maakt dat ook delen van het op het gewestplan aangeduide woongebied met landelijk karakter worden herbestemd tot zone voor bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied. De N78 langsheen het gebied wordt in het kleinstedelijk gebied opgenomen en herbestemd als zone voor weginfrastructuur.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

In deze paragraaf wordt de relatie met de structuurplannen en het afbakeningsproces verduidelijkt, toegespitst op de ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

De relatie van het RUP met het RSV wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.1).

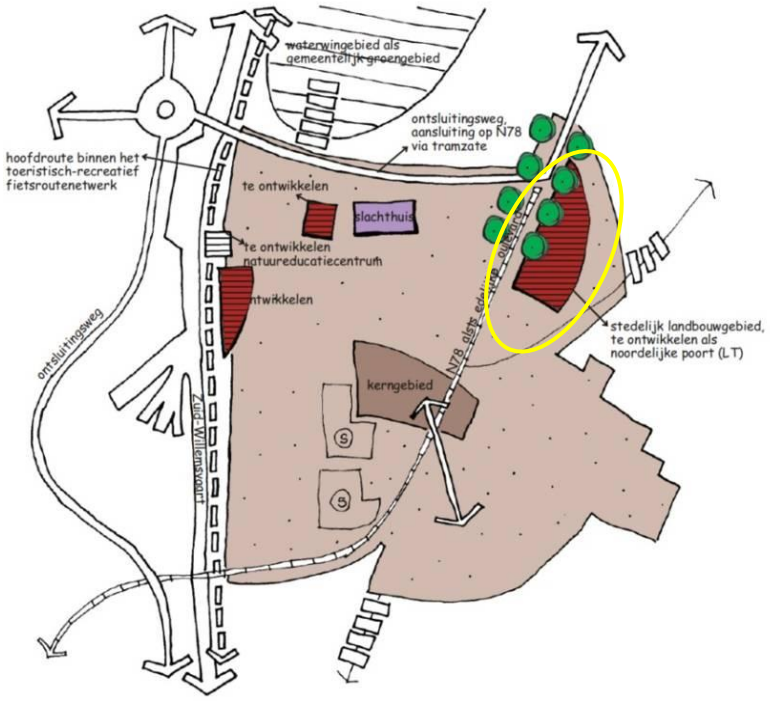
2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

De relatie van het RUP met het RSPL wordt uitvoerig beschreven in de algemene toelichting (paragraaf 2.2).

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

De voor dit RUP relevante elementen uit het GRS worden aangehaald in de algemene toelichting (paragraaf 2.3).

Onderstaande figuur toont de structuurschets van Eisden-Dorp uit het GRS met aanduiding van het plangebied.



Figuur 22: GRS – Structuurschets Eisden-Dorp (GRS) met aanduiding plangebied

2.4 Relatie met afbakeningsproces

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota opgemaakt door Iris Consulting in mei 2005[67] als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. In het actieprogramma van deze nota werden een aantal acties en maatregelen opgenomen die bijdragen tot een actief woonbeleid gericht op de versterking van het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma werden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

Eén van de acties die in deze nota werden aangehaald is de inname van het landbouwgebied tussen de N78 – Eisdenweg – Schabberstraat. Het gebied wordt in de voorstudie beschouwd als stedelijk landbouwgebied en woonreservegebied dat op lange termijn de locatie kan vormen voor de inrichting van een stedelijk woonproject dat de noordelijke poort vormt tot het kleinstedelijk gebied Maasmechelen.

Over deze actie bestond er echter geen consensus binnen de stuurgroep van het afbakeningsproces. RWO en de planologische ambtenaar wensten het agrarisch gebied niet mee op te nemen in het kleinstedelijk gebied omdat Eisden-Dorp nood heeft aan herwaardering en herstructurering van het woongebied eerder dan aan nieuw woongebied. De provincie erkent dat dit belangrijk is en wenst daarom eerst in te zetten op deze herwaardering en herstructurering en na realisatie ervan toch het agrarisch gebied te laten ontwikkelen binnen het stedelijk gebied. De gemeente wenst het gebied direct aan te snijden.

De opmaak van een RUP voor dit gebied is een in de nota aangehaalde actie die onder bevoegdheid valt van de provincie Limburg, en maakt dan ook deel uit van de uitwerking van een provinciaal RUP ‘Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’.

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Beschrijving

Het plangebied is gelegen in het noorden van Eisden-Dorp. Het omvat een binnengebied, in hoofdzaak bestaande uit akkers en weilanden. Meer dan de helft van de percelen wordt gebruikt door een boomkweker.

Op mesoschaal is het landschap halfopen: in het plangebied zelf een open landschap, landbouwgebied, maar rondom een gesloten landschap (bebouwing langs Schabbertenweg, Eisdenweg en N78 Rijksweg). Ten oosten van het plangebied is er een overgang van de woonconcentratie in Maasmechelen naar een meer open gebied met landschappelijk woonkarakter.

Ten noordwesten van het gebied ligt de N78 Rijksweg. Ten zuiden van het plangebied bevinden er zich langsheen de N78 vier woningen in open bebouwing. Ten noorden van het plangebied, aan het kruispunt van de N78 met de Schabbertenstraat, bevindt er zich een producent/plaatser van ramen en deuren, keukens, badkamers, slaapkamers en burelen (Moors Interieurbouw – foto A). Aan de overzijde van de N78 bevinden er zich vrijstaande woningen (waaronder twee meergezinswoningen: “urban villa’s” van 3 bouwlagen + 1 bouwlaag onder hellend dak – foto B) en de garage met tankstation ‘Robby Sangers’ (foto C)

67 Iris Consulting, Voorstudie “Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen”, 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de kern van Eisden, waarvan het centrum (Vrijthof) zich aan de westzijde van de N78 Rijksweg bevindt. Hier bevinden zich ook enkele voorzieningen (scholencampus, rust- en verzorgingstehuis) en handelszaken.

Ten zuidoosten van het plangebied bevinden er zich woningen in halfopen of open bebouwing langsheen de Eisdenweg. De Eisdenweg verbindt de kernen van Leut en Eisden met elkaar.

Ten noordoosten van het plangebied bevinden er zich woningen in halfopen of open bebouwing langsheen de Schabbertenstraat (foto D). Twee percelen langsheen de straat zijn niet bebouwd. De Schabbertenstraat is een lokale weg III: erfontsluiting is de hoofdfunctie van de weg.

Het agrarisch gebied zoals ingekleurd op het gewestplan, gelegen tussen woongebied en woongebied met landelijk karakter, wordt in zijn geheel opgenomen in dit deelplan. Dit maakt dat de grenzen van het deelplan grotendeels samenvallen met de gewestplangrens voor agrarisch gebied. Een uitzondering hierop vormen de onbebouwde percelen die doorsneden worden door de gewestplangrens maar niet langs de Schabbertenstraat gelegen zijn: deze worden volledig in het plangebied opgenomen. Dit maakt dat ook delen van het op het gewestplan aangeduide woongebied met landelijk karakter worden herbestemd tot bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied.

De N78 langsheen het gebied wordt in het kleinstedelijk gebied opgenomen en herbestemd als zone voor weginfrastructuur.

3.2 Mobiliteitsprofiel van het plangebied

In het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFFN) van de provincie Limburg is de N78 Rijksweg aangeduid als hoofdroute Bovendien is in het mobiliteitsplan Maasmechelen[68] de Eisdenweg aangeduid als lokale fietsroute. Er bevinden zich bushaltes ter hoogte van het kruispunt N78 x Eisdenweg ('Eisden Vrijthof'), het kruispunt N78 x Schabbertenstraat ('Eisden Schabbertenstraat') en het kruispunt Eisdenweg x Poelsweg ('Vucht Eisdenweg'). Deze haltes worden door een groot aantal buslijnen en op regelmatige tijdstippen aangedaan.

Voor personen- en vrachtwagens is het gebied ontsloten via de Schabbertenstraat, de Eisdenweg en de N78 Rijksweg. Er bevindt zich geen geasfalteerde wegenis in het binnengebied.

Tabel 17: Deelplan 6 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens

Straatnaam	Functie
Schabbertenstraat	Erfontsluiting woningen
Poelsweg	Erfontsluiting woningen
Eisdenweg	Lokale weg I (lokale ontsluitingsweg) Verbindingsweg tussen Eisden en Leut Erfontsluiting woningen
N78 Rijksweg	Secundaire weg (typering wordt onderzocht) Voornaamste ontsluitingsweg voor Maasmechelen van/naar Maasland en de E314 Erfontsluiting woningen/voorzieningen (bijkomende functie)

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde kaarten.

Kaart 25: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen

Kaart 26: Bestaande, juridische toestand – Natuur

Kaart 27: Bestaande, juridische toestand – Watertoets

Kaart 28: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed, buurt- en voetwegen

● juridische aspecten, ● beleidsmatige aspecten, ● uitvoeringsinstrument, ● bestaande situatie, ● subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
● Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: nvt
● Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen

[68] Het mobiliteitsplan wordt vernieuwd (2011)

Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	geen
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	7217V95-0008V01 (22/01/1996) 7217V96-0005V01 (22/08/1996) 7217V95-0002V01 (10/03/1995)
Bouwvergunningen	N.v.t.
Vastgestelde bouwovertredingen	N.v.t.
Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: nvt
SECTORAAL	
Natuur	
Vogelrichtlijngebieden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen GENO: geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Natuurinrichting	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: nvt Natuurinrichtingsprojecten: nvt VEN-gebieden: nvt
Biologische waarderingskaart (BWK)	Biologisch minder waardevol
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	Zone 2 en 3: Eisden-Vrietselbeek **AANPALEND:** Zone 3 Eisden-Meeswijk
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	1ste categorie: geen 2de categorie: geen 3de categorie: geen Niet geklasseerd: geen
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden	Matig erosiegevoelig
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Zeer gevoelig voor grondwaterstroming
Watertoets - Hellingenkaart	0%-5% helling
Watertoets - Infiltratiegevoelige gebieden	Vrijwel niet infiltratiegevoelig

Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk overstromingsgevoelig
Watertoets - Winterbedkaart	Behoort niet tot het winterbed van een grote rivier
Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: nvt Integraal waterbeleid: nvt Waterwegen en Zeekanaal NV: nvt
Landbouw	
Ruilverkaveling	Geen
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Ruilverkaveling: nvt
Landschap	
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Geen
Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	L70009 – Napoleonweg
Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	Geen
Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	Geen
Landinrichting	Geen
Wonen	
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	Geen
Atlas van de woonuitbreidingsgebieden	Geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: nvt
Recreatie en toerisme	
Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
Rooilijnen	Geen.
Voet- en buurtwegen	Voetweg nr 36
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Hoofdroute
Gewestwegen	N78
Spoorwegen	Geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	Geen
Openbaar vervoer	De Lijn: Brussel-Maaseik; Eisden-Lanaken; Maaseik-Tongeren; Maaseik-Hasselt
Milieu	
Milieuvergunningen	N.v.t.

Bodemvervuiling	26507 (oriënterend bodemonderzoek)
Industrie	
Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	geen
VLAO Bedrijventerreinen	Geen

5 Gewenste ruimtelijke structuur

5.1 Visie

Dit deelplan betreft de herbestemming van een agrarisch gebied tot zone voor bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied. De herbestemming heeft als doel het bouwvrij houden van het gebied, zodat het op lange termijn – indien voldaan is aan bepaalde voorwaarden – kan ontwikkeld worden als stedelijk woongebied met poortfunctie naar het kleinstedelijk gebied.

Hierna worden de principes aangehaald die worden gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied. Zij zijn afgeleid uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en uit de randvoorwaarden die bij het opmaken van het plan-MER naar voor kwamen.

5.2 Concepten

Ontwikkeling gekoppeld aan voorwaarden

Het gebied kan op termijn worden ontwikkeld tot stedelijk woongebied. Een ontwikkeling is gekoppeld aan bepaalde voorwaarden. Volgens de voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen houden deze voorwaarden in dat het gebied pas mag worden aangesneden na ontwikkeling van de binnengebieden “Langstraat-Populierenstraat-Kanaaldijk” (nr. 31) en “Kerkhofstraat-Vredestraat-Langstraat” (nr. 32), tenzij de gemeente gefundeerd kan onderbouwen waarom zij deze binnengebieden niet op de markt krijgt. Zolang het plangebied niet ontwikkeld is, wordt het gebruik van het gebied voor landbouw gewaarborgd in de voorschriften.

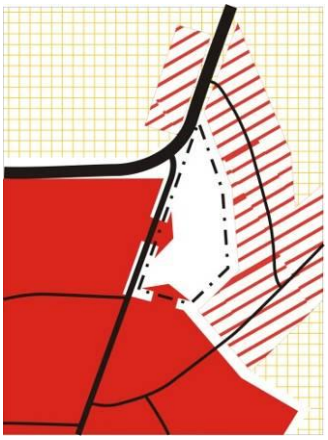
In verordenende stedenbouwkundige voorschriften kan een verwijzing naar de ontwikkeling van twee andere wooninbreidingsgebieden niet opgenomen worden. De voorschriften zijn in dergelijk geval onvoldoende afdwingbaar omdat er onduidelijkheid is over het tijdstip waarop de voorschriften in werking treden. Om die reden wordt gewerkt met een nabestemming stedelijk woongebied en zal er eerst een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan moeten opgemaakt worden alvorens het gebied te ontwikkelen. Een tweede voorwaarde omvat de analyse van de behoefte aan bijkomende ruimte voor wooneenheden. In de behoeftestudie dient te worden aangetoond dat er een noodzaak bestaat voor het aansnijden van het gebied. Dit gebeurt door een evaluatie te maken van de woningbouwrealisaties in het kleinstedelijk gebied ten opzichte van het dan bestaande aanbod binnen het kleinstedelijk gebied. Enkel indien een behoefte kan aangetoond worden, kan de gemeente overgaan tot de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

Om te voorkomen dat intussentijd constructies in functie van de landbouwbedrijfsvoering worden opgericht, wordt het gebied herbestemd van agrarisch gebied (waar de oprichting van gebouwen en constructies in functie van de landbouwbedrijfsvoering wel kan) naar bouwvrij agrarisch gebied.

Stedelijk wonen

Het plangebied wordt opgenomen in de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Een ontwikkeling aan een stedelijke dichtheid is dan ook verantwoord. Als richtdichtheid wordt 25 wooneenheden per hectare vooropgesteld.

Relatie met omgeving



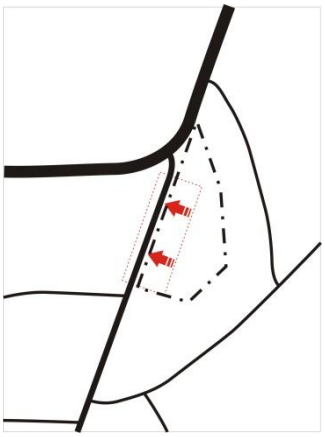
De ontwikkeling moet relaties aangaan met de omgeving, waarin het stedelijk gebied en het buitengebied worden onderscheiden. Enerzijds is er het stedelijk gebied: hiermee heeft de ontwikkeling een sterke band. Door het reduceren van de barrièrewerking van de N78 (zie verder), het optimaliseren van het openbaar vervoer en het versterken van het langzaam verkeersnetwerk wordt de relatie met de stedelijke functies in Eisden-dorp en de rest van het stedelijk gebied verbeterd. Anderzijds is er het buitengebied, waartoe ook de woonomgeving langs de Schabbertenstraat behoort. De ontwikkeling mag geen last leggen op de rustige woonomgeving. Omwille van de nabijheid van dit landelijk woongebied dient bij de ontwikkeling van het plangebied een ruimtelijk verantwoorde overgang te worden gecreëerd. De grens tussen stedelijk gebied en buitengebied is er duidelijk, maar niet hard of storend

Toegangspoort stedelijk gebied

Het plangebied situeert zich aan de noordelijke rand van het stedelijk gebied. Bovendien ligt het langsheen de N78, de noord-zuidas voor gemotoriseerd verkeer in het Maasland. Het gebied heeft dan ook potenties om te fungeren als baken voor het stedelijk gebied, als noordelijke toegangspoort die de overgang vanuit het buitengebied markeert. Indien het gebied wordt ontwikkeld, dient dan ook gewaarborgd te worden dat de poortfunctie als dusdanig herkenbaar is en de overgang tussen buitengebied en stedelijk gebied voldoende scherp is.

Relatie met N78 en omleidingsweg

De ontwikkeling van het gebied houdt rekening met het gebruik van de tramzate als omleidingsweg. De grootste verkeersstroom wordt volgens dit scenario omgeleid naar het westen van Eisden-dorp, en loopt verder langs de bestaande ontsluitingsweg voor Leisure Valley naar de E314. Op deze manier wordt de N78 binnen het stedelijk gebied Maasmechelen ontlast van niet-bestemmingsverkeer, en kan de as er als stedelijke boulevard worden uitgewerkt. De barrièrewerking van de N78 wordt sterk gereduceerd.



Voor het plangebied betekent dit dat er preferentieel op de N78 wordt aangesloten in een zone ten zuiden van de overgang tussen stedelijke boulevard en verbindingsweg. Dit staat weergegeven op de figuur. Ten noorden van dit punt is een aansluiting niet gewenst omwille van de functie die de weg er vervult. Een ontsluiting via de Schabbertenstraat zou de verkeersleefbaarheid in deze straat negatief beïnvloeden. Bovendien strookt de ontsluiting van stedelijk woongebied via het buitengebied niet met de gewenste ruimtelijk-functionele samenhang in het stedelijk gebied en het buitengebied. De geplande downgrading van de N78 tot stedelijke boulevard maakt bovendien dat de doorstroomfunctie in de toekomst minder belangrijk wordt.

NB. Zowel de aansluiting van de stedelijke boulevard op de omleidingsweg als de locatie van de ontsluiting voor het plangebied zijn indicatief weergegeven op de figuur.

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De elementen ten behoeve van de watertoets zijn overgenomen uit de effectbespreking ‘water’ voor deelplan 6 (zie paragraaf 11.1.1 in het plan-MER).

6.1 Hydrografie van het plangebied

Het plangebied van het deelplan ligt in het Maasbekken. Er zijn geen waterlopen binnen het projectgebied aanwezig. Net buiten het studiegebied, aan de westkant van de N78, loopt de Vrietselbeek. Dit is een waterloop van derde categorie

Het plangebied ligt in van nature overstroombaar gebied (NOG). Langsheen de Eisdenweg (naast het plangebied) ligt een zone die aangeduid wordt als recent overstroomd gebied (ROG) (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006).

6.2 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- Het plangebied is niet erosiegevoelig.
- Het grootste deel van het plangebied behoort tot het type 1 inzake grondwaterstromings-gevoeligheid, namelijk zeer gevoelig aan grondwaterstroming. Uit de studie voor het Grensmaasproject blijkt dat bij hoge piekafvoeren in de Maas, de invloed van het Maaspeil op het grondwater tot in het plangebied kan reiken. Het grondwater stroomt normaal gezien in

noordoostelijke richting. Bij piekdebieten in de Maas kan de stromingsrichting beïnvloed worden en afwijken naar het noordwesten.

- Het plangebied is volgens de Watertoetskaarten niet gevoelig aan infiltratie; Hierbij dient evenwel de kanttekening te worden gemaakt dat de drainageklasse van de bodem (c) nochtans van die aard is dat infiltratie wel minstens deels mogelijk is.
- Het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Het terrein is niet gelegen in het winterbed van de Maas.

Het plangebied is deels gelegen in beschermingszone type II en deels in beschermingszone type III rond een waterwingebied. De waterwinningen in Maasmechelen en de watervoerende lagen waaruit het water onttrokken wordt, zijn zeer kwetsbaar. Verontreiniging van het grondwater moet absoluut vermeden worden.

6.3 Plantoets

Op korte termijn zal het gebied onverhard blijven. Op korte termijn is er aldus geen probleem te verwachten.

Op lange termijn zou het gebied kunnen ingericht worden met een woonfunctie. Dit brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee, waardoor er een grotere afloop van hemelwater zal ontstaan welke mogelijks een effect kan hebben op de waterhuishouding.

Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Infiltratie van hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken is niet wenselijk.

Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden.

Bij de inrichting van het gebied kan naast de verplichtingen van hemelwaterputten, aanbevolen worden om bufferende groendaken te voorzien, zodat water langer vastgehouden wordt. Alleszins moet aan de stedenbouwkundige verordening mbt. buffervolumes voldaan worden. Om effecten op grondwaterstromingen minimaal te houden, moet een eventueel bufferbekken ondiep voorzien worden (max. 1 m).

Ook dient er bij een ontwikkeling van het plangebied rekening te worden gehouden met de hoge grondwaterstromingsgevoeligheid van het gebied (type 1). Omwille van de hoge grondwaterstromingsgevoeligheid van het gebied moet er bij de vergunningsaanvraag waar een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m beoogd wordt, advies aangevraagd worden bij de bevoegde adviesinstantie (zie BVR van 20/07/2006 i.v.m. de watertoets).

6.4 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, die in de stedenbouwkundige voorschriften zijn vervat, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

7 Relevante elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)

In het milieueffectenrapport (plan-MER) over het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen' opgesteld volgens de procedure van het integratiespoor (zie Algemene toelichting) worden alle deelplannen binnen het provinciaal RUP behandeld, hoewel niet allen van rechtswege als plan-MER-plichtig gelden. De initiatiefnemer heeft hiervoor geopteerd om mogelijke cumulaties van effecten veroorzaakt door de verschillende deelplannen te kunnen beschrijven en beoordelen.

In de Nota voor Publieke Consultatie (NPC) bij het plan-MER wordt aangegeven dat deelplan 6 niet van rechtswege plan-MER-plichtig is: het plan bevat geen elementen die voorkomen in de bijlage I of II van het BVR van 10/12/2004, het plan wordt beschouwd als een kleine wijziging op lokaal niveau (herbestemming van een binnengebied met beperkte oppervlakte) en het plan is niet gelegen binnen een speciale beschermingszone, waardoor geen passende beoordeling vereist is. Deelplan 6 is m.a.w. screeningplichtig.

Het plan-MER is aan dit document toegevoegd. De referentiesituatie voor deelplan 6 wordt besproken onder paragraaf 5.6; de milieubeoordeling (screeningsnota) is terug te vinden onder hoofdstuk 11 van het plan-MER

In de screeningsnota werd een milieubeoordeling opgenomen voor de disciplines water, mobiliteit, geluid, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie, en mens-ruimtelijk functioneren. Vanuit de milieubeoordeling worden de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden aangereikt:

- Ontsluiting bij voorkeur niet direct op de N78 voorzien *(NB. De analyse uit het plan-MER hield geen rekening met de aanleg van de omleidingsweg via de tramzate, en de mogelijkheid om de N78 om te vormen tot stedelijke boulevard)*
- Waterbuffering en buffer luchtverontreiniging koppelen aan de westzijde van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de grens van de beschermingszone type II en de beschermingszone type III van de drinkwaterwinning Eisden-Weeswijk. Infiltratie van mogelijks verontreinigd hemelwater is niet gewenst. Infiltratievoorzieningen binnen de beschermingszones type I en II zijn verboden. Binnen de beschermingszones is het Besluit van de Vlaamse Executieve dd. 27 maart 1985, houdende de reglementering van de handelingen binnen waterwingebieden en de beschermingszone en de bepalingen van Vlarem van 1 juni 1995 van kracht zijn. De verbodsbepalingen die door deze bepalingen van kracht zijn dienen steeds gerespecteerd te worden. Het buffervolume bedraagt volgens de stedenbouwkundige verordening minimaal 300 l per begonnen 20m² verhard oppervlak.

Tijdens de plenaire vergadering wordt opgemerkt dat de mijnverzakkingsproblematiek buiten beeld blijft in de plan-MER en het PRUP. Deze problematiek wordt aangehaald in de plan-MER op pagina 96. De mijnverzakkingsproblematiek en de permanente bemaling werd in de milieubeoordeling van het deelplan 6 echter niet als relevante discipline weerhouden.

In het plan-MER worden de maatregelen en randvoorwaarden vanuit de milieubeoordeling als volgt opgedeeld:

Tabel 18: Deelplan 6 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER

deelplan 6 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
Voldoende buffering hemelwater – geen infiltratie	Ontsluiting bij voorkeur niet direct op de N78 voorzien	

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden werden in het deelplan verwerkt.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de verschuiving binnen de categorieën van gebiedsaanduiding.

Tabel 19: Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduding	Huidige oppervlakte conform gewestplan (ha.)	Nieuwe oppervlakte conform deelplan (ha.)
wonen	0,51	0,05
landbouw	3,33	2,88
lijninfrastructuur	0,00	0,90
Totaal	**3,84**	**3,84**

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

> *De regeling over de planschade is terug te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".*

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de "richtlijn voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing" dd. oktober 2009.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Waar mogelijk zal in de toelichtingsnota worden aangegeven welke percelen er volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermoedelijk onder een uitzonderingsregel vallen. Het betreft echter een inschatting een geen uitsluitinggrond van heffing.

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

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Conform de bepalingen van art. 2.6.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planschadevergoeding ontstaan:

- Van de subcategorie ‘agrarisch gebied’ naar de subcategorie ‘bouwvrij agrarisch gebied’.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een planbatenheffing ontstaan op percelen waar een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd:

- De snippers van agrarisch gebied naar landelijk woongebied of anders gezegd van de categorie ‘landbouw’ naar de categorie ‘wonen’.

Percelen die aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie ingevolge beschermingsvoorschriften

Geen.

Op bijbehorende kaart wordt een overzicht gegeven van de percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade, planbaten, bestemmingswijzigingscompensatie of kapitaalschade. Afhankelijk van de fase waarin het RUP zich bevindt zullen deze, conform de richtlijn, meer in detail worden weergegeven.

10 Opgave van voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden

Gewestplan

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Limburgs Maasland KB 01.09.1980, die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingen overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Agrarisch gebied
- Woongebied met landelijk karakter

Verkavelingen

Er worden geen verkavelingen opgeheven door de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

11 Motivatie voor recht van voorkoop

Voor de zonering “Bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied” is een recht van voorkoop van toepassing met als rangorde de provincie Limburg, Limgrond.be, de gemeente Maasmechelen, het autonoom gemeentebedrijf Maasmechelen. De termijn van voorkooprecht wordt bepaald op 15 jaar, welke ingaat bij de inwerkingtreding van het plan.

DEEL 2 Verordenend deel

1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

ART 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 0.01 Terminologie

Bebouwingsdichtheid	De hoeveelheid wooneenheden per oppervlakte-eenheid.
Bouwlaag	Horizontaal doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van de kelder en zolder. De bouwlaag voldoet aan een minimumhoogte volgens de Bouwcode.
Harmonische samenhang	Bestaan van een klaarblijkelijk verband tussen gebouwenreeksen, gebouwen of delen van gebouwen, qua vorm, structuur, afmetingen, verdeling van gevelvlakken, materialen.
Kroonlijsthoogte	Hoogte van een bouwwerk dat, indien niet anders aangeduid, gemeten wordt van het maaiveld tot de bovenkant van de deksteen of kroonlijst.
Percentage openbaar groen	De verhouding van de oppervlakte openbaar groen tegenover de totale (gedefinieerde) oppervlakte van het terrein. De gedefinieerde oppervlakte van het terrein moet worden aangetoond bij het indienen van een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag.

Art. 0.02 Grond- en pandenbeleid

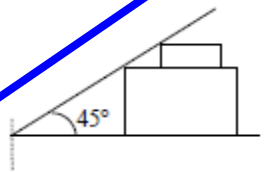
Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid is van toepassing, net zoals alle latere wijzigingen aan het decreet.

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Art. 0.03 Werken van algemeen belang Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten. Art. 0.04 Archeologisch onderzoek Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met oog op het identificeren van potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd over de volledige begrenzing van het deelplan 6 “Noordelijke poort N78”. Voorafgaand aan de inrichting, bebouwing of afgraving van het gebied, worden op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol worden geïndentificeerd, archeologische opgravingen uitgevoerd. Dit kan gefaseerd gebeuren naargelang de invulling van het gebied.

1.2 Stedenbouwkundige aspecten

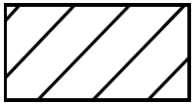
Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 met nabestemming 		**ART 1. BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED MET NABESTEMMING STEDELIJK WONEN** *Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" met als subcategorie "bouwvrij agrarisch gebied".* **Art 1.01 Bestemming** Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. De delen van het gebied die een functie als tuin vervullen bij de woningen langs de Eisdenweg en de N78, kunnen deze functie behouden. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer in waterdoorlatende materialen en

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		aanhorigheden; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden.
	Gezien er duurzaam moet omgesprongen worden met de beschikbare ruimte alsook het belang van een optimale benutting van bestaande voorraden, wordt de ontwikkeling gekoppeld aan een behoefte-analyse en de opmaak van een gemeentelijk RUP.	De nabestemming stedelijk wonen is enkel van toepassing in het kader van het stedelijk gebiedsbeleid, na aantonen van de behoefte. Een stedenbouwkundige vergunning kan slechts afgeleverd worden na goedkeuring van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dat de ruimtelijke ordening van het ganse gebied vastlegt.
		Art 1.02 Inrichting bij de nabestemming stedelijk wonen *§1. Algemene inrichtingsprincipes* Bij de inrichting van het gebied moet voldaan worden aan volgende algemene inrichtingsprincipes:
	De bebouwing dient zich te integreren in de omgeving, waarbij rekening moet gehouden worden met het bestaande woonweefsel langsheen de Schabbertenstraat en de Eisdenweg. Belangrijke evaluatiecriteria voor de beoordeling van inplanting en aard van de voorgestelde bebouwing zijn o.a. de privacy, bezonning, architecturale kwaliteit en ruimtelijke samenhang.	• De ruimtelijke samenhang van het hele gebied dient gegarandeerd te worden. Als de zone in verschillende delen wordt ontwikkeld moeten de verschillende delen zowel fysiek als architecturaal op elkaar aansluiten (de bebouwing moet een samenhangend geheel vormen). • De ontwikkeling moet het stedelijk gebied markeren vanaf de N78. Het volume, de vorm en de inplanting van de gebouwen dienen dit te bewerkstelligen.
	De woningen langs de Schabbertenstraat behoren tot het buitengebied en zijn grondgebonden eengezinswoningen bestaande uit een gelijkvloerse bouwlaag, overwegend een tweede bouwlaag en een	• De ontwikkeling dient een ruimtelijk verantwoorde overgang te voorzien met het residentieel woongebied langs de Schabbertenstraat. • De ontwikkeling dient rekening te houden met de bestaande toestand van

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	zolderverdieping onder het hellend dak.	de aanpalende percelen waarbij geen hinder mag worden gecreëerd qua bezonning en privacy ten aanzien van de bebouwing op deze percelen. • Het openbaar domein dient kwalitatief te worden ingericht, met zorg voor de wijze van ontsluiting en inrichting van de terreinen en gebouwen, voor het parkeren en voor voldoende groene ruimtes. • Materialen ondersteunen de continuïteit in de bestemmingszone of contrasteren er positief mee. De materiaalkeuze dient duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast ten opzichte van de aanpalende en/of omringende gebouwen.
	De ontwikkelingen binnen de zone moeten kaderen in het stedelijkgebiedbeleid, waarbij er in het te verdichten kleinstedelijk woongebied een minimaal gemiddelde dichtheid van 25 woningen/ha wordt nagestreefd.	*§2. Bebouwingsdichtheid* Bij inrichting van de zone moet een minimaal gemiddelde dichtheid van 25 woningen per hectare gerealiseerd worden. Het percentage openbaar groen bedraagt minimaal 10%.
	Min. afstand gelijk aan de kroonlijsthoogte – cfr. schets. 	*§3. Plaatsing en afmetingen van gebouwen* De inplanting van de bebouwing respecteert een afstand ten opzichte van de zonegrenzen van de aangrenzende bestemmingen die minstens gelijk of groter is dan de kroonlijsthoogte van de bebouwing ter hoogte van die zonegrens.
	De achteruitbouwstrook langsheen de N78 staat in voor de noodzakelijke buffering omwille van de luchtkwaliteit langsheen de N78.	De minimale afstand van gebouwen en constructies tot de as van de N78 bedraagt 28 meter.

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Dit is aangegeven in het plan-MER. Tevens wordt hierdoor een bouwvrije strook gedefinieerd waarvan de breedte voldoet aan de eisen m.b.t. tot de wegennormen van het Agentschap Wegen en Verkeer en die ervoor moet zorgen dat een transitie van de N78 naar een OV-corridor niet in de weg staat.	*§4. Terreinaanleg:* De delen van het terrein die worden gebruikt als toegang , terras, parkeer- of staanplaats mogen worden verhard. Het niet bebouwde of verharde gedeelte van het terrein wordt ingericht als groenzone.
	De ontsluiting van het gebied dient te gebeuren via de N78. De geplande downgrading van de N78 tot stedelijke boulevard maakt dat de doorstroomfunctie in de toekomst minder belangrijk wordt. De Schabbertenstraat en de Eisdenweg behoren tot de infrastructuur van het buitengebied en het is niet aangewezen een stedelijk woonproject te ontsluiten via de infrastructuur van het buitengebied.	*§5. Openbare wegenis* De interne wegenis en aansluitingen op bestaande wegen worden aangelegd en ingericht volgens de vigerende wetgeving en de regels van de burgerlijke bouwkunst. De inrichting van deze wegenis moet in overeenstemming zijn met de functie als plaatselijke ontsluitingsweg. De interne ontsluiting sluit aan op de N78 Rijksweg. Er worden minstens twee aansluitingspunten voorzien. De aansluitingspunten worden indicatief aangeduid op het bestemmingsplan met een pijltje (▲).
	Bij de vergunningsaanvraag wordt nagegaan of de aanvraag voldoet aan de principes van het integraal waterbeheer. *Er dient te worden voldaan aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. Infiltratie van hemelwater afkomstig van verharde*	*§ 6. Integraal waterbeheer* Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast: • Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding worden bufferbekkens aangelegd of wordt aangesloten op bufferbekkens in de aanpalende gebieden voor zover kan aangetoond worden dat deze

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	oppervlakken is niet wenselijk. *Zo hemelwater uit het gebied afgevoerd wordt, moet dit wel via een gescheiden stelsel gebeuren en moet de nodige buffering voorzien worden. Gezien de ligging op de grens van beschermingszones type I en II van de drinkwaterwinning Eisden-Meeswijk is infiltratie van verontreinigd regenwater niet gewenst. Infiltratiebekkens zijn bijgevolg niet mogelijk.* *Om effecten op grondwaterstromingen minimaal te houden, moet een eventueel bufferbekken ondiep voorzien worden.*	bufferbekkens voldoende gedimensioneerd zijn. • Regenwater moet maximaal worden hergebruikt. • Indien er een bufferbekken voor hemelwater wordt voorzien, mag het geen infiltratiebekken betreffen. Het bodempeil van het bekken mag zich niet dieper dan één meter onder de huidige maaiveldhoogte bevinden. • Ondergrondse constructies moeten een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag.
		Art 1.63 Recht van voorkoop
	Op de zone is een recht van voorkoop in overeenstemming met art. 2.4.1. en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.	Op de zone is een recht van voorkoop geldig. Het voorkooprecht moet aangeboden worden aan de vastgestelde instanties in volgende rangorde: 1° de provincie Limburg; 2° Limgrond.be; 3° de gemeente Maasmechelen, 4° het autonoom gemeentebedrijf Maasmechelen.

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (overdruk)	*De aanduiding van de zone in overdruk houdt rekening met het gebruik van de tramzate als omleidingsweg. Dit betekent dat er preferentieel op de N78 wordt aangesloten in een zone ten zuiden van de overgang tussen stedelijke boulevard en verbindingsweg.*	**ART 2. ZONE MET VERBOD OP AANSLUITING OP N78 (overdruk)** Het betreft een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De zone in overdruk verfijnt de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. Binnen de zone mogen er geen aansluitingen voor gemotoriseerd verkeer op de N78 worden aangelegd.
	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.	**ART 3. ZONE VOOR WEGINFRASTRUCTUUR** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, lokaal openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Deelplan 6: GEBIED 33 – NOORDELIJKE POORT N78		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Delen van de tuinen van de woningen gelegen langs de Schabbertenstraat zijn in agrarisch gebied gelegen. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze delen mee opgenomen in deelplan 6 en herbestemd tot woongebied met landelijk karakter. Gezien de woningen langs de Schabbertenstraat onderhevig zijn aan de bepalingen van het gewestplan, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan 6 zodat voor alle delen van de percelen langs de straat dezelfde bepalingen van kracht zijn.	**ART 4. WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER** *Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" met als subcategorie "woongebied".* De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

DEELPLAN 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS

DEEL 1 Toelichtend deel

Voorliggend deelplan betreft de herbestemming van agrarisch gebied tot gemengd regionaal bedrijventerrein, teneinde de effectieve realisatie te faciliteren. De ontwikkeling van dit gebied is een belangrijk onderdeel van het stedelijkgebiedbeleid voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen, met name om de rol van Maasmechelen als economisch knooppunt te versterken.

1 Afbakening en situering

Kaart 29: Deelplan 7 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op topografische kaart

Kaart 30: Deelplan 7 – Bestaande, feitelijke toestand – situering op luchtfoto

Het plangebied situeert zich in het zuiden van de gemeente Maasmechelen, tussen de E314, de N78 en de kern van Opgrimbie. Ten oosten van het plangebied bevindt zich het regionaal bedrijventerrein Oude Bunders. Het plangebied wordt in het afbakeningsproces aangeduid als te ontwikkelen regionaal bedrijventerrein.

Het gebied omvat onder meer akkerlanden, een boomkwekerij, bosfragmenten en de vallei van de Kikbeek en de Wiemerbeek. Dit open ruimte gebied contrasteert met de kern van Opgrimbie en het bebouwde lint langs de N78 Rijksweg.

2 Relatie met andere planningsprocessen / het afbakeningsproces

In deze paragraaf wordt de relatie met de structuurplannen, het afbakeningsproces en andere relevante planningsprocessen zoals beschreven in de algemene toelichting, toegespitst op de ontwikkelingen binnen dit deelgebied.

2.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

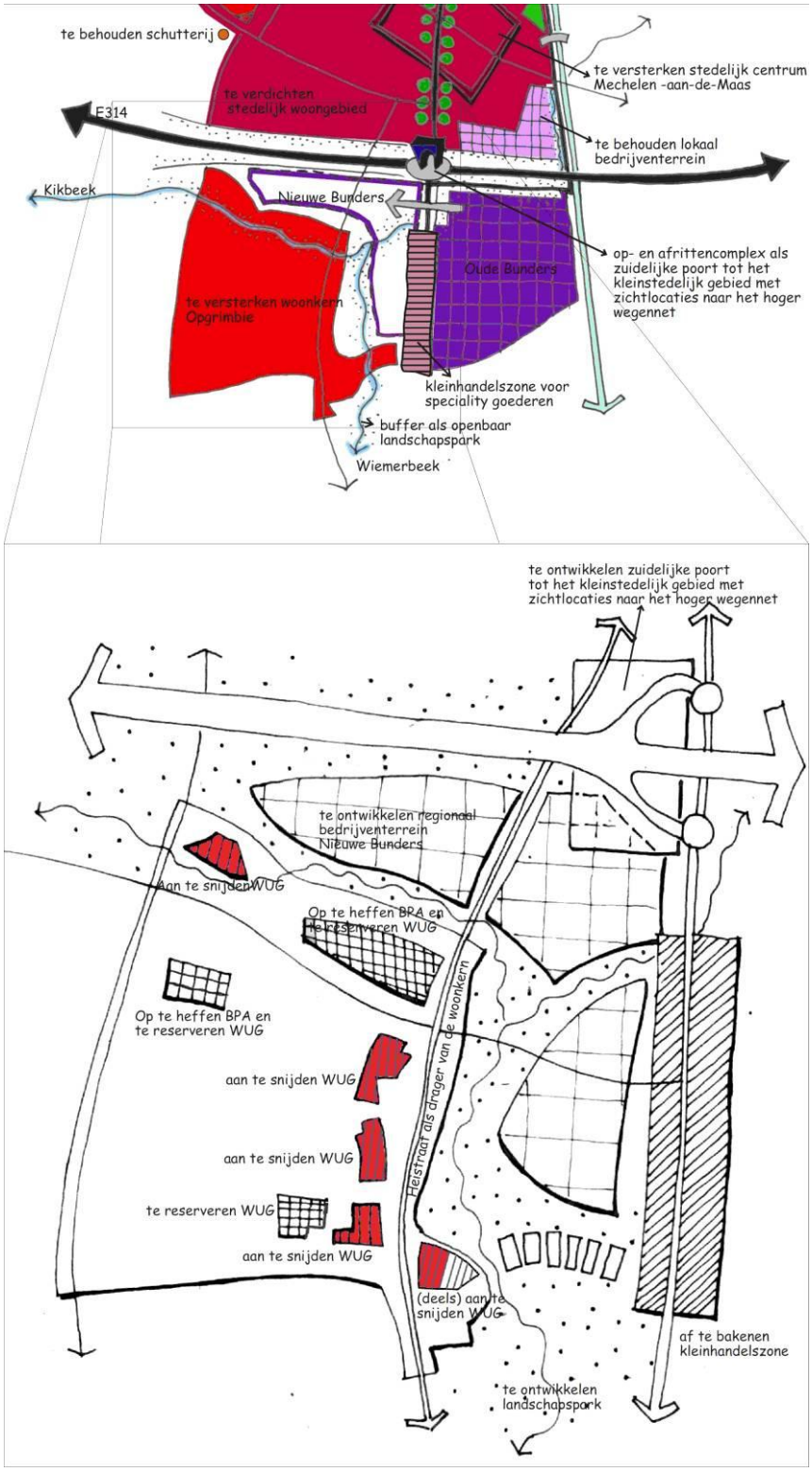
Zie “2.1. In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen”.

2.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)

Zie “2.2. In uitvoering van het het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg (RSPL)”.

2.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) Maasmechelen

Zie “2.3. Richtinggevende suggesties uit het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan”.



Figuur 23: GRS – Gewenste ruimtelijke structuur van zuidelijk deel centrale band; Structuurschets Opgrimbie

2.4 Relatie met afbakeningsproces

In een voorbereidende fase van het afbakeningsproces voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen werd een nota opgemaakt door Iris Consulting in mei 2005[69] als resultaat van het overleg tussen provincie, gemeente en Vlaamse overheid. In het actieprogramma van deze nota werden een aantal acties en maatregelen opgenomen die bijdragen tot een actief woonbeleid gericht op de versterking van het kleinstedelijk gebied. In het uitvoeringsprogramma werden aan de acties instrumenten en actoren gekoppeld die verantwoordelijk zullen zijn voor de uitvoering ervan.

Het ontwikkelen van het regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders is een in de nota aangehaalde actie die deels onder de bevoegdheid valt van de provincie Limburg. De actie tot herbestemming naar gemengd bedrijventerrein maakt dan ook deel uit van de uitwerking van een provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen'.

3 Bestaande feitelijke toestand

3.1 Beschrijving op mesoniveau

Het plangebied situeert zich in het zuiden van de gemeente Maasmechelen, tussen de E314, de N78, de kern van Opgrimbie en de gemeentegrens met Lanaken. De territoriale reikwijdte van het plan betreft in eerste instantie alle percelen gelegen tussen (in wijzerzin): de E314 (met complex 33), de N78 Rijksweg, de Kerkstraat, de Heirstraat, de Bredeweg, de Rootstraat en de Oude Baan.

Het gebied omvat onder meer akkerlanden, een boomkwekerij, bosfragmenten en de vallei van de Kikbeek en de Wiemerbeek. Dit open ruimte gebied contrasteert met de kern van Opgrimbie en het bebouwde lint langs de N78 Rijksweg.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de E314 met het op- en afrittencomplex 33.

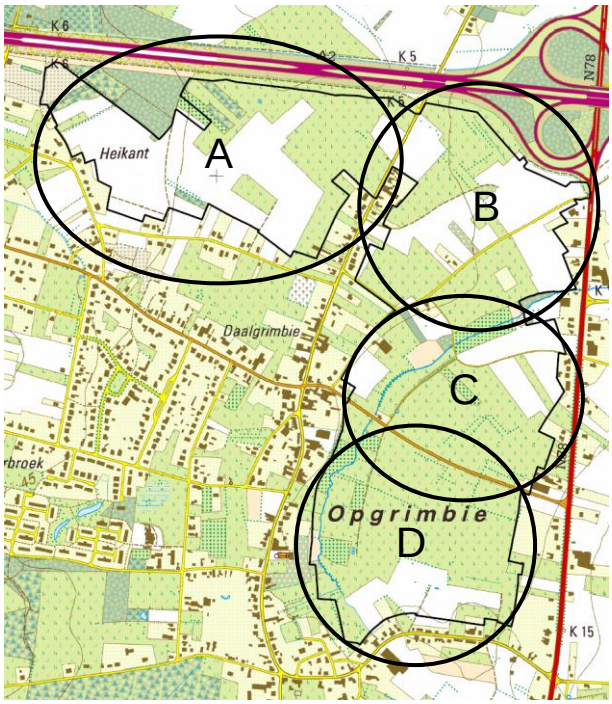
Ten westen van het plangebied bevindt zich de landelijke woonkern van Opgrimbie. Deze wordt van oudsher gestructureerd rond de Heirstraat (de vroegere verbindingsweg Tongeren-Maaseik) en de Kerkstraat. Het belang van de as van de Heirstraat is ook nu nog voelbaar door de aanwezigheid van woonondersteunende functies

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de bebouwing langsheen de N78 Rijkweg, bestaande uit een mix van vrij grootschalige en autoaantrekkende kleinhandelszaken, horeca, diensten en woningen. In vergelijking met het wegvak van de N78 ten noorden van de E314 wordt de woonfunctie hier teruggedrongen door de andere functies. Deze zone is het onderwerp van deelplan 2 ('geïntegreerd stedelijk project N78'). Tussen de N78 en de Zuid-Willemsvaart, bevindt zich het bestaande regionaal bedrijventerrein Oude Bunders. Het terrein heeft een oppervlakte van ongeveer 166 ha en wordt ingenomen door een mix van grote en middelgrote bedrijven met verschillende activiteiten. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via twee wegen (Windmolenweg en Breiwaterstraat) die aansluiten op de N78. Ten noorden van het bedrijventerrein bevindt zich de ontsluitingsweg naar Leisure Valley – hierop is geen aansluiting voor het bedrijventerrein voorzien.

Ten zuiden van het plangebied, tussen het plangebied en Rekem, strekt zich een landbouwgebied uit dat in het RSPL geselecteerd wordt als open ruimte verbinding (nr. 8: Opgrimbie-Boorsem-Rekem-Uikhoven).

69 Iris Consulting, Voorstudie "Afbakening kleinstedelijke gebieden Limburg. Maasmechelen", 2005. Beslissing Deputatie dd 26/5/2005.

3.2 Beschrijving op microniveau



Figuur 24: Deelplan 7 - Overzicht deelzones

Het plangebied kan worden onderverdeeld in vier deelzones:

- de zone Breemakker (**A**), gelegen ten westen van de Heirstraat , tussen de kern van Opgrimbie en de E314;
- de zone Steenbunder (**B**), gelegen tussen de Heirstraat, de E314 (met complex 33), de N78 en de Kikbeek;
- de zone Droogweide Noord (**C**), gelegen tussen de Kikbeek, de N78 en de Weg naar Zutendaal;
- de zone Droogweide Zuid (**D**), gelegen tussen de Wiemerbeek, de Weg naar Zutendaal, de N78 en de Kerkstraat

In Breemakker overweegt de maïsteelt. Grenzend aan de tuinen van woningen in de Heirstraat bevindt zich hoofdzakelijk weiland. Verspreid tussen de akkers en graslanden bevinden zich vier percelen met fijnspar alsook een populierenaanplant. In het noordwesten ligt een voormalige populierenaanplant die zeer recent gekapt moet zijn. Deze ontwikkelt zich nu tot een inheems loofbos. De aanplanten geven de zone een halfgesloten karakter, vooral aan de westzijde. Langs de snelweg ligt een grazige, onbeheerde strook boven pijpleidingen. In het noordwesten van de deelzone bevinden er zich bospercelen, die samen met de beplanting langsheen de E314 een rol als ecologische corridor vervullen.

Steenbunder bestaat bijna volledig uit enkele zeer grote akkerbouwpercelen en tuinbouwpercelen (boomkwekerij) met geringe biologische waarde. Aan de zijde van de kern van Opgrimbie betreft het overwegend graslanden, Meer naar het op- en afrittencomplex van de E314 komt nagenoeg enkel akkerland voor (overwegend tarwe, maar ook maïs) Biologisch zeer waardevolle elementen in deze zone zijn een eikenbosje en een houtkant van eik nabij de afrit 33 van de E314 alsook de bermen van de afrit. In de deelzone wordt een woning gesitueerd.

De vallei van de Kikbeek dwarst het deelplangebied tussen de zones Steenbunder en Droogweide Noord. Deze vallei wordt begeleid door bomenrijen, houtkanten en plaatselijk ook een loofbos. Op de overgang naar plangebied 2 is een tuincentrum aanwezig aan beide zijden van de beek. Tot aan de boomkwekerij zijn de beek en haar vallei biologisch waardevol tot zeer waardevol. Stroomafwaarts, tot juist achter de N78, is de biologische waarde van de beek en haar vallei beperkt.

Droogweide Noord en Zuid bestaan voor circa 50% uit akkers en voor 50% uit grasland. Het landbouwlandschap wordt er gekenmerkt door bomenrijen van voornamelijk populier en hier en daar eik. Dit zijn biologische waardevolle (populier) tot zeer waardevolle (eik) elementen in het biologisch minder waardevolle landbouwlandschap. De Wiemerbeekvallei, gelegen ten westen van Droogweide Zuid, is een biologisch waardevolle tot zeer waardevolle zone. De Wiemerbeek (Groenstraatbeek) mondt ter hoogte van de Weg naar Zutendaal uit in de Kikbeek.

Het landschap van deelzones Steenbunder, Droogweide Noord en Zuid is overwegend open. Bomenrijen onderbreken plaatselijk dit open landschap. Vanop de openbare weg zijn er enkele open doorkijkvensters: aan het dorpsplein, in de Daalbroekstraat en plaatselijk (onbebouwde percelen) in de Kerkstraat en vanuit de N78.

De dichtbegroeide taluds van de E314 en het op- en afrittencomplex 33 vormen een beeldbepalend lijnelement in het noorden van het plangebied . Met uitzondering van deze noordelijke rand is het gebied afgezoomd door gebouwen: in het westen door de bebouwing langsheen de Heirstraat, de Bredeweg, de Rootstraat en de Oude Baan (kern Opgrimbie), in het zuiden door de bebouwing gericht op de Kerkstraat en in het oosten door de lintbebouwing (woningen & kleinhandelszaken) langsheen de N78. Naast deze bebouwing zijn er nog enkele clusters van gebouwen specifiek te onderscheiden:

- De bebouwing langsheen de Kennebekkestraat, de Goffiestraat en de Kampstraat: deze sluit voor het grootste deel aan bij de kern Opgrimbie. Een woning (landbouwzetel) ten zuiden van de Kennebekkestraat en 4 woningen[70] langs de Goffiestraat/Kampstraat liggen afgescheiden van de kern.
- Ook een woning langsheen de Weg naar Zutendaal ten oosten van de Kikbeek-Wiemerbeek ligt afgescheiden van de woonkern.

De onderstaande foto's geven een indruk van het plangebied:

- zicht op zone Breemakker vanaf de Bredeweg: het landschap is plaatselijk halfgesloten door sparrenaanplanten (foto A)
- zicht op zone Breemakker vanaf Heirstraat: open landschap (foto B)
- tuinbouw in zone Steenbunder (foto C)
- Kikbeek ter hoogte van tuincentrum De Vlotten (foto D)
- Wiemerbeek (Groenstraatbeek), met links op de foto het openweidelandschap van Droogweide Zuid (foto E)
- Droogweide Zuid: bomenrijen doorsnijden het open landschap (foto F)

[70] Het aantal woningen dat hier vermeld wordt, is een correctie ten aanzien van het aantal zoals vermeld in het GRS.

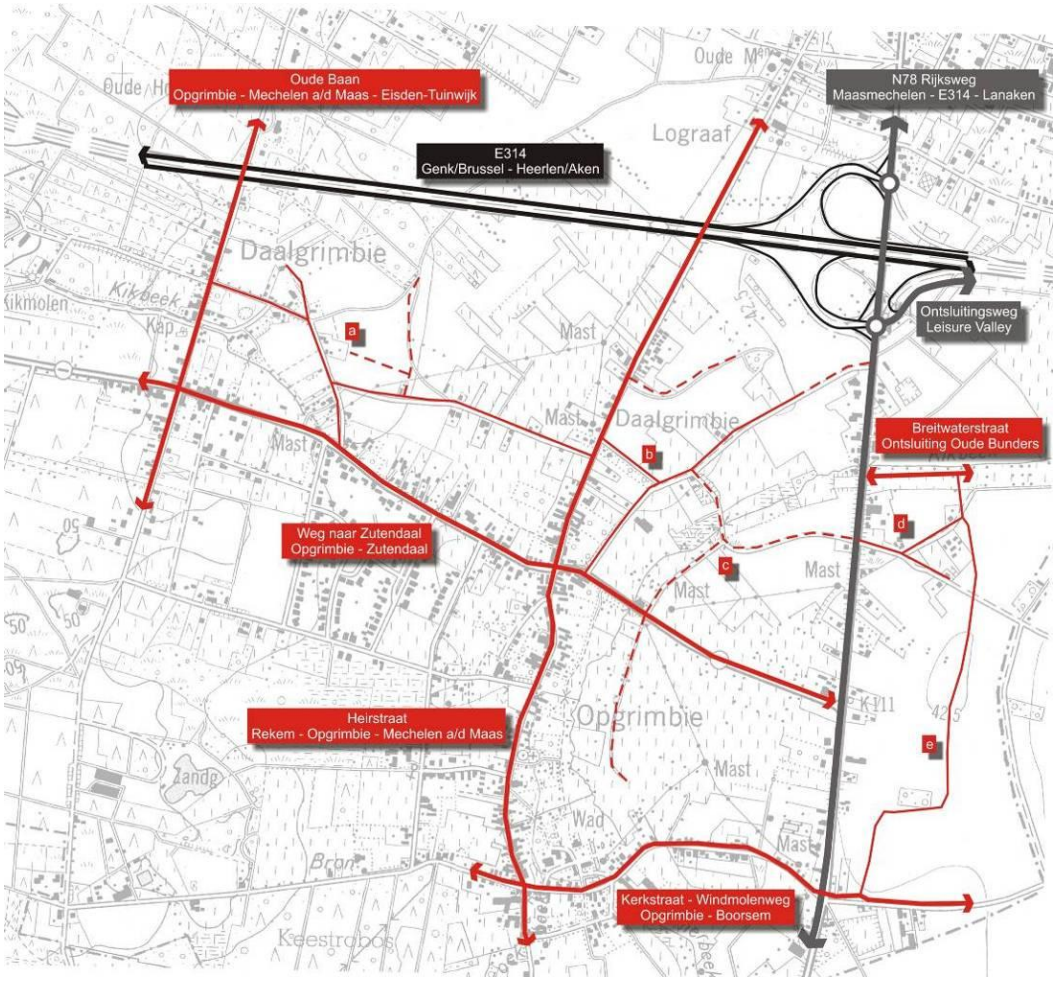
3.3 Mobiliteitsprofiel van het plangebied

In het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFFN) van de provincie Limburg is de N78 Rijksweg aangeduid als hoofdroute, de noordelijke Heirstraat – Weg naar Zutendaal als functionele fietsroute, en de zuidelijke Heirstraat als alternatieve functionele fietsroute. In het mobiliteitsplan Maasmechelen[71] is de as Broekstraat - Kerkstraat aangeduid als lokale fietsroute.

Langsheen de N78 bevinden zich de bushaltes ‘Loograaf’ (aan zuidelijke rotonde op- en afrittencomplex 33), ‘Weg naar Zutendaal’ (aan kruispunt N78 x Weg naar Zutendaal) en ‘Kruispunt’ (aan kruispunt N78 x Kerkstr./ Windmolenweg). Langs de Heirstraat bevinden zich de haltes ‘Heirstraat’ (ten noorden van kruispunt Heirstraat x Bredeweg), ‘Centrum’ (aan kruispunt Heirstraat x Weg naar Zutendaal), ‘Plein’ (aan kerk Opgrimbie) en Davidstraat’ aan kruispunt Heirstraat x Kerkstraat. Enkel de haltes langsheen de Heirstraat worden op regelmatige tijdstippen bediend (door één buslijn).

Op de onderstaande figuur staat de huidige ontsluitingsstructuur van het plangebied weergegeven.

[71] Het mobiliteitsplan wordt vernieuwd (2011)



Figuur 25: Huidige ontsluitingsstructuur deelplan 7

De onderstaande tabellen bevatten beschrijvingen van de ontsluitende wegenis voor deelplan 7, en de relevante kruispunten.

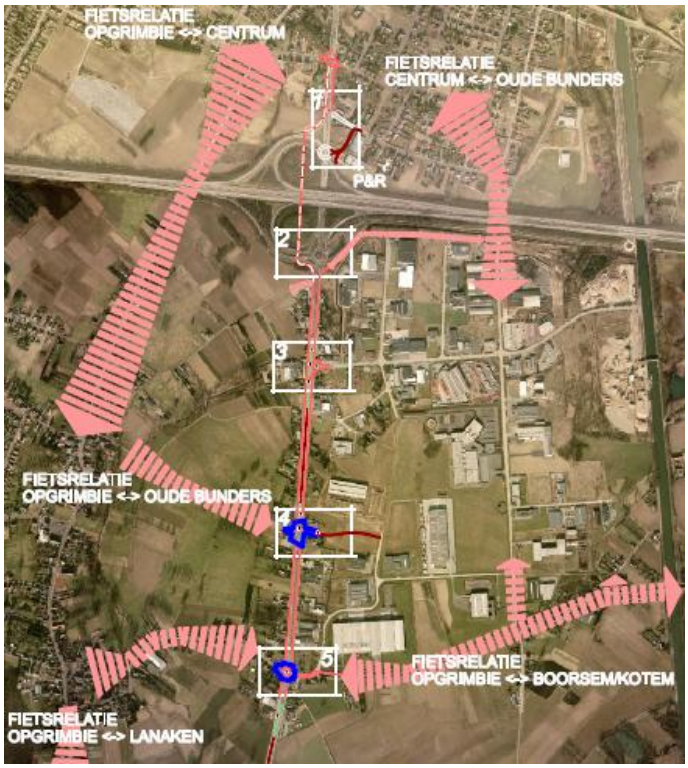
Tabel 20: Deelplan 7 - Ontsluiting personen- en vrachtwagens

Straatnaam	Functie	Inrichting
N78 Rijksweg	Secundaire weg (typering wordt onderzocht) Voornaamste ontsluitingsweg voor Maasmechelen van/naar Maasland en de E314 Erfontsluiting woningen/voorzieningen (bijkomende functie)	2x2 profiel • zonder middenberm tussen kruispunten met Breitwaterstraat en Weg naar Zutendaal • met middenberm elders Aanliggende enkelrichtingsfietspaden
Breitwaterstraat	Voornaamste ontsluitingsweg voor regionaal bedrijventerrein Oude Bunders naar N78 Erfontsluiting bedrijven	2x1-profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden
Weg naar Zutendaal	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) tussen Heirstraat en Oude Baan Verbindingsweg tussen Zutendaal & Maasmechelen Ontsluiting van Opgrimbie naar N78 Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Geen fietsvoorzieningen

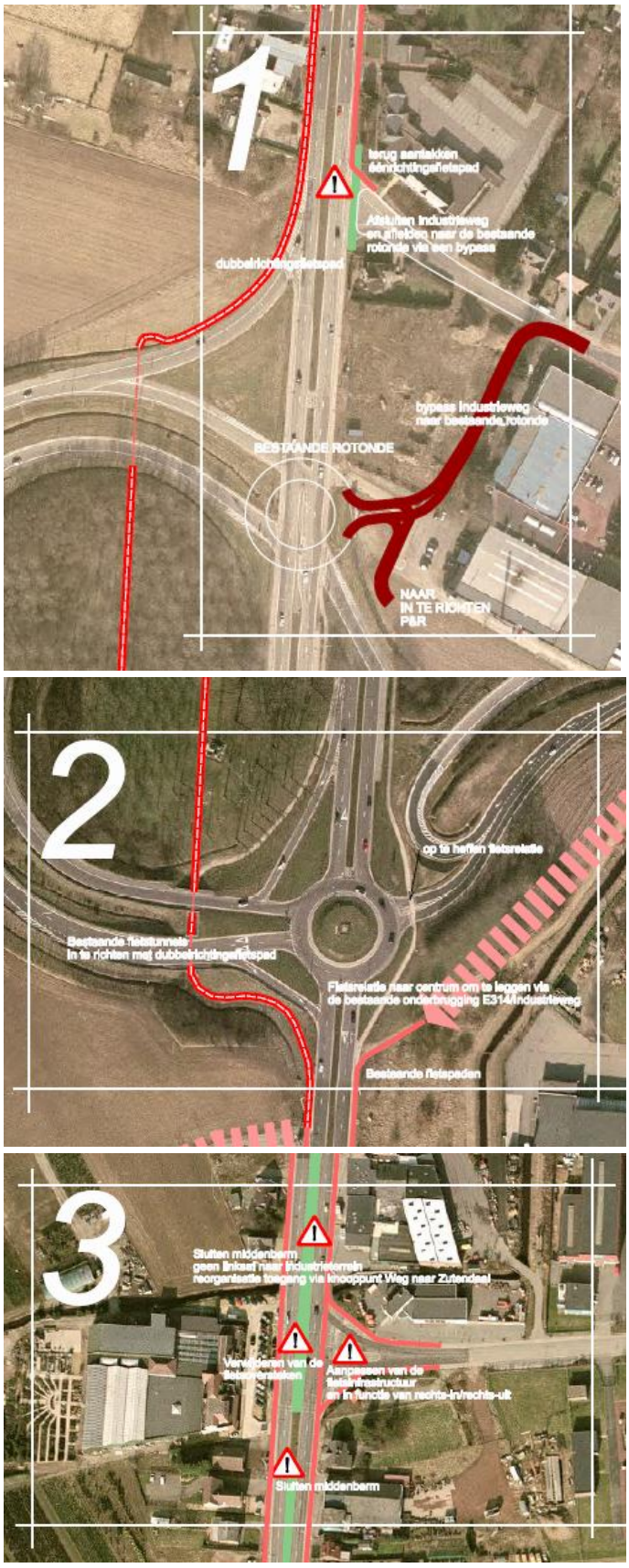
Kerkstraat - Windmolenweg	Verbindingsweg tussen Opgrimbie en Boorsem Ontsluiting van Opgrimbie en Boorsem naar de N78 Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden in windmolenweg
Heirstraat	Lokale weg I (lokale ontsluitingsweg) van de Weg naar Zutendaal tot Ringlaan Verbindingsweg tussen Opgrimbie en Mechelen a/d Maas Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden buiten dorpskern Opgrimbie - fietssuggestiestroken binnen dorpskern
Oude Baan	Lokale weg II (wijk- of buurtontsluitingsweg) Lokale verbinding tussen Eisden-Tuinwijk, Mechelen a/d Maas & Opgrimbie Erfonsluiting woningen	2x1 profiel Verhoogde enkelrichtingsfietspaden
a. Rootstraat – Hondshoefstraat – Bredeweg	Erfontsluiting woningen & landbouw	2x1 profiel Geen fietsvoorzieningen
b. Kennebekke-straat – Goffiestraat - Kampstraat	Erfontsluiting woningen & landbouw	Smal profiel Geen fietsvoorzieningen
c. Bemdenstraat	Erfontsluiting landbouw	Onverharde weg
d. Boorsemstraat - Veeweidestraat	Erfontsluiting bedrijven	2x1 profiel Geen fietsvoorzieningen
e. Leemkuilstraat – Oude Bunders	Erfontsluiting bedrijven	2x1-profiel Aanliggende enkelrichtingsfietspaden
Kruispunt	**Inrichting**	**Voorzieningen langzaam verkeer**
‘Noordelijke rotonde’ N78 Rijksweg x E314 complex 33 / ontsluitingsweg bedrijven	Vierarmige dubbelstrooksrotonde Bypass vanuit Mechelen a/d Maas richting E314 (richting Brussel) Bypass vanaf E314 (vanuit Aken) richting Lanaken	Fietstunnel in zuidelijke richting onder armen van op- en afrittencomplex (westzijde N78) Oversteekplaats over ontsluitingsweg bedrijven (oostzijde N78) Geen oversteekplaatsen oost-west
‘Zuidelijke rotonde’ N78 Rijksweg x E314 complex 33 / ontsluitingsweg Leisure Valley	Vierarmige dubbelstrooksrotonde Bypass vanuit Mechelen a/d Maas richting E314 (richting Aken) Bypass vanaf ontsluitingsweg Leisure Valley richting E314 (richting Aken) Bypass vanaf E314 (vanuit Brussel) richting Lanaken	Fietstunnel in zuidelijke richting onder armen van op- en afrittencomplex (westzijde N78) Oversteekplaats over ontsluitingsweg Leisure Valley (oostzijde N78) Geen oversteekplaatsen oost-west
N78 Rijksweg x Breitwaterstraat	3-armig kruispunt Voorrang voor N78 Opstelstroken voor beweging linksaf op alle armen Bypass vanuit Breitwaterstraat naar N78 noord	Oversteekplaatsen in alle richtingen
N78 Rijksweg x Weg naar Zutendaal	3-armig kruispunt Voorrang voor N78 Opstelstroken voor beweging linksaf op N78	Oversteekplaatsen in alle richtingen
N78 Rijksweg x Kerkstraat - Windmolenweg	Verkeerslichtengeregeld 4-armig kruispunt Opstelstroken voor beweging linksaf op alle armen	Oversteekplaatsen in alle richtingen

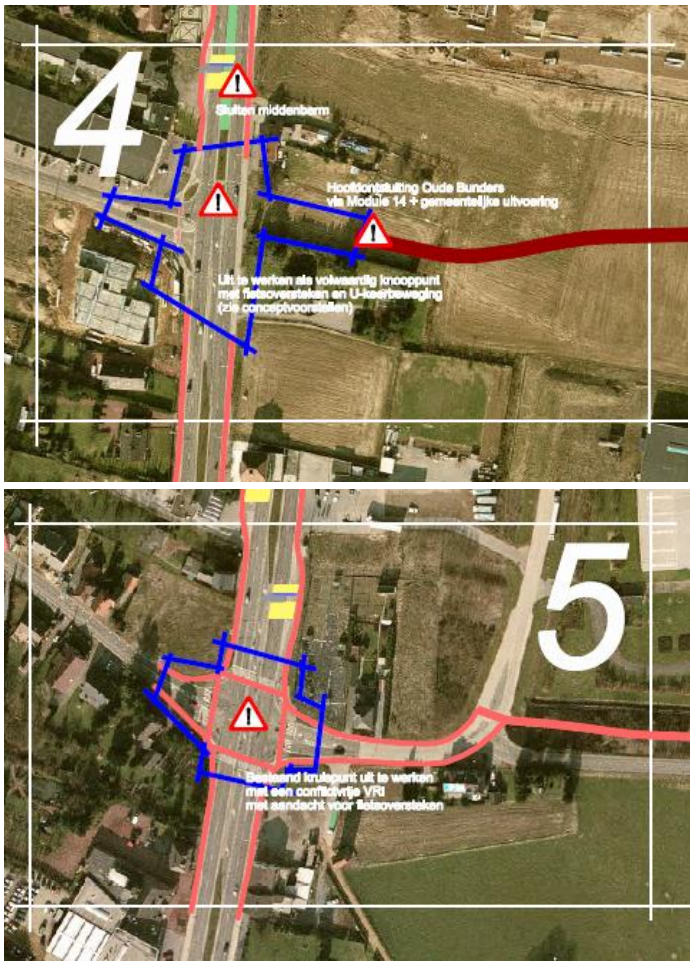
Heirstraat x Weg naar Zutendaal	4-armig kruispunt Voorrang voor Heirstraat (stopborden langs Weg naar Zutendaal)	Geen voorzieningen
Heirstraat x Kerkstraat - Broekstraat	4-armig kruispunt Voorrang voor as Heirstraat (noord) – Kerkstraat (oost)	Geen voorzieningen
Oude Baan x Weg naar Zutendaal	3-armig kruispunt Voorrang voor Weg naar Zutendaal (stopborden langs Oude Baan)	Geen voorzieningen

Voor de N78 ten zuiden van de E314 is er een streefbeeld met korte termijn acties (TV3V, 2005) opgesteld. Deze korte termijnacties staan weergegeven op onderstaande figuren.



Figuur 26: Streefbeeld N78 'korte termijn acties' - Overzicht


1
terug aantakken
dubbelrichtingsfietspad
Afsluiten industrieweg
en afleiden naar de bestaande
rotonde via een bypass
dubbelrichtingsfietspad
bypass industrieweg
naar bestaande rotonde
BESTAANDE ROTONDE
NAAR
IN TE RICHTEN
P&R
2
op te heffen fietsrelatie
Bestaande fietstunnels
in te richten met dubbelrichtingsfietspad
Fietsrelatie naar centrum om te leggen via
de bestaande onderbrugging E314/industrieweg
Bestaande fietspaden
3
Sluiten middenberm
geen linksaf naar industrieterrein
reorganiseren toegang via knooppunt Weg naar Zutendaal
Verwijderen van de
Aanpassen van de
en in functie van rechts-in/rechts-uit
Sluiten middenberm



Figuur 27: Streefbeeld N78 'korte termijn acties' - Deelacties

4 Bestaande juridische toestand

De relevante elementen van de bestaande juridische toestand worden aangegeven in onderstaande tabel en gelokaliseerd op bijgevoegde kaarten.

Kaart 31: Bestaande, juridische toestand – Gewestplan, BPA's en RUP's en verkavelingen
Kaart 32: Bestaande, juridische toestand – Natuur
Kaart 33: Bestaande, juridische toestand – Waterlopen
Kaart 34: Bestaande, juridische toestand – Watertoets
Kaart 35: Bestaande, juridische toestand – Landschapsatlas, beschermd erfgoed
Kaart 36: Bestaande, juridische toestand – Buurt- en voetwegen

juridische aspecten, beleidsmatige aspecten, uitvoeringsinstrument, bestaande situatie, subsidie-instrument	
RUIMTELIJK	
Gewestplan(nen)	Gewestplan nr. 20 Limburgs Maasland (KB 01/09/1980). Gewestplanwijzigingen: nvt.
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Algemene plannen van aanleg	geen
Bijzondere plannen van aanleg	D/7217/19 BPA "Opgrimbie 2" (25/06/1978).
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	geen
Verkavelingsvergunningen	geen
Bouwvergunningen	N.v.t.
Vastgestelde bouwovertredingen	N.v.t.
Gebieden met recht van voorkoop	Gewestelijke RUPs: nvt
SECTORAAL	
Natuur	
Vogelrichtlijngebieden	geen
Habitatrichtlijngebieden	geen
Gebieden van het duinendecreet	nvt
Ramsargebieden	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)	GEN: geen GENO: geen
Vlaamse of erkende natuurreservaten	geen
Bosreservaten	geen
Natuurinrichting	geen
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse en erkende natuurreservaten: nvt Natuurinrichtingsprojecten: nvt

	VEN-gebieden: nvt
Biologische waarderingskaart (BWK)	Complex van minder waardevolle met waardevolle en zeer waardevolle elementen
Water	
Beschermingszones grondwaterwinningen	geen
Bevaarbare waterlopen	geen
Onbevaarbare waterlopen (klasse)	1ste categorie: geen 2de categorie: Kikbeek (VHAG-code 9986); Groenstraatbeek (VHAG-code 10021) 3de categorie: Groenstraatbeek (VHAG-code 9997). Niet geklasseerd: geen
Watertoets - Erosiegevoelige gebieden	Matig erosiegevoelig
Watertoets - Grondwaterstromingsgevoelige gebieden	Matig tot zeer gevoelig voor grondwaterstromingsgevoelig
Watertoets - Hellingenkaart	0%-5% helling
Watertoets - Infiltratiegevoelige gebieden	Vnl niet infiltratiegevoelig
Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden	Mogelijk tot effectief overstromingsgevoelig
Watertoets - Winterbedkaart	Behoort niet tot het winterbed van een grote rivier
Gebieden met recht van voorkoop	Zeehavenbedrijven en Linkerscheldeoevergebied: nvt Integraal waterbeleid: nvt Waterwegen en Zeekanaal NV: nvt
Landbouw	
Ruilverkaveling	geen
Herbevestigde Agrarische Gebieden (HAG)	geen
Gebieden met recht van voorkoop	nvt
Landschap	
Beschermde monumenten	geen
Beschermde landschappen, stads-, en dorpsgezichten	Onmiddelijke omgeving Sint-Christoffelkerk (19/12/2001).
Landschapsatlas: ankerplaatsen, relictzones, lijnrelicten, puntrelicten	L70030 - Kikbeek
Erfgoedlandschappen (ankerplaatsen)	geen
Waardevol niet beschermd onroerend erfgoed: bouwkundig erfgoed en wereldoorlogerfgoed	geen
Landinrichting	geen
Wonen	
Woningbouw- en vernieuwingsgebieden	geen
Atlas van de	73107_26 – niet vrij

woonuitbreidingsgebieden	
Gebieden met recht van voorkoop	Vlaamse Wooncode: nvt
Recreatie en toerisme	
Toeristische vergunning	N.v.t.
Verkeer	
Rooilijnen	Geen.
Voet- en buurtwegen	Buurtwegen – nrs: 2, 6, 9, 17, 35, 38, 40, 57, 59, 61 Voetwegen – nrs: 91, 95, 96
Bovenlokaal Functioneel Fietsroutenetwerk	Hoofdroute, functionele en alternatieve fietsroute
Gewestwegen	N78 en E314/A2
Spoorwegen	geen
Leidingen (Hoogspanningsleidingen, gasleidingen…)	Aardgasvervoerinstallaties Fluxys
Openbaar vervoer	De Lijn: Maaseik-Tongeren; Eisden-Maastricht; Brussel-Maaseik; Hasselt-Maaseik
Milieu	
Milieuvergunningen	N.v.t.
Bodemvervuiling	17570 (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject) 11369 (oriënterend bodemonderzoek)
Industrie	
Seveso-inrichtingen: lagedrempel- en hogedrempelinrichtingen	geen
VLAO Bedrijventerreinen	Oude Bunders

4.1 Aardgasvervoerinstallaties

In het noorden van het plangebied worden aardgasvervoerinstallaties van Fluxys gesitueerd. Deze installaties vallen onder de wet betreffende het transport van gasachtige producten en andere door middel van leidingen van 12 april 1965 en de bijbehorende uitvoeringsbesluiten. Artikel 11 van deze wet verbiedt specifiek elke daad die de aadgasvervoerinstallatie of de exploitatie ervan kan schaden:

In een strook van 5 meter aan weerszijden van de aadgastransportinstallaties zijn volgende handelingen niet toegelaten:

- Het oprichten van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, carports, tenten;
- Het opstapelen van goederen of materiaal;
- Het wijzigingen van het bodemniveau (bv. het graven van grachten, ophogingen, graafwerken);
- De aanwezigheid van bepaalde bomen en struiken

Het artikel voorziet eveneens dat de gedeeltelijke bezetting van het openbaar of privaat domein door de aardgastransportinstallaties geen enkele bezitsberoving met zich meebrengt, maar dat zij een wettelijke erfdienstbaarheid van openbaar nut vormt.

Bij vergunningsaanvragen zal het advies van Fluxys moeten ingewonnen worden.

5 Gewenste ruimtelijke structuur

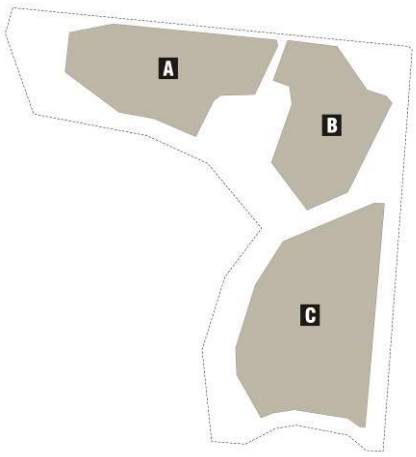
5.1 Visie

Het plangebied van dit deelplan (deelplan 7) bevindt zich in de onmiddellijke nabijheid van de plangebieden van deelplan 2 (‘geïntegreerd stedelijk project N78’) en deelplan 3 (‘geïntegreerd stedelijk project Poort E314’)[72]. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de drie deelgebieden wordt dan ook integraal bekeken, waarbij ook de milieubeoordelingen worden gelinkt. Door deze integrale benadering komen oplossingen voor het ene deelgebied met een ruimtelijke weerslag op een ander. De ligging van de deelgebieden langs de N78 en de onmiddellijke nabijheid van het aansluitingscomplex met de E314 maakt ook een geïntegreerde visie op de ontsluiting onontbeerlijk, hetgeen aan bod komt in de MOBER.

Hierna worden de principes aangehaald die worden gehanteerd voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het deelgebied. Zij zijn afgeleid uit de ruimtelijke analyse van het studiegebied en uit de randvoorwaarden die bij het opmaken van het plan-MER (incl. MOBER) naar voor kwamen.

5.2 Concepten

Gebiedsgerichte benadering



Voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt er een gebiedsgerichte benadering voorgesteld. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen de ontwikkeling van deelzone A (Breemakker), deelzone B (Steenbunder) en deelzones C (Droogweide Noord & Zuid). De ontwikkeling van elk van deze deelzones is afhankelijk van de ontsluitingsmogelijkheden naar de N78.

De deelzones Droogweide Noord en Zuid (C) kunnen rechtstreeks ontsloten worden via de Weg naar Zutendaal richting N78. De aansnijding van de deelzones Steenbunder (B) en Breemakker (A) is pas verantwoord als ze goed ontsloten kunnen worden. Dit dient als dusdanig in de voorschriften vertaald te worden. Het MER deed volgende aanbeveling naar de ontsluiting van de deelzones Steenbunder en Breemakker:

➔ *Om geen extra druk te leggen op de N78 wordt deze ontsluiting best los gezien van het bedrijventerrein dat op korte termijn invulling vindt. Indien de functionele invulling van deelgebied 3 (‘geïntegreerd stedelijk project Poort E314’)[73] dit vereist of wenselijk maakt, kan dit deelgebied bovendien ook via de nieuwe ontsluitingstructuur worden*

[72] Deelplan 3 en bijbehorend onteigeningsplan werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt.

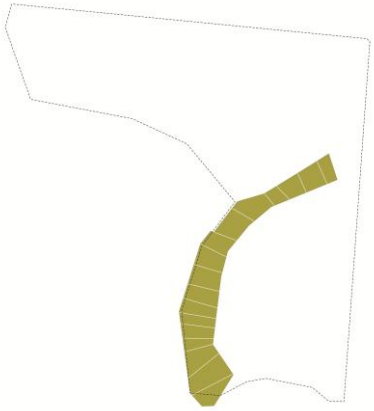
[73] Idem.

ontsloten.

Omdat het departement Mobiliteit en Openbare weken (MOW) van de Vlaamse Overheid niet akkoord gaat met dit voorstel, omdat zij een extra aansluitingspunt op de N78 niet wenselijk achten, en sowieso diepgaander onderzoek naar haalbaarheid vereist is, wordt deze ontsluitingsstructuur niet verordenend opgenomen in de voorschriften.

In kader van de plenaire vergadering werd overleg gevoerd met het Departement Mobiliteit en Openbare Werken en werd tot een tussenoplossingen gekomen waarbij een rechts in – rechts uit vanop de N78 naar de deelzone B “Steenbunder’ kan worden aangelegd (zie Figuur 29).

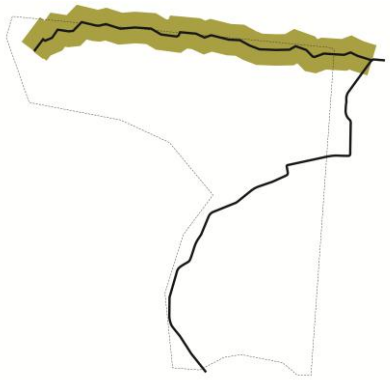
Vrijwaren van het valleigebied van de Wiemerbeek en Kikbeek



In de voorstudie ‘afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen’ werd reeds voorgesteld om ter hoogte van deelgebied 7 de vallei van de Wiemerbeek te vrijwaren. Ook in het ruimtelijk structuurplan van de gemeente wordt hiervoor gepleit. Om een duidelijke ruimtelijke grens te trekken rond het bedrijventerrein wordt de Wiemerbeek als grens van het plangebied genomen. Het effectieve valleigebied op de rechteroever van de Wiemerbeek blijft op het verordenend grafisch plan behouden als agrarisch gebied daar de valleigronden een agarisch grondgebruik hebben binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Hierdoor wordt een afstand gecreëerd van 150 meter tussen het gemengd regionaal bedrijventerrein en het woongebied van Opgrimbie.

De grenzen van het valleigebied (gemengd openruimtegebied) worden bepaald op basis van het Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen (DHM). Op deze manier wordt de vallei effectief gevrijwaard. Op te merken is dat deze begrenzing licht afwijkt van de begrenzing van het ‘landschappelijk waardevol agrarisch gebied’ op het gewestplan.

Ruimte voor de provinciale natte natuurverbinding



De vallei van de Kikbeek krijgt in het provinciale structuurplan een functie toegewezen als natte verbinding tussen de Maasvallei en het Kempens plateau. Ter hoogte van het woongebied van Opgrimbie is de waterloop echter overwelfd en waar de waterloop de N78 kruist is deze rechtgetrokken en heeft deze maar zeer weinig ruimte wat de realisatie van een natuurverbinding niet ten goede komt. Vanuit de plan-MER wordt gepleit om waarborgen in het RUP op te nemen waardoor het effectief realiseren van deze natte verbinding niet wordt gehypothekeerd.

In de plan-MER wordt voorgesteld om op de grens tussen de deelgebieden 2 en 7 de beek te verleggen en voor de beek meer ruimte te voorzien. Het voorstel naar fasering en het wensbeeld naar ontsluiting dat vanuit de milieubeoordeling naar voor komt, zorgt er bovendien voor dat een overbrugging van de Kikbeek tussen Droogweide Noord en Steenbunder overbodig wordt – hoewel dit pas na diepgaander mobiliteitsonderzoek kan verzekerd worden. Indien toch wordt geopteerd om alle deelzones via het ontsluitingspunt Weg Naar Zutendaal-N78 te ontsluiten zal een overbrugging van de vallei moeten voorzien worden. Er dient minstens op toegezien te worden dat deze overbrugging gebeurt volgens de principes van de natuurtechnisch milieubouw.

Daarnaast wordt in de plan-MER gezocht naar een oplossing voor het overwelfde gedeelte van de Kikbeek te Opgrimbie. Er wordt gesteld dat ter hoogte van Breemakker en Steenbunder maatregelen mogelijk moeten zijn om de beek een nieuw tracé te geven. Het is immers belangrijk dat bij het vastleggen van de toekomstige bestemmingen de realisatie van een natte verbinding mogelijk blijft. De verlegging van de Kikbeek kan geïntegreerd worden in het ontwerp voor de zone Breemakker en een versterking betekenen van het concept voor de zone Breemakker als bedrijvenzone in een parksetting (zie verder).

In het plan-MER wordt er tevens een nieuwe dwarsing van de Kikbeek met de N78 Rijksweg voorgesteld volgens de principes van natuurtechnische milieubouw. De dwarsing wordt meer noordelijk voorzien dan de huidige locatie waardoor de beek meer ruimte kan krijgen.

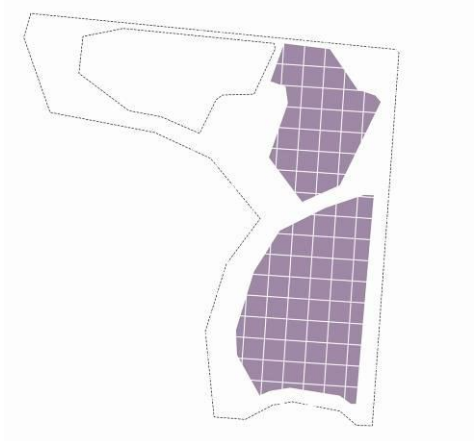
In het verdere verloop van het proces werd met deze denkpiste aan de slag gegaan bij de provinciale sectie “Infrastructuur – waterlopen en domein” en werd tenslotte geopteerd om de huidige gracht langs de E314 in te schakelen voor de omlegging van de Kikbeek middels verbreding van de gracht. De gracht ligt benenden de talud op ongeveer 20 meter vanaf de asfalt van de E314. De huidige beek ligt dus in principe net buiten de contour van het plangebied van het deelplan. Bij verbreding en bij het vrijwaren van een zone non-aedificandi van 5 meter aan beide zijde van de waterloop zal de waterloop binnen het plangebied komen te liggen. Op het grafisch plan wordt bijgevolg een indicatieve aanduiding weergegeven die de zoekzone voor de verlegging van de Kikbeek aangeeft.

In het noorden van het plangebied wordt een aardgasvervoersinstallatie gesitueerd. Ten noorden van deze aardgasvervoersinstallatie zal waarschijnlijk niet gebouwd worden omwille van wettelijke vastgelegde afstandsbepalingen. Hierdoor blijft de ruimte voor verlegging van de Kikbeek ook effectief gevrijwaard.

Door de verlegging van de Kikbeek te bundelen met de aardgasvervoersinstallatie wordt ook een vrije zone van 30 meter gereservereerd ten aanzien van de nuttige grens van de autosnelweg cfr. het KB van 4 juni 1958.

Figuur 28: Referentiecollage bedrijventerrein Eilandje Zwijnaarde – water op bedrijventerrein (ARCADIS)

Droogweide Noord & Zuid en Steenbunder: ruimte voor regionale bedrijfsactiviteiten



De deelzones Droogweide Noord & Zuid vormen ruimtelijk een geheel met Oude Bunders, zeker nu ook voor de N78 een duidelijk ontwikkelingsperspectief wordt geformuleerd waarbij het wonen een uitdoofscenario wordt opgelegd. Bovendien wordt door de aanwezigheid van de Wiemerbeek (Groenstraatbeek) en de ruimte die hier voor de vallei moet gevrijwaard blijven, mede door de specifieke situatie van de waterhuishouding, een ruime afstandbuffer gecreëerd ten opzichte van de kern van Opgrimbie. In Droogweide Noord & Zuid en in de deelzone Steenbunder worden dan ook geen specifieke voorwaarden opgelegd naar beeldkwaliteit bij inrichting van de bedrijvenzone.

De activiteiten catalogeren zich onder de noemer van regionale bedrijvigheid. Milieubelastende bedrijven worden omwille van de nabijheid van Opgrimbie uitgesloten.

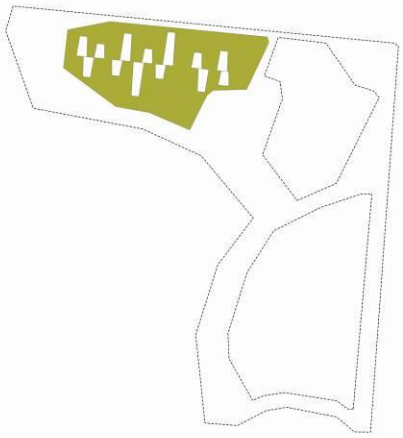
Bij het uitzetten van het waterbeheer voor de deelzones Droogweide Noord & Zuid dient er rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden vermeld in het plan-MER (zie verder: paragraaf 6 'Elementen van de watertoets'):

- Voor de lozing van het regenwater naar de waterloop gelden normen opgelegd door de provincie die vastgelegd zijn op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. Dit impliceert dat er waterbuffervolumes moeten voorzien worden van 400 à 500 m³/ha.
- De bodem van het plangebied is moeilijk infiltreerbaar. Niettemin wordt vanuit het plan-MER voorgesteld om de afwatering van het hemelwater naar de bufferbekkens via ondiepe, open structuren te voorzien zodat infiltratie toch deels kan gebeuren.
- Door infiltratie van Maaswater bij hoogwaterafvoeren kan het grondwater afkomstig van het Kempens plateau worden opgestuwd.

Met deze randvoorwaarden wordt in het plan rekening gehouden door voldoende buffering voor hemelwater te voorzien binnen de deelzones Droogweide Noord & Zuid, waarbij de normen opgelegd door de provincie worden gehanteerd voor de berekening van de benodigde capaciteit. De voorkeur gaat hierbij uit naar open systemen zodat het hemelwater toch deels kan infiltreren. Een systeem van dwarsgrachten die afwateren naar een langsgracht parallel met de vallei van de Wiemerbeek en Kikbeek, eventueel gecombineerd met open en/of gesloten bufferbekkens, is een werkbare oplossing. Het ophogen van het bedrijventerrein wordt toegestaan, zodat ook bij hoge grondwaterstanden voldoende buffercapaciteit kan worden gegarandeerd. De diepte van de afwateringsinfrastructuur moet immers zeker een halve meter boven het grindpakket voorzien worden.

Voor de deelzone Steenbunder gelden dezelfde randvoorwaarden als voor de deelzones Droogweide Noord & Zuid.

Breemakker : bedrijvenzone in parksetting



Voor de deelzone Breemakker worden strengere voorwaarden naar beeldkwaliteit opgelegd. Deze bedrijvenzone dient eerder een aansluiting te zoeken bij een stedelijke omgeving. De deelzone wordt gesitueerd tussen de twee verbindingswegen tussen Opgrimbie en Mechelen-aan-de-Maas en heeft een sterke invloed op de mentale belevingswaarde wanneer men zich verplaatst van Opgrimbie naar Mechelen-aan-de-Maas. De aard van de activiteiten zal niet expliciet worden vastgelegd in de stedenbouwkundige voorschriften maar er wordt gedacht aan bedrijven die zich richten op milieuvriendelijke innovatieve technologieën, research en development, … kortom bedrijven waarvoor imago en uitstraling belangrijk zijn en die veel belang hechten aan de omgeving waarin zij gepositioneerd worden. Opslag in open lucht wordt expliciet verboden in de voorschriften. De

bedrijven die zich hier vestigen moeten zich in een parksetting positioneren. De parksetting is de basis; de bedrijven worden ingeplugd in deze parksetting. Voor deze deelzone wordt afgestapt van de klassieke situatie waarbij een bedrijventerrein wordt verkaveld in bedrijfspercelen waarrond een groenscherm wordt geplaatst met als doel het bedrijventerrein visueel te bufferen. Tussen de zone die op het verordenend grafisch plan wordt aangeduid als de zone waarbinnen gebouwd kan worden en het woongebied langs de Bredeweg wordt een strook landbouwgebied behouden om extra afstand te creëren tussen de bedrijvenzone in de parksetting en de woningen.

5.3 Impact op de landbouw

Het plangebied betreft een open ruimtegebied met voornamelijk akkerbouw, voedergewassen en weiland. Er is een beperkte oppervlakte sierteelt (boomkwekerij) aanwezig in het plangebied. Uit een beperkte landbouwimpactstudie (desktopanalyse) door de Afdeling Duurzame Landbouw blijkt dat 76 ha actief uitgebate landbouwgrond verloren gaat bij herbestemming waarbij 11 landbouwers getroffen worden. Van deze 11 landbouwers zijn er 2 landbouwers die tussen de 20 en de 40 ha verliezen. Er zijn 6 landbouwers die meer dan 20% van hun bedrijfsoppervlakte verliezen. Hiervan zijn er 3 die meer dan 50% van hun bedrijfsoppervlakte verliezen.

De Afdeling duurzame landbouw stelt dat vooral volgende 2 bedrijven zwaar getroffen worden:

- Landbouwbedrijf aan de Kennebekestraat;
- Landbouwbedrijf aan de Hoekstraat.

Er dient een flankerend beleid voor landbouw te worden uitgewerkt op basis van een LER (landbouweffectenrapport) met een enquêtering van alle betrokken bedrijven en het uitwerken van de nodige flankerende maatregelen voor de bedrijven die in hun voortbestaan worden bedreigd.

Dit LER is intussen opgemaakt, en de enquêtering uitgevoerd (mei 2012). Het LER stelt dat, op basis van de enquêtes en zoals ook uitgebreider besproken wordt in de individuele bedrijfsfiches, de verschillende landbouwers verschillende interesses in flankerende maatregelen hebben. Hieronder worden deze interesses kort samengevat.

- Ruilgrond is de flankerende maatregel die het meest wordt gekozen door de landbouwers: 7 landbouwers uit het projectgebied geven dit op als voorkeursscenario. Als kanttekening hierbij hoort dat ruilgrond vinden niet gemakkelijk zal zijn door de hoge gronddruk in het gebied.
- Een bedrijf gaf te kennen bij voorkeur helemaal te worden uitgekocht als het project doorgaat. De gronden van dit bedrijf zouden mogelijk kunnen dienen om andere bedrijven uit te ruilen.
- Snelle en duidelijke informatie is hoe dan ook belangrijk voor de meeste landbouwers. De onduidelijkheid weegt vaak zwaar op de bedrijfsvoering.

5.4 Totaalbeeld

Het samenvoegen van de concepten levert onderstaand totaalbeeld voor het bedrijventerrein Nieuwe Bunders. Dit totaalbeeld is geen eindbeeld maar geeft aan op welke manier bij de inrichting van het bedrijventerrein rekening zal gehouden worden met buffering, waterhuishouding, beeldkwaliteit en ontsluiting.

Figuur 29: Deelplan 7 - Schets mogelijke ontwikkeling

6 Elementen van de watertoets

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt de verplichting op een watertoets uit te voeren. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het plan op de waterhuishouding. Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt. Indien dit niet mogelijk is, moeten de schadelijke effecten worden hersteld of, in gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

De elementen ten behoeve van de watertoets zijn overgenomen uit de effectbespreking 'water' voor deelplan 7 (zie paragraaf 7.1.2 in het plan-MER).

6.1 Hydrografie van het plangebied

Het plangebied van het deelplan ligt in het Maasbekken. Twee waterlopen dwarsen het plangebied: de Kikbeek en de Groenstraatbeek (Wiemerbeek). Dit zijn beide waterlopen van tweede categorie.

De Kikbeek is in de structuurplannen aangeduid als beekvallei en verbindingselement. De beek ontspringt in het gebied "Kikbeekbron", een voormalige zandgroeve die is geherstructureerd tot natuurgebied. De beek voert het water in de ontginningsput af. Het begin ervan ligt aan de voet van het Kempisch Plateau op 1.500 m ten westen van Opgrimbie en 650 m ten zuiden van de E314. De beek loopt parallel met de weg naar Zutendaal richting Opgrimbie. Tussen de Oude Baan en de Heirstraat is de Kikbeek grotendeels overwelfd (over ca. 940 m). 200 m naar het oosten komen de Kikbeek en de Groenstaatbeek (Wiemerbeek) samen. De Kikbeek duikt verder onder de N78, de E314 en sifoneert onder de Zuid-Willemsvaart door. De monding in de Maas ligt in het natuurreservaat Maaswinkel.

De structuurkwaliteit van de Kikbeek ter hoogte van het plangebied is goed tot aan de dwarsing met de Bemdenstraat (met uitzondering van het overwelfde gedeelte langs de Weg naar Zutendaal). De waterloop is ten oosten van de Bemdenstraat recht getrokken rondom tuincentrum De Vlotten en dwarst de Rijksweg in een smalle duiker. Op het bedrijventerrein Oude Bunders is het oorspronkelijk tracé van de Kikbeek verlegd en rechtgetrokken langsheen de N78 en de E314. Recent zijn ook wel oeverzones aangelegd langs de beek ter hoogte van de ontsluitingsweg naar Leisure Valley.

Het grootste deel van het plangebied bevindt zich in van nature overstroombaar gebied (NOG) Enkel een centrale zone van de Kikbeekvallei is volgens de overstromingskaart effectief overstromingsgevoelig en ook recent overstroomd gebied (ROG). Zones dicht bij de N78 liggen gemiddeld iets hoger (overstromingskaarten, OC-GIS Vlaanderen, versie 2006).

6.2 Terreintoets

Een analyse van de watertoetskaarten leert het volgende:

- Het plangebied is op enkele plaatsen erosiegevoelig.
- Het grootste deel van het plangebied behoort tot het type 1 inzake grondwaterstromings-gevoeligheid, namelijk zeer gevoelig aan grondwaterstroming. Uit de studie voor het Grensmaasproject blijkt dat bij hoge piekafvoeren in de Maas, de invloed van het Maaspeil op het grondwater tot in het plangebied kan reiken. De grondwaterstroming blijft bij hoge waterstanden in de Maas wel in de richting van de Maas verlopen. Niettemin kunnen bij hoge Maaspeilen hogere grondwaterstanden optreden door opstuwing van het grondwater afkomstig van het Kempens Plateau.

- De bodem is volgens de Watertoetskaarten niet infiltratiegevoelig.
- Het grootse deel van het plangebied is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.
- Het terrein is niet gelegen in het winterbed van de Maas.

6.3 Plantoets

Het deelplan voorziet in het ontwikkelen van een bedrijventerrein. Dit brengt een verhoging van de verharde oppervlakten in de omgeving met zich mee, waardoor er een grotere afloop van hemelwater zal ontstaan welke mogelijks een effect kan hebben op de waterhuishouding.

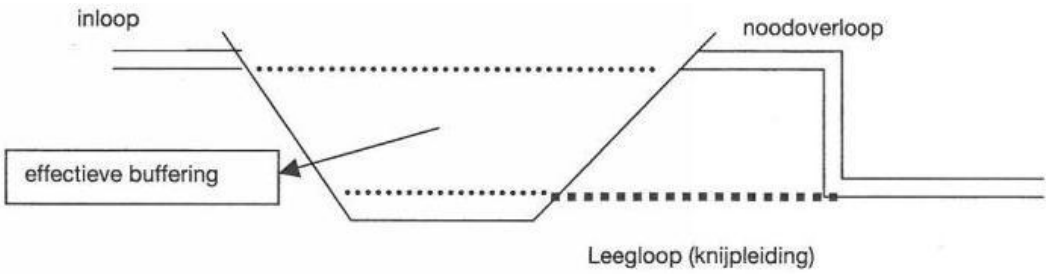
Voor de afwatering van het gebied naar het oppervlaktewaterstelsel moet er op toegezien worden dat minstens aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening of in dit geval aan de strengere normen opgelegd door de provincie voldaan wordt.

In de gewestelijke stedenbouwkundige vervordening wordt aangegeven dat een lozing van het hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1.000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen zoals opgenomen in de stedenbouwkundige verordening.

Nieuwe infilitratie- of buffervoorzieningen worden bij voorkeur gemeenschappelijk en door middel van een open systeem, zoals grachten en bekkens aan de oppervlakte, aangelegd. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen.

De watertoetskaart voor infiltratiegevoeligheid geeft voor het gebied aan dat het met uitzondering van het meest westelijke gedeelte van Breemakker niet-infiltratiegevoelig is, d.w.z. dat infiltratie hier moeilijk is. Niettemin wordt voorgesteld om de afwatering van hemelwater via ondiepe, open structuren te voorzien (grachten gecombineerd met bufferbekkens) , zodat infiltratie deels toch kan gebeuren en pas daarna vertraagd afgevoerd wordt. De drainageklasse van de bodem (b, c) wordt immers dermate geacht dat infiltratie toch enigszins mogelijk is. Enkel ter hoogte van de Kikbeekvallei is de bodem te nat.

De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn door de provincie vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De theoretisch noodzakelijke (minimale) berging om dit te realiseren bedraagt 400 à 500 m³/ha.



Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop.

De buffering wordt bij voorkeur collectief voorzien, daar dit de mogelijkheid biedt om het water naar de waterloop toe af te knijpen. Bufferbekkens moeten ondiep aangelegd worden (bodempeil af te stemmen op resultaten verfijning modellering Haskoning). De diepte van de open afwateringsinfrastructuur moet zeker een halve meter boven het grindpakket voorzien worden.

Voor de locatie van de bufferbekkens kan enerzijds gekozen worden voor de zijde van de vallei (als overgang), anderzijds voor de oostelijke zijde in de deelzones Droogweide Noord en Zuid, daar zich hier een depressie bevindt. Aan deze oostelijke zijde kan de buffering van deelgebied 7 gebundeld worden met de eventuele buffering nodig voor deelgebied 2.

Op het bedrijventerrein moet verplicht een gescheiden stelsel voorzien worden. Enkel hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken mag op voornoemde manier opgevangen en afgevoerd worden. In het geval op te vangen hemelwater mogelijks verontreinigd is (bv. voor parkings en wegenis), moet het voorzien van kolken en KWS-filters mogelijk zijn, voor het afstromende water in de open structuren (grachten, open bufferbekkens) terecht komt en vervolgens in de waterloop.

Wat betreft de afvoer en zuivering van afvalwater dienen Aquafin en de VMM beide bij de verdere uitwerking van het plan betrokken te worden om na te gaan of het gebied kan worden aangesloten, dan wel of een afzonderlijke zuivering op het terrein noodzakelijk is.

Ook dient er bij een ontwikkeling van het plangebied rekening te worden gehouden met de hoge grondwaterstromingsgevoeligheid van het gebied (type 1). Bij hoge Maaspeilen hogere grondwaterstanden optreden door opstuwing van het grondwater afkomstig van het Kempens Plateau. In het deel van het bedrijventerrein dat lager ligt dan 42mTAW worden geen kelders toegelaten. Ondergrondse constructies die waterdicht worden uitgevoerd en een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag zijn wel mogelijk. Voor de delen van het plangebied die hoger liggen dan 42mTAW moet er bij de vergunningsaanvraag waar een ondergrondse constructie met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m beoogd wordt, advies aangevraagd worden bij de bevoegde adviesinstantie (zie BVR van 20/07/2006 i.v.m. de watertoets).

Het grondwater kan opstuwen tot 42 TAW. Het is aangewezen dat toegangen, vloerpeilen e.d. minimaal 30 cm boven dit niveau worden voorzien om instromend water en wateroverlast te vermijden.

Wat de waterlopen in het plangebied betreft kan gesteld dat deze qua structuurkwaliteit overwegend ongemoeid gelaten worden, doordat de deelgebieden van de bedrijventerreinen dusdanig gekozen zijn dat de eigenlijke vallei gevrijwaard blijft. Door de vallei te sparen blijft effectief waterbergingsgebied, met name een recent overstroomd gedeelte langsheen de Kikbeek, gevrijwaard. Bij de overbrugging van de vallei door een interne ontsluitingsweg moet er minstens op toegezien worden dat deze overbrugging gebeurt volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

Hel plan schept ook opportuniteiten om de structuurkwaliteit van de Kikbeek te verbeteren, door de mogelijkheid van de realisatie van een natte verbinding via de Kikbeek open te houden.

6.4 Conclusie

Omwille van bovenstaande maatregelen, opgelegd door de sectorale regelgeving en aangevuld met bepalingen in de stedenbouwkundige voorschriften van het deelplan, kan worden geoordeeld dat de voorziene projecten in het plangebied geen schadelijk effect op de waterhuishouding zullen hebben.

7 Relevante elementen uit het plan-MER (incl. MOBER)

In het milieueffectenrapport (plan-MER) over het provinciaal RUP 'Afbakening kleinstedelijk gebied Maasmechelen' opgesteld volgens de procedure van het integratiespoor (zie Algemene toelichting) worden alle deelplannen binnen het provinciaal RUP behandeld, hoewel niet allen van rechtswege als plan-MER-plichtig gelden. De initiatiefnemer heeft hiervoor geopteerd om mogelijke cumulaties van effecten veroorzaakt door de verschillende deelplannen te kunnen beschrijven en beoordelen.

In de Nota voor Publieke Consultatie (NPC) bij het plan-MER wordt aangegeven dat deelplan 7 van rechtswege plan-MER-plichtig is: het plan vormt immers het kader voor projecten uit bijlage II van het BVR van 10 december 2004, en kan niet gezien worden als het gebruik regelend van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudend. Het beoogde project voor deelplan 7 valt onder categorie 10a van bijlage II van het voornoemde BVR: industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer.

Het plan-MER is aan dit document toegevoegd. De referentiesituatie voor deelplan 7 wordt besproken onder paragraaf 5.7; de milieubeoordeling (screeningsnota) is terug te vinden onder hoofdstuk 7 van het plan-MER

In de milieubeoordeling werd een analyse opgenomen voor de disciplines bodem, water, mobiliteit (als MOBER), geluid, lucht, fauna en flora, landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie en mens – ruimtelijk functioneren.

De aandachtspunten en randvoorwaarden aangereikt vanuit de milieubeoordeling zijn terug te vinden onder paragraaf 7. 2 van het plan-MER. Ze zijn tevens verwerkt in de gewenste ruimtelijke structuur voor Nieuwe Bunders (zie paragraaf 4).

De aandachtspunten en randvoorwaarden staan samengevat in onderstaande tabel.

Tabel 21: Deelplan 7 – Maatregelen en randvoorwaarden vanuit plan-MER

Voor deelplan 7 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
Verlegging Kikbeek mogelijk maken of niet hypothekeren, zowel in bufferzone als op bedrijventerrein Breemakker	Fasering inname bedrijventerrein aanpassen (inname lange termijn pas voorzien als goede ontsluitingsstructuur is voorzien)	Voorafgaandelijke geluidsstudie
Inname terrein afstemmen op effectieve vallei (DHM)	Ontsluitingsinfrastructuur (eventueel ook deelplan 3[74] aan te takken) aanpassen	Archeologisch vooronderzoek
Voldoende buffering hemelwater, waarvan deel bij voorkeur	Voldoende buffering voorzien	

[74] Deelplan 3 werd naar aanleiding van het openbaar onderzoek volledig geschrapt.

Voor deelplan 7 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
gemeenschappelijk; voor Droogweide Noord en Zuid bij voorkeur aan de oostelijke zijde (diepte bufferbekken af te stemmen op grondwaterpeilen)		
Voor de deelplannen Droogweide Noord en Zuid worden best geen kelders toegelaten. Ondergrondse constructies (bv laadkade) die waterdicht worden aangelegd én een dekking van minimaal 50 cm tov de grindlaag (te bepalen) behouden, kunnen wel. Deelzone Steenbunder kan opgesplitst worden in een oostelijk, lager gelegen deel (< 42 mTAW) waar dezelfde randvoorwaarden kunnen gesteld als in Droogweide Noord en Zuid en een westelijke, hoger gelegen zone waar geen randvoorwaarden nodig zijn.	Aquafin en de VMM moeten beide bij de verdere uitwerking van het plan betrokken worden om na te gaan of het gebied kan worden aangesloten, dan wel of een afzonderlijke zuivering op het terrein noodzakelijk is.	
Voor Breemakker bedrijvenzone en typering met hoogkwalitatief karakter voorzien (parksetting is de basis; de bedrijven worden ingeplugd in deze parksetting)	Bij behoud autoverbinding Opgrimbie-Mechelen via Heirstraat: • Ongelijkgrondse verkeers-verbinding zone Steenbunder – Breemakker of gelijkwaardige maatregel om sluipverkeer en conflictpunten op de Heirstraat tegen te gaan en het lokale karakter van de Heirstraat te behouden. • Ofwel knippen Heirstraat voor autoverkeer	
	Weg naar Zutendaal : harde knip voor autoverkeer of eenrichtingsverkeer voorzien	
	Fietsontsluiting op rand van het bedrijventerrein	
	Landbouwstudie	

Voor deelplan 7 gestelde maatregelen en randvoorwaarden die …		
…betrekking hebben op het voorgenomen plan en ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan	**… betrekking hebben op het voorgenomen plan, maar NIET ruimtelijk kunnen vertaald worden in het plan**	**… NIET betrekking hebben op het plan, maar wel op de latere inrichting**
Bij de opmaak van de plannen en de inrichting van het terrein moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van de leidingen, en de verbodsbepalingen en erfdienstbaarheidsstroken die daarmee samengaan. Fluxys moet bij de verdere opmaak van het RUP betrokken worden.		

Deze aandachtspunten en randvoorwaarden werden in het deelplan verwerkt.

8 Ruimteboekhouding

De ruimteboekhouding geeft een overzicht van de verschuiving binnen de categorieën van gebiedsaanduiding.

Tabel 22: Ruimteboekhouding

Categorie van gebiedsaanduding	Huidige oppervlakte conform gewestplan (ha.)	Nieuwe oppervlakte conform deelplan (ha.)
wonen	0,29	1,29
bedrijvigheid	-	74,63
landbouw	85,93	10,06
bos	0,11	-
lijninfrastructuur	-	0,35
Totaal	**86,33**	**86,33**

9 Overzicht planschade, planbaten, compensatievergoeding

Het register van de planschade, planbaten en compensatievergoeding wordt opgemaakt zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

> *De regeling over de planschade is terug te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de*

gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. Hierbij wordt rekening gehouden met de "richtlijn voor digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbatenheffing" dd. oktober 2009.

De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Waar mogelijk zal in de toelichtingsnota worden aangegeven welke percelen er volgens de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening vermoedelijk onder een uitzonderingsregel vallen. Het betreft echter een inschatting een geen uitsluitinggrond van heffing.

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

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planschade

Conform de bepalingen van art. 2.6.1 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan op volgende percelen een planschadevergoeding ontstaan:

- Van landelijk woongebied naar bedrijvigheid of van categorie ‘wonen’ naar categorie ‘bedrijvigheid’.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot planbaten

Conform de bepalingen van art. 2.6.4 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een planbatenheffing ontstaan op percelen waar een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd:

- Van de categorie ‘landbouw’ naar de ‘bedrijvigheid’.
- Van de categorie ‘landbouw’ naar ‘landelijk woongebied’.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een bestemmingswijzigingscompensatie

Geen.

Percelen die vermoedelijk aanleiding geven tot een compensatie als gevolg van beschermingsvoorschriften

Geen.

10 Opgave van voorschriften die opgeheven worden

Gewestplan

Na de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden de voorschriften van de bestemmingen van het gewestplan Limburgs Maasland KB 01.09.1980, die binnen de begrenzing van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan liggen, opgeheven en vervangen door de voorschriften van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het betreft volgende bestemmingen overeenkomstig het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerpgewestplannen en gewestplannen:

- Agrarisch gebied;
- Landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

Verkavelingen

Er worden geen verkavelingen opgeheven door de inwerkingtreding van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

11 Motivatie voor onteigening

Het onteigeningsplan bij deelRUP 7 is essentieel ter invulling van de taakstelling werken voor het kleinstedelijk gebied Maasmechelen door de ontwikkeling van het gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders, waarbij ook ruimte gegeven wordt aan de provinciale natte natuurverbinding van de Kikbeek tussen de Maasvallei en het Kempens Plateau. Ter voorbereiding van het voorliggend PRUP is een voorstudie opgemaakt door Iris Consulting in opdracht van de provincie Limburg (mei 2005), met daarin de visie op de afbakening van het kleinstedelijk gebied Maasmechelen. Hieruit blijkt dat de open ruimtestructuren duidelijk grensstellend zijn voor Maasmechelen. Intussen zijn er ook vanuit de open ruimte afbakeningsvisies opgesteld en kunnen de elementen die bij opmaak van de voorstudie nog als grensstellend werden aangeduid, nu als harde grens worden weergegeven: het Nationaal Park Hoge Kempen, het herbevestigd agrarisch gebied ten zuiden van Opgrimbie en het bedrijventerrein Oude Bunders en het HAG ten oosten van Eisden-Dorp.

In het RSPL en in het plan-MER is ter zake een locatie-onderzoek gebeurd.

De ontwikkeling van dit gebied kadert in een actief sturend beleid van de overheid inzake het voorzien en realiseren van bedrijventerreinen in kleinstedelijke gebieden en economische knooppunten en gebeurt derhalve in het algemeen belang.

De percelen 25E, 44H, 44G, 58M2, 74F, 74E, 59F, 59G, 59E, 59H, 54, 59K, 59D, 46A, 47D, 31, 37A, 36, 35A, 34A, 32A, 28A, 27C, 27B, 29C, 29B, 29A, 48E, 48F, 48C, 49, 50, 53, 51A, 62E, 62D, 63D, 67A, 63E, 66A, 68A, 71, 70, 527A, 528, 529A, 529B, 530, 531, 532A, 532B, 518, 518/02, 519, 524, 523, 520B, 520A, 521C, 522, 496C, 496D, 497D, 497E, 497F, 498A, 498/02B, 499B, 500A, 501B, 501C, 502C, 502D, 503A, 504A, 505B, 506C, 506B, 507C, 508A, 509B, 510E, 511E, 512A, 511D, 570E, 571B, 569A, 568A, 567A, 566A, 565A, 564A, 559K, 560B, 559H, 561A, 562D, 562C, 563A, 513, 514B, 514A, 515A, 536B, 541B, 541C, 542D, 542E, 686A, 685, 674, 673, 551, 552, 550B, 550C, 550D, 549B, 549A, 547, 545, 544, 542G, 542F, 543, 577, 578, 582A, 583B, 583C, 584E, 584F, 585B, 585C, 586A, 587B, 571C, 580B, 599A, 601A, 603A, 604A, 605A, 606A, 609C, 609/02D, 609/02E, 610, 613A, 613B, 614, 617, 618A, 618B, 621, 626E, 626D, 626G, 626F, 629,

637A, 661C, 661B, 655G, 655B, 658A, 660A, 641, 640, 636, 632A, 628, 627G, 627F, 627D, 627C, 620, 619B, 619A, 616, 615, 612B, 612A, 611, 608, 51, 54, 55, 56, 53, 52, 49A, 48A, 50A, 44, 47, 46, 45, 43, 42, 41, 40, 38A, 21, 22, 24C, 24B, 25B, 25A, 28A, 29A, 9B, 9C, 9D, 10, 15, 16A, 16B, 16C, 18, 19, 20, 1365B, 1365C, 1365D, 1365E, 1365F, 1346, 1363, 1364, 113, 111, 112, 110, 114, 115, 116, 1335, 1337B, 1337A, 91A, 92A, 94B, 101A, 102A, 86, 84, 77E, 67N 72, 58C, 73A, 57, 74A, 83C, 82A, 103A, 104F, 105, 106, 107, 108, 109A, 109B, 87D, 100C, 99C, 95C, 93B, 90B, 1338A, 1338B, 1336B, 1336A, 1341B, 1341D, 1341E, 1342, 1343, 1344, 1345, 1347, 1358A, 1359A, 1360, 1361, 1362, 1367, 17C, 17B, 17A, 14, 11, 8H, 8G, 8E, 6, 1368, 1369A, 1369C, 1373B, 1372A 1372B, 1371b, 1371A, 1370A, 1357A, 1356A, 1354, 1412A, 1411A, 1410A, 1409B, 1408G, 1408H, 1407C, 1406C of delen ervan, gelegen in agrarisch gebied, zijn in handen van particulieren en bedrijven. De onteigening van deze percelen is noodzakelijk ter uitvoering van de bestemming “Zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein” en de bijbehorende buffering, ontsluiting en openbare infrastructuur (o.a. interne wegenis, nutsleidingen,…). Het betreft de deelzone Droogweide Zuid en Noord en Steenbunder. In de stedenbouwkundige voorschriften is verordenend vastgelegd dat onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van deze bestemmingszone (gemengd regionaal bedrijventerrein) aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen voor wegenaanleg, voor grootschalige werken voor nutsvoorzieningen of in het kader van de groenaanleg vergezeld moeten zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van de deelzone. De actuele perceelsconfiguratie en eigendomsstructuur verhinderen immers een coherente, kwaliteitsvolle ontwikkeling van de zone. Bovendien moet ook speculatie en particulier winstbejag voorkomen worden.

De onteigende instanties zijn de Limgrond.be en de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM).

12 Motivatie voor recht van voorkoop

Voor de zonering “Zone voor bedrijvenpark” is een recht van voorkoop van toepassing met als rangorde de provincie Limburg, Limgrond.be, de gemeente Maasmechelen, het autonoom gemeentebedrijf Maasmechelen, en de provinciale ontwikkelingsmaatschappij (POM). De termijn van voorkooprecht wordt bepaald op 15 jaar, welke ingaat bij de inwerkingtreding van het plan.

DEEL 2 Verordenend deel

1 Verordenende stedenbouwkundige voorschriften

1.1 Algemene bepalingen

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

ART 0. ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 0.01 Terminologie

Bedrijfsverzamelgebouw	Gebouw dat dient om verschillende bedrijven in te huisvesten.
Bedrijfswoning	Een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.
Grootschalige kleinhandel	Distribuerende handel die zich richt op de verkoop van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers.
Agrarisch of landbouwbedrijf	Bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen (houtteelt inbegrepen) of het houden van dieren.
Regionaal bedrijf	Grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. ‘Regionaal’ verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.

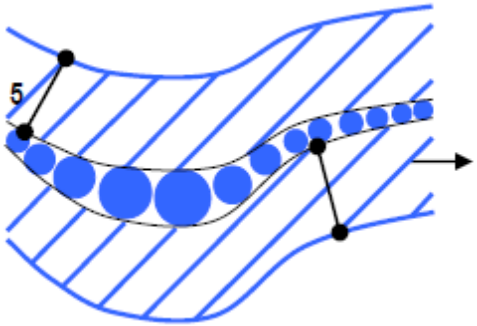
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS

Verordenend stedenbouwkundig voorschrift

Art. 0.02 Principes voor waterlopen

Wat betreft werken uit te voeren langs de waterlopen gelden volgende bepalingen :

- De minimumafstand voor het oprichten van gebouwen, vaste constructies en vaste beplantingen tot de taludinsteek van de waterloop/rand van de overwelving moet vijf meter bedragen zowel op de linker- als de rechteroever zodat het recht van doorgang, het afzetten van ruimingproducten en het onderhoud van de waterloop gewaarborgd blijft. Ophoging van de oever binnen de vijf meter vanaf de rand van de overwelving/taludinsteek van de waterloop en aanbrengen van oeververdediging of andere werken aan de waterloop zijn zonder machtiging van de deputatie niet toegestaan.
- Verplaatsbare afrasteringen en verplaatsbare afsluitingen parallel met de oeverlijn van de waterloop mogen zonder machtiging opgericht worden op 0,75 m tot 1 m van de taludinsteek en mogen niet hoger zijn dan 1,50 m. Langs weiden is een dergelijke verplaatsbare afrastering echter verplicht. Andere afrasteringen en afsluitingen binnen de vijf-meter-zone zijn niet toegestaan. In ieder geval zal voor afrasteringen of afsluitingen die niet parallel met de oeverlijn van de waterloop opgericht worden, bepaald worden dat binnen de vijf-meter-zone nooit de doorgang langs de waterloop en/of de doorgang naar achterliggende percelen gehinderd mag worden. Deze afrasteringen en afsluitingen moeten op een eenvoudige wijze kunnen verplaatst worden.



5m zone non aedificandi (te meten vanaf taludinsteek)

Art. 0.03 Werken van algemeen belang

Werken van algemeen belang zijn altijd en overal toegelaten.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS
Verordenend stedenbouwkundig voorschrift
Art. 0.04 Archeologisch onderzoek Voorafgaand aan de ontwikkeling van het gebied, wordt met oog op het identificeren van potentieel waardevolle zones, een archeologisch detectieonderzoek uitgevoerd aan de hand van proefsleuven en boringen. Dit onderzoek wordt uitgevoerd over de volledige begrenzing van het deelplan 7 “Gemengd regionaal bedrijventerrein Nieuwe Bunders”. Voorafgaand aan de inrichting, bebouwing of afgraving van het gebied, worden op alle zones die in het detectieonderzoek als archeologisch waardevol worden geïndentificeerd, archeologische opgravingen uitgevoerd. Dit kan gefaseerd gebeuren naargelang de invulling van het gebied.

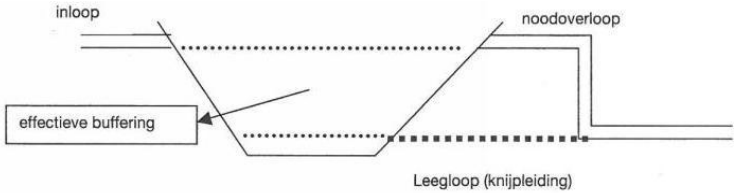
1.2 Stedenbouwkundige aspecten

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein omvat de deelzones Droogweide Noord, Droogweide Zuid en Steenbunder. Deze staan aangegeven op het verordenend grafisch plan. *Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.* *Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.* *Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.* *In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.* *Hierbij dient rekening gehouden te worden met de seizoenstrek van de vogels.*	**ART 1. ZONE VOOR GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid". **Art 1.01 Bestemming** De zone is bestemd voor regionale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten: • Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • Productie van energie; • Verwerking door recyclage; • Verwerking en bewerking van grondstoffen met uitzondering van delfstoffen; • Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie; Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Kantoren en beperkte toonzalen die gekoppeld zijn aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Een woongelegenheid per bedrijf kan worden toegelaten mits ze verplicht wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag in open lucht moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden in de deelzones Droogweide Noord, Droogweide Zuid en Steenbunder.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Kleinhandelszaken zijn enkel toegestaan in de 'Uitbreidingszone specifiek regionaal bedrijventerrein voor kleinhandel', zoals opgelegd in het deelplan 2 'Geïntegreerd stedelijk project N78'	De volgende activiteiten zijn niet toegelaten: • Autonome kantoren; • Verwerking en bewerking van mest of slib en groente-, fruit- en tuinafval; • Verwerking en bewerking van vlees en vis; • SEVESO-bedrijven. Kleinhandel is niet toegelaten, uitgezonderd kleinhandel die wordt toegelaten op grond van extra bepalingen die worden toegevoegd aan de bestemmingsvoorschriften van de basisbestemming.
	Het oprichten van constructies in functie van de landbouwbedrijfsvoering wordt niet toegelaten omdat het gebruik van de gronden voor landbouwdoeleinden een overgangsmaatregel is in afwachting van de realisatie van het bedrijventerrein. *De volgende constructies geplaatst voor landbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) … Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.*	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. In afwijking van voorgaande bepalingen kunnen de gronden in afwachting van de realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein gebruikt worden voor landbouwdoeleinden. Van zodra de gronden in eigendom zijn van de instantie die instaat voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, worden de nodige modaliteiten hiervoor geregeld door die ontwikkelaar. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
		Het tracé van de Kikbeek kan herlegd worden in de deelzone Steenbunder ter uitvoering van de provinciale natte natuurverbinding. Bij herlegging van het tracé van de Kikbeek zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen, het voorkomen van wateroverlast of het beheer van de beek toegelaten.

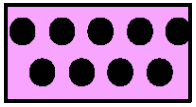
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	AWV-MOW heeft de intentie om een fietstunnel te realiseren ter hoogte van de kruising N78 met de E314.	**Art 1.02 Inrichting** §1. Percelering De minimale perceelsoppervlakte per bedrijf bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen hierop zijn toegestaan voor: • Bedrijven die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen; • Bedrijven in bedrijfsverzamelgebouwen; • Een beperkt aantal percelen die omwille van de globale inrichting van het bedrijventerrein een kleinere perceelsoppervlakte verkrijgen; • Percelen waar extra bepalingen aan de inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming zijn toegevoegd die afwijken van deze minimumgrens. De interne wegenis dient zo gerealiseerd te worden dat een maximaal aantal grote kavels voorzien worden. De inrichting van de deelzone Droogweide Noord mag een ontsluiting van de deelzone Steenbunder op de hoofdontsluiting van de deelzones Droogweide Noord en Zuid niet hypothekeren. De inrichting van de deelzone Steenbunder mag de aanleg van een fietspad, de toegang naar een fietstunnel en de fietstunnel ter hoogte van de rotonde N78 – E314 niet hypothekeren. §2. Oppervlakte bedrijfswoning De maximale oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt 200m². De bedrijfswoning wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		§3. Bouwhoogte De kroonlijsthoogte van de gebouwen en constructies is maximaal gelijk of kleiner dan de afstand van de gebouwen en constructies tot de binnenkant van de buffer (45°-regel). §4. Beeldkwaliteit Bij de inrichting van het bedrijventerrein moeten de Wiemerbeekvallei en de Kikbeekvallei geïntegreerd worden als een structurerend groenelement binnen het bedrijventerrein. Reliëfwijzigingen zijn toegelaten mits een maximale aansluiting op het reliëf van de beekvalleien gegarandeerd blijft. Grootschalige opslag, productie en verwerking in open lucht is niet toegelaten. Beperkte opslag in open lucht moet zoveel mogelijk aan het zicht vanuit het openbaar domein onttrokken worden in de deelzones Droogweide Noord, Droogweide Zuid en Steenbunder.
 (indicatieve aanduiding)	*De deelzone Droogweide Zuid wordt de bestaande landschapsstructuur gekenmerkt door kleine landschapselementen (bomenrijen).*	In de deelzone Droogweide Zuid moet de kleinschalige landschapsstructuur een doorvertaling krijgen in de inrichting van het bedrijventerrein. Dit wordt door middel van een symbolische aanduiding op het verordenend grafisch plan aangegeven. Ten opzichte van een perceel palend aan de N78 en met een bestaande vergunde woning moet een buffer van minimum 5 meter worden aangelegd op het bedrijfsperceel. De privacy van de omwonenden moet bij de inrichting maximaal worden gevrijwaard. De buffer wordt beplant met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. §5. Integraal waterbeheer

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De buffering wordt bij voorkeur collectief voorzien, daar dit de mogelijkheid biedt om het water naar de waterloop toe af te knijpen. *De voorkeur voor buffercapaciteit gaat uit naar open systemen zodat het hemelwater toch deels kan infiltreren. Een systeem van grachten die afwateren naar een langsgracht parallel met de vallei van de Wiemerbeek en Kikbeek, eventueel gecombineerd met open en/of gesloten bufferbekkens, is een werkbare oplossing. Het ophogen van het bedrijventerrein wordt toegestaan, zodat ook bij hoge grondwaterstanden voldoende buffercapaciteit kan worden gegarandeerd Het waterbergend vermogen van de Wiemerbeekvallei en de Kikbeekvallei mag hierdoor niet worden verminderd.* *De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn door de provincie vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De theoretisch noodzakelijke (minimale) berging om dit te realiseren bedraagt 400 à 500 m³/ha.*  *Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van*	Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast: • Het waterbergend vermogen van de Wiemerbeekvallei en de Kikbeekvallei mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd; • Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding wordt er voldoende buffercapaciteit voorzien. Deze wordt collectief voorzien. Hierbij dient er maximaal gebruik te worden gemaakt van open systemen zoals grachten en open bufferbekkens. De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlaktevoor een retourperiode van 20 jaar. De dimensionering van de bufferbekkens moet hierop worden afgestemd. Het bodempeil van de open afwateringsinfrastructuur moet minstens een halve meter boven het grindpakket voorzien worden.

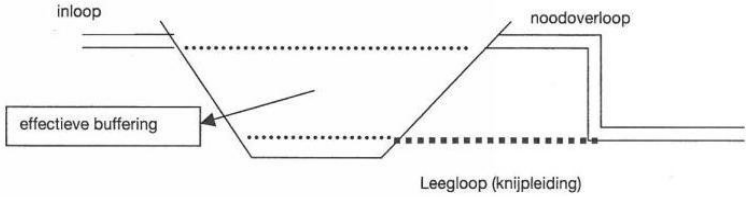
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop. *Door infiltratie van Maaswater bij hoogwaterafvoeren kan het grondwater afkomstig van het Kempens plateau worden opgestuwd. Om deze reden wordt er voorzien dat de diepte van de open afwateringsinfrastructuur zeker een halve meter boven het grindpakket voorzien moet worden. Het bodempeil dient te worden afgestemd op de resultaten uit een hydraulische-hydrologische studie met een verfijnde modellering.* *De gemeente verkiest een waterbuffersysteem waarbij de daken van de bedrijfsgebouwen in de eerste plaats aangewend worden om voor een vertraagde afvoer van het regenwater te zorgen (groendaken).* *Op het bedrijventerrein moet verplicht een gescheiden stelsel voorzien worden. Enkel hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken mag op voornoemde manier opgevangen en afgevoerd worden. In het geval op te vangen hemelwater mogelijks verontreinigd is (bv. voor parkings en wegenis), moet het voorzien van kolken en KWS-filters mogelijk zijn, voor het afstromende water in de open structuren (grachten, open bufferbekkens) terecht komt en vervolgens in de waterloop.* *Wat betreft de afvoer en zuivering van afvalwater dienen Aquafin en de VMM beide bij de verdere uitwerking van het plan betrokken te worden om na te gaan of het gebied kan worden aangesloten, dan wel of een afzonderlijke zuivering op het terrein noodzakelijk is.*	• Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem. Behoudens vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Met ondergrondse constructies wordt bijvoorbeeld een laadkade bedoeld. *Het grondwater kan opstuwen tot 42 TAW. Het is aangewezen dat toegangen, vloerpeilen e.d. minimaal 30 cm boven dit niveau worden voorzien om instromend water en wateroverlast te vermijden.*	zijn. • Kelders zijn niet toegelaten. Ondergrondse constructies die waterdicht worden uitgevoerd en een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag zijn mogelijk. • De toegang tot gebouwen en het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag liggen minstens 30 cm boven het peil van 42 TAW. §6. Inrichtingsstudie Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein moeten aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen voor wegenaanleg, voor grootschalige werken voor nutsvoorzieningen of in het kader van de groenaanleg vergezeld zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van de deelzone. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	*De zone omvat de deelzone 'Breemakker'.* *Een regionaal bedrijf is een grootschalig bedrijf met belangrijke ruimtelijke impact op de omgeving op vlak van mobiliteit, uitzicht, omvangrijke ruimte-inname of potentieel in te bufferen effecten. 'Regionaal' verwijst niet naar de economische relaties of het verzorgingsgebied van het bedrijf.* *Op een gemengd regionaal bedrijventerrein kunnen bedrijven gevestigd en uitgebaat worden die om ruimtelijke of milieuredenen niet verweefbaar (meer) zijn met een multifunctionele stedelijke of residentiële omgeving.* *Met opslag is de opslag van de geproduceerde of verwerkte goederen bedoeld. Daarnaast kan bijvoorbeeld ook de opslag van grond voor een grondwerker hieronder begrepen zijn.* *In het gebied zijn windturbines toegelaten, alsook andere installaties voor de productie van (hernieuwbare) energie of energierecuperatie.* *Hierbij dient rekening gehouden te worden met de seizoenstrek van de vogels.*	**ART 2. ZONE VOOR BEDRIJVENPARK** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "bedrijvigheid". **Art 2.01 Bestemming** De zone is bestemd voor regionale bedrijven met volgende hoofdactiviteiten: • Productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen; • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten; • Productie van energie; • Verwerking door recyclage; • Verwerking en bewerking van grondstoffen met uitzondering van delfstoffen; • Op- en overslag, voorraadbeheer, groepage en fysieke distributie; Daarnaast worden ook bedrijven toegelaten die gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen verzorgen inherent aan het functioneren van het gemengd regionaal bedrijventerrein. Kantoren en beperkte toonzalen die gekoppeld zijn aan de productieactiviteit van individuele bedrijven zijn toegelaten. Deze activiteiten mogen geen intensieve loketfunctie hebben. Een woongelegenheid per bedrijf kan worden toegelaten mits ze verplicht wordt geïntegreerd in het bedrijfsgebouw. De volgende activiteiten zijn niet toegelaten:

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		• Autonome kantoren; • Verwerking en bewerking van mest of slib en groente-, fruit- en tuinafval; • Verwerking en bewerking van vlees en vis; • SEVESO-bedrijven. Opslag in open lucht is verboden.
	Het oprichten van constructies in functie van de landbouwbedrijfsvoering wordt niet toegelaten omdat het gebruik van de gronden voor landbouwdoeleinden een overgangsmaatregel is in afwachting van de realisatie van het bedrijventerrein. *De volgende constructies geplaatst voor landbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) … Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.*	Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming en de exploitatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein zijn toegelaten. In afwijking van voorgaande bepalingen kunnen de gronden in afwachting van de realisatie van het gemengd regionaal bedrijventerrein gebruikt worden voor landbouwdoeleinden. Van zodra de gronden in eigendom zijn van de instantie die instaat voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein, worden de nodige modaliteiten hiervoor geregeld door die ontwikkelaar. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies.
		Het tracé van de Kikbeek kan herlegd worden in deze zone ter uitvoering van de provinciale natte natuurverbinding. Bij herlegging van het tracé van de Kikbeek zijn alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het beheersen van overstromingen, het voorkomen van wateroverlast of het beheer van de beek toegelaten.

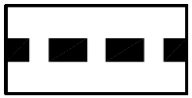
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	In de deelzone Breemakker maakt de aanwezigheid van de bestemming "bosgebied" volgens het gewestplan een instulping in de zone voor gemengd regionale bedrijvigheid die wordt bepaald door voorliggend RUP. Er is geopteerd om dit bosgebied niet te herbestemmen (elke herbestemming vereist een compensatie). De instulping van het bosgebied in de bedrijvenzone kan een onderdeel vormen van de parkstructuur die het kader vormt waarbinnen bedrijven in deze deelzone een plaats krijgen.	**Art 2.02 Inrichting** §1. Beeldkwaliteit en percelering De zone dient te worden ingericht als een hoogwaardig bedrijvenpark. De aanvrager van een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning toont aan dat de aanvraag voldoet aan volgende principes: • De bedrijfsgebouwen dienen alzijdig opgericht te worden met een representatief karakter in een architecturale eenheid; • De bedrijfsgebouwen worden gepositioneerd in een parkachtige omgeving die bijdraagt aan de uitstraling van de deelzone Breemakker; • De bedrijfsgebouwen staan in relatie tot hun onmiddellijke omgeving. Opslag in open lucht is verboden. §2. Oppervlakte bedrijfswoning De maximale oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt 200m². De bedrijfswoning wordt geïncorporeerd in het bedrijfsgebouw. §3. Bouwhoogte De kroonlijsthoogte van de gebouwen en constructies is maximaal gelijk of kleiner dan de afstand van de gebouwen en constructies tot de binnenkant van de buffer (45°-regel). §4. Integraal waterbeheer

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De buffering wordt bij voorkeur collectief voorzien, daar dit de mogelijkheid biedt om het water naar de waterloop toe af te knijpen. *Nieuwe infilitratie- of buffervoorzieningen worden bij voorkeur gemeenschappelijk en door middel van een open systeem, zoals grachten en bekkens aan de oppervlakte, aangelegd. Deze ruimte moet dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de percelen.* *De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn door de provincie vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De theoretisch noodzakelijke (minimale) berging om dit te realiseren bedraagt 400 à 500 m³/ha.*  *Er moet in de te verwachten bouwvergunning(en) een dwarsprofiel van het bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop, knijpleiding en eventuele overloop. Het volume dat voor buffering instaat is het volume tussen de knijpleiding en de eventuele overloop. De gemeente verkiest een waterbuffersysteem waarbij de daken van de bedrijfsgebouwen in de eerste plaats aangewend worden om voor*	Het gebied wordt zo ingericht en de gebouwen worden zo gebouwd dat maximaal de principes van rationeel watergebruik worden toegepast: • Het waterbergend vermogen van de Wiemerbeekvallei en de Kikbeekvallei mag door de aanleg van het bedrijventerrein niet worden verminderd; • Hemel- en afvalwater worden gescheiden afgevoerd. In functie van een vertraagde afvoer van het hemelwater ten gevolge van verharding wordt er voldoende buffercapaciteit voorzien. Deze wordt collectief voorzien. Hierbij dient er maximaal gebruik te worden gemaakt van open systemen zoals grachten en open bufferbekkens. De lozingsvoorwaarden op de Kikbeek zijn vastgelegd op maximum 2 à 5 l/s/ha verharde oppervlakte voor een retourperiode van 20 jaar. De dimensionering van de bufferbekkens moet hierop worden afgestemd. Het bodempeil van de open afwateringsinfrastructuur moet minstens een halve meter boven het grindpakket voorzien worden.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	een vertraagde afvoer van het regenwater te zorgen (groendaken). *Op het bedrijventerrein moet verplicht een gescheiden stelsel voorzien worden. Enkel hemelwater afkomstig van verharde oppervlakken mag op voornoemde manier opgevangen en afgevoerd worden. In het geval op te vangen hemelwater mogelijks verontreinigd is (bv. voor parkings en wegenis), moet het voorzien van kolken en KWS-filters mogelijk zijn, voor het afstromende water in de open structuren (grachten, open bufferbekkens) terecht komt en vervolgens in de waterloop.* *Wat betreft de afvoer en zuivering van afvalwater dienen Aquafin en de VMM beide bij de verdere uitwerking van het plan betrokken te worden om na te gaan of het gebied kan worden aangesloten, dan wel of een afzonderlijke zuivering op het terrein noodzakelijk is.* *Met ondergrondse constructies wordt bijvoorbeeld een laadkade bedoeld.* *Het grondwater kan opstuwen tot 42 TAW. Het is aangewezen dat toegangen, vloerpeilen e.d. minimaal 30 cm boven dit niveau worden voorzien om instromend water en wateroverlast te vermijden*	• Hemelwater moet maximaal kunnen infiltreren in de bodem. Behoudens vereisten vanuit andere regelgeving moeten verhardingen waterdoorlatend zijn. • Kelders zijn niet toegelaten. Ondergrondse constructies die waterdicht worden uitgevoerd en een dekking van minimaal 50 cm behouden ten opzichte van de grindlaag zijn mogelijk. • De toegang tot gebouwen en het vloerpeil van de gelijkvloerse bouwlaag liggen minstens 30 cm boven het peil van 42 TAW. <u>§5. Inrichtingsstudie</u> Onverminderd de bestemmings- en inrichtingsbepalingen van de zone voor bedrijvenpark moeten aanvragen voor verkavelingsvergunningen en voor stedenbouwkundige vergunningen voor wegenaanleg, voor grootschalige werken voor nutsvoorzieningen of in het kader van de groenaanleg vergezeld

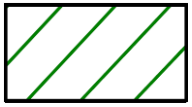
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		zijn van een samenhangende inrichtingsstudie die een voorstel bevat voor verdere ordening van de zone. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het licht van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning of verkavelingsvergunning en wordt als dusdanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van deze aanvragen. Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag die conform het eerste lid vergezeld moet zijn van een inrichtingsstudie kan het dossier hetzij een bestaande inrichtingsstudie bevatten, hetzij een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie. Daarbij moet alleszins rekening worden gehouden met de reeds gerealiseerde elementen binnen het gebied. **Art 1.03 Recht van voorkoop**
	Op de zone is een recht van voorkoop in overeenstemming met art. 2.4.1. en 2.4.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van toepassing.	Op de zone is een recht van voorkoop geldig. Het voorkooprecht moet aangeboden worden aan de vastgestelde instanties in volgende rangorde: 1° de provincie Limburg; 2° Limgrond.be; 3° de gemeente Maasmechelen, 4° het autonoom gemeentebedrijf Maasmechelen.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (indicatieve aanduiding)	*Bij de uitwerking van de hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer van de zone Breemakker dient extra aandacht besteed te worden aan de kruising met de Heirstraat. Bij een gelijkvloerse kruising van de hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer met de Heirstraat moet een veilige doorgang voor het fietsverkeer tussen Opgrimbie en Mechelen-aan-de-Maas gewaarborgd blijven. De Heirstraat is een*	**ART 3. ONTSLUITING BEDRIJVENTERREIN (indicatieve aanduiding)**. De mogelijkheden voor de ontsluiting voor auto- en vrachtverkeer naar het omliggende wegennet wordt door middel van een symbolische aanduiding op het verordenend grafisch plan aangegeven. De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer van de deelzones Droogweide Noord & Zuid gebeurt via de Weg naar Zutendaal op de N78. De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer van de deelzone Steenbunder gebeurt: • ofwel door aan te sluiten op de hoofdontsluiting van de deelzones Droogweide Noord & Zuid. Deze hoofdontsluiting wordt loodrecht op de beekvallei aangelegd. • ofwel door de aanleg van een ontsluiting naar de N78 ter hoogte van de deelzone zelf; • ofwel door een combinatie van beiden. De hoofdontsluiting voor auto- en vrachtverkeer van de deelzone Breemakker gebeurt door aan te sluiten op de hoofdontsluiting van de deelzone Steenbunder. Enkel de gebouwen en constructies die toebehoren aan de

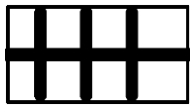
Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (indicatieve aanduiding)	*belangrijke fietsverbinding voor schoolgaande jeugd tussen Opgrimbie en Mechelen-aan-de-Maas.*	kleinhandelsconcentratie kunnen rechtstreeks naar de N78 ontsluiten. Andere ontsluitingen van het gemengd regionaal bedrijventerrein naar het omliggend wegennet zijn niet toegestaan met uitzondering van een ontsluiting voor voertuigen van hulpdiensten. **ART 4. ONTSLUITING OPGRIMBIE (indicatieve aanduiding)**. Een onsluitingsmogelijkheid voor de dorpskern Opgrimbie ter hoogte van de Weg naar Zutendaal wordt door middel van een symbolische aanduiding op het verordenend grafisch plan aangegeven. Het betreft een verbinding tussen de kern van Opgrimbie en de N78. Vrachtverkeer mag geen gebruik maken van deze verbinding. Fietsers moeten op een verkeersveilige manier deze verbinding kunnen gebruiken. Er moet minstens één verbinding, hetzij via deze verbinding, hetzij via de zone voor weginfrastructuur (art 5), beschikbaar blijven voor gemotoriseerd verkeer van en naar Opgrimbie. De verbinding kan aansluiten op de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein (art. 3) voor zover de veiligheid voor de fietsers wordt gegarandeerd.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.	**ART 5. ZONE VOOR WEGINFRASTRUCTUUR** Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding “lijninfrastructuur”. Dit gebied is bestemd voor weginfrastructuur en aanhorigheden. In dit gebied zijn alle werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van weginfrastructuur en aanhorigheden. De zone moet minstens worden ingericht als een verkeersveilige verbinding voor fietsers tussen de kernen van Opgrimbie en Mechelen-aan-de-Maas. Er moet minstens één verbinding, hetzij via deze verbinding, hetzij via de verbinding ter hoogte van de Weg naar Zutendaal (art 4), beschikbaar blijven voor gemotoriseerd verkeer van en naar Opgrimbie. Het aantal kruisingen tussen de verbinding en de interne wegenis op het gemengd regionaal bedrijventerrein, inclusief toegangen tot privéterrein, wordt beperkt en de aanleg moet zoveel mogelijk de veiligheid van de fietser garanderen.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	De percelen binnen woongebied met landelijk karakter langs de Heirstraat zijn vaak dieper dan de 50 meter die door het gewestplan wordt aangeduid. Delen van de tuinen zijn gelegen in agrarisch gebied. Deze tuinstroken worden echter niet opgenomen in het regionaal bedrijventerrein. Hierdoor blijven resterende snippers agrarisch gebied in de tuinzones over. Om dit juridisch-planologisch te corrigeren worden deze snippers opgenomen in het deelplan en worden zij herbestemd tot woongebied met landelijk karakter. Gezien de woningen langs de Heirstraat onderhevig zijn aan de bepalingen van het gewestplan, worden deze bepalingen overgenomen in het deelplan 7 zodat voor alle delen van de percelen langs de Heirstraat dezelfde bepalingen van kracht zijn.	**ART 6. WOONGEBIED MET LANDELIJK KARAKTER** *Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "wonen" met als subcategorie "woongebied".* De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (overdruk)	*Een buffer behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de aangrenzende bestemmingen.*	**ART 7. BUFFER (in overdruk)**. Tussen het gemengd regionaal bedrijventerrein en de bebouwing van Opgrimbie wordt een buffer voorzien die als functie het tot stand brengen van een visuele afscherming heeft. De buffer wordt beplant worden met streekeigen struiken en hoogstammige bomen. Afsluitingen van bedrijven mogen niet op de buffer worden geplaatst. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten met inbegrip van: • de aanleg, het inrichten of uitrusten van een toegang voor voertuigen van hulpdiensten; • de aanleg van taluds. De buffer wordt als één geheel aangelegd en beheerd. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning voor de aanleg van de wegenis in de deelzone waar de buffer aan grenst moet de zone voor buffer aangelegd en beplant zijn.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
	In kader van dit deelplan wordt geopteerd voor bouwvrij agrarisch gebied omdat het gebied in zijn bestaande feitelijk functie een agrarische functie heeft en tevens fungeert als afstandsbuffer ten opzichte van de bedrijvenzone en ook om die redenen zoveel mogelijk bouwvrij moet behouden blijven. De volgende constructies geplaatst voor beroepslandbouw zijn evenwel toegelaten. Ze worden niet als gebouwen en gelijkaardige constructies beschouwd: schuilhokken, plastictunnels, constructies voor oogstbescherming en constructies voor kleinschalige energieopwekking die tijdelijk geplaatst worden of gemakkelijk verplaatsbaar zijn (bv kleinschalige zonnepanelen om bv een waterpomp te laten werken in een weide of om stroom op te wekken voor schrikdraad) … Serres daarentegen behoren tot de niet toegelaten gebouwen en vergelijkbare constructies.	**ART 8. BOUWVRIJ AGRARISCH GEBIED** *Deze zone valt, in overeenstemming met art. 2.2.3. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, onder de categorie van gebiedsaanduiding "landbouw" met als subcategorie "bouwvrij agrarisch gebied".* Het gebied is bestemd voor de beroepslandbouw. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van landbouwbedrijven zijn toegelaten, met uitzondering van het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen eveneens toegelaten: • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het gebied voor educatief of recreatief medegebruik, waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer in waterdoorlatende materialen en aanhorigheden; • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
 (overdruk – indicatieve aanduiding)	*Het betreft een leidingstrook die wordt beheerd door Fluxys.* *De leidingstrook wordt symbolisch aangegeven. Bij vergunningsaanvragen zal het advies van Fluxys moeten ingewonnen worden.* *Aanhorigheden van een leidingen zijn de constructies of gebouwen die nodig of nuttig zijn om de leidingen te kunnen exploiteren. De aanhorigheden kunnen bovengronds of ondergronds aangebracht zijn.*	natuurlijk milieu en de landschapswaarden. • de aanleg, het inrichten of uitrusten van een ontsluiting voor voertuigen van hulpdiensten in functie van de zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein (art. 1). **ART 9. LEIDINGSTRAAT (in overdruk - symbolisch)** De leidingstraat is een zone in overdruk waarbij de basisbestemming de in grondkleur aangeduide bestemming is. De leidingstraat als zone in overdruk verfijnt de bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van de basisbestemming. In de leidingstraat zijn werken, handelingen of wijzigingen mogelijk in functie van de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van ondergrondse transportleidingen en hun aanhorigheden. Nieuwe leidingen worden gerealiseerd met het oog op het optimale ruimtegebruik van de leidingstraat. Het optimaal ruimtegebruik in de aanvragen voor vergunningen voor een transportleiding en aanhorigheden worden beoordeeld rekening houdend met de in grondkleur aangegeven bestemming. De in grondkleur aangegeven bestemming is van toepassing voor zover de aanleg, de exploitatie en wijzigingen van de ondergrondse leidingen niet in het gedrang worden gebracht.

Deelplan 7: GEMENGD REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN NIEUWE BUNDERS		
	Toelichting bij verordenend voorschrift	**Verordenend stedenbouwkundig voorschrift**
		ART 10. WATERLOOP MET ZONE NON AEDIFICANDI (overdruk) De indicatieve aanduiding " waterloop met zone non aedficandi" duidt de ligging van een waterloop aan en reserveert ruimte voor het uitvoeren van onderhouds- en instandhoudingswerken aan de waterloop. De zone non-aedificandi wordt gemeten 5 meter vanaf de taludinsteek van de waterloop. Wat betreft werken uit te voeren langs de waterloop gelden de bepalingen uit artikel 0.02 "Principes voor waterlopen".
		ART 11. ZOEKZONE VOOR VERLEGGING BEEK (indicatieve aanduiding) De zoekzone voor verlegging beek duidt indicatief aan waar een waterloop (Kikbeek) kan worden herlegd ter uitvoering van de provinciale natte natuurverbinding. Wat betreft werken uit te voeren langs de waterloop gelden de bepalingen uit artikel 0.02 "Principes voor waterlopen".

ARCADIS

Kantoren		www.arcadisbelgium.be
Berchem-Antwerpen Posthofbrug 12 B-2600 Berchem T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01	Leuven Vaartkom 31/8 B-3000 Leuven T +32 16 63 95 00 F +32 16 63 95 01	Brussel Koningsstraat 80 B-1000 Brussel T +32 3 360 83 00 F +32 3 360 83 01
Gent Kortrijksesteenweg 302 B-9000 Gent T +32 9 242 44 44 F +32 9 242 44 45	Kortrijk Sint-Jorisstraat 21 B-8500 Kortrijk T +32 56 24 99 20 F +32 56 24 99 21	Bastogne 6, rue Thier De Luzéry B-6600 Bastogne T +32 61 21 38 85 F +32 61 21 52 28
Hasselt Eurostraat 1 – bus 1 B-3500 Hasselt T +32 11 28 88 00 F +32 11 28 88 01	Haaltert Bruulstraat 35 B-9450 Haaltert T +32 53 85 35 50 F +32 53 85 35 51	Liège 26, rue des Guillemins, 2ème étage B-4000 Liège T +32 4 349 56 00 F +32 4 349 56 10
		Charleroi 119, avenue de Philippeville B-6001 Charleroi T +32 71 298 900 F +32 71 298 901

ARCADIS Belgium nv/sa (1)
BTW BE 0426.682.709
RPR ANTWERPEN
ING 320-0687053-72
IBAN BE 38 3200 6870 5372
SWIFT BIC BBRUBEBB

(1) Adviesverlening, studie en ontwerp van gebouwen, infrastructuur, milieu en ruimtelijke ordening. Detachering van projectmedewerkers.

Dit document is afgedrukt op 100% gerecycleerd papier.