

# ALGEMENE INFO:

## De Ark, Aldeneik



## INHOUD

<b>1.</b>	<b>Kadering</b> .....	<b>3</b>
1.1.	Context.....	3
1.2.	Ligging.....	3
1.3.	Parochiezaal De Ark .....	3
1.3.1.	Omgevingsanalyse .....	3
1.3.2.	Juridisch-planologische context.....	4
1.3.3.	Bereikbaarheid, parkeren en toegankelijkheid.....	5
1.3.4.	Cultuurhistorische waarde .....	6
<b>2.</b>	<b>Beschrijving van het gebouw</b> .....	<b>7</b>
2.1.1.	Fotoreportage.....	7
2.1.2.	Opmeting.....	8
2.1.3.	Technische informatie .....	9
<b>3.</b>	<b>Mogelijkheden</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Scenario's .....	10
3.1.1.	Scenario 1: Vakantiewoning.....	10
3.1.2.	Scenario 2: Atelier + winkel .....	10

## 1. KADERING

### 1.1. CONTEXT

---

Zaal De Ark werd ruim een eeuw geleden gebouwd en in gebruik genomen als de parochiezaal van Aldeneik. Deze multifunctionele zaal diende niet alleen als ontmoetingsplek voor diverse verenigingen in de omgeving, maar stond ook open voor particulier gebruik.

De huidige eigenaars hebben het gebouw jarenlang goed onderhouden en de verhuur ervan verzorgd. Er wordt nu besloten om op zoek te gaan naar een nieuwe eigenaar.

Dit beknopte bundel geeft inzicht in de juridische-planologische situatie en onderzoekt verschillende potentiële toekomstige indelingen van de zaal, met een focus op zowel de juridisch-planologische haalbaarheid als de cultuur-historische gepastheid.

### 1.2. LIGGING

---



Het pand, gelegen aan de Aldeneikerweg 79 te Maaseik, bevindt zich in het pittoreske kerkdorp Aldeneik. Dit charmante dorp ligt op slechts ongeveer 1,5 kilometer afstand van het historische stadscentrum van Maaseik.

### 1.3. PAROCHIEZAAL DE ARK

---

#### 1.3.1. OMGEVINGSANALYSE

Tot op heden heeft zaal De Ark zijn functie vervuld als de parochiezaal van Aldeneik. Aldeneik, een kerkdorp, kenmerkt zich door het feit dat het dorp is gevormd rondom een historische kerk, wat de ruimtelijke structuur van het centrum bepaalt. De Sint-Annakerk vormt de kern van het oude dorpscentrum van Aldeneik.

Bovendien zijn er enkele dorpsvoorzieningen binnen handbereik, waaronder een bakker.



### 1.3.2. JURIDISCH-PLANOLOGISCHE CONTEXT

- Ligging: Aldeneikerweg 79, 3680 Maaseik
- Juridisch-planologisch ligt het gebouw in 'woongebieden met landelijk karakter en cultureel, historische en/of esthetische waarde' volgens origineel gewestplan Limburgs Maasland van 15 november 1980. Hierbij de definitie van termen:

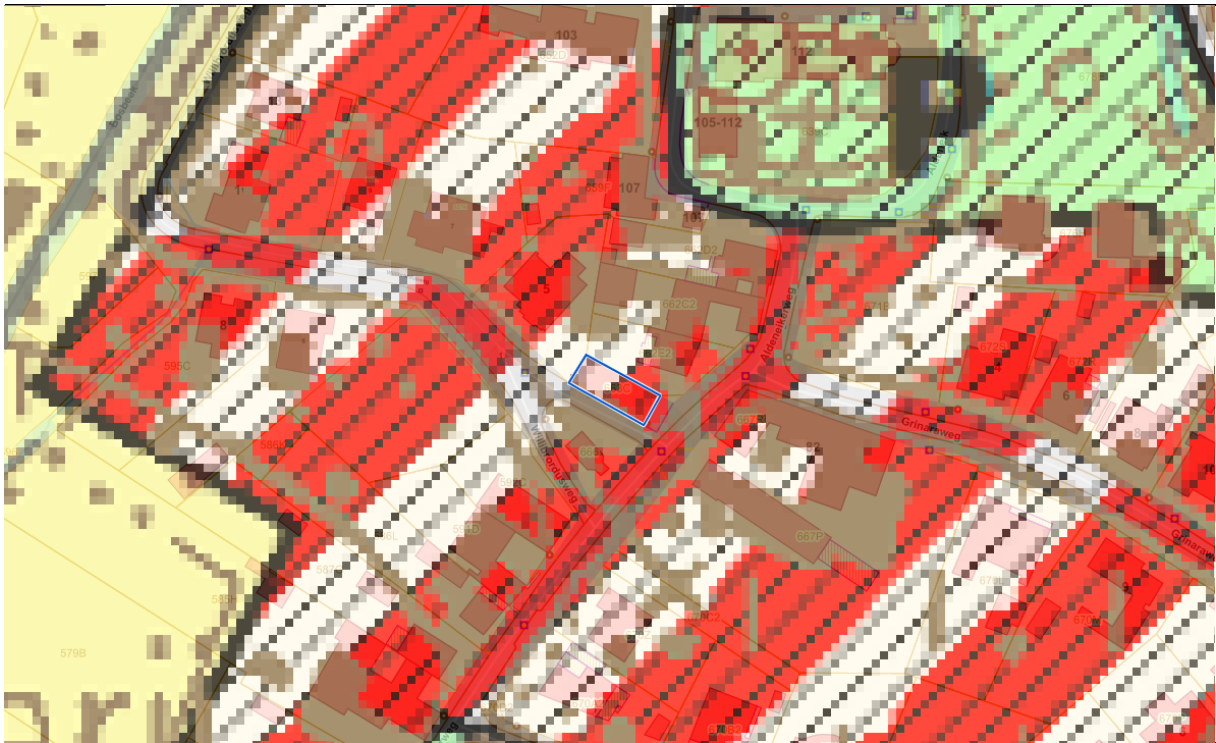
#### → Artikel 1.0: Woongebieden

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.

**Artikel 1.1.2: Woongebieden met een landelijk karakter (aanvullende aanduiding)** De woongebieden met een landelijk karakter zijn bestemd voor woningbouw in het algemeen en tevens voor landbouwbedrijven.

**Artikel 1.1.3: Woongebieden met een culturele, historische en / of esthetische waarde (aanvullende aanduiding)**

De gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde. In deze gebieden wordt de wijziging van de bestaande toestand onderworpen aan bijzondere voorwaarden, gegrond op de wenselijkheid van het behoud.



Conform Artikel 1.0 van het gewestplan zijn woongebieden bestemd voor diverse doeleinden, waaronder **wonen, handel, dienstverlening, ambacht, kleinbedrijf, groene ruimten, sociaal-culturele inrichtingen, openbare nutsvoorzieningen, toeristische voorzieningen en agrarische bedrijven**. Toestemming voor deze activiteiten is afhankelijk van hun **verenigbaarheid met de directe omgeving**.

### **1.3.3. BEREIKBAARHEID, PARKEREN EN TOEGANKELIJKHEID**

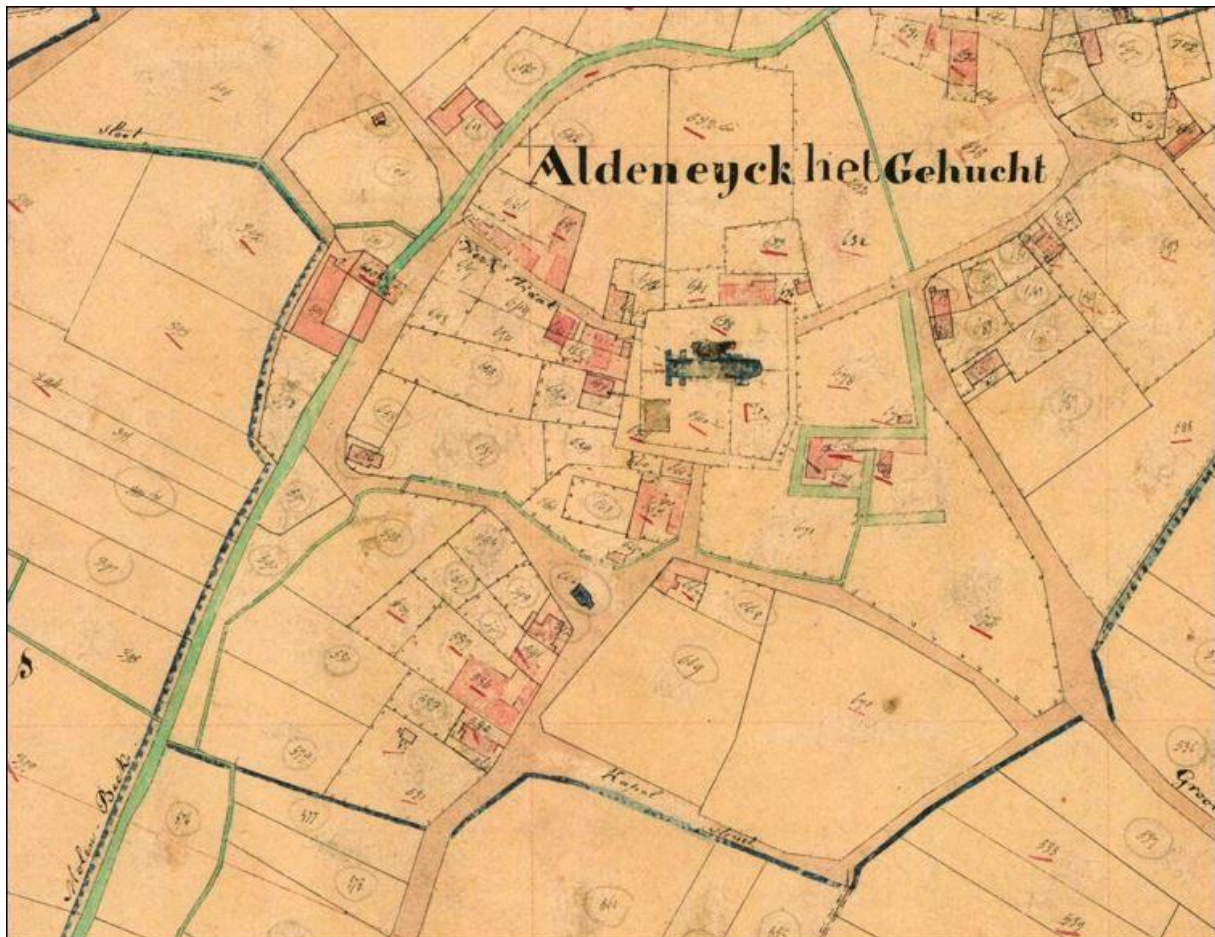
Zaal De Ark is bereikbaar via enkele kleinere wegen door het dorp.

Wat betreft parkeergelegenheid direct bij het perceel, is deze beperkt tot vrijwel nihil. Echter, op een korte afstand van een honderdtal meter is er een parkeerplein gelegen naast de kerk. Dit biedt een praktische oplossing voor bezoekers die met de auto komen.

Het gebouw in zijn huidige staat is niet drempelvrij en daardoor slechts beperkt rolstoeltoegankelijk. Bij eventuele toekomstige plannen of renovaties wordt er best rekening gehouden met het creëren van een inclusief gebouw.

#### 1.3.4. CULTUURHISTORISCHE WAARDE

Er bevindt zich een primitief houten beeldje met onderschrift S. Willibrordus, verwijzend naar de naastgelegen Willibrordusbron, waar Sint-Willibrord een doopvont bouwde op de plaats van de oude Wodanbron in de voorgevel.

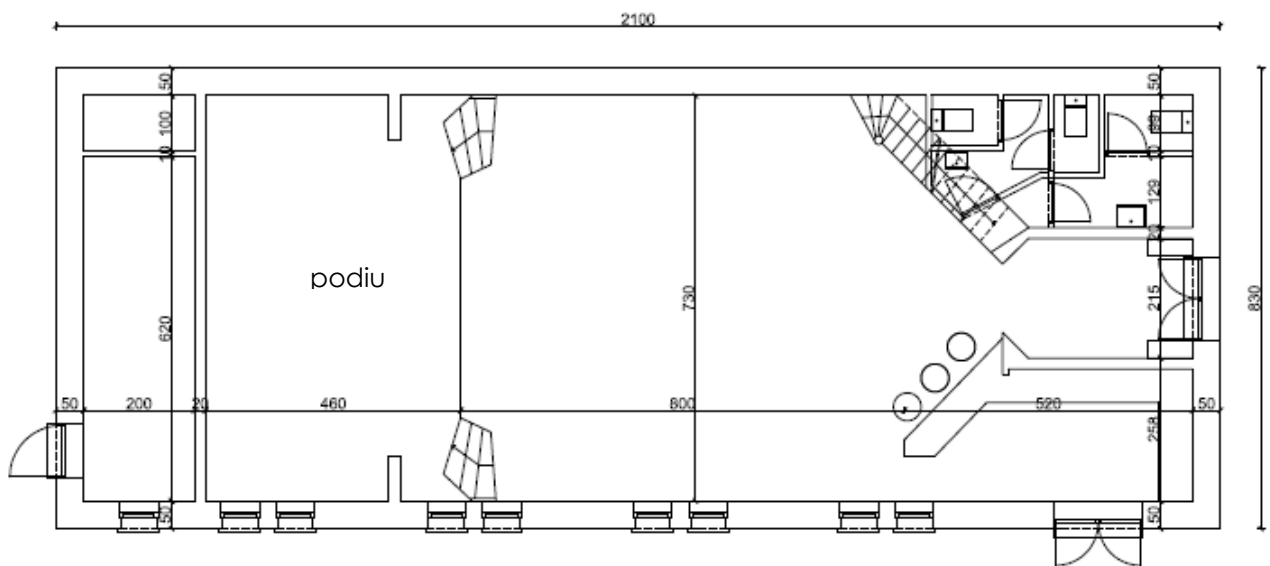


## 2. BESCHRIJVING VAN HET GEBOUW

### 2.1.1. FOTOREPORTAGE



## 2.1.2. OPMETING



Het zaaltje heeft een totale bruto voetafdrak van ongeveer 170m<sup>2</sup>. De hoofdingang bevindt zich centraal in de gevel aan de Aldeneikerweg. Via een dubbele deur is een kleine inkomhal met vestiaire te betreden. Rechts van de inkomhal bevindt zich het sanitair (twee damestoiletten, 1 herentoeilet en 2 urinoirs). Aan de linkerkant van de inkom vindt men een klein keukentje met een toeg. Deze zone heeft ook een aparte toegang voor laden en lossen.

Een open ruimte van ongeveer 60m<sup>2</sup> ligt centraal in de zaal, georiënteerd richting het verhoogde podium van 36m<sup>2</sup>. Achter het podium is nog een kleine 'backstage' ruimte met apart toilet. Deze achterzone kan ook betreden worden via een aparte deur (Voorzien als nooduitgang).

Boven de inkomzone vooraan in het gebouw, is er nog een balkon. Dit plateau dient vooral voor het stockeren van materiaal (tafels en stoelen). In het midden van deze verdieping bevindt zich ook de oude 'control room' van het podium.







### 2.1.3. TECHNISCHE INFORMATIE

De nodige attestaten betreffende EPC, elektriciteit, asbest, bodemattest en kadastrale legger zijn beschikbaar.

### 3. MOGELIJKHEDEN

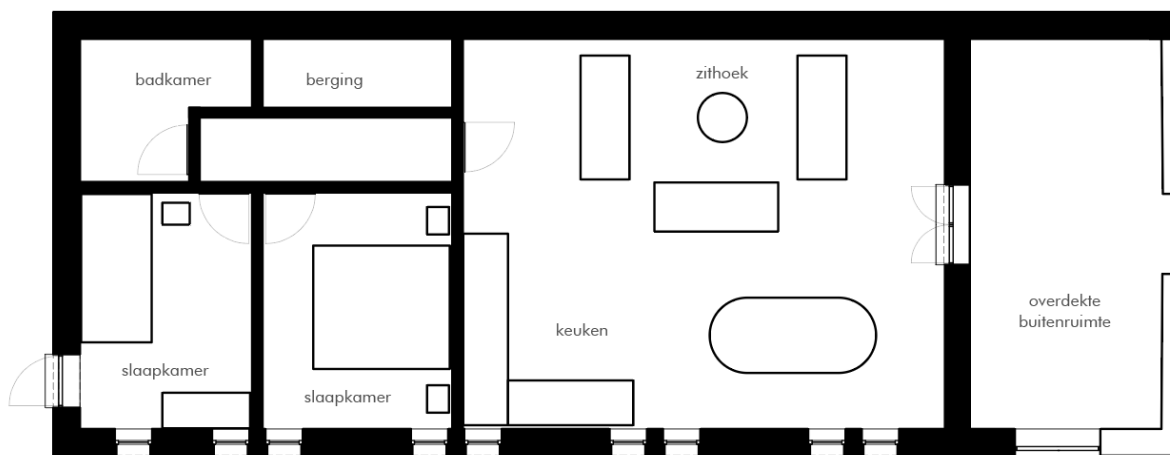
#### 3.1. SCENARIO'S

Met een bruto oppervlakte van circa 170m<sup>2</sup> op het gelijkvloers biedt De Ark tal van interessante mogelijkheden voor de toekomstige eigenaar. Het feit dat de perceelsgrens samenvalt met de buitenmuren en de beperkte parkeergelegenheid direct bij het gebouw vormen weliswaar een uitdaging inzake buitenruimte en parkeren voor het toekomstig gebruik.

Onderstaande 2 scenario's geven een zicht op de mogelijkheden van het pand. Het is belangrijk op te merken dat deze scenario's zijn opgemaakt zonder enige aftoetsing bij de vergunningverlenende overheid. Ook de maatvoering is louter indicatief.

##### 3.1.1. SCENARIO 1: VAKANTIEWONING

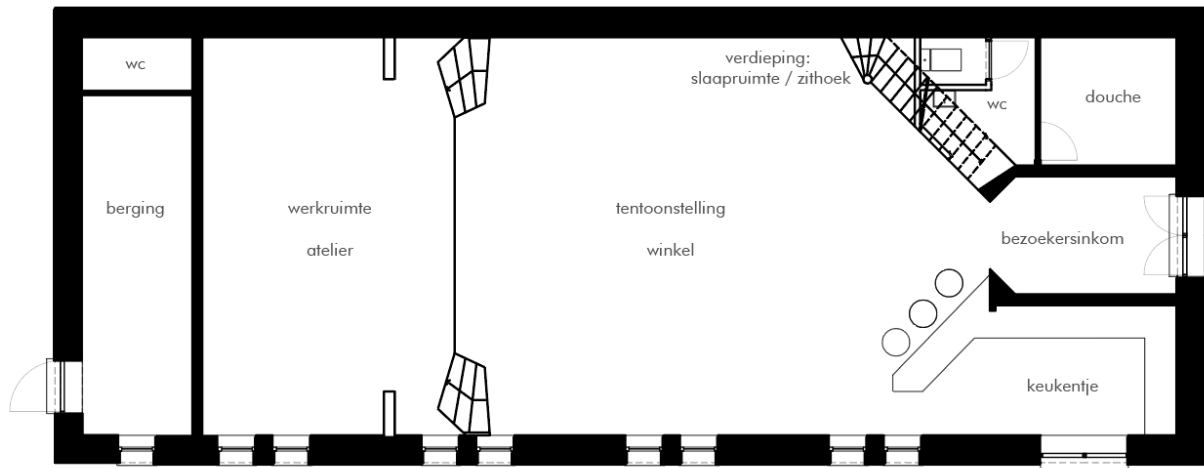
Het omvormen van het pand tot vakantiewoning is een mogelijkheid. Hieronder is een aanzet van indeling terug te vinden. Aangezien het om een beperkt perceel gaat en enige buitenruimte wenselijk is dient er idealiter een overdekte buitenruimte voorzien te worden.



De situatie mbt parkeren en de mogelijkheid tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient in samenspraak met de vergunningverlenende overheid afgestemd worden.

##### 3.1.2. SCENARIO 2: ATELIER + WINKEL

Een atelierruimte met beperkte winkel hoort ook tot de mogelijkheden. Dit kan ook breder gezien worden als bijvoorbeeld verhuurlocatie van kajaks of een recreatieve invulling als aanvulling op de in de nabijheid aanwezige waterrecreatie.



De situatie mbt parkeren en de mogelijkheid tot het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning dient in samenspraak met de vergunningverlenende overheid afgestemd worden.