

## toelichtingsnota

DEELPLAN 1:           afbakeningslijn kleinstedelijk gebied  
DEELPLAN 2:           geïntegreerd stedelijk project Gerdingen  
DEELPLAN 3:           geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg  
DEELPLAN 4:           Meeuwerkiezel  
DEELPLAN 5:           uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73

Gezien en voorlopig vastgesteld door de provincieraad in zitting van **17 juni 2009**.

---

Renata Camps, provinciegriffier

Jos Claessens, voorzitter

De deputatie van de provincieraad van Limburg bevestigt dat het plan voor openbaar onderzoek werd neergelegd van **21 juli 2009** t.e.m. **18 september 2009**.

---

Renata Camps, provinciegriffier

Sylvain Sleypen, gedeputeerde

Gezien en definitief vastgesteld door de provincieraad in zitting van **17 maart 2010**

---

Renata Camps, provinciegriffier

Jos Claessens, voorzitter

De ontwerper : Josiane Merken, ruimtelijk planner

---

1	Situering van de deelplannen .....	2
2	Planningscontext _rsv _provinciaal structuurplan _grs .....	3
	2.a Planningscontext RSV .....	3
	2.b Planningscontext Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg - RSPL .....	6
	2.c Planningscontext GRS Bree met betrekking tot het kleinstedelijk gebied .....	8
3	Vorstudie afbakeningsproces ksg Bree .....	11
	3.a Hypothese gewenste ruimtelijke structuur .....	12
	3.b Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied van Bree .....	15
	3.c Voorstel van afbakeningslijn .....	18
4	Planningscontext _andere sectorale plannen .....	22
	4.a Milieutoets .....	22
	4.b Watertoets .....	23
	4.c Passende beoordeling .....	23
	4.d Plan-MER .....	24
5	Toelichting bij de afbakeningslijn en de verschillende deelplannen .....	26
6	Deelplan 1 _afbakeningslijn .....	27
	6.a Uitgangspunten aanzet tot afbakeningslijn - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand .....	27
	6.b Juridische vertaling naar een plan op perceelsniveau .....	30
	6.c Milieutoets .....	31
7	Deelplan 2 _geïntegreerd stedelijk project gerdingen .....	33
	7.a Uitgangspunten deelplan 2 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand .....	33
	7.b Relatie met / conclusies uit Plan-MER .....	37
	7.c Gewenste ruimtelijke structuur .....	44
	7.d Ruimtebalans .....	52
8	Deelplan 3 _geïntegreerd stedelijk project gerkenberg .....	53
	8.a Uitgangspunten deelplan 3 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand .....	53
	8.b Gewenste ruimtelijke structuur .....	56
	8.c Milieutoets - afweging verschillende reservegebieden voor wonen - motivering locatie vanuit milieuaspecten: effecten van de ontwikkeling van een woonzone .....	58
9	Deelplan 4 _meeuwerkiezel .....	60
	9.a Uitgangspunten deelplan 4 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand .....	60
	9.b Gewenste ruimtelijke structuur .....	62
	9.c Ruimtebalans .....	64
	9.d Milieutoets - motivering locatie vanuit milieuaspecten: effecten van de ontwikkeling van een woonzone .....	65
10	Deelplan 5 _uitbreiding regionaal bedrijventerrein kanaal-noord ten noorden van de n73 .....	70
	10.a Uitgangspunten deelplan 5 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand .....	70
	10.b Relatie met / conclusies Plan-MER .....	74
	10.c Gewenste ruimtelijke structuur .....	82
	10.d Ruimtebalans .....	85

## 1 SITUERING VAN DE DEELPLANNEN

- Deelplan 1 = afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Bree  
Deelplan 2 = geïntegreerd stedelijk project Gerdingen, gedeeltelijk in woongebied en woongebied met landelijk karakter, voor het grootste deel in agrarisch gebied.  
Deelplan 3 = geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg, gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.  
Deelplan 4 = Meeuwerkiesel, gelegen in woonuitbreidingsgebied.  
Deelplan 5 = uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73, gelegen in agrarisch gebied.



## 2 PLANNINGSCONTEXT \_RSV \_PROVINCIAAL STRUCTUURPLAN \_GRS

### 2.a Planningscontext RSV

In uitvoering van één van de basisprincipes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, met name “gedeconcentreerde bundeling”, moeten stedelijke en kleinstedelijke gebieden worden versterkt waarbij activiteiten worden geconcentreerd en gestimuleerd. Het betreft een bundeling en concentratie van wonen, werken en andere maatschappelijke functies. Binnen dit kader zal het afbakeningsproces concreet aangeven binnen welke contouren een kleinstedelijk beleid gevoerd zal worden.

Volgende ontwikkelingsperspectieven worden aangegeven in het RSV voor stedelijke gebieden<sup>1</sup>:

- minimale woondichtheid van 25 woningen per hectare, deze dichtheden moeten gezien worden als:
  - bruto dichtheden;
  - richtcijfer;
  - niet door te rekenen naar perceelsoppervlaktes;
  - deel uitmakend van een gemeentelijk ruimtelijk en huisvestingsbeleid.
- differentiatie en verbetering van de woningvoorraad;
- versterken van multifunctionaliteit door verweving van functies, met name het in elkaars nabijheid brengen van functies en activiteiten zodanig dat een ruimtelijke meerwaarde, vormen van synergie en een complementariteit ontstaat;
- kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer;
- afstemmen van voorzieningen op het belang van het (klein)stedelijk gebied;
- bundelen van kleinhandel, met volgende ontwikkelingsperspectieven:
  - locatievoorwaarden op niveau van de kern;
  - bereikbaarheid en leefbaarheid zijn basisuitgangspunten;
  - handelszaken met een grotere vloeroppervlakte concentreren op goed ontsloten specifieke terreinen;
  - geen kleinhandel op bedrijventerreinen.
  - geen nieuwe geïsoleerde kleinhandel langs verbindingswegen of op knooppunten van verbindingswegen;
  - herstructureren van stuurloos gegroeide kleinhandelslinten en –concentraties langs verkeerswegen;
  - bestaande verspreide inplantingen geval per geval behandelen.
- optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- zorg voor collectieve en openbare ruimten;
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden;
- waarborgen voor landbouw in stedelijke gebieden;
- behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden;
- stedelijke mobiliteit en locatiebeleid, met name het garanderen van de noodzakelijke bereikbaarheid en beoogde leefbaarheid, het vergroten van de verkeersveiligheid en het verminderen van de automobiliteit, en het optimaliseren van de grotendeels bestaande infrastructuur.

<sup>1</sup> RSV; gewenste ruimtelijke structuur, pag. 354-373.

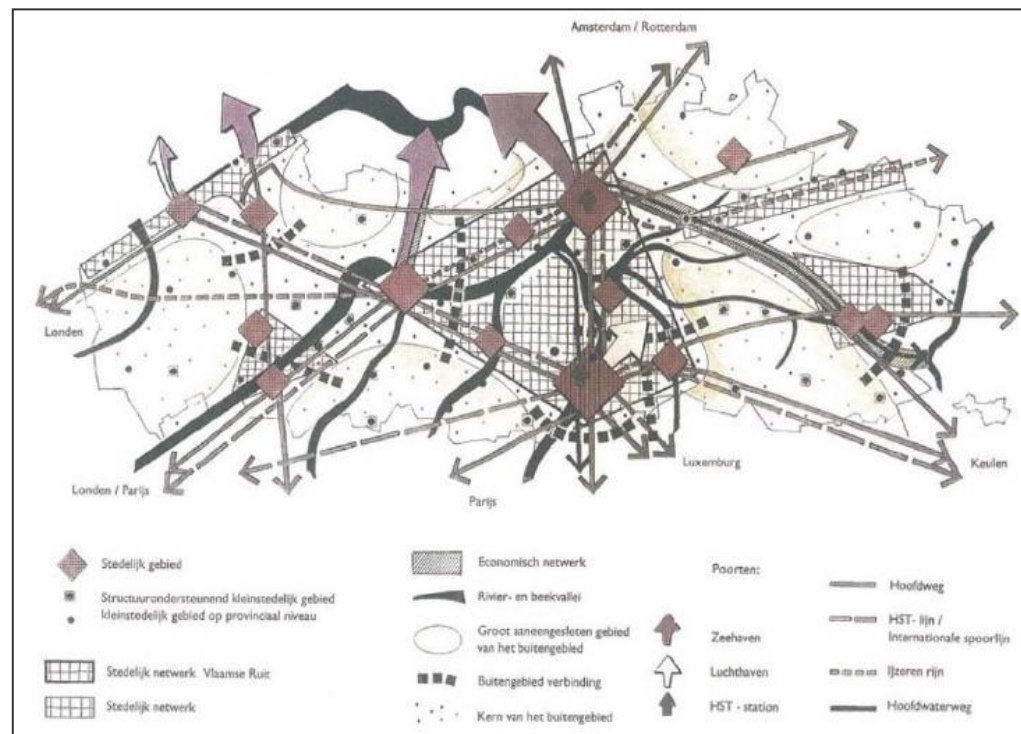


### **Selectie van Bree als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.<sup>2</sup>**

Stedelijke gebieden en stedelijke netwerken worden gekozen op basis van hun functioneel belang, hun rol en plaats in de ruimtelijke structuur van Vlaanderen en in een ruimere Europese context. Hierbij wordt rekening gehouden met de bestaande structuur (morfologisch en functioneel), met de ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur en in het bijzonder met de gedeconcentreerde bundeling.

### **Bree wordt geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau van niveau 3c (zwak uitgerust).**

*"De relatief zwakke morfologische structuur met stedelijk karakter en het relatief zwakke voorzieningenapparaat en uitrustingsniveau in de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau duwt deze stedelijke gebieden in een concurrentiële positie door de huidige ruimtelijke ontwikkelingen in aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties (bestaande natuurelementen, het historisch karakter, de sterke stedelijke voorzieningen, ...) en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied." – pagina 341-342.*



### **Selectie van primaire wegen type 2:**

N76 van de N73 te Bree tot de N731 (ontsluitende weg rechts) te Bree  
N73 van de N74 te Hechtel tot en met de brug over de Zuid-Willemsvaart te Bree.

<sup>2</sup> RSV; selectie, afbakening, en nadere uitwerking, pag. 334-353.

### **Selectie van Bree als economisch knooppunt.<sup>3</sup>**

*“Deze economische knooppunten zijn van essentieel belang voor het aantrekken van nieuwe investeringen: zij worden door het beleid van het gewest, de provincie en de gemeenten optimaal uitgebouwd en krijgen de nodige groeimogelijkheden. Om dit beleid waar te maken moeten op Vlaams niveau de economische knooppunten worden geselecteerd.”*

- Doelstellingen:
- het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten;
  - het ondersteunen van de economische sterkte van iedere subregio;
  - het ruimtelijk beleid ondersteunen met het economisch ontwikkelingsbeleid.

### **Bree wordt geselecteerd als economisch knooppunt binnen een afgebakend stedelijk gebied.**

Binnen een afgebakend stedelijk gebied, dus binnen een economisch knooppunt, moet het voorzien van een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen afgewogen worden op basis van een ruimtelijke visie en een gewenste ruimtelijke structuur voor het economisch knooppunt (o.a. voor het stedelijk gebied bij de afbakening). De ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit, de bestaande woonfunctie, de bestaande ruimtelijk economische structuur, de ruimtelijke en economische potenties, de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en de mobiliteitsproblematiek zijn daarbij de uitgangspunten.

Ontwikkelingsperspectieven:

- gefaseerde ontwikkeling van bedrijventerreinen rekening houdend met; flexibiliteit ten aanzien van onzekere economische ontwikkelingen, de confrontatie tussen de berekende behoefte en het bestaande aanbod en het creëren van een operationeel aanbod;
- concentratie van bedrijventerreinen in economische knooppunten;
- differentiatie van bedrijventerreinen;
- realisatie van bedrijventerreinen in handen van de overheid;
- optimale lokalisatie en kwaliteitsvolle inrichting van lokale, gemengd regionale en specifiek regionale bedrijventerreinen.

Volgende principes gelden voor de lokalisatie en inrichting van nieuwe regionale bedrijventerreinen:

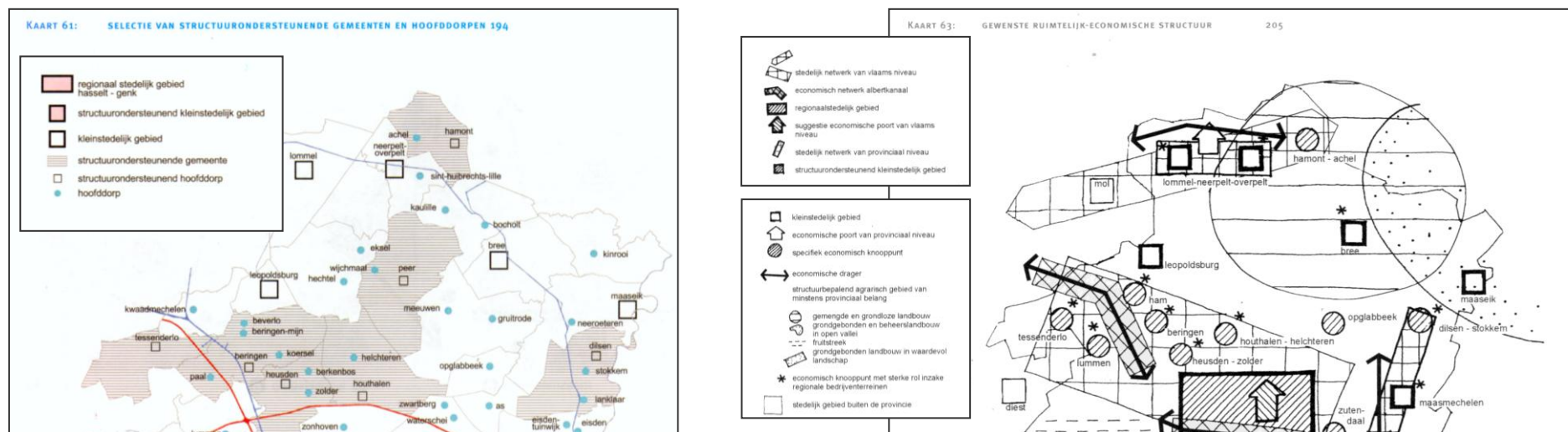
- lokalisatie aansluitend in de stedelijke gebieden, de gemeenten van het netwerk Albertkanaal en de overige economische knooppunten;
- lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij de bestaande bedrijventerreinen;
- verantwoording vanuit de globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie ervan in Vlaanderen en de provincie;
- afstemming oppervlakte op reikwijdte en belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten;
- afstemmen van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven (=locatiebeleid);
- geen kleinhandelsbedrijven op regionale bedrijventerreinen, tenzij op deze die gedeeltelijk als kleinhandelszone zijn afgebakend;
- ontsluitend en rechtstreeks via primaire wegen of secundaire wegen;

---

<sup>3</sup> RSV; gebieden voor economische activiteiten; pag. 431-455.

- maximale algemene uitrusting (telecommunicatie, water, gas en elektriciteitsvoorziening, waterzuivering en riolering) en maximale specifieke uitrusting voor de respectievelijke specifieke regionale bedrijventerreinen.

## 2.b Planningscontext Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg - RSPL<sup>4</sup>



Bree is gelegen in de deelruimte 'Vlakte van Peer als open landbouwgebied' en de 'Vlakte van Bocholt als open ruimtegebied', als onderdeel van de hoofdruimte Kempen en hoofdruimte Maasland.

Het centrum van dit open ruimte gebied staat onder grote suburbane woondruk, vooral in Hechtel-Eksel en in Peer. Die druk moet worden verschoven naar de aanpalende stedelijke gebieden Leopoldsburg en Bree. Hiervoor zal een actief woonbeleid in de stedelijke gebieden gevoerd worden. Bree, dat gelegen is aan de rand van het gebied, concentreert bovengemeentelijke stedelijke functies. Zijn hinterland is vrij dun en verspreid bebouwd. Om zijn positie te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich op zijn niveau in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen- en wooncentrum versterkt. Het heeft als economisch knooppunt potenties op vlak van bedrijvigheid.

### 2.b.1 Ontwikkelingsperspectieven voor Bree als kleinstedelijk gebied.

*“Op het vlak van woonvoorzieningen heeft Bree de voorbije decennia minder gescoord dan de omgevende gemeenten, waar het ongebreideld aanbod aan open bebouwingspercelen een grote groei en een grote verspreiding en versnippering tot gevolg had. Een kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod in de aangename omgeving van het historisch centrum moet een nieuwe aantrekkingspool worden en zal de mogelijkheden van het stedelijk gebied vergroten. Bree is een tewerkstellingspool voor de omgeving.*

<sup>4</sup> RSPL; ontwikkelingsperspectieven, pag. 159.

*Binnen de grenzen van de draagkracht van de omgeving en rekeninghoudend met de begrenzingen die worden opgelegd door de belangrijke omgevende natuurlijke structuur, kan die tewerkstelling worden geoptimaliseerd.*

Bree wordt omgeven door de waardevolle open ruimte gebieden van het Kempens Plateau en van de Vlakte van Bocholt, hetgeen het gebied een interessante verscheidenheid geeft. Zowel ruimtelijk als landschappelijk is het van groot belang om de open ruimte te vrijwaren van verstedelijking en versnippering. Het kanaal en de grote ring zijn belangrijke infrastructuren, die een eerste grens vormen met het buitengebied.”<sup>5</sup>

**Voor het kleinstedelijk gebied Bree werd er een taakstelling van 1.594 nieuwe wooneenheden vooropgesteld. In de voorstudie van de afbakening van het stedelijk gebied werd deze taakstelling (1992-2007) vastgesteld op 960 wooneenheden.**

Voor wat betreft het aandeel sociale woningen stelt de provincie een aandeel van minstens 10% van de totale woonvoorraad voorop. Dit komt overeen met de norm van de Vlaamse Wooncode. Er is voornamelijk een behoefte aan huurwoningen met een verscheiden typologie (serviceflats, studio's, appartementen, woningen).

De provincie bakt de kleinstedelijke gebieden af volgens volgende principes:

- het afbakingsproces wordt beschouwd als een hefboom voor het versterken van het stedelijk gebied en kan verschillen naargelang het gebied;
- het afbakingsproces is een voorstudie op het op te maken provinciaal uitvoeringsplan;
- de gemeenten zullen nauw betrokken worden bij de opmaak van de afbakingsdossiers met als uitgangspunt dat de provincie de uiteindelijke verantwoordelijkheid draagt;
- vooraleer de afbakingsprocessen aan te vatten organiseert de provincie een brainstorm met de betrokken gemeenten.

#### 2.b.2 Ontwikkelingsperspectieven voor Bree als economisch knooppunt in het kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau - Bree.

*“Bree is een geïsoleerd knooppunt omgeven door verschillende open ruimte gebieden. Het bedrijventerrein van strategisch belang voor Bree is Bree-Kanaal, opgesplitst door de Zuid-Willemsvaart in Kanaal-Noord en Kanaal-Zuid. Het aanbod bedraagt slechts 9 ha bouwrijpe gronden. De verkeersafwikkeling gebeurt over de weg in westelijke richting naar de N74 via de N73 (primaire weg II). Het terrein is sterk begrensd door het vogelrichtlijngedebied in het noorden en het oosten en door het stedelijk gebied ten westen. Een vrijwaring van de open ruimte dringt zich op in het zuiden. (..... ) Een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak dringt zich op, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie. Mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen kunnen worden onderzocht binnen het afbakingsproces van het stedelijk gebied, bijvoorbeeld in overeenstemming met toelevering en verwerking van landbouwproducten.”<sup>6</sup>*

#### 2.b.3 Ontwikkelingsperspectieven voor Bree op vlak van kleinhandel.

Uitgangspunten zijn:

- bewaken van het evenwicht tussen vraag en aanbod;
- bevorderen van een kwalitatieve inrichting en efficiënte invulling;
- stimuleren van een kerngericht beleid.

<sup>5</sup> RSPL; ontwikkelingsperspectieven, pag. 193.

<sup>6</sup> RSPL; ontwikkelingsperspectieven, pag. 210.



Een nieuw aanbod zal steeds in de bestaande concentraties gerealiseerd worden. Er wordt van uitgegaan dat er geen nieuwe kleinhandelconcentraties van provinciaal niveau buiten de stedelijke gebieden mogelijk zijn. Een belangrijk criterium voor de toewijzing van de kleinhandelconcentraties van provinciaal niveau is de samenhang met het stedelijk gebied. De provincie zal provinciale uitvoeringsplannen opmaken voor de kleinhandelconcentraties om ze te ordenen en ontwikkelingskansen te geven. Bestaande vestigingen kunnen uitbreiden en bijkomende handelszaken zullen worden toegelaten.

Bij de herinrichting van die kleinhandelconcentraties worden interne verdichting, hergebruik van leegstaande gebouwen, concentratie van handelszaken en herstructurering gestimuleerd. De relatie met het stedelijk gebied moet worden uitgebouwd om de complementariteit te versterken tussen grootschalige kleinhandel en kleinhandel in de kern.

Kleinhandelconcentraties type I: - Toleik (Noorderring te Bree) – Luikersteenweg te Tongeren – Ringlaan te SintTruiden.

#### 2.b.4 Provinciale selecties

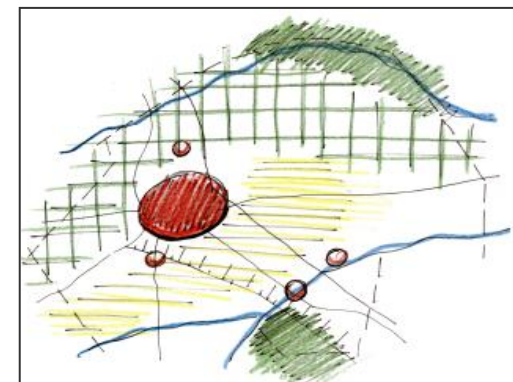
<u>Natuurlijke structuur:</u>	- Droge natuurverbinding 7: Peer, Bocholt, Bree, (landbouwgebied) tussen Abeekvallei en Soerbeekvallei Gerkenberg. - Natte natuurverbinding: Soerbeekvallei(47), Itterbeekvallei (Bree, Maaseik) (48) en delen van de Zuid-Willemsvaart (80). - Gebieden met ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang: Feldbissbreuk, Steivenhof.
<u>Stiltegebied</u>	- Stramprooierbroek.
<u>Landschappelijke structuur.</u>	- Selectie van structurerend hydrografisch element: Itterbeek. - Selectie van twee open ruimte verbindingen: (4) Abeekvallei tussen Bree en Bocholt en (5) tussen Opitter en Waterlooos.
<u>Verkeers- en vervoersstructuur.</u>	- Secundaire weg I: N76 van N73 (over Meeuwen tot Genk) tot N76 primaire weg II. - Bree als multimodaal knooppunt. Voor personenvervoer van provinciaal niveau.
<u>Toeristisch-recreatieve structuur:</u>	- geen selectie.
<u>Economische structuur.</u>	- Toleik (noorderring) als kleinhandelsconcentratie type 1.
<u>Nederzettingsstructuur.</u>	- Bree als autonoom kleinstedelijk gebied; Beek, Gerdingen-Barrier, Opitter, Tongerlo en Vostaard (Vostert) als woonkernen.

#### 2.c *Planningscontext GRS Bree met betrekking tot het kleinstedelijk gebied*<sup>7</sup>

##### **Ruimtelijk concept voor de gemeente.**

Centraal in de gemeente wordt het kleinstedelijk gebied Bree versterkt met stedelijke functies.

Gerdingen wordt mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied, voor Beek wordt de Zuurbeek als grens tussen het stedelijk en het buitengebied beschouwd.



<sup>7</sup> GRS Bree; richtinggevend deel, pag. 23-100.

Binnen de deelruimte ‘**verstedelijkt gebied**’ worden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- versterken en bevestigen van de bovenlokale betekenis van Bree via een aanbodbeleid;
- de taakstelling inzake wonen is mede gericht naar de omliggende gemeenten en wordt gerealiseerd via verdichting (stadsrand prioritair), inbreiding en uitbreiding;
- de versterking van de herkenbaarheid met de historische stadskern staat centraal, met lanen als ontsluitingsinfrastructuur en de oude wallen als groen boulevard;
- de versterking van de kleinstedelijke groene rand met de steilrand, de open ruimte en het kanaal;
- verweving van het woonweefsel met groene, recreatieve en sportvoorzieningen;
- opwaardering van Boneput;
- de versterking van Bree als economisch knooppunt.

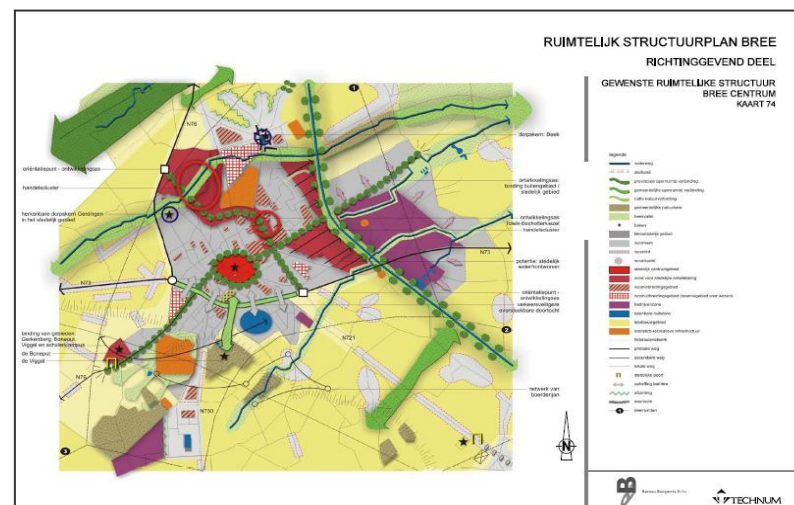
**Visie op de deelstructuren**

Nederzettingsstructuur.

Het kleinstedelijk gebied ontwikkelt zich vanuit de historische stadskern en de stadsrand. Het omvat grosso modo Bree centrum met stadskern, de stadsrand, de oorspronkelijke dorpskern van Gerdingen, het gebied Gerkenberg met recreatiegebied Boneput en het industriegebied Kanaal-oord.

Woonbeleid.

“Om de natuurlijke groei op te vangen en tegemoet te komen aan de opgelegde taakstelling moeten voor het stedelijk gebied moeten nog 598 wooneenheden gecreëerd worden tussen 2002 en 2007. De gewenste ruimtelijke structuur en de afbakening zijn de leidraad voor de invulling. Prioriteit gaat naar de verdichting van stadskern en -rand, het invullen van binnengebieden in het kerngebied en het stadsrandgebied. Vervolgens naar de nog resterende delen van woonuitbreidingsgebieden (zeer beperkt aanbod) en ten slotte naar nieuwe aansnijdingsmogelijkheden in zones die voor het ogenblik niet als woonzone zijn ingetekend. Dit zal nodig zijn om de resterende behoefte aan 228 wooneenheden te realiseren.”<sup>8</sup>



woonuitbreidingsgebieden	opp.	aantal	02-07	07-12	resrv	initiatief	omschrijving en mogelijkheden
WU 1 Brugstraat	1,70	40			40	RUP	vervolledigen van bestaande verkaveling / stedelijk woningtype gewenst / d>25wo/ha
WU 2 Graevenveld (deel 1)	6,40	158	158			BPA	project in uitvoering - gemeentelijk initiatief - (deel 2 = buitengebied) / d = 25wo/ha
WU 8 Meeuwkerkezel	5,36	135		135		RUP	woonproject als binding tussen stadskern en Gerkenberg / deels ingenomen door garage / d>25wo/ha
<b>tussentotaal</b>	<b>13,46</b>	<b>333</b>	<b>158</b>	<b>135</b>	<b>40</b>		
uitbreidingsgebieden	opp.	aantal	02-07	07-12	resrv	initiatief	omschrijving en mogelijkheden
U1 Gerkenberg	6,20	60	20	20	20	RUP	Ontwikkelen als welzijnscampus / aangevuld met recreatie en wonen / prioritair / d>25wo/ha
U2 Gerdingen kern	1,71	20		20		RUP	lagere dichtheid ('dorp in de stad') / Boerbeek als groene structuur open houden / masterplan i.s.m. eigenaars vooraf gewenst / d < 25wo/ha
U3 Gerdingen uitbreiding	6,28	90		45	45	RUP	gemengd wonen/handeli/hoogwaardige bedrijvigheid / d >25wo/ha voor woongedeelte
U4 Bochoiterkezel 1	20,12	200		100	100	RUP	gemengd wonen/handeli/hoogwaardige bedrijvigheid / d >25wo/ha voor woongedeelte
U5 Kanaal zuid	19,76	494			494	gemeent	onderzoek naar haalbaarheid en RUP / d>25wo/ha

<sup>8</sup> GRS Bree, richtinggevend deel, pag. 39.

## Economische structuur

### Visie op de ontwikkeling van de **bedrijventerreinen**.

- Kanaal-noord: verder te ontwikkelen als bedrijventerrein, een noordoostelijke uitbreiding is het meest geschikt, mits overeenstemming met passende beoordeling.
- Scana-Noliko: aansluitend op Kanaal-noord, krijgt uitbreidingsmogelijkheden.
- Kanaal-zuid: na herlocatie van bedrijf LAG, te ontwikkelen voor stedelijke functies.
- Ambachtelijke zone Kanaal-zuid: eveneens te ontwikkelen voor stedelijke functies.
- Veeweide: kleinere bedrijven gecombineerd met woonfuncties.
- Binnengebied Bocholterkiezel: gemengd gebied met stedelijke functies (hoogwaardige bedrijven, kleinhandel, wonen, ..) en kleinhandelbedrijven.

### Visie op de ontwikkeling van de **handelszones**.

De handel van regionaal niveau situeert zich in het kleinstedelijk gebied Bree.

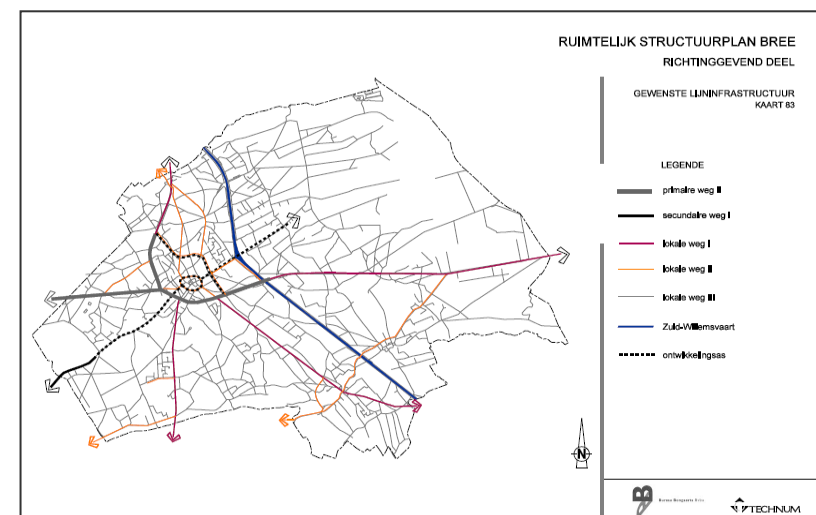
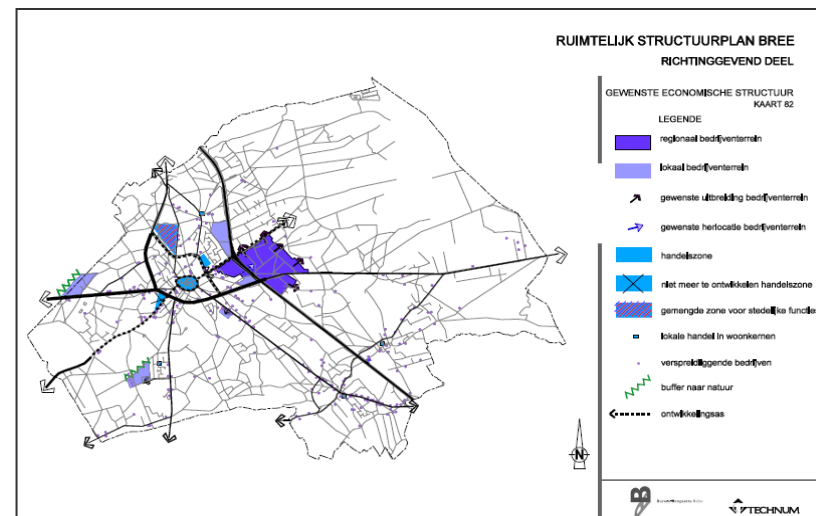
De stadskern is de belangrijkste aantrekkingspool, daarnaast wordt in het noordoostelijk deel Toleik-Bocholterkiezel, een ontwikkelingszone voorzien voor meer grootschalige handel.

Beide handelsspolen moeten een bipolaire eenheid vormen met een complementair aanbod.

- Meeuwerkiezel: wordt geschrapt ten voordele van de handelszone Bocholterkiezel. De bestaande gebouwen kunnen blijven bestaan maar zullen niet verder ontwikkelen. Het gebied wordt in de toekomst ontwikkeld als woonzone binnen het kleinstedelijk gebied.
- Toleik-Bocholterkiezel: wordt verder uitgebouwd. De handelsstrip wordt een structurerend element in het noordelijk deel van het stedelijk gebied, die uitloopt in het binnengebied Bocholterkiezel waar bijkomende oppervlakten aan handelsruimte ontwikkeld worden.
- Bree-centrum: blijft het handelscentrum zowel voor lokale als regionale behoeften.

### Visie op de ontwikkeling van de **lijninfrastructuur**.

- Lokale weg type I: N730 (Gruitroderkiezel), N721 (Opitterkiezel), N76 vanaf de Sportlaan in noordelijke richting, N73 vanaf het kanaal (inclusief brug) in oostelijke richting.
- Lokale wegen binnen stedelijk gebied met een specifieke functie:
  - ° Meeuwerkiezel en Boneputstraat als toegang naar het gemengd regionaal-lokaal sportpark van het kleinstedelijk gebied.
  - ° N76, ontwikkelingsas tussen Gerkenberg / Boneput en Bree-centrum.
  - ° Toleikstraat - Bocholterkiezel ontwikkelingsas met shoppingfunctie.
  - ° Zachte verbinding tussen de Kanaallaan en de Broekstraat (Kanaal-noord) als verbinding tussen het kleinstedelijk gebied en de open ruimte aan de overzijde van het kanaal.





### 3 VOORSTUDIE AFBAKENINGSPROCES KSG BREE <sup>9</sup>

De voorstudies voor de afbakeningen van de kleinstedelijke gebieden werden in maart 2004 toegekend aan Iris Consulting in samenwerking met Groep C. De doelstelling van deze voorstudies is het duidelijk trekken van een afbakeningslijn waarbinnen een stedelijk beleid zal gevoerd worden, gekoppeld aan een actieprogramma voor het te voeren stedelijk gebied beleid.

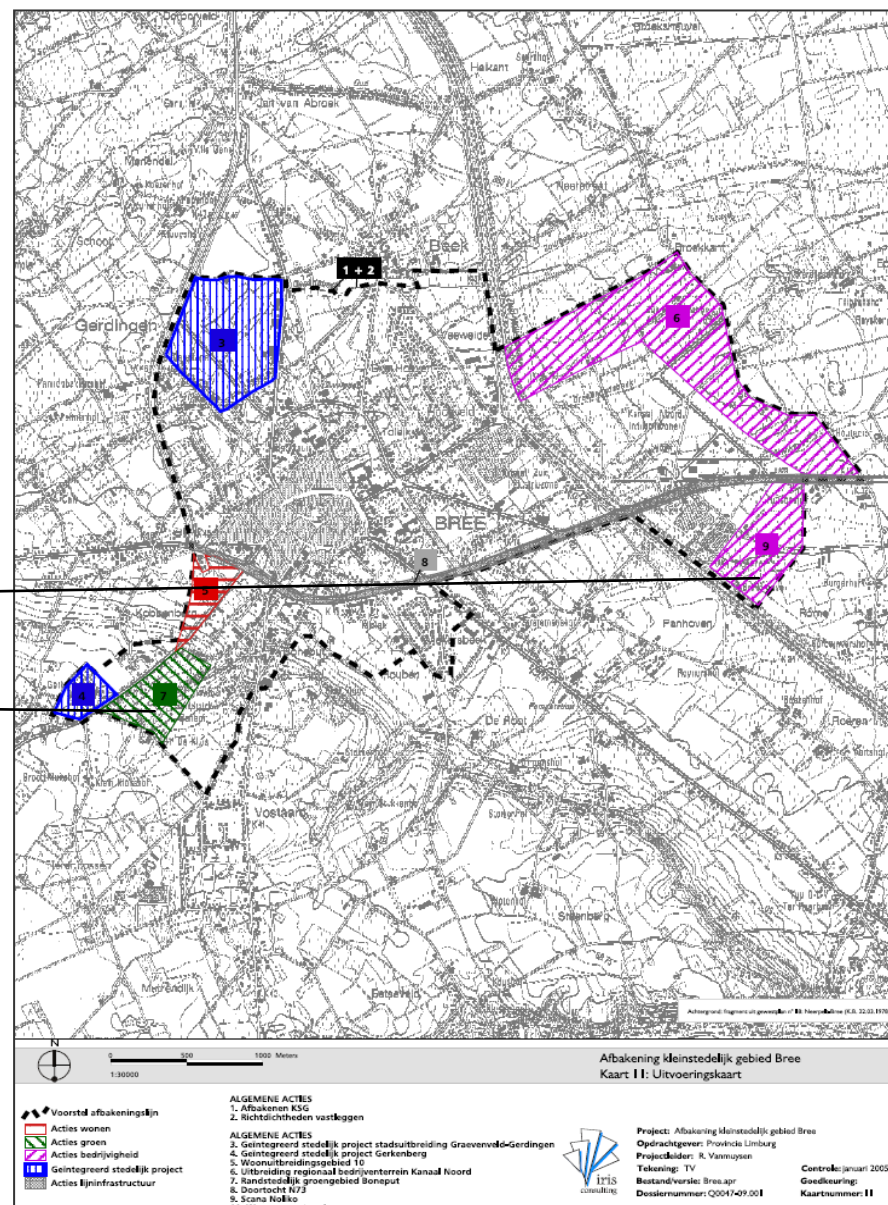
De voorstudie van de afbakening kleinstedelijk gebied Bree fungeert dan ook als een voortraject voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het afbakeningsproces wordt gestuurd door enerzijds de doelstellingen vanuit het kleinstedelijk gebied (de bestaande ruimtelijke structuur) en anderzijds door de grensstellende elementen vanuit de omgeving.

Op basis van een behoefteonderzoek naar wonen en werken dat geconfronteerd wordt met de analyse van de bestaande structuur, wordt nagegaan of de taakstellingen gerealiseerd kunnen worden binnen een hypothetische gewenste ruimtelijke structuur. Dit resulteert in een voorstel van afbakening waaraan dan tevens een actieprogramma gekoppeld wordt.

Deelplan (9) Scana Noliko komt te vervallen gezien reeds afgerond als apart PRUP, MB 13.09.2006.

Deelplan (7) Boneput komt te vervallen, wordt onderwerp van een ander onderzoek naar een golfterrein.



<sup>9</sup> Eindrapport voorstudie afbakening ksg Bree; Iris Consulting; juni 2005.

### 3.a **Hypothese gewenste ruimtelijke structuur**

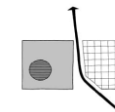
#### 3.a.1 Visie op het kleinstedelijk gebied Bree

- **Versterken tot autonoom centrum**, met een concentratie aan stedelijke activiteiten. De relaties tussen het hinterland en de historische kern worden versterkt. Bree wordt versterkt als autonoom diensten-, voorzieningen-, tewerkstellings-, en wooncentrum. Deze functies moeten zich evenwichtig ontwikkelen. Mobiliteit is een belangrijk bindmiddel tussen deze functies.  
Bree wordt als tewerkstellingspool versterkt, rekening houdend met de draagkracht van de omgeving, de ontsluitingsmogelijkheden en de grensstellende elementen vanuit het buitengebied (natuur, landschap, landbouw).
- **Verdichten en verweven van het perifeer bouwweefsel** waarbij de suburbane woondruk op de regio verschoven wordt naar het kleinstedelijk gebied. Ten zuiden van de Zuid-Willemsvaart wordt gezien als een zone voor wonen aan het water. Dit is echter gelinkt aan de herlocatie van het bedrijf LAG. Zolang de LAG-gronden niet ter beschikking komen <sup>10</sup> Komen deze gronden niet vrij, dan is stedelijke verdichting gewenst rond Gerdingen. Bedrijvigheid wordt geconcentreerd ten noorden van de vaart. Aan het stadspark Boneput wordt wonen en recreatie gecombineerd met een verdere ontwikkeling van het park aansluitend op Meeuwerkiezel (o.a. tenniscentra, golfterrein (afhankelijk van Vlaams golfmemorandum)).
- **Endogene groei van de regionale bedrijvigheid.**  
Bijkomend bedrijventerrein kan gezocht worden als uitbreiding van Kanaal-Noord. De regionale bedrijvigheid van Bree heeft een minder goede bereikbaarheid dan de andere kleinstedelijke gebieden. Daarom wordt voor bijkomende bedrijventerreinen vooral gezocht vanuit een endogene groei van de bestaande locaties.
- **Relaties versterken tussen kleinhandelsconcentraties.**  
In de perifere kleinhandelsconcentratie Toleik kunnen bestaande handelszaken uitbreiden en bijkomende grootschalige handelszaken zich vestigen. De relatie met het historisch centrum moet worden uitgebouwd met een complementariteit tussen de grootschalige perifere kleinhandel en de kleinhandel in de kern. Aansluitend op Toleik kan de handelszone binnen de stadsuitbreiding Gerdingen worden ontwikkeld en vervolgens Meeuwerkiezel als woonzone worden ingericht.
- **Versterken van mobiliteit als bindmiddel naar hoofdwegennetwerk.**  
Op lange termijn wordt de verbinding naar het hoofdwegennet versterkt. Beleidsbeslissingen op korte en middellange termijn mogen deze ontwikkeling niet hypothekeren.
- **Vrijwaren van de twee groene vingers** die het stedelijke weefsel infiltreren ter hoogte van het stadspark Boneput door deze zowel onderling als ten aanzien van het stedelijk weefsel te versterken. De uitgestrekte kwalitatieve ruimte blijft optimaal gevrijwaard van verdere verstedelijking en versnippering

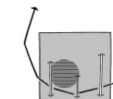


3.a.2 Ruimtelijke concepten**Zuid-Willemsvaart als grens tussen wonen en werken.**

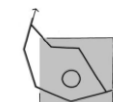
De Zuid-Willemsvaart als waarneembare grens tussen stedelijk weefsel en regionale bedrijvigheid. Bijkomende bovenlokale bedrijvigheid blijft beperkt tot de oostelijke zijde van het kanaal en stedelijke ontwikkelingen ten westen van het kanaal en richting buitengebied wordt vermeden.



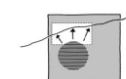
**N73 – N76 als op te heffen barrière.** De buitenring ontsluit het verkeer naar de hele regio (Peer, Genk, Nederland, etc.), is dynamisch, maaër, vormt een barrière tussen de voorzieningen binnen en buiten de ringstructuur. De barrièrewerking moet afgebouwd en de oversteekbaarheid verhoogd worden. Bestaande functies worden optimaal gebundeld en verdere verlinting wordt afgeremd.

**Ringstructuren als basis voor locatiebeleid inzake voorzieningen.**

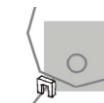
De complementariteit tussen de voorzieningen aan de buitenring (Toleik, N731, N73) en de historische ring (Wallen) wordt versterkt. Voor de historische ring zijn kernversterkende elementen, voor de buitenring kernverzwakkende elementen gewenst. Voorzieningen worden geherstructureerd (zorgfuncties en diensten nemen de huidige ziekenhuissite in - andere vrijgekomen perifere ruimte (Gerkenberg) biedt mogelijkheden voor de welzijns-campus.



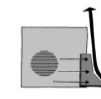
**Omgeving Zuurbek als overgangszone tussen stad en buitengebied.** De omgeving van de Zuurbek vormt de natuurlijke overgang van Bree naar Beek (buitengebied). Het agrarisch gebied tussen Gerdingen en Reppelerweg komt op middellange termijn in aanmerking voor stedelijke ontwikkeling.

**Gerkenberg als poort naar het stedelijk gebied.**

De toegang tot het stedelijke gebied dient langsheen de N76 als een baken vorm te krijgen ter hoogte van Gerkenberg.



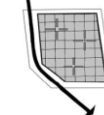
**Kanaal-zuid als bindmiddel tussen stad en kanaal -** Enkel geldig bij herlocatie van LAG, zo niet, blijft de stadsuitbreiding Gerdingen relevant. Uitdovend karakter van bedrijventerrein Kanaal-zuid i.f.v. stedelijke verdichting.

**Historisch centrum als te verdichten en versterken woonweefsel.**

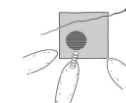
Bree versterken als wooncentrum met een verdichting en verweving van een kwalitatief woonaanbod, én een behoud van de historische elementen.



**Kanaal-noord als te versterken regionaal bedrijventerrein.** Bree is een economisch knooppunt binnen de regio. De versterking is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving. Economische en logistieke functies vanuit producten van de regio worden gebundeld ten oosten van het kanaal. Kanaal-noord wordt verder verdicht als hoogdynamisch regionaal bedrijventerrein en uitbreidingsmogelijkheden worden gestuurd vanuit een endogene groei.



**Stad met veel randen en groene vingers.** De Zuurbek, als natte natuurverbinding van bovenlokaal niveau, vormt ten noorden een natuurlijke overgangszone naar het buitengebied. Ten zuiden dringen 3 groene vingers het stedelijk gebied binnen, de middelste omvat het stadspark Boneput en dringt door tot in het centrum. Deze heeft potenties om zich te ontwikkelen als randstedelijk groengebied. De oostelijke vinger vormt de spil door een waardevolle vista op de rand van het Kempens Plateau, de westelijke vinger wordt behouden als open ruimte tussen de N76 en de N73.

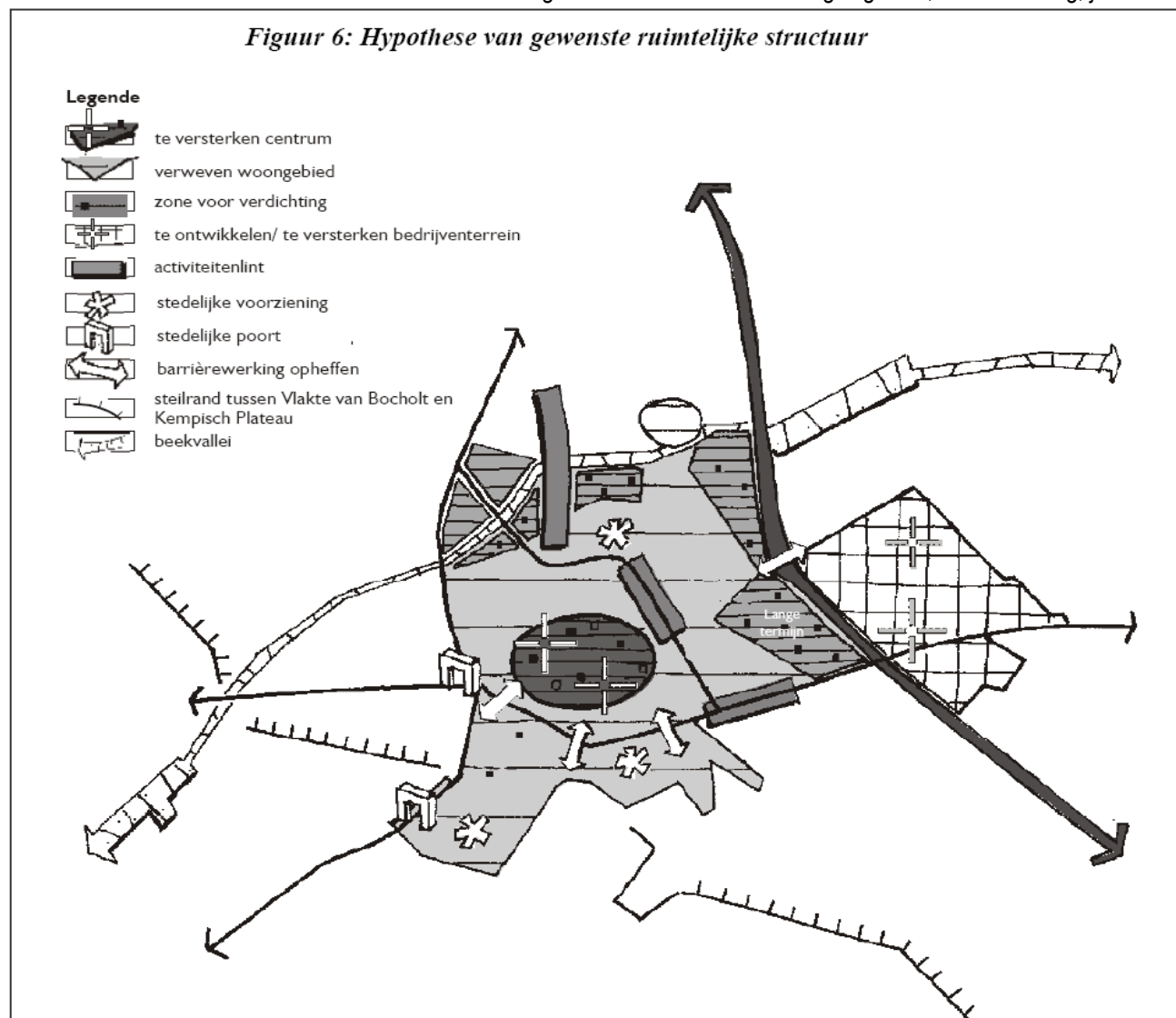


3.a.3 Hypothese gewenste ruimtelijke structuur

Het uitgangspunt is een kleinstedelijk gebied dat bestaat uit het “ **historisch centrum als te verdichten en versterken woonweefsel** ” .

”De twee ringstructuren worden aangewend als basis voor een locatiebeleid voor voorzieningen. De barrièrewerking van de N73 wordt opgeheven. Buiten de ringstructuur wordt het kleinstedelijk gebied Bree afgewerkt naar de Zuurbeek richting Beek en wordt het stedelijk weefsel sterker gericht naar de Zuid-Willemsvaart. Het kanaal vormt de grens tussen de functies wonen en werken. Ten oosten van het kanaal wordt het bedrijventerrein Kanaal-Noord versterkt.”

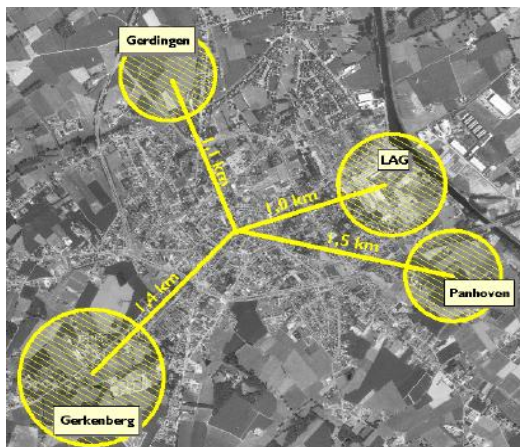
Figuur uit voorstudie afbakening ksg Bree; Iris Consulting; juni 2005



### 3.b Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied van Bree

#### 3.b.1 Invulling taakstelling wonen

- Bree heeft een taakstelling van minstens 960 wooneenheden voor de periode 1992-2007 (de berekening wordt beschouwd binnen het voorstel van afbakening).
- In de periode 1992 tot en met 2002 werden er 432 wooneenheden gerealiseerd. Dit resulteert in nog minstens 528 wooneenheden te realiseren. Hiervoor moeten, naast de realisatie van de percelen langs uitgeruste wegen, nog minstens 348 wooneenheden in binnengebieden gerealiseerd worden (528 – 180). In principe volstaat hiervoor het potentieel aanbod van 506 wooneenheden in de binnengebieden en de 80 wooneenheden in de geplande inbreidingsprojecten.
- De taakstelling aangaande standplaatsen op residentiële woonwagengereinigde terreinen wordt geraamd op 8 voor Bree.
- Alhoewel het aanbod theoretisch volstaat tot 2007 wordt toch onderzocht waar mogelijke stadsuitbreiding kan gebeuren na 2007. Hiervoor worden 4 zoekzones aangegeven:
  - ° Gerdingen: gelegen in agrarisch gebied, ingesloten door de N76 en de Bocholterkiezel – de gemeente wenst hier tevens grootschalige kleinhandel te realiseren.
  - ° LAG: gelegen in industriegebied, het bedrijf LAG zou hiervoor moeten herlokalisatie. *Recent is gebleken dat dit echter niet zal gebeuren (verlenging milieuvergunning).*
  - ° Panhoven: gelegen in agrarisch gebied, begrensd door de Zuid-Willemsvaart, de N73, de Panhovenstraat en de Maalbosstraat.
  - ° Gerkenberg: kan het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen rond het voormalige klooster omvatten en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied eromheen.
- **Conclusie:** enkel Gerdingen en Gerkenberg komen nog in aanmerking als potentiële locaties voor stadsuitbreiding.



Tabel 3: Ruimtelijke afweging stadsuitbreiding

	Gerdingen	LAG	Panhoven	Gerkenberg
<i>Planologisch</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluitend het bestaande stedelijk weefsel</li> <li>Kleine barrière door Sportlaan</li> <li>Dicht bij centrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aansluitend het bestaande stedelijk weefsel</li> <li>Relatie met Zuid-Willemsvaart</li> <li>Dicht bij centrum</li> <li>Kleine barrière door Toeleikstraat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Geïsoleerd van het bestaande stedelijke weefsel</li> <li>Grote barrièrewerking van N73</li> <li>Verder van centrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Leegstaand baken op de rand van stedelijk en buitengebied</li> <li>Barrièrewerking van N73</li> <li>Verder van centrum</li> </ul>
<i>Mobiliteitskundig</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemakkelijke toegankelijkheid tot centrum</li> <li>Ontsluiting naar primaire weg II N76</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemakkelijke toegankelijkheid tot centrum</li> <li>Ontsluiting naar lokale weg N73 of via lokale N793 naar primaire weg II N73</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moeilijkere toegankelijkheid centrum wegens barrièrewerking N73</li> <li>Ontsluiting naar lokale weg N73 of via lokale N721 naar primaire II N73</li> <li>Ontsluiting moeilijk te realiseren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Moeilijkere toegankelijkheid wegens reliëf, barrièrewerking N73</li> <li>Ontsluiting naar secundaire weg I N76</li> <li>Toegang tot stedelijk gebied</li> </ul>
<i>Open ruimte</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Natuurverbinding Zuurbek</li> <li>Overwegend zeer waardevolle landbouwgrond, maar afgeseden van grootschalig gebied door N76</li> <li>Landschappelijk minder waardevol</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet relevant</li> <li>Zuid-Willemsvaart als natuurverbinding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschappelijk minder waardevol</li> <li>Weinig waardevolle landbouwgrond</li> <li>Weinig natuurlijk waardevol</li> <li>Zuid-Willemsvaart als natuurverbinding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Landschappelijk minder waardevolle zone, wel aanwezigheid rand Kempisch Plateau</li> <li>Matige tot hoge waarde landbouwgrond in omgeving</li> <li>Weinig natuurlijk waardevol</li> </ul>
<i>Randvragen</i>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Andere ruimteclaims</li> <li>Realiseren natuurverbinding</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Herlokalisatie van LAG noodzakelijk. Zij moeten dan ander open ruimte innemen.</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemeentelijke eigendom</li> <li>Locatie voor welzijns-campus</li> </ul>
<i>Conclusie</i>	<p><b>WEL</b></p> <p>o.w.v. afstand tot centrum en toegankelijkheid, goede ontsluiting weinig realistische andere ruimteclaims</p>	<p><b>WEL</b></p> <p>o.w.v. afstand tot centrum, relatie tussen stad en Zuid-Willemsvaart</p> <p><b>MAAR</b></p> <p>Onzekerheid herlokalisatie LAG</p>	<p><b>NIET</b></p> <p>o.w.v. barrièrewerking N73, moeilijk te realiseren ontsluiting en afstand tot centrum</p>	<p><b>WEL</b></p> <p>mits beperkingen o.w.v. kleinstedelijk baken, poortfunctie naar centrum en ruimteclaims</p> <p>Beperkingen naar schaal noodzakelijk voor kernverzwakking tegen te gaan</p>

3.b.2 Invulling taakstelling bedrijvigheid

## Confrontatie vraag en aanbod

Tabel 6: Confrontatie vraag en aanbod aan bedrijventerreinen te Bree

	Vraag	Aanbod
Korte termijn (2005-2007)	28,51 (=20*+ 8,51)	
Middellange termijn (2008-2010)	10,00	13,22
Lange termijn (na 2010)	40,00	
<b>Subtotaal</b>	<b>78,51</b>	<b>13,22</b>
Bijkomend noodzakelijke ijzeren voorraad (2x KT)	17,02 (=8,51x2)	
<b>Totaal</b>	<b>95,53</b>	<b>13,22</b>

In totaal moet er nog ongeveer 82,31 ha (= 95,53 ha – 13,22 ha) bijkomend bedrijventerrein voorzien worden, waarvan 40 ha op lange termijn.

Deze 82,31 ha wordt als volgt verdeeld:

- Op korte termijn 20 ha voor Scana Noliko.
- In functie van de noodzaak aan een ijzeren voorraad is er nog een tekort op korte en middellange termijn van bijkomend 22,31 ha.
- Voor het bedrijf LAG dient er 25 ha voorzien te worden voor herlocatie.
- Op lange termijn is er nog een behoefte aan 15 ha voor bijkomende regionale bedrijvigheid, pas aan te snijden nà inname van het eerste terrein van 22,31 ha.

Figuur 5: Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Bree (opp in ha)



Tabel 7: Afweging zoekzones

	Noordoostelijke uitbreiding Kanaal Noord	Zuidoostelijke Uitbreiding Kanaal Noord	Oostelijke uitbreiding Kanaal-Zuid
Ruimtelijk-planologisch	<input type="checkbox"/> Aansluitend Kanaal-Noord <input type="checkbox"/> Gescheiden van stedelijk woongebied door kanaal <input type="checkbox"/> Aansnijding zorgt voor compact stedelijk gebied	<input type="checkbox"/> Aansluitend bestaand regionaal bedrijf Noliko	<input type="checkbox"/> Scherpe grens van N73 en Zuid-Willemsvaart wordt overschreden
Mobiliteitskundig	<input type="checkbox"/> Beperkt bimodale ontsluiting mogelijk (water – weg) <input type="checkbox"/> Zeer goede ontsluiting naar N73	<input type="checkbox"/> Bimodale ontsluiting mogelijk <input type="checkbox"/> Zeer goede ontsluiting naar N73	<input type="checkbox"/> Bimodale ontsluiting mogelijk <input type="checkbox"/> Momenteel matige ontsluiting naar N73 <input type="checkbox"/> Optimalisatie ontsluiting noodzakelijk <input type="checkbox"/> Interne ontsluiting van twee meest noordelijke delen is moeilijk
Economisch	<input type="checkbox"/> Groot aaneengesloten terrein <input type="checkbox"/> Deels gemengd, deels watergebonden (kade 300 meter) bedrijventerrein <input type="checkbox"/> Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk	<input type="checkbox"/> Groot aaneengesloten terrein <input type="checkbox"/> Deels watergebonden (kade 700 – 1100 meter), deels gemengd bedrijventerrein <input type="checkbox"/> Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk <input type="checkbox"/> Aansluitend uitbreiding NOLIKO	<input type="checkbox"/> Groot terrein versnipperd door woningen <input type="checkbox"/> Deels watergebonden (kade 1400 meter), deels gemengd bedrijventerrein <input type="checkbox"/> Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk
Open ruimte	<input type="checkbox"/> Gelegen in vogelrichtingsgebied <input type="checkbox"/> Belangrijke open ruimteswaarden (natuurlijk en agrarisch) <input type="checkbox"/> Aanwezigheid 3 evenwijdige beekvalleien <input type="checkbox"/> Kanaal als groene as	<input type="checkbox"/> Waardevol agrarisch gebied met grondgebonden landbouw <input type="checkbox"/> Aanwezigheid kleine landschapselementen <input type="checkbox"/> Kanaal als groene as <input type="checkbox"/> Open-ruimteverbinding op niveau van kleinstedelijk gebied	<input type="checkbox"/> Waardevol agrarisch gebied met grondgebonden landbouw <input type="checkbox"/> Kanaal als groene as <input type="checkbox"/> Relatief open landschap met vergezichten en zicht op Rand Kempisch Plateau <input type="checkbox"/> Open-ruimteverbinding op niveau van kleinstedelijk gebied
Randvoorwaarden	<input type="checkbox"/> Landschapsbuffer en beperkt leefbaarheidsbuffer aan te leggen <input type="checkbox"/> 1 zonevreemde woning en 5 landbouwzetels te onteigenen (3 lage dynamiek)	<input type="checkbox"/> Landschapsbuffer en beperkt leefbaarheidsbuffer aan te leggen <input type="checkbox"/> In min. Scenario 2 landbouwzetels te onteigenen <input type="checkbox"/> In max. scenario bijkomend 1 zonevreemde woning en ca. 4 landbouwzetels	<input type="checkbox"/> Leefbaarheidsbuffers en landschapsbuffers aan te leggen <input type="checkbox"/> Zeer versnipperd geheel <input type="checkbox"/> Onteigening 5-tal zonevreemde woningen, 1 (illegaal) weekendverblijf en 1 recreatieterrein
Conclusie	<input type="checkbox"/> Aansnijden mits toelating door passende beoordeling	<input type="checkbox"/> Indien geen noordoostelijke uitbreiding mogelijk, is dit een goed alternatief, maar dan geen compact stedelijk weefsel.	<input type="checkbox"/> Niet aansnijden



### 3.b.3 Onderzoek stedelijke mobiliteit

#### - **Ontsluiting stedelijk gebied en stedelijke functies.**

De stedelijke functies worden ontsloten door een dubbele ringstructuur en een radiaal wegennetwerk.

De belangrijkste wegen zijn de N76 tussen Meeuwen-Gruitrode en Bocholt en de N73 tussen Leopoldsburg en Kinrooi. De N73 en de N76 ontsluiten de stad (stedelijke voorzieningen, diensten, sportfaciliteiten, musea, ambachtelijke bedrijven en de commerciële kern) ten zuiden en ten westen als een ringstructuur. De noordelijke ringstructuur ontsluit eveneens de handelszone Toleik. De barrièrewerking en oversteekbaarheid van de ringstructuur moet worden gemilderd via een herinrichting van de N73 (fietstunnels, carpoolparking, enz.).

Binnen deze buitenring wordt het historisch centrum ontsloten door de wallen (de kleine binnenring). Het zuidelijk deel wordt gekenmerkt door een ruim parkeeraanbod. De Opitterstraat wordt als winkelstraat verkeersvrij gehouden. Het merendeel van de centraal gelegen straten vervullen een interlokale en ontsluitende rol.

Op lokaal niveau spelen de N730 (naar Bilzen en Tongeren), de N721 (naar Opitter en Maaseik), de N76 (vanaf de Sportlaan) en de N73 (vanaf het kanaal) een belangrijke ontsluitende en verbindende rol.

Daarnaast beschikt Bree over potenties voor beperkt multimodaal vervoer door het aantrekken van watergebonden bedrijvigheid. Momenteel functioneert geen enkel bedrijf in Bree als watergebonden bedrijf.

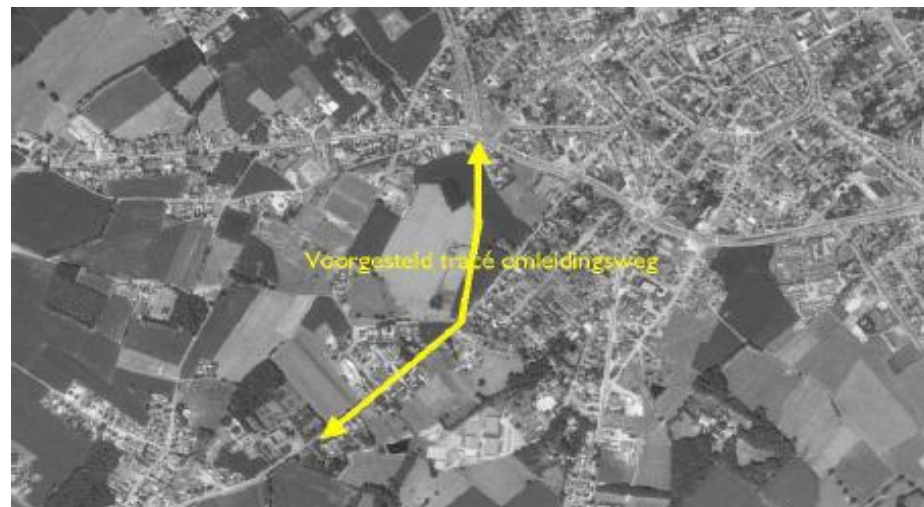
#### - **Openbaar vervoer.**

Opwaarderen van de huidige snelbuslijn tussen Leopoldsburg, Bree en Maaseik (nr. 302) zodat een meer gesloten netwerk ontstaat op bovenlokaal niveau.

De lokale openbaar vervoersknooppunten worden verder gestructureerd.

Stedelijke voorzieningen, scholen, het centrum en de omliggende woonkernen worden beter ontsloten.

Het openbaar vervoersnetwerk wordt versterkt. Vanuit deze knooppunten worden snelle regionale verbindingen ontwikkeld met Hasselt en Genk.





### 3.c Voorstel van afbakeningslijn

#### 3.c.1 Voorstel afbakening vanuit de hypothese gewenste structuur

Een eerste voorstel van afbakening wordt gebaseerd op de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur. Hierbij worden al de elementen en taakstellingen aangaande wonen en bedrijvigheid, de behoeften op kleinstedelijk niveau en de grensstellende elementen van binnen in (randen van woongebieden, bedrijventerreinen, harde infrastructurele grenzen, enz.) met elkaar geconfronteerd. De afbakeningslijn wordt opgedeeld in een aantal segmenten waarbij tevens een aantal focusgebieden worden aangegeven.

#### FOCUSGEBIEDEN

##### 1. **Bedrijventerrein Kanaal-Noord.**

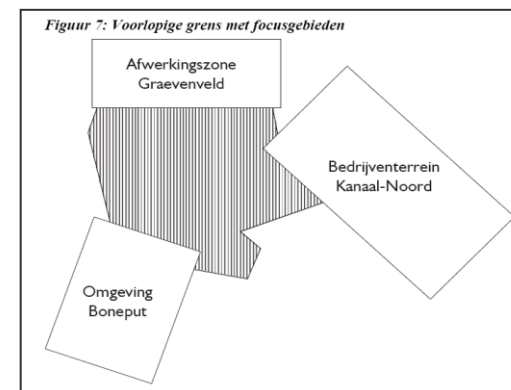
De grens wordt gevormd door de uitbreiding Kanaal-Noord in noordoostelijke richting en door de uitbreiding van Scana Noliko. Langsheen de oostelijke rand van het bedrijventerrein wordt een landschapsbuffer en een beperkte leefbaarheidsbuffer aangelegd tussen het bedrijventerrein en de open ruimte. De exacte ligging van deze buffer kan de grens van het kleinstedelijk gebied beïnvloeden.

##### 2. **Afwerkingszone Graevenveld (Gerdingen).**

De afbakeningslijn wordt als volgt voorgesteld: BPA Veeweide als grens; de Zuurbeek; het ingesloten landbouwgebied tot aan de Reppelerweg in het noorden; de N76 tot aan het landelijk woongebied aan de Thijsstraat.

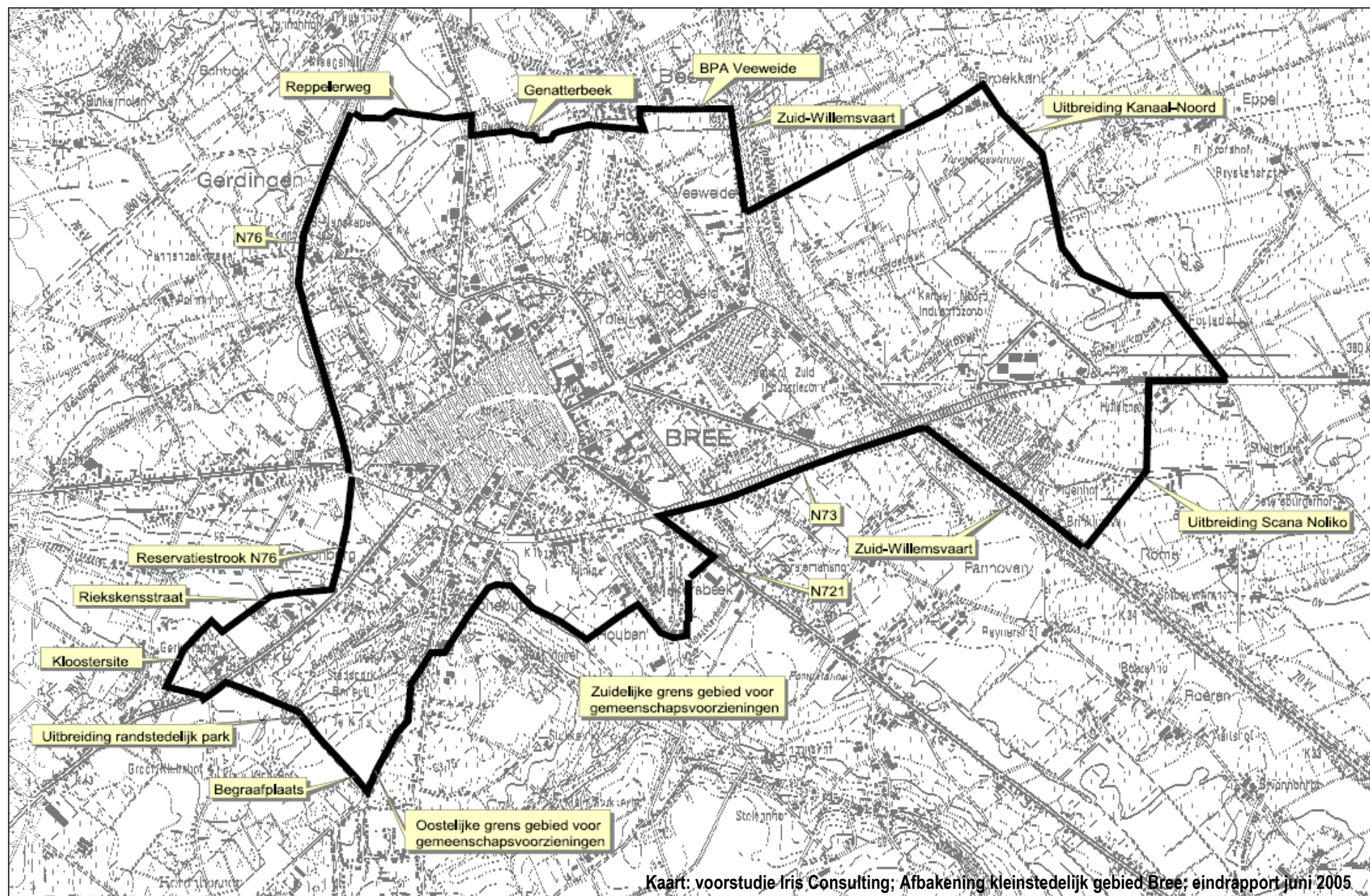
##### 3. **Omgeving Boneput.**

De voorgestelde afbakeningslijn ligt als volgt: de noordelijke contour van het BPA Meeuwerkiezel / reservatiestrook N76 tot aan de N76; Riekskensstraat; voormalige kloostersite Gerkenberg; Kluisstraat met uitbreiding randstedelijk groengebied; begraafplaats; de oostelijke contour van het bestaande gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 'Boneput'; de oostelijke bebouwingsrand (GP) langs de N730 en Gruitroderstraat tot aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de ring.



#### SEGMENTEN

4. **Zuid-Willemsvaart** als fysische grens tussen de Vlakte van Bocholt en het stedelijk weefsel (tussen de geplande brug aan de Kanaallaan en de Zuurbeek). Ook vanuit natuur en landbouw is de Vlakte van Bocholt een duidelijk grensstellend element vanuit het buitengebied. Het BPA Veeweide wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied.
5. **De Hamonterweg (N76)**, bepaalt in hoofdzaak de westelijke afbakeningslijn. De landelijke kern van Gerdingen komt volledig binnen het kleinstedelijk gebied te liggen, evenals het kerkhof (zone voor gemeenschapsvoorzieningen), de omliggende bufferzone (GP) en het woongebied (GP) ten oosten van de N76.
6. **Omgeving van het ziekenhuis.** Vanaf het woongebied (GP) aan de Gruitroderstraat, volgt de afbakeningslijn de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GP), het woongebied Wiekersbeek, het herziene BPA Opijterkiezel, het landelijk woongebied (GP) langs de N721 tot aan de N73.
7. **De Rode Kruislaan**, vanaf het landelijk woongebied aan de N721 tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart bepaalt de oostelijke afbakeningslijn. De N73 wordt gezien als een laagdynamische handelsas en als dynamische expresweg naar Kinrooi en Peer. De grootschalige kleinhandel, de gebundelde bebouwing en het lokaal bedrijventerrein worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied.





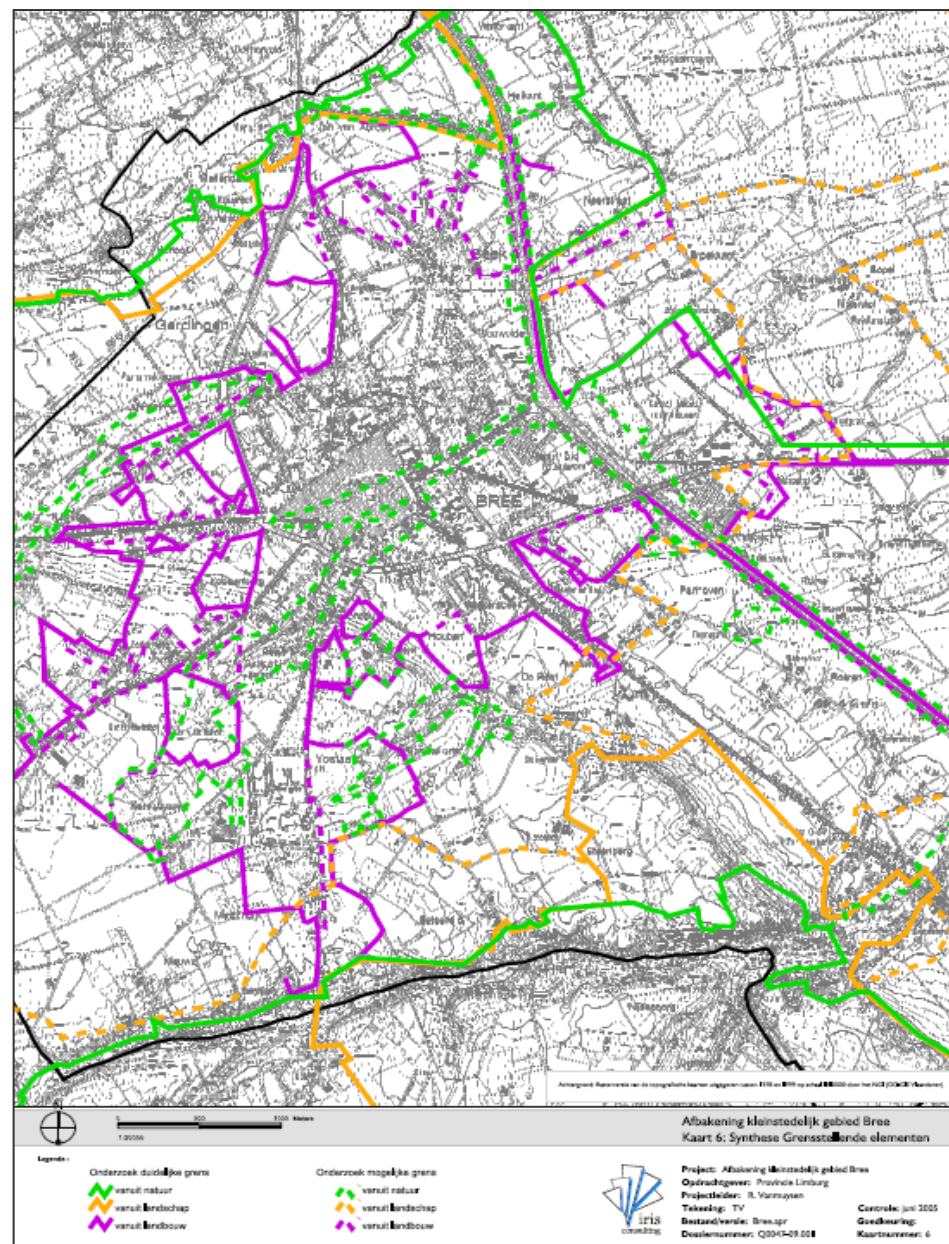
### 3.c.2 Voorstel afbakening vanuit de grensstellende elementen: natuur – landschap - landbouw

- Vanuit ***natuur***:  
Natte natuurverbindingen:
  - ° tussen het verstedelijkt gebied en tussen Eppel en Kempenheuvel (nr. 47);
  - ° de Itterbeek tussen de Brand en Nijsenberg (nr. 48);
  - ° delen van de Zuid-Willemsvaart (nr. 80).
 Droge natuurverbinding: landbouwgebied tussen Abeek en Zuurbeek (nr. 7).  
 Ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau: Feldbissbreuk (steilrand, nr. 1)
- Vanuit ***landschap***: twee provinciale open ruimteverbindingen, met name de Abeekvallei tussen Bree en Bocholt (nr.4) en het gebied tussen Opitter en Waterlooos (nr. 5) als harde grenzen voor stedelijke ontwikkeling.
- Vanuit ***landbouw***:  
Geheel de stedelijke kern wordt omgeven door relatief waardevolle landbouwgronden.

Op de synthesekaart worden de drie open ruimtestructuren met elkaar geconfronteerd. Op locaties waar minstens twee duidelijke grensstellende open ruimtestructuren overlappen, wordt deze als **harde grens voor harde stedelijke ontwikkelingen** aangeduid.

Het betreft twee elementen:

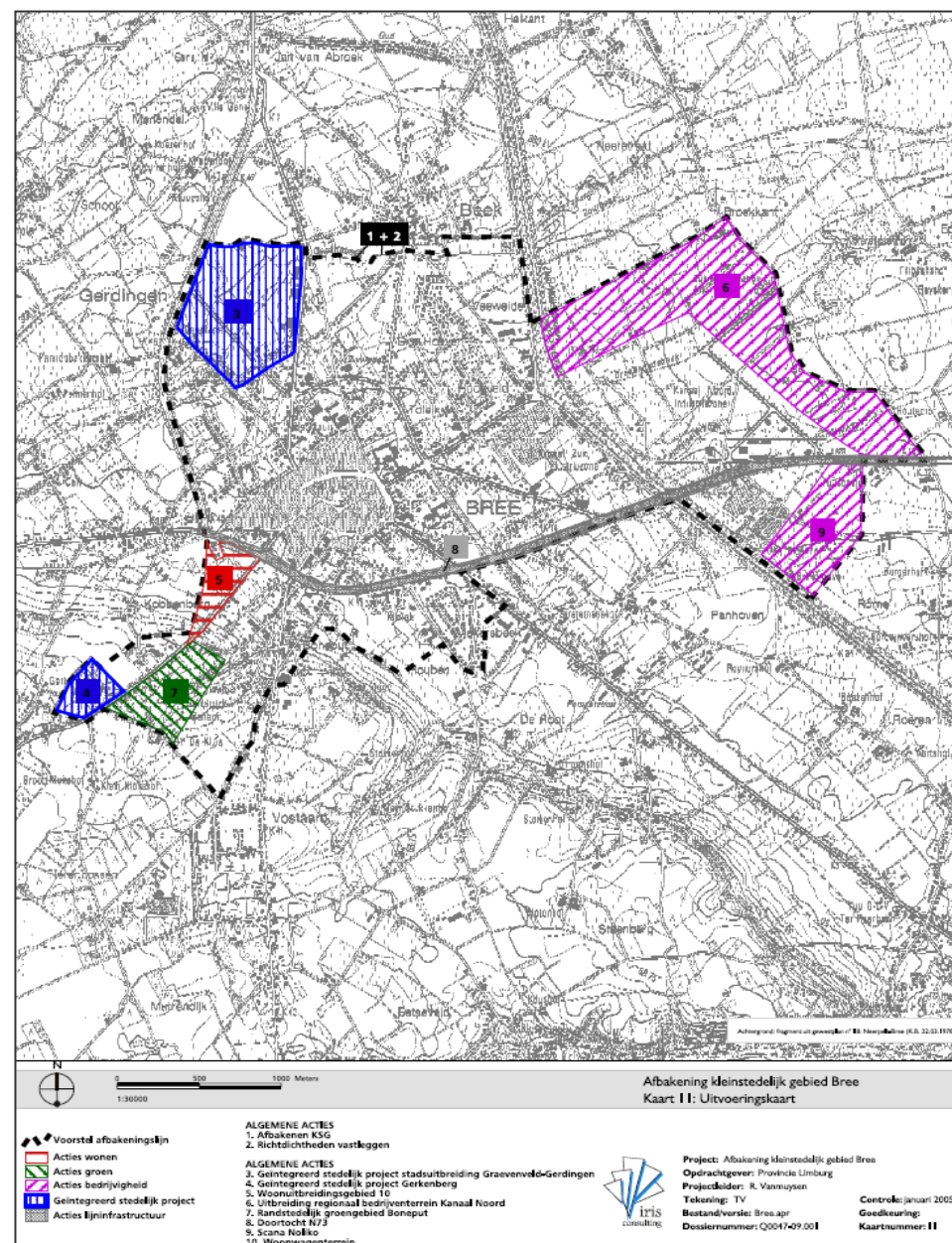
- de Abeek vanuit natuur en landschap;
- omgeving Kanaal-Noord vanuit landbouw en natuur.



### 3.c.3 Actie- en uitvoeringsprogramma vanuit de hypothese gewenste structuur.

Vanuit de hypothese gewenste ruimtelijke structuur worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een kleinstedelijk gebiedsbeleid te realiseren.

1. Geïntegreerde stedelijke projecten Gerdingen en Gerkenberg (actie 3 en 4).
2. Stedelijk wonen (actie 5).
3. Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord (actie 6 en 9).
4. Ontwikkelen randstedelijk groengebied Boneput (actie 7).
5. N73 als bindmiddel tussen stad en buitengebied (actie 8).



## 4 PLANNINGSCONTEXT \_ANDERE SECTORALE PLANNEN

### 4.a Milieutoets

#### 4.a.1 Toetsing aan de MER-plicht

Het MER/VR decreet van 18 december 2002 (B.S. 13/02/2003) voorziet MER's op niveau van een plan en MER's op niveau van een project. De Vlaamse Regering keurde op vrijdag 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's goed. Wie een plan met aanzienlijke milieueffecten wil opmaken, moet eerst deze milieueffecten en de eventuele alternatieven in kaart brengen. Door in de planfase reeds rekening te houden met mens en milieu, voorkomt men dat men in een vergevorderd stadium pas concludeert dat een specifiek project niet haalbaar is. Het besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april 2007, het zogenaamde planMER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Toen dit PRUP en bijhorend Plan-MER werden opgestart was deze wetgeving echter nog niet van toepassing. De planmilieueffectenrapportage was toen geregeld in het decreet van 18 december 2002 (BS 13.02.2003), als titel IV van het decreet algemene bepalingen inzake milieubeleid. In afwachting van verdere wetgeving, werd het plan getoetst aan de Europese richtlijn aangaande planmilieueffectenrapportage (RL 2001/42/EG). Deze richtlijn omschrijft in artikel 2 'plannen en programma's' en in artikel 3 de 'werksfeer'. Betreffend plan valt onder artikel 2 voor wat betreft de betrekking tot landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik. Deze plannen vormen de basis voor het toekennen van vergunningen voor de in bijlagen I en II bij Richtlijn 85/337/EEG genoemde projecten (artikel 3, lid 2, a). De richtlijn werd ondertussen al omgezet in het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectenrapportage (BS 17/02/2005). De Vlaamse Overheid, Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst MER heeft in een schrijven van 5 december 2006 aangegeven dat op basis van de acties bij het PRUP een Plan-MER nodig is voor actie 3, actie 6 en actie 7. Omdat actie 7 niet opgenomen werd in het PRUP, vanwege het onderzoek naar de mogelijkheid om er een golfterrein in te richten, is dus enkel bij deelplan 2 (geïntegreerd stedelijk project stadsuitbreiding Graevenveld-Gerdingen) en deelplan 5 (uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord) een Plan-MER nodig.

#### 4.a.2 Opmaak milieutoets

De milieutoets heeft betrekking op deelplannen:

- 1 (verfijning afbakeningslijn) voor wat betreft inzichten in de milieuafwegingen;
- 3 (geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg) en 4 (omzetting woonuitbreidingsgebied 10 naar woongebied) voor wat betreft de mogelijke milieueffecten van externe factoren op de deelplannen.

In de milieutoets moet worden aangetoond dat het plan geen aanzienlijke of significante milieueffecten genereert en dat uitvoerig onderzoek in een volledige MER-procedure nauwelijks extra informatie zal opleveren. Bij de milieutoets wordt erover gewaakt dat aan de essentiële MER-kenmerken wordt beantwoord:

- een systematische en wetenschappelijk verantwoorde analyse en evaluatie van de te verwachten gevolgen van de geplande actie, voor mens en milieu, en van de mogelijke alternatieven voor de actie of onderdelen ervan, en de beschrijving en evaluatie van mogelijke maatregelen om de gevolgen van de geplande actie op een samenhangende manier te vermijden, te beperken, te verhelpen of te compenseren;
- de kwaliteitsbeoordeling van de verzamelde informatie;
- de actieve openbaarheid van de rapportage en de besluitvorming voor de geplande actie.



#### 4.a.3 Proces integreren in planningsproces RUP

De milieutoetsen worden in de respectievelijke deelplannen geïntegreerd als integraal onderdeel van het PRUP, waarvan uiteindelijk ook het Plan-MER een onderdeel is. De opvolging ervan door de dienst MER, zoals dat ook gebeurt binnen de MER-procedure, zal mee de kwaliteit van de effectbeoordeling garanderen. Via de overlegmomenten met de adviserende administraties en via het openbaar onderzoek wordt de openbaarheid van het proces gegarandeerd.

### 4.b **Watertoets**

#### 4.b.1 Decreet IWB

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (BS 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op: 'de watertoets'. Elke actie of initiatief waarvoor een vergunning nodig is, met name elk plan of programma moet aan de watertoets onderworpen worden. De bedoeling is om na te gaan of er enig schadelijk effect ontstaat door de genomen actie, en zo ja hoe dan de schadelijke effecten kunnen vermeden of beperkt worden. Indien de schade niet vermeden kan worden, moet er gezocht worden naar alternatieven of compenserende maatregelen.

Een schadelijk effect wordt als volgt omschreven: *"ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen"*.

De watertoets heeft dus betrekking op elk deelplan.

#### 4.b.2 Watertoets als onderdeel van de milieutoets

De watertoetsen van de verschillende deelplannen worden geïntegreerd in de milieutoetsen, die vervolgens geïntegreerd worden in het planningsproces van het PRUP. De opvolging ervan en de garanties aangaande het openbaar karakter lopen parallel aan het proces van de milieutoets, die op zich een integraal onderdeel uitmaakt van het PRUP.

### 4.c **Passende beoordeling**

#### 4.c.1 Europese richtlijn

Artikel 6 van de Habitatrichtlijn 92/43/EEG en de omzetting ervan in art. 36 ter van het decreet Natuurbehoud zoals gewijzigd op 19 juli 2002 geeft het juridische kader voor de passende beoordeling.

Een passende beoordeling dient opgemaakt voor, en is een toetskader voor, alle vergunningsplichtige activiteiten die een betekenisvolle aantasting kunnen teweegbrengen aan de natuurlijke kenmerken van een Speciale Beschermingszone (SBZ). Art. 36 ter, §§3-6 zijn van toepassing op het hele gebied binnen de perimeter van zowel de integrale als

niet-integrale vogelrichtlijngebieden (BVR 17/10/1988, en wijzigingen hierop) als op de vastgestelde habitatrichtlijnen (BVR 24 mei 2002), zoals aangegeven in art. 36 bis, §15. De passende beoordeling is dan ook een verslag waarin op een gemotiveerde wijze tot een beoordeling gekomen wordt aangaande de directe, indirecte, secundaire of cumulatieve effecten, op korte, middellange en lange termijn, permanent en tijdelijk.

#### 4.c.2 Adviesvraag Passend Beoordeling

In antwoord op de vraag van het provinciebestuur naar een advies met betrekking tot de opmaak van een passende beoordeling voor het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bree, formuleerde de Vlaamse Overheid, Agentschap voor Natuur en Bos, volgend specifiek advies (brief d;d; 2 september 2005).

- Het kleinstedelijk gebied overlapt gedeeltelijk met het SBZ-V (volgnummer 21) BE 3.14 "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamproyerbroek en Mariahof". Het Agentschap vraagt een toetsing van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree, acties en uitvoeringsprogramma aan de Europese Richtlijnen en natuurbeleid, inzonderheid VEN.
- Voor de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord (actie 6) is door de stad Bree een passende beoordeling opgemaakt in het kader van het reeds opgestarte PRUP. In maart 2005 keurde het Agentschap voor Natuur en Bos de passende beoordeling goed. De randvoorwaarden uit deze beoordeling moeten opgevolgd worden en vertaald worden in het PRUP. Een passende beoordeling is dan verder niet noodzakelijk.

#### 4.d **Plan-MER**

Milieueffectrapportage (m.e.r.-proces) is een instrument om de doelstellingen en beginselen van het milieubeleid te helpen realiseren, namelijk het voorzorgsbeginsel en het beginsel van preventief handelen. Milieueffectrapportage is een juridisch administratieve procedure waarbij vóórdat een activiteit, ingreep of plan (projecten of beleidsvoornemens en plannen) plaatsvindt, de milieugevolgen ervan op een wetenschappelijk verantwoorde wijze worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd. De achterliggende grondgedachte suggereert dat het beter is om de voor het milieu schadelijke activiteiten (plannen en projecten) vanaf een vroeg stadium in de besluitvorming te ondervangen en bij te sturen. (bron: [www.mervlaanderen.be](http://www.mervlaanderen.be))

Milieueffectrapportage dwingt de overheid mogelijke milieueffecten grondig in overweging te nemen vooraleer zij over de uitvoering van het plan of het project een besluit neemt. De overheid zal aan de hand van het milieueffectrapport haar uiteindelijk beslissing tot uitvoering van het plan motiveren. Ook de burger kan het MER gebruiken voor het formuleren van opmerkingen tijdens het openbaar onderzoek in het kader van de vergunningsprocedure. De milieueffectrapportage is dus niet alleen van belang voor de overheid, maar ook voor de initiatiefnemer van een plan onderworpen aan de Plan-MER plicht, waarbij de erkende deskundige de belangrijke taak heeft zowel de initiatiefnemer als de overheid objectief en op een wetenschappelijk verantwoorde wijze te duiden op de gevolgen op het milieu van het plan.

Een MER is een informatief instrument en geen beslissingsinstrument. De beslissing die genomen wordt door de bevoegde overheid betreffende het al dan niet toelaten of vergunnen van een plan onderworpen aan de Plan-MER plicht, houdt ook rekening met andere sectoren (sociale, economische en technische belangen) en met openbare inspraak. Het principe is eigenlijk eenvoudig: eerst denken en dan doen. Zo laat de milieueffectrapportage toe daadwerkelijk een preventief milieubeleid te voeren.

Zoals vermeld in 5.a.1 werden het PRUP en het bijhorende Plan-MER opgestart onder de vorige wetgeving, nl. het MER/VR decreet van 18 december 2002 (B.S. 13/02/2003) en bijhorend besluit van 10 december 2004.

Volgens dit besluit valt deelplan 2 onder projecten vermeld in bijlage II rubriek 10b: "Stadsontwikkelingsprojecten, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en

parkeerterreinen, m.b.t. de bouw van 1000 of meer woongelegenheden, of m.b.t. een bruto vloeroppervlakte van 5000m<sup>2</sup> handelsruimte of meer, of met een verkeersgenererende werking van pieken van 1000 of meer personenauto-equivalenten per tijdsblok van 2 uur.

Deelplan 5 valt onder bijlage II rubriek 10a: "Industrieterreinontwikkeling met een oppervlakte van 50 ha of meer.

Het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Bree overlapt t.h.v. deelplan 5 gedeeltelijk met het vogelrichtlijngebied BE 3.14 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamproyerbroek en Mariahof'. Deelplan 5 bevindt zich bijkomend op korte afstand van Habitatrictlijngebied BE2200033 'A-beek met aangrenzende moerasgebieden'. Voor deelplan 5 werd reeds een passende beoordeling opgesteld en goedgekeurd.

Besluit: uit een advies van de Dienst Mer (ref. AMNEB/MER/06) blijkt dat in het kader van de opmaak van het PRUP, deelplannen 2 en 5 MER-plichtig:

- deelplan 2 = actie 3:  
herbestemming van agrarisch gebied tot gebied voor stedelijk wonen en grootschalige detailhandel te Gerdingen (geïntegreerd stedelijk project Gerdingen);
- deelplan 5 = actie 6:  
herbestemming agrarisch gebied naar een regionaal bedrijventerrein te Kanaal-Noord (uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73).

In het juridisch kader van het Plan-MER worden de verschillende relevante aspecten inzake milieubeleid voor het studiegebied toegelicht. Dit gebeurt vanuit drie invalshoeken:

- een eerste luik omvat de (korte) beschrijving van de wetgeving in het kader van de ruimtelijke ordening;
- het tweede deel bevat een opsomming van de wettelijke bepalingen op het vlak van de milieuhygiëne (recht dat ertoe strekt een aantal negatieve invloeden op het leefmilieu te voorkomen/beperken);
- in het laatste deel komen de bepalingen van het milieubeschermingsrecht aan bod (recht dat het behoud/herstel van positieve elementen beoogt).

Een milieueffectrapport kan pas tot stand komen nadat de milieueffecten vastgesteld zijn, door middel van een vergelijking van de meestal huidige toestand van het studiegebied (referentiesituatie) met de toestand van het studiegebied tijdens en na de uitvoering van het plan (geplande situatie) en de toestand van het gebied zoals die zou ontstaan zonder gestuurde beïnvloeding van buitenaf (autonome ontwikkeling).

Waar de effecten een bedreiging vormen voor een waardevol aspect van de betreffende discipline, wordt dit als 'knelpunt' geïdentificeerd. De beschrijving van de milieueffecten gebeurt aan de hand van effectgroepen van de betreffende discipline. In de mate van het mogelijke wordt een indicatie van de duur van de verwachte effecten vermeld (tijdelijk of permanent). Het milieueffectrapport heeft tot doel de effecten tengevolge van de geplande ingrepen na te gaan. De geplande situatie zal dan ook in het MER tot uiting komen. De 'geplande situatie' is de toestand van het studiegebied tijdens en na de uitvoering van het plan en ten gevolge van dit plan, zoals het vastgelegd is in de planbeschrijving en zonder rekening te houden met remediërende maatregelen. De geplande situatie wordt in het MER beschreven bij de planbeschrijving en de effectbeschrijving, deze gegevens worden geïntegreerd in de beschrijving, analyse en uitwerking van de verschillende deelplannen als onderdeel van het PRUP.

- De kennisgeving van het Plan-MER voor deelplan 2 en 5 werd volledig verklaard op 20 november 2007.
- De ter inzage legging voor het publiek liep van 30 november tot en met 30 december 2007.  
Het kennisgevingsdossier was gedurende de ter inzage legging te raadplegen bij de stad Bree en op de websites van de Dienst Mer en de stad Bree.
- Op 22 januari 2008 werd een bespreking van de richtlijnen gehouden, waarna de richtlijnen op 8 april 2008 bekend werden.
- Het ontwerp-MER werd geadviseerd door de Dienst Mer op 20 april 2009.
- Het definitief plan-MER werd goedgekeurd door de Dienst MER op 15 mei 2009.

## 5 TOELICHTING BIJ DE AFBAKENINGSLIJN EN DE VERSCHILLENDE DEELPLANNEN

---

In het eindrapport voorstudie 'afbakening kleinstedelijk gebied Bree' opgemaakt door Iris Consulting (juni 2005) wordt een voorstel van afbakingslijn ingetekend. Deze afbakingslijn is tot stand gekomen, zoals reeds aangegeven onder 3.c.1., als resultaat van een afweging tussen de hypothese gewenste ruimtelijke structuur en de grensstellende elementen vanuit natuur, landschap en landbouw.

De afbakingslijn die uiteindelijk vastgelegd wordt in het PRUP als deelplan 1, is het resultaat van een bijsturing van de afbakingslijn aangegeven in de hoger vermelde voorstudie, tot op kadasterniveau.

Voor de detaillering van de lijn worden volgende principes gehanteerd:

1. De afbakingslijn moet maximaal herkenbaar zijn op het terrein.
2. De afbakingslijn wordt bepaald door de perceelsgrenzen, m.a.w. de lijn wordt zó bepaald dat over elk perceel een éénduidige uitspraak kan gedaan worden over de specifieke grens tussen het kleinstedelijk gebied en het buitengebied.  
Van dit standpunt kan enkel afgeweken worden indien:
  - 2.a. de afbakingslijn bepaald wordt door een gewestplanbestemming waarvan de bestemming (voor het merendeel) nog niet gerealiseerd werd, en de aanliggende gebieden harde grenzen vormen voor de stedelijke ontwikkeling vanuit het buitengebied. In die gevallen zal de afbakingslijn samenvallen met de contouren van de gewestplanbestemming (vb. BPA Meeuwkerke / reservatiestrook N76 tot aan de N76, BPA Veeweide, BPA Opperkerke);
  - 2.b. de afbakingslijn bepaald wordt door een woonlint waarin één of een aantal percelen zijn gelegen die (veel) dieper zijn dan de omliggende percelen, dan zal de afbakingslijn op een logische manier aansluiten op de afbakingslijn aangegeven door de aangrenzende perceelsdiepten.
3. Bij het doorsnijden van een continue bebouwingsstructuur wordt gekozen voor een logische en ruimtelijk herkenbare terreinkenmerken, dit om te beantwoorden aan punt 1, m.n. de herkenbaarheid ervan op het terrein.
4. Infrastructuren vormen de basis voor een duidelijke fysieke grens van het kleinstedelijk gebied, m.n. delen van de Zuid-Willemsvaart, de N76 (Hamonterweg), de Rode Kruislaan, de N73, de Rickskensstraat). Deze aanliggende infrastructuren worden mee opgenomen in het stedelijk gebied indien ze een verbindende, verzamelende of ontsluitende functie hebben op het kleinstedelijk niveau.
5. De lokale wegen worden buiten de afbakingslijn gehouden, de secundaire wegen worden binnen de afbakingslijn van het kleinstedelijk gebied opgenomen.

## 6 DEELPLAN 1\_AFBAKENINGSLIJN

### 6.a *Uitgangspunten aanzet tot afbakeninglijijn - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand*

De afbakeninglijijn wordt segment per segment besproken en gemotiveerd. Vervolgens wordt er een standpunt in genomen (conclusie). De conclusies zullen afgetoetst worden op perceelsniveau. Zie ook deelplan 1: BT (bestaande toestand) afbakening kleinstedelijk gebied Bree.

#### **Zuid-Willemsvaart**

De Zuid-Willemsvaart als fysische grens tussen de Vlake van Bocholt ten oosten van het kanaal en gelegen in het buitengebied, en het stedelijk weefsel (tussen de geplande brug aan de Kanaallaan en de Zuurbeek). Het BPA Veeweide, ten westen van de vaart, wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied met uitzondering van het kleine deel ten noorden van de Genattebeek. De niet-ingevulde delen en de delen die vrijkomen na herlocatie kunnen als stedelijk woongebied tussen de woonwijk Drie Hoeven en de vaart, verdicht worden. De Vlake van Bocholt ten oosten van het kanaal wordt voor een deel op Europees niveau juridisch beschermd en ligt in het buitengebied. Vanuit natuur en landbouw is deze vlakte een duidelijk grensstellend element vanuit het buitengebied.

#### **Focusgebied - afwerkingszone Graevenveld**

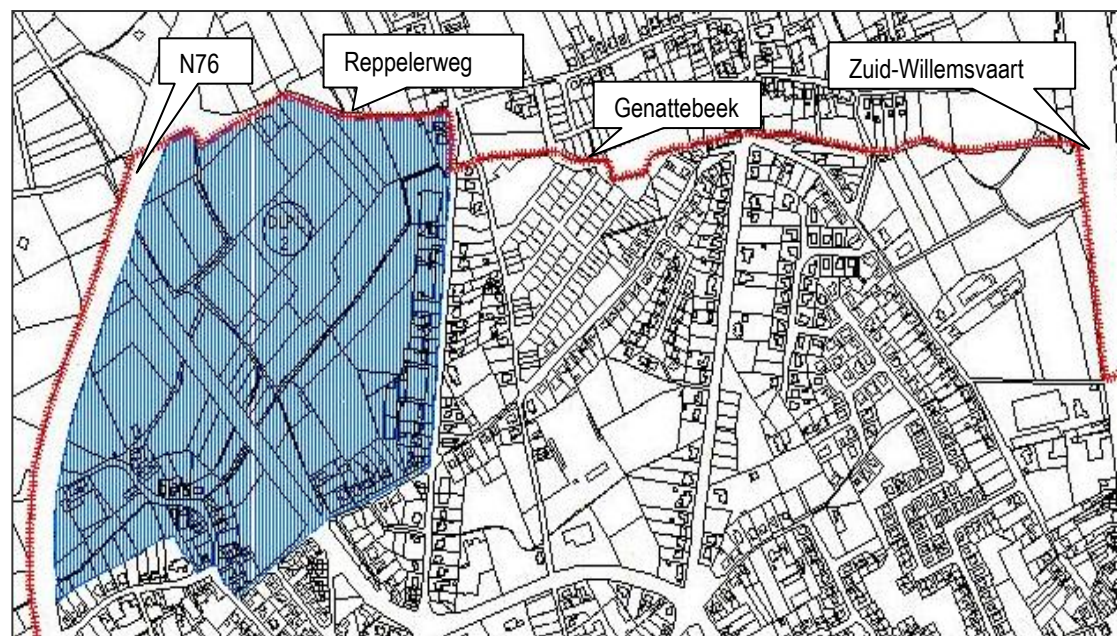
Het noordelijk gelegen landbouwgebied heeft een belangrijke natuurverbindingende rol, daarnaast wordt de Genattebeek aangegeven als natuurverbinding vanuit natuur en als lijnrelict vanuit landschap. De noordelijke grens van het kleinstedelijk gebied wordt dan, in tegenstelling tot de afbakeninglijijn in de voorstudie opgesteld door Iris Consulting, aangegeven door de Genattebeek en niet meer volgens de begrenzing van BPA Veeweide die meer noordelijk gelegen is. Het gedeelte ten noorden van de Genattebeek wordt afgestaan ter ondersteuning van de provinciale natuurverbinding gevormd door de Genattebeek. Ten westen volgt de afbakeninglijijn het landbouwgebied ten westen van de N76. Beek, gelegen ten noorden wordt dan ook een buitengebiedkern met een lagere dichtheid.

De afbakeninglijijn ten noorden wordt als volgt voorgesteld:

- langsheen de Genattebeek;
- het ingesloten landbouwgebied (GP) tot aan de Reppelerweg in het noorden;
- N76 tot aan het landelijk woongebied aan de Thijsstraat (GP).

#### **Hamonterweg (N76)**

De Hamonterweg bepaalt de westelijke afbakeninglijijn. De landelijke kern van Gerdingen komt volledig binnen het kleinstedelijk gebied te liggen, evenals het kerkhof (zone gemeenschapsvoorzieningen), de omliggende bufferzone (GP) en het woongebied (GP) ten oosten van de N76. Het landbouwgebied ten westen ligt in het buitengebied.



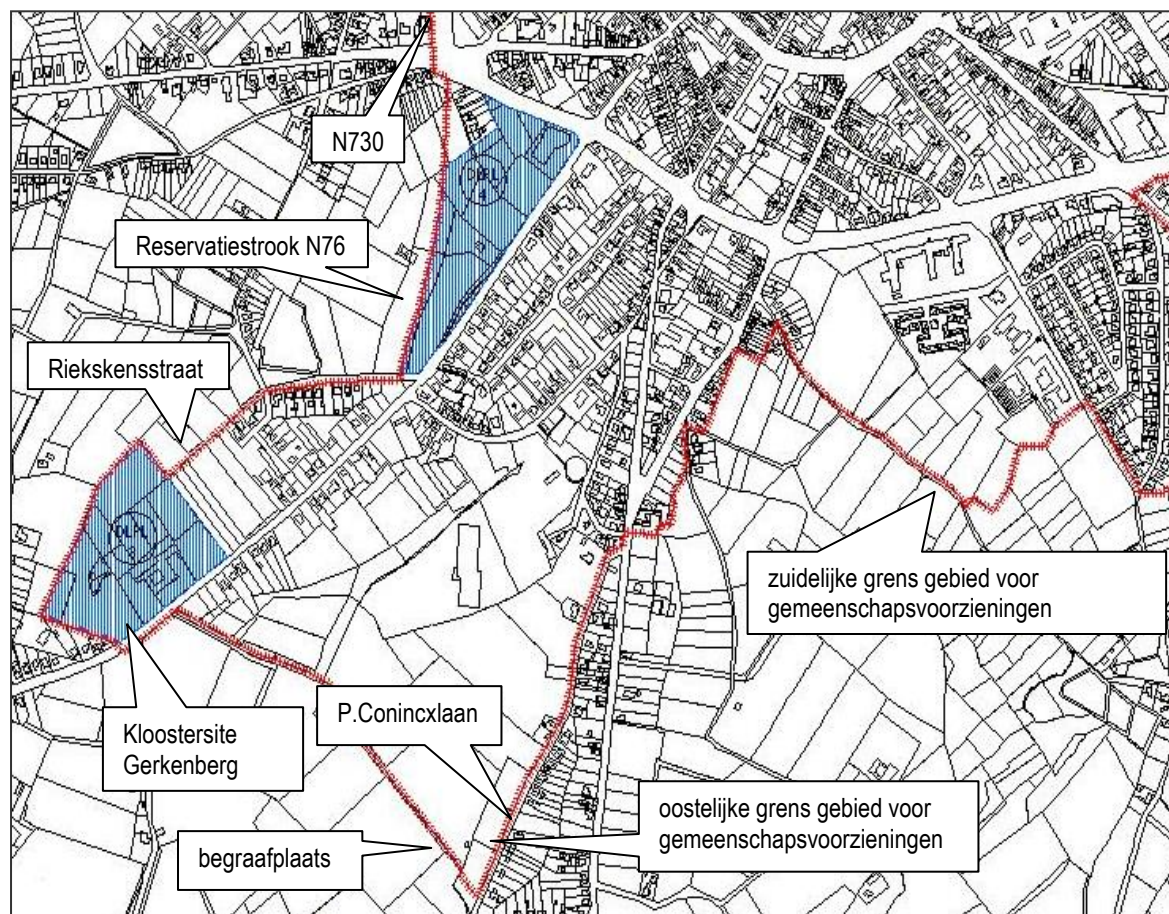


### **Focusgebied - omgeving Boneput**

Het focusgebied is gelegen tussen de N76 (Meeuwkerkezel) en de N730 (Gruitroderkezel). Zowel de N76 als de N73 zijn belangrijke infrastructurele assen voor Bree. De huidige aansluiting van de N76-zuid op de N73 en de N76-noord is weinig kwalitatief. Vandaar dat vanuit de afbakening van het kleinstedelijk gebied voorgesteld wordt om vanaf Gerkenberg het gereserveerd tracé te volgen. Het deel van de N76 dat vervangen wordt door het nieuwe kan dan voor doorgaand verkeer worden afgesneden van de N73. Het woonuitbreidingsgebied Meeuwkerkezel langs de N76 kan op middellange termijn worden aangesneden. De ontsluiting hiervan wordt gericht naar het afgeknipte deel van de N76. Zo wordt het mogelijk de site Gerkenberg te ontwikkelen als toegangspoort op de rand van het Kempens Plateau tot het kleinstedelijk gebied. In de perifere stedelijke woonlob Boneput, ten zuiden van de ringstructuur (N73) is nog nauwelijks verdichting mogelijk.

Tussen de N730 en de N76 ligt landschappelijk waardevol agrarisch gebied en een grote zone voor gemeenschapsvoorzieningen (stadspark Boneput). Het gebied vormt een groene vinger die vanuit het zuiden het stedelijk weefsel binnendringt, waarbij mogelijke ontwikkelingen zoals de uitbreiding van het tenniscentrum en de golf (afhankelijk van het Vlaams golfmemorandum), de stedelijke functie van de gemeenschapsvoorzieningen kunnen versterken. De woonkern Vostaard ten zuiden van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en de aansluitende woonstrip met grondgebonden eengezinswoningen tussen de Pater Conincxlaan en de N730, worden beschouwd respectievelijk als, woonkern in het buitengebied, en als landelijk wonen aansluitend op de woonkern Vostaard. Ter hoogte van het ziekenhuis dringt een groene vinger, (een waardevolle vista op de rand van het Kempens Plateau) het stedelijk gebied binnen. De afbakeningslijn ligt als volgt:

- noordelijke contour van het BPA Meeuwkerkezel (excl. de reservatiestrook N76) tot aan de N76;
- Riekskensstraat;
- voormalige kloostersite Gerkenberg;
- Kluisstraat met uitbreiding randstedelijk groen;
- begraafplaats;
- oostelijke contour van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 'Boneput';
- oostelijke bebouwingsrand (GP) langs de N730 en Gruitroderstraat tot aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de ring.





### **Omgeving ziekenhuis**

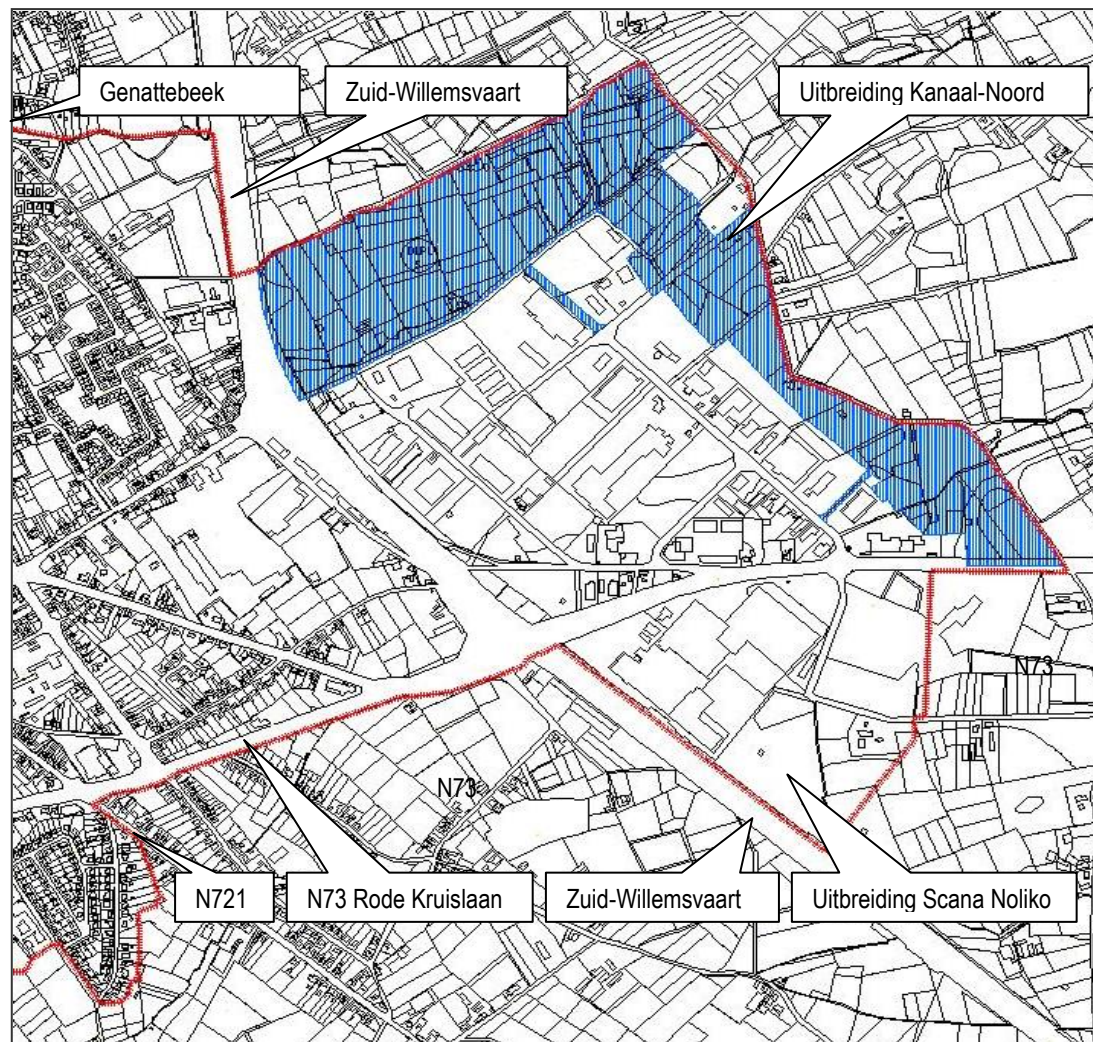
Vanaf het woongebied (GP) aan de Gruitroderstraat, volgt de afbakeningslijn de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GP), het woongebied Wiekersbeek, het herziene BPA Omitterkiezel, het landelijk woongebied (GP) langs de N721 tot aan de N73. Deze zone wordt een belangrijke rol toebedeeld in het kleinstedelijk gebied. De woningen van de wijk Wiekersbeek (tussen de Siint-Jacobsstraat en de Roterstraat) en de sociale woningen aan de Omitterkiezel (N721) worden mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

### **Rode Kruislaan**

Vanaf het landelijk woongebied aan de N721 tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart wordt de oostelijke afbakeningslijn bepaald door de Rode Kruislaan (N73). De N73 wordt gezien als een laagdynamische handelsas en als dynamische expresweg naar Kinrooi en Peer. De grootschalige kleinhandel, de gebundelde bebouwing en het lokaal bedrijventerrein worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied, de eengezinswoningen zuidwaarts langs de Rode Kruislaan worden beschouwd als een niet stedelijke woonstrip langs een weg die enkel op lokaal niveau een rol speelt. De N721 speelt een ondergeschikte rol in de ontsluiting van het kleinstedelijk gebied.

### **Focusgebied - bedrijventerrein Kanaal-Noord**

Bree wordt geselecteerd als economisch knooppunt waarbij het uitbouwen van regionale bedrijventerreinen het stedelijk functioneren economisch moet versterken. Gezien het bestaande bedrijventerrein op zich bijna geen uitbreidingsmogelijkheden heeft en bijkomend regionaal bedrijventerrein indien mogelijk steeds aansluitend op een bestaand regionaal bedrijventerrein gezocht moet worden, ligt de voorkeur aansluitend op Kanaal-Noord of Kanaal-Zuid. De noordoostelijke ontwikkeling blijkt de meest wenselijke (zie ook plan-MER en passende beoordeling, goedgekeurd door AMINAL, afdeling Natuur). Als grensstellende elementen vormt de vallei van de Zuurbeek de noordoostelijke en het Habitatrichtlijn-gebied de oostelijke grens, zo vormt het bedrijventerrein de rand van het stedelijke weefsel en de overgang naar de open agrarische vlakte van Bocholt. De verkeersafwikkeling kan gebeuren enerzijds via de Zuid-Willemsvaart voor de watergebonden bedrijvigheid, en verder langs de N73, die aansluit op de N74 en vervolgens naar de E314. In noordoostelijke richting



wordt de grens van de afbakening gevormd door de uitbreiding Kanaal-Noord en door de uitbreiding van Scana Noliko (MB 13.09.2006. Langsheen de oostelijke rand van het bedrijventerrein wordt een landschapsbuffer aangelegd tussen het bedrijventerrein en de open ruimte.

### **6.b Juridische vertaling naar een plan op perceelsniveau**

We volgen de afbakeningslijn, op perceelsniveau, vanaf de Zuid-Willemsvaart ten noorden volgens de segmentering aangegeven in de uitgangspunten aanzet afbakeningslijn. Zie ook deelplan 1: afbakening kleinstedelijk gebied Bree.

#### **Zuid-Willemsvaart**

Op twee locaties vormt de Zuid-Willemsvaart een deel van de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

Enerzijds ten noorden waar de afbakeningslijn de Zuid-Willemsvaart volgt aan de westzijde, tegelijk de oostelijk grenslijn van het BPA Veeweide en anderzijds ten zuidoosten waar de Zuid-Willemsvaart samen met de afbakeningslijn van het RUP Scana Noliko een deel van de afbakening van het kleinstedelijk gebied vormt. .

#### **Afwerkingszone Graevenveld**

Aansluitend op de Zuid-Willemsvaart volgt de afbakeningslijn vervolgens de noordelijke begrenzing van het BPA Veeweide, vervolgens wordt een deel van de Veeweidestraat gevolgd tot aan de Vrijheidslaan. Dit deel van de Veeweidestraat wordt opgenomen binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied als onderdeel van de verkeersafwikkeling van Veeweide naar de Vrijheidslaan. Ten westen van de Vrijheidslaan volgt de afbakening van het kleinstedelijk gebied de noordzijde van de insteek van de Genattebeek (Zuurbeek) tot aan de N731 (Bocholterkiezel) om vervolgens een stukje van die N731 noordwaarts mee op te nemen in het kleinstedelijk gebied, tot aan de Graevenstraat.

#### **Hamonterweg (N76)**

Vervolgens westwaarts, over de N731 heen, volgt de afbakening de zuidzijde van de Reppelerweg (Reppelerweg valt niet binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied). Aan de westzijde wordt de afbakening voor een groot deel gevormd door de (westelijke grens van de ) N76 (Hamonterweg) en dit tot aan de overzijde van de Peerderbaan (N73).

#### **Omgeving Boneput**

Vervolgens volgt de afbakeningslijn de aslijn van de reservatiestrook N76 tot aan de Riekskensstraat (deze lijn valt samen met de westelijk begrenzing van BPA Meeuwerkiesel). Westwaarts volgt de afbakening de zuidzijde van de Riekskensstraat om vervolgens de omgeving van Gerkenberg te begrenzen langsheen de noordwestelijke perceelsgrenzen van de percelen 561F3 tot en met 562F, 583c, 576D, 580B, vervolgens terug oostwaarts langsheen percelen 580B en 581<sup>E</sup> richting N76 (Meeuwerkiesel) tot aan de overzijde. Zo wordt de ganse zone van de voormalige kloostersite Gerkenberg mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. De ganse zone gelegen in de noordelijke oksel gevormd door de Kluisstraat en de Pater Coninxstraat, inclusief de Kluisstraat en de Pater Coninxstraat, wordt vervolgens, als uitbreiding van het randstedelijk groen, mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Deze afbakening valt samen met de oostelijke contour van het bestaande gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 'Boneput'. Het gedeelte van de afbakening tussen de N730 (Gruitroderkiezel) en de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de ring volgt zo optimaal mogelijk de bestaande percelingsstructuur, met name langsheen de achter(oost)zijde van de bouwzone langs de Gruitroderstraat, zijnde van perceel 100/02 tot en met 938L2, dit is tot aan de Houbornstraat.

#### **Omgeving ziekenhuis**

Vanaf de Houbornstraat volgt de afbakeningslijn de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GP) tot aan de Sint-Jacobstraat. Het woongebied Wickersbeek wordt volledig mee opgenomen in de afbakening, hiertoe gaat de afbakeningslijn omheen de achterste perceelsgrenzen van de woningen langs de Roterstraat om vervolgens langsheen de zuidelijke perceelsgrens van perceel 1372W2 af te buigen over de Omitterkiezel heen. De zuidelijke grens van Omitterkiezel wordt vervolgens gevolgd tot aan de Roterstraat.

#### **Rode Kruislaan**

Vanaf de N721 (Omitterkiezel) tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart wordt de oostelijke afbakeningslijn bepaald door de zuidzijde van de N73 (Rode Kruislaan).

### **Bedrijventerrein Kanaal-Noord**

Voorbij de brug over de Zuid-Willemsvaart volgt de afbakening van het kleinstedelijk gebied de begrenzing van het RUP uitbreiding Sana Noliko tot aan de aansluiting ervan op de N73 (Rode Kruislaan). Vandaar volgt de afbakening een deel de as van de N73 om vervolgens noordwaarts de westzijde van de Kuilenstraat te volgen tot aan de Jennenstraat, waarvan de zuidzijde de noordelijke afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree vormt tot aan de Zuid-Willemsvaart.

#### **6.c Milieutoets**

De afbakening van het kleinstedelijk gebied houdt in dat binnen de afbakeningslijn de ontwikkelingsperspectieven voor kleinstedelijke gebieden van toepassing zijn. Voor Bree zijn dit de creatie voor nieuwe wooneenheden om een kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod te verkrijgen; uitbreiding van het bedrijventerrein om Bree te versterken als economisch knooppunt en optimaliseren van het aanbod kleinhandelsconcentratie uitgaande van een evenwicht tussen vraag en aanbod, bevorderen van de kwalitatieve inrichting en efficiënte invulling en het stimuleren van een kerngericht beleid. Binnen de afbakeningslijn blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften van toepassing, behalve waar deze door gewestelijke, provinciale of gemeentelijke uitvoeringsplannen gewijzigd worden. Hierbij moeten dan de relevante bepalingen uit de ruimtelijke structuurplannen gevolgd worden. Vanuit milieuoogpunt dient bij opmaak van deze eventuele uitvoeringsplannen de milieuwetgeving gevolgd te worden. Concreet betekent dit dat milieuoverwegingen in het plan moeten worden geïntegreerd en de noodzaak tot opstellen van een milieueffectenrapport moet worden onderzocht. Indien relevant kan dit milieueffectenrapport via het integratiespoor worden geïntegreerd in het plan.

In dit PRUP worden voor een aantal deelplannen reeds aangepaste bestemmings- en inrichtingsvoorschriften opgemaakt.

Voor deelplannen 2 en 5 is een plan-MER opgemaakt. Alle deelplannen hebben minstens 1 grens die samenvalt met de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied. Wanneer o.b.v. de milieueffecten een aanpassing van de grenzen van de deelplannen noodzakelijk zou zijn gebleken, dan was ook de begrenzing van de afbakeningslijn aangepast.

Gezien de afbakeningslijn en deelplan 5 overlappen met vogelrichtlijngebied en in de nabijheid zijn gelegen van habitatrichtlijngebied is de opmaak van een passende beoordeling verplicht. Er werd i.k.v. deelplan 5 reeds een passende beoordeling opgemaakt. Deze dient te worden opgenomen in het plan-MER van dit deelplan De Passende Beoordeling dient in functie van het voorliggende Plan-MER in principe te voldoen aan de volgende, tweeledige doelstelling:

- het toetsen van de implementatie van de RUP-voorschriften op mogelijke effecten op de in het kader van de Europese Habitatrichtlijn aangewezen/aangemelde natuurwaarden; in het bijzonder de natuurwaarden van SBZ-V 'Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamproyerbroek en Mariahof' en van SBZ-H 'A-beek met aangrenzende moerasgebieden';
- waar nodig het aangeven van aanpassingen aan de geplande voorschriften, om mogelijke effecten op beschermde natuurwaarden te beperken.

Volgende items dienen in een Passende Beoordeling zeker aan bod te komen:

- Algemeen kader van de Passende Beoordeling:
  - o Natuurwaarden
  - o Wettelijk kader
  - o Algemene Natura 2000-aspecten
  - o Specifieke Natura 2000-aspecten
  - o Beoordelings- en toetsingscriteria.

- Aanwezigheid soorten en habitats in het SBZ-H en SBZ-V
- Beoordeling van de effecten van de ingreep op SBZ-H en SBZ-V
- Beoordeling van cumulatieve effecten op de SBZ-H en SBZ-V
- Eventuele milderende maatregelen
- Conclusies Passende Beoordeling

Bovenstaande items komen inderdaad aan bod in de reeds bestaande Passende Beoordeling (PB). De al dan niet relevante effecten worden in detail besproken en voldoende gevisualiseerd. Een aantal aandachtspunten zijn ons inziens echter wel te vermelden en worden in het Fauna & Flora-effectenhoofdstuk van het MER beschreven als aanvulling bij de bestaande Passende Beoordeling.

Bij de eindconclusie van de bestaande Passende Beoordeling zijn echter geen fundamentele aanvullingen en aanpassingen noodzakelijk gebleken.

Aandachtspunten die in functie van de onderbouwing en actualisatie van de PB in het MER geïntegreerd zijn:

- leeswijzer bij de Passende Beoordeling
- toegepaste beoordelingscriteria
- screening van bijlage IV-soorten
- een overzichtelijke habitat- en soort-effectsignificantie-tabel
- een indicatie van eventuele cumulatieve effecten

Ten slotte kunnen ook reeds enkele algemene aandachtspunten meegegeven worden voor latere planningsprocessen in het kleinstedelijk gebied:

- de afbakening overlapt met vogelrichtlijngebied en ligt nabij habitatrictlijngebied en VEN-gebied. Effecten op deze gebieden moeten zo veel mogelijk vermeden worden. In het bijzonder wordt hier de aandacht gevestigd op waterlopen binnen de afbakening die verder stroomafwaarts door VEN-gebied stromen.



## 7 DEELPLAN 2 \_GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERDINGEN

Herbestemming van agrarisch gebied naar gebied voor stedelijk wonen en grootschalige detailhandel (actie 3).

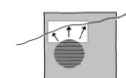
### 7.a *Uitgangspunten deelplan 2 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand*

#### 7.a.1 Uitgangspunten

##### **Omgeving Zuurbeek/Genattebeek als overgangszone tussen stad en buitengebied.**

De omgeving van de Zuurbeek vormt de natuurlijke overgang van Bree naar Beek (buitengebied).

Het agrarisch gebied tussen Gerdingen en Reppelerweg komt op middellange termijn in aanmerking voor stedelijke ontwikkeling.



Bree heeft een taakstelling stedelijk gebied (binnen het voorstel van afbakening) van nog minstens **528 wooneenheden te realiseren tot 2007**.

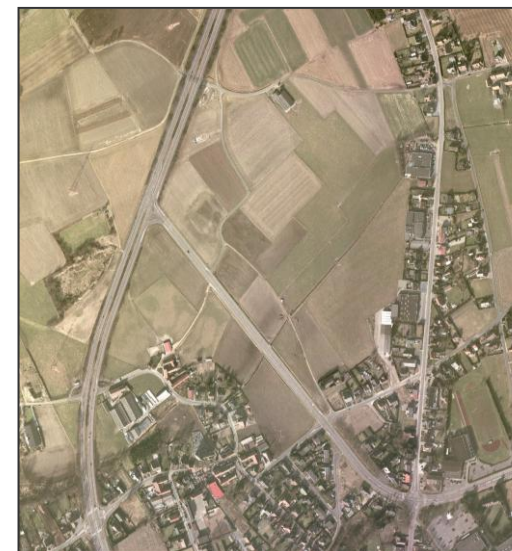
Alhoewel het aanbod theoretisch volstaat tot 2007 worden 2 gebieden geselecteerd als mogelijke stadsuitbreiding na 2007, met name

- Gerdingen tussen de Bocholterkiezel en de Hamonterweg, waar de gemeente eveneens grootschalige kleinhandel wenst te ontwikkelen;
- Gerkenberg, met name het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen rond het voormalige klooster inclusief het omliggende landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

#### 7.a.2 Analyse bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand

Zie ook plan bestaande toestand deelplan 2.

- Het gebied wordt aan de westzijde begrensd door de N76 (Hamonterweg), de noordelijke afbakening van deelplan 2 valt samen met afbakeningslijn van deelplan 1 (afbakening kleinstedelijk gebied) en wordt gevormd door de Reppelerweg die westwaarts ondertunneld is en oostwaarts aansluit op de Bocholterkiezel.
- Aan de oostzijde wordt de westelijke bebouwingsstrook langs de Bocholterkiezel (gewestplan woonzone) mee opgenomen in deelplan 2. De drie bestaande grootschalige handelszaken (Eurosport, 't Inboedelke en een Peugeot garage) kunnen mogelijk opgehangen worden aan de ontwikkelingsmogelijkheden voor grootschalige kleinhandel binnen deelplan 2. Hierdoor worden de relaties tussen verschillende kleinhandelszones, met een eraan gekoppelde gebundelde verkeersafwikkeling richting Sportlaan, versterkt conform de visie geformuleerd in het voorstel tot afbakening opgesteld door Iris Consulting.
- Aan de zuidzijde wordt deelplan 2 begrensd door de noordelijke zijde van Kookshof tot aan Gerdingenpoort. Vervolgens wordt het deel van Gerdingen ten oosten en ten noorden van de kerk mee opgenomen. De woningen langs de Barrierstraat worden, gezien nagenoeg volledig verkaveld, niet meer in deelplan 2 opgenomen. Gezien het gebied omheen de Thijsstraat doorsneden wordt door de Genattebeek, als provinciale natte natuurverbinding, en gezien het belang van de ophanging van een nieuwe stedelijke ontwikkeling aan de bestaande nederzettingstructuur, is het belangrijk dit deel van Gerdingen mee op te nemen in de visievorming van het stedelijk project Gerdingen.



Op mesoniveau kan Gerdingen (deelplan 2) als oudste kern van de gemeente, niet alleen opgehangen worden aan het stedelijk weefsel van Bree, maar kan ook beschouwd worden als een structureel onderdeel van de oude historische kern. Oude structuurlijnen leggen een rechtstreekse relatie tussen de oude stadskern en Gerdingen waardoor de meer landelijke kern morfologisch opgehangen is aan het stedelijk weefsel. Daarnaast is er structureel en functioneel een relatie met Toleik, beiden zijn opgehangen aan de ringstructuur als ontwikkelingsas. Een belangrijk criterium voor de toewijzing van de kleinhandelconcentraties op provinciaal niveau is de samenhang met het stedelijk gebied. Hierdoor scoort Gerdingen, gezien de morfologische verweving ervan met het stedelijk weefsel, als potentiële ontwikkelingspool, goed.

Het ontwikkelingsscenario voor Gerdingen zal dan ook optimaal rekening moeten houden met deze oorspronkelijke structuurlijnen als onderdeel van het globaal stedelijk weefsel. De bebouwing en functie-invulling langs de Bocholterkiezel (GP woonzone) betreft in hoofdzaak traditionele open bebouwing en kan dan ook beschouwd worden als een traditionele woonstraat, zij het langs een historische invalsweg vanuit het noorden naar het centrum van Bree. Vandaar dat er ook een aantal grootschalige handelszaken zich gevestigd hebben zoals ten noorden een Peugeot garage die aan de noord- en westzijde ingekapseld wordt door de Gerdingerbeek. Daarnaast ligt er centraal nog een meubelzaak ('t Inboedelke) met een ruime verharde naastliggende toegangstrook, en een sportzaak (Eurosport) met een ruime opslag aan de achterzijde en een ontsluiting naar Kookshof. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan wordt duidelijk aangegeven dat deze handelszaken weliswaar de mogelijkheid moet gegeven worden hun activiteiten verder te kunnen zetten, met eventueel de mogelijkheid tot uitbreiding, maar dat de ontsluiting ervan zich niet naar de Bocholterkiezel zal richten.

De Bocholterkiezel is weliswaar een historische toegangsas naar het centrum van Bree, maar wordt gecategoriseerd als lokale weg type II (verzamelen en ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau, in tweede instantie een verbindende functie) en heeft dus als functie het lokale gebied te ontsluiten naar een weg van hogere categorie (76 Hamonterweg).

Het grootste deel van de oppervlakte van deelplan 2 is agrarisch gebied, enkel de oostelijke en zuidelijke randen zijn gelegen in gewestplan woonzone en woonzone met landelijk karakter (Gerdingen ten noorden van de Barrierstraat en Kookshof). Het agrarisch gebied betreft een menging van akkers en weilanden.

De Genattebeek, die het gebied diagonaal doorsnijdt van zuidwest naar noordoost, is voor het grote deel nog helemaal open, met uitzondering van de overwelling ter hoogte van de Sportlaan een gedeelte in Gerdingen zelf waar de beek overweld en omgeleid werd via een deel van de Thijsstraat.

Niettegenstaande het (agrarisch) plangebied doorsneden wordt door de Sportlaan ervaren we toch een ruimtelijke eenheid, onder andere door eenzelfde gebruik van het landbouwgebied, maar ook door de visuele link tussen beide gebieden. Reeds vanaf de Reppelerweg ten noorden zien we de kerktoren van Gerdingen. De binding tussen beide delen wordt nog versterkt door de (geasfalteerde) Genatteweg tussen de Reppelerweg en de Sportlaan die aan de overzijde aansluit op de, weliswaar onverharde, buurtweg nr.36 die onmiddellijk aansluit op de kern van Gerdingen. Ook de beek legt, zij het op een minder ervaarbare manier, de link tussen de twee zones. Het ontbreken van enig begeleidend groen, de gedeeltelijke overwelling en de beperkte omlegging ervan, reduceert de beek tot slechts een gefragmenteerde snede in het landschap met weinig tot geen ruimtelijke verbeelding. Niettegenstaande het een natte natuurverbinding van provinciaal niveau betreft wordt dit momenteel niet als dusdanig ervaren.

Het agrarisch gebied wordt langsheen de Hamonterweg wel behoorlijk gebufferd met een volgroeide groenstructuur.

De bebouwing langs Kookshof vanaf de Bocholterkiezel, met nog één vrijstaande woning langs de Genatteweg, betreft eveneens traditionele eengezinswoningen in open bebouwing. Het straatdeel van Kookshof tussen de Sportlaan en Gerdingerpoort heeft, aan de zuidzijde, een ander karakter met een meer gesloten (stedelijk) beeld met geschakelde eengezinswoningen met platte daken uit de jaren '50 /'60. Hier wordt al enigszins een aanzet gegeven aan een meer stedelijke invulling van wonen. De overzijde is nog onbebouwd en kan in wezen momenteel ingevuld worden met een traditionele verkaveling zoals we die verder in Gerdingen ook aantreffen. Dit zou echter een gemiste kans zijn als toegangsbeeld naar de kleinstedelijke kern.

De overige bebouwing van Gerdingen, langsheen de Thijsstraat bestaat uit een drietal markante gebouwen (sites) als onderdeel van de oorspronkelijke nederzettingstructuur:

- de oudere woning op het uiteinde van de Gerdingerpoort;
- in de bocht van de Thijsstraat de recent gerenoveerde vierkantshoeve met kapelletje en buurtweg nr.36, die doorheen de zijtuin van de hoeve loopt;

- op het einde van de Thijsstraat, bij de aansluiting op de Hamonterweg, een de boerderijwoning (hoeve Koningshof, restaurant / ijssalon) met aan de zijde van Hamonterweg een bouwvolume met overnachtingsmogelijkheid, achter het Koningshof ligt nog een ruime stalling voor vee, vervolgens de nog open Genattebeek.

Tegenover het Koningshof bevindt zich een parkeervlak met kiezelverharding waarachter het fietspad dat aansluit op de fietstunnel onder de Hamonterweg door. Tussen de Genattebeek en de achterkanten van de percelen langs de Barrierstraat ligt een vrij groen gebied met weilanden, loofbomen, dennenbomen, en struwelen. Dit gebiedje is bereikbaar via de onverharde insteek langsheen de kerk en begraafplaats. De mogelijkheid tot onmiddellijke aansluiting met het centrumgebied gecombineerd met de aanwezigheid van de Genattebeek, geeft deze locatie extra potenties.

Buiten de drie markante sites van de oorspronkelijke nederzittingsstructuur zien we langs de Thijsstraat enkel de typische traditionele eengezinswoningen in open bebouwing. De ganse zone voor landelijk wonen is nagenoeg volgebouwd.

Samengevat wordt de bestaande ruimtelijke structuur gevormd door:

- het grote agrarische gebied van Reppelerweg tot Kookshof, doorsneden door de Sportlaan en een aantal natuurlijk lopende onverharde en verharde landbouwwegen;
- de Hamonterweg als westelijke harde begrenzing met een stukje groene buffer;
- de lintbebouwing langs de Bocholterkiezel en een stukje van Kookshof met drie grootschalige handelszaken;
- de historisch gegroeide nederzetting Gerdingen met drie markante sites en een reeks van traditionele verkavelingen langs de Thijsstraat;
- de Genattebeek, onopvallend doorheen het grootste deel van het plangebied en op een kleinschalige groene manier tussen Barrierstraat en Thijsstraat achter de kerk.

Vanuit het RSPL wordt gepleit voor een versterking van de relatie tussen de historische kern en de dunne en verspreide bebouwing rondom. De afwerking van Gerdingen als noordwestelijke begrenzing van het stedelijk gebied kan hieraan een oplossing bieden. Voor wat betreft de globale afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree ligt Gerdingen binnen de eerste fysische grenzen met het buitengebied aan de noordwestzijde en sluit bovendien onmiddellijk aan op de ringstructuur die gezien wordt als basis voor het locatiebeleid voor voorzieningen. Geschetst binnen deze eerste fysische grenzen met het buitengebied én aansluitend op de ringstructuur, die in een zeer sterke relatie staat met het knooppunt N76/N73, leent de locatie van deelplan 2 zich dus erg goed voor een stedelijk gemengd project dat opgehangen kan worden aan de historische stedelijke structuur. Bijkomend kan gesteld worden dat een potentiële ontwikkeling van bijkomend kleinhandel in deze zone, rechtstreeks kan opgehangen worden aan de bestaande kleinhandelszone langs de Bocholterkiezel, waardoor de relaties tussen verschillende kleinhandelszones versterkt worden conform de visie geformuleerd in het voorstel tot afbakening opgesteld door Iris Consulting. Zo zullen de drie handelszaken, ruimtelijk, functioneel en naar verkeersafwikkeling, opgehangen worden aan de nieuwe ontwikkeling die vervolgens ontsloten wordt naar de Sportlaan die als onderdeel van de ringstructuur de relatie legt met de bestaande handelszone Toleik, die reeds volledig is ingenomen. Daarnaast werd er in de ruimtelijke afweging in de voorstudie afbakening ksg Bree een voorkeur gegeven aan de locatie Gerdingen omwille van afstand tot het centrum, de toegankelijkheid en de goede ontsluiting. Bijkomend is Gerdingen voor alle voorzieningen volledig aangewezen op de stedelijke kern, waardoor ook, alhoewel een niet-ruimtelijke relatie, een effectieve gebruikersrelatie gegarandeerd wordt.

Analysetekening deelplan 2: Gerdingen

tunnel onder N76 (Hamonterweg)

geknelde beekstructuur

bestaande wegen

grootschalige kleinhandel

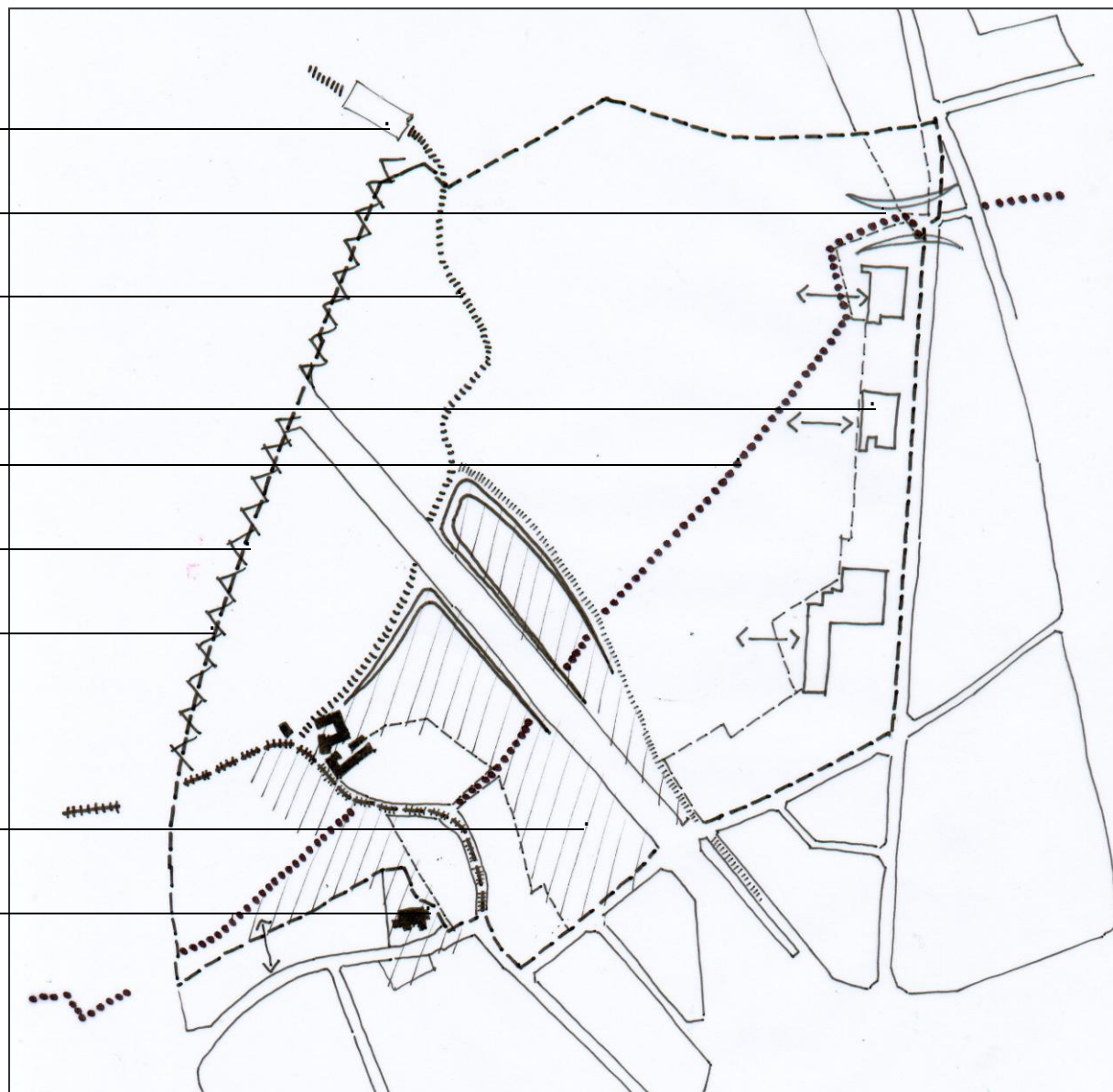
beek als hoofdstructuur

geluidsoverlast / barrière

talud aanwezig

ruimtelijk interessant gegeven  
als toegang tot het stadscentrum

kerk / dorpscentrum



## **7.b Relatie met / conclusies uit Plan-MER**

### 7.b.1 Afweging verschillende reservegebieden voor wonen

In de voorstudie van het afbakeningsproces werden 4 mogelijke locaties voor stadsuitbreiding onderzocht, nl. Gerdingen, locatie LAG, Panhoven en Gerkenberg. De locatie LAG is echter niet meer mogelijk gezien hiervoor de herlokalisatie van het bedrijf LAG noodzakelijk is. LAG heeft echter een verlenging van haar milieuvergunning gekregen, waardoor deze locatie niet meer in aanmerking komt als stedelijke woonontwikkeling. Locatie Panhoven is moeilijk te realiseren, ligt op een grotere afstand tot de kern en ligt vrij geïsoleerd door de barrièrevorming van de N73. Hierdoor blijven enkel locatie Gerdingen en Gerkenberg over. Locatie Gerkenberg is opgenomen in deelplan 3 en wordt verder besproken.

### 7.b.2 Conclusies per discipline.

#### 7.b.2.1 Discipline Bodem

##### **Effecten in de aanlegfase**

De voornaamste te verwachten effecten op bodem tijdens de aanlegfase zijn effecten op de bodemstructuur, het bodemprofiel, de bodemkwaliteit en het microreliëf. T.g.v. de werken voor de inrichting van de gebieden kan de bodem verdicht worden. Dit speelt vooral een rol in de zones die ook in de exploitatiefase onbebouwd zullen blijven, m.n. de openbare groengebieden, buffers en het speelbos.

Gezien de bodem in het plangebied voor deelplan 2 voornamelijk beperkt kwetsbaar is voor verdichting is een matig negatief effect te verwachten. In de zuidwestelijke hoek van deelplan 2 is de veenbodem sterk kwetsbaar voor verdichting en wordt het effect lokaal sterk negatief beoordeeld.

Verder zullen de werken ook vergraving met zich meebrengen waardoor het aanwezige bodemprofiel permanent wordt vernietigd. Dit effect wordt sterk negatief beoordeeld gezien zich waardevolle plagenbodems en ook andere bodemprofielen in het plangebied bevinden.

Wat betreft de bodemkwaliteit worden geen significante effecten verwacht indien de VLAREBO - wetgeving strikt wordt opgevolgd. Mogelijk kan verontreinigde grond worden opgegraven op percelen in het noord- en zuidoosten van deelplan 2.

Ten slotte kan tijdens de werken bodemverontreiniging optreden t.g.v. lekken van voertuigen of machines. Dit effect wordt beperkt negatief ingeschat. Het vergraven kan ook het reliëf van de plangebieden wijzigen. De effecten zijn globaal gezien niet significant gezien het om een vlak terrein gaat.

##### **Effecten in de exploitatiefase**

Buiten de permanente effecten die kunnen optreden tijdens de aanlegfase kunnen er tijdens de exploitatiefase nog bijkomend effecten optreden m.b.t. bodemgebruik en bodemkwaliteit. Inzake bodemgebruik is vooral de bijkomende verharding van belang. Er zal ca. 3/4 van de plangebieden verhard zijn terwijl dat nu slechts 1/4 is voor deelplan 2. Inzake bodemkwaliteit worden geen significante effecten verwacht indien de huidige en toekomstige bedrijven en particulieren voldoen aan de VLAREBO-wetgeving. Door het verdwijnen van de landbouwactiviteiten in het gebied zal de bemesting verminderen, wat eveneens als niet significant tot eventueel beperkt positief kan worden beoordeeld.



### 7.b.2.2 Discipline water

#### **Effecten in de aanlegfase**

De voornaamste te verwachten effecten op water tijdens de aanlegfase zijn effecten op de waterhuishouding t.g.v. mogelijke (tijdelijke) bemaling tijdens de werken, grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en structuurkwaliteit van de waterlopen in de plangebieden. De invloedstralen van de bemaling zullen eerder beperkt blijven. Mogelijke knelpunten waarbij de bemaling een aanwezige grondwaterwinning kan beïnvloeden zijn er in deelplan 2 t.h.v. de Thijsstraat .

Afhankelijk van de grootte van de bouwput en de diepte van de bemaling kunnen vrij grote debieten geloosd worden op de waterlopen in het studiegebied. Gezien er reeds problemen inzake wateroverlast aan verschillende waterlopen in het studiegebied gekend zijn, kan verwacht worden dat het lozen van bemalingswater een tijdelijk matig negatief effect zal hebben op de waterkwantiteit in de waterlopen waarop geloosd wordt. Dit mogelijk effect wordt dan ook sterk negatief beoordeeld.

Door het onttrekken van grondwater kunnen eventueel aanwezige grondwaterverontreinigingen zich verspreiden. Een aantal gronden binnen het studiegebied bevinden zich in het register van verontreinigde gronden en hier dus mogelijk grondwaterverontreiniging aanwezig. Plaatselijk kan het effect hier dus sterk negatief zijn. Het lozen van bemalingswater in de dichtstbijzijnde waterlopen zorgt voor een inbreng van vreemd water in deze waterlopen. De waterlopen in het plangebied hebben nu reeds een matige kwaliteit waardoor het lozen van verontreinigd bemalingswater de situatie nog kan verslechteren. Dit effect wordt daarom sterk negatief beoordeeld.

Tijdens de uitvoering van de werken en het aan- en afvoeren van het materiaal kunnen grond- en oppervlaktewater verontreinigd worden door accidentele lekkages (olie, brandstof) van de gebruikte machines. Dit effect wordt beperkt negatief ingeschat. Ten slotte kunnen ook de bestaande beekstructuren aangetast worden door het lozen van bemalingswater of het uitvoeren van werken aan de waterlopen. Dit effect wordt beperkt negatief beoordeeld gezien de waterlopen momenteel een zwakke structuur vertonen.

#### **Effecten in de exploitatiefase**

In de exploitatiefase kunnen eveneens effecten verwacht worden op de waterhuishouding, waterkwaliteit en structuurkwaliteit. Ten gevolge van de inplanting van gebouwen en wegenis kan indien kwel voorkomt, een invloed worden uitgeoefend op het opkwellend grondwater. Dit is echter niet relevant voor deelplan 2.

Ten gevolge van de wijziging in de verharding (door de constructie van gebouwen, aanleg wegenis, parkings e.d.) van een gedeelte van het plangebied, kan verdroging optreden door de inperking van de mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater en de versnelde afvoer van het hemelwater naar de waterloop. Na realisatie van het volledige deelplan 2 zal maximaal 78 % van het plangebied verhard zijn t.o.v. 27 % in de huidige situatie (maximale bijkomende verharde oppervlakte van ongeveer 20 ha). Het besluit houdende vaststellingen van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient steeds gevolgd te worden, wat de effecten van een verminderde infiltratie moet tegengaan. De condities van het terrein/de ondergrond zijn gunstig voor infiltratie. De groengebieden en bufferzones komen in aanmerking voor bovengrondse infiltratieconstructies. Ook is het voorzien van ondergrondse constructies mogelijk in het grootste deel van het plangebied.

Gezien de reeds gekende problemen inzake wateroverlast wordt geconcludeerd dat er risico's zijn op capaciteitsproblemen bij het ontvangen van hemelwater van bijkomende verharde oppervlakte. In principe worden de globale effecten van afvoer naar de waterlopen echter niet significant beoordeeld, omdat in realiteit veel minder dan 78%, resp. 73% van de oppervlakte (oppervlakte van de bebouwbare percelen) effectief zal verhard zijn (tuinen woningen, onverharde buffer en opslagruimte op bedrijfspercelen), en beekvalleien die door beide plangebieden lopen voldoende buffercapaciteit toegewezen krijgen.

De toekomstige activiteiten in het plangebied kunnen grond- en oppervlaktewater verontreinigen. Bij deelplan 2 gaat het voornamelijk om de productie van huishoudelijk afvalwater. Huishoudelijk afvalwater zal aangesloten worden op de RWZI van Bree. De huidige capaciteit van deze RWZI voldoet voor de aansluiting van de bijkomende afvalwaterstroom. Het effect op de waterkwaliteit wordt bijgevolg als niet significant ingeschat.

Deelplan 2 kan een invloed hebben op de aanwezige beekstructuren, gezien ze inpassing van de bestaande beken in de nieuwe inrichting voorzien. De voornaamste impact wordt verwacht op de beekstructuur van de Genattebeek waarvan het ingebuisde gedeelte onder de Thijsstraat wordt opengemaakt en verlegd en beek-begeleidend groen wordt aangelegd. Dit zal een positieve impact hebben op de beekstructuur.

#### 7.b.2.3 Discipline geluid en trillingen

##### **Effecten in de exploitatiefase**

/

#### 7.b.2.4 Discipline lucht

##### **Effecten in de exploitatiefase**

/

#### 7.b.2.5 Discipline fauna en flora

Het gebied van deelplan 2 is momenteel, globaal genomen, weinig waardevol en slechts enkele percelen (houtkant langsheen de N76 en houtaanplant in het zuiden) kunnen als 'waardevol' getypeerd worden. Het gebied vertoont tevens weinig waardevolle faunistische elementen.

##### **Effecten in de aanlegfase**

Lokaal kunnen de natuurwaarden negatief worden gehypothekeerd door het uitvoeren van kap-, rooi- en vervolgens aanplantwerkzaamheden.

Er geldt voor deelplan 2 een zeer beperkt negatief tot niet significant effect.

Lokaal kunnen de natuurwaarden worden aangetast door het uitvoeren van afbraak-, egalisatie- en opbouwwerkzaamheden. Hier geldt een beperkt negatief effect.

##### **Effecten in de exploitatiefase**

Het functioneren van de gebieden in deelplan 2 na integrale implementatie van de RUP-voorschriften leidt tot een niet significant tot beperkt negatief effect. De "groene vinger" gevormd door de beekvallei die deelplan 2 doorsnijdt (Genattebeek), zorgt voor een behoud en lokaal zelfs een versterking van de ecologische waarden en connectiviteit.

#### 7.b.2.6 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

##### **Effecten in de aanlegfase**

Tijdens de aanlegfase worden effecten verwacht op de landschapsstructuur, de perceptieve kenmerken en de erfgoedwaarden. De landschapsstructuur kan tijdelijk wijzigen t.g.v. de aanleg van werkzones en het rooien van opgaande begroeiing. Het doorsnijden van het halfopen landschap wordt negatief beoordeeld. Hoe verder de werkzones worden ingericht van de bestaande bebouwing hoe negatiever het effect op de landschapsstructuur zal zijn. Het effect dient wel enigszins genuanceerd te worden, gezien de

plangebieden in de toekomstige situatie eerder gesloten zullen zijn van landschapsstructuur. Verder wordt het landschapsbeeld geschaad t.g.v. werkzaamheden en de werf. Deze effecten zijn tijdelijk en worden daarom beperkt negatief beoordeeld.

Effecten op de erfgoedwaarden van het landschap worden in de aanlegfase vooral verwacht t.g.v. het doorsnijden van historische percelering door de werkzones en het rooien van kleine landschapselementen van het reeds gedegradeerde bocage-landschap. Deze effecten worden matig negatief beoordeeld. Door vergraving kunnen ten slotte aanwezige archeologische waarden vernietigd of beschadigd worden. Dit wordt steeds als sterk negatief beoordeeld. Het effect is immers onomkeerbaar.

### **Effecten in de exploitatiefase**

In de exploitatiefase worden effecten verwacht op de landschapsstructuur, de perceptieve kenmerken en de erfgoedwaarde van het landschap. Deelplan 2 zal na de uitvoering ervan een significante impact hebben op de landschapsstructuur. De aanwezige percelering t.b.v. het landbouwgebruik zal volledig verdwijnen en ook de bestaande wegenstructuur zal aangepast en uitgebreid worden. Ook worden een aantal waterlopen verlegd. Voor deelplan 2 wordt het effect globaal als matig negatief beoordeeld. Wel wordt een matig positief effect verwacht van het openleggen van de Genattebeek, vermits dit haar structurerende rol in het landschap versterkt.

Ook het landschapsbeeld zal t.h.v. het plangebied volledig veranderen. Het halfopen landbouwgebied wordt t.h.v. deelplan 2 vervangen door een woon- en kleinhandelszone. Voor deelplan 2 zal het landschapsbeeld voornamelijk wijzigen wanneer men vanuit het omringende landbouwgebied in de richting van het plangebied kijkt. Vanuit oostelijke en zuidelijke richting is de impact beperkter gezien hier reeds woningen en grootschalige kleinhandel aanwezig zijn. Voor de zichten vanuit de bestaande woningen en tuinen en de hoeve met recreatieve invulling wordt in het plan bufferend groen voorzien. Voor een aantal bestaande woningen in het zuiden en het noordoosten van het plangebied waar geen buffer voorzien is, zal de impact het meest negatief zijn. Vanuit westelijke richting zal er zicht zijn op de buffer tussen de stedelijke ontwikkeling en de N76. Het effect wordt matig negatief beoordeeld. Vanuit het noorden wordt de sterkste negatieve impact op het landschapsbeeld verwacht, gezien van hieruit momenteel nog een halfopen zicht is op landbouwgebied. De impact van de zone voor grootschalige kleinhandel op het landschapsbeeld vanuit de te ontwikkelen woonzones is beperkt negatief tot niet significant, gezien ook hier overall buffering is voorzien.

Effecten op de erfgoedwaarden van het landschap worden voornamelijk verwacht t.g.v. het vernietigen van de historische percelering en bocagelandschap. Het vernietigen van de historische percelering wordt sterk negatief beoordeeld.

### **7.b.2.7 Discipline mens – sociaal/organisatorische aspecten**

#### **Effecten in de aanlegfase**

Tijdens de aanlegfase zijn er voor de discipline mens vooral effecten te verwachten m.b.t. visuele impact, inname landbouwgronden en hinder. Voor de visuele impact wordt verwezen naar de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie (perceptieve kenmerken). Inzake de inname van landbouwgrond is het voornamelijk van belang dat de aanleg in fasen zal gebeuren. Verwacht wordt dat de bodeminname zich vooral zal beperken tot de eigenlijke zone die op dat moment wordt aangelegd, maar (tijdelijke) stockage op landbouwgronden buiten deze zone is niet uitgesloten. Verder kunnen ook landbouwgronden buiten de eigenlijke werkzone tijdelijke hinder ondervinden van bemaling. Gezien de landbouwgronden in en rond het plangebied matig geschikt tot zeer geschikt zijn voor verschillende teelten wordt het effect dan ook sterk negatief beoordeeld.

Buiten het visuele aspect kunnen bewoners en gebruikers van het plangebied tijdens de werken vooral hinder ondervinden van geluid, stofvorming, transport en omleidingen. Gezien dit in de planfase nog niet gekwantificeerd kan worden, worden een aantal kwetsbare zones aangeduid in deelplan 2:

- geluid- en stofhinder: woonzones in het zuiden en het oosten van het plangebied, eerst gerealiseerde woonzones binnen het plan bij verdere realisatie.

- Transport: beperkt tot niet significant effect van werfverkeer via de N76 en de N73, sterk negatief effect van werfverkeer via de kern van Gerdingen, de Bocholterkiezel en de Kuilenstraat.
- Omleidingen: sterk negatief voor de N76 en de N73.

### **Effecten in de exploitatiefase**

Tijdens de exploitatiefase worden voornamelijk effecten op mobiliteit, landbouw en hinder verwacht. Op vlak van mobiliteit kan geconcludeerd worden dat na de realisatie van deelplan 2:

- de vlotte doorstroming op het weggennet niet gehypothekeerd wordt en er dus geen significant effect heeft op de verkeersafwikkeling; => neutrale beoordeling
- op vlak van verkeersleefbaarheid:
  - o de oversteekbaarheid goed blijft  
=> neutrale beoordeling
  - o er geen risico op sluipverkeer wordt gecreëerd  
=> neutrale beoordeling
  - o de opgelegde verplichtingen inzake parkeercapaciteit minimalistisch zijn en geen enkele garantie bieden tegen afwenteling naar de omgeving  
=> matig tot sterk negatieve beoordeling voor plangebied 2 (afwenteling op woonomgeving)
- er geen negatieve impact is op de doorstroming van het openbaar vervoer  
=> neutrale beoordeling
- het netwerk niet bijgestuurd moet worden om aan de minimale dekkingsnormen te voldoen  
=> neutrale beoordeling
- er bijkomende langzaam verkeerverbindingen gecreëerd zullen worden  
=> positieve beoordeling

Deelplan 2 heeft een sterk negatief effect op landbouw, gezien grote oppervlakten matig tot zeer geschikte landbouwgrond verloren zullen t.b.v. de invulling als stedelijk woongebied en zone voor grootschalige kleinhandel. Voor overig bestaand bodemgebruik wordt geen impact verwacht.

Wat betreft lichthinder zullen de effecten zich voornamelijk beperken tot de plangebieden en is bijgevolg geen significante tot maximaal een beperkte impact te verwachten. Er wordt globaal gezien geen bijkomende geluidshinder t.g.v. de toename in verkeer in deelplan 2 verwacht. Er kan wel significante geluidshinder ontstaan t.g.v. het inplanten van luidruchtige activiteiten op minder dan 300 m van woningen. Matig negatieve effecten kunnen verwacht worden t.h.v. de Kuilenstraat.

Mogelijke hinder m.b.t. luchtverontreiniging zal zich in deelplan 2 beperken tot verkeersemissies. Deze effecten zijn niet significant.



### 7.b.3 Milderende maatregelen geformuleerd vanuit het Plan-MER

De milieueffecten van deelplan 2 zijn beoordeeld in het Plan-MER, goedgekeurd door de dienst-MER op 15 mei 2009.

#### **Bodem**

- Werkstroken bij voorkeur op locaties waar later infrastructuur komt en niet langs waterlopen (behalve voor werken aan waterlopen), vermijden van accidentele vervuiling tijdens de werken, grondverzet zo veel mogelijk vermijden.
- Onoordeelkundige berging van overtollige grond in valleigebieden moet overal worden vermeden, ook buiten het plangebied.
- Vergraven van bodemprofielen in onbebouwde (groene) zones zo veel mogelijk vermijden.

#### **Water**

- Onoordeelkundige berging van overtollige grond in valleigebieden moet overal worden vermeden, ook buiten het plangebied.
- Indien bemaling noodzakelijk blijkt, moet in de eerste plaats nagegaan of het opgepompte water opnieuw kan worden geïnfiltreerd. In en in de omgeving van plangebied 2 zijn grote oppervlakken aan infiltratiegevoelig gebied aanwezig.
- Voorzieningen voor infiltratie van hemelwater voorzien in infiltratiegevoelig gebied..

#### **Fauna en flora**

- Aanvoer materiaal bij voorkeur langs één welbepaalde vastgelegde route en stockage van gronden binnen de perimeter van de geëgaliseerde en bouwrijp te maken zones.
- Voorzien van een degelijke bufferzone rondom de plangebieden, ecologische inrichting van de waterlopen, gebruik maken van streekeigen boomsoorten, creëren van aaneengesloten groene corridors doorheen de gebieden, duurzaam waterbeheer zodat de vuilvracht in de waterlopen afneemt.
- Voorzien van voldoende groen langsheen nieuwe wegen en langsheen de waterlopen, overwegen van ontwikkeling van spontane natuur op restgronden, promotie van het gebruik van natuurlijke elementen in tuinen, aandacht voor vogels bij gebruik glas in nieuwbouw.

#### **Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

- Archeologisch vooronderzoek voor de werken (proefsleuvenonderzoek).
- Aanwezige kleine landschapselementen dienen als relict van het bocagelandschap dienen zo veel mogelijk behouden te worden.

#### **Mens**

- Werfverkeer bij voorkeur niet langs de kern van Gerdingen en zo snel mogelijk eventuele onteigeningen communiceren.
- Voor DP 2 minimaal 1,5 parkeerplaatsen per woonentiteit voorzien, waarvan 1 op privé terrein en minimaal 4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> winkeloppervlakte voorzien.
- Neerwaartse lichtverdeling voor openbare en privé buitenverlichting.
- Samen met VVM De Lijn de mogelijkheden onderzoeken om het bedieningsniveau te verhogen.

#### 7.b.4 Maatregelen die kunnen doorvertaald worden in het PRUP

Er wordt voorgesteld om parkeernormen op te nemen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Deze worden niet opgenomen in het verordenende gedeelte, om de nodige flexibiliteit bij de uitvoering van het RUP te kunnen garanderen.

Voor plangebied 2: het minimaal te realiseren parkeerplaatsen:

- minimaal 1,5 parkeerplaats per woontiteit, waarvan minstens 1 op privéterrein
- minimaal 4 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> winkeloppervlakte

Maatregelen die doorwerken in latere fasen (project-MER/ontheffingsdossier/ stedenbouwkundige vergunning)

- Tijdens de aanlegfase wordt het werfverkeer bij voorkeur niet langs de kern Gerdingen geleid. Woningen dienen steeds bereikbaar te blijven.
- Om lichtpollutie te vermijden dient openbare en privé-buitenverlichting een neerwaartse lichtverdeling te hebben. Voor de best beschikbare technieken voor buitenverlichting in de verschillende RUP-zones kan de website <http://www.emis.vito.be/lichthinder> geraadpleegd worden.
- Communicatie m.b.t. onteigeningen (naar eigenaars en gebruikers) dient zo snel mogelijk te gebeuren, wanneer de precieze onteigeningscontouren gekend zijn
- Samen met VVM De Lijn de mogelijkheden onderzoeken om het bedieningsniveau te verhogen.

## 7.c Gewenste ruimtelijke structuur

### 7.c.1 Visie

Het stedelijk projectgebied is bedoeld als gemengd gebied met stedelijk functies, waarbij het de bedoeling is te komen tot een menging van hoogwaardige bedrijven, grootschalige kleinhandel en verschillende vormen van kleinstedelijk wonen.

De relatie met het kleinstedelijk gebied moet worden uitgebouwd om de complementariteit te versterken tussen de grootschalige kleinhandel en de kleinhandel in de kern. Een belangrijk criterium voor de toewijzing van de kleinhandelconcentraties op provinciaal niveau is de samenhang met het stedelijk gebied, vandaar de ophanging van het stedelijk projectgebied aan Toleik (noorderring), geselecteerd als kleinhandelsconcentratie (type I) op provinciaal niveau (ordenen en ontwikkelingskansen geven).

Voor de grootschalige kleinhandel wordt een maximum van 15.000 m<sup>2</sup> aan bruto winkelvloeroppervlakte vooropgesteld, hierin zitten de bestaande drie handelszaken niet vervat. Deze mogen op zich nog uitbreiden binnen de aangegeven zones. Bocholterkiezel zal samen met Toleik een bipolaire eenheid vormen met een complementair aanbod dat met zekerheid de kleinhandel in het stedelijk centrum niet zal beconcurreren. Het uitgangspunt is een efficiënt ruimtegebruik door bijvoorbeeld gezamenlijk parkeren, inkooperven, etagebouw, combinaties van wonen en winkelen, maar ook het opwaarderen van het imago, een betere architectuur en een landschappelijke inkleiding.

Het betreft handelszaken die niet concurrentieel zullen zijn met de handelszaken in het centrum van Bree.

Nieuwe winkels hebben minimaal 600m<sup>2</sup> en maximaal 2000m<sup>2</sup> bebouwde grondoppervlakte, meerdere bovengrondse bouwlagen wordt gestimuleerd.

De hoofddoelstelling van het stedelijke projectgebied is echter het creëren van een randstedelijk divers woongebied als noordelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied Bree. De invulling zal dan ook dusdanig zijn dat er een structurele relatie gelegd wordt tussen de historische kern en de dunne verspreide bebouwing rondom. Een kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod (aan een gemiddelde van 25 won/ha) in de aangename omgeving van het historisch centrum moet een nieuwe aantrekkingspool worden en zal de mogelijkheden van het stedelijk gebied vergroten.

Niettegenstaande het gebied in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan opgedeeld wordt in Gerdingen-kern, Gerdingen-uitbreiding ten zuiden van de Sportlaan en Bocholterkiezel als ten noorden van de Sportlaan (voor wat betreft de indicatie van bijkomende woningen), moet het stedelijk projectgebied als één ruimtelijk geheel, dat weliswaar gefaseerd kan ontwikkeld worden, beschouwd worden. De Genattebeek kan, als drager van het natuurlijk systeem doorheen het ganse gebied, hier een belangrijke rol in spelen. De Sportlaan zal also een uitnodigend introductiezone vormen doorheen het gebied naar het eigenlijke centrum van Bree. De Sportlaan krijgt dan ook een in hoofdzaak doorstromingsfunctie gekoppeld aan een toegang verlenen aan en een kwalitatieve beeldvorming van de aangrenzende functies (nieuwe groothandelszone en kleinstedelijke woonzones).

De bestaande structuur van de historische nederzetting Gerdingen met als oorspronkelijke noordelijke begrenzing de Genattebeek geeft duidelijk richting aan een gewenste ontwikkeling van een meer geconcentreerde verdichting ten zuiden van de Genattebeek en een ruimere meer landelijke invulling ten noorden van de Genattebeek. Deze meer landelijke invulling kan ten noorden van de Genattebeek verder doorgetrokken over de Sportlaan heen tot aan de Reppelerweg. Zo wordt het stedelijk projectgebied, zij het mogelijk gefaseerd, als één geheel ontwikkeld.

Samengevat zal het stedelijk projectgebied, met de Genattebeek als diagonale ruggengraat,

- enerzijds structureel opgehangen worden aan de Bocholterkiezel voor wat betreft de grootschalige kleinhandelszone en aan Gerdingen-kern voor wat betreft het kleinstedelijk wonen = **aanhechting richting kleinstedelijk weefsel**;
- anderzijds strak afgebakend worden ten westen door de Hamonterweg en ten noorden door de Reppelerweg = **duidelijke noordelijke begrenzing kleinstedelijk gebied**; waarbij de Genattebeek van het zuidwestelijk schakelpunt Hamonterweg tot noordoostelijk schakelpunt Bocholterkiezel de diagonale verbinding legt tussen aanhechting en afbakening.

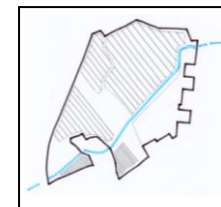
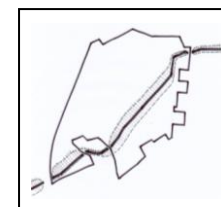
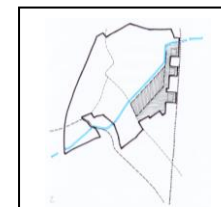
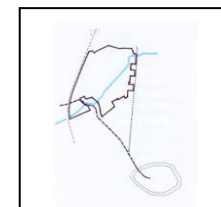
### **Visie-elementen**

- stedelijk projectgebied als noordwestelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied, aansluitend op de ringstructuur als basis voor locatiebeleid voor voorzieningen;
- optimaal rekening houden met de oorspronkelijke structuurlijnen;
- ophangen van de bestaande drie grootschalige handelszaken aan de ontwikkeling van het totale projectgebied;
- hoogwaardige bedrijven en grootschalige kleinhandel, maximaal 15.000 m<sup>2</sup>, in een efficiënt ruimtegebruik, als complementair aanbod en een gefaseerde ontwikkeling;
- het opwaarderen van de Genattebeek (Zuurbeek) als structuurbepalend element en natte natuurverbinding (drager natuurlijk systeem) diagonaal doorheen het gebied, waardoor de twee deelgebieden, ten noorden en ten zuiden van de Sportlaan, ruimtelijk aan elkaar opgehangen worden;
- kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod, met een gemiddelde dichtheid van 25 won/ha, dat zich tevens richt op de omliggende gemeenten;
- Sportlaan als kwalitatieve introductiezone naar de kleinstedelijke kern Bree en kwalitatieve beelddrager van de aangrenzende functies, met een eerste ontwikkeling rond de kern van Gerdingen (ten zuiden van de Sportlaan);
- geconcentreerde verdichting ten zuiden van de Genattebeek ten opzichte van een meer landelijke invulling ten noorden van de Genattebeek;
- structurele aanhechting van het projectgebied ten oosten en ten zuiden versus strakke afbakening ten noorden en ten westen met de Genattebeek als ruggengraat tussen aanhechting en afbakening kleinstedelijk gebied.



### 7.c.2 Ruimtelijke concepten

1. Stedelijk projectgebied als noordwestelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied en opgehangen aan de kleinstedelijke ringstructuur, met een structurele aanhechting ten oosten (Bocholterkiezel) en ten zuiden (Gerdingen) versus strakke afbakening ten noorden (Reppelerweg) en ten westen (Hamonterweg).
2. Ophangen van de bestaande drie grootschalige handelszaken aan de ontwikkeling van het totale projectgebied.
3. Genattebeek als drager van het natuurlijk systeem, als natte natuurverbinding en als structurele drager van de noordelijke en zuidelijke ontwikkelingen diagonaal doorheen het ganze gebied.  
De Genattebeek als ruggengraat tussen aanhechting en afbakening kleinstedelijk gebied.
4. Sportlaan als kwalitatieve introductiezone naar de kleinstedelijke kern Bree en kwalitatieve beelddrager van de aangrenzende functies.
5. Geconcentreerde verdichting ten zuiden van de Genattebeek ten opzichte van een meer landelijke invulling ten noorden van de Genattebeek.



### 7.c.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Zoals aangegeven in de visie en concepten zal bij de ontwikkeling van het stedelijk projectgebied, als noordwestelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied, optimaal rekening gehouden worden met de oorspronkelijke structuurlijnen.

De Genattebeek als belangrijkste structuurlijn en als provinciale natte natuurverbinding zal dan ook in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een rechtmatige plaats krijgen. Over de ganse lijn wordt deze beekstructuur opgewaarderd door de ruimte te voorzien voor het nodige begeleidend groen, maar ook voor een parallel lopend fiets- en wandelpad. Het is de bedoeling dat vanaf de Sportlaan deze groenlijn niet alleen duidelijk visueel ervaren wordt en een ruimtelijke link legt óver de Sportlaan heen, maar tevens een meerwaarde zal leveren voor zowel de aangrenzende functies als de ganse omgeving. De stad zal het openleggen van de waterloop ter hoogte van de huidige loop onderzoeken i.f.v. de natuurverbinding. Het openleggen van de beek zal samen met het rioleringsproject (gescheiden stelsel) bekeken moeten worden.

Ter hoogte van de kern Gerdingen moet hier de nodige aandacht aan besteed worden. De Genattebeek is hier voor een deel overwelfd ter hoogte van bestaande bebouwde percelen. De Genattebeek kan, met uitzondering van de overwelfde delen onder de Sportlaan en de Thijsstraat, helemaal opengemaakt worden. Daarnaast kan Koningshof, als markante site ten noorden van de beekstructuur een duidelijkere stedenbouwkundige plek krijgen in de meer open landelijke structuur die gezien wordt ten noorden van de Genattebeek. Aansluitend op de Hamonterweg kan het groen van de beekstructuur overgaan in de buffer langsheen de Hamonterweg.

Ten noordoosten van de Sportlaan, zal de Genattebeek eveneens de ruimte krijgen om zich als volwaardige beekstructuur te profileren langs de Bocholterkiezel. Langsheen de ganse beekstructuur zal er de nodige ruimte voorzien worden voor een begeleidend voet- en fietspad dat ter hoogte van de Sportlaan op een veilige en zichtbare manier als oversteekplaats zal geïntegreerd worden.

De grootschalige kleinhandel wordt aansluitend op de achterzijde van de bestaande grootschalige handel langs de Bocholterkiezel voorzien waardoor de ontsluiting van deze bestaande zaken zich kan richten naar de nieuwe handelszone en de Bocholterkiezel hiervan ontlast wordt. De verkeersafwikkeling gebeurt alzo richting Sportlaan en vervolgens naar de Hamonterweg. Voor de bestaande handelszaken wordt aan de westzijde een uitbreiding voorzien.

Het nieuwe aanbod zal maximaal 15.000 m<sup>2</sup> aan bruto winkelvloeroppervlakte bedragen. Het betreft hier een aanbod van handelszaken dat met zekerheid de kleinhandel in het stedelijk centrum niet zal beconcurreren. Nieuwe winkels hebben minimaal 600m<sup>2</sup> en maximaal 2000m<sup>2</sup> bebouwde grondoppervlakte.

Daarnaast zal er op toegezien worden dat de ruimte efficiënt benut wordt door bijvoorbeeld gezamenlijk parkeren, etagebouw, combinaties van wonen en winkelen. Het betreft in principe: kleinhandel in vervoermiddelen, bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen, tuincentra, kleinhandel in woninginrichting, kantoorinrichting, electro- en huishoud- en audiovisuele artikelen, dieren, muziekinstrumenten, campingartikelen en brandstoffen of explosieve stoffen, .....

Het betreft handelszaken die complementair zijn met de handelszaken in het centrum van Bree.

Een ander belangrijk aspect van de nieuwe handelszone is de kwalitatieve profilering ervan naar de Sportlaan als introductiezone naar de stad zelf. Het is niet de bedoeling langsheen de ganse Sportlaan een opdringerige golf van richtreclame gekoppeld aan een reeks van blokkendoosjes te voorzien. Integendeel, de handelszone zal zich op een uitnodigende maar kwalitatieve en ingetogen manier profileren naar de Sportlaan toe. Hierbij zal opnieuw de beekstructuur als basisgegeven een belangrijke en sturende rol spelen. Ook de handelszone zal ruimte laten aan de Genattebeek en de continuïteit ervan over de Sportlaan heen niet in het gedrang brengen.

Het naar achterplaatsen van de handelszone ten opzichte van de Sportlaan verhoogt niet enkel het visuele overzicht van het winkelaanbod, maar verhoogt ook de ruimtelijke kwaliteit van de toegangszone naar de stad zelf. Als introductiezone, samen met de woonzone, van een stedelijk gebied is het belangrijk een duidelijk, helder en kwalitatief beeld te geven van de omgeving zodanig dat men zich kan oriënteren en situeren.

Bij het sturen van de gewenste ontwikkeling van de woonzones speelt ook weer de Genattebeek, nu gekoppeld aan de verruimde openbare (gecultiveerde) groenzone, een belangrijke rol. Het is duidelijk dat de zones ten zuiden van de Genattebeek een dichtere en meer stedelijke structuur kunnen hebben, gekoppeld aan dichtere woonvormen. Deze dichtere woonvormen worden doorgetrokken even over de Genattebeek heen, tegenover de zone voor grootschalige kleinhandel, zonder ook hier weer de nodige ruimte voor de Genattebeek in het gedrang te brengen. Zo ontstaat als tegenhanger van de handelszone aan de overzijde van de Sportlaan, met als verbindend gegeven de beekstructuur, een zone die een duidelijk beeld kan geven aan een meer stedelijke woonvorm als introductie naar de stadskern.

De noordzijde van Gerdingen-kern zelf dan, zal met een hoge dichtheid ingevuld worden, weer rekening houdend met de ruimte voor de beekstructuur, maar ook met de structuur van de kern van Gerdingen zelf, zoals de locatie van kerk, de begraafplaats en de markante sites van de vierkantshoeves. De verschillende woonzones zullen eveneens optimaal opgehangen worden aan de bestaande structuren van Gerdingen-kern zelf.

Ten noorden van de beekstructuur en Gerdingen-kern worden de verschillende woonzones eveneens zo optimaal mogelijk geplaatst ten opzichte van bestaande structuurlijnen zoals de Thijsstraat en de bestaande buurtweg (nr.36) aan de zuidzijde van de Sportlaan en omheen de Genatteweg ten noorden van de Sportlaan.

Het opwaarderen van de verbinding tussen de Genatteweg en de bestaande buurtweg (nr.36) over de Sportlaan heen, gekoppeld aan een invulling met landelijk wonen zowel aan de noord- als de zuidzijde, legt opnieuw een visuele en ruimtelijk verbinding over de Sportlaan heen. Dit wordt nog versterkt door de verruiming van de openbare zone tussen de Genatteweg en Kookshof, waardoor duidelijk een andere (meer stedelijke) identiteit opgeroepen wordt.

De ruime zone ten zuiden van de Reppelerweg, gedeeltelijk gebufferd naar de handelszone door de Genattebeek, wordt eveneens als woonzone voorzien. Deze zal echter in een laatste fase ontwikkeld worden. Niettegenstaande de ene zone met een lagere of hogere dichtheid kan ingevuld worden, bijvoorbeeld meer landelijk wonen tegen de noord- en westelijke randen en dichtere woonvormen als aanhechting met het kleinstedelijk gebied, zal de gemiddelde dichtheid voor het ganse stedelijke



projectgebied steeds minstens 25 won/ha zijn.

Het hele gebied ten noorden van de Genattebeek en ten noorden van de Sportlaan is een stedelijke ontwikkeling op lange termijn.

Voor wat betreft de motivering van de **kwantitatieve** en **kwalitatieve** invulling van Gerdingen-kern en Gerdingen uitbreiding wordt verwezen naar onderstaande tabel. Deze geeft een overzicht van de tot nu (08.'07) gerealiseerde of in ontwerp zijnde projecten binnen het bestaande stedelijk weefsel, én de daaraan gekoppelde typologie

#### **Kwantitatief stedelijk wonen.**

In totaal kunnen **244** wooneenheden als gerealiseerd beschouwd worden (gerealiseerd en vergund - tabel pagina 55).

De 75 eenheden voorzien tot 2012 worden niet in rekening genomen gezien ze betrekking hebben op de periode na 2007.

Het totaal bijkomend aanbod tot 2007 is **244** wooneenheden. Geplaatst ten opzichte van het minimum te realiseren aantal van **528** wooneenheden zoals aangegeven in het voorontwerp afbakening ksg Bree resulteert dit in een tekort van **284 wooneenheden tot 2007**.

Mits de potentieel te ontwikkelen inbreidingsgebieden én de bestaande woonuitbreidingsgebieden mee in rekening genomen worden, kan de uitbreiding van het stedelijk weefsel ter hoogte van het geïntegreerd stedelijk project Gerdingen, kwantitatief perfect gemotiveerd worden als te ontwikkelen binnen de planperiode tot 2012.

In het woonbeleid grs Bree worden voor **Gerkenberg 20**, voor **Gerdingen-kern 20**, voor **Gerdingen-uitbreiding 45** (ten zuiden van de Sportlaan) en voor **Bocholterkiezel 100** (ten noorden van de Sportlaan) wooneenheden als te ontwikkelen tot 2012 opgenomen. Dit is **in totaal 185 eenheden** voor de stadsuitbreiding.

Deze voorgestelde eenheden voor Gerdingen-kern en Gerdingen-uitbreiding kunnen dus als minstens te ontwikkelen aantallen gehandhaafd blijven.

#### **Kwantitatief grootschalige kleinhandel.**

Kwantitatief wordt een maximum van 15.000 m<sup>2</sup> aan nieuw te realiseren winkelvloeroppervlakte vooropgesteld.

Binnen het concept van de voorgestelde structuurschets komen we aan een zone van totale oppervlakte van ongeveer 5ha 50a (X, Y en Z). In de aangegeven oppervlakten zitten echter ook eveneens de bestaande handelszaken langs de Bocholterkiezel, de niet bebouwde ruimten tussen de verschillende bouwblokken, de zijdelingse ontsluitingen, de parkeerruimten, de groenvoorzieningen, de circulatiezones, de uitbreidingszones voor de bestaande bedrijven langs de Bocholterkiezel, ....

- gezien de uiteindelijke totale winkelloppervlakte voor nieuwe handelszaken de 15.000 m<sup>2</sup> niet zal overschrijden;
- gezien de bestaande handelszaken (gebouwen + percelen) een oppervlakte innemen van 18.370 m<sup>2</sup> en
- gezien er voor alle handelszaken samen (bestaande vloeroppervlakte: 5.360 m<sup>2</sup> en nieuwe: 15.000 m<sup>2</sup> = 20.360 m<sup>2</sup>) parkeerruimte moet voorzien worden voor minstens 510 auto's (a rato van één parking / 40 m<sup>2</sup> verkoopsoppervlak) wat resulteert in een oppervlaktebehoefte voor parking van 12.750 m<sup>2</sup> (25 m<sup>2</sup>/parkeervlak inclusief draairichting en toegangen) - dit is zonder de uitbreiding van de bestaande bedrijven gerekend;

is er een resterende ruimte beschikbaar van (55.000 m<sup>2</sup> - 15.000 m<sup>2</sup> - 18.370 - 12.750 m<sup>2</sup> =) 8.880 m<sup>2</sup> voor eventuele uitbreiding van de bestaande bedrijven en hun nieuwe ontsluitingen, de interne circulatie en groenvoorzieningen.

#### **Kwalitatief.**

Onderstaande tabel geeft duidelijk aan dat de stadsinbreidingsgebieden in hoofdzaak ingevuld werden met appartementen en in mindere mate met grondgebonden woningen. Dit trok de gemiddelde dichtheid van de ontwikkelde binnengebieden sterk omhoog, tot **38 won/ha**.

Voor Gerdingen-kern en Gerdingen is de streefdichtheid 25 won/ha. Binnen het voorstel van de conceptschets voor de ontwikkeling van deelplan 2 wordt er echter een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte ten zuiden van de Genattebeek en het gedeelte ten noorden ervan.

Voor het zuidelijk deel, dat duidelijk aansluit op het dichter stedelijk weefsel wordt gestreefd naar de vooropgestelde dichtheid van minstens 25 won/ha in een meer stedelijke en minder traditionele typologie. Het noordelijk deel daarentegen (waarbij het uiterst noordelijk deel in een latere fase zal ontwikkeld worden) vraagt om een iets luchtigere invulling met grondgebonden woningen waarbij een streefdichtheid van minstens 20 won/ha wordt voorgesteld. Deze lagere dichtheid op de stedelijke rand kan gemotiveerd worden door de gemiddelde hoge dichtheid van 38 won/ha in de inbreidingsgebieden, zodanig dat **de gemiddelde dichtheid van 25 won/ha** voor het stedelijk gebied alsnog minstens gegarandeerd blijft.

Concreet resulteert dit in onderstaande invulling op korte termijn.

KT = op korte termijn, met name vanaf 2007.

De fase ten noorden van de Sportlaan (BAG) kan pas op lange termijn ontwikkeld worden, gekoppeld aan het stedelijk gebiedsbeleid, na het 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 vastgelegd.

#### woondichtheden Gerdingen-kern en Gerdingen-uitbreiding

	ten noorden v/d beek minstens 20 won/ha		ten zuiden v/d beek minstens 25 won/ha			minimale eenheden	fasering	
zone A			1,40	ha	25 won/ha	35 eenheden	1° fase	KT
zone B			0,54	ha	25 won/ha	14 eenheden	1° fase	KT
zone C	0,35	ha			20 won/ha	7 eenheden	1° fase	KT
zone D	1,03	ha			25 won/ha	26 eenheden	1° fase	KT
<b>subtotaal</b>						<b>82 eenheden</b>		
zone E	2,30	ha			20 won/ha	46 eenheden	2° fase	KT
<b>TOTAAL</b>						<b>128 eenheden</b>		
		3,68	ha	1,94	ha			
						<b>128 wooneenheden</b>		
						<b>5,62 ha</b>		
						<b>23 won/ha</b>		



woningbouwprojecten in stedelijk gebied Bree sinds 2002 - stand van zaken april 2008									
nr.	naam	fase	voorzien in woon- beleid grs Bree tot 2012 - 25 won/ha	aantal won.	gereal.	vergund	gepland	dichtheid	wo.-type
<b>Opgenomen in GRS Bree volgens nr. op kaart 72</b>									
B1	aan park dekenij	geen initiatief	5	0					
B2	Opitterpoort	geen initiatief	24	0					
B3	kerkhof	geen initiatief		0					
B4	Stift 1	deels vergund / deels ontwerp		47		9	38	<b>40 won/ha</b>	appartementen
B5	Mussenburgstraat	deels in uitvoering		38	28		10	<b>26 won/ha</b>	comb.app.(30) / grondgeb.won.(8)
B6	Regenboogstraat	geen initiatief		0					
B7	pijpenfabriek	ontwerp		48			48	<b>50 won/ha</b>	comb.app.(41) / grondgeb.won.(7)
B8	Oudestraat - tuin	in studie: vlgs verwachting 50 wo/ha - 1,2 ha		60			60	<b>50 won/ha</b>	comb.app. / grondgeb.won.
B9	Cobbenstraat	vergund		11		11		<b>34 won/ha</b>	comb.app.(9) / grondgeb.won.(2)
B10	Passtraat 1	geen initiatief		0					
B11	Passtraat 2	geen initiatief	4	0					
B12	Cosijnstraat	vergund		53		53		<b>50 won/ha</b>	comb.app.(47) / grondgeb.won.(6)
B13	Hellings	vergund		27	4	23		<b>16 won/ha</b>	grondgebonden woningen
B14	Driehoevenstraat	geen initiatief	12	0					
B15	Hoogveld	geen initiatief		0					
B16	Stift 2	geen initiatief	15	0					
B17	Rode Kruislaan	geen initiatief		0					
B18	Kleine Schoolstraat	geen initiatief		0					
B19	Lindenhof 2	geen initiatief	15	0					
B20	Vrijheidslaan - Driehoeven	geen initiatief		0					
B21	Hoogveld - Driehoevenstraat	geen initiatief		0					
B22	TISM/rijkswacht Witte Torenstraat	in studie: vlgs verwachting 50 wo/ha - 3,2 ha		160			160	<b>50 won/ha</b>	combinatie app. / grondgeb.won.
WU1	Brugstraat	geen initiatief		0					
WU2	Graevenveld	deels vergund / deels ontwerp		157	116		41	<b>26 won/ha</b>	comb.grondgeb.won.(117) / app.(ca.40 in ontwerp)
WU3	Meeuwerkiezel	in studie: vlgs verwachting 25 wo/ha - 4,6 ha		115			115	<b>25 won/ha</b>	in hoofdzaak grondgebonden woningen
								<b>gem. 36,70 won/ha</b>	
<b>totaal</b>			<b>75</b>	<b>716</b>	<b>148</b>	<b>96</b>	<b>472</b>		wooneenheden

**7.d Ruimtebalans**

RUIMTEBALANS		Deelplan 2: stedelijk project Gerdingen	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand
<b>Gewestplan</b>			
	agrarisch gebied	ca	32ha 96a 18ca
	woongebied landelijk karakter	ca	0ha 48a 49ca
	woongebied	ca	3ha 59a 63ca
	wegtracé	ca	1ha 59a 26ca
		<b>ca</b>	<b>38ha 63a 56ca</b>
<b>Stedelijk project Gerdingen</b>			
	stedelijk wonen	ca	6ha 16a 42ca
	zone voor landelijk wonen	ca	0ha 82a 53ca
	zone voor wonen	ca	2ha 90a 37ca
	openbaar groen	ca	2ha 20a 57ca
	beekstructuur	ca	3ha 35a 55ca
	groenbuffer	ca	2ha 06a 58ca
	zone voor grootschalige kleinhandel	ca	6ha 63a 05ca
	zone voor wegenis	ca	1ha 90a 82ca
	bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk wonen	ca	12ha 57a 67ca
			<b>38ha 63a 56ca</b>

## 8 DEELPLAN 3 GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERKENBERG

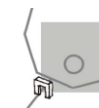
Overlay (actie 4): gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde.

### 8.a *Uitgangspunten deelplan 3 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand*

#### 8.a.1 Uitgangspunten

##### **Gerkenberg als poort naar het stedelijk gebied.**

De toegang tot het stedelijke gebied dient langsheen de N76 als een baken vorm te krijgen ter hoogte van Gerkenberg.



Tussen de Gerkenbergstraat en de Rode Kruislaan wordt de Meeuwerkiezel beschouwd als een ontwikkelings- of structurerende as tussen Gerkenberg, Boneput en Breecentrum. Dit deel van de Meeuwerkiezel kan als boulevard of laan aangelegd worden, met de site Gerkenberg als toegangspoort naar het kleinstedelijk gebied. Het is een verblijfsgebied dat de nieuwe ontwikkelingen met de stadskern moet verbinden en de relatie met de open ruimte van het Kempens Plateau moet leggen. In het zuidwestelijk deel vormt deze ontwikkelingsas de verbinding van de nieuwe en gerenoveerde welzijns-campus Gerkenberg en het recreatiepark Boneput, met de stadskern.

Andere randvoorwaarden zijn:

- invulling kloostergebouw is primordiaal met een ontwikkeling afgestemd op de omgeving en met een behoud van het tuinkarakter van de omgeving;
- ontwikkelingen van het gebied zijn slechts mogelijk indien ze niet leiden tot een kernverzwakking van het kleinstedelijk gebied, functies zullen er complementair aan zijn;
- kloostergebouw als baken;
- een groene vinger accentueert de ommuring en scheidt het klooster van de bestaande bebouwing in de richting van het stedelijk gebied;
- de ontwikkelingen worden afgestemd op de lopende N76 streefbeeldstudie;
- in principe is er geen hoogdynamische woonontwikkeling mogelijk, maar in het bestaande klooster is wonen als een mogelijk deel van de herbestemming niet uitgesloten;
- een afstemming op de ontwikkelingen van en rond het randstedelijk groengebied Boneput is noodzakelijk.

### 8.a.2 Bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand

Zie ook plan bestaande toestand deelplan 3 – het deelplan is momenteel gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Het deelplan situeert zich in de zuidwestelijke uithoek binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. De afbakening van het gebied volgt volledig de afbakening van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut die tevens voor een deel samenvalt met de afbakening van het kleinstedelijk gebied.

- Aan de zuidzijde wordt het deelplan begrensd door de N76 (Meeuwerkiezel).
- De rest van het deelplan wordt strak afgebakend door de ommuring van de site Gerkenberg, met aan noordoostelijke zijde van de muur een agrarisch gebied, aan zuidwestelijke zijde een parkgebied (loofbos) en aan de westzijde woongebied met landelijk karakter.  
De percelen die buiten de afbakening liggen zijn concreet 562S en 542A aan de oostzijde, 535A, 534B, 578G, 508B en 579A aan de noordwestzijde en de bebouwde percelen 584C (leegstaand schoolgebouw), 582M, 582L en 582K.

De kloostersite is dus een duidelijk, met een muur afgebakend, geheel dat enkel aan de straatzijde ter hoogte van de toegang tot de kerk zich opent.

Het gegeven dat de site aan de oostzijde losgekoppeld is van de woonzone door een strook open agrarisch gebied accentueert nogmaals het bakeneffect.

De kerk met daarop aansluitend het kloostergebouw vormt één dominant geheel, vooral de kerk met de toegangsdeur naar de Meeuwerkiezel profileert zich naar de bezoeker, de rest van de zone ligt verdoken achter de imposante gevels, muren en gesloten groenpartijen.

Aan de westzijde werd er vrij recent een zorgcentrum in gebouwd, bijhorende gebouwen en infrastructuur zijn nog in opbouw.

Aan de noordelijke en oostelijke zone ligt een typische omsloten kloosterpark dat aansluitend op het klooster naar achter een vrij open karakter heeft, maar verder noordwaarts overgaat in een gesloten bosstructuur. Beide delen zijn aan elkaar opgehangen door een raster van wandelpaden die doorlopen tot het uiteinde van het domein. Aan de oostzijde is er een aparte, eveneens omsloten, parkje (met kapel en grot). Ook hier een padenstructuur in raster met begeleidende bomenrijen. Het is duidelijk ingericht als intiemere gebedsplek, terwijl het achterliggende park zich eerder leent als wandel- en verblijfsgebied.

Met uitzondering van het westelijk deel, dat momenteel nog voor een deel een bouwwerf is, vormt de rest van het omliggende parkgebied een oase van rust en groen. Deze sfeer wordt in hoge mate bepaald door het volwaardige groen, maar meer nog door de hoge ommuring die de site een zeldzaam geworden ervaring van beslotenheid geeft.

Samengevat wordt de bestaande ruimtelijke structuur gevormd door:

- de grootschaligheid van de gebouwen langs de Meeuwerkiezel, wiens positie nog versterkt wordt door de ommuring rondom de ganse site;
- de ommuring als duidelijke afbakening van de site, met daartussen de opening met de imposante kerk en aanleunend klooster, bijkomend geplaatst ten opzichte van het oostelijke en tegenoverliggend agrarisch gebied, dat de positie als baken en toegang naar het kleinstedelijk gebied duidelijk beeld geeft;
- de nieuwe gebouwen van de welzijns-campus met bijhorende infrastructuren zoals toegangswegen en parkings in de zuidwestelijke zone van het deelplan;
- de parkgebied in de noordelijke oksel van de gebouwen en ten oosten van het klooster, transparant aansluitend op de bebouwing, als gesloten en omsloten parkstructuur naar de noordelijke en oostelijke buitenranden toe;
- het intieme omsloten park aan de oostzijde van het klooster.

## Analysetekening deelplan 3: Gerkenberg

strakke afbakening door tuinmuur, als essentieel element van het baken

bestaande bosstructuur

braakliggend, weiland

parkstructuur, als onderdeel van de site

oude gebouwen (garages)

parkstructuur, als onderdeel van de site

centrale ontsluitingsas

klooster en kerk, oorspronkelijke bebouwingsstructuur  
bestaande nieuwbouw

bestaande nieuwbouw

verouderde buiteninrichting

opening in muur, te dichten





## 8.b Gewenste ruimtelijke structuur

### 8.b.1 Visie

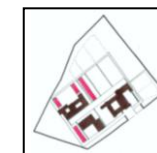
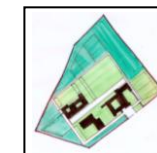
De site Gerkenberg zal zich duidelijk profileren als baken in het landschap en als zuidwestelijke toegangspoort tot het stedelijk gebied. Hiertoe is het belangrijk dat de typische kenmerken van de site gehandhaafd blijven en versterkt worden, zoals de ommuring als duidelijke afbakening van de site en de ruimtelijke loskoppeling ervan van de bestaande traditionele bebouwing richting centrum. Gezien het belang van de bestaande bebouwing als drager van de site is het dan ook van primordiaal belang dat aan deze, momenteel leegstaande, gebouwen een invulling gegeven wordt. De functie-invulling van het kloostercomplex wordt dan ook dusdanig ruim gezien dat er kan ingespeeld worden op zowel bestaande en toekomstige ontwikkelingen binnen de site zelf (deelplan 3) als ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving. We denken hierbij aan mogelijke ontwikkelingen op het gebied van (verblijfs)recreatie, sport, culturele voorzieningen en/of verzorgingsvoorzieningen en wonen, dit laatste echter enkel binnen de bestaande (klooster)gebouwen. De ontwikkelingen zullen geen kernverzwakkend effect op het kleinstedelijk gebied hebben, functies zullen steeds complementair, en niet concurrerend aan, zijn aan de stedelijke functies. Belangrijk bij de functie-invulling is niet enkel dat de bestaande parkomgeving optimaal bewaard kan worden, maar dat het er een onlosmakelijk onderdeel van uit zal maken. Het ommuurde parkgebied wordt beschouwd als de drager van de binnenliggende functies. Het geheel wordt ruimtelijk en functioneel gelinkt aan Meeuwkerkezel, een ontwikkelingsas naar zowel de stadskern als het tegenoverliggende recreatie- en parkgebied Boneput.

#### Visie-elementen

- site als ommuurd baken met behoud van het huidige parkgegeven als functioneel onderdeel van de binnenliggende functies;
- bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing of in de zones die géén onderdeel uitmaken van de parkstructuur;
- ruime functie-invulling van de bestaande gebouwen enkel indien complementair aan de stedelijke functies, en niet kernverzwakkend;
- functioneel gelinkt aan de Meeuwkerkezel als ontwikkelingsas naar Boneput en de stadskern;
- ruimtelijk loskoppelden van de site aan de oostzijde door een afbuiging van de woonzone richting Riekskensstraat als tweede ontsluiting van de site.

### 8.b.2 Ruimtelijke concepten

1. Handhaven van het totaalbeeld van de ommuurde site als baken en toegangspoort naar het stedelijk gebied en onderdeel van de ontwikkelingsas Meeuwkerkezel.
2. Bundeling van bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing of in zones buiten de parkgebieden.
3. Optimaal bouwvrij houden van het parkgebied als groen omkadering van de bebouwing.



### 8.b.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

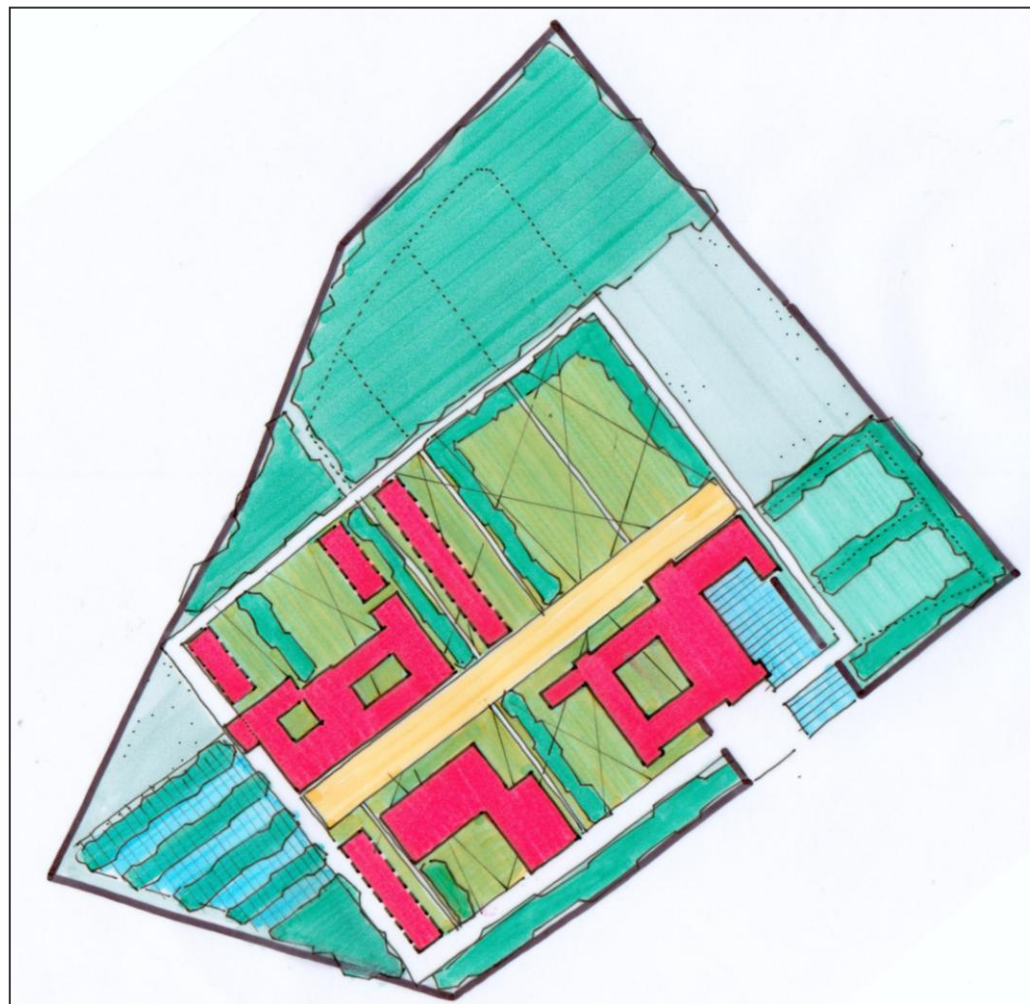
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling richt zich op een zo breed mogelijke invulling van functies die tegemoet komen aan en verenigbaar zijn met de bakenfunctie, de ontwikkelingen van het randstedelijk groengebied Boneput en met de gewestplanbestemming. Vandaar dat binnen de afbakening van deelplan 3 steeds voldoende ruimte en invulling gegeven zal worden aan de functiemogelijkheden in de bestaande gebouwen, dit mits met respect voor de bestaande bebouwingstypologie. Eventueel bijkomende bebouwing zal dan ook steeds zo optimaal mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing of in de westelijke zone ter hoogte van het welzijnscentrum.

Drie harde en duidelijke randvoorwaarden voor de site zijn:

- het behoud van het totaalbeeld van de ommuring als wezenlijk en oorspronkelijk onderdeel van de site;
- het behoud van het achterliggende parkgebied als karakteristieke en kwalitatieve meerwaarde van de plek;
- het behoud van het intieme oostelijke parkje.

Langsheen de Meeuwkerkezel zal de bebouwing zich steeds profileren en zo optimaal mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing en hiermee in harmonie zijn.

Bijkomend wordt er op toegezien dat eventuele ontwikkelingen langs de Meeuwkerkezel steeds voldoende ruimte laten voor insteken vanuit de streefbeeldstudie voor de N76.



## 8.c Milieutoets - afweging verschillende reservegebieden voor wonen - motivering locatie vanuit milieuspecten: effecten van de ontwikkeling van een woonzone

### 8.c.1 Effecten op bodem

Deelplan 3 voorziet enkel in een overlay over de bestaande gewestplanbestemming.

De overlay voor culturele, historische en/of esthetische waarde houdt geen bijkomende functies in die een impact kunnen hebben op de bodem in het plangebied.

### 8.c.2 Info voor de watertoets

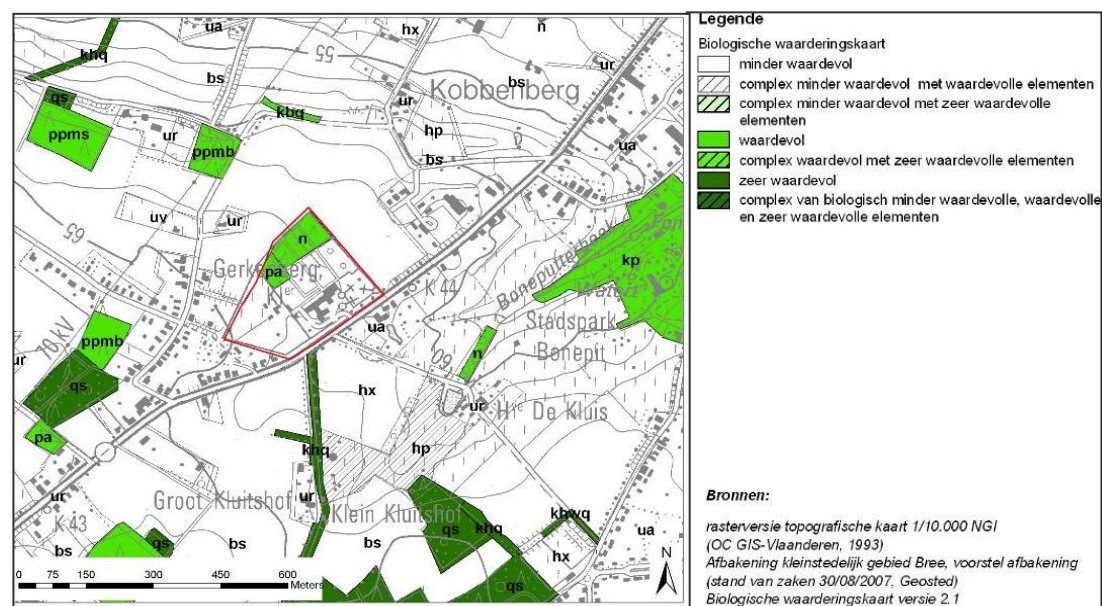
De overlay als zone met historische, culturele of esthetische waarde houdt an sich geen impact op het watersysteem in. Bij eventuele verbouwingen t.b.v. een nieuwe functie-invulling dient voldaan te worden aan het besluit van 1-10-2004 "houdende vaststellingen van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater" (B.S. 8-11-2004).

### 8.c.3 Effecten op natuur

De deelplanzone is gelegen in de zuidwestelijke uithoek binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied. Aan de zuidzijde wordt het deelplan begrensd door de N76 (Meeuwkerkezel). De rest van het deelplan wordt afgebakend door een ommuring. Aan de oostzijde is de deelplanzone begrensd door een strook open agrarisch gebied. Aan de westzijde werd vrij recent een zorgcentrum ingeplant, en ook hier zijn akkerbouwpercelen aanwezig. Noordwaarts vinden we een gesloten bosstructuur doorspekt met wandelpaden, de aspectbepalende soorten zijn hier Fijnspar en Gewone beuk en de ondergroei is beperkt. De zones waar geen gesloten bosstructuur aanwezig is worden gedomineerd door gesloten groenpartijen, oude bomen, gazon, rustzones. Het parkgebied kan worden getypeerd als een oase van rust en groen, met vooral in het noordelijk deel van het deelplangebied een zekere biologische relevantie.

Er wordt gesteld dat het belangrijk is dat de typische kenmerken van de site gehandhaafd blijven en versterkt worden, zoals de ommuring als duidelijke afbakening van de site en de ruimtelijke loskoppeling ervan van de bestaande traditionele bebouwing richting centrum. Vanuit natuurstandpunt is dit voornemen alvast erg belangrijk omdat op die manier een garantie geboden wordt dat de huidige natuurwaarden min of meer behouden blijven. De mogelijke ontwikkelingen op vlak van (verblijfs)recreatie, sport, culturele en/of verzorgingsvoorzieningen gebeuren binnen de bestaande gebouwen en zullen niet van die aard zijn dat ze een negatieve impact genereren op de aanwezige natuurwaarden. Belangrijk bij de functie-invulling is immers dat de bestaande landschaps- en natuurwaarden niet in het gedrang gebracht worden.

Vanuit natuuroogpunt is het tevens aangewezen dat streekeigen beplanting (conform het algemeen voorschrift 0.10) voorzien wordt.



#### 8.c.4 Effecten op landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Op de site Gerkenberg zijn oude kloostergebouwen, een kerk, aansluitende parksites en nieuwe gebouwen en infrastructuur van een welzijns-campus binnen een ommuring gelegen. De site is niet beschermd.

Door de overlay als zone met historische, culturele of esthetische waarde wordt gegarandeerd dat het erfgoed bewaard blijft. In het bijzonder zal de ommuring zo maximaal behouden blijven en zullen de oude kloostergebouwen wanneer ze een nieuwe functie invulling krijgen beter onderhouden worden. Tevens dient het groene karakter van de zone behouden te blijven. Wat betreft landschap en bouwkundig erfgoed wordt dit positief beoordeeld.

#### 8.c.5 Effecten op mens

Op de site zijn leegstaande kloostergebouwen, een kerk en een welzijns-campus aanwezig.

Door de overlay als zone met historische, culturele of esthetische waarde blijft het erfgoed bewaard wat m.b.t. visuele beleving positief gewaardeerd wordt. Wanneer de nieuwe functie invulling gekend is, dient onderzocht te worden of ze hinder (geluid, verkeer) met zich meebrengt (voornamelijk dan t.o.v. de welzijns-campus) en dienen eventuele maatregelen te worden voorzien.

## 9 DEELPLAN 4 \_MEEUWERKIEZEL

Omzetting van het woonuitbreidingsgebied 10 naar woongebied (actie 5).

### 9.a *Uitgangspunten deelplan 4 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand*

#### 9.a.1 Uitgangspunten

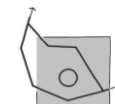
**Historisch centrum** als te verdichten en versterken woonweefsel.

Bree versterken als wooncentrum met een verdichting en verweving van een kwalitatief woonaanbod, én een behoud van de historische elementen.



**Ringstructuren als basis voor locatiebeleid inzake voorzieningen.**

De complementariteit tussen de voorzieningen aan de buitenring (Toleik, N731, N73) en de historische ring (Wallen) wordt versterkt. Voor de historische ring zijn kernversterkende elementen, voor de buitenring kernverzwakkende elementen gewenst. Voorzieningen worden geherstructureerd (zorgfuncties en diensten nemen de huidige ziekenhuissite in - andere vrijgekomen perifere ruimte (Gerkenberg) biedt mogelijkheden voor de welzijnscampus.



Bree heeft een taakstelling van minstens 960 wooneenheden voor de periode 1992-2007 (de berekening wordt beschouwd binnen het voorstel van afbakening). In de periode 1992 tot en met 2002 werden er 432 wooneenheden gerealiseerd. Dit resulteert in nog minstens **528** wooneenheden te realiseren. Hiervoor moeten, naast de realisatie van de percelen langs uitgeruste wegen, nog minstens 348 wooneenheden in binnengebieden gerealiseerd worden (528 – 180). Bree als kleinstedelijk gebied is een belangrijke drager van het voorzieningenaanbod en een belangrijke aantrekkingspool voor kerngericht wonen in de regio noordoost Limburg. In actie 5 van de voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Bree, wordt aangegeven dat het BPA Meeuwkerkiezel met als bestemming kleinhandelszone met toonzalencomplex wordt omgezet naar woongebied.

#### 9.a.2 Bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand

Zie ook plan bestaande toestand deelplan 4 – het deelplan is momenteel gelegen in gewestplan woonuitbreidingsgebied.

De afbakening volgt aan de noord-, oost- en zuidzijde de afbakening van het woonuitbreidingsgebied en aan de westzijde het tracé van de omleidingsweg. Het gebied wordt voor het grootste deel ingenomen door akkers en weiland, met centraal langs Meeuwkerkiezel één woning. Vanaf de hoek met Meeuwkerkiezel wordt nagenoeg de ganse zijde van de Rode Kruislaan ingenomen door een (Opel)garage, met name percelen 333D, 332K en H. In de noordwestelijke hoek, aan rotonde, bevinden zich nog een zestal woningen die bereikbaar zijn via een doodlopende insteekweg. Vier van deze woningen liggen geheel of gedeeltelijk op het tracé van de omleidingsweg.





Samengevat wordt de bestaande ruimtelijke structuur gevormd door:

- een open agrarisch gebied;
- de grootschalige Opel garage met toonzaal en buitenstaanplaatsen;
- een kleine strook woonzone met een zestal woningen;
- het tracé van de omleidingsweg tussen de rotonde (N73/N76) en Meeuwerkiezel (N76).

Analysetekening deelplan 4: Meeuwerkiezel

niet representatief, achterzijde woningen richting N73straat

vreemde structuur, doodlopende staat gelegen op de reservatiestrook van de omleidingsweg

bestaande garage langs de Rode Kruislaan (N73)

reservatiestrook omleidingsweg, bufferen / afstand houden naar potentiële woonzone

landbouwzone in gebruik als akker en weiland

laanbeplanting langsheen de Meeuwerkiezel

alleenstaande eengezinswoning

talud

landbouwzone in gebruik als akker en weiland

laanbeplanting

aansluitpunt reservatiestrook en Meeuwerkiezel, her in te richten



## 9.b Gewenste ruimtelijke structuur

### 9.b.1 Visie

De N73 wordt gezien als een laagdynamische handelsas en als dynamische expresweg naar Kinrooi en Peer.

De grootschalige kleinhandel, de gebundelde bebouwing en het lokaal bedrijventerrein worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied. Het gebied langsheen de Rode Kruislaan (N73) met de garage en toonzaal zal dan ook afgebakend kunnen worden als zone voor grootschalige kleinhandel, opgehangen aan de N73 als laagdynamische handelsas.

Het overige deel van deelplan 4 wordt uitsluitend ontwikkeld als kleinstedelijke woonzone met een minimale dichtheid van 25 won/ha en een aanbod aan diverse woontypes.

Gezien de uitvoering van de voorziene omleidingsweg wel degelijk een reële optie is, zal de ontsluiting en ruimtelijke ontwikkeling van het woongebied zich voornamelijk richten naar Meeuwerkiezel (als afgeknipte deel van de N76).

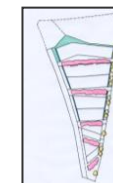
Bij realisatie van de omleidingsweg zal door de Vlaamse Overheid voldoende buffering worden voorzien binnen het tracé dat hiervoor voorzien is in het gewestplan.

### Visie-elementen

- ophangen van grootschalige kleinhandel aan de Rode Kruislaan als laagdynamische handelsas;
- invulling met een divers woningaanbod in een dichtheid van minstens 25 won/ha;
- ontsluiting van de kleinstedelijke woonzone richting Meeuwerkiezel;
- buffering van de woonzone langsheen het tracé van de omleidingsweg;
- rekening houdend met de bestaande woningen langs de insteek (Niskensstraat) vanaf de rotonde

### 9.b.2 Ruimtelijke concepten

1. Ophangen van de grootschalige kleinhandel aan de Rode Kruislaan.
2. Afstand houden langsheen het tracé van de omleidingsweg en langs de grootschalige kleinhandel.
3. Ontsluiting van de kleinstedelijke woonzone richting Meeuwerkiezel.



### 9.b.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het gebied tussen Meeuwkeriezel en het tracé van de omleidingsweg ontwikkelt zich als kleinstedelijk woongebied met in hoofdzaak grondgebonden woningen.

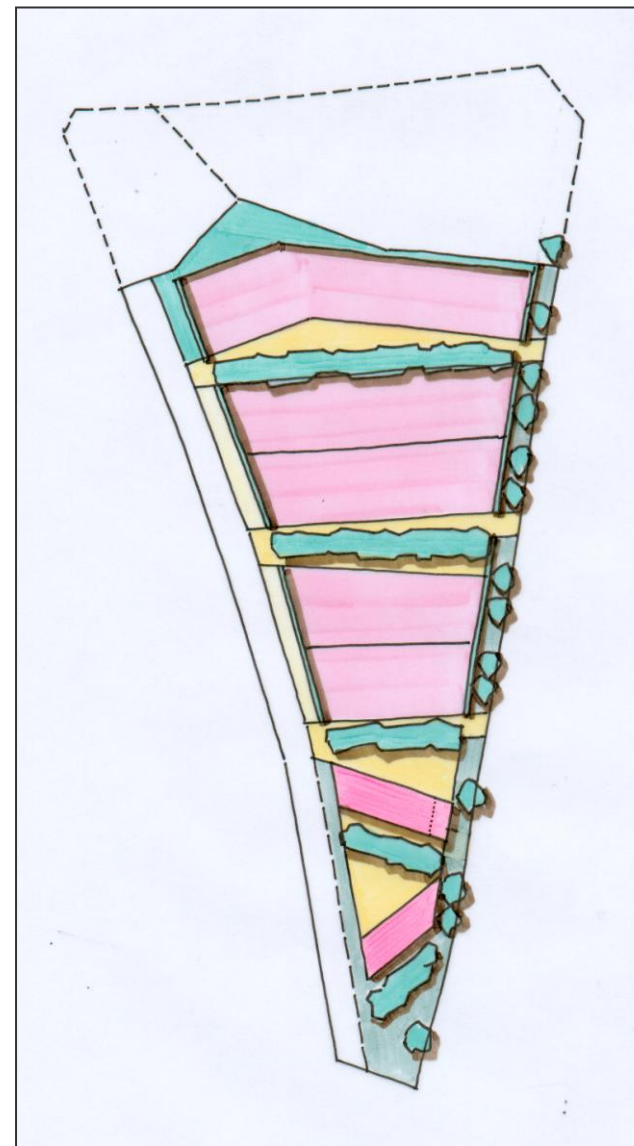
In de zuidelijke punt kunnen andere, niet grondgebonden, woningen voorzien worden.

De gemiddelde dichtheid van de ganse woonzone zal minimaal 25 won/ha zijn waarbij een minimum aan openbare ruimte voorzien wordt van om en bij de 15% van de totale oppervlakte (exclusief wegenis).

Infrastructureel zal het gebied met zekerheid op minstens twee plaatsen aansluiten op Meeuwkeriezel.

De woontypologie zal dan naar hoogte en bouwvorm afgestemd worden op de bestaande woningen langs de Niskensstraat.

De bestaande grootschalige kleinhandel wordt ruimtelijk losgekoppeld van de woonzone door een bijkomende functionele ontsluiting langs achter. Deze ontsluiting kan tevens gebruikt worden als bijkomende ontsluiting van de woonzone aan de noordzijde. De toonzaal richt zich vanzelfsprekend naar de Rode Kruislaan.



**9.c Ruimtebalans**

RUIMTEBALANS		Deelplan 4: Meeuwerkiezel	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand
Gewestplan			
woonuitbreidingsgebied gebied	ca	4ha 93a 00ca	
	<b>ca</b>	<b>4ha 93a 00ca</b>	
Meeuwerkiezel			
Zone voor stedelijk wonen	ca		3ha 77a 50ca
Zone voor grootschalige kleinhandel	ca		1ha 15a 50ca
			<b>4ha 93a 00ca</b>

## 9.d Milieutoets - motivering locatie vanuit milieuaspecten: effecten van de ontwikkeling van een woonzone

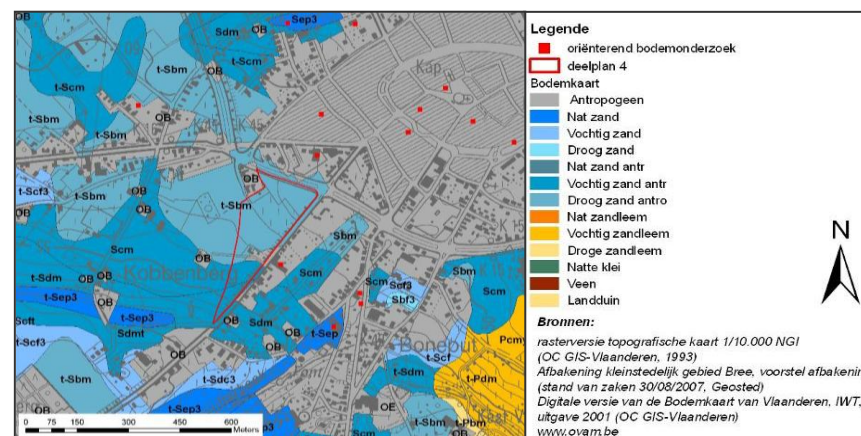
### 9.d.1 Effecten op bodem

In het studiegebied komen lemig zandige gronden voor (t-Sbm, Scm en t-Sdm), en een beperkte oppervlakte bebouwde zone (OB). De meeste bodems vertonen een duidelijke profielontwikkeling (...m). Het zijn de zogenaamde plaggengronden en dus zeer waardevol. O.b.v. de OVAM-databank (digitale versie van de verspreiding van bodemonderzoeken in Vlaanderen, OVAM, Afdeling Bodemsanering en Attestering) blijkt dat er in het plangebied geen bodemonderzoeken werden uitgevoerd.

De bodem binnen het plangebied is grotendeels onverhard.

De verharding beperkt zich tot de garage in de noordoostelijke hoek en de woning aan de Meeuwkeriezel.

Tevens werd de bodemgeschiktheid voor het studiegebied voor verschillende soorten teelten nagegaan. Het gebied blijkt zeer geschikt voor glasteelten en boomkwekerijen en geschikt voor fruitteelt. Het is eveneens geschikt tot zeer geschikt voor intensieve groenteteelt. Voor extensieve groenteteelt is het noordelijk deel van het gebied matig geschikt en het zuidelijke deel zeer geschikt. Voor akkerbouw en grasland is het noordelijke deel matig geschikt en het zuidelijke deel geschikt.



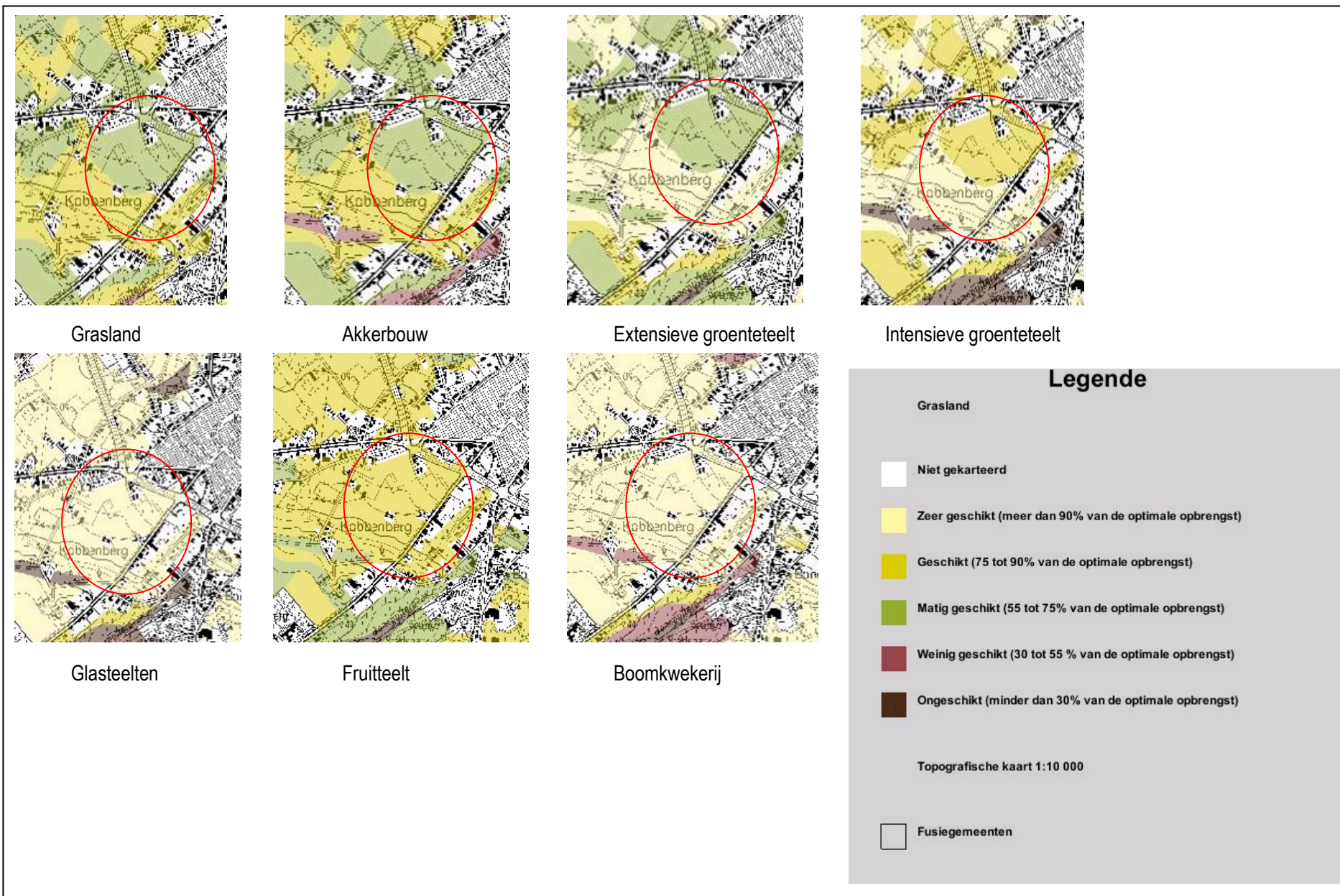
Door de invulling voor wonen zullen grote delen van gebied bebouwd worden. Er zullen tevens wegen aangelegd worden. Hiervoor zal de bodem vergraven worden. Gezien de aanwezigheid van waardevolle bodemprofielen in het gehele gebied wordt dit negatief beoordeeld. Wel dient te worden opgemerkt dat de bodem in de noordoostelijke hoek reeds vergraven is door de aanwezigheid van de garage. Dit betekent dat ongeveer 4,4 ha waardevol bodemprofiel bedreigd wordt.

Door de aanwezigheid van bebouwing en wegenis kan de bodem ook verdichten. De zandige bodems zijn echter niet gevoelig voor verdichting, waardoor dit effect als beperkt tot niet significant wordt beschouwd. De werken zullen ook grondverzet met zich meebrengen. Hiervoor dient de regelgeving m.b.t. grondverzet (Vlarebo) toegepast te worden, waardoor geen significante effecten m.b.t. bodemverontreiniging verwacht worden.

Er zal tevens bijkomende verharding worden aangelegd. In de stedenbouwkundige voorschriften wordt voorzien dat minstens 15 % van de oppervlakte moet worden gereserveerd voor openbare (groen)ruimte. Voor de woningen wordt een mix van grondgebonden en niet grondgebonden woningen voorzien. Minstens 85 % van het totaal aantal woningen zal grondgebonden zijn. We kunnen bijgevolg stellen dat maximaal 85 % van de totale oppervlakte van het gebied zal verhard worden (en waarschijnlijk minder). Dit betekent een maximaal bijkomende verharde oppervlakte van ongeveer 3,6 ha.

Ten slotte zal ook het huidige landbouwgebruik wegvallen. Het betreft ongeveer 4,4 ha matig tot zeer geschikte landbouwgrond voor verschillende teelten.

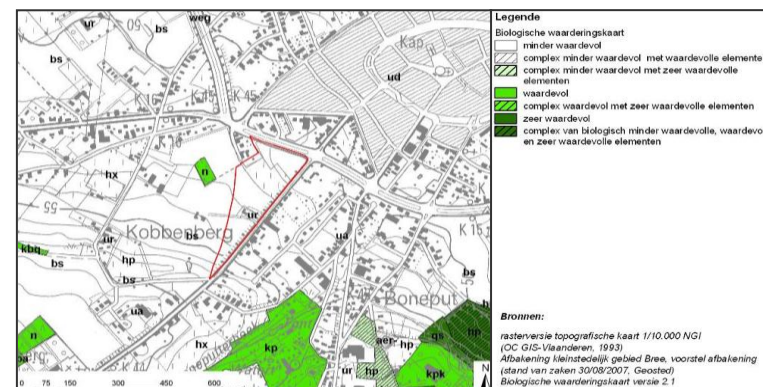




### 9.d.2 Effecten op natuur

De afbakening van deze zone volgt aan de noord-, oost- en zuidzijde de afbakening van het woonuitbreidingsgebied en aan de westzijde de aslijn van het tracé van de omleidingsweg. Het gebied wordt voor het grootste deel ingenomen door zandige akkers en enkele kleine weilanden. De natuurwaarden zijn hier erg beperkt. Als er al natuurwaarden terug te vinden zijn bevinden deze zich in de bermranden en op de perceelsgrenzen.

Het gebied tussen de Meeuwkerkezel en het tracé van de omleidingsweg ontwikkelt zich als kleinstedelijk woongebied met in hoofdzaak grondgebonden woningen. De voorziene gebouwen en andere infrastructuurwerkzaamheden hebben theoretisch gezien wel een negatief effect qua rust- en bodemverstoring, maar de natuurwaarden in dit gebied zijn laag (net als de natuurpotenties), zodat kan gesteld worden dat de in de toelichtingsnota vermelde visie-elementen geen relevant effect zullen genereren op de aanwezige natuurwaarden.



### 9.d.3 Info voor de watertoets

Deelplan 4 is noch in effectief noch in potentieel overstromingsgevoelig gebied gelegen. Het grootste deel van het plangebied is niet erosiegevoelig. Enkel de zone t.h.v. de rand van het Kempisch plateau is erosiegevoelig. De hellingsgraad in het gebied bedraagt hoofdzakelijk 0-5 % en 5-10 % t.h.v. de rand van het Kempisch plateau. Gans het plangebied is infiltratiegevoelig en matig gevoelig voor grondwaterstroming. Ten slotte is deelplan 4 niet gelegen in het winterbed van een grote rivier.

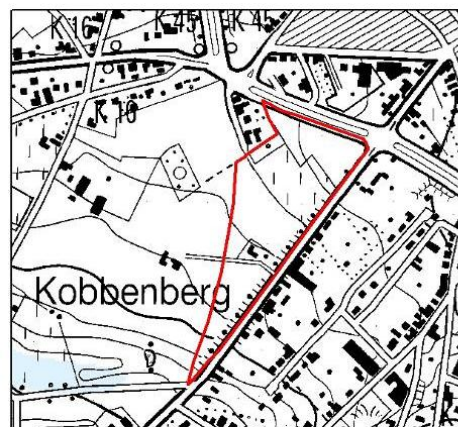
Impact m.b.t. overstromingen wordt hier niet verwacht. De invulling van het gebied als zone voor stedelijk wonen zal dus voornamelijk impact hebben op de infiltratie in het gebied. Bijkomende verharding leidt immers tot een vermindering van de infiltratie. Er wordt maximaal een bijkomende verharde oppervlakte van ongeveer 3,6 ha verwacht.

In de algemene stedenbouwkundige voorschriften worden daarom volgende maatregelen voorzien:

- verharde oppervlakten worden zo beperkt mogelijk gehouden en zullen bestaan uit waterdoorlatend materiaal (behalve waar grondstoffen opgeslagen worden) of,
- verplichte plaatsing van een hemelwaterput, met herbruikstelsel, met een volume dat in verhouding staat tot het dakoppervlak of,
- verplicht plaatsen van een infiltratietank, -buis of -put voor hemelwater met een buffervolume dat afhankelijk is van de aangesloten dakoppervlakte en de waterdoorlaatbaarheid van de bodem;
- bij aaneengesloten verharde oppervlakten vanaf minimaal 1000 m<sup>2</sup> moet een bufferbekken aangelegd worden met een inhoud van minstens 100 m<sup>3</sup> /ha verhard oppervlak.

Deelplan 4 is gelegen in een gebied type 2, d.w.z. matig gevoelig voor grondwaterstroming. Indien eventuele nieuwe ondergrondse constructies zich beperken tot een diepte kleiner dan 5 m en een horizontale lengte kleiner dan 100 m, is een positieve uitspraak mogelijk. Indien ondergrondse constructie dieper gaan dan 5 m of een horizontale lengte hebben groter dan 100 m, dient er advies gevraagd te worden aan de adviesinstantie.

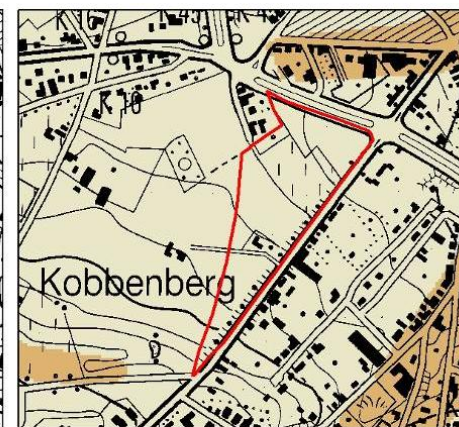




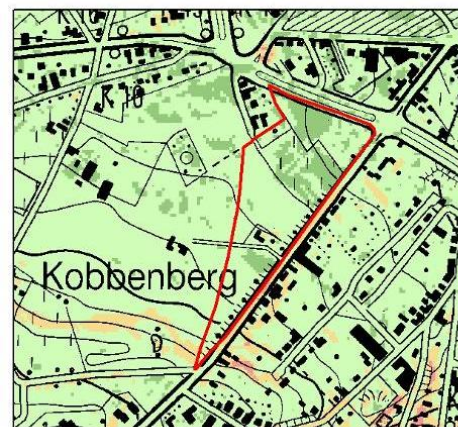
- Legende**
- deelplan 4
  - Niet overstromingsgevoelig
  - Effectief overstromingsgevoelig
  - Mogelijk overstromingsgevoelig



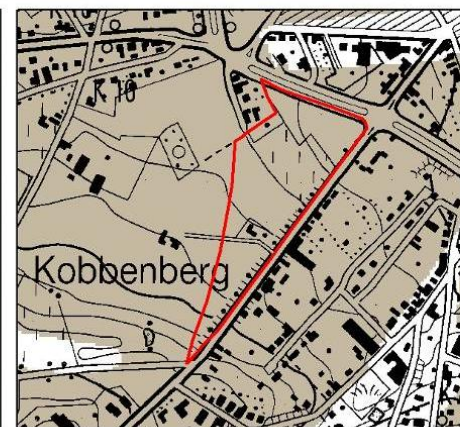
- Legende**
- deelplan 4
  - Niet erosiegevoelig
  - Erosiegevoelig



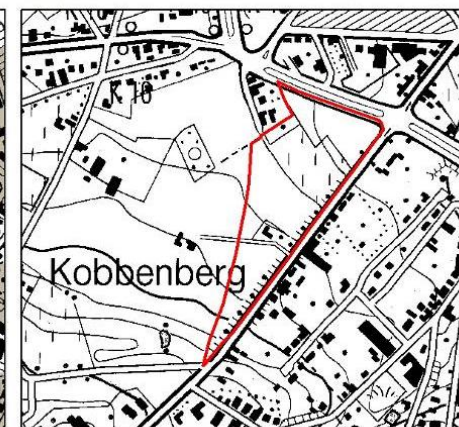
- Legende**
- deelplan 4
  - Geen informatie beschikbaar
  - Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
  - Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
  - Weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)



- Legende**
- deelplan 4
  - < 0.5%
  - 0.5% - 5%
  - 5% - 10%
  - > 10%



- Legende**
- deelplan 4
  - Niet infiltratiegevoelig
  - Infiltratiegevoelig



- Legende**
- deelplan 4
  - Behoort niet tot het winterbed van de grote rivier
  - Behoort tot het winterbed van de grote rivier



**Bronnen:**  
 rasterversie topografische kaart 1/10.000 NGI (OC GIS-Vlaanderen, 1993)  
 Afbakening kleinstedelijk gebied Bree, voorstel afbakening (stand van zaken 30/08/2007, Geosted)  
 Watertoetskaarten, AGIV & CIW (AGIV-product)

#### 9.d.4 Effecten op landschap

Het plangebied is gelegen in het traditioneel landschap Vlake van Bocholt. Er bevinden zich geen relictten en beschermde landschappen, monumenten en stadgezichten in het gebied. De landschapskenmerken nabij het plangebied zijn de interstedelijke hoofdwegen (Meeuwkerkezel en Rode Kruislaan) en de rand van het Kempisch plateau (zuiden van het plangebied). Aan de overzijde van de Rode Kruislaan bevindt zich het centrum van Bree en aan de overzijde van de Meeuwkerkezel en ten zuiden van het plangebied zijn er eveneens woonwijken. Enkel ten westen is beperkt open zicht (ten gevolge van de woonwijken t.h.v. de Peerderbaan).

Gezien de nieuwe woonwijk wordt opgehangen aan de bestaande woonstructuur en het gebied aan 3 zijden begrensd wordt door woonwijken, wordt het negatief effect op het landschapsbeeld eerder beperkt ingeschat. Ook wat betreft landschapsstructuur is er slechts een beperkt negatief tot niet significant effect, vermits de invulling voor een verdichting van de kern van Bree zal zorgen.

#### 9.d.5 Effecten op mens

##### *Bodemgebruik*

Momenteel komt in het gebied voornamelijk landbouw voor. In de noordoostelijke hoek bevindt zich een garage en in het oosten aan de Meeuwkerkezel een woning.

Door de invulling als woongebied zal landbouw niet meer mogelijk zijn. Het betreft ongeveer 4,4 ha matig tot zeer geschikte landbouwgrond voor verschillende teelten (zie ook § 10.d.2.1). Door de voorziene overlay kan de bestaande garage blijven behouden. Door het voorzien van een zone voor stedelijk wonen, wordt de bestaande woning planologisch vastgelegd.

##### *Hinder*

Het geluidsniveau in het plangebied wordt momenteel bepaald door het verkeer op de Meeuwkerkezel en de Rode Kruislaan. Vanuit de woningen aan de overzijde van de Meeuwkerkezel en de Niskensstraat is er momenteel zicht op de landbouwgronden in het plangebied.

Effecten m.b.t. geluid- en stofhinder zijn voornamelijk te verwachten in de aanlegfase en slechts tijdelijk. Na invulling van het gebied zal de zichtrelatie op het min of meer open landbouwgebied wegvallen, wat negatief beoordeeld wordt. Uit het gewestplan blijkt dat in de toekomst een nieuwe omleidingsweg kan aangelegd worden t.h.v. de reservatiestrook. De geplande woonzone grenst aan deze reservatiestrook. Wanneer beslist wordt om hier een weg aan te leggen, dient rekening te worden gehouden met de mogelijke effecten op de geplande zone voor stedelijk wonen 'Meeuwkerkezel'.

##### *Effecten op verkeer: analyse van de ontsluitingsmogelijkheden*

Gerekend a rato van een dichtheid van 25 tot 30 woningen per ha zal het aantal bijkomend gerealiseerde woonegelegenheden 125 tot 150 entiteiten bedragen.

Tijdens een gemiddeld spitsuur impliceert dit een verkeersgeneratie van ongeveer 30 tot 40 auto's (1 auto elke 1,5 à 2min) wat perfect afwikkelaar is via de twee in het RUP voorziene aansluitingen op Meeuwkerkezel, zeker wanneer deze afgekoppeld zou worden van de N73. Ook op vlak van verkeersleefbaarheid vormt dit geen probleem.

Als richtcijfer voor de gegenereerde parkeerbehoefte wordt het gemiddeld wagenbezit in Bree overgenomen. Dit bedraagt 1,65 auto's per gezin. In de voorschriften is geen verplichting opgelegd om parkeerplaatsen te voorzien. Met een dichtheid van min. 25 woningen per ha, waarvan het merendeel grondgebonden, is het evenwel onmogelijk om de behoefte volledig op het openbaar domein op te vangen. Opname van een minimale parkeernorm van 1 parkeerplaats per woning lijkt dan ook opportuun.

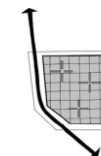
## 10 DEELPLAN 5 \_UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KANAAL-NOORD TEN NOORDEN VAN DE N73

Herbestemming agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (actie 6).

### 10.a *Uitgangspunten deelplan 5 - bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand*

#### 10.a.1 Uitgangspunten

**Kanaal-Noord als te versterken regionaal bedrijventerrein.** Bree is een economisch knooppunt binnen de regio. De versterking is afhankelijk van de draagkracht van de omgeving. Economische en logistieke functies vanuit producten van de regio worden gebundeld ten oosten van het kanaal. Kanaal-noord wordt verder verdicht als hoogdynamisch regionaal bedrijventerrein en uitbreidingsmogelijkheden worden gestuurd vanuit een endogene groei.



Bree is geselecteerd als economisch knooppunt. Gezien het bestaande regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord op zich bijna geen uitbreidingsmogelijkheden heeft en bijkomend regionaal bedrijventerrein indien mogelijk steeds aansluitend op een bestaand regionaal bedrijventerrein gezocht moet worden, ligt de voorkeur aansluitend op Kanaal-Noord of Kanaal-Zuid. De noordoostelijke ontwikkeling blijkt de meest wenselijke (zie ook passende beoordeling, goedgekeurd door AMINAL, afdeling Natuur). Als grensstellende elementen vormt de vallei van de Zuurbek de noordoostelijke en het Habitatrictlijngebied de oostelijke grens, zo vormt het bedrijventerrein de rand van het stedelijke weefsel en de overgang naar de open agrarische vlakte van Bocholt. De verkeersafwikkeling kan gebeuren enerzijds via de Zuid-Willemsvaart voor de watergebonden bedrijvigheid, en verder langs de N73, die aansluit op de N74 en vervolgens naar de E314. In noordoostelijke richting wordt de grens van de afbakening gevormd door de uitbreiding Kanaal-Noord en de uitbreiding van Scana Noliko. Langs de oostelijke rand van het bedrijventerrein wordt een landschapsbuffer aangelegd tussen het bedrijventerrein en de open ruimte.

De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein wordt gemotiveerd in de voorstudie 'afbakening KSG Bree' opgesteld door Iris Consulting en in het Plan-MER opgesteld door SORESMA. Daarnaast werd er een voorstudie opgesteld door Libost, waarop het grootste deel van onderstaande tekst gebaseerd is.

Uitgangspunten zijn onder andere een bijkomende behoefte voor een drietal regionale bedrijven, met name:

- Tenten De Boer (6 tot 8ha – korte tot middellange termijn) wensen in functie van een reorganisatie hun bedrijvigheid te concentreren in Bree.
- LAG, die op (onbepaalde) termijn bijkomende een uitbreiding vraagt. Aanvankelijk werd voor LAG 25ha voorzien in de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord. LAG wenst echter niet volledig te herlokalisieren. Er werd recent een milieuv vergunning afgeleverd voor 20 jaar voor de huidige bestaande locatie. Dit hypothekeert vanzelfsprekend hun gereserveerde oppervlakte aan de noordzijde. Immers, de herlocatie stond eveneens in functie van een beoogde stedelijke (woon)ontwikkeling op de huidige locatie. Het voorzien van ruimte in de uitbreiding was rechtstreeks gelinkt aan deze visie. De huidige gevraagde oppervlakte kan dan ook enkel op lange termijn worden in geschreven.
- Een gevraagde behoefte van negen regionale bedrijven en een kleine uitbreiding van twee bestaande bedrijven wordt in de tabel op volgende pagina aangegeven.

Op basis van de hypothese gewenste ruimtelijke structuur, 'Bree als industriepool in noordoost Limburg',

*"Een herstructurering van het bedrijventerrein Kanaal-Zuid is een mogelijkheid op lange termijn. Voor de uitbouw van industriële potenties is een uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein Kanaal-Noord gewenst. Industriële ontwikkeling van de regio wordt opgevangen in Bree. Voor Maaseik wordt ingezet op uitbouw van toeristisch-recreatieve potenties.." (p.48).*



kan de 25 ha die voorbestemd was voor de volledige herlocatie van LAG, ingevuld worden met de dringende behoefte aan (her)locatie van negen andere regionale bedrijven. Hiervoor heeft de stad Bree een lijst opgesteld, waar Tenten De Boer eveneens in opgenomen blijft, en waaraan een principiële toezegging gedaan werd voor een locatie op de uitbreiding Kanaal-Noord. Om de precieze behoefte en de aard van de bedrijven te kunnen inventariseren werd een vragenlijst aan elk bedrijf gestuurd. Op basis daarvan komen we tot een overzicht van het soort bedrijvigheid, de daaraan gekoppelde nodige bedrijfsruimte (oppervlakte) en de mogelijke effecten ervan op de omgeving. In totaal resulteert de behoefte in 32ha 21a (zie onderstaande tabel), hierin zit de oppervlakte (8 ha) van tenten De Boer vevat. Binnen de afbakening van de uitbreiding zit bijkomend nog een bestaand loonwerkbedrijf (0.83ha) en de uitbreidingszone (1,10ha) van een bedrijf gelegen in de bestaande bedrijvenzone. De uiteindelijke behoefte bedraagt alzo 34ha 14a. Twee concrete vragen worden gesteld door de bedrijven Electrawinds en Tenten De Boer, om respectievelijk aan te sluiten op het kanaal voor Electrawinds en aan de gewestweg voor het bedrijf Tenten De Boer.

In functie van de oppervlakte inname en bundeling van type bedrijven, zal gezocht worden naar een optimale invulling van deze 9 bedrijven binnen de voorgestelde afbakening en oppervlakte van de uitbreiding Kanaal-Noord. Voor Tenten De Boer zal de gevraagde locatie langs de gewestweg én de oppervlakte (6ha) gehandhaafd blijven. De inpassing van de 8 overige bedrijven zal gebeuren in de overige oppervlakte, waardoor de voorgestelde afbakeningslijn niet zal aangetast worden. Zowel de afbakening als de oppervlakte inname van de bedrijvenzone, de groenstructuren en de buffering, blijven dus gelijk, enkele de timing van invulling zou dus wijzigen. Voor de zone RWZI is een afzonderlijk uitvoeringsplan in opmaak. Deze zone blijft weliswaar binnen de voorgestelde afbakening van het ksg Bree liggen, maar zit niet meer vevat in deelplan 5.

### Samengevat

De totale beschikbare oppervlakte voor regionale bedrijvigheid binnen de afbakening uitbreiding bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73, blijft gehandhaafd en bedraagt ongeveer 49,77 ha (excl. buffer, wegenis, groenstructuren en RWZI-zone). Hiervan resteert nog ongeveer 4,31 ha voor ontwikkelingen op korte termijn en 12,39 ha als reserve lange termijn. De totaal gevraagde oppervlakte van de geïnventariseerde negen bedrijven, samen met de uitbreiding van de bestaande bedrijven MCL en het loonwerk-bedrijf, bedraagt 34,14 ha. Het aanbod is 33,07 ha, dit resulteert in een tekort van 1,07 ha. Nemen we de ijzeren voorraad mee in rekening, dan stelt er zich op lange termijn een bijkomend tekort van 10,76 ha. Concreet betekent dit dat er een onmiddellijke behoefte én een behoefte op middellange termijn kan aangetoond worden. De gestelde vraag naar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein kan bij deze dan ook gemotiveerd worden.

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerrein Kanaal-Noorden Bree (augustus 2007).

Vraag bedrijventerrein		vraag	aanbod	rest
korte termijn (2007-2009)	vraag per bedrijf		aanbod per bedrijf	
	1 tenten De Boer	8,51 ha	8,51 ha	
	2 Electawinds	10,00 ha	9,17 ha	
	3 Kerkhofs Wegenbouw	1,70 ha	1,87 ha	
	4 NV Autoveiligheid	1,50 ha	1,50 ha	
	5 Vosta Stahl	2,50 ha	2,50 ha	
	6 HC Trans bvba	1,00 ha	1,00 ha	
	7 NV Smevan	3,00 ha	2,34 ha	
	8 Hulsbosch	3,00 ha	3,25 ha	
	9 Terratec NV	1,00 ha	1,00 ha	
	uitbreiding MCL (best.bedrijf)	1,10 ha	1,10 ha	
bestaand loonwerkbedrijf	0,83 ha	0,83 ha		
	34,14 ha	34,14 ha	33,07 ha	1,07 ha
vraag reg.bedrijvigheid (KT)		4,31 ha	4,31 ha	
middellange termijn (2009-2012)	vraag reg.bedrijvigheid (MLT)	12,39 ha	12,39 ha	
lange termijn (vanaf 2012)				negatief saldo
noodzakelijke ijzeren voorraad (2 x KT, 2 x 4,31 ha)		8,62 ha		
		59,46 ha	49,77 ha	10,76 ha

### 10.a.2 Bestaande ruimtelijke structuur – juridische toestand

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein Kanaal-Noord wordt intern ontsloten door de Industrieweg Kanaal-Noord die twee aansluitingen heeft op de N73, en die d.m.v. een onafgewerkte rasterstructuur de verschillende bedrijven ontsluit. Het toekomstige bedrijventerrein wordt begrensd door de Kuilenstraat in het noordoosten en de Broekstraat in het noordwesten, beide momenteel ook gebruikt door lokaal verkeer (lokaal III) en ondergeschikt in functie v.w.b. de ontsluiting van het bedrijventerrein.

Het zuidelijk deel van het bedrijventerrein Kanaal-Noord (Scana Noliko), wordt samen met de aanliggende landbouwactiviteiten, ontsloten via de Roermonderstraat die samen met de industrieweg Kanaal-Noord een vierarmig kruispunt met middenberm vormt t.h.v. de N73 ('t Hasseltkiezel).

De intensiteit van de N73 bedraagt heden, t.h.v. de N73 't Hasseltkiezel /Industrieweg Kanaal-Noord/Roermonderstraat, tussen 16 en 18u: 1346 pae. Dit is zeer laag vergeleken met een gemiddelde gewestweg van Limburg (telling mobiliteitsplan dd juni '99, opgehoogd met een gemiddelde toenamefactor van 1,02% sinds '97).

De Zuid-Willemsvaart (cat. IV, beperkt tot 1000 ton) heeft een hoge recreatieve functiewaarde samen met o.a. de kleine kanaalkom ter hoogte van Kanaal-Zuid, en heeft als fysische structuur een natuurverbindend karakter. De jaarlijkse trafiek bedraagt ca. 70.000 ton of 94 vrachtwagens per dag. Alhoewel zowel Kanaal-Noord als -Zuid uitgerust zijn met een betonnen kadewand, is geen enkel bedrijf watergebonden.

Voor wat betreft de beekstructuren, wordt het terrein van west naar oost, doorsneden door parallelle beekstructuren cat. 2 of hoger.

- De Zuurbeekvallei ten noorden van dit deelplan, is de ecologische drager van de omliggende kleine waardevolle percelen zoals weilanden, bosjes, houtkanten en heiderelicten.
- De Breeërstadsbeek is een kleinere, op ecologisch vlak, minder waardevolle waterloop. Op ruimtelijk vlak is deze beek echter wel waardevol gezien omwille van het structurerend karakter, bovendien is deze beek voor de werking van het RWZI Bree van primordiaal belang. Niet enkel het afvalwater dat niet door de influentvezels kan worden overgepompt, wordt over gestort in deze beek, maar ook het gezuiverd (effluent) water uit de dynasands en het restfluent van de NBT's wordt er gravitair afgevoerd.
- De Romersheikesbeek is minder zichtbaar en dus ook minder structurerend.

De groenstructuren kunnen opgedeeld worden in drie types.

- De laanbeplanting langsheen de ontsluitingsstructuur, bestaande uit eik en lijsterbes, die momenteel een structurerend karakter aannemen.
- Kleine landschapselementen die het gebied omzomen. Het betreft bomenrijen (zomereik, acacia, berk en zwarte els), hagen, houtkanten, naald- en loofhoutbosjes. Op sommige plaatsen kan men zelfs spreken van een coulisselandschap.
- De dreef (rode beuk, populieren, kastanje en eik) langsheen de Zuid-Willemsvaart, onderbroken vanaf de brug tot voorbij de stedelijke kern, vormt een sterk landmark.

De nederzettingsstructuur kan opgedeeld worden in drie bebouwingskorrels of nederzettingsstructuren.

- Kleinschaligere bedrijfsgebouwen die aansluiten op de typologie van een kleine of middelgrote onderneming, deze bevinden zich alle aan de voorzijde van Kanaal-Noord.
- Grootschalige bedrijfsgebouwen met relatief weinig buitenruimte en een bouwhoogte van ongeveer 10 m.
- De eerder rustieke hoeven die verspreid liggen in de open ruimte, ze bevinden zich allen in de wenselijke uitbreidingszone.

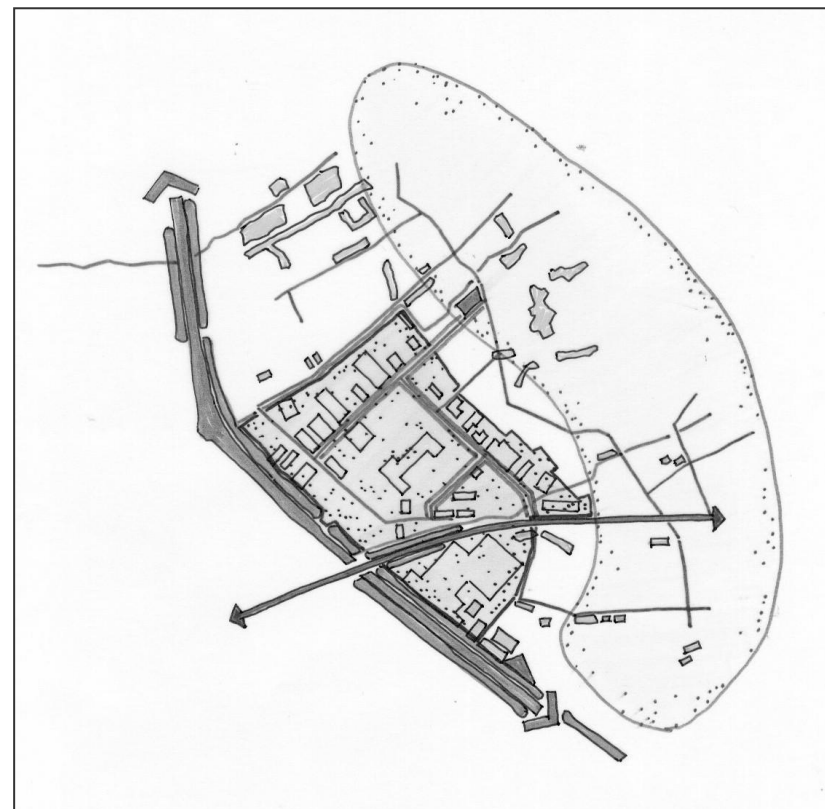
Voor wat betreft de functies is het bedrijventerrein ten noorden van N73 't Hasseltkiezel een meer gedifferentieerd bedrijventerrein met grote en kleine bedrijven met uiteenlopende activiteiten, zoals tentenbedrijf De Boer, enkele KMO's, het waterzuiveringsstation Bree en de expodroom (sporthal voor indoorsportmanifestaties). Er kan gesteld worden dat het terrein voor 80% volzet is (de nog niet bebouwde percelen zijn in wezen al verkocht).

Ter hoogte van de uitbreidingszone bevinden zich momenteel vijf landbouwzetels waarvan er drie met een lage dynamiek, één zonevreemde woning en één zonevreemd grondverwerkingsbedrijf. Het huidige grondgebruik is dan ook hoofdzakelijk in functie van de landbouw en bestaat grotendeels uit weiland afwisselend met maïsvelden. Samen vormen ze een rastervormig patchwork dat enerzijds voortvloeit uit het gebruik en anderzijds uit de beekstructuren.

Ten zuiden van 't Hasseltkiezel is het terrein volledig ingenomen door het conservenbedrijf Scana Noliko, inclusief het eigen waterzuiveringsstation. Het bedrijf heeft zich tot doel gesteld een breed productieprogramma aan levensmiddelen te verduurzamen en dit in verschillende verpakkingsvormen. Scana Noliko is voor haar productieactiviteit nauw verbonden aan de landbouw. Gezien de productie van het bedrijf seizoensgebonden is en afhankelijk van de weersomstandigheden, is er nood aan veel ruimte. De afhankelijkheid van de seizoenen heeft tot gevolg dat er op korte termijn geproduceerd moet worden terwijl het leveren verspreid is over het ganse jaar.

#### Synthese bestaande ruimtelijke structuur

- Zuid-Willemsvaart met dreefplanting als lijnvormig landmark.
- N73 't Hasseltkiezel als snede (noord en zuid) versus binding (ontsluiting).
- Beekvalleien structureren de site.
- Beekvalleien als ecologische dragers van een netwerk van kleine landschapselementen.
- Transparant landschap met aanzet tot coulissen als overgang naar open agrarisch gebied.
- Patchwork van kleinschalige en grootschalige bedrijven.
- Rastervormig wegenpatroon met beeldbepalende laanbeplanting.
- Bedrijventerrein als rand van stedelijkheid en gelijktijdig als overgang naar de open ruimte.



Analysetekening deelplan 5: Uitbreiding Kanaal-Noord

## **10.b Relatie met / conclusies Plan-MER**

### 10.b.1 Conclusies per disciplines.

#### 10.b.1.1 Discipline Bodem

##### **Effecten in de aanlegfase**

De voornaamste te verwachten effecten op bodem tijdens de aanlegfase zijn effecten op de bodemstructuur, het bodemprofiel, de bodemkwaliteit en het microreliëf. T.g.v. de werken voor de inrichting van de gebieden kan de bodem verdicht worden. Dit speelt vooral een rol in de zones die ook in de exploitatiefase onbebouwd zullen blijven, m.n. de openbare groengebieden, buffers en het speelbos.

In het plangebied van deelplan 5 is de bodem grotendeels beperkt kwetsbaar voor verdichting. Enkel t.h.v. de beekvalleien is de bodem matig kwetsbaar. Het globaal effect wordt daarom als matig negatief beoordeeld.

Verder zullen de werken ook vergraving met zich meebrengen waardoor het aanwezige bodemprofiel permanent wordt vernietigd. Dit effect wordt sterk negatief beoordeeld gezien zich waardevolle pluggenbodems en ook andere bodemprofielen in het plangebied bevinden.

Wat betreft de bodemkwaliteit worden geen significante effecten verwacht indien de VLAREBO - wetgeving strikt wordt opgevolgd. Mogelijk kan verontreinigde grond worden opgegraven ten westen van deelplan 5 en t.h.v. de RWZI van Bree. Ten slotte kan tijdens de werken bodemverontreiniging optreden t.g.v. lekken van voertuigen of machines. Dit effect wordt beperkt negatief ingeschat. Het vergraven kan ook het reliëf van de plangebieden wijzigen. De effecten zijn globaal gezien niet significant gezien het om een vlak terrein gaat. Het nivelleren van 2 weiden in het plangebied van deelplan 5 t.b.v. de inrichting van een bedrijventerrein wordt wel negatief beoordeeld, gezien deze een microreliëf bevatten.

##### **Effecten in de exploitatiefase**

Buiten de permanente effecten die kunnen optreden tijdens de aanlegfase kunnen er tijdens de exploitatiefase nog bijkomend effecten optreden m.b.t. bodemgebruik en bodemkwaliteit. Inzake bodemgebruik is vooral de bijkomende verharding van belang. Er zal ca. 3/4 van de plangebieden verhard zijn terwijl dat nu slechts 1/10 is voor deelplan 5. Inzake bodemkwaliteit worden geen significante effecten verwacht indien de huidige en toekomstige bedrijven en particulieren voldoen aan de VLAREBO-wetgeving. Door het verdwijnen van de landbouwactiviteiten in het gebied zal de bemesting verminderen, wat eveneens als niet significant tot eventueel beperkt positief kan worden beoordeeld.

#### 10.b.1.2 Discipline water

##### **Effecten in de aanlegfase**

De voornaamste te verwachten effecten op water tijdens de aanlegfase zijn effecten op de waterhuishouding t.g.v. mogelijke (tijdelijke) bemaling tijdens de werken, grond- en oppervlaktewaterkwaliteit en structuurkwaliteit van de waterlopen in het plangebied. De invloedstralen van de bemaling zullen eerder beperkt blijven. Mogelijke knelpunten waarbij de bemaling een aanwezige grondwaterwinning kan beïnvloeden zijn er in deelplan 5 tussen de Duppelerstraat en Industrierrein Kanaal-Noord. In deelplan 5 valt ook een invloed te verwachten van eventuele bemaling op de kwelgevoelige weiden in het noorden van het plangebied. Dit effect dient echter genuanceerd te worden, gezien deze weiden in de exploitatiefase worden ingericht als industrierrein. Globaal gezien wordt het effect van bemaling op de grondwaterhuishouding dan ook als matig negatief beoordeeld.

Afhankelijk van de grootte van de bouwput en de diepte van de bemaling kunnen vrij grote debieten geloosd worden op de waterlopen in het studiegebied. Voor deelplan 5 kunnen we aannemen dat deze debieten mogelijk wel kunnen geloosd worden op de Zuid-Willemsvaart. Gezien er reeds problemen inzake wateroverlast aan verschillende waterlopen in het studiegebied gekend zijn, kan verwacht worden dat het lozen van bemalingswater een tijdelijk matig negatief effect zal hebben op de waterkwantiteit in de waterlopen waarop geloosd wordt. Dit mogelijk effect wordt dan ook sterk negatief beoordeeld.

Door het onttrekken van grondwater kunnen eventueel aanwezige grondwaterverontreinigingen zich verspreiden. Een aantal gronden binnen het studiegebied bevinden zich in het register van verontreinigde gronden en hier dus mogelijk grondwaterverontreiniging aanwezig. Plaatselijk kan het effect hier dus sterk negatief zijn. Het lozen van bemalingswater in de dichtstbijzijnde waterlopen zorgt voor een inbreng van vreemd water in deze waterlopen. De waterlopen in het plangebied hebben nu reeds een matige kwaliteit waardoor het lozen van verontreinigd bemalingswater de situatie nog kan verslechteren. Dit effect wordt daarom sterk negatief beoordeeld.

Tijdens de uitvoering van de werken en het aan- en afvoeren van het materiaal kunnen grond- en oppervlaktewater verontreinigd worden door accidentele lekkages (olie, brandstof) van de gebruikte machines. Dit effect wordt beperkt negatief ingeschat. Ten slotte kunnen ook de bestaande beekstructuren aangetast worden door het lozen van bemalingswater of het uitvoeren van werken aan de waterlopen. Dit effect wordt beperkt negatief beoordeeld gezien de waterlopen momenteel een zwakke structuur vertonen.

### **Effecten in de exploitatiefase**

In de exploitatiefase kunnen eveneens effecten verwacht worden op de waterhuishouding, waterkwaliteit en structuurkwaliteit. Ten gevolge van de inplanting van gebouwen en wegenis kan indien kwel voorkomt, een invloed worden uitgeoefend op het opkwellend grondwater. Dit is relevant in het plangebied van deelplan 5 op 2 weiden waar kwelgevoelige vegetatie voorkomt en wordt gezien de beperkte oppervlakte maar sterke significantie als matig negatief beoordeeld. Ten gevolge van de wijziging in de verharding (door de constructie van gebouwen, aanleg wegenis, parkings e.d.) van een deel van het plangebied, kan verdroging optreden door de inperking van de mogelijkheden voor de infiltratie van hemelwater en de versnelde afvoer van het hemelwater naar de waterloop.

Na realisatie van het volledige deelplan 5 zal maximaal 73 % van het plangebied verhard zijn t.o.v. 8 % in de huidige situatie (maximale bijkomende verharde oppervlakte van ongeveer 40 ha). Het besluit houdende vaststellingen van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater dient steeds gevolgd te worden, wat de effecten van een verminderde infiltratie moet tegengaan. De condities van het terrein/de ondergrond zijn gunstig voor infiltratie. De groengebieden en bufferzones komen in aanmerking voor bovengrondse infiltratieconstructies. Ook is het voorzien van ondergrondse constructies mogelijk in het grootste deel van het plangebied.

Gezien de reeds gekende problemen inzake wateroverlast wordt geconcludeerd dat er risico's zijn op capaciteitsproblemen bij het ontvangen van hemelwater van bijkomende verharde oppervlakte. In principe worden de globale effecten van afvoer naar de waterlopen echter niet significant beoordeeld, omdat in realiteit veel minder dan 78%, resp. 73% van de oppervlakte (oppervlakte van de bebouwbare percelen) effectief zal verhard zijn (tuinen woningen, onverharde buffer en opslagruimte op bedrijfspercelen), en beekvalleien die door het plangebied lopen voldoende buffercapaciteit toegewezen krijgen.

De toekomstige activiteiten in het plangebied kunnen grond- en oppervlaktewater verontreinigen. Bij deelplan 5 gaat het voornamelijk om bedrijfsafvalwater. Bedrijfsafvalwater kan enkel op de riolering aangesloten worden conform het 'Besluit van de Vlaamse Regering houdende vaststelling van de regels inzake contractuele sanering van bedrijfsafvalwater op een openbare rioolwaterzuiveringsinstallatie (21/10/2005)'. De RWZI in Bree heeft zo'n 10% marge voor de aansluiting van industriële debieten, wat voldoende is voor de uitbreiding van het bedrijventerrein. Indien de bedrijven niet (kunnen) aansluiten op de riolering dienen ze hun afvalwater zelf te zuiveren. De waterlopen in het plangebied zijn reeds verontreinigd waardoor aansluiting van een bijkomende afvalwaterstroom op deze waterlopen een sterk negatief effect zal hebben.

Van de bedrijven die zich vermoedelijk zullen vestigen in de uitbreiding van het industrieterrein wordt geen belangrijke afvalwaterstroom verwacht. Calamiteiten kunnen eventueel wel leiden tot (grond)waterverontreiniging. Effecten worden bijgevolg als niet significant tot beperkt negatief beoordeeld. Ten slotte valt ook de bemesting van de landbouwgronden die momenteel in de plangebieden aanwezig zijn weg. Gezien deze bemesting tot grond- en oppervlaktewaterverontreiniging kan leiden, wordt dit effect matig positief beoordeeld.



Deelplan 5 kan een invloed hebben op de aanwezige beekstructuren, gezien ze de inpassing van de bestaande beken in de nieuwe inrichting voorzien. In deelplan 5 wordt een indicatief tracé voor de bestaande waterlopen voorgesteld. De stedenbouwkundige voorschriften stellen een natuurlijk beheer van deze waterlopen voorop. Gezien de invulling van het plangebied als bedrijventerrein en de beperkte lengte van het tracé van de waterloop in het plangebied wordt echter niet verwacht dat deze inrichting een significante verbetering van de beekstructuur met zich mee zal brengen. Het effect wordt dan ook als niet significant beoordeeld.

#### 10.b.1.3 Discipline geluid en trillingen

##### **Effecten in de exploitatiefase**

Voor de discipline geluid kunnen effecten ontstaan t.g.v. de uitbreiding van het bedrijventerrein en dit door de activiteiten van de bedrijven zelf en ook door het extra verkeer dat deze uitbreiding zal veroorzaken.

De inschatting van de emissies van de bedrijven zelf is niet eenvoudig, omdat de aard van de bedrijven in principe nog niet vast staat en hun geluidsemisseries in de planningsfase nog niet gekend zijn. Er is echter al een vrij goed zicht op de belangrijkste bedrijven die zich in de uitbreidingszone van Kanaal-Noord zouden vestigen.

Voor een deel van deze bedrijven zijn er geen significante geluidsemisseries te verwachten. Uitgaande van het feit dat de bedrijven moeten voldoen aan de bepalingen conform VLAREM II, met name een grenswaarde van 45 dB(A) aan de woningen voor de dagperiode en 40 dB(A) voor de nachtperiode, is er geen te verwachten in het stiltegebied van Stamprooibroek. Voor de dagperiode kan dit wanneer een geluidsbron wordt ingeplant met een  $L_{WA}$  van 100 dB(A) per 1 ha, dan is er geen overschrijding te verwachten van de grenswaarde voor de dagperiode ter hoogte van de woningen in de Kuilenstraat. Indien er een grond dam van 5 m over de gehele lengte op de grens van het plangebied wordt ingeplant kan het geluidsvermogen niveau voor geluidsbronnen op maaiveldhoogte voor de dagperiode verhoogd worden tot 108 dB(A). Dit moet nog geverifieerd worden aan de hand van een geluidsstudie die opgelegd kan worden in de milieuvergunning.

Belangrijk is echter wel te benadrukken dat de effecten op het omgevingsgeluid ter hoogte van de woningen in de Kuilenstraat beperkt negatief tot niet significant zullen zijn indien aan de grenswaarde voor VLAREM II wordt voldaan. De effecten op het omgevingsgeluid in het stiltegebied zijn te verwaarlozen.

De effecten van het bijkomend verkeer dat zal gegenereerd worden t.g.v. de uitbreiding van het bedrijventerrein en de overige ontwikkeling op het omgevingsgeluid kan opgedeeld worden in 2 groepen. Het verkeer op de N73 zorgt voor een verwaarloosbare toename van het wegverkeerslawaai in de punten D, E en F (natuurgebied/ stiltegebied). Door de uitbreiding van het bedrijventerrein zal het wegverkeer zich dichterbij de woningen bevinden (meetpunt B en C) zodat de verhoging hier groter is (3 à 4 dB(A)). De milieukwaliteitsnorm voor de dagperiode wordt niet gerespecteerd zodat het effect ten gevolge van het verkeer op het bedrijventerrein eerder als beperkt negatief kan bestempeld worden. Het effect op de verder afgelegen punten, met name in het natuurgebied Stamprooibroek is niet significant.

#### 10.b.1.4 Discipline lucht

##### **Effecten in de exploitatiefase**

Voor de discipline lucht kunnen effecten ontstaan t.g.v. de invulling van deelplan 5 als bedrijventerrein. De inschatting van de emissies van de bedrijven zelf is niet eenvoudig, omdat de aard van de bedrijven in principe nog niet vast staat en hun emissies in de planningsfase nog niet gekend zijn. Er is echter al een vrij goed zicht op de belangrijkste bedrijven die zich in de uitbreidingszone van Kanaal-Noord zouden vestigen. Van de meeste daarvan kan verondersteld worden dat ze – behalve t.g.v. verkeer – geen significante luchtemisseries zullen voortbrengen. Wat de invulling van de nog niet toegewezen oppervlakte betreft, kan op basis van de huidige terreintypologie eveneens verondersteld worden dat hun emissies weinig of niet significant zullen zijn.

Van de geplande WKK-centrale van Electrawinds zou wel een (zeer) significante impact verwacht kunnen worden. Hoogstwaarschijnlijk zullen de luchtemisseries van alle andere bestaande en geplande bedrijven op het bedrijventerrein verwaarloosbaar zijn in vergelijking met deze WKK-centrale. O.b.v. vergelijkbare inrichtingen kon bepaald worden dat

het punt van maximale impact ca. 1 à 1,5 km ten noordoosten van de schouw (cfr. dominante windrichting) zal liggen. In het geval van Electrawinds zou dit punt zich dus in het nagenoeg onbebouwd open ruimtegebied in de richting van de Nederlandse grens bevinden. De WKK van Electrawinds heeft echter een beduidend lagere schouw dan de inrichting waarmee vergeleken werd, waardoor het punt van maximale impact normaliter iets dichterbij de site zal komen te liggen, en de immissiewaarden op dit punt iets hoger zullen uitvallen (minder dispersie). De geplande locatie van de WKK van Electrawinds, ten noordoosten van het stedelijk woongebied, is dus – binnen de voorziene afbakening van het kleinstedelijk gebied van Bree – de best mogelijke locatie naar luchtmissies toe.

De effecten van het bijkomend verkeer dat zal gegenereerd worden t.g.v. de uitbreiding van het bedrijventerrein op de luchtkwaliteit zijn o.b.v. de doorrekening met CAR-Vlaanderen niet significant tot maximaal beperkt negatief.

#### 10.b.1.5 Discipline fauna en flora

De biologische waarde van het gebied in deelplan 5 is eerder beperkt. Er bevinden zich hier wel beduidend meer waardevolle oppervlakten dan ter hoogte van deelplan 2. Het gaat hier voornamelijk om reliëfrijke weiden en kleine landschapselementen. Vooral deze laatste zorgen voor een biologische meerwaarde voor het globale gebied. Ondanks het feit dat het gebied grotendeels deel uitmaakt van het vogelrichtlijngebied BE2221314, komt het merendeel van de hiervoor aangemelde soorten niet of nauwelijks in het gebied voor.

#### **Effecten in de aanlegfase**

Lokaal kunnen de natuurwaarden negatief worden gehypothekeerd door het uitvoeren van kap-, rooi- en vervolgens aanplantwerkzaamheden, onder meer het rooien van bomen langs de Zuid-Willemsvaart in functie van de aanleg van een kaaimuur voor de WKK-centrale. Er geldt hier een beperkt negatief effect voor deelplan 5. Lokaal kunnen de natuurwaarden worden aangetast door het uitvoeren van afbraak-, egalisatie- en opbouwwerkzaamheden. Hier geldt een matig negatief effect.

#### **Effecten in de exploitatiefase**

Het functioneren van de plangebieden na integrale implementatie van de RUP-voorschriften leidt tot een beperkt negatief effect voor deelplan 5, vooral ten gevolge van het verdwijnen van de reliëfrijke weiden in de omgeving van het kanaal en de RWZI.

De “groene vingers” gevormd door de beekvalleien die het plangebied doorsnijden (Breeërstadsbeek en Horstgaterbeek) zorgen voor een behoud en lokaal zelfs een versterking van de ecologische waarden en connectiviteit.

#### 10.b.1.6 Discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie.

#### **Effecten in de aanlegfase**

Tijdens de aanlegfase worden effecten verwacht op de landschapsstructuur, de perceptieve kenmerken en de erfgoedwaarden. De landschapsstructuur kan tijdelijk wijzigen t.g.v. de aanleg van werkzones en het rooien van opgaande begroeiing. Het doorsnijden van het halfopen landschap wordt negatief beoordeeld. Hoe verder de werkzones worden ingericht van de bestaande bebouwing hoe negatiever het effect op de landschapsstructuur zal zijn. Het effect dient wel enigszins genuanceerd te worden, gezien de plangebieden in de toekomstige situatie eerder gesloten zullen zijn van landschapsstructuur. Verder wordt het landschapsbeeld geschaad t.g.v. werkzaamheden en de werf. Deze effecten zijn tijdelijk en worden daarom beperkt negatief beoordeeld.

Effecten op de erfgoedwaarden van het landschap worden in de aanlegfase vooral verwacht t.g.v. het doorsnijden van historische percelering door de werkzones en het rooien van kleine landschapselementen van het reeds gedegradeerde bocage-landschap. Deze effecten worden matig negatief beoordeeld. Door vergraving kunnen ten slotte aanwezige archeologische waarden vernietigd of beschadigd worden. Dit wordt steeds als sterk negatief beoordeeld. Het effect is immers onomkeerbaar.

### **Effecten in de exploitatiefase**

In de exploitatiefase worden effecten verwacht op de landschapsstructuur, de perceptieve kenmerken en de erfgoedwaarde van het landschap. Deelplan 5 zal na de uitvoering ervan een significante impact hebben op de landschapsstructuur. De aanwezige percelering t.b.v. het landbouwgebruik zal volledig verdwijnen en ook de bestaande wegenstructuur zal aangepast en uitgebreid worden. Ook worden een aantal waterlopen verlegd. Voor deelplan 5 wordt vooral het mogelijk verwijderen van kleine en lineaire landschapselementen sterk negatief beoordeeld. Door het vormen van landschapskamers om de structurele relatie met het omliggende (gedegradeerde) bocagelandschap te behouden wordt de negatieve impact van de inrichting van het bedrijventerrein op de globale landschapsstructuur wel zo veel mogelijk gemilderd. Het verleggen van de Breeërstadsbeek wordt beperkt negatief beoordeeld. Globaal gezien kan gesteld worden dat de invulling van deelplan 5 als bedrijventerrein een matig negatieve impact zal hebben op de landschapsstructuur, gezien reeds verschillende maatregelen worden voorzien voor inpassing van het bedrijventerrein in het gedegradeerde bocagelandschap en het bedrijventerrein volledig aansluit bij het bestaande bedrijventerrein. Het begeleiden van de beken met lineaire kleine landschapselementen wordt wel positief beoordeeld gezien deze hierdoor duidelijker afgelijnd worden in het landschap.

Ook het landschapsbeeld zal t.h.v. het plangebied volledig veranderen. Het halfopen landbouwgebied wordt t.h.v. deelplan 5 vervangen door een bedrijventerrein. Voor deelplan 5 zal het landschapsbeeld voornamelijk wijzen wanneer met vanuit noordelijke of oostelijke richting kijkt. Er is vooral impact te verwachten voor de woningen langs de Kuilenstraat. Het halfopen zicht in westelijke richting langs deze straat zal vervangen worden door een gesloten zicht op een groene buffer, waardoor het effect van direct zicht op een bedrijventerrein wel enigszins gemilderd wordt. Ook in het noorden zal er zicht zijn op een groene buffer. Gezien de woningen hier verder liggen van de voorziene buffer en hiermee ook het bestaande industrieterrein visueel gebufferd wordt, zal de impact op het landschapsbeeld slechts beperkt negatief zijn. Het mogelijk rooien van de lineaire beplanting langsheen de Zuid-Willemsvaart wordt negatief beoordeeld. Binnen het plangebied zal het landbouwgebied plaats maken voor bedrijven wat eveneens een negatieve impact heeft op het landschapsbeeld. Door het voorzien en maximaal behouden van kleine landschapselementen langs wegen en beken en het indelen van het terrein in landschapskamers wordt deze impact zo veel mogelijk gemilderd.

Effecten op de erfgoedwaarden van het landschap worden voornamelijk verwacht t.g.v. het vernietigen van de historische percelering en bocagelandschap. Gezien deelplan 5 zich niet in een relictzone bevindt en door de invulling van het bedrijventerrein in landschapskamers wordt het effect op het bocagelandschap beperkt negatief beoordeeld.

#### 10.b.1.7 Discipline mens – sociaal organisatorische aspecten.

### **Effecten in de aanlegfase**

Tijdens de aanlegfase zijn er voor de discipline mens vooral effecten te verwachten m.b.t. visuele impact, inname landbouwgronden en hinder. Voor de visuele impact wordt verwezen naar de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie (perceptieve kenmerken). Inzake de inname van landbouwgrond is het voornamelijk van belang dat de aanleg in fasen zal gebeuren. Verwacht wordt dat de bodeminname zich vooral zal beperken tot de eigenlijke zone die op dat moment wordt aangelegd, maar (tijdelijke) stockage op landbouwgronden buiten deze zone is niet uitgesloten. Verder kunnen ook landbouwgronden buiten de eigenlijke werkzone tijdelijke hinder ondervinden van bemaling. Gezien de landbouwgronden in en rond het plangebied matig geschikt tot zeer geschikt zijn voor verschillende teelten wordt het effect dan ook sterk negatief beoordeeld.

Buiten het visuele aspect kunnen bewoners en gebruikers van de plangebieden tijdens de werken vooral hinder ondervinden van geluid, stofvorming, transport en omleidingen. Gezien dit in de planfase nog niet gekwantificeerd kan worden, worden een aantal kwetsbare zones aangeduid in deelplan 5:

- geluid- en stofhinder: woningen langsheen de Kuilenstraat.
- transport: beperkt tot niet significant effect van werfverkeer via de N76 en de N73, sterk negatief effect van werfverkeer via de kern van Gerdingen, de Bocholterkiezel en de Kuilenstraat.
- Omleidingen: sterk negatief voor de N76 en de N73.

### **Effecten in de exploitatiefase**

Tijdens de exploitatiefase worden voornamelijk effecten op mobiliteit, landbouw en hinder verwacht. Op vlak van mobiliteit wordt geconcludeerd dat na realisatie van deelplan 5:

- de vlotte doorstroming op het weggennet niet gehypothekeerd wordt en er dus geen significant effect is op de verkeersafwikkeling => neutrale beoordeling.
- op vlak van verkeersleefbaarheid:
  - o de oversteekbaarheid goed blijft  
=> neutrale beoordeling
  - o er geen risico op sluipverkeer wordt gecreëerd  
=> neutrale beoordeling
  - o de opgelegde verplichtingen inzake parkeer capaciteit minimalistisch zijn en geen enkele garantie bieden tegen afwenteling naar de omgeving  
=> matig tot sterk negatieve beoordeling voor plangebied 2 (afwenteling op woonomgeving)  
=> licht negatieve beoordeling voor plangebied 5 (afwenteling industriezone)
- er geen negatieve impact is op de doorstroming van het openbaar vervoer  
=> neutrale beoordeling
- het netwerk niet bijgestuurd moet worden om aan de minimale dekkingsnormen te voldoen  
=> neutrale beoordeling
- er bijkomende langzaam verkeerverbindingen gecreëerd zullen worden  
=> positieve beoordeling

Deelplan 5 heeft een sterk negatief effect op landbouw, gezien grote oppervlakten matig tot zeer geschikte landbouwgrond verloren zullen t.b.v. de invulling als bedrijventerrein. Voor overig bestaand bodemgebruik wordt geen impact verwacht.

Wat betreft lichthinder zullen de effecten zich voornamelijk beperken tot het plangebied. Er is bijgevolg geen significante tot maximaal een beperkte impact te verwachten.

Er wordt globaal gezien geen bijkomende geluidshinder t.g.v. de toename in verkeer in deelplan 5 verwacht. Er kan wel significante geluidshinder ontstaan t.g.v. het inplanten van luidruchtige activiteiten op minder dan 300 m van woningen. Matig negatieve effecten kunnen verwacht worden t.h.v. de Kuilenstraat. Hinder t.g.v. luchtverontreiniging is voornamelijk te verwachten t.g.v. bedrijfsemissies en verkeersemissies van deelplan 5. O.b.v. de effectenbeoordeling bij discipline lucht blijkt dat er geen hinder van de bedrijfsemissies op mens verwacht wordt. De impact van verkeersemissies is niet significant tot beperkt negatief.

### 10.b.2 Milderende maatregelen geformuleerd vanuit het Plan-MER

De milieueffecten van deelplan 5 zijn beoordeeld in het Plan-MER, goedgekeurd door de dienst-MER op 15 mei 2009.

#### **Bodem**

- Werkstroken bij voorkeur op locaties waar later infrastructuur komt en niet langs waterlopen (behalve voor werken aan waterlopen), vermijden van accidentele vervuiling tijdens de werken, grondverzet zo veel mogelijk vermijden.
- Onoordeelkundige berging van overtollige grond in valleigebieden moet overal worden vermeden, ook buiten het plangebied.
- Vergraven van bodemprofielen in onbebouwde (groene) zones zo veel mogelijk vermijden.

#### **Water**

- Onoordeelkundige berging van overtollige grond in valleigebieden moet overal worden vermeden, ook buiten het plangebied.
- Indien bemaling noodzakelijk blijkt, moet in de eerste plaats nagegaan of het opgepompte water opnieuw kan worden geïnfilteerd.
- Voorzien van zachthellende oevers in deelplan 5, en dit voor de Horstgaterbeek en de Breeërstadsbeek, om hun structuurkwaliteit te verbeteren. Oevers met een helling van 30° of minder zijn noodzakelijk om een waardevolle oeverstructuur te kunnen laten ontwikkelen.
- Voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater voorzien in infiltratiegevoelig gebied (zie kaart infiltratiegevoelige bodems).
- Aandacht besteden aan mogelijke lozingen in de aanwezige waterlopen bij het toekennen van milieuvergunningen voor de bedrijven die zich zullen vestigen in deelplan 5. De waterlopen in deelplan 5 zijn immers al verontreinigd, waardoor lozen van water dat verontreinigde stoffen bevat ervoor kan zorgen dat bijkomende normen overschreden worden.

#### **Fauna en flora**

- Aanvoer van materiaal bij voorkeur langs één welbepaalde vastgelegde route en stockage van gronden binnen de perimeter van de geëgaliseerde en bouwrijp te maken zones.
- Voorzien van een degelijke bufferzone rondom de plangebieden, ecologische inrichting van de waterlopen, maximaal behoud van de aanwezige verspreid staande oude eiken, bomenrijen en houtkanten, verplichtingen tot groenaanleg voor nieuwe bedrijven, gebruik maken van streekeigen boomsoorten, creëren van aaneengesloten groene corridors doorheen de gebieden, duurzaam waterbeheer zodat de vuilvracht in de waterlopen afneemt.
- Voorzien van voldoende groen langsheen nieuwe wegen en langsheen de waterlopen, overwegen van ontwikkeling van spontane natuur op restgronden, promotie van het gebruik van natuurlijke elementen in tuinen, aandacht voor vogels bij gebruik glas in nieuwbouw.

#### **Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie**

- Archeologisch vooronderzoek voor de werken (proefsleuvenonderzoek).
- Aanwezige kleine landschapselementen dienen als relict van het bocagelandschap dienen zo veel mogelijk behouden te worden.
- Historische percelering zo veel mogelijk behouden en het verwijderen van de bomen langs de Zuid-Willemsvaart tot een minimum beperken.



**Mens**

- Werfverkeer bij voorkeur niet langs de Kuilenstraat en zo snel mogelijk eventuele onteigeningen communiceren.
- Voor DP 5parkeerbalans toevoegen aan de criteria die aan bod moeten komen in de verplichte omgevingsnota.
- Neerwaartse lichtverdeling voor openbare en privé buitenverlichting, samen met VVM De Lijn de mogelijkheden onderzoeken om het bedieningsniveau i.f.v. plangebied 5 te verhogen.

**Geluid en trillingen**

- De ontsluitingsweg van het bedrijventerrein uitsluitend via de N73 voorzien, een gronddam rondom het industriegebied (indien geluidshinder niet per bedrijf beperkt wordt, maar toch luidruchtige activiteiten op minder dan 300 à 400 m van woningen gepland worden).
- Eventueel geïsoleerde aanpak per bron / installatie indien er toch noodzakelijke luidruchtige installaties aan de kant van de woningen moeten voorzien worden, voorafgaandelijk geluidstudie voor bedrijven die zeer luidruchtige activiteiten of processen hebben, bedrijven met aanzienlijke geluidsbronnen in het centrum van het bedrijventerrein voorzien. Een monitoring na inplanting van het bedrijf is eveneens nuttig.

**Lucht**

Project-MER WKK Electrawinds dient uitsluitend te geven over de randvoorwaarden m.b.t. de luchtemissies van de centrale (o.a. hoogte schouw) toepassing van de afstandsnormen t.o.v. bewoning per bedrijfs- of activiteitentype, die opgegeven worden in het zogenaamde Groene Boekje van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) m.b.t. geur en grof stof. In de bijhorende tabellen worden ten andere ook afstandsnormen gegeven voor geluid en gevaar (veiligheid).

### 10.b.3 Maatregelen die kunnen doorvertaald worden in het PRUP

Er wordt voorgesteld om parkeernormen op te nemen in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften van het PRUP. Deze worden niet opgenomen in het verordenende gedeelte, om de nodige flexibiliteit bij de uitvoering van het RUP te kunnen garanderen.

Voor plangebied 5: "parkeerbalans" toevoegen in de opsomming van criteria die aan bod moeten komen in de verplichte "omgevingsnota".

Maatregelen die doorwerken in latere fasen (project-MER/ontheffingsdossier/ stedenbouwkundige vergunning):

- Om lichtpollutie te vermijden dient openbare en privé-buitenverlichting een neerwaartse lichtverdeling te hebben. Voor de best beschikbare technieken voor buitenverlichting in de verschillende RUP-zones kan de website <http://www.emis.vito.be/lichthinder> geraadpleegd worden.
- Communicatie m.b.t. onteigeningen (naar eigenaars en gebruikers) dient zo snel mogelijk te gebeuren, wanneer de precieze onteigeningscontouren gekend zijn
- Samen met VVM De Lijn de mogelijkheden onderzoeken om het bedieningsniveau te verhogen.

## 10.c Gewenste ruimtelijke structuur<sup>11</sup>

### 10.c.1 Visie

Het plan moet leiden tot het bekomen van een kwalitatief regionaal bedrijventerrein waarbij de landschappelijke integratie, duurzaam waterbeheer en ruimtegebruik voorop staan. Het plan moet leiden tot het bekomen van een gestuurde ruimtelijke ontwikkeling in functie van thematische invullingen.

Het plan moet de mogelijke planoptie met betrekking tot het herstructureren van het bestaande bedrijventerrein, vrijwaren.

#### Visie-elementen

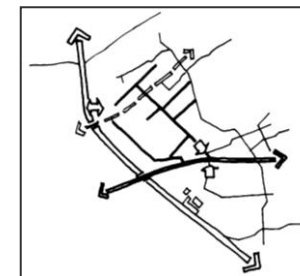
- Ter ondersteuning en bevordering van de economische groei zal de provincie, binnen het kader van het RSV, zoeken naar ontwikkelingskansen voor de bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden.
- Doorvoeren van een gefaseerde ontwikkeling in relatie tot differentiatie. In het kader van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik wordt een gefaseerde ontwikkeling vooropgesteld afgestemd op de economische behoefte. Daarnaast worden met de uitbreiding bepaalde zones gereserveerd voor specifieke regionale bedrijvigheid, zoals een zone voor watergebonden bedrijvigheid langs het kanaal en een zone voor grondverwerkingsbedrijven aan de rand van het bedrijventerrein. Deze laatste hebben weinig bebouwde ruimte nodig wat een ruimtelijke afbouw naar het landschap mogelijk maakt.
- Bekomen van optimale landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in relatie tot duurzaam waterbeheer en intensief ruimtegebruik:
  - ° zuinig ruimtegebruik en een zuinig uitgiftebeleid staan voorop, ontwikkelingen gebeuren conform de economische behoefte;
  - ° een degelijke buffering rondom de projectzone met een integratie van de bestaande buffer langs de Jennestraat en aandacht voor openbaar groen langs de nieuwe wegen;
  - ° maximaal behoud van de verspreid staande oude eiken, integreren in de deelprojecten;
  - ° verplichte groenaanleg voor de nieuwe bedrijven, met bij voorkeur streekeigen boomsoorten;
  - ° maximaal hergebruik van hemelwater en/of aanleg infiltratiesysteem, aanleg van ontkoppeld rioleringsstelsel met infiltratiemogelijkheden en opleg van strenge milieuvorschriften voor nieuwe bedrijven, zodat het vuilvracht van de Breeërstadsbeek niet verhoogd zal worden en de grondwaterkwaliteit niet afneemt;
  - ° om een te grote belasting op de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en menselijke omgeving tegen te gaan moet prioriteit gegeven worden aan:
    - het herstructureren en uitbreiden boven het aansnijden van nieuwe ruimte;
    - het verantwoord afronden en intensifiëren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen (en plannen);
    - het stimuleren van duurzaam, intensief en meervoudig ruimtegebruik bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.
- Op waarderen, optimaliseren en imagooversterking bestaande bedrijventerrein. De as Kanaallaan/Broekstraat zal ontwikkeld worden als imagooversterkende (groene)as binnen het bedrijventerrein, als binding tussen het stedelijk gebied en de open ruimte. Deze as ondersteunt tevens de Breeërstadsbeek. De bouw van een voetgangersbrug zal tevens de fysieke relatie met het stedelijk gebied realiseren. Het imago moet versterkt worden door een functionele differentiatie, hogere inrichtingskwaliteiten en betere landschappelijke inpassing van terreinen en gebouwen.
- Optimale ontsluiting van het bedrijventerrein Kanaal-Noord op de N73. Vanuit het afbakeningsproces wordt een herstructurering van de ontsluiting op de N73 vooropgesteld, waarbij zijn verkeersveiligheid en oversteekbaarheid de belangrijkste elementen.

<sup>11</sup> Uit: voorontwerp PRUP "uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73" te Bree; Libost-Groep nv; 1 maart 2007.

10.c.2 Ruimtelijke concepten

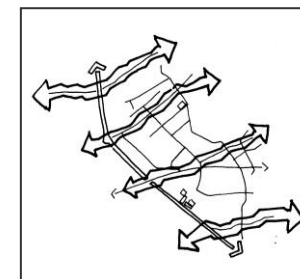
## 1. Gebundelde ontsluiting.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centraal punt, m.n. het kruispunt N73 / Roermonderstraat / bedrijventerrein Kanaal-Noord. Vanaf dit punt wordt het ganse bedrijventerrein via één centrale as ontsloten, de verschillende bedrijven takken via ondergeschikte ontsluitingsstraten aan op deze hoofdontsluitingsas. Conform het grs Bree wordt, samen met de uitbreiding van het bedrijventerrein, de wenselijke fietsverbinding tussen de Vlake van Bocholt en het stedelijk gebied gerealiseerd.



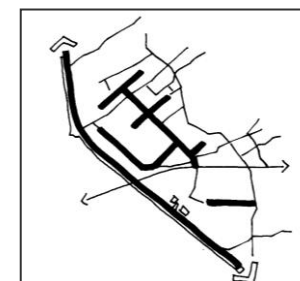
## 2. Beekvalleien als groene vingers doorheen het bedrijventerrein.

Aangezien de beekvalleien het bedrijventerrein van oost naar west doorsnijden, zijn het ideale natuurlijke structuren om een verwevenheid tussen het omliggende landschap en het bedrijventerrein te bewerkstelligen. Door de beekstructuren als structurele dragers te gebruiken ontstaat een eerste aanzet van landschapskamers. Bovendien kunnen de beken als duurzame ontwateringgrachten voor het oppervlaktewater fungeren.



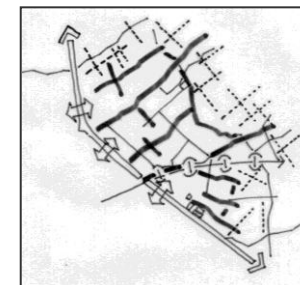
## 3. Lijninfrastructuren versterken door groenarchitectuur.

Vanuit de analyse bestaande ruimtelijke structuur wordt de bestaande groenstructuur langs de Zuid-Willemsvaart, samen met de bestaande laanbeplanting als zeer waardevol beoordeeld. Het behoud en versterken hiervan staat dan ook voorop.



## 4. Schaaldifferentiatie d.m.v. groene kamers en landschappelijke inpassing d.m.v. behoud en versterken kleine landschapselementen.

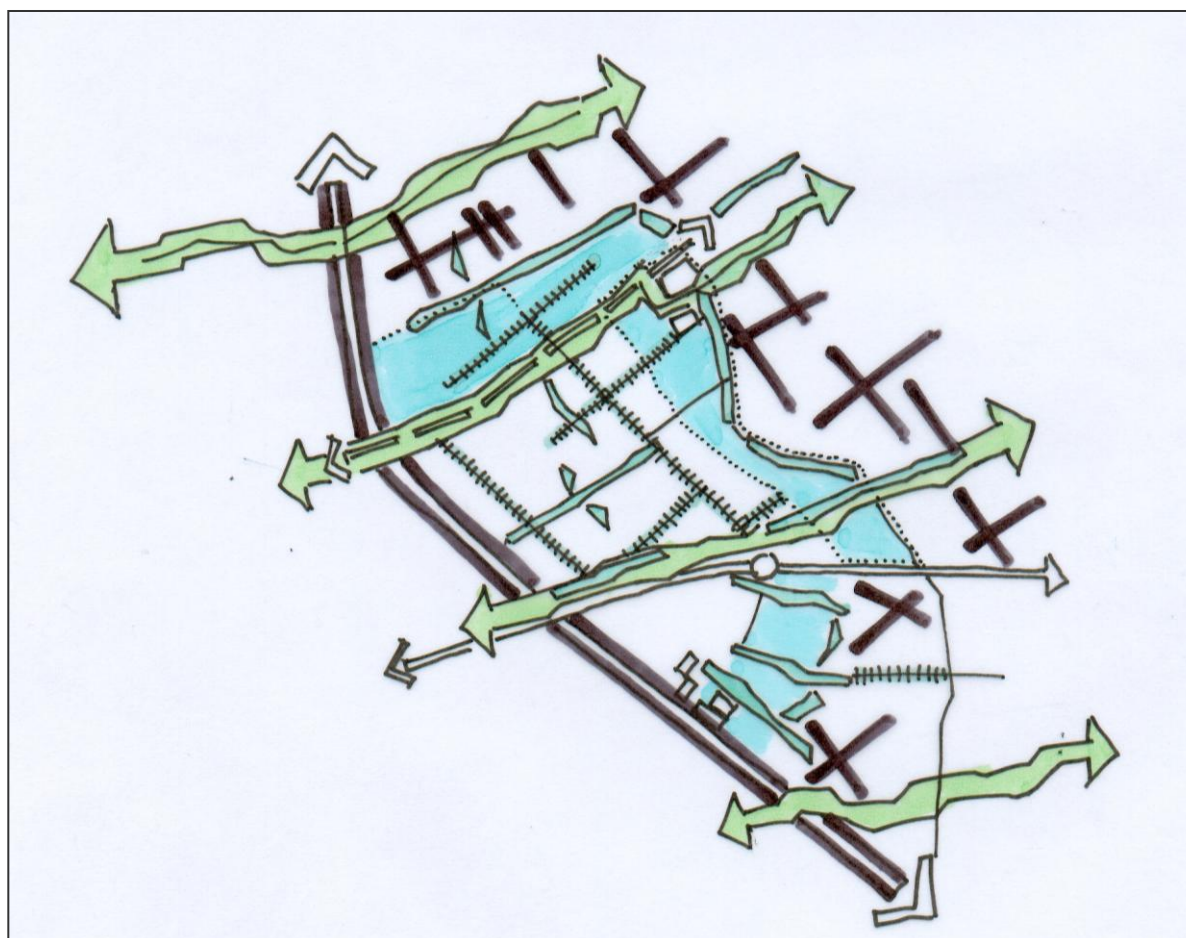
Conform het aanliggende coulisselandschap wordt het bedrijventerrein in verschillende groenkamers ingedeeld. Hierdoor wordt het landschap doorgetrokken binnen het bedrijventerrein en wordt het grootschalig regionaal bedrijventerrein voor een deel teruggebracht tot een schaal op mensenmaat. Bovendien kunnen de kamers aangewend worden i.f.v. differentiatie van bedrijven en fasering van ontwikkeling. Zichtlocaties langs de N73 worden zo op een natuurlijke manier gescheiden van de rest van het bedrijventerrein. Om een zo naadloos mogelijke overgang tussen open ruimte en bedrijventerrein te bekomen, wordt de landschappelijke inkleding geënt op de bestaande kleine landschapselementen ter hoogte van het aanliggend agrarisch gebied.



### 10.c.3 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

Synthese: bedrijvenlandschap: bedrijventerrein als transformatiezone tussen stedelijkheid en landelijkheid.

Met dit concept wordt een nieuw landschapselement toegevoegd als overgang tussen het kleinstedelijk gebied Bree en de open agrarische vlakte van Bocholt. Om een naadloze transformatiezone te krijgen tussen beide structuren is een verwevenheid tussen beide structuren onontbeerlijk. Het concept voor herstructurering van het bestaand bedrijventerrein Kanaal-Noord, alsook de toekomstige ontwikkeling van de uitbreidingszone, vertrekken dan ook vanuit de structurerende elementen van het landschap, met als einddoel dat het bedrijventerrein landschap wordt en het landschap overgaat in een landschappelijk bedrijvenpark.



**10.d Ruimtebalans**

RUIMTEBALANS		Deelplan 5: uitbreiding Kanaal-Noord		
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand	
Gewestplan				
	agrarisch gebied	ca	61ha 40a 06ca	
	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	ca	22a 50ca	
	zone voor milieubelastende industrie	ca	2ha 02a 26ca	
		<b>ca</b>	<b>63ha 64a 82ca</b>	
Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73				
	zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein	ca	0,00	46ha 44a 90ca
	specifiek regionaal bedrijventerrein: watergebonden bedrijventerrein	ca	0,00	8ha 24a 05ca
	zone voor infrastructuur voor afvalwaterzuivering	ca	0,00	0ha 11a 90ca
	groenbuffer	ca	0,00	6ha 57a 96ca
	zone voor wegenis	ca	0,00	1ha 72a 05ca
	bestaande waterweg (Zuid-Willemsvaart)	ca	0,00	0ha 53a 96ca
				<b>63ha 64a 82ca</b>