



# RUP Uitbreiding BPA “Veerstraatveld-Beek”

Stad BREE – ontwerp RUP voor definitieve vaststelling // toelichtingsnota // 21-02-2019

procedurestappen	
Startnota	December 2017
Scopingnota	Juni 2018
Voorontwerp-RUP	Juli 2018
Ontwerp-RUP voor voorlopige vaststelling	September 2018
Ontwerp-RUP voor definitieve vaststelling	21-02-2019

# Gemeentelijk RUP Uitbreiding BPA Veerstraatveld Beek

---

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van

Stefan Goclon  
Algemeen directeur

Jacques Leten  
Voorzitter Gemeenteraad





# Redactie

**Titel** : RUP Uitbreiding BPA “Veerstraatveld-Beek”

**Subtitel** : Ontwerp RUP voor definitieve vaststelling // toelichtingsnota

**dossiernummer** : 170370 - 71

**revisie** : b

**Auteur** : Brecht Laevens (erkend als ruimtelijk planner)  
: Wouter Beyen (milieudeskundige)

**Gecontroleerd door** : Jean-Luc Schepmans (erkend als ruimtelijk planner)

**Contact** : Geosted bvba  
Riemsterweg 117  
3742 Bilzen

089.51.53.43  
[info@geosted.be](mailto:info@geosted.be)



# Inhoud

1	Aanleiding en probleemstelling .....	11
2	Locatie-alternatieven .....	12
2.1	Locaties volgens het GRS Bree .....	12
2.1.1	Boneput .....	13
2.1.2	Zone “Expodroom” .....	14
2.1.3	Zone gemeentelijk -sport- en ontspanningscomplex - zwembad .....	15
2.2	Overige locaties in en aansluitend aan het kleinstedelijk gebied .....	16
2.3	Locatie aansluitend aan harde bestemmingszones binnen HAG .....	16
2.3.1	Terreinen van Groen Star Beek .....	18
2.4	Conclusie .....	18
3	Ruimtelijke situering .....	19
4	Bestaande feitelijke toestand .....	21
5	Bestaande juridische toestand .....	25
6	Planningscontext .....	32
6.1	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) .....	32
6.2	Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (PRSL) .....	33
6.2.1	Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend deel .....	33
6.2.2	Bindend deel .....	34
6.3	Relatie met het ruimtelijk structuurplan Bree .....	35
6.3.1	Richtinggevend deel .....	35
6.3.2	Bindend deel .....	39
6.4	Overige relevante beleidsdocumenten .....	39

6.4.1	Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening .....	39
6.4.2	Mobiliteitsplan Bree .....	39
6.4.3	BPA “Veerstraatveld-Beek” .....	39
6.4.4	AGNAS .....	40
6.4.5	RUP “Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven” .....	41
7	Inrichtingsalternatieven .....	42
8	Voorkeursscenario en afbakening plangebied .....	45
9	Afwijking t.o.v. het GRS Bree .....	46
9.1	Afwijkingsbepalingen .....	46
9.2	Motivatie tot afwijking .....	46
9.3	Besluit .....	48
10	Omzendbrief RO/2010/01 .....	49
10.1	Situering van het plangebied binnen het herbevestigd agrarisch gebied .....	49
10.2	Motivatie inname .....	50
10.3	Onderzoek naar alternatieve locaties .....	50
10.4	Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur .....	50
10.5	Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw .....	50
10.5.1	Ruimtebalans compensatie HAG .....	52
10.6	Conclusie .....	53
11	Alternatieven .....	54
11.1	Nulalternatief .....	54
11.2	Locatiealternatieven .....	54
11.3	Inrichtingsalternatieven .....	54
12	Reikwijdte en detailleringsgraad .....	55
12.1	Reikwijdte .....	55

12.2	Detaileringsraad .....	55
13	Aanreiken elementen watertoets .....	56
13.1.1	Overstromingen .....	56
13.1.2	Hellingen en erosie .....	56
13.1.3	Infiltratie .....	56
13.1.4	Grondwaterstromingen .....	56
13.2	Ruimtelijke veiligheidsrapportage .....	61
14	Onderzoek naar m.e.r. ....	63
14.1	Scopingnota .....	63
14.1.1	Algemeen .....	63
14.1.2	Conclusies .....	63
15	Motivering onteigening .....	65
15.1	Motivatie voor de onteigening .....	65
15.1.1	Noodzaak .....	65
15.1.2	Algemeen nut .....	65
16	Ruimtebalans.....	67
17	Op te heffen voorschriften .....	68
17.1	Gewestplan Neerpelt-Bree .....	68
17.2	BPA “Veerstraatveld-Beek” .....	68
18	Op te heffen verkavelingen .....	68
19	Planbatenheffing, planschadevergoeding en gebruikerscompensatie.....	69
19.1	Mogelijke planbaten/planschade .....	69
19.2	Mogelijke kapitaalschade/Gebruikersschade .....	69



# 1 Aanleiding en probleemstelling

Begin 2017 fuseerden de voetbalclubs “Groen Star Beek” en “KSK Bree” om met verenigde krachten in te kunnen zetten op accommodatie, werking en het uitbouwen van het provinciale voetbal in Bree. Dit houdt ook in dat beide clubs op één locatie worden gehuisvest zodat de accommodatie zo optimaal mogelijk kan benut worden.

Conform de visie uit het GRS zou hoogdynamische recreatieve infrastructuur in één van de drie locaties binnen het kleinstedelijk gebied voorzien moeten worden (Boneput, Expodroom, gemeentelijk zwembad). Echter, geen enkele van deze locaties blijkt geschikt te zijn om er het noodzakelijk programma te kunnen realiseren voor de fusieclub. Een onderzoek naar deze mogelijke locaties is in het volgende hoofdstuk terug te vinden.

Daar tegenover staat dat Groen Star Beek reeds beschikt over een uitgebouwde sportzone tussen de dorpskern van Beek en de Zuid-Willemsvaart die quasi aansluitend aan het kleinstedelijk gebied gelegen is en waar ook recent nog een nieuwe kantine met kleedkamers en dergelijke werd opgetrokken. Voor deze sportzone (Veerstraatveld) werd in 1996 een BPA opgesteld. De gronden gelegen binnen de grenzen van het BPA zijn echter ook al volledig ingevuld. Er zijn dus geen uitbreidingsmogelijkheden meer binnen het huidig juridisch kader, ook niet door middel van optimalisering van het huidige programma. Er zijn op die locatie wel nog mogelijkheden om de sportzone op een compacte en ruimtelijk verantwoorde manier uit te breiden aansluitend aan de bestaande sportzone. Daarom wenst de stad Bree over te gaan tot de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) dat de uitbreiding van de voetbalaccommodatie aansluitend aan de bestaande sportzone zoals afgebakend in het BPA Veerstraatveld mogelijk maakt.

Omdat de uitbreidingszone gelegen is in agrarisch gebied volgens het gewestplan Neerpelt-Bree en het agrarisch gebied op deze locatie herbevestigd is, dient binnen dit planinitiatief in principe een ruiloperatie bewerkstelligd te worden waarmee het planologisch evenwicht redelijkerwijs wordt hersteld. Echter, in de zitting van de gemeenteraad van 5 maart 2018 werd het RUP “gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven – Bree” definitief vastgesteld. In dat RUP werd met de herbesteding van een gedeelte van het woonuitbreidingsgebied Kipdorpstraat Zuid (WU 4) te Vostert een voldoende grote reserve opgebouwd voor de compensatie van inname van agrarisch gebied binnen onderhavig RUP. Een ruiloperatie is bijgevolg niet meer aan de orde.

## 2 Locatie-alternatieven

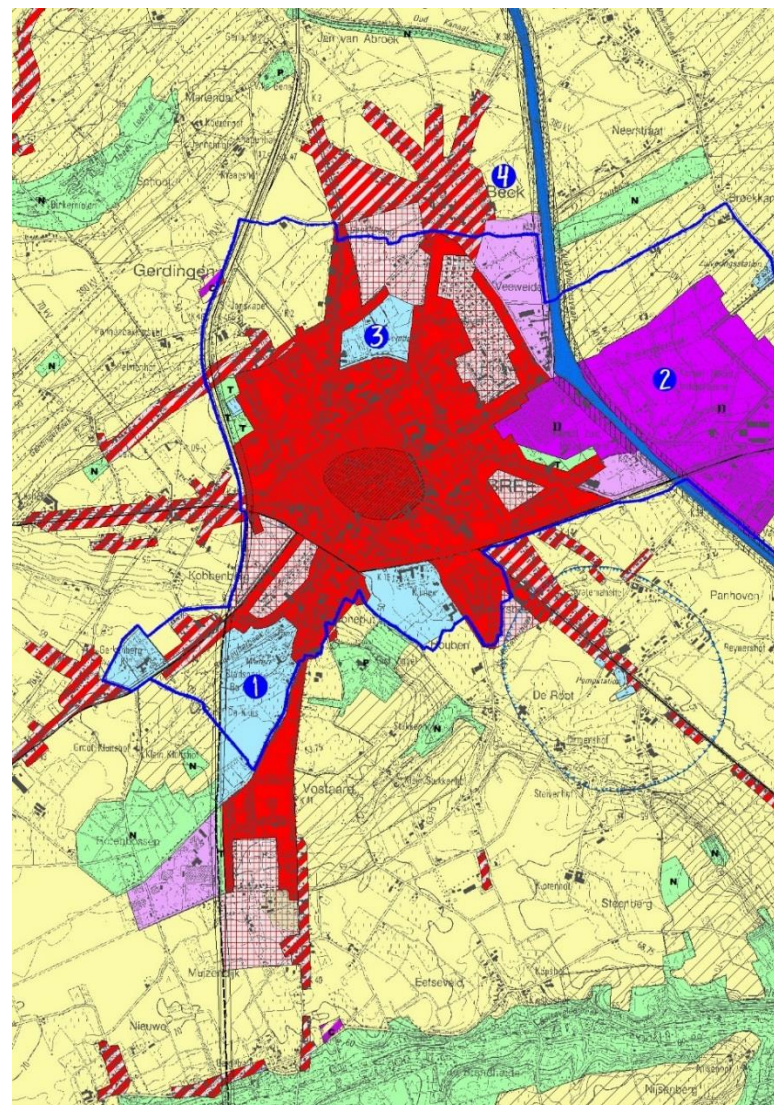
De keuze van de voorliggende locatie (voorwerp van onderhavig RUP) wordt in dit hoofdstuk uiteengezet en gemotiveerd.

### 2.1 Locaties volgens het GRS Bree

Conform de visie uit het GRS dient hoogdynamische recreatieve infrastructuur in één van de drie locaties binnen het kleinstedelijk gebied ingeplant te worden:

1. Boneput;
2. Expodroom;
3. Gemeentelijk - sport- en ontspanningscomplex - zwembad.

In dit hoofdstuk wordt onderzocht of het vooropgestelde programma op één van die locaties, rekening houdend met gekende ontwikkelingen, visies en inzichten, kan gerealiseerd worden.





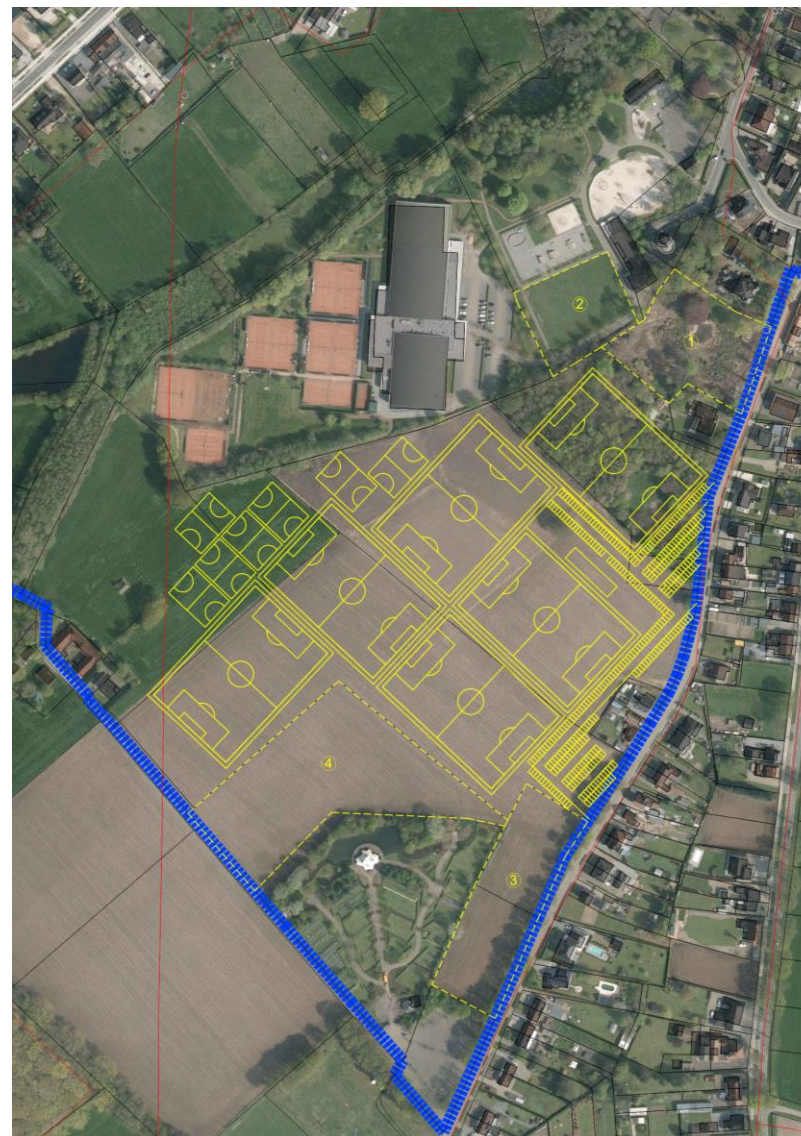
### 2.1.1 Boneput

Het gebied Boneput is gelegen ten zuiden-zuidwesten van het stadscentrum van Bree. Volgens het gewestplan is dit gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. De rode lijn (noord-zuid-georiënteerd) visualiseert de grens van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Ook het gebied Boneput herbergt vandaag al een aantal functies en activiteiten: Een tenniscentrum, een speelplein en een stedelijk begraafplaats. Recent werd er ook nog een complex met assistentiewoningen gerealiseerd (1) en een groepspraktijk (2).

De gronden aansluitend aan de stedelijke begraafplaats werden aangekocht door uitvaartcentrum Creemers met de bedoeling om er een nieuw uitvaartcentrum te realiseren (4). De grond aansluitend, tussen de stedelijke begraafplaats en de Pater Coninxlaan, is te behouden als mogelijke uitbreidingszone voor de stedelijke begraafplaats (3).

Rekening houdend met deze nieuwe inzichten en het specifiek programma dat op deze locatie wordt uitgebouwd, is de inpassing van een nieuwe voetbalinfrastructuur met de noodzakelijke omvang niet mogelijk noch wenselijk. Het gebied is namelijk onvoldoende groot om enerzijds het noodzakelijk aantal voetbalvelden en bijhorende infrastructuur op een (ruimte)efficiënte manier op te richten en anderzijds ook nog de nodige buffering te voorzien tussen de functies welke niet verzoenbaar zijn met elkaar (vb. de voetbal en de stedelijke begraafplaats en het latere uitvaartcentrum). Dit gebied ligt voorts ingesloten door ontwikkelde woongebieden. Een uitbreiding van het gebied in westelijke richting wordt niet wenselijk geacht omdat hiervoor waardevolle open ruimte zou aangesneden moeten worden. Omwille van al deze vaststellingen kan dit gebied niet weerhouden worden als geschikte locatie.

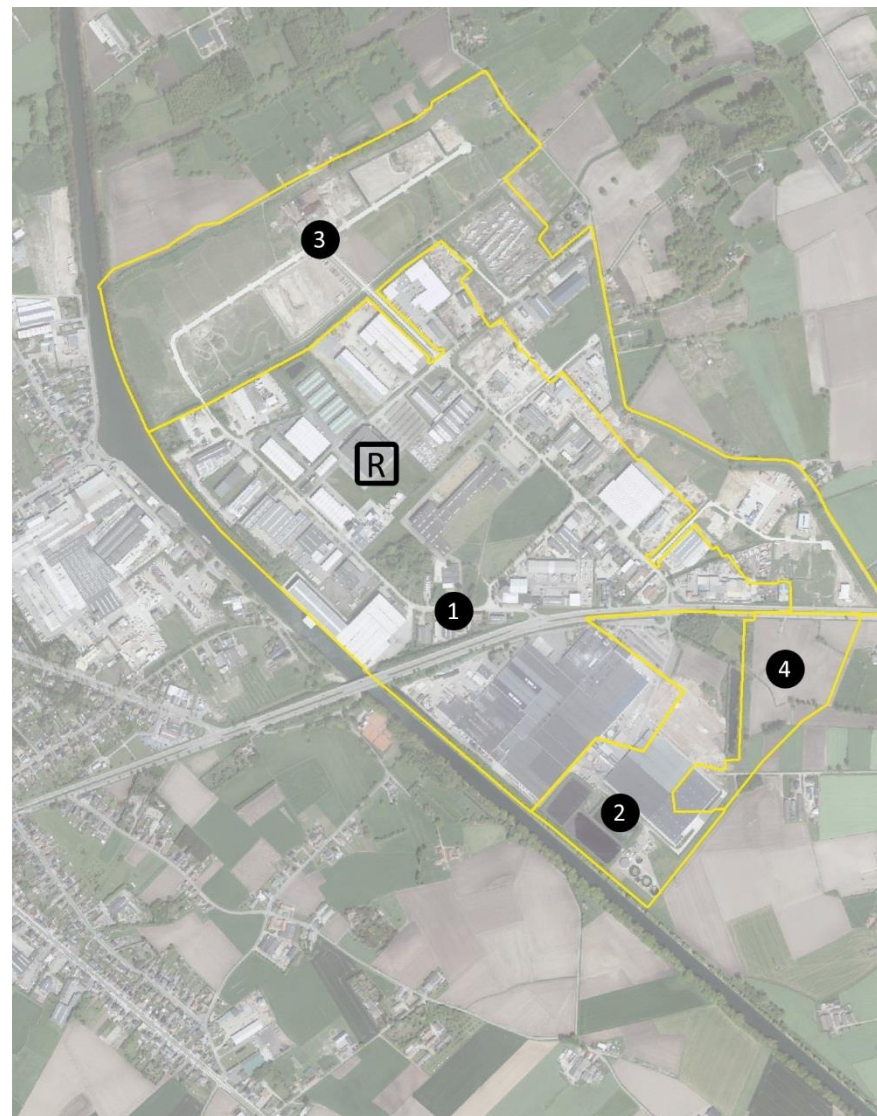


### 2.1.2 Zone “Expodroom”

Expodroom (R) is gelegen in de industriezone “Kanaal-noord”. Dat bedrijventerrein is gelegen ten oosten van het stadscentrum van Bree, aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart. Expodroom is een multifunctioneel complex en is lange tijd de thuishaven geweest van Euphony Basket Bree en de Europese wedstrijden van Noliko Maaseik. Volgens de visie uit het GRS is dit één van de locaties waar hoogdynamische recreatieve infrastructuur voorzien kan worden.

De uitbouw van bovenlokale recreatieve infrastructuur op deze locatie strookt echter niet helemaal met de visie op vlak van regionale bedrijvigheid in Bree. Bree is in het provinciaal ruimtelijk structuurplan geselecteerd als economisch knooppunt, waarbij het uitbouwen van regionale bedrijventerreinen het stedelijk functioneren economisch moet versterken. Het bedrijventerrein van strategisch belang is Bree-Kanaal (Kanaal-noord). Bree heeft als kleinstedelijk gebied en economisch knooppunt een taakstelling te vervullen op vlak van bedrijvigheid. Specifiek voor het bedrijf Scana-Noliko, gelegen ten zuiden van de N73, werden al 2 keer uitbreidingsmogelijkheden verleend (2)(4). Daarnaast werd in het kader van het afbakeningsproces van het kleinstedelijk gebied, om de taakstelling inzake bedrijvigheid te kunnen realiseren, nog een uitbreiding van het bedrijventerrein Kanaal-noord in noordelijke-noordoostelijke richting (3) mogelijk gemaakt. Met het voorzien van uitbreidingsmogelijkheden aan het bestaand bedrijventerrein werd rekening gehouden met het beperkt aantal bouwrijpe gronden dat het bedrijventerrein nog telde.

Gelet op het belang van het bedrijventerrein Kanaal-noord voor regionale bedrijvigheid, is een inname van ruimte voor de inrichting van een sportzone weinig verantwoord noch gewenst. Daarnaast is ook de ligging centraal op het bedrijventerrein vanuit ruimtelijk oogpunt niet gewenst. Het bedrijventerrein wordt beter gereserveerd voor de realisatie van de taakstelling inzake bedrijvigheid, zodat deze locatie niet kan weerhouden worden.





### 2.1.3 Zone gemeentelijk -sport- en ontspanningscomplex - zwembad

Ten noorden van het eigenlijke stadscentrum van Bree ligt de sportzone “zone gemeentelijk - sport- en ontspanningscomplex – zwembad”. Volgens het gewestplan is dit gebied bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut. Het wordt rondom omgeven door woongebieden.

Ruimtelijk wordt dit gebied aan drie zijden omsloten door ontwikkelde woongebieden en wordt het aan de zuidelijke zijde begrensd door de Sportlaan (N793). Het gebied wordt daarnaast doorsneden door de Bocholterstraat, waarlangs de sportzone bereikt kan worden.

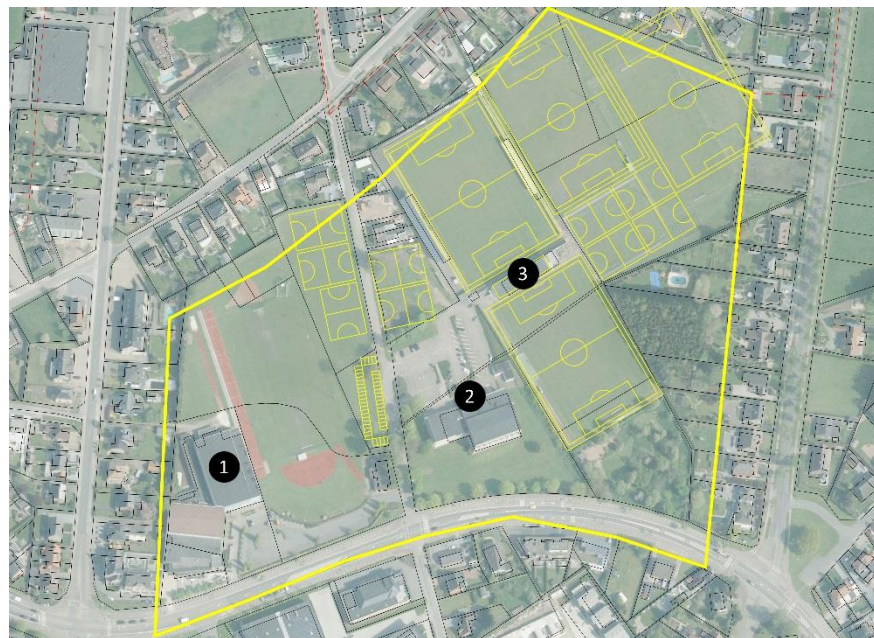
Het gebied herbergt vandaag al een aantal functies en activiteiten:

1. Sporthal Olympia en atletiekpiste (AC Bree);
2. Zwembad “De Sprink”;
3. Terreinen en gebouwen van KSK Bree.

Het gebied bevat al een aantal functies, waardoor het gebied, zoals blijkt uit nevenstaande ontwerpvoering, nog onvoldoende groot is om het noodzakelijk programma van de fusieclub te kunnen realiseren. Er kunnen slechts 3 volwaardige voetbalvelden gerealiseerd worden, terwijl er minstens 6 nodig zijn.

Verspreid kunnen er bijkomend wel nog een aantal oefenvelden ingeplant worden, doch de versnipperde inplanting, waarbij ook een aantal oefenvelden aan de overzijde van de Bocholterweg worden voorzien, draagt niet bij aan de goede werking van de sportzone.

Het is daarnaast niet uitgesloten dat ook de sporthal en het zwembad naar de toekomst toe nog zullen moeten kunnen uitgebreid worden. Verdichting in het stedelijk gebied vraagt immers ook een meer uitgebreid voorzieningenniveau. In dat opzicht is het niet wenselijk om de volledige ruimte in te nemen voor voetbal en zo de ontwikkelingsmogelijkheden voor de andere functies volledig te hypothekeren. Tenslotte is het gebied, door haar ligging kortbij het eigenlijke stadscentrum, geschikt voor nog tal van andere stedelijke voorzieningen. Omwille van al deze vaststellingen kan dit gebied niet weerhouden worden als geschikte locatie.



## 2.2 Overige locaties in en aansluitend aan het kleinstedelijk gebied

In of in de directe omgeving van het kleinstedelijk gebied Bree (aangeduid met een blauwe lijn op nevenstaande figuur) zijn er geen recreatiegebieden of gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut of woongebieden waar het voorgenomen programma zou kunnen gerealiseerd worden.

Zoals blijkt uit de figuur op de volgende pagina kunnen er ook nog nauwelijks locaties net buiten het herbevestigd agrarisch gebied en buiten het plangebied van het gewestelijk RUP dat opgesteld werd in het kader van het AGNAS gevonden worden. Uit die figuur blijkt namelijk dat het kleinstedelijk gebied in het zuiden, westen en noorden omsloten wordt door herbevestigd agrarisch gebied. In het oosten is de Zuid-Willemsvaart een harde grens. Aan de overkant van de Zuid-Willemsvaart situeert zich enkel nog het industrieterrein Kanaal-noord en de gronden aansluitend ten noorden daarvan zijn gelegen in vogelrichtlijngebied.

Eventueel kan het agrarisch gebied aansluitend aan Boneput dat nog net ligt binnen de grenzen van het kleinstedelijk gebied in overweging genomen worden (a). Het betreft echter een stuk landbouwgebied dat rechtstreeks aansluit bij een ruimer agrarisch gebied zodat het toch een waardevol gebied is voor de landbouw. Door de doorsnijding van het gebied door een waterloop van de tweede categorie (Breeërstadsbeek) en rekening houdend met de afstandsregels die daarrond gelden is het gebied ook al minder geschikt voor de realisatie van het voorliggend programma.

Daarnaast kan nog rekening gehouden worden met het agrarisch gebied/natuurgebied aansluitend aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut waar onder meer het ziekenhuis gevestigd is (b). De zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut is namelijk al voor een groot stuk ingevuld en het resterende deel is nog onvoldoende groot voor het voorliggend programma. Het aansluitend agrarisch gebied/natuurgebied maakt evenwel ook deel uit van een groter aaneengesloten open ruimtegebied. De bestemming is bovendien niet meteen verenigbaar met de bestaande activiteiten in de zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut (ziekenhuis, seniorenwoningen, dienstencentrum, etc.). Door de aanwezigheid van waardevol erfgoed (kasteel De Viggel) in de directe omgeving en het aanwezige reliëf (steilrand) is een dergelijke inplanting op die locatie evenmin gewenst.

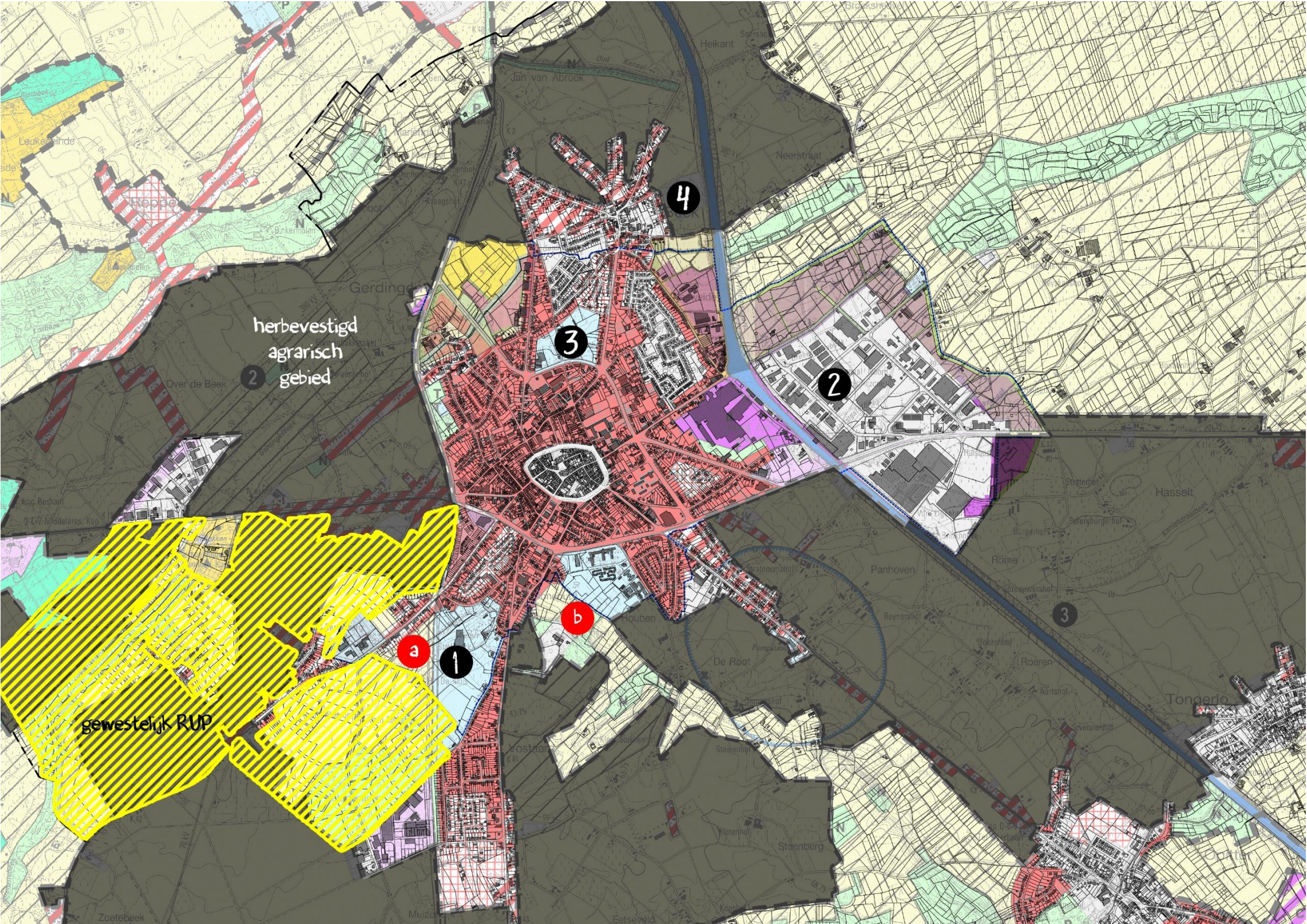
Uit dit onderzoek kan bijgevolg geconcludeerd worden dat net buiten de daartoe voorziene bestemmingszones (woongebied, gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut of recreatiegebied) in of aansluitend aan het kleinstedelijk gebied geen geschikte locatie gevonden kan worden buiten het herbevestigd agrarisch gebied.

## 2.3 Locatie aansluitend aan harde bestemmingszones binnen HAG

Zoals blijkt uit de voorgaande hoofdstukken kan er geen geschikte locatie gevonden worden in of aansluitend aan het kleinstedelijk gebied buiten herbevestigd agrarisch gebied. Daarom werd er gezocht naar een geschikte locatie nabij het kleinstedelijk gebied en aansluitend aan harde bestemmingszones. Hierbij dient maximaal rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van aaneengesloten gehelen zodat versnippering van de agrarische structuur vermeden wordt.

In wezen kan dan slechts één locatie naar voren gedragen worden als mogelijke locatie; met name de bestaande sportzone Veerstraatveld te Beek (4)(zie verder).





herbevestigd  
agrarisch  
gebied

gewestelijk RUP

4

3

2

a

1

b

3

Tongerlo



### 2.3.1 Terreinen van Groen Star Beek

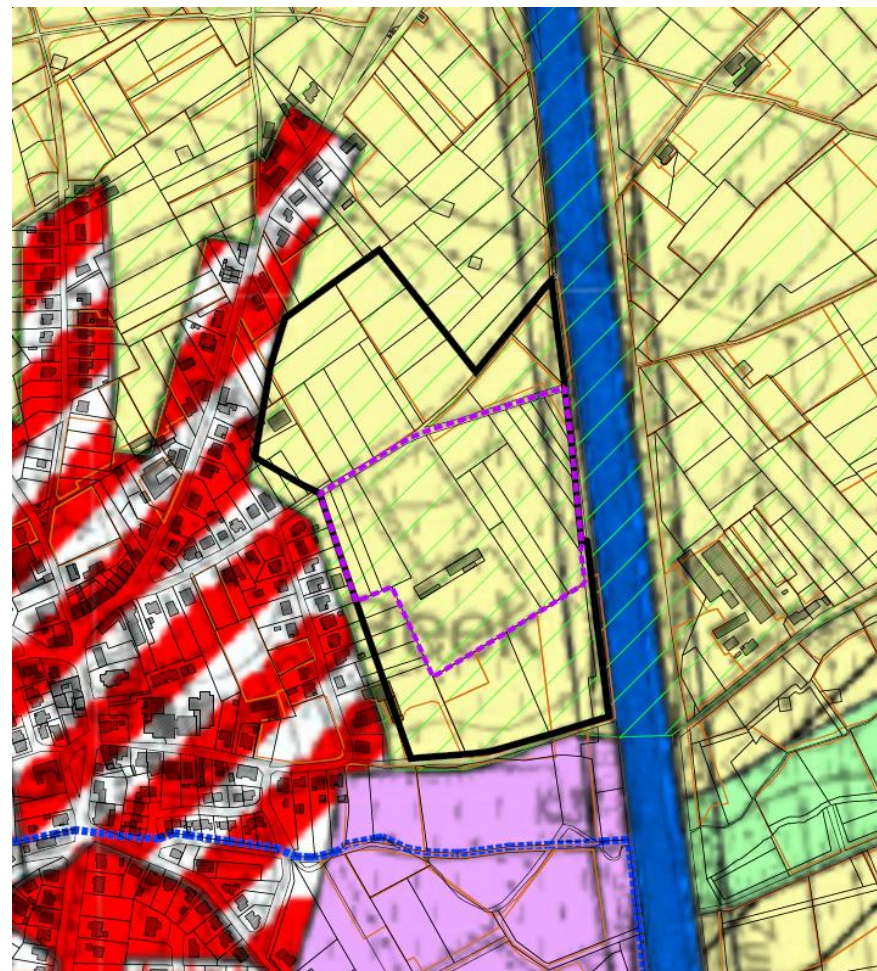
Langs de Geussensstraat te Beek ligt de sportzone Veerstraatveld. Volgens het gewestplan ligt de sportzone in agrarisch gebied, maar bij de goedkeuring van het BPA Veerstraatveld int 1994 kreeg het gebied een recreatieve bestemming. In het gebied is al een behoorlijk potentieel aanwezig (voetbalvelden en aanhorigheden).

Deze locatie ligt aan de rand binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied (groen arcering). Ook het gebied voor dagrecreatie volgens het BPA Veerstraatveld-Beek (1994) ligt binnen de afbakening, terwijl deze gronden al geruime tijd geen landbouwgebruik meer kennen. Ten tijde van de beleidsmatige herbevestiging van de agrarische gebieden (2007) kenden de gronden ook al geen agrarisch gebruik meer. Door het BPA "Veerstraatveld-Beek" (parse stippellijn) is een ingesloten agrarisch gebied gecreëerd tussen de sportzone en de KMO-zone conform het gewestplan en het BPA Veeweide dat, gelet op de grootte, slechts van beperkt belang is voor de landbouw. In het BPA Veeweide werd het noordelijk deel van de KMO-zone dan wel bestemd in een reservezone voor ambachtelijke bedrijvigheid; dit gebied kan naar de toekomst nog steeds ontwikkeld worden als KMO-zone. In afwachting van een ontwikkeling in dit gebied is het noordelijk deel bestemd als landschappelijk waardevol agrarisch gebied in combinatie met kleine landschapselementen, maar hiermee wordt nog steeds geen groter aaneengesloten landbouwgeheel bekomen. Deze gronden liggen ook niet meer in het herbevestigd agrarisch gebied. Het blijft met andere woorden eerder een ingesloten agrarisch gebied.

Daarnaast is ook een uitbreiding in noordelijke richting denkbaar in agrarisch gebied aansluitend aan het woongebied met landelijk karakter. Deze gronden vormen samen met de gronden ten noorden dan wel een iets groter geheel, maar het betreft ook nog een gebied dat ruimtelijk ingesloten ligt tussen de Zuid-Willemsvaart, de kern van Beek en de Kerkstraat en haar taluds in aanloop van de brug over de Zuid-Willemsvaart. Een noordelijke uitbreiding heeft evenwel een grotere impact op de landbouwstructuur ter plaatse dan een zuidelijke uitbreiding.

### 2.4 Conclusie

Gelet op de vaststellingen uit dit hoofdstuk, wordt de sportzone Veerstraatveld te Beek als de meest geschikte locatie voor de realisatie van het programma van de fusieclub naar voren gedragen.

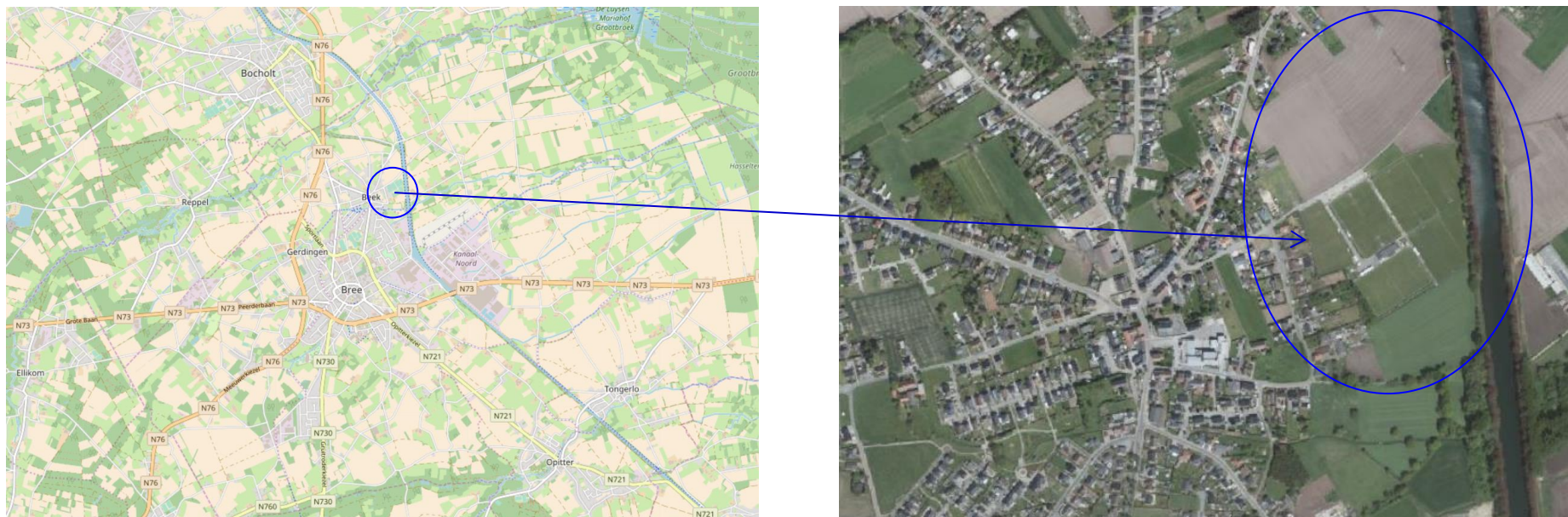


### 3 Ruimtelijke situering

Voorliggend planinitiatief situeert zich op grondgebied van de stad Bree, gelegen in het noordoosten van de provincie Limburg. De omliggende gemeenten/steden zijn Kinrooi (oosten), Maaseik (zuidoosten), Meeuwen-Gruitrode (zuiden) en Bocholt (noorden-noordwesten).

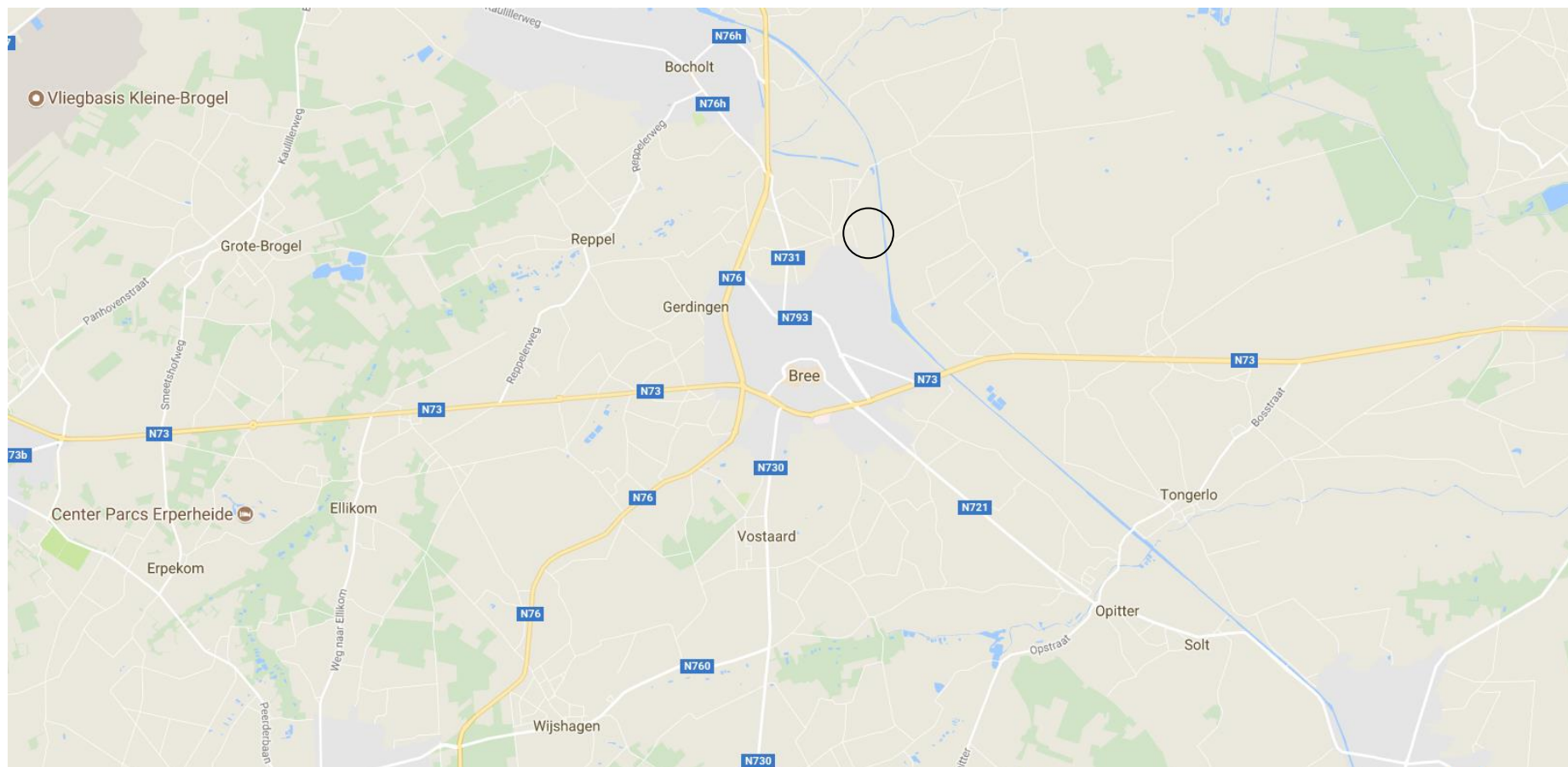
Bree bestaat, naast het stadscentrum, uit 4 deelgemeenten; met name Beek, Gerdingen, Opitter en Tongerlo.

Onderhavig RUP heeft betrekking op het gebied gelegen ten noorden van de stad Bree, tussen de dorpskern van Beek en de Zuid-Willemsvaart. Op de volgende figuren wordt de ligging van het gebied nader verduidelijkt.



Figuur 1: situering van het plangebied in Bree





Figuur 2: situering van het plangebied op de stratenatlas



## 4 Bestaande feitelijke toestand

Het plangebied is gelegen ten noorden van het stadscentrum van Bree, aansluitend ten oosten van de woonkern Beek. Ruimtelijk zit het gebied opgespannen tussen de woonkern in het westen en de Zuid-Willemsvaart in het oosten.

Het centrale gedeelte van het gebied is ingevuld met voetbalvelden en bijhorende accommodatie. Er zijn 4 volwaardige voetbalvelden aanwezig en zeven oefenvelden alsook bijhorende gebouwen en constructies; met name een kantine met kleedkamers, tribunes, dug-outs en dergelijke.

De kantine met kleedkamers staat centraal tussen de twee westelijk gelegen hoofdvelden ingeplant. De overige constructies staan verspreid ter hoogte van de volwaardige voetbalvelden doch in de omgeving van de kantine ingeplant. Het aandeel bebouwing is, in verhouding tot de volledige sportzone, eerder beperkt. De gebouwen hebben ook slechts een beperkte hoogte. Ze bestaan uit slechts één enkele bouwlaag.

In de sportzone zijn er geen bijzondere natuurwaarden aanwezig. De gronden worden overwegend als biologisch minder waardevol gekarteerd. Langs de zuidwestelijke rand komt wel een sterke dichte groenstructuur voor. Aan de oostelijke rand langs de Zuid-Willemsvaart is daarnaast nog een lineaire groenstructuur aanwezig.

De sportzone wordt voor gemotoriseerd verkeer ontsloten via de Geussensstraat. De Geussensstraat is ter hoogte van de sportzone een asfaltweg met een beperkt profiel. In de richting van het centrum gaat de weg over in een dubbelrichtingsstraat aangelegd in kleinschalige materialen (klinkers). De fietser fietst er op de rijweg. Naar het kruispunt met de Kerkstraat gaat de weg, net zoals de Kerkstraat zelf, over in een asfaltweg met fietssuggestiestroken en aanliggende voetpaden.

Parkeren is ter hoogte van de sportzone mogelijk aansluitend langs de Geussensstraat. De parking is aangelegd in steenslag en kent geen specifieke inrichting.

De sportzone is bereikbaar met het openbaar vervoer. Streeklijn 8 (Genk-Overpelt) rijdt door de kern van Beek. De bus halteert op wandelafstand van het plangebied (ca. 400m) in de Kerkstraat nabij het kruispunt met de Jef van Hoofstraat. Daarnaast is er in de Dirixstraat nog een belbushalte waarop aanspraak gemaakt kan worden.

Aansluitend ten zuiden, tussen de sportzone en het pad in het verlengde van de Jef van Hoofstraat, liggen graslanden. De gronden hebben als soortenarm permanent cultuurgrasland een bepaalde natuurwaarde en ook de bomenrij langs het pad in het verlengde van de Jef van Hoofstraat is biologisch waardevol.

De gronden aansluitend ten noorden van de sportzone, gelegen tussen de Geussensstraat en buurtweg 16, zijn deels in gebruik voor landbouwdoeleinden. De westelijk gelegen gronden zijn graslanden. Hier zijn geen natuurwaarden waarneembaar.

Op de beschrijving van het gebied volgt een fotoreportage die een concreet beeld geeft op de situatie ter plaatse.

Fotoreportage



Geussensstraat t.h.v. parking



Geussensstraat (oostelijk deel)



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de Geussensstraat en de sportzone



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de sportzone



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de sportzone



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de sportzone





Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone



Zicht vanaf de weg langs het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone en de sportzone



Pad in het verlengde van de Jef van Hoofstraat naar de weg langs het kanaal



Zicht op de achterkant van de gebouwen langs de Dirixstraat



Zicht op de gronden ten noorden van de sportzone vanaf de Geussensstraat





Zicht vanaf het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone



Zicht vanaf het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone



Zicht vanaf het pad langs het kanaal op de gronden ten zuiden van de sportzone en de sportzone



Pad in het verlengde van de Jef van Hoofstraat naar het pad langs het kanaal



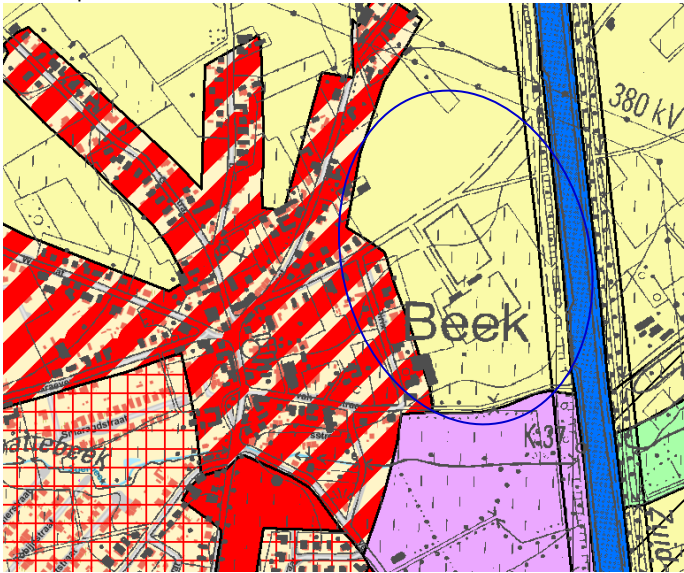
Zicht op de achterkant van de gebouwen langs de Dirixstraat



Zicht op de gronden ten noorden van de sportzone vanaf de Geussensstraat

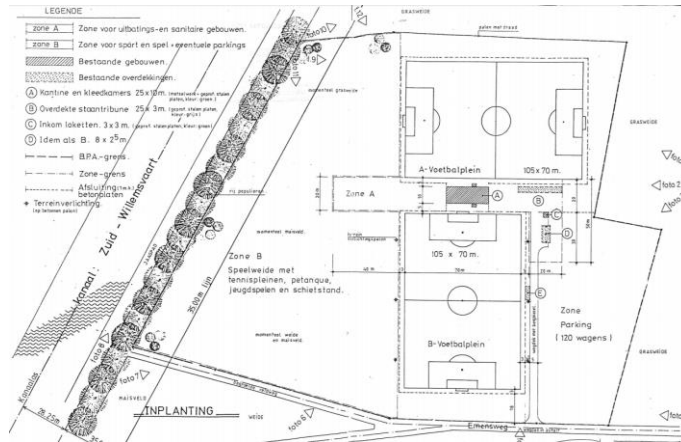
## 5 Bestaande juridische toestand

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de bestaande juridische toestand van het plangebied.

	Beschrijving:
<p>Gewestplan</p> 	<p>Gewestplan Neerpelt – Bree (K.B. 22.03.1978 en latere wijzigingen)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Agrarisch gebied</li> </ul>
<p>Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</p>	<p>Niet van toepassing</p>
<p>Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan</p>	<p>Niet van toepassing</p>
<p>Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan</p>	<p>Niet van toepassing</p>

## Beschrijving:

## Bijzonder plan van aanleg



BPA "Veerstraatveld-Beek", goedgekeurd bij Ministerieel besluit d.d. 30-06-1994

STEDEBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN - B.P.A. "VEERSTRAATVELD" TE BREE-BEEK

TITEL I - ZONE VOOR UITBATINGS- EN SANITAIRE GEBOUWEN

Zone gemerkt A

In de zone mogen de noodzakelijke uitbatings- en sanitaire gebouwen worden opgericht.

De kleuren van de materialen en de bouwstijl zullen aangepast zijn aan de omgeving.

De hoogte van de kroonlijst bedraagt max. 5 m. Ingeval van een hellend dak is de max. hoogte 4 m boven de kroonlijst.

TITEL II - ZONE VOOR SPORT EN SPEL

Zone gemerkt B

Zone voorbehouden voor de aanleg van openlucht sportvelden op het niveau van de buurt.

De aan te leggen sportvelden zullen voldoen aan de normen opgelegd door de bijhorende sportfederatie.

De oprichting van gebouwen is verboden.
















In deze zone is eveneens de aanleg van de noodzakelijke parking mogelijk.



## Beschrijving:

Het gebied grenst in het zuiden aan het BPA Veeweide, goedgekeurd bij ministerieel besluit d.d. 03-06-2003.



- |          |   |   |           |   |  |
|----------|---|---|-----------|---|--|
| art.5.1. |  | woonzone  | art.5.8.  |  | bufferzone                                 |
| art.5.2. |  | voorgebied  | art.5.9.  |  | reservezone ambachtelijke bedrijvigheid    |
| art.5.3. |  | zone voor tuinen                                    | art.5.10. |  | kleine landschapselementen te beschermen   |
| art.5.4. |  | zone voor stedelijke ontwikkeling                   | art.5.11. |  | kleine landschapselementen te ontwikkelen  |
| art.5.5. |  | gemengde zone wonen en groen                        | art.5.12. |  | landschappelijk waardevol agrarisch gebied |
| art.5.6. |  | zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO            | art.5.13. |  | openbaar domein / openbaar nut             |
| art.5.7. |  | overgangzone wonen / ambachtelijke bedrijven en KMO | art.5.14. |  | zoekzone groenschem / bomenrij / houtwal   |
|          |   |   | art.5.15. |  | ondergrondse erfdienstbaarheid             |

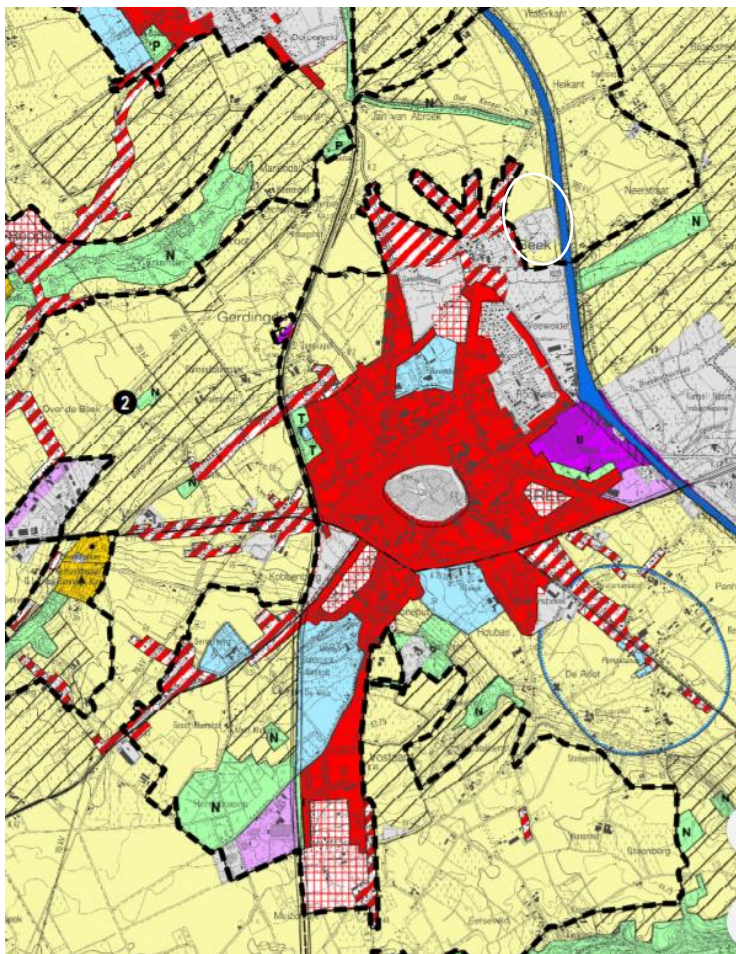
---

Beschrijving:

---

Herbevestigd agrarisch gebied

Het gebied is gelegen in het HAG nr. 2 "Landbouwgebied tussen Bree, Ellikom en Wijshagen"



---

Verkavelingsvergunningen

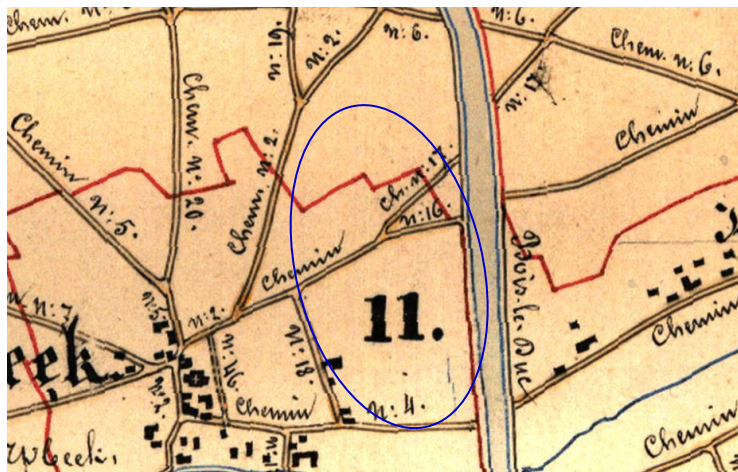
Niet van toepassing

---



## Beschrijving:

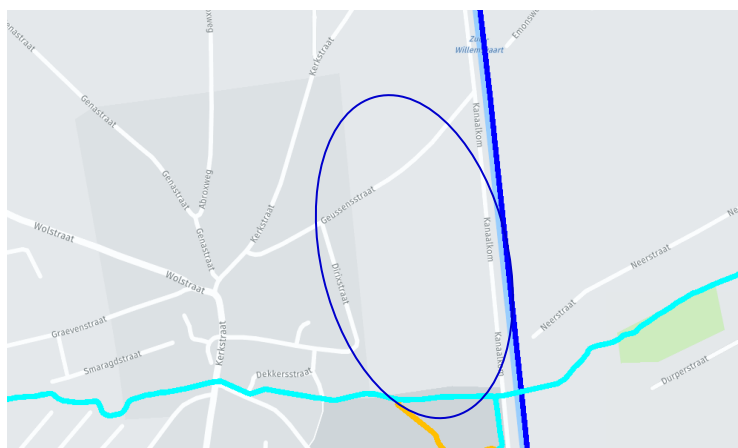
## Atlas der buurtwegen



Volgende voetwegen/buurtwegen liggen in of aan de rand van het gebied:

- Chemin n° 16: Geussensstraat
- Chemin n° 17: Geussensstraat (vanaf kruising chemin n°16 richting Zuid-Willemsvaart)
- Chemin n°4: pad ten zuiden in het verlengde van de Jef Van Hoofstraat

## Atlas der waterlopen



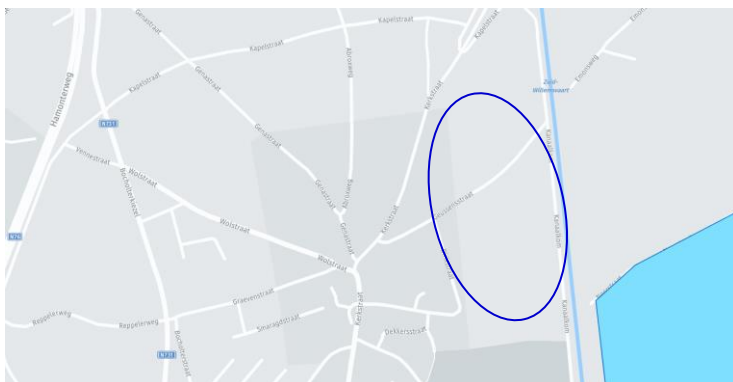
Ten oosten van het gebied stroomt de Zuid-Willemsvaart, een bevaarbare waterloop (donkerblauwe lijn), en ten zuiden stroomt de Soerbeek, een geklasseerde waterloop van de 2<sup>e</sup> categorie (appelblauwzeegroene lijn).

Beschrijving:

Vogelrichtlijngebied



Het gebied ligt nabij het vogelrichtlijngebied “Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof” (ten oosten aan de overzijde van de Zuid-Willemsvaart).



Habitatrichtlijngebied

Niet van toepassing

Gebieden van het VEN/IVON

Niet van toepassing

Natuureservaten

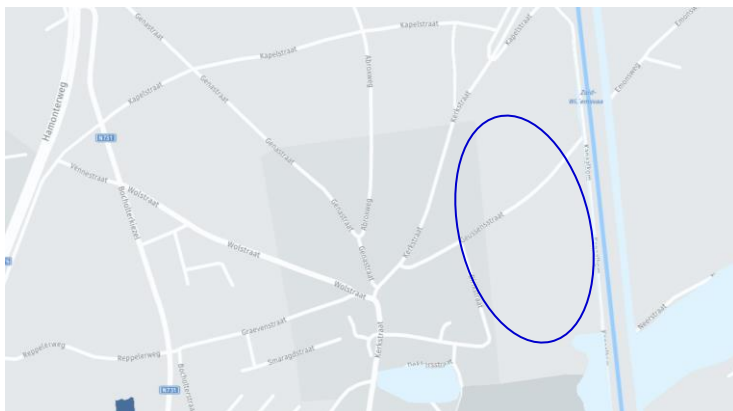
Niet van toepassing

Beschermingszone waterwingebied

Niet van toepassing

Beschrijving:

Overstromingsgevoelige gebieden (2017)



Er komen geen mogelijk of effectief overstromingsgevoelige gebieden voor. Enkel aan de rand van het gebied, met name aan de zijde van de Zuid-Willemsvaart, is een strook als mogelijk overstromingsgevoelig gekarteerd en ook de gronden aansluitend ten zuiden zijn plaatselijk aangeduid als mogelijk overstromingsgevoelig.

Polders en Wateringen

Het gebied ligt zelf niet binnen het werkingsgebied van een polderbestuur of watering. Het gebied ten oosten van de Zuid-Willemsvaart en ten zuiden van het voorliggend gebied behoort tot het werkingsgebied van watering De Vreenebeek.

Beschermd monument, beschermd landschap, beschermd stads- of dorpsgezicht

Niet van toepassing

Bouwkundig erfgoed

Niet van toepassing

Planologisch attest

Niet van toepassing

## 6 Planningscontext

### 6.1 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) is in 1997 door de Vlaamse regering definitief goedgekeurd als kader voor het ruimtelijk beleid van Vlaanderen tot 2007. Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse Regering de eerste herziening van het RSV definitief vastgesteld en op 17 december 2010 een tweede herziening.

Bree is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en is volgens de functioneel- hiërarchische benadering een kleine stad van niveau 3c ('zwak uitgerust'). Bree hoort bijgevolg bij de 10 stedelijke gebieden in Limburg. Hierdoor wordt Bree meteen ook geselecteerd als economisch knooppunt.

Bree heeft onder meer volgende taakstellingen:

- het versterken van de multifunctionaliteit;
- het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied;
- bundelen van de kleinhandel;
- optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik;
- zorg voor collectieve en openbare ruimte.

Onderhavig planningsinitiatief sluit aan bij de taakstelling "optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik". Voor de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen worden volgende algemene doelstellingen geformuleerd:

- De bestaande infrastructuur in stedelijke gebieden en het buitengebied moeten in grote mate en optimaler benut worden;
- Het is niet wenselijk om op grote schaal bijkomende infrastructuur te ontwikkelen in het buitengebied. De stedelijke gebieden, stedelijke netwerken en op provinciaal niveau geselecteerde toeristisch-recreatieve knooppunten op netwerk van primair belang kunnen, afhankelijk van de afstemming op het betrokken stedelijk gebied, de draagkracht, ruimte en het locatiebeleid, nieuwe en grootschalige infrastructuren met bijkomend ruimtegebruik ontwikkeld worden;
- Streven naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten te koppelen aan reeds bestaande infrastructuur (al dan niet bestemd voor toeristisch recreatieve functies).

Het gebied is niet gelegen binnen het kleinstedelijk gebied en maakt dus deel uit van het buitengebied. Voor het buitengebied stelt het RSV volgende ontwikkelingsperspectieven voor:

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied;
- Netwerkvorming wordt vooropgesteld om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen;
- Geen permanente bewoning en infrastructuur voor tijdelijk en recreatief verblijf.

## 6.2 Relatie met het provinciaal ruimtelijk structuurplan Limburg (PRSL)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (RSPL) werd goedgekeurd bij Ministerieel besluit op 12 februari 2003. De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd bij Ministerieel besluit op 23 juli 2012.

### 6.2.1 Gewenste ruimtelijke structuur – richtinggevend deel

#### 6.2.1.1 Visie op stedelijkheid

De provincie streeft naar de uitbouw van stedelijke functies in of aansluitend op de kleinstedelijke gebieden. Dit houdt in dat nieuwe voorzieningen zich moeten concentreren in de steden. Verdere versnippering moet worden tegengegaan. Meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen dragen bij aan deze kernversterking en tegelijkertijd aan bescherming van de open ruimte

#### 6.2.1.2 Kleinstedelijke gebieden in provincie Limburg

De Vlaamse overheid heeft voor de provincie Limburg Beringen, Bilzen, Bree, Leopoldsburg, Lommel, Maaseik, Maasmechelen, Neerpelt-Overpelt, Sint-Truiden en Tongeren als kleinstedelijke gebieden geselecteerd.

De provincie onderscheidt drie soorten kleinstedelijke gebieden:

- de structuurondersteunende kleinstedelijke gebieden Sint-Truiden en Tongeren hebben een sterke stedelijke en concentrerende rol in het zuiden van de provincie. Zij zijn het hiërarchisch centrum voor hun ommeland. De strikte scheiding stedelijk gebied - buitengebied wordt hier maximaal gevrijwaard.
- de stedelijke gebieden Lommel, Maasmechelen en Neerpelt-Overpelt zijn stedelijke knooppunten van een netwerk. Hier is de hiërarchische relatie tussen de onderlinge delen van het netwerk veel minder uitgesproken. Daarom moet er een afstemming komen van de ontwikkeling van de stedelijke gebieden in relatie tot het volledig netwerk.
- de autonome stedelijke gebieden Beringen, Bilzen, Bree, Leopoldsburg en Maaseik hebben een duidelijk maar beperkt hinterland. De traditionele relatie tussen de kern en het hinterland is nog herkenbaar. De autonome stedelijke gebieden zijn omringd door aaneengesloten agrarische gebieden met een soms sterk contrast tussen stad en landschap. De ruimtelijke structuur wordt

behouden en versterkt. Het ruimtelijk beleid van de hoofdkern en van de andere gemeenten moeten op elkaar worden afgestemd.

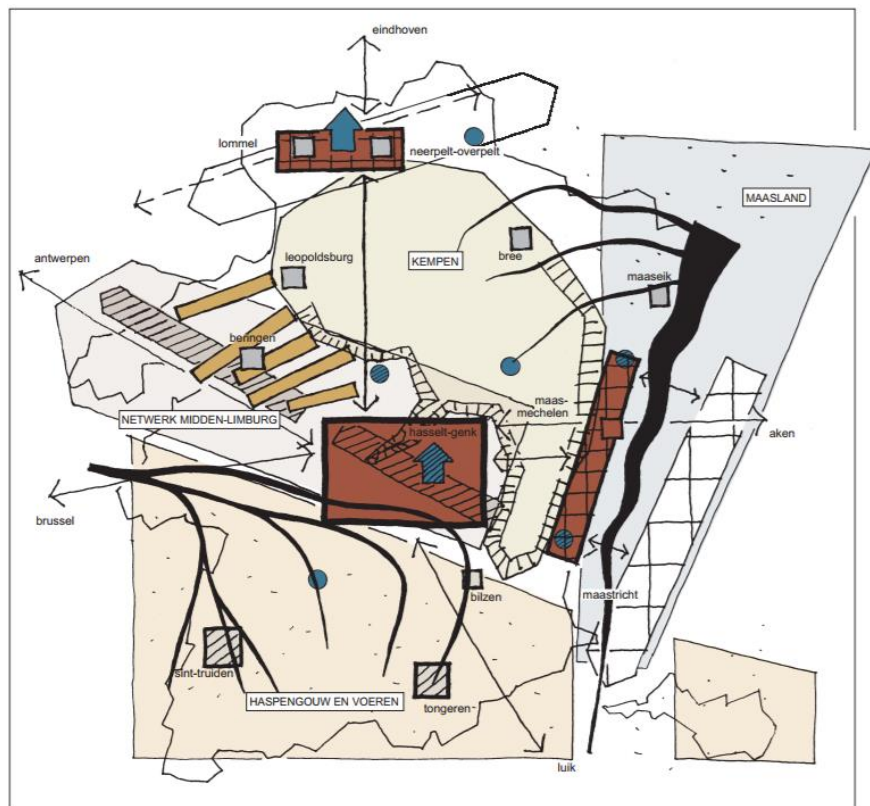
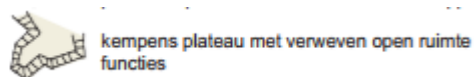
#### 6.2.1.3 Ontwikkelingsperspectief voor Bree als autonoom stedelijk gebied

Het hinterland van Bree is vrij ruim, maar dun en verspreid bebouwd. Om die positie van het hinterland te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen-, tewerkstellings- en wooncentrum consolideert of versterkt. Vooral op het vlak van de woonvoorziening heeft Bree de voorbije decennia minder gescoord dan de omgevende gemeenten, waar het ongebreideld aanbod van 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. Binnen de grenzen van de draagkracht van de omgeving en rekening houdend met de begrenzingen die worden opgelegd door de belangrijke omgevende natuurlijke structuur, kan die tewerkstelling worden geoptimaliseerd.

Landschappelijk wordt Bree omgeven door de waardevolle open ruimte gebieden van het Kempens Plateau ten westen en van de Vlakte van Bocholt ten noorden en oosten. Zo krijgt het kleinstedelijk gebied een interessante verscheidenheid. 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.

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



Figuur 3: ruimtelijk concept voor de hele provincie

#### 6.2.1.4 Ruimtelijk concept voor de hele provincie

Kempens Plateau met verweven open ruimte functies en stedelijkheid op de rand: Het betreft een groot gebied met een toeristisch-recreatief profiel op Benelux-niveau. Het plateau zelf wordt maximaal gevrijwaard van hoogdynamische ontwikkelingen. Aan de rand worden hoogdynamische stedelijke en in het bijzonder toeristisch-recreatieve functies ontwikkeld. Het zuidelijk deel van het Kempens Plateau scheidt de hoofdruimten netwerk Midden-Limburg en Maasland van elkaar. Dit bevestigt de open ruimte verbinding van Vlaams niveau die het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen tussen Haspengouw en de Kempen aangeeft.

#### 6.2.2 Bindend deel

Volgende bindende bepalingen uit het RSPL zijn relevant:

- De selectie van de droge natuurverbinding nr. 7, Peer, Bocholt, Bree, tussen Abeekvallei en Soerbeekvallei, Gerkenberg.
- De selectie van de natte natuurverbinding nr. 47, Bree, Soerbeekvallei en nr.48, Bree, Maaseik (MeeuwenGruitrode), Itterbeekvallei.
- De selectie van gebieden met ecologisch infrastructuur van bovenlokaal belang: Feldbissbreuk, Steivenhof (Bree).
- De selectie van open ruimte verbinding met de vlakte van Bocholt: tussen Bree en Bocholt en tussen Opitter en Waterlooos



### 6.3 Relatie met het ruimtelijk structuurplan Bree

Het ruimtelijk structuurplan Bree werd op 11 mei 2006 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg.

#### 6.3.1 Richtinggevend deel

##### 6.3.1.1 Elementen van de recreatieve structuur

Hoogdynamische infrastructuur in het kleinstedelijk gebied  
Bestaande hoogdynamische recreatieve infrastructuren bevinden zich in of aan de rand van het kleinstedelijk gebied (Boneput, Expodroom, zone gemeentelijk - sport- en ontspanningscomplex - zwembad). Nieuwe infrastructuren of uitbreidingen van bestaande worden steeds aansluitend aan reeds bestaande locaties ontwikkeld.

Sport- en recreatieve infrastructuur in het buitengebied:

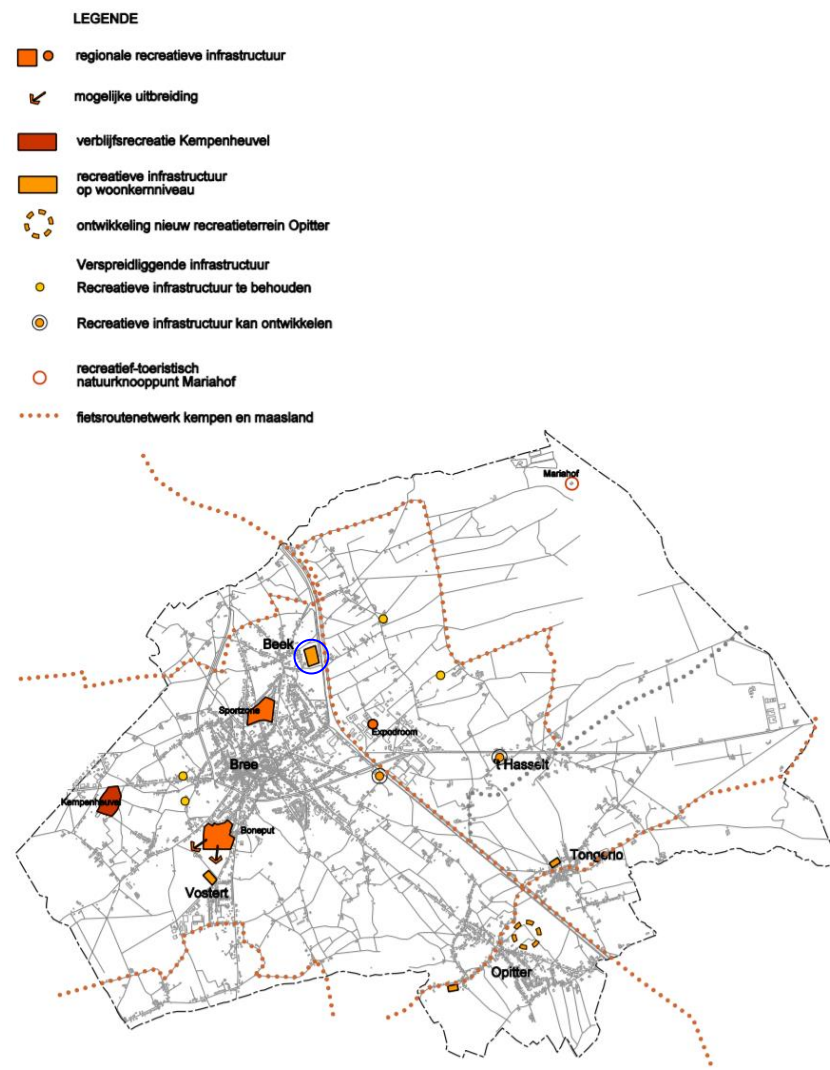
Elke woonkern heeft eigen sportterreinen op niveau van de kern. Er wordt dan ook uitgegaan van het behoud van deze voorziening voor elke kern. Doch wordt op termijn gestreefd naar concentratie van infrastructuren op één plaats.

Infrastructuur in Beek:

#### Figuur: gewenste recreatieve structuur (kaart 81 GRS)

In of aan de rand van de kern Beek wordt recreatieve infrastructuur ontwikkeld op niveau van de kern Beek. Dit betekent dat:

- De voetbalvelden en bijhorende infrastructuur kan ter plaatse blijven, maar worden voorzien van mogelijkheden voor andere sport- en spelactiviteiten voor de lokale bevolking. In die zin worden deze terreinen toegankelijk voor een breder publiek en is er sprake van medegebruik.
- Infrastructuur gelegen in het woongebied of medegebruik van ruimten door sportverenigingen wordt gestimuleerd.



Figuur 4: gewenste recreatieve structuur (kaart 81 GRS)

### 6.3.1.2 Woonbeleid buitengebied

Het aanbod langs uitgeruste weg en in binnengebieden binnen de huidige woonzones, die particulier aansnijdbaar zijn, voldoet in principe voor de nog resterende vraag tot 2007. De gemeente wenst het ontwikkelen van de meest gunstig gelegen binnengebieden te stimuleren. Lopende projecten in Tongerlo (Bosstraat - BPA), Opitter (WU 7 Dreelveld) en aansluitend op het stedelijk gebied in Beek (WU 2 Graevenveld deel 2), worden verder afgewerkt. Hierdoor wenst de gemeente een verdere willekeurige verspreiding tegen te gaan.

Het woonuitbreidingsgebied WU 4 Kipdorpstraat zuid (Vostert) is opgenomen in de lijst van te schrappen woonuitbreidingsgebieden.



Figuur 5: woonbeleidsplan buitengebied (kaart 73 GRS)



### 6.3.1.3 Gewenste agrarische structuur

#### Figuur: *gewenste agrarische structuur*

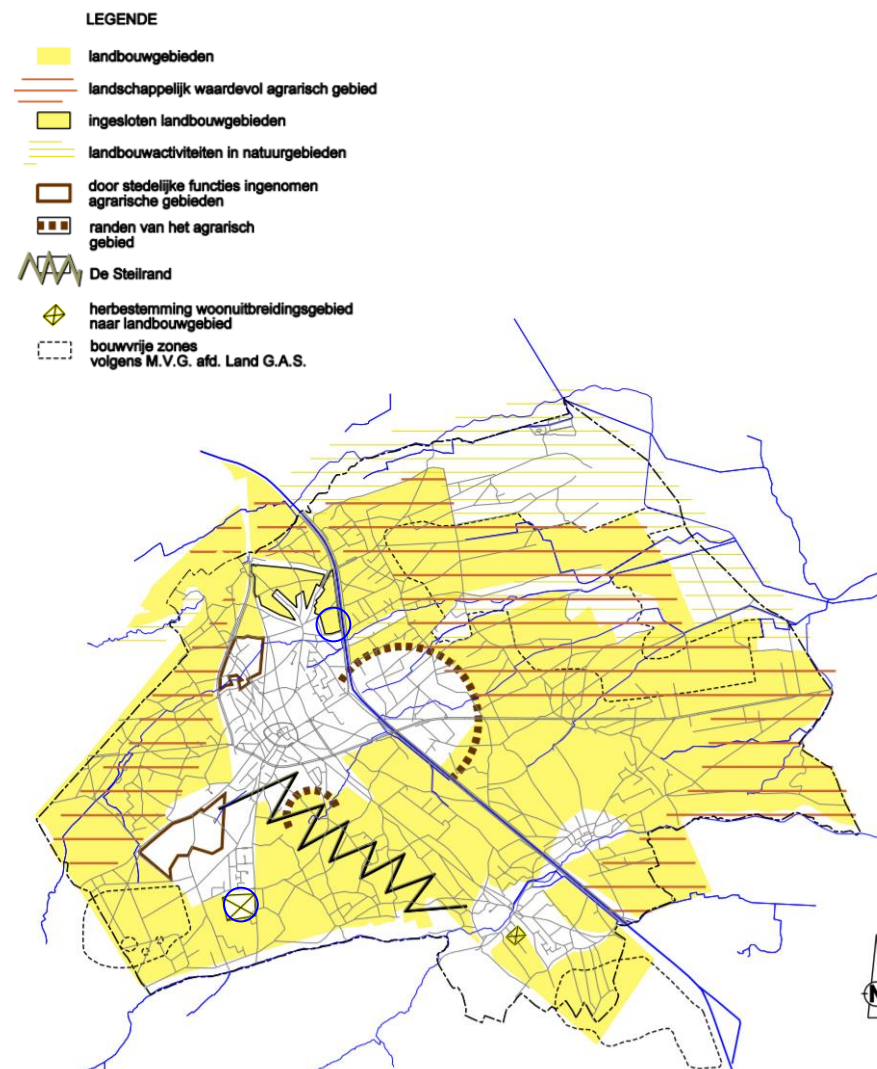
Ingesloten landbouwgebieden:

Ingesloten landbouwgebieden worden ontwikkeld voor landbouw, maar met aandacht voor de omliggende functies. Een goede ontsluiting van deze gebieden is een voorwaarde en moet steeds in het achterhoofd gehouden worden. In geval van hoogdynamische landbouw, zal gezocht worden naar een buffering t.o.v. de omliggende functies. De buffering zal geleidelijk door zowel landbouw als de omliggende functies gerealiseerd worden. Dit kan door het conditioneren van woongebieden, beheersovereenkomsten met landbouwers, ...

Het plangebied is één van de drie ingesloten landbouwgebieden gelegen tussen beek en het kanaal.

Herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden naar agrarische bestemming:

In het woonbeleid van de gemeente worden twee woonuitbreidingsgebieden op het gewestplan geschrapt, m.n. WU 4 Kipdorpstraat zuid (Vostert) en WU5 Opstraat (Opitter). Aangezien de huidige functie reeds landbouw is, worden deze twee gebieden herbestemd naar een agrarische bestemming.



Figuur 6: gewenste natuurlijke structuur (kaart 80 GRS)

## Elementen van de lijninfrastructuur

**Figuur: gewenste lijninfrastructuur (kaart 83 GRS)****Figuur: fietsroutenetwerk (kaart 84 GRS)**

De Vrijheidslaan werd geselecteerd als lokale weg type II. Lokale wegen type II hebben als hoofdfunctie verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit een lokaal gebied naar een weg van hogere categorie.

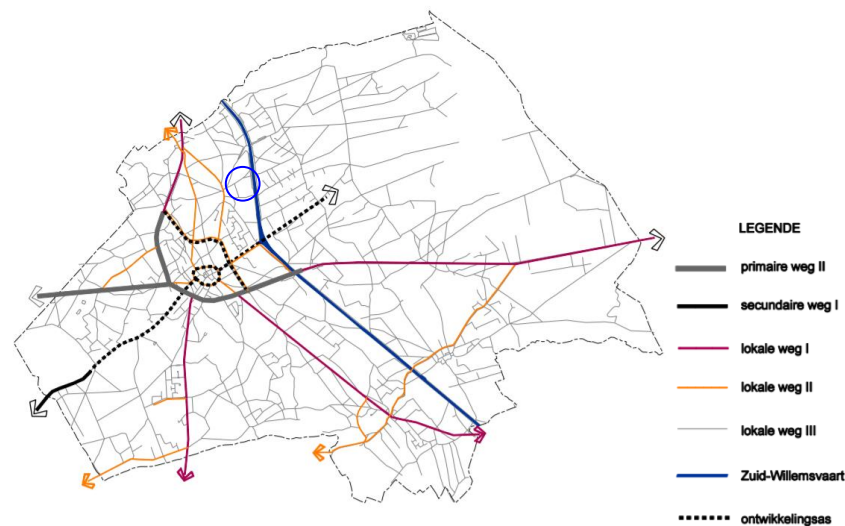
De Geussensstraat werd geselecteerd als een lokale weg type III. De lokale weg type III heeft als hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige wordt geweerd.

De Vrijheidslaan en de Kerkstraat werden opgenomen in het secundair fietsroutenetwerk.

De inrichting van de fietspaden wordt gekoppeld aan de selectie van wegen:

- langs lokale wegen I en II: minimaal aanliggende fietsvoorzieningen buiten de bebouwde kom; erbinnen wordt overgegaan tot menging van verkeerssoorten en een zone 30.

Recreatieve fietspaden kunnen gedeeltelijk op een volledig vrijliggend pad voorzien worden. De inrichting ervan zal dan afhankelijk zijn van de ligging en het ruimtelijk voorkomen van het pad.



Figuur 7: gewenste lijninfrastructuur (kaart 83 GRS)



Figuur 8: fietsroutenetwerk (kaart 84 GRS)

### 6.3.2 Bindend deel

Bepaling 7: Selectie van niet meer te ontwikkelen woongebieden en woonuitbreidinggebieden: De gemeente selecteert volgende woonuitbreidinggebieden als niet meer te ontwikkelen gebieden voor wonen:

- WU4: Kipdorpstraat zuid (Vostert)

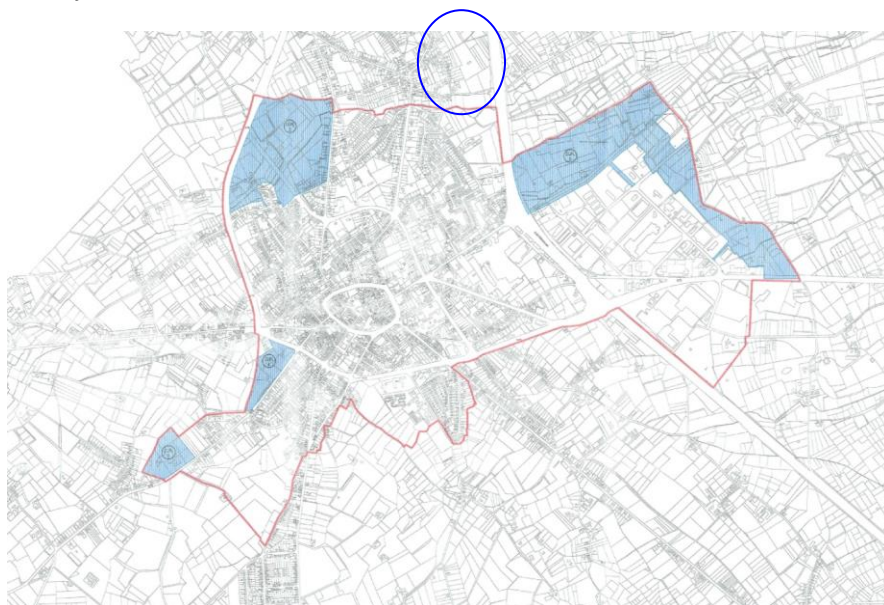
Bepaling 16: Selectie van lokale wegen:

- Lokale weg type II: Vrijheidslaan
- De Geussensstraat is een lokale weg type III.

## 6.4 Overige relevante beleidsdocumenten

### 6.4.1 Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening

Het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Bree werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 12 juli 2010.



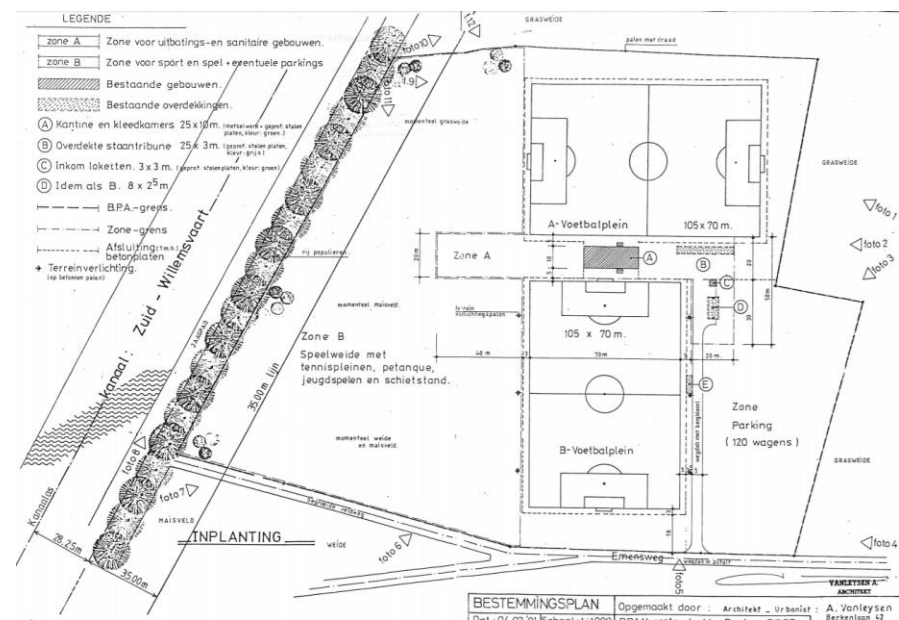
Beide deelgebied liggen buiten de afbakening van het kleinstedelijk gebied en behoren dus tot het buitengebied. Deelplan 1 (Veerstraatveld) ligt wel kort bij de grens van het woonuitbreidingsgebied (aangeduid met een blauwe cirkel op bijgaande figuur)

### 6.4.2 Mobiliteitsplan Bree

Het mobiliteitsplan van Bree werd goedgekeurd door de gemeenteraad op 28 februari 2012.

### 6.4.3 BPA "Veerstraatveld-Beek"

Het BPA "Veerstraatveld-Beek" werd goedgekeurd bij Ministerieel besluit op 30-06-1994.



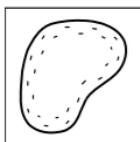
Met de goedkeuring van het BPA werd de bestemming van het gebied volgens het gewestplan, zijnde agrarisch gebied, omgezet naar een zone voor sport en spel en een zone voor uitbatings- en sanitaire gebouwen.



## 6.4.4 AGNAS

Deelplan 1 is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied 2 “Landbouwgebied tussen Bree, Ellikom en Wijshagen”

Nevenstaand wordt de gewenste ruimtelijke structuur getoond voor de deelruimte waarbinnen het deelplan behoort. Ruimtelijk concept 33.16 is van toepassing.

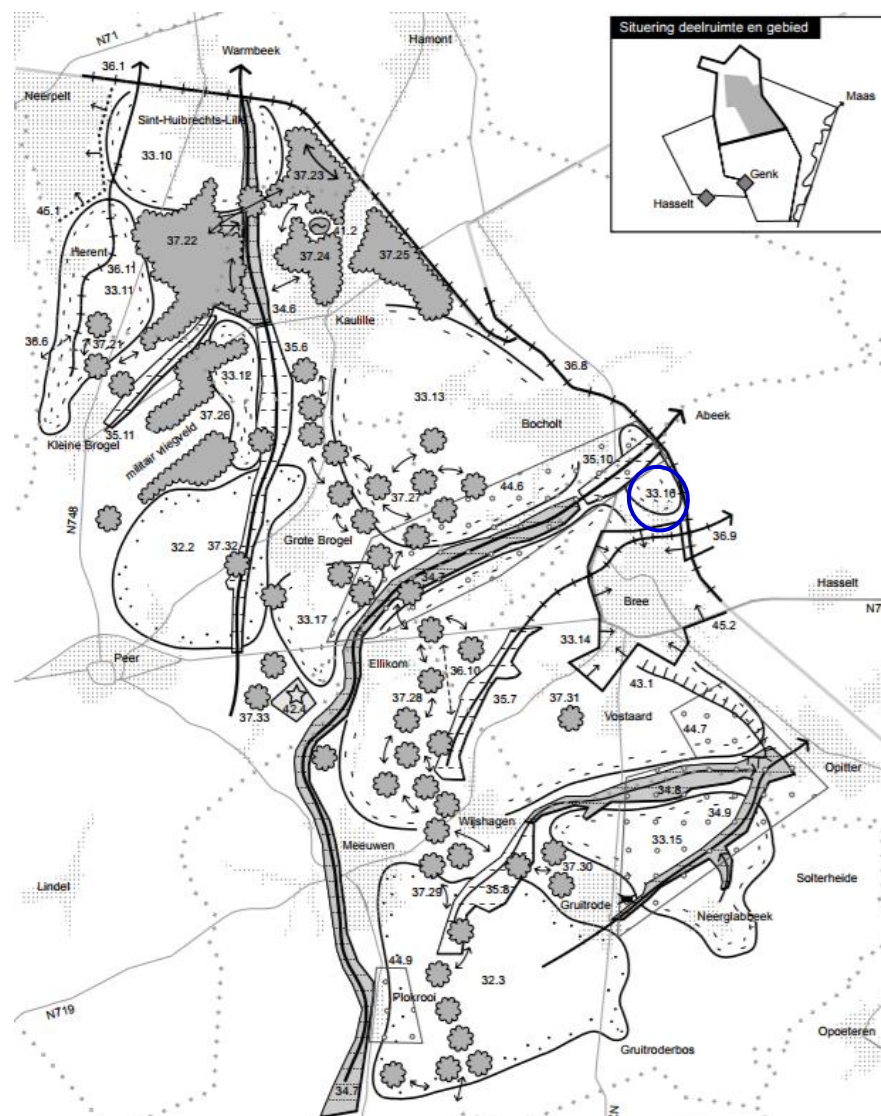


“Vrijwaren van gebieden voor de land- en tuinbouw in afwisseling met bos- en valleigebieden en woonfuncties”

- De meeste landbouwgebieden van het bekken van Warmbeek en Dommel worden gekenmerkt door een afwisseling van klein- en middenschalige landbouwgebieden, beekvalleien, bossen en nederzettingen met verspreide bebouwing. Behoud van de landbouwfunctie, in afwisseling met kleine landschapselementen, bos- en natuurgebieden en woonfuncties, in deze gebieden staat voorop.
- Binnen deze landbouwgebieden wordt ruimte gelaten voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van een raamwerk van kleine landschapselementen zoals bomenrijen, houtkanten, waardevolle bermen, waterlopen, poelen en bosjes, zodat een landschapsecologische basiskwaliteit gegarandeerd wordt, en habitats van vogels van kleinschalige cultuurlandschappen gevrijwaard blijven.
- In de overstromingsgevoelige gebieden worden de landbouwfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Vanuit het ruimtelijk beleid worden deze gebieden gevrijwaard van verdere bebouwing, zodanig dat de waterbergingsfunctie bewaard blijft en waar nodig hersteld kan worden.

33.14 Land- en tuinbouwgebied tussen Bree, Ellikom en Wijshagen

33.16 Land- en tuinbouwgebied tussen Beek en Bocholt



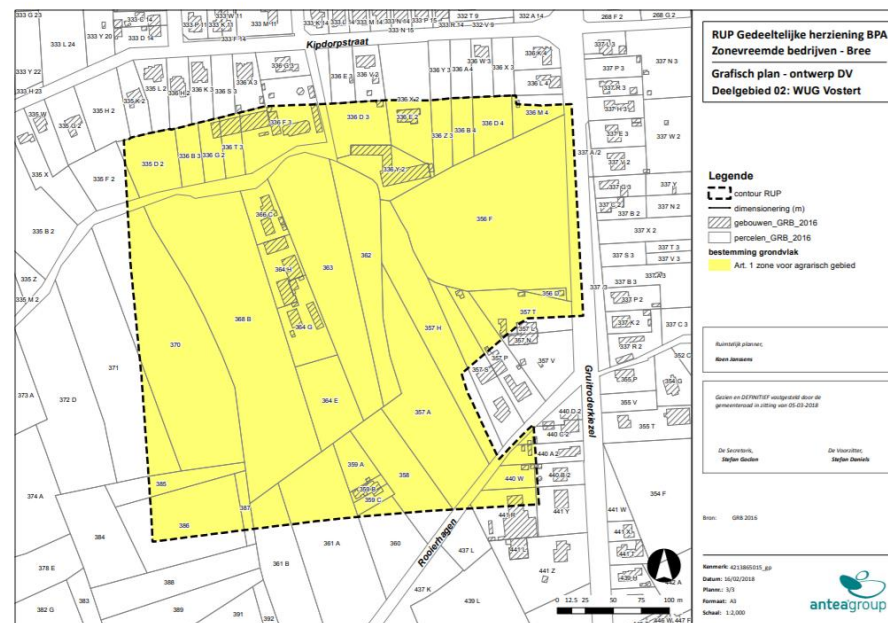
Figuur 9: gewenste ruimtelijke structuur vlakte van Peer/Bekken van de Warmbeek en Dommel; Gebied C3: Oostelijk deel

6.4.5 RUP “Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven”

Op 05-03-2018 werd het RUP gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Bree.

Binnen dat planinitiatief werd een uitbreiding mogelijk gemaakt van de firma Geerits NV naar aanleiding van het voorwaardelijk planologisch attest dat aan dat bedrijf werd afgeleverd. Daarnaast werd binnen dat RUP ook het WU4 Kipdorpstraat zuid te Vostert herbested van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied, met uitzondering van de eerste 50m langs de bestaande uitgeruste wegen. Hiermee werd uitvoering gegeven aan bindende bepaling 22 uit het GRS. Deze herbesteding was nodig om de inname van herbevestigd agrarisch gebied in functie van de uitbreiding van het bedrijf Greenyard Prepared Belgium (vroegere Noliko – provinciaal RUP “uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing kleinstedelijk gebied Bree”) te compenseren, maar ook om de firma Geertis NV de nodige uitbreidingsmogelijkheden te kunnen geven hetgeen ook gepaard ging met een inname van herbevestigd agrarisch gebied.

Het grafisch plan van deelgebied 2 uit het RUP gedeeltelijke herziening BPA zonevreemde bedrijven wordt nevenstaand getoond.





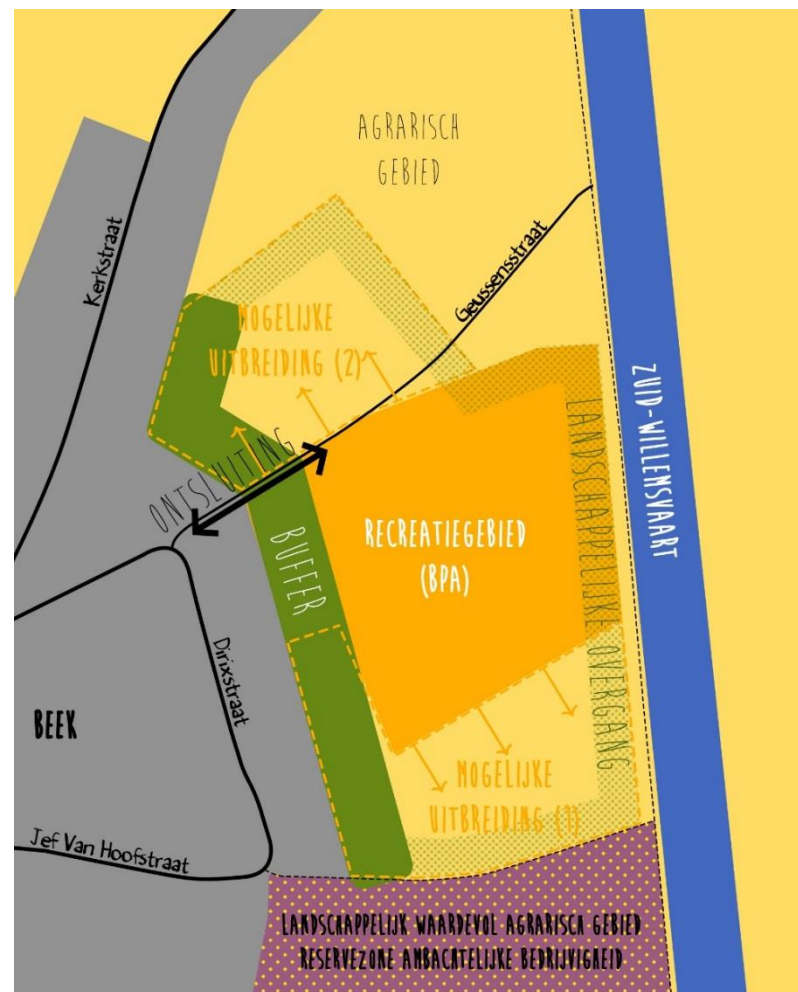
## 7 Inrichtingsalternatieven

In functie van de noodzakelijke fusie van de voetbalclubs Groen Star Beek en KSK Bree is er een behoefte aan een voldoende uitgeruste sportzone. De sportvelden van Groen Star Beek worden hiervoor als voorkeurslocatie naar voren gedragen. Op deze locatie is er namelijk al een groot potentieel aanwezig (verschillende voetbalvelden alsook aanhorigheden zoals onder andere een kantine en kleedkamers, tribunes, dug-outs, etc.). De sportzone is echter onvoldoende groot om al de activiteiten van de fusieclub te kunnen dragen. Concreet is er nood aan een uitbreiding met 2 volwaardige voetbalvelden en er is een uitbreiding van de kantine met kleedkamers noodzakelijk met 100%.

Een uitbreiding van de bestaande sportzone is zowel in zuidelijke (1) als in noordelijke (2) richting mogelijk. De gronden ten zuiden zijn gelegen in agrarisch gebied, maar dit gebied ligt ingesloten tussen het bestaand recreatiegebied zoals vastgelegd in het huidig geldend BPA in het noorden, de Zuid-Willemsvaart in het oosten, de (reservezone) voor ambachtelijke bedrijvigheid (BPA Veeweide) in het zuiden en de kern van Beek in het westen. De waarde van dit gebied voor de landbouw is slechts beperkt gelet op de ingesloten ligging en aangezien deze gronden geen deel uitmaken van een ruimer geheel, waardoor een uitbreiding in deze richting zowel ruimtelijk als planologisch verantwoord is.

Een uitbreiding is ook mogelijk in noordelijke richting. In het noorden ligt een groter aaneengesloten agrarisch gebied dat eveneens ingesloten ligt door infrastructuur en woongebieden. Hier zou aansluitend aan de sportzone en het woongebied met landelijk karakter een uitbreiding voorzien kunnen worden waarmee de recreatiezone ook compact wordt uitgebreid.

Een noordelijke uitbreiding is ruimtelijk wel minder aangewezen omdat hiervoor in een groter aaneengesloten agrarisch gebied wordt ingesneden, terwijl het in het zuiden gaat over een ingesloten agrarisch gebied. Een noordelijke uitbreiding wordt ook in twee gedeeltes verdeeld door de Geussensstraat. Dit valt echter te nuanceren aangezien deze weg enkel bedoeld is voor bestemmingsverkeer en als ontsluiting naar de landbouwpercelen. Door een noordelijke uitbreiding zou er in het zuiden wel een ingesloten agrarisch gebied blijven bestaan, hetgeen ook niet wenselijk wordt geacht.



Figuur 10: principeschets

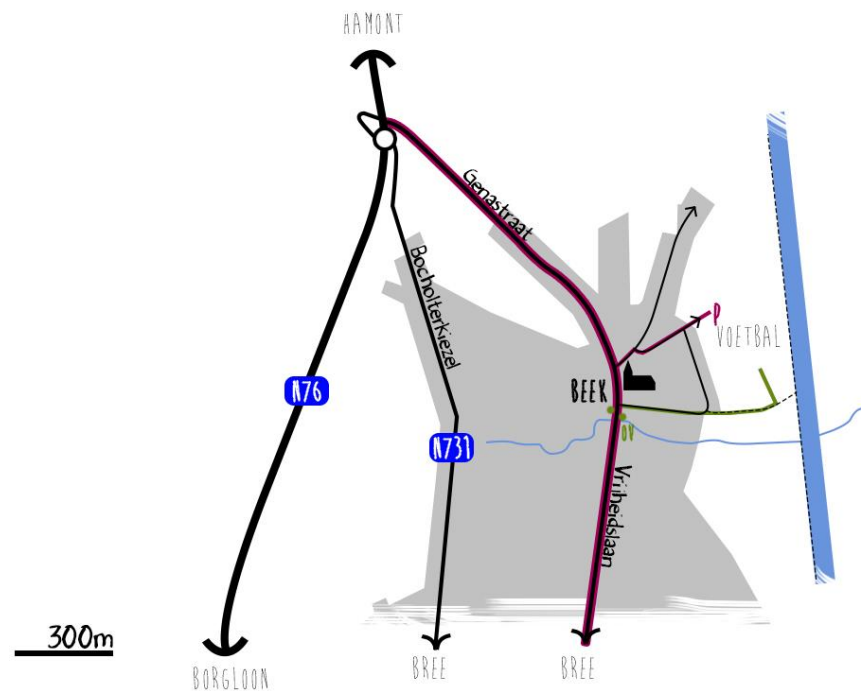
De sportzone sluit in het westen aan op de kern van Beek en in het noorden en het oosten (en (voorlopig) ook in het zuiden) grenst de zone aan de open ruimte. Dit impliceert dat de nodige aandacht moet uitgaan naar de randen van het gebied om een deugdelijke inpassing van de sportzone in de omgeving te bewerkstelligen.

Aan de zijde van het woongebied is een dichte groenbuffer gewenst om eventuele overlast ten gevolge van de voetbalactiviteiten te kunnen bufferen. Het bestaand waardevol groen aan de randen van de sportzone kan hiertoe geïntegreerd worden in een ruimere groenstructuur. Deze groenelementen vormen vandaag immers al een kwaliteit en hebben al een afschermdende functie. De bufferzone zou plaatselijk ook een aantal programma's kunnen huisvesten zoals onder meer het parkeerprogramma, zodat deze meteen ook landschappelijk ingebed worden. Aansluitend aan de open ruimte is een buffering niet noodzakelijk. Hier is eerder een landschappelijke overgang gewenst. Daar waar de sportzone grenst aan de Zuid-Willemsvaart bestaat er al een landschappelijke overgang door de bomenrij langs de Zuid-Willemsvaart. Dit principe zou langs de randen van de sportzone verdergezet kunnen worden waarmee de sportzone rondom wordt ingekleed met "groene wanden".

De sportzone wordt in de huidige situatie ontsloten via de Geussensstraat. Parkeren gebeurt vandaag in een zone tussen de sportzone en de Geussensstraat. Deze ruimte is enkel verhard (halfverharding) maar niet specifiek ingericht als parking. Met de uitbreiding van de sportzone dient een voldoende grote parking voorzien te worden zodat het parkeren niet op het openbaar domein wordt afgewikkeld en deze parking dient op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden in de sportzone (zie hoger).

De ontsluiting van het gebied blijft via de Geussensstraat. Via de Geussensstraat en vervolgens de Kerkstraat is een vlotte aansluiting naar de Genastraat mogelijk (lokale weg type II), via welke weg de N76 (= lokale weg type I, en deze gaat over naar een primaire weg type II in het zuiden) bereikt kan worden in het noorden. In zuidelijke richting is er via de Vrijheidslaan een ontsluiting naar het centrum van Bree mogelijk.

Het gebied kan daarnaast ook vlot bereikt worden met alternatieve vervoerswijzen. Er is een bushalte op wandelafstand nabij het kruispunt van de Kerkstraat met de Jef van Hoofstraat. Bij een zuidelijke uitbreiding zou er geopteerd kunnen worden om een toegang te voorzien voor traag verkeer via de onverharde weg in het verlengde van de Jef van Hoofstraat ten zuiden. Op die manier kan traag verkeer van de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gescheiden worden. Fietsers kunnen het gebied bereiken via het jaagpad langs de Zuid-Willemsvaart. De Genastraat/Vrijheidslaan en de Kerkstraat zijn daarnaast opgenomen in het secundair fietsroutenetwerk.



Figuur 11: ontsluiting

Hierop volgend worden twee mogelijke scenario's getoond: met name een scenario met een noordelijke en een zuidelijke uitbreiding. Deze scenario's zijn louter indicatief en hebben als doel om een meer concreet zicht te geven op de plandoelstellingen van onderhavig RUP. De delen binnen de blauwe omranding is een hoofdzakelijk bestaande toestand (met uitzondering van de uitbreiding van het gebouw). De overige delen zijn herin te richten of voorzien voor een uitbreiding.



Scenario 1: zuidelijke uitbreiding



Scenario 2: noordelijke uitbreiding



## 8 Voorkeurscenario en afbakening plangebied

Gelet op de resultaten van het participatiemoment, de adviesronde en de schriftelijke inspraakreacties kan besloten worden dat de zuidelijke uitbreiding het meest verantwoord is. De impact op de landbouwsector is namelijk het kleinst bij een zuidelijke uitbreiding en hiermee worden ruimtelijk maar ook bestemmingsmatig meer aaneengesloten gehelen bekomen.

Concreet wordt het plangebied uit het BPA Veerstraatveld-Beek uitgebreid met (delen van) de percelen aansluitend ten zuiden tussen de sportzone en het voetpad in het verlengde van de Jef Van Hoofstraat.

De diepe achtertuinen van de woningen langs de Dirixstraat worden mee opgenomen binnen de afbakening van het RUP wegens de ligging in agrarisch gebied, doch voor deze gronden wordt geopteerd om deze een bestemming als tuin te geven conform het actueel gebruik. Op die manier blijven er geen snippers landbouwgebied bestaan.

De ontsluiting zal ook naar de toekomst via de Geussensstraat voorzien blijven worden. Om langs deze straat voldoende parkeerplaatsen te kunnen voorzien, wordt geopteerd om ook de aangrenzende percelen 256A, 254C en 253B mee op te nemen. Op die manier is er voldoende ruimte binnen het plangebied om de parkeerdruk ook op piekmomenten op te kunnen vangen. In de aanleg van de parkeerinfrastructuur kan een onderscheid gemaakt worden tussen een zone die meer intensief gebruikt zal worden en ook een meer permanente aanleg krijgt (ca. 100 parkeerplaatsen) en een meer vergroende zone met een minimale inrichting die bij piekmomenten kan ingezet worden en als overflowparking kan dienen (ca. 200 parkeerplaatsen).

Belangrijke aandacht gaat uit naar een kwalitatieve inpassing van de volledige sportzone in de omgeving. Hiertoe worden in het plan de nodige buffers voorzien aan de kant van de woningen en dient ook een landschappelijke inkleding verzorgd te worden in aansluiting met de belendende open ruimtes.

De afbakening van het plangebied alsook een bijgestuurd inrichtingsvoorstel dat rekening houdt met de adviezen, de resultaten van het participatiemoment en inspraakreacties wordt nevenstaand getoond.





## 9 Afwijking t.o.v. het GRS Bree

### 9.1 Afwijkingsbepalingen

Het ruimtelijk structuurplan Bree werd op 11 mei 2006 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Limburg.

Artikel 2.1.2. § 3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt het volgende: *Het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.*

### 9.2 Motivatie tot afwijking

Bree werd niet geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt in het provinciaal ruimtelijk structuurplan. Als kleinstedelijk gebied kan Bree wel grote, hoogdynamische infrastructuren met bijkomend ruimtegebruik ontwikkelen. Voor de verdere ontwikkeling van hoogdynamische toeristisch-recreatieve infrastructuren op niveau van het kleinstedelijk gebied worden in het GRS volgende gebieden aangeduid: Boneput, Expodroom en zone sporthal en zwembad. In de kernen in het buitengebied wordt conform de visie uit het richtinggevend deel van het GRS voorzien in de lokale behoeften omtrent sport en recreatie.

Op grondgebied van Bree zijn verschillende voetbalclubs actief. Recent werd er beslist om 2 voetbalclubs, met name Groen Star Beek en KSK Bree, te laten fusioneren. Dit om met verenigde krachten in te kunnen zetten op accommodatie, werking en het uitbouwen van het provinciale voetbal in Bree. Van een fusie van deze 2 voetbalclubs was er ten tijde van de opmaak van het GRS nog geen sprake. Aan de basis van onderhavig RUP liggen met andere woorden doestellingen die voortvloeien uit voortschrijdend inzicht.

KSK Bree beschikte over sportvelden en bijhorende accommodatie langs de Bocholterstraat ter hoogte van het zwembad. Ca. 750m verder (in vogelvlucht), net buiten de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied liggen de sportvelden van Groen Star Beek.

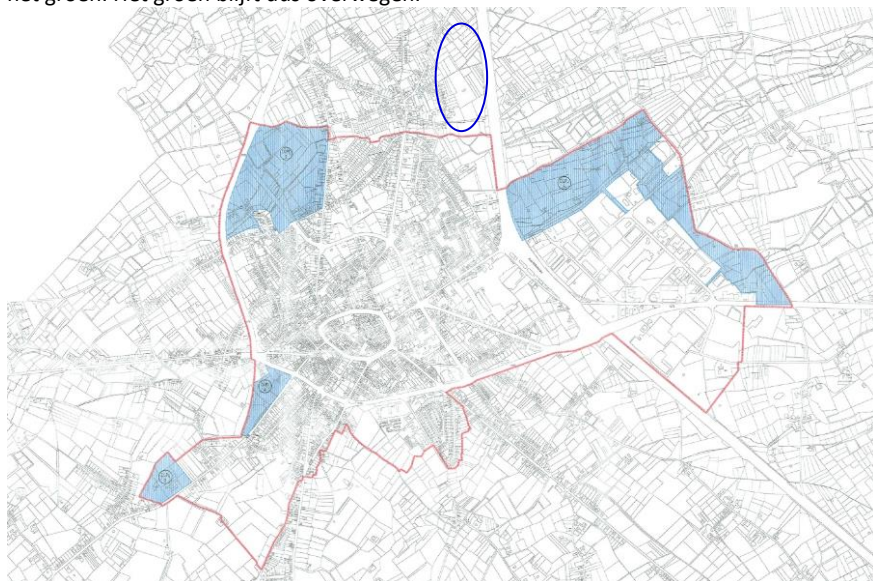
Initieel was het de bedoeling om de clubs een nieuw onderkomen te geven in het gebied Boneput ten zuiden/zuidwesten van het stadscentrum conform de visie uit het GRS. In dit gebied zijn echter recent een aantal ontwikkelingen gebeurd (realisatie van assistentiewoningen) en er staan een aantal ontwikkelingen op til (uitbouw van een nieuw uitvaartcentrum aansluitend aan de stedelijke begraafplaats) waardoor er enerzijds niet meer voldoende ruimte is om het volledige programma te kunnen huisvesten en het anderzijds ook niet meer wenselijk is om daar voetbalactiviteiten in te planten. De visie met betrekking tot dit gebied is met andere woorden in de loop der jaren dermate gewijzigd dat deze zone wordt voorbehouden voor andere vormen van gemeenschapsvoorzieningen.

De terreinen van KSK Bree liggen ingesloten en zijn nagenoeg volledig ingenomen zodat hier geen uitbreiding meer mogelijk is. Door de ligging ten opzichte van de stadskern van Bree dragen deze gronden tevens een grotere potentie in zich op vlak van kernversterking. Een verdere uitbouw van de accommodatie op deze locatie is bijgevolg niet mogelijk noch wenselijk.

Rond de sportzone Veerstraatveld in Beek bestaan er wel nog mogelijkheden. Er is vandaag al een behoorlijk potentieel aanwezig en zowel ten noorden als ten zuiden liggen nog gronden waar een uitbreiding zou kunnen gerealiseerd worden. Hier werd ook recent nog een nieuwe kantine met aanhorigheden gerealiseerd. Omwille van het reeds aanwezige aanbod en de mogelijkheden om uit te breiden werd deze locatie als geschikte locatie aangereikt voor het uitbouwen van de noodzakelijke accommodatie.

Hoewel deze locatie behoort tot het buitengebied, dient opgemerkt te worden dat zij maar nét buiten de afbakeningslijn gelegen is van het kleinstedelijk gebied Bree. De Soerbeek werd daar als grens aangenomen, en deze ligt net ten zuiden van het plangebied. Volgens de voorstudie in het kader van de afbakening van het kleinstedelijk gebied zou hier de grens van het BPA Veeweide aangenomen worden als grens voor het kleinstedelijk gebied. Deze grens werd bij de opmaak van het provinciaal RUP bijgestuurd wegens de aanduiding van de beekvallei als natuurverbinding en omdat de noordelijk gelegen agrarische gebieden een belangrijke natuurverbindende rol hebben. Niettegenstaande bestaat er nog steeds een vrijwel directe link tussen het plangebied en het kleinstedelijk gebied en er bestaat ook nog steeds een aansluiting met de reservezone voor ambachtelijke bedrijven volgens het BPA Veeweide. Hier is met andere woorden nog steeds een invulling met bedrijvigheid mogelijk.

De planopties doen geen afbreuk aan de functie van de Soerbeekvallei als natuurverbinding en de open ruimte wordt ook niet versnipperd. Het voorgenomen gebied is namelijk gelegen tussen de woonkern Beek en de Zuid-Willemsvaart en omvat al een gebied voor sport en spel conform het BPA "Veerstraatveld-Beek". De natuurverbinding is eerder in het noorden te situeren, met "groene vingers" die in het bebouwde landschap binnendringen. Ook aan dit laatste concept wordt geen afbreuk gedaan omdat het voornamelijk gaat over activiteiten in open lucht die inpasbaar zijn in het groen. Het groen blijft dus overwegen.



Conform de visie uit het beleidsplan Ruimte Vlaanderen worden bovenlokale recreatieve voorzieningen afgewogen binnen de lokale en bovenlokale programmatie. Om verder groot ruimtebeslag te vermijden, ontwikkelen ze maximaal binnen het bestaande ruimtebeslag en worden de principes voor verhoging van het ruimtelijk rendement op deze functies toegepast. Deze recreatieruimte heeft grote potenties voor groenblauwe dooradering en verweving met andere functies.

De verantwoording van de voorgenomen locatie wordt hierop volgend afgewogen aan de voor de voorgestelde activiteiten belangrijkste parameters; met name het ruimtebeslag, de ruimtelijke draagkracht van de omgeving en mobiliteitsdruk.

#### Ruimtebeslag

Vanuit ruimtelijk oogpunt kan de voorgenomen locatie verantwoord worden omdat het gaat over een deels bestaand ruimtebeslag. Met de omvorming van het agrarisch gebied ter plaatse in het BPA Veerstraatveld-Beek werden al mogelijkheden geboden om het gebied te ontwikkelen als een zone voor sport en spel. Ontwerpend onderzoek wijst echter uit dat het beoogde programma niet helemaal gerealiseerd kan worden binnen de bestaande juridische mogelijkheden, waardoor een uitbreiding zich opdringt. Door de fusie van de voetbalclubs wordt er evenwel naar gestreefd om het ruimtebeslag te kunnen beperken tot een minimum. Het is namelijk niet de bedoeling om een sportzone te creëren met een omvang die dubbel zo groot is. Door de activiteiten op één locatie te centraliseren bestaat net de mogelijkheid om de voorzieningen dubbel te gebruiken, waardoor ook minder ruimte nodig is dan voorheen (elke club had namelijk zijn eigen sportvelden en bijhorende voorzieningen). Het bijkomend ruimtebeslag is bijgevolg slechts beperkt.

#### Ruimtelijke draagkracht

Het begrip "ruimtelijke draagkracht" is een vrij algemeen begrip. Ruimtelijke draagkracht wordt gedefinieerd als:

"Het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden. Vertrekken vanuit de draagkracht van de ruimte betekent behoedzaamheid in de relatie tussen menselijke activiteiten en de ruimtelijke ontwikkeling. Bij duurzaam gebruik van de ruimte brengt men een maximaal toelaatbare belasting in rekening. Er worden voorwaarden opgelegd aan het ruimtegebruik. Draagkracht is evenwel plaats-, situatie- en soms tijdsgebonden".<sup>1</sup>

Doordat het voornamelijk gaat over sportvelden (activiteiten in open lucht), wordt het landschap niet wezenlijk aangetast. In het gebied waarvan sprake komen geen bijzondere natuurwaarden voor en het is ook geen gebied dat specifiek van belang is voor de waterhuishouding. Een groot deel van het gebied is al in die zin ontwikkeld (bestaande sportzone). Een verantwoorde en kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing staat evenwel steeds voorop. Hierbij is het ook van belang om aansluitend aan de woonkern Bree

<sup>1</sup> Bron: Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

voldoende ruimte te voorzien voor een landschappelijke aansluiting/buffering en moet ook voldoende ruimte voorzien worden voor parkeren in het gebied.

Door middel van onderhavig RUP zal er landbouwareaal worden ingenomen. Deze gronden liggen ook binnen de herbevestigde agrarische structuur. De gronden liggen evenwel aan de rand van het HAG. Daarnaast moet opgemerkt worden dat ook de sportzone Veestraetveld-Beek gelegen is binnen het HAG. De opname van deze gronden binnen het HAG levert een vertekend beeld op. Een beperkte inname van agrarisch gebied aansluitend aan de bestaande sportzone zal alleszins niet leiden tot versnippering van grote landbouwgehelen ten opzichte van de toestand vandaag, waardoor de impact op de landbouwsector ook te nuanceren is.

Er kan besloten worden dat, door de realisatie van de planopties uit onderhavig RUP, de draagkracht niet zal overschreden worden.

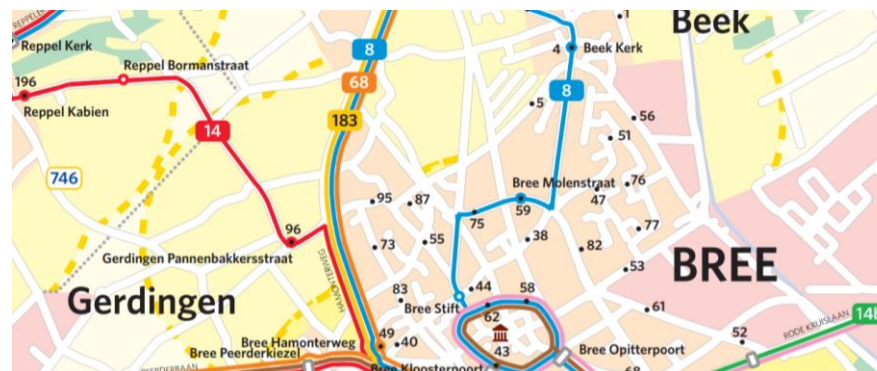
#### Mobiliteitsdruk

Er is deels sprake van een bestaande mobiliteitsdruk (bestaande sportzone) en deels kan er gesproken worden van een verschuiving van de mobiliteitsdruk door de herlocalisatie van een voetbalclub. De aantrekking van verkeer is over het algemeen bestaand in de ruimere omgeving.

Voor autoverkeer is de voorgenomen site goed bereikbaar. Via de Geussensstraat-Kerkstraat kan vlot aansluiting gevonden worden naar de Vrijheidslaan/Genastraat (lokale weg type II) en vervolgens de Hamonterweg N76 in het noordwesten (lokale weg type I en verderop een primaire weg type II (zuidelijke richting)). In het gebied worden de nodige parkeerplaatsen voorzien, zodat de parkeerdruk niet naar de omgeving wordt afgewenteld.

Het gebied is daarnaast ook goed bereikbaar met alternatieve duurzame vervoersvormen. Het gebied leunt aan tegen de Zuid-Willemsvaart. Het jaagpad langs het kanaal is opgenomen in het fietsknooppuntennetwerk. De Kerkstraat en Vrijheidslaan zijn voorts opgenomen in het secundair fietsroutenetwerk. Een verbinding met het stadscentrum van Bree en het hinterland via deze fietsroutes is mogelijk.

De sportzone is ook bereikbaar met het openbaar vervoer. Streeklijn 8 (Genk-Overpelt) rijdt door de kern van Beek. De bus halteert op wandelafstand van het plangebied (ca. 400m) in de Kerkstraat nabij het kruispunt met de Jef van Hoofstraat. Er is daarnaast nog een belbushalte in de Dirixstraat waarop aanspraak gemaakt kan worden.



### 9.3 Besluit

De planopties uit onderhavig RUP wijken af van de visie uit het richtinggevend deel van het ruimtelijk structuurplan Bree. Aangezien:

- de planopties voortvloeien uit voortschrijdend inzicht;
- de voorgenomen locatie duidelijke relaties vertoont met het kleinstedelijk gebied;
- het bijkomend ruimtebeslag kan beperkt worden tot een minimum door een maximale bundeling van de activiteiten;
- het gebied geen belangrijke natuurwaarde heeft en ook geen specifieke waarde heeft voor de waterhuishouding;
- rekening gehouden wordt met een landschappelijke inpassing van de activiteiten in de (groene) omgeving (groene vingers – Soerbeekvallei);
- de agrarische structuur, gelet op aanwezigheid van de reeds bestaande sportzone, niet wezenlijk wordt versnipperd;
- de mobiliteitsdruk grotendeels bestaand is in de ruimere omgeving;
- de site goed bereikbaar is met de fiets en het openbaar vervoer;

kan gesteld worden dat een afwijking ten aanzien van de visie uit het GRS verantwoord is.



## 10 Omzendbrief RO/2010/01

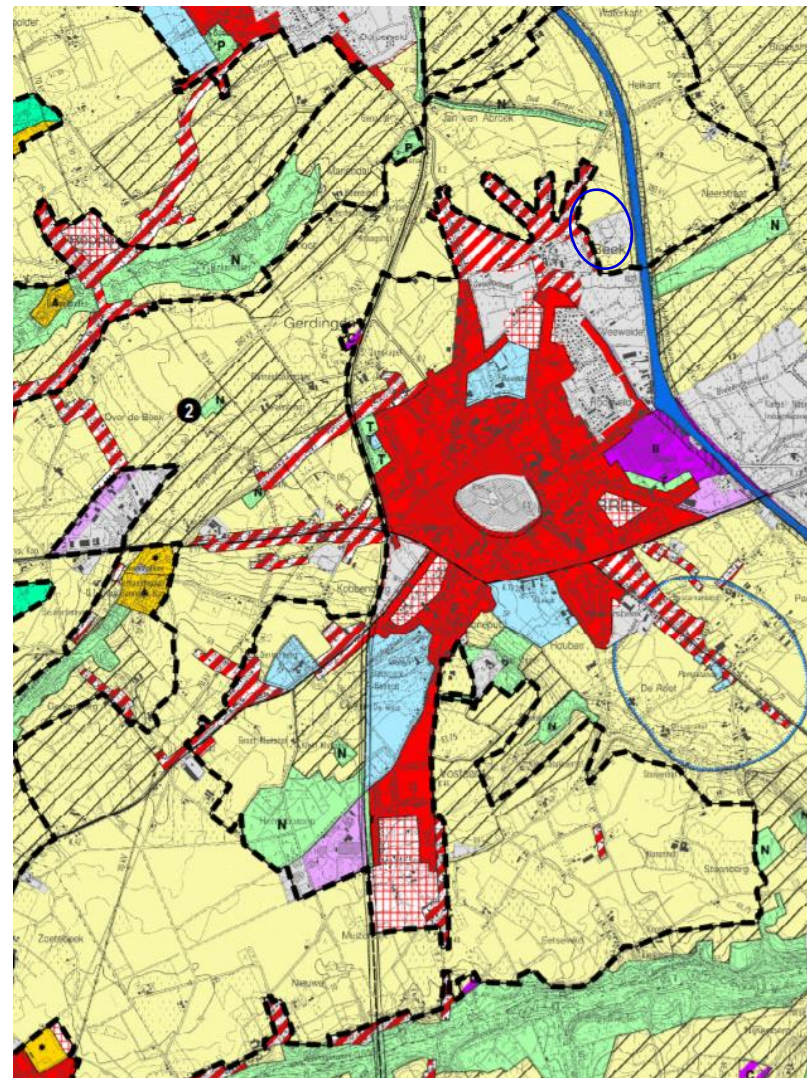
Volgens de omzendbrief RO/2010/01 van 7 mei 2011 worden gemeentelijke initiatieven die een planologische aanpassing van de beleidsmatig herbevestigde agrarische gebieden inhouden voldoende terughoudend beoordeeld. Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Tevens geeft omzendbrief RO/2010/01 aan dat er principieel een beleidsmarge is om bestemmingswijzingen door te voeren in herbevestigd agrarisch gebied voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen in uitvoering van goedgekeurde planologische attesten.

### 10.1 Situering van het plangebied binnen het herbevestigd agrarisch gebied

Op nevenstaande figuur wordt het plangebied gesitueerd binnen de afbakening van het herbevestigd agrarisch gebied.

Het plangebied is gelegen aan de rand in het herbevestigd agrarisch gebied 2 "Landbouwgebied tussen Bree, Ellikom en Wijshagen".

Het herbevestigd agrarisch gebied volgt er de contouren van de woongebieden volgens het gewestplan en de grenzen van de van kracht zijnde BPA's (zuidelijke grens = grens van het BPA Veeweide). Niettegenstaande de sportzone ook gelegen is in een BPA, werden deze gronden wél opgenomen binnen het herbevestigd agrarisch gebied. Dit heeft allicht te maken met het feit dat er net ten zuiden, tussen de sportzone en de gronden uit het BPA Veeweide, nog gronden gelegen zijn in agrarisch gebied volgens het gewestplan. In werkelijkheid zijn het enkel de gronden ten noorden en ten zuiden van de sportzone die nog een agrarische bestemming hebben volgens het gewestplan.





## 10.2 Motivatie inname

Naar aanleiding van de noodzakelijke fusie van voetbalclubs Groen Star Beek en KSK Bree werd gezocht naar één locatie waar voldoende accommodatie kan voorzien worden om al de activiteiten te kunnen centraliseren op één locatie. Een nieuwe locatie waar een voldoende groot programma kon gerealiseerd worden, kon niet gevonden worden. Daarom werd onderzocht of er op één van de locaties waar de clubs al actief waren een voldoende aanbod kon voorzien worden.

KSK Bree voetbalde op een locatie aansluitend aan het stadscentrum van Bree. Deze site ligt echter volledig ingesloten en biedt onvoldoende ruimte om de noodzakelijke gebouwen en sportvelden te kunnen huisvesten. Een deel is namelijk al ingenomen door andere sport- en recreatieve activiteiten. Deze locatie draagt daarnaast ook meer potenties in zich op vlak van kernversterking. Groen Star Beek voetbalt op een locatie tussen de woonkern Beek en de Zuid-Willemsvaart en daar zijn wel nog uitbreidingsmogelijkheden. Op die plek is tevens al bestaand potentieel aanwezig. Er zijn meer bepaald al tig sportvelden aanwezig en recent werd hier ook nog een nieuwe kantine met kleedkamers opgericht. Uitbreidingsmogelijkheden zijn er evenwel enkel op gronden met een agrarische bestemming welke ook in herbevestigd agrarisch gebied gelegen zijn.

## 10.3 Onderzoek naar alternatieve locaties

Het is de bedoeling om, aansluitend aan de bestaande sportzone zoals vastgelegd in het BPA Veerstraatveld-Beek, een uitbreiding te realiseren van de zone voor dagrecreatie om een uitbreiding van de accommodatie van de voetbal op deze locatie, waar al een groot potentieel bestaat, mogelijk te maken. Het voorgenomen programma kan niet gerealiseerd worden op de locatie waar KSK Bree actief was door de ingesloten ligging en omwille van het feit dat daar onvoldoende ruimte is om het programma van de fusieclub te kunnen realiseren. Een nieuwe locatie voor de uitbouw van een voldoende groot programma kon in of aansluitend aan het kleinstedelijk gebied ook niet gevonden worden (zie ook hoofdstuk 3 – locatiealternatieven). Het is ook niet wenselijk om het programma te spreiden over twee locaties. Het is namelijk net de bedoeling om de werking en de accommodaties maximaal te bundelen. Daarom werd geopteerd voor een uitbreiding van de sportzone Veerstraatveld.

Initieel werd rekening gehouden met een noordelijke én een zuidelijke uitbreiding. Uit de adviesronde blijkt dat een zuidelijke uitbreiding de voorkeur geniet omdat hiermee de landbouwsector minder wordt benadeeld. Met een noordelijke uitbreiding zouden terug restuimtes agrarisch gebied gecreëerd worden hetgeen niet wenselijk wordt geacht.

## 10.4 Onderzoek naar de impact op de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur

De opname van de gronden in het herbevestigd agrarisch gebied, als zijnde onderdeel van een groter geheel, levert een vertekend beeld op. In de huidige situatie bestaat er al een BPA voor de gronden waar vandaag de sportzone gevestigd is, waarmee de gronden ten zuiden ervan (waar de uitbreiding overwegend voorzien wordt) geïsoleerd worden van de rest van de agrarische gebieden. Deze gronden liggen namelijk opgespannen tussen de sportzone in het noorden, de Zuid-Willemsvaart in het oosten, een reservegebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's in het zuiden (BPA Veeweide) en woongebieden in het westen. Er zal, door middel van onderhavig plan, landbouwareaal verdwijnen, maar dit zal niet leiden tot een versnippering van grotere landbouwgehelen.

Algemeen kan gesteld worden dat er een beperkt negatief effect is op de landbouwsector, maar dat de planopties niet leiden tot een versnippering van grotere landbouwgehelen en de impact op de ruimtelijk- functionele samenhang van de agrarische structuur niet wezenlijk wordt aangetast.

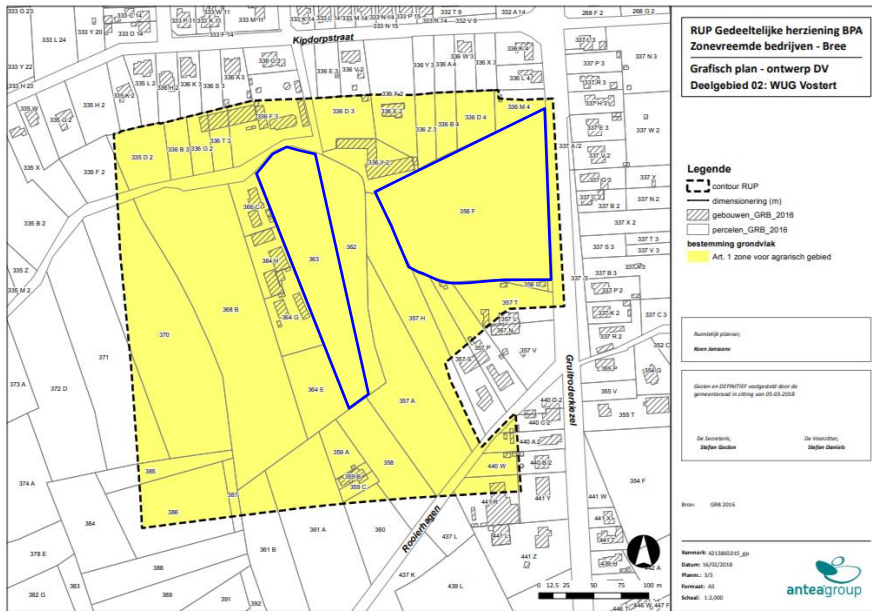
## 10.5 Onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen voor landbouw

Er is inmiddels al een planinitiatief genomen waarmee een planologische compensatie voor de inname van agrarisch gebied werd gerealiseerd. Er kan met name verwezen worden naar het RUP gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven dat in zitting van 05-03-2018 definitief vastgesteld werd door de gemeenteraad van Bree. Dat RUP omvatte ook de herbestemming van een deel van het WU4 Kipdorpstraat zuid te Vostert naar agrarisch gebied. In dit planinitiatief werd meer oppervlakte herbestemd naar agrarisch gebied dan noodzakelijk was. Hiermee werd een saldo opgebouwd van 61.213m<sup>2</sup> dat voor latere innames van agrarisch gebied ingezet kon worden<sup>2</sup>.

Delen van het gebied zijn echter vandaag bebost zoals onder meer het gemeentebos (habitatwaardig) en het langgerekt perceel iets ten westen van het gemeentebos (

<sup>2</sup> Toelichtingsnota pagina 39 van het RUP gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven.

respectievelijk ca. 1,7 ha en 0,9 ha groot - blauw omkaderd op onderstaande figuur). Deze gronden zijn minder waardevol voor de landbouwsector, maar hebben wel een hoge natuurwaarde. Desalniettemin blijft dan nog steeds een saldo van 3,5 ha over na aftrek van die beboste percelen.



### 10.5.1 Ruimtebalans compensatie HAG

#### 10.5.1.1 Actueel bodemgebruik

In totaal voorziet het plan in het herbestemmen van ca. 4 ha herbevestigd agrarisch gebied. Echter, niet alle gronden zijn in landbouwgebruik. Op nevenstaande figuur wordt een zicht gegeven op de situatie ter plaatse. De grens van het woongebied is op deze figuur aangeduid met een zwarte stippellijn.

Langs de Dirixstraat zijn er een aantal woningen met tuinen die tot in het agrarisch gebied doorlopen (groen omrand). Deze gronden hebben actueel een agrarische bestemming, maar zijn niet in landbouwgebruik. De strook grond tussen de sportzone en het kanaal is in gebruik genomen bij de sportzone en is dus ook niet meer in landbouwgebruik. Gelet op de beperkte omvang en de ligging tussen de sportzone en het kanaal heeft deze strook ook weinig waarde voor de landbouwsector. Ook het driehoekig perceel 257 gelegen aansluitend aan de parking is niet meer in landbouwgebruik maar wordt al gebruikt als parking op piekmomenten

De gronden tussen Geussensstraat en chemin n° 16, met name de percelen 256A, 254C, 253B en een deel van het perceel 413E (cfr. Landbouwgebruikspcelen 2017 – zie onderstaande figuur), zijn wel in landbouwgebruik. Daarnaast zijn ook de gronden ten zuiden nog actueel in landbouwgebruik. Het gaat dan over de percelen 294C en 294D en delen van de percelen 286D en 413F. In totaal gaat het over een oppervlakte van om en bij de 3,3 ha die nog actueel in landbouwgebruik is.





### 10.5.1.2 Ruimtebalans

	Inname (ha)	Compensatie (ha)
RUP uitbreiding BPA Veerstraatveld-Beek	3,3	
RUP gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven		6,1 (3,5) <sup>3</sup>
<b>Vergelijking</b>	<b>3,3</b>	<b>6,1 (3,5)</b>

### 10.5.1.3 Conclusie

Onderhavig plan voorziet in de omvorming van ca. 3,3 ha herbevestigd agrarisch gebied dat nog actueel in landbouwgebruik is. In totaal wordt 4 ha agrarisch gebied herbestemd.

Rekening houdend met het saldo dat in het RUP gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven is opgebouwd, is er op dit moment al een voldoende planologische compensatie gebeurd om de inname uit onderhavig RUP redelijkerwijs te compenseren. Zelfs wanneer we de waardevolle bossen (gemeentebos en de beboste zone ten westen ervan) uit het vroegere WUG Kipdorpstraat zuid te Vostert van dat saldo aftrekken (= ca. 2,6ha), rest er nog steeds een voldoende groot restsaldo (3,5 ha). Bijgevolg zijn er geen bijkomende planinitiatieven meer nodig.

## 10.6 Conclusie

Binnen onderhavig RUP wordt een inname van herbevestigd agrarisch gebied beoogd.

Gelet op:

- het feit dat de inname van agrarisch gebied beperkt is in vergelijking tot de oppervlakte van het gehele landbouwareaal binnen de gemeente;
- het feit dat het gaat over de uitbreiding van bestaande activiteiten, op een locatie waar al een behoorlijk potentieel aanwezig is;
- het feit dat het gaat over een ontwikkeling aan de rand van de kern van Beek in een open ruimte kamer tussen deze kern en het kanaal Zuid-Willemsvaart zodat de ruimtelijk-functionele samenhang van de agrarische structuur niet wezenlijk wordt aangetast;
- het feit dat er met de inname slechts een ingesloten stukken agrarisch gebied wordt ingenomen en er geen (verdere) versnippering gebeurd van het landbouwareaal ter plaatse;
- het feit dat bij de opmaak van het gemeentelijk RUP gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven een voldoende groot saldo is opgebouwd dat gebruikt kan worden om de inname van agrarisch gebied uit onderhavig RUP te compenseren;

kan er besloten worden dat de impact op de landbouwsector beperkt is en hierdoor verantwoord.

<sup>3</sup> 3,5 ha na aftrek van de waardevolle bossen in het gebied (zie ook p. 52)

# 11 Alternatieven

## 11.1 Nulalternatief

In het nulalternatief blijft de bestemming volgens het gewestplan behouden. Dit betekent dat de bestaande sportzone Veerstraatveld kan behouden blijven en kan ontwikkelen binnen de mogelijkheden volgens het huidig geldend BPA, maar niet kan uitbreiden. Het is evenwel wenselijk om de beide ploegen op één locatie te kunnen huisvesten ten gevolge van de noodzakelijke fusie. Het is namelijk niet wenselijk noch haalbaar om op 2 locaties actief te blijven en voor elke club eenzelfde accommodatie te moeten voorzien en in stand te houden. Een redelijke uitbreidingsmogelijkheid op de locatie van KSK Bree kan niet gevonden worden en er werd ook geen nieuwe locatie gevonden in of aansluitend aan het kleinstedelijk gebied waar op een ruimtelijk verantwoorde manier een nieuwe accommodatie kan uitgebouwd worden met de noodzakelijk omvang. Het nulalternatief is bijgevolg niet aan de orde.

## 11.2 Locatiealternatieven

Zie hoofdstuk 3 van deze nota.

## 11.3 Inrichtingsalternatieven

In het RUP wordt een kader uitgezet waarbinnen er gewerkt kan worden. Evident zullen er steeds meerdere inrichtingsmogelijkheden zijn. Enkel de meest essentiële elementen waarmee een kwaliteitsvolle ontwikkeling gegarandeerd wordt, worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

In het RUP zullen enkel globale bestemmingszones vastgelegd worden, gekoppeld aan een landschappelijke overgangszone om een aansluiting te vormen naar de aanliggende woongebieden. Binnen de verschillende bestemmingszones worden de ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd. Dit zijn onder meer bepalingen met betrekking tot ontsluiting en parkeren, bouwmogelijkheden, architecturaal voorkomen en elementen om de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit te realiseren.

## 12 Reikwijdte en detailleringsgraad

### 12.1 Reikwijdte

Het voorgenomen plan voorziet in het wijzigen van de ruimtelijke bestemmingstypen in het plangebied. De grens van het plangebied wordt afgestemd op de bestemmingen volgens het gewestplan en wordt plaatselijk bijgestuurd op basis van perceelsgrenzen. Hierdoor worden in bepaalde gevallen volledige percelen opgenomen dan wel slechts delen van percelen.

### 12.2 Detailleringraad

Dit RUP voorziet in het uitbreiden van de sportzone met gronden aansluitend ten zuiden en beperkt en de gronden tussen de Geussensstraat en de gronden uit het BPA Veerstraatveld. Voor deze gronden zal de agrarische bestemming omgezet worden naar een bestemming als recreatiegebied.

Er wordt zoveel mogelijk gewerkt met globale bestemmingszones waarin de mogelijke bestemmingen concreet worden vastgelegd. Onderhavig RUP voorziet daarnaast in het opstellen van een kwaliteitsvol maar flexibel juridisch kader. Enkel de noodzakelijke ruimtelijke randvoorwaarden die ervoor moeten zorgen dat de gewenste ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit in de hand wordt gewerkt, worden vastgelegd. Er wordt hierbij voldoende ontwerprijheid gelaten zodat, wanneer zou gedacht worden aan een reorganisatie, voldoende mogelijkheden bestaan naar indeling.

In de voorschriften voor het recreatiegebied wordt de nodige aandacht gevestigd op de randen van het gebied zodat steeds een verantwoorde aansluiting bestaat op de omgeving.



## 13 Aanreiken elementen watertoets

De relevante watertoetskaarten worden hierop volgend getoond. De legendes horende bij de verschillende watertoetskaarten worden daarop volgend getoond.

### 13.1.1 Overstromingen

Het plangebied ligt niet in overstromingsgevoelig gebied en niet in het winterbed van een groter rivier. Ten zuiden van het plangebied stroomt de Soerbeek. Percelen gelegen langs deze beek en langs het kanaal zijn mogelijk overstromingsgevoelig.

### 13.1.2 Hellingen en erosie

Het plangebied in de vlakte van Bocholt met een vlak reliëf. Het plangebied is niet gevoelig voor erosie.

### 13.1.3 Infiltratie

De zandige bodems van het plangebied zijn infiltratiegevoelig. Dit betekent dat water er goed kan infiltreren.

### 13.1.4 Grondwaterstromingen

Het plangebied ligt in een matig grondwaterstromingsgevoelig gebied. Dit betekent dat het advies van VMM vereist is bij constructies dieper dan 5 m en met een horizontale dimensie groter dan 100 m. Dergelijke constructies zullen door de bestemmingswijzigingen niet mogelijk zijn.



*Figuur 12: overstromingsgevoelige gebieden*



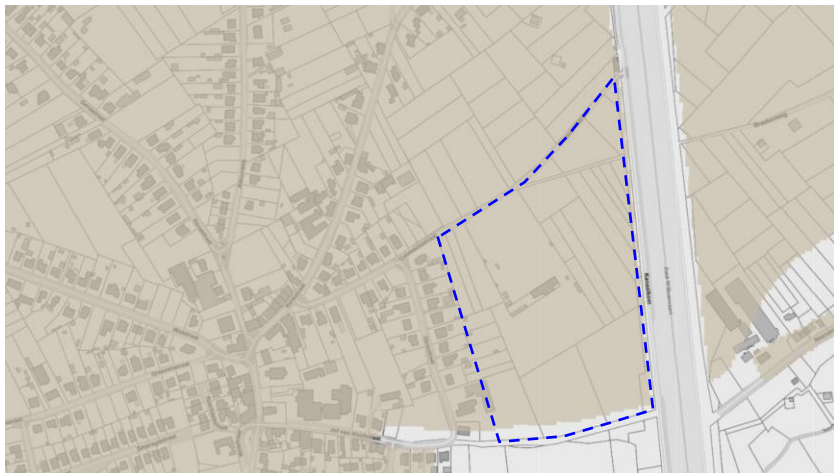
*Figuur 13: winterbedkaart*



*Figuur 14: hellingenkaart*



*Figuur 15: erosiegevoelige gebieden*



*Figuur 16: infiltratiegevoelige bodems*






*Figuur 17: grondwaterstromingsgevoelige gebieden*




**Legende**  
Topografische kaarten

**Overstromingsgevoelige gebieden**

-  Effectief overstromingsgevoelig
-  Mogelijk overstromingsgevoelig
-  Niet overstromingsgevoelig

 Gemeenten

 Provincies

**Legende**  
Topografische kaarten

**Winterbedkaart**


-  Geen winterbedding
-  Winterbedding
-  Geen informatie beschikbaar


 Gemeenten

 Provincies

**Legende**  
Topografische kaarten

**Hellingenkaart**

-  0,5
-  0,5-5
-  5-10
-  >10
-  Out of range

 Gemeenten

 Provincies

**Legende**  
Topografische kaarten

**Erosiegevoelige gebieden**

-  Niet erosiegevoelig
-  Erosiegevoelig
-  Out of range

 Gemeenten

 Provincies

**Legende**  
Topografische kaarten

**Infiltratiegevoelige bodems**

-  Niet infiltratiegevoelig
-  Infiltratiegevoelig
-  Geen informatie beschikbaar

 Gemeenten

 Provincies

**Legende**  
Topografische kaarten

**Grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

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

 Gemeenten

 Provincies

In het kader van voorliggend RUP werd advies gevraagd aan de provinciale dienst Water en Domeinen. Het advies van de dienst is voorwaardelijk gunstig. Het advies wordt hierop volgend getoond.

2018-08-07

p r o v i n c i e Limburg



Directie Omgeving

Water en Domeinen

### Advies in verband met de watertoets

#### DOSSIER: HET RUP INZAKE UITBREIDING BPA VEERSTRAATVELD-BEEK

##### DEEL 1 INLICHTINGENFICHE

###### Aanvrager

- naam en adres: gemeente Bree, Vrijthof 10 te 3960 Bree
- telefoon: 089 84 85 15
- e-mailadres: omgevingsloket@bree.be

###### Ontwerper

- naam en adres: Geosted bvba, Riemsterweg 117, 3740 Bilzen
- telefoon: 089 51 53 43
- e-mailadres: info@geosted.be

###### Ligging van het perceel

- kadaster: gemeente Bree, afdeling 1+3, sectie B+C
- adres: Geussensstraat z/n - Kipdorpstraat z/n
- niet gelegen in een overstromingsgevoelig gebied

###### Waterloop en machtiging

- stroomgebied van de onbevaarbare waterlopen:
  - **SOERBEEK, nummer 91, categorie: 2de**
  - **HORSTGATERBEEK, nummer 95, categorie: 2de**
- watering: gelegen in de Watering De Vreenebeek
- machtiging nodig: neen

##### DEEL 2 WATERADVIES I.V.M. DE WATERTOETS

(decreet integraal waterbeleid artikel 8)

###### 1 Beschrijving van het watersysteem

- Het betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 2de resp. 2de categorie.
- Het perceel is daarenboven gelegen in:
  - het bekken van de Maas
  - het deelbekken Noordoost-Limburg.

###### 2 Waterplannen

Het stroomgebiedbeheerplan van de Maas is van toepassing.

###### 3 Toetsen aan de doelstellingen decreet integraal waterbeheer – artikel 5

De adviesvraag handelt over de richtlijn gewijzigd afstromingsregime.

Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1 000 m<sup>2</sup> moet door de vergunningverlenende instantie advies worden gevraagd aan de waterbeheerder met betrekking tot mogelijke schadelijke effecten op de

Dossier  
2017N030889 - RUP - 530  
Bijlagen

toestand van het oppervlaktewater. In het kader daarvan moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

Gezien de bodemgesteldheid (cfr. bodemkaart) hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er van uitgegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren.

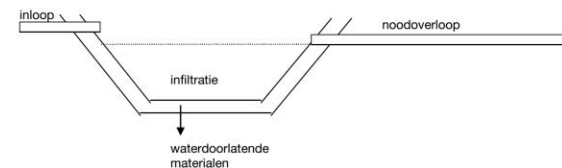
Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe structuren steeds gekozen worden voor **open waterstructuren** zoals grachten of vijvers (wadi's). Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis, gebouwen en andere verhardingen. Dit kan in de vorm van een open gracht aan de rand van het perceel of een open bekken.

De zate van eventuele nieuwe wegen moet worden verbreed zodat een grachtensysteem kan voorzien worden. Er moet uitgegaan worden van het principe dat langs elke nieuwe weg een korvormige infiltratieborm wordt aangelegd voor de infiltratie van hemelwater. Bestaande grachten moeten behouden worden.

Er moeten **infiltratieproeven** worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken(s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een **terugkeerperiode van de overloop van minimaal 20 jaar**, met een minimum van 250 m<sup>3</sup>/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 4 % van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwaterstand moet minimaal 30 cm bedragen.

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

###### Infiltratievoorziening



##### DEEL 3 CONCLUSIES ONDERZOEK WATERBEHEERDER

Uit de toepassing van de nadere regels voor de toepassing van de watertoets bij besluit van 20 juli 2006, gewijzigd op 14 oktober 2011, is gebleken dat het rup inzake uitbreiding BPA Veerstraatveld-Beek een verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) tot gevolg heeft. Deze verandering heeft geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu voor zover de voorwaarden onder Deel 2 worden opgenomen in het RUP.

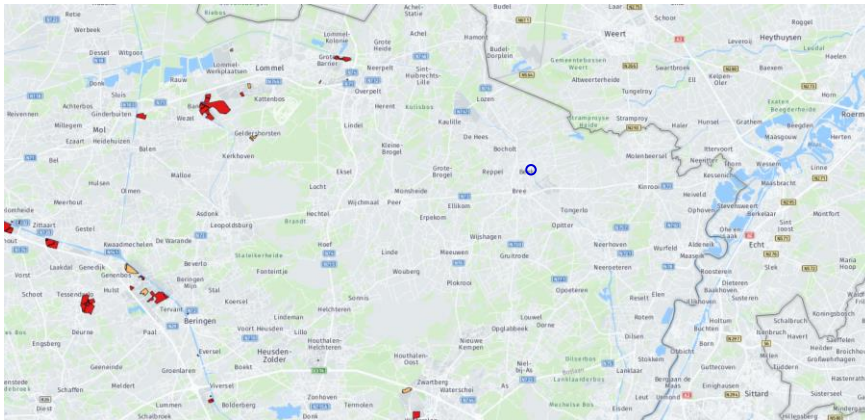
Opgesteld te Hasselt d.d. 7 augustus 2017

Raf Cox  
adviesverlener watertoets  
011 23 73 91  
raf.cox@limburg.be

2

### 13.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Er situeren zich geen Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km rond het plangebied. Het voorgenomen plan veroorzaakt geen wijziging in de veiligheidssituatie rond dergelijke bedrijven. In het plangebied kunnen geen Seveso-inrichtingen gevestigd worden. Er zijn geen aanzienlijke effecten op de externe mensveiligheid.



Figuur 18: ligging meest nabije Seveso-bedrijven tot het plangebied, bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be)

In het kader van voorliggend plan werd de RVR-toets doorlopen. Hieruit volgt dat in het kader van voorliggend RUP geen ruimtelijk veiligheidsrapport opgemaakt dient te worden. De RVR-toets wordt hierop volgend getoond.



# DEPARTEMENT OMGEVING

## RVR-toets

Aan de stad Bree

**uw bericht van**  
21/06/2018

**uw kenmerk**  
GS\_170370\_71

**ons kenmerk**  
RVR-AV-0811

**bijlagen**  
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Uitbreiding Veerstraatveld - Beek"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn<sup>1</sup> dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen<sup>2</sup> enerzijds en aandachtsgebieden<sup>3</sup> anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 21/06/2018, met ref. RVR-AV-0811), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.


Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via [seveso@vlaanderen.be](mailto:seveso@vlaanderen.be)

<sup>1</sup>Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

<sup>2</sup>Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

<sup>3</sup>Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

## Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

<b>RUP ID nummer</b>	GS_170370_71
<b>RUP titel</b>	RUP Uitbreiding Veerstraatveld - Beek
<b>Initiatiefnemer</b>	stad Bree
<b>Plangebied</b>	

<b>Toets uitgevoerd op</b>	21/06/2018
<b>Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen</b>	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

<b>Vraag</b>	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
<b>Antwoord</b>	Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

## 14 Onderzoek naar m.e.r.

### 14.1 Scopingnota

#### 14.1.1 Algemeen

In het kader van de opmaak van dit RUP werd een scopingnota opgemaakt. In de scopingnota werden de te onderzoeken ruimtelijke aspecten bepaald alsook de effecten beoordelingen die uitgevoerd dienden te worden en de methode ervan. Hierbij werd rekening gehouden met de ontvangen adviezen, inspraakreacties en de resultaten van het participatiemoment.

De scopingnota, gekend bij de dienst MER onder het dossiernummer SCRI18075, werd op 09-08-2018 naar de dienst MER verstuurd met de vraag om een beslissing te nemen over de plan-MER-plicht. Bij brief van 29-08-2018 heeft de dienst MER laten weten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De brief wordt hierop volgend getoond.

#### 14.1.2 Conclusies

Op basis van de effectenbeoordeling kan gesteld worden dat de impact van het plan beperkt zal zijn en geen aanleiding zal geven tot aanzienlijk negatieve effecten.

 <b>Vlaanderen</b> is omgeving	Vlaamse Overheid, Departement Omgeving Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten Milieueffectrapportage Koning Albert II-laan 20 bus 8 1000 Brussel T 02/553 80 79 mer@vlaanderen.be www.omgevingvlaanderen.be
	<b>Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Uitbreiding BPA "Veerstraatveld-Beek" in Bree</b> Dossiernummer: SCRI18075

#### 1. Toetsing aan het toepassingsgebied<sup>1</sup>

De stad Bree stelt een RUP op om na de fusie van de voetbalclubs "Groen Star Beek" en "KSK Bree" het noodzakelijk programma te kunnen realiseren op één locatie. De dienst bevoegd voor milieueffectrapportage ontving op 9/8/2018 de resultaten van de participatie, de adviezen en de scopingnota (versie juni 2018).

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

#### 2. Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

In de scopingnota werd aangetoond dat de effecten niet aanzienlijk zijn. Meerdere adviezen bevatten opmerkingen of vragen over het plan. De opmerkingen werden voldoende beantwoord of weerlegd in de scopingnota. De adviezen bevatten geen elementen die erop wijzen dat de effecten aanzienlijk zouden zijn.

In een aantal inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment wordt gewezen op hinder die veroorzaakt kan worden door het plan. Uit de verwerking van de inspraakreacties in de scopingnota blijkt echter dat er voldoende informatie is over de effecten om te kunnen besluiten dat de effecten niet aanzienlijk zijn.

<sup>1</sup> Zoals vereist door artikel 2.2.4, §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

Enkele adviezen / inspraakreacties bevatten ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen invloed op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

### 3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u de dienst bevoegd voor milieueffectrapportage vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.



Digitaal ondertekend  
door Lina Grooten  
(Signature)  
Datum: 2018.08.29  
15:52:08 +02'00'

Voor de projectmanager, afwezig  
Lina Grooten  
Senior adviseur  
Directie gebiedsontwikkeling  
Afdeling gebiedsontwikkeling, omgevingsplanning- en projecten



## 15 Motivering onteigening

Voor de realisatie van de bestemmingen vastgelegd in ruimtelijke uitvoeringsplannen wordt de wettelijke basis voor onteigeningen aangereikt door het artikel 2.4.3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Onderhavig RUP voorziet in een onteigening van de percelen 256A, 254C en 253B met een gezamenlijke oppervlakte van om en bij de 7013 m<sup>2</sup> (grafisch gemeten). Volgens het gewestplan zijn die percelen gelegen in agrarisch gebied. Onderhavig RUP voorziet in het herbestemmen van deze gronden naar een zone voor dagrecreatie.

### 15.1 Motivatie voor de onteigening

Het onteigeningsplan ondersteunt de realisatie van de planopties van onderhavig RUP voor doelen van algemeen belang. Hierop volgend wordt de onteigening gemotiveerd vanuit de “noodzaak” en het “algemeen nut”.

#### 15.1.1 Noodzaak

Begin 2017 fuseerden de voetbalclubs “Groen Star Beek” en “KSK Bree” om met verenigde krachten in te kunnen zetten op accommodatie, werking en het uitbouwen van het provinciale voetbal in Bree. Dit houdt ook in dat beide clubs op één locatie worden gehuisvest zodat de accommodatie zo optimaal mogelijk kan benut worden.

Uit een afweging van verschillende locaties in en aansluitend aan het kleinstedelijk gebied Bree kwam de sportzone aan de Geussenstraat te Beek waar Groen Star Beek al sinds jaar en dag haar activiteiten uitoefent als meest geschikte locatie naar voren om het noodzakelijk programma te realiseren. Voor de bestaande sportzone werd destijds al een BPA opgemaakt waarmee de bestemming werd gewijzigd naar een zone voor dagrecreatie. De zone volgens het BPA is echter onvoldoende groot om het programma van de fusieclub te kunnen realiseren. Aansluitend aan de sportzone zijn echter nog mogelijkheden om de bestaande accommodatie op een compacte wijze uit te breiden met het noodzakelijk aantal bijkomende sportterreinen en bijhorende accommodatie.

Een verdere uitbouw van de sportzone vraagt ook om een ruimere parkeervoorziening. Het kan namelijk niet de bedoeling zijn dat de parkeerdruk naar de omgeving toe wordt afgewikkeld. Daarom dient in het plan ook voldoende ruimte voorzien te worden voor

parkeren. Concreet moet rekening gehouden worden met minimum 124 parkeerplaatsen en maximaal 257 parkeerplaatsen (13-27 parkeerplaatsen/ha volgens CROW) zodat de parkeerdruk op piekmomenten binnen de sportzone zelf kan opgevangen worden.

De sportzone wordt in de huidige situatie ontsloten via de Geussensstraat. Gelet op de bestaande feitelijke toestand is dat toekomstgericht ook de meest geschikte ontsluiting. Het parkeren wordt best in een ruimte langs de Geussensstraat voorzien, zodanig dat de ruimte zo min mogelijk wordt versnipperd door infrastructuur en zodat infrastructuur maximaal wordt gebundeld.

Wanneer het plangebied uit het BPA Veerstraatveld-Beek enkel in zuidelijke richting zou uitgebreid worden, zou er nog steeds onvoldoende ruimte zijn om de nodige parkeervoorzieningen in functie van het beoogde programma te kunnen realiseren. Vanuit die optiek is het noodzakelijk om de gronden aansluitend tussen de bestaande parkeervoorziening langs de Geussensstraat en de Zuid-Willemsvaart mee op te nemen in het RUP.

Aangezien het uitbouwen van de sportzone inherent verbonden is met de realisatie van het noodzakelijk aantal parkeerplaatsen, aangezien het parkeerprogramma direct in relatie staat met de sportactiviteiten en de goede werking ervan beïnvloedt en het niet wenselijk is dat de parkeerdruk naar de omgeving wordt afgewikkeld, is de opname van deze percelen in het onteigeningsplan om een voldoende grote parkeervoorziening te kunnen realiseren noodzakelijk.

#### 15.1.2 Algemeen nut

Onderhavig RUP kadert binnen de verdere uitbouw van het provinciaal voetbal in Bree. Concreet is er nood aan een voldoende grote sportzone om het programma van de fusieclubs “Groen Star Beek” en “KSK Bree” te kunnen realiseren. Volgens de visie uit het GRS zou het programma op één van de in het GRS daartoe voorziene locaties binnen het kleinstedelijk gebied moeten gerealiseerd worden. Uit een locatie-onderzoek blijkt echter dat er geen geschikte locatie kan gevonden worden in het kleinstedelijk gebied (zie vooraan in de toelichtingsnota). Aansluitend aan het kleinstedelijk gebied Bree werd wel een geschikte locatie gevonden, met name de terreinen van Groen Star Beek, waar nog een ruimtelijk verantwoorde uitbreiding kan gerealiseerd worden. Het verder uitbouwen van de sportzone is hierbij inherent verbonden met de realisatie van voldoende parkeervoorzieningen om overlast naar de omgeving toe te vermijden. In het ruimtelijk uitvoeringsplan moet met andere woorden voldoende ruimte voorzien worden voor parkeren zodat de parkeerdruk op piekmomenten binnen de sportzone kan opgevangen worden en niet afgewikkeld wordt naar de omgeving.

De doelstellingen van onderhavig RUP, met name het bieden van voldoende groeimogelijkheden ten behoeve van bestaande sportverenigingen uit Bree, zijn duidelijk van algemeen belang, zodat de voorziene onteigening ten behoeve van het realiseren van een voldoende groot parkeerprogramma voor de voorziene activiteiten ook van algemeen belang is.

## 16 Ruimtebalans

art.	oppervlakte binnen RUP	opp. binnen GEWESTPLAN agrarisch gebied	opp. binnen GOEDGEKEURD BPA "Veerstraatveld-Beek"
2.1	4379 m <sup>2</sup>	4379 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
2.2	88896 m <sup>2</sup>	41333 m <sup>2</sup>	47563 m <sup>2</sup>
2.3	1948 m <sup>2</sup>	1469 m <sup>2</sup>	479 m <sup>2</sup>
<b>totaal:</b>	<b>95223 m<sup>2</sup></b>	<b>47181 m<sup>2</sup></b>	<b>48042 m<sup>2</sup></b>



## 17 Op te heffen voorschriften

### 17.1 Gewestplan Neerpelt-Bree

Ten gevolge van de inwerkingtreding van onderhavig RUP “Uitbreiding BPA Veerstraatveld-Beek” worden de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Neerpelt – Bree (K.B. 22.03.1978 en latere wijzigingen) voor de delen die gelegen zijn binnen het plangebied van dit RUP opgeheven en vervangen door de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP

### 17.2 BPA “Veerstraatveld-Beek”

Ten gevolge van de inwerkingtreding van onderhavig RUP “Uitbreiding BPA Veerstraatveld-Beek” worden de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Veerstraatveld-Beek, goedgekeurd bij Ministerieel besluit op 30-06-1994, voor de delen die gelegen zijn binnen het plangebied van dit RUP opgeheven en vervangen door de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP

## 18 Op te heffen verkavelingen

Binnen het plangebied van onderhavig liggen geen behoorlijk vergunde en niet vervallen verkavelingen. Er dienen bijgevolg geen verkavelingen opgeheven te worden.

## 19 Planbatenheffing, planschadevergoeding en gebruikerscompensatie

### 19.1 Mogelijke planbaten/planschade

Op het plan welk bij het dossier werd gevoegd, wordt grafisch weergegeven welke percelen mogelijk in aanmerking komen voor een planbatenheffing of planschadevergoeding.

### 19.2 Mogelijke gebruikerscompensatie

Op het plan welk bij het dossier werd gevoegd, wordt grafisch weergegeven welke percelen mogelijk in aanmerking komen voor gebruikerscompensatie (mogelijke kapitaalschade/gebruiksschade).