

GEMEENTELIJK RUP

'GEDEELTELIJKE HERZIENING AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE – DEELPLAN 5'

STAD BREE

TOELICHTINGSNOTA | 18 april 2016 | Definitief Ontwerp



COLOFON

Project | 3960-002

**Gemeentelijk RUP 'gedeeltelijke
herziening Afbakening
kleinstedelijk gebied Bree –
deelplan 5'**

Dossier | Definitief Ontwerp

Datum | 18.04.2016

Opdrachtgever Stad Bree
Contactpersoon
Tom Brusten

Opgemaakt door **CREOSUM**
Projectmedewerkers
Marthe Moris
Davy Ceunen

STAD BREE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (GEMRUP) 'GEDEELTELIJKE HERZIENING AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE – DEELPLAN 5'

Op basis van artikel 2.2.13 en 2.2.9 – 2.2.12 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door CREOSUM, Linter 18 april 2016

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 3 oktober 2016.

Marthe Moris, Ruimtelijk Planner opgenomen in het register BVR 05.05.2000 en latere wijzigingen

De Gemeentesecretaris
Stefan Goclon

De Voorzitter van de gemeenteraad
Stefan Daniëls

INHOUD

1. INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUP 'KANAAL NOORD'	4
1.2 RELATIE GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	4
1.3 PROCESVERLOOP	5
1.4 DOSSIERSAMENSTELLING	5
2. PLANGEBIED IN BEELD	6
3. PLANGEBIED IN CONTEXT	13
3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	13
3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	14
3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	16
3.4 GEWESTPLAN	19
3.5 BPA - RUP	19
3.6 PLAN-MER VOOR PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE	24
3.7 RVR VOOR PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE	24
3.8 VERKAVELINGEN	26
3.9 ROOILIJNEN	26
3.10 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK	27
3.11 HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED – NATURA 2000	27
3.12 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	27
3.13 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART	28
3.14 LANDSCHAPSATLAS & BESCHERMINGEN	28
3.15 WATERTOETS	28
3.16 ATLAS DER BUURTWEGEN	29
3.17 FIETSNETWERK	29
3.18 ONTSLUITING KANAAL-NOORD	30
4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR.....	31
5. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR	34

6. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN	42
6.1GRAFISCH PLAN / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	42
6.2CONCLUSIES MER-SCREENING	46
6.3CONCLUSIES WATERTOETS	47
6.4ASPECT EXTERNE VEILIGHEID	48
6.5RUIMTEBALANS	49
6.6OP TE HEFFEN BEPALINGEN	49
6.7REGISTER PLANBATEN EN –SCHADE	49

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING TOT DE OPMAAK VAN HET RUP 'KANAAL NOORD'

Voor het regionaal bedrijventerrein Kanaal Noord in Bree werd op 17 maart 2010 het PRUP "afbakening kleinstedelijk gebied Bree" (Deelplan 5) definitief vastgesteld en goedgekeurd. Echter blijkt nu dat enkele specifieke stedenbouwkundige voorschriften het niet mogelijk maken om te kunnen inspelen op de marktvrage. Een beperkte wijziging dringt zich bijgevolg op.

Het bedrijventerrein wordt, ten opzichte van het PRUP, niet uitgebreid.

De Deputatie verleende in zitting van 30 april 2014 een delegatiebevoegdheid voor de gedeeltelijke herziening van dit PRUP door de stad Bree.

1.2 RELATIE GEMEENTELIJK EN PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Op provinciaal niveau is Bree geselecteerd als kleinstedelijk gebied en dus ook als economisch knooppunt. In het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd reeds duidelijk gesteld dat een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak noodzakelijk is. Dit vooral omwille van de ondersteunende en verzorgende rol die Bree, als kleinstedelijk gebied, in het noordoosten van de provincie te vervullen heeft. Binnen het afbakningsproces van het kleinstedelijk gebied werden dan ook verschillende mogelijkheden voor bijkomende bedrijventerreinen onderzocht. Na een onderbouwd behoefteonderzoek kan de gestelde vraag naar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein trouwens gemotiveerd worden. Ook in het GRS Bree werd de uitbreiding van Kanaal-noord als het meest geschikt aangeduid. Het PRUP werd op die basis dan ook opgemaakt en op 12/07/2010 goedgekeurd. Het voorliggend RUP wil enkel een aantal specifieke stedenbouwkundige voorschriften wijzigen, zonder hierbij de vooropgestelde uitgangspunten of de toen uitgewerkte ruimtelijke visie te wijzigen.

1.3 PROCESVERLOOP

Op 24.08.2015 werd een vooroverleg georganiseerd, waar de wijzigingen ten opzichte van het geldende PRUP werden besproken.

Het voorontwerp RUP werd, op basis van de resultaten van het vooroverleg, opgemaakt. Tijdens de plenaire vergadering van 23 maart, werden hierop adviezen geformuleerd worden door de betrokken administraties.

Het Ontwerp RUP houdt rekening met de geformuleerde adviezen.

1.4 DOSSIERSAMENSTELLING

Het dossier bestaat uit:

- de toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- het grafisch plan
- plan bestaande toestand
- register planbaten en –schade
- MER-screening

2. PLANGEBIED IN BEELD





Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35





Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44



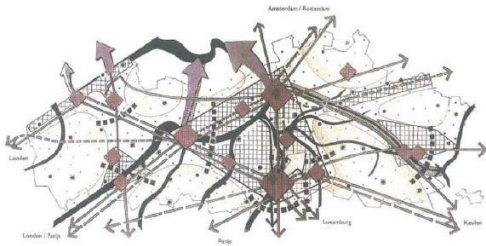
Foto 45



Foto 46



Foto 47



3. PLANGEBIED IN CONTEXT

3.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN¹

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

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

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

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

¹ Het RSV werd definitief vastgesteld door het BVR 23/9/1997. Op 12/12/2003 en 17/12/2010 werden herzieningen definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Deze werden bekrachtigd, voor wat de bindende bepalingen betreft, bij de decreten van resp. 17/12/1997, 19/03/2004 en 25/02/2011

Ontwikkelingsperspectieven:

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

3.2 PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN²

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

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

Op 17 maart 2010 werd het PRUP voor de uitbreiding van Kanaal-Noord (als onderdeel van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree) goedgekeurd door de Provincieraad. Zie hoofdstuk 3.5 BPA – RUP.

² De actualisatie van het RSPL werd goedgekeurd door Vlaams minister van Ruimtelijke Ordening, Philippe Muyters op 23 juli 2012. Op 6 september 2012 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Op donderdag 20 september 2012, 14 dagen na de bekendmaking, trad de actualisatie RSPL in werking conform art.2.1.11 VCRO.

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

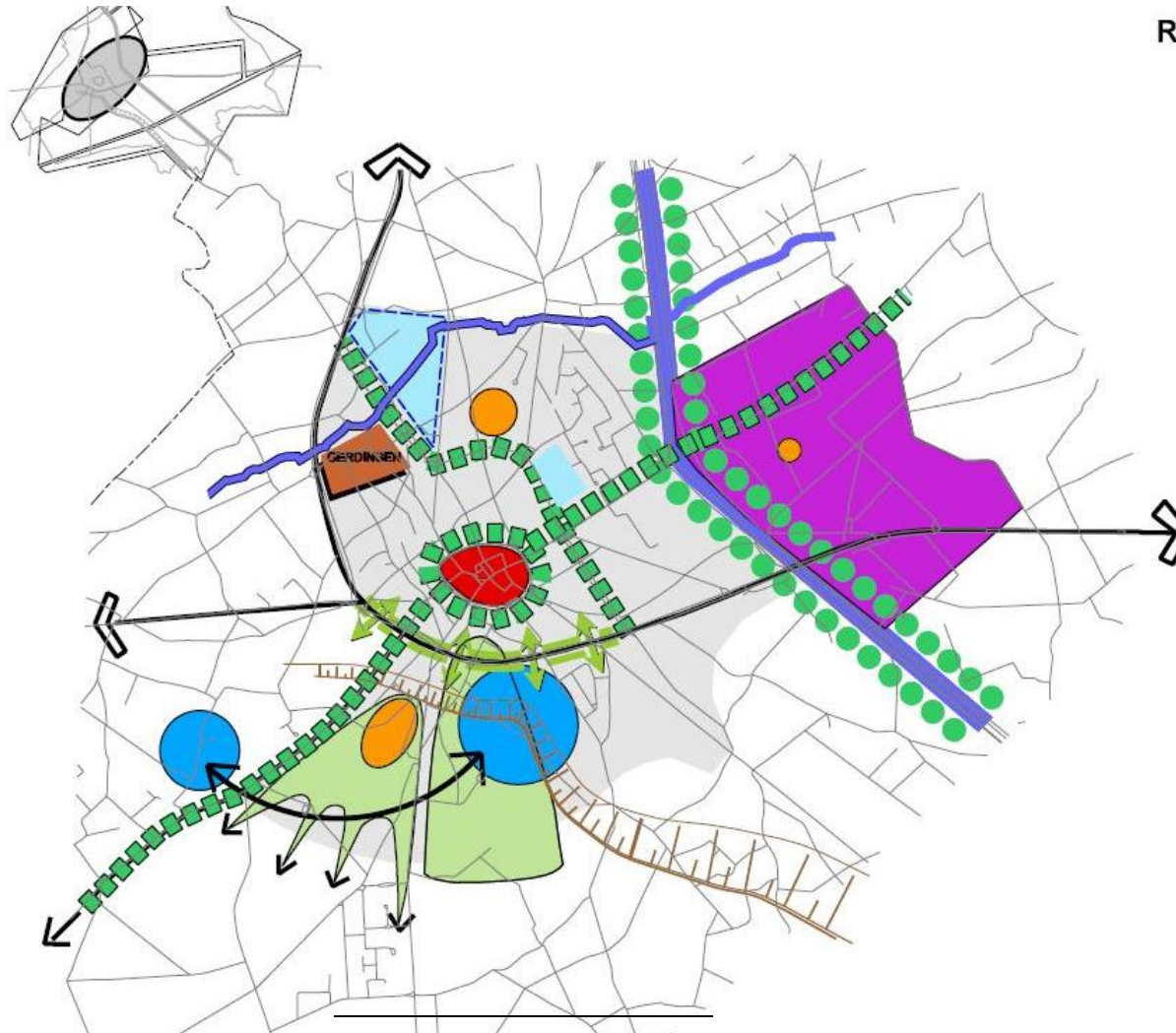
De uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein wordt gemotiveerd in het PRUP "afbakening kleinstedelijk gebied Bree"

3.3 GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN³

RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN BREE

RICHTINGGEVEND DEEL

deelruimte "verstedelijkt gebied"
KAART 65



LEGENDE

- stedelijke ontwikkeling vanuit een herkenbare en historische stadskern
- ■ ■ herkenbaarheid in het kleinstedelijk gebied op basis van structurende ontwikkelingsassen
- kwalitatieve ontsluiting van het kleinstedelijk gebied
- ➔ Rode Kruislaan: verkeersveilige oversteekbare doortocht
- Zuidelijke stadsrand: overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied
- regionaal recreatie
- ◆ bedrijventerrein Kanaal-Noord: ontwikkeling regionale bedrijvigheid
- ontwikkeling kleinhandel complementair aan het centrum
- Gebied voor ontwikkeling van stedelijke functies en ontwikkeling kleinhandel complementair aan het centrum
- landschappelijke structuren als randen van het kleinstedelijk gebied
- stadsrand: prioritair verdichtingsgebied voor wonen

³ Het GRS Bree werd door de deputatie goedgekeurd op 29 december 2008.



Economische structuur :

In de visie op de ontwikkeling van de **bedrijventerreinen**, wordt Kanaal-noord aangeduid om verder te ontwikkelen als bedrijventerrein.

Bree wil voornamelijk een aanbodbeleid voeren voor de economische en sociale behoeften van de regio. De bedrijventerreinen worden geconcentreerd in het kleinstedelijk gebied. Een aanbodbeleid zal enkel in het stedelijk gebied gevoerd worden.

De Provincie stelt dat het strategisch belangrijkste bedrijventerrein voor Bree, Bree-Kanaal is, opgesplitst door de Zuid-Willemsvaart in Kanaal-Noord en Kanaal-Zuid. Bovendien dringt een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak zich op, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie.

Doelstellingen:

Ontwikkelen van kwalitatieve bedrijventerreinen:

- Bedrijventerreinen worden kwalitatief ingericht:
 - optimaal ruimtegebruik,
 - goede ontsluiting voor verschillende verkeersmodi (gemotoriseerd verkeer, zwakke weggebruikers, ...)
 - integraal waterbeheer (vb.: regenwaterbuffering, ...)
 - nieuwe bouwtypologieën: bouwen in de hoogte, creëren van gemeenschappelijke ruimten, ...
 - gefaseerde ontwikkeling (om speculatie tegen te werken en in te kunnen spelen op de steeds wijzigende behoeften)

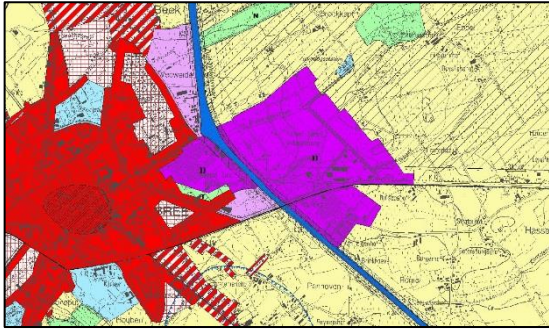
De ontwikkeling (of sanering) van bedrijventerreinen (zowel bestaande als nieuwe) wordt geënt op bestaande ruimtelijke structuren. Verder worden ze landschappelijk ingekleed en indien nodig sterk gebufferd naar omliggende functies (vb.: wonen, natuur, ...).

- Gedifferentieerd aanbod creëren:
 - - grote terreinen voor ruimtebehoevende bedrijven
 - - terreinen die zeer goed ontsloten zijn voor zwaar verkeer
 - - terreinen waar beroep kan gedaan worden op verschillende verkeersmodi
 - - kleine terreinen, dicht bij het centrum gelegen
 - - terreinen met zichtlocaties
 - - gemengde woon-werkgebieden
 - - ...



Lijninfrastructuur

Tussen de Kanaallaan en de Broekstraat (Kanaal-Noord), wordt een verbinding (type voetgangers- en fietsbrug) voorzien, die het kleinstedelijk gebied rechtstreeks verbindt met de open ruimte aan de overzijde van het kanaal. Bovendien wordt deze as de ontwikkelingsas in het noordoosten van het kleinstedelijk gebied en zal een bepalende rol spelen in de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord



3.4 GEWESTPLAN

Gewestplan

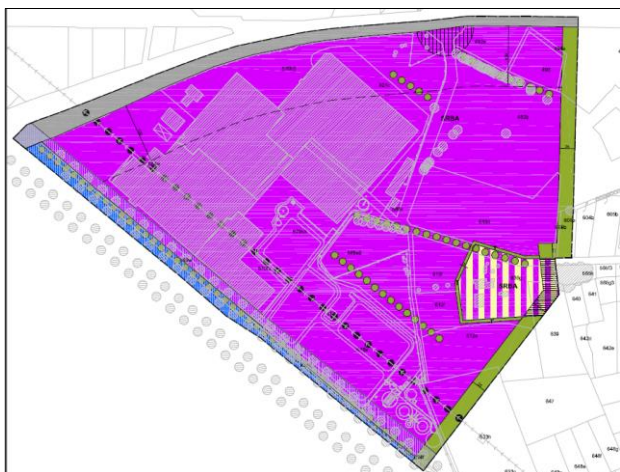
Het bedrijventerrein Kanaal Noord is gelegen in het gewestplan nr18. Neerpelt-Bree goedgekeurd bij KB op 22 maart 1978. Het overgrote deel van het gebied is bestemd voor milieubelastende industrieën. Rondom het gebied vinden we landschappelijk waardevol agrarisch gebied en agrarisch gebied. In het zuidwesten van het gebied ligt een reservatie gebied ten gunste van de Zuid-Willemsvaart. De gewestplanbestemming werd verfijnd d.m.v. een gemeentelijk RUP (zie hoofdstuk 3.5).

3.5 BPA - RUP

PRUP "RWZI Bree"

De Noordoostelijke grens van het RUP wordt gevormd door het PRUP "RWZI Bree" dd. 21/11/2008, dit PRUP is voornamelijk een gebied voor zuiveringsinfrastructuur voor afvalwater, binnen dit PRUP is rondom een bufferzone en een bouwrijpe zone voorzien, evenals een tracé voor een waterloop.





PRUP Scana Noliko

Ten zuiden van de N73 bevindt zich het groentenverwerkend bedrijf Scana Noliko (nu Noliko). Dit PRUP voorziet in een oostelijke uitbreiding van dit bedrijfsterrein. Het PRUP werd goedgekeurd bij MB dd. 19/09/2006.



Het **GemRUP "Kanaal-Noord" Herziening** dd 23/12/2008 vormt de zuidwestelijke grens van het RUP, het betreft een gemengd regionaal bedrijventerrein. Grenzend en parallel aan het nieuwe RUP is een bufferzone, een zone tracé voor waterloop en een bouwvrije zone. Haaks op de grens bevinden zich lineaire kleine landschapselementen, zone voor openbare wegen en bestaande hoogspanningsleidingen.



Het **GemRUP "Kanaalkom"** dd 10/04/2014 ligt aan de zuidwestelijke zijde van de Zuid-Willemsvaart. Dit RUP bestaat uit zones voor openbaar domein, KMO, wonen en gemengde zone voor wonen, bedrijvigheid en recreatie. Centraal binnen de zone voor openbaar domein is een zone voor plein voorzien. Langs de vaart ligt een reservatiezone voor de waterweg.

3.6 PLAN-MER VOOR PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE

Bij de opmaak van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Bree werd een plan-MER en passende beoordeling (omwille van de ligging van een SBZ in de nabije omgeving) opgemaakt. Voor het deelplan 5 werden de mogelijke effecten van de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein om de omgeving onderzocht. Indien nodig werden er milderende maatregelen geformuleerd. Deze werden , in de mate van het mogelijke, doorvertaald in het PRUP.

Voor de gedeeltelijke herziening van dit deelplan 5, wordt opnieuw een milieuonderzoek (MER-screening) uitgevoerd.

Indien er bijkomende milderende maatregelen nodig zijn, worden deze eveneens doorvertaald in de het RUP.

3.7 RVR VOOR PRUP AFBAKENING KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE

Eveneens werd bij de opmaak van het PRUP Afbakening kleinstedelijk gebied Bree een RVR opgemaakt, om te onderzoeken of SEVESO-activiteiten op deze locatie konden toegelaten worden.

In de conclusie wordt hetvolgende gesteld:

ALGEMEEN – Uit de analyse m.b.t. het bedrijventerrein in voorliggend RVR is naar voor gekomen dat rekening houdend met de aanwezige gebieden met woonfunctie en met de kwetsbare locaties dit bedrijventerrein zeker potenties biedt voor de inplanting van Seveso-inrichtingen. De draagkracht van het bedrijventerrein ten aanzien van de externe risico's wordt gekwantificeerd door middel van de risicozonering die op kaart is gevisualiseerd.

Mede afhankelijk van de locatie van inplanting van een Seveso-inrichting kan de aanwezigheid van de Expodroom in meer of mindere mate een beperking hiervoor zijn.

Het al dan niet Seveso-plichtig zijn van een bedrijf hangt samen met de aard en hoeveelheden van gevaarlijke stoffen. De risicozonering geeft in die zin de draagkracht ten aanzien van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen, al dan niet in hoeveelheden die een bedrijf Seveso-plichtig maken. Uit de analyse van de draagkracht van het bedrijventerrein volgt dat een verbod op Seveso-inrichtingen vanuit veiligheidsoogpunt niet aan de orde hoeft te zijn. Voorstellen van stedenbouwkundige voorschriften in die zin zijn mee opgenomen in voorliggend rapport.

GEBIEDEN MET WOONFUNCTIE EN KWETSBARE LOCATIES - De draagkracht van het bedrijventerrein werd op kwantitatieve wijze bepaald uitgaande van de huidige situatie aangaande de aanwezigheid van nabije gebieden met woonfunctie en kwetsbare locaties (scholen, ziekenhuizen en rust- en verzorgingstehuizen). Dit wordt gevisualiseerd door middel van de risicozonering voor het bedrijventerrein op Kaart 2 en kaart 3. Hieruit volgt dat de draagkracht thans uitsluitend bepaald wordt door gebieden met woonfunctie waarbij voornamelijk de groep van woningen ten oosten van en aangrenzend aan het bedrijventerrein alsook de groepen van woningen langs de westelijke kade van de Zuid-Willemsvaart de potenties ten aanzien van Seveso-inrichtingen bepalen.

Een wijziging van gebieden met woonfunctie en/of kwetsbare locaties in de nabijheid van het bedrijventerrein kan impact hebben op de draagkracht ervan ten aanzien van de externe risico's. De afstand t.o.v. het bedrijventerrein waar er derhalve bijzondere aandacht moet geschonken worden aan dergelijke wijzigingen werd gekwantificeerd en gevisualiseerd met behulp van de veiligheidszonering op Kaart 2 en kaart 3, enerzijds voor gebieden met woonfunctie en anderzijds voor kwetsbare locaties. Dit betekent concreet dat een bijkomend gebied met woonfunctie binnen de lijn die op Kaart 2 en kaart 3 is aangegeven als de veiligheidszonering woonfunctie, de draagkracht van het bedrijventerrein zal aantasten. Op analoge wijze geeft de veiligheidszonering voor kwetsbare locaties op Kaart 2 en kaart 3 aan binnen welke zone inplanting van kwetsbare locaties de draagkracht van het bedrijventerrein zal aantasten.

OVERIGE AANDACHTSGEBIEDEN – Verder werd op een louter kwalitatieve wijze rekening gehouden met de andere aandachtsgebieden [BVR RVR, 2007] omdat een kwantificering hiervan binnen het kader van voorliggend RVR niet mogelijk is. De meest relevante aspecten zijn de volgende:

- De Expodroom vormt een aandachtsgebied. De aanwezigheid van publiek aldaar kan ten aanzien van Seveso-bedrijven een beperking betekenen m.n. vanwege het groepsrisico. Aanbevolen wordt om bij inplanting van toekomstige bedrijven op het bedrijventerrein met deze functie rekening te houden. Op dezelfde wijze zal er rekening gehouden worden met de recreatiegebieden langs de westelijke kade van het kanaal ter hoogte van het bedrijventerrein.
- Bovengrondse hoogspanningsleidingen worden aanzien als externe gevarenbron door mogelijke impact op vaste installaties met gevaarlijke stoffen waardoor het extern risico hieraan verbonden, kan toenemen. Het is aanbevolen om installaties met gevaarlijke producten die vanuit het oogpunt van de externe risico's relevant zijn, niet in te planten onder het traject van de hoogspanningsleiding.
- Aan windturbines zijn risico's verbonden ten gevolge van mogelijke impact op vaste installaties met gevaarlijke stoffen waardoor het extern risico hieraan verbonden, kan toenemen. Een methodologie voor afweging m.n. om na te gaan of er een voldoende scheidingsafstand gerespecteerd wordt, is beschikbaar

en valt binnen het afwegingskader en de randvoorwaarden voor de inplanting van windturbines in de omzendbrief EME/20006/01-RO/2006/02. Eventuele inplanting van windturbines binnen het bedrijventerrein kan een belangrijke beperking impliceren naar de ontwikkeling van Seveso-bedrijvigheid toe en naar beschikbare ruimte binnen dit bedrijventerrein.

- Een andere mogelijke externe gevarenbron kan gevormd worden door een LPGtankstation. Dit vormt een aandachtspunt voor de vestiging van toekomstige Seveso-inrichtingen. Dit is evenwel ruimer geldig m.n. voor ieder bedrijf dat weliswaar niet onder de Seveso II-richtlijn valt, maar waar toch belangrijke hoeveelheden brandbare/explosieve stoffen aanwezig kunnen zijn.

Tenslotte wordt de aandacht gevestigd op het feit dat ten aanzien van de risico's voor het aquatisch milieu in elk geval een beheersing van het verspreidingspad van gevaarlijke stoffen vereist is. Deze eis is evenwel algemeen en blijft niet beperkt tot Seveso-inrichtingen.

Dit aspect verdient hier voldoende aandacht vanwege de nabije ligging van het habitatrichtlijngebied en het feit dat oppervlaktewaters en grondwaters in die richting zullen afvloeien.

Er kan gesteld worden dat, mits het nemen van de nodige veiligheidsmaatregelen SEVESO-activiteiten toegelaten kunnen worden in dit bedrijventerrein.

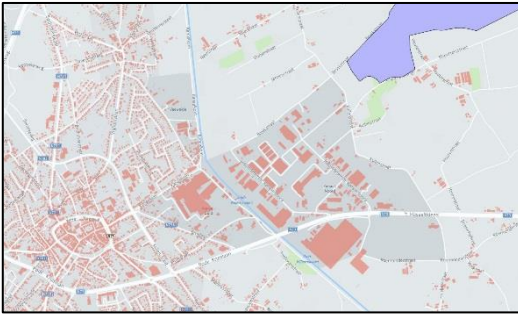
Omdat de gedeeltelijke herziening van dit PRUP geen uitbreiding van het gebied, nog wijziging van de activiteiten inhoudt, kan er gesteld worden dat voor de gedeeltelijke herziening van dit PRUP de opmaak van een RVR niet vereist is.

3.8 VERKAVELINGEN

niet van toepassing

3.9 ROOLIJNEN

niet van toepassing



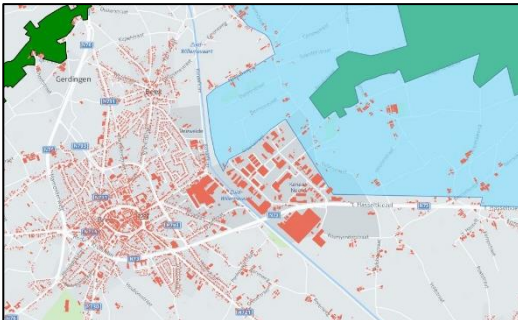
3.10 VLAAMS ECOLOGISCH NETWERK

Binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan bevinden zich geen GEN (grote eenheden natuur) of GENO's (grote eenheden natuur in ontwikkeling). Ten noord oosten van het plangebied bevindt zich het GEN "Het stampooierbroek, St-Maartensheide en omgeving (inclusief Lozerheide en Smeethof" met gebiedsnummer 407.



3.11 HABITATRICHTLIJN- EN VOGELRICHTLIJNGEBIED – NATURA 2000

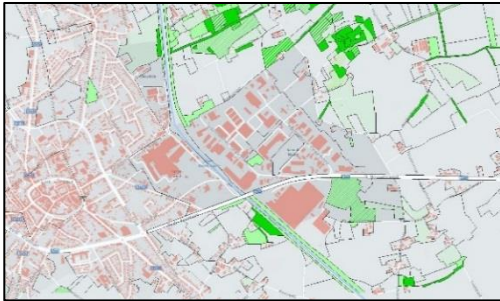
De uitvoering van de Europese richtlijngebieden beoogt het waarborgen van de biologische diversiteit, door het instandhouden van de natuurlijke habitats en van de wilde fauna en flora. Ten noordoosten vinden we het habitatrichtlijngebied: "Abeek met aangrenzende moerasgebieden". De noordelijke uitbreiding is gelegen binnen het vogelrichtlijngebied: "Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof."



3.12 HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Ten zuiden van het RUP ligt HAG "Landbouwgebied Tongerlo Hasselt Waterloo Voorshoven noord". Ten noorden ligt HAG "Landbouwgebied tussen Bree, Ellikom en Wijshagen. Binnen de afbakening van het RUP bevinden zich geen herbevestigde agrarische gebieden.





3.13 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

Het overgrote deel van het plangebied wordt niet aangeduid als waardevol op de biologische waarderingskaart, binnen de afbakening van het RUP vinden we langs de Broekstraat 3 waardevolle zones, 2 kleine zones langs de Kuilenstraat en 1 kleine waardevolle zone ligt vrij centraal op het terrein.



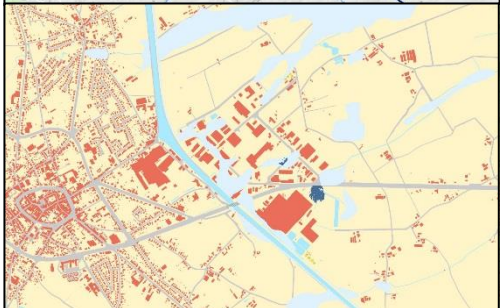
3.14 LANDSCHAPSATLAS & BESCHERMINGEN

Binnen de afbakening van het RUP zijn er geen puntrelicten of lijnrelicten aanwezig.

Binnen het plangebied zijn er geen monumenten of andere beschermingen aanwezig, ten zuid westen van het Zuid-Willemsvaart zijn enkele gebouwen opgenomen in het inventaris bouwkundig erfgoed. De kern van Bree is opgenomen in de inventaris Archeologische zones.

3.15 WATERTOETS

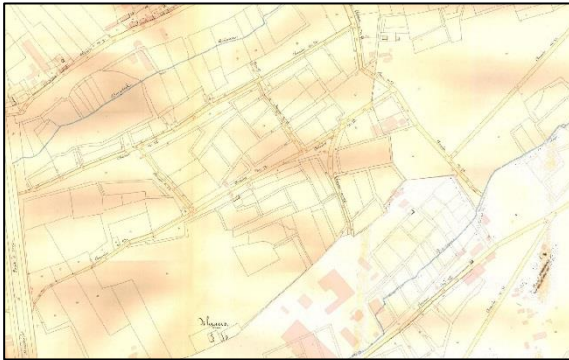
Op de 1^{ste} kaart is duidelijk te zien dat er binnen de grenzen van het RUP enkele waterlopen aanwezig zijn De Zuid-Willemsvaart (categorie bevaarbaar) en de Breeërstadsbeek (3^e categorie). De Horstgaterbeek (deels 2^e categorie, deels 3^e categorie en deels geen categorie), en de Hulsbosbeek (geen categorie) doorkruisen het industrieterrein. De 2^{de} kaart geeft de overstromingsgevoelige gebieden weer, een klein deel is mogelijks overstromingsgevoelig. Uit de hellingenkaart kunnen we aflezen dat de hellingen binnen het plangebied eerder beperkt zijn. De laatste kaart toont de erosiegevoelige gebieden, binnen de grenzen van het RUP is de helft infiltratiegevoelig. Het gebied rond de vaart is zeer grondwaterstromingsgevoelig, binnen de grenzen van het RUP is ook een grondwaterstromingsgevoelige zone.





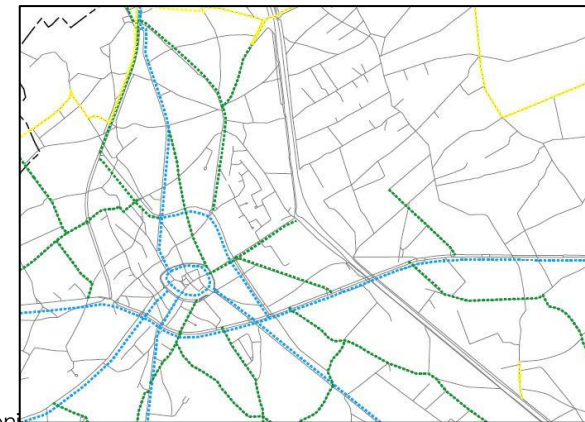
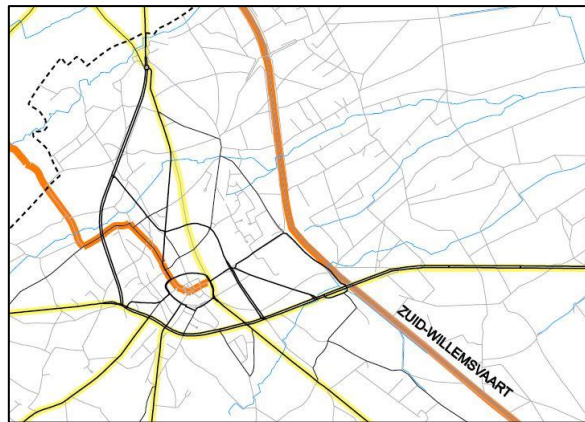
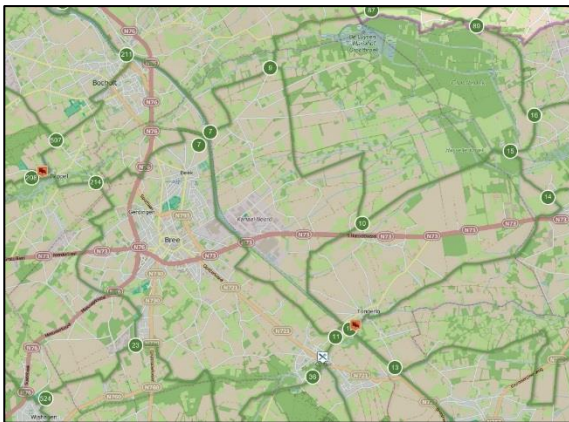
3.16 ATLAS DER BUURTWEGEN

Binnen de grenzen van het RUP zijn enkele buurtwegen te vinden, deze lopen op hetzelfde tracé als de huidige Kuilenstraat, Jennenstraat en Broekstraat. Tevens zijn er enkele dwarsverbindingen: Buurtweg nummer 25 en 26.



3.17 FIETSNETWERK

Kaart links: doorheen het bedrijventerrein Kanaal-Noord loopt geen fietsknooppuntroute.
Kaart midden: bestaand fietsroutenetwerk
Kaart rechts: gewenst fietsroutenetwerk



4. BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Het noordelijk deel van het bedrijventerrein Kanaal-Noord wordt intern ontsloten door de Industrieweg Kanaal-Noord die twee aansluitingen heeft op de N73, en die de verschillende bedrijven ontsluit. Het bedrijventerrein wordt begrensd door de Kuilenstraat in het noordoosten en de Jennenstraat in het noordwesten, beide momenteel ook gebruikt door lokaal verkeer (lokaal III) en ondergeschikt in functie voor wat betreft de ontsluiting van het bedrijventerrein.

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

De Zuid-Willemsvaart (cat. IV, beperkt tot 1000 ton) heeft een hoge recreatieve functiewaarde samen met o.a. de kleine kanaalkom ter hoogte van Kanaal-Zuid, en heeft als fysische structuur een natuurverbindend karakter. De jaarlijkse trafiek bedraagt ca. 1,05 miljoen ton. Alhoewel zowel Kanaal-Noord als -Zuid uitgerust zijn met een betonnen kadewand, is slechts één bedrijf watergebonden, m.n. LSC (Vosta Stahl).

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

- De Zuurbeekvallei ten noorden van dit bedrijventerrein, is de ecologische drager van de omliggende kleine waardevolle percelen zoals weilanden, bosjes, houtkanten en heiderelicten.
- De Breeërstadsbeek is een kleinere, op ecologisch vlak, minder waardevolle waterloop. Op ruimtelijk vlak is deze beek echter wel waardevol omwille van het structurerend karakter doorheen het bedrijventerrein. Bovendien is deze beek voor de werking van het RWZI Bree van belang.
- De Romersheikesbeek is minder zichtbaar en dus ook minder structurerend.

De groenstructuren kunnen opgedeeld worden in drie types:

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

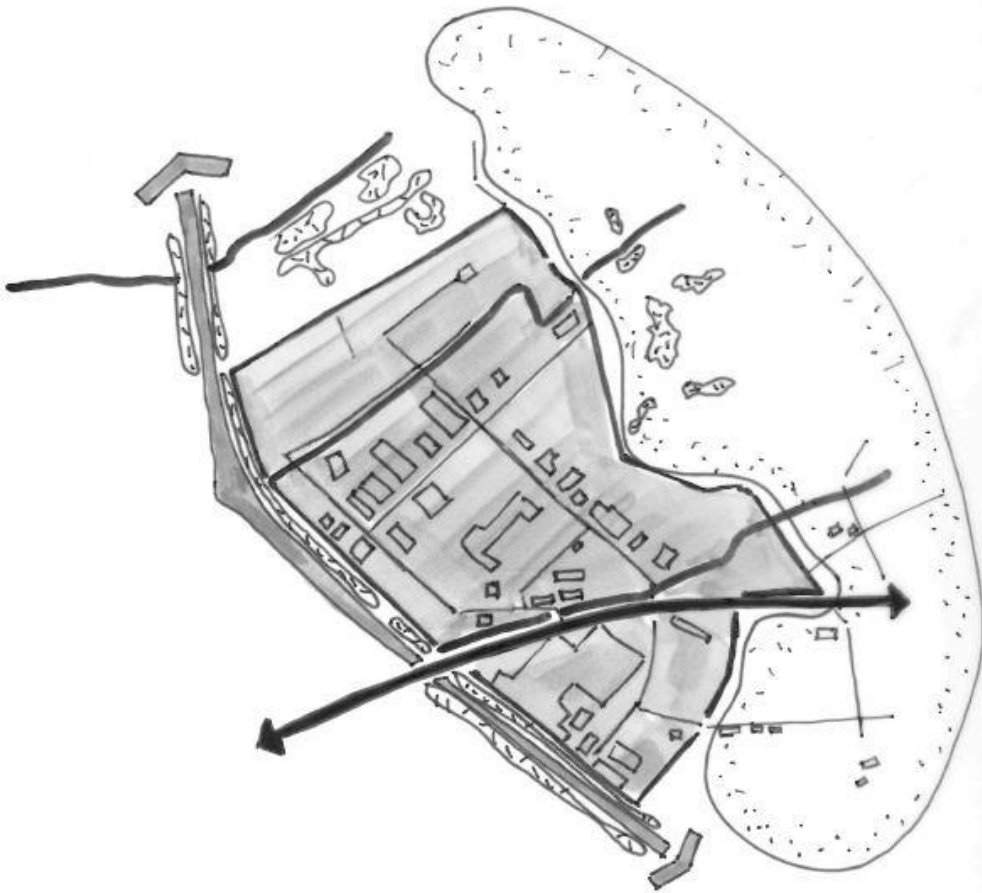
De nederzettingsstructuur kan opgedeeld worden in drie bebouwingskorrels of nederzettingsstructuren:

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

Voor wat betreft de functies is het bedrijventerrein ten noorden van N73 Hasseltkiezel een meer gedifferentieerd bedrijventerrein met grote en kleine bedrijven met uiteenlopende activiteiten, zoals tentenbedrijf De Boer, enkele KMO's, grondwerkers, bouwmaterialenbedrijven, het waterzuiveringsstation Bree en de expodroom (sporthal voor indoorsportmanifestaties). Het meest noordelijk deel van het bedrijventerrein is in ontwikkeling. Er werden reeds een aantal wegen aangelegd.

Synthese bestaande ruimtelijke structuur

- Zuid-Willemsvaart met dreefplanting als lijnvormig landmark.
- N73 't Hasseltkiesel doorsnijdt het bedrijventerrein, maar staat ook in voor ontsluiting ervan.
- Beekvalleien structureren de site.
- Beekvalleien als ecologische dragers van een netwerk van kleine landschapselementen.
- Transparant landschap met aanzet tot coulissen als overgang naar open agrarisch gebied.
- Patchwork van kleinschalige en grootschalige bedrijven.
- Rastervormig wegenpatroon met beeldbepalende laanbeplanting.
- Bedrijventerrein als rand van stedelijkheid en gelijktijdig als overgang naar de open ruimte.



5. GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

Voor de gedeeltelijke herziening van het PRUP afbakening kleinstedelijk gebied Bree, deelplan 5, blijft de visie op de toekomstige ontwikkeling van het bedrijventerrein behouden, m.n.:

Visie

- Het plan moet leiden tot het bekomen van een kwalitatief regionaal bedrijventerrein waarbij de landschappelijke integratie, duurzaam waterbeheer en ruimtegebruik voorop staan.
- Het plan moet leiden tot het bekomen van een gestuurde ruimtelijke ontwikkeling in functie van thematische invullingen.
- Het plan moet de mogelijke planoptie met betrekking tot het herstructureren van het bestaande bedrijventerrein, vrijwaren.

Visie-elementen

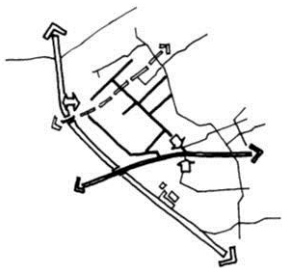
- Ter ondersteuning en bevordering van de economische groei zal de provincie, binnen het kader van het RSV, zoeken naar ontwikkelingskansen voor de bedrijventerreinen in de kleinstedelijke gebieden.
- Doorvoeren van een gefaseerde ontwikkeling in relatie tot differentiatie. In het kader van duurzaamheid en intensief ruimtegebruik wordt een gefaseerde ontwikkeling vooropgesteld afgestemd op de economische behoefte. Daarnaast worden met de uitbreiding bepaalde zones gereserveerd voor specifieke regionale bedrijvigheid, zoals een zone voor watergebonden bedrijvigheid langs het kanaal en een zone voor grondverwerkingsbedrijven aan de rand van het bedrijventerrein. Deze laatste hebben weinig bebouwde ruimte nodig wat een ruimtelijke afbouw naar het landschap mogelijk maakt.
- Bekomen van optimale landschappelijke integratie van het bedrijventerrein in relatie tot duurzaam waterbeheer en intensief ruimtegebruik:
 - zuinig ruimtegebruik en een zuinig uitgiftebeleid staan voorop, ontwikkelingen gebeuren conform de economische behoefte;
 - een degelijke buffering rondom de projectzone met een integratie van de bestaande buffer langs de Jennestraat en aandacht voor openbaar groen langs de nieuwe wegen;
 - maximaal behoud van de verspreid staande oude eiken, integreren in de deelprojecten, voor zover het goed functioneren van het bedrijventerrein niet verhinderd wordt;
 - verplichte groenaanleg voor de nieuwe bedrijven, met verplicht streekeigen boomsoorten;
 - maximaal hergebruik van hemelwater en/of aanleg infiltratiesysteem, aanleg van ontkoppeld rioleringsysteem met infiltratiemogelijkheden en opleg van strenge milieuvorschriften voor nieuwe bedrijven, zodat het vuilvracht van de Breeërstadsbeek niet verhoogd zal worden en de grondwaterkwaliteit niet afneemt;

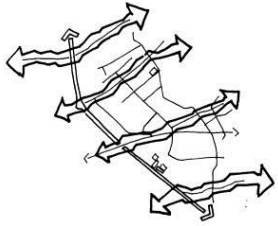
- om een té grote belasting op de natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en menselijke omgeving tegen te gaan moet prioriteit gegeven worden aan:
 - het herstructureren en uitbreiden boven het aansnijden van nieuwe ruimte;
 - het verantwoord afronden en intensifiëren van het ruimtegebruik van bestaande bedrijventerreinen (en plannen);
 - het stimuleren van duurzaam, intensief en meervoudig ruimtegebruik bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen.
- Opwaarderen, optimaliseren en imagoversterking bestaande bedrijventerrein. De as Kanaallaan/Broekstraat zal ontwikkeld worden als imagoversterkende (groene)as binnen het bedrijventerrein, als binding tussen het stedelijk gebied en de open ruimte. Deze as ondersteunt tevens de Breeërstadsbeek. De mogelijks toekomstige bouw van een voetgangersbrug zal de visuele relatie omzetten in een sterke fysieke relatie tussen het stedelijk gebied met de open ruimte, met het bedrijventerrein als overgangszone. Het imago moet versterkt worden door een functionele differentiatie, hogere inrichtingskwaliteiten en betere landschappelijke inpassing van terreinen en gebouwen.
- Optimale ontsluiting van het bedrijventerrein Kanaal-Noord op de N73. Vanuit het afbakeningsproces wordt een herstructurering van de ontsluiting op de N73 vooropgesteld, hierbij zijn verkeersveiligheid en oversteekbaarheid de belangrijkste elementen.

Ruimtelijke concepten

1. Gebundelde ontsluiting.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centraal punt, m.n. het kruispunt N73 / Roermonderstraat / bedrijventerrein Kanaal-Noord. Vanaf dit punt wordt het ganse bedrijventerrein via één centrale as ontsloten, de verschillende bedrijven takken via ondergeschikte ontsluitingsstraten aan op deze hoofdonthoofdontsluitingsas. Conform het GRS Bree wordt, samen met de uitbreiding van het bedrijventerrein, opnieuw de wenselijkheid van de fietsverbinding tussen de Vlake van Bocholt en het stedelijk gebied geopperd. Dit impliceert een fiets- en voetgangersbrug over het kanaal. Dit is momenteel (financieel) niet haalbaar, maar wordt door het RUP zeker niet uitgesloten.





2. Beekvalleien als groene vingers doorheen het bedrijventerrein.

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

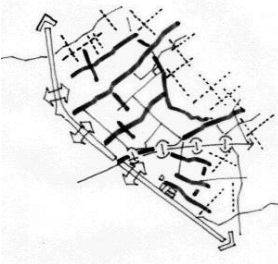


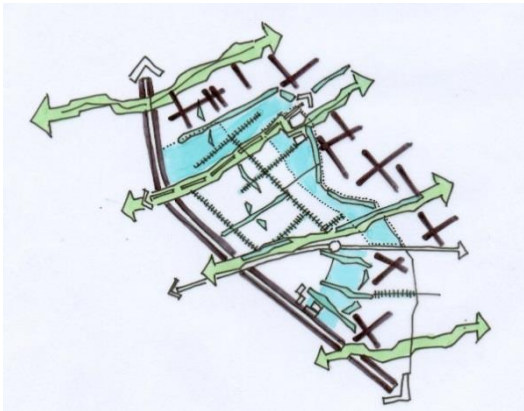
3. Lijninfrastructuur versterken door groenarchitectuur.

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

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

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





Gewenste ruimtelijke ontwikkeling – synthese:

“Bedrijventerrein als transformatiezone tussen stedelijkheid en landelijkheid.”

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

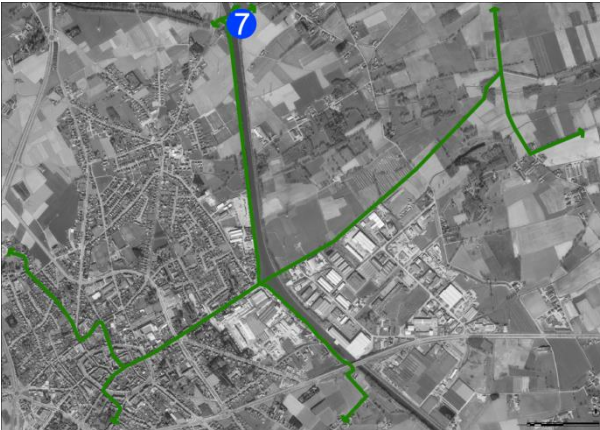
Toelichting bij gewijzigde onderdelen voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein:

1. Zone voor openbaar groen - fietsroute

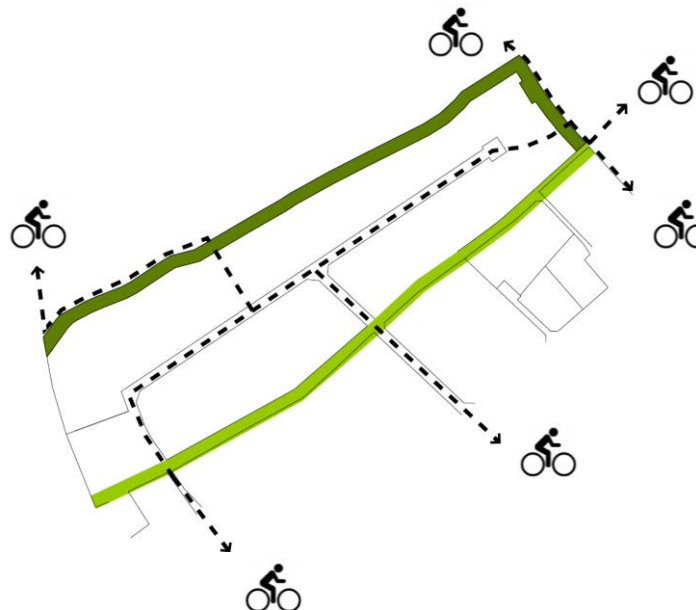
Bestaand Toeristisch-recreatief
fietsknooppuntennetwerk



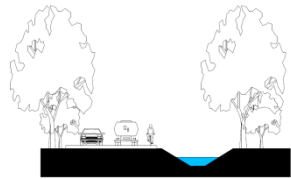
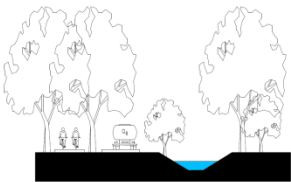
Toekomstig Toeristisch-recreatief
fietsknooppuntennetwerk?



Ter hoogte van het wegtracé van de (voormalige) Broekstraat wordt een voldoende brede zone, met een variërende breedte van 18,00 tot 25,00 meter, voor openbaar groen voorzien. Vooreerst om een groene zichtrelatie te realiseren met het kleinstedelijk gebied aan de overzijde van het kanaal, in het verlengde van de Kanaallaan. Daarnaast wordt binnen deze zone voldoende ruimte voorzien voor de Breeërstadsbeek, en voor de mogelijks toekomstige fietsroute. De aanleg van de fietsroute wordt echter niet langer verplicht opgelegd in het RUP. Dit om de eenvoudige reden dat een fietspad hier enkel interessant is indien de fietsbrug er is. Op dit moment is de bouw van een fiets- en voetgangers brug (financieel) niet haalbaar. Indien dit in de toekomst wel haalbaar zou blijken, kan er in de zone voor openbaar groen alsnog een fietspad gerealiseerd worden. Tot dan zal het toeristisch recreatief fietsknooppuntennetwerk ten noorden, ter hoogte van Beek, en ten zuiden, ter hoogte van Tongerlo, de Zuidwillemsvaart oversteken. Het functionele fietsroutennetwerk verloopt via de N73. Door de herinrichting van deze weg, wordt de kwaliteit van deze fietspaden verbeterd. De ontsluiting van het bedrijventerrein per fiets is op die manier ook op een kwalitatieve manier gegarandeerd. Kwaliteitsvolle fietspaden zullen binnen de ontsluitingsstructuur van het bedrijventerrein aangelegd worden en op het toeristisch-recreatief netwerk aantakken via de Kuilenstraat en de Jennenstraat.

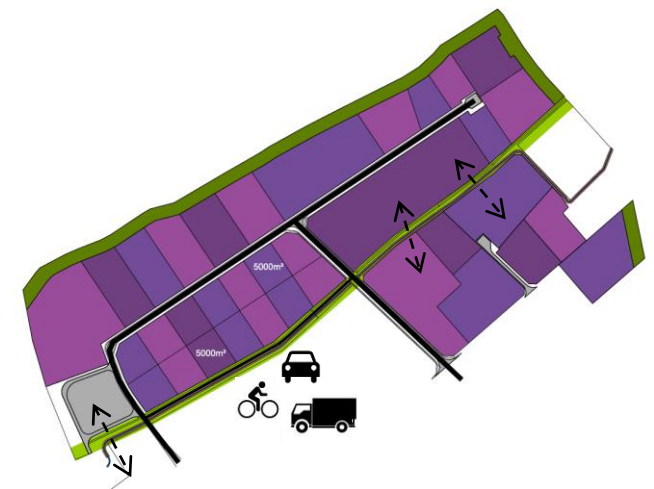
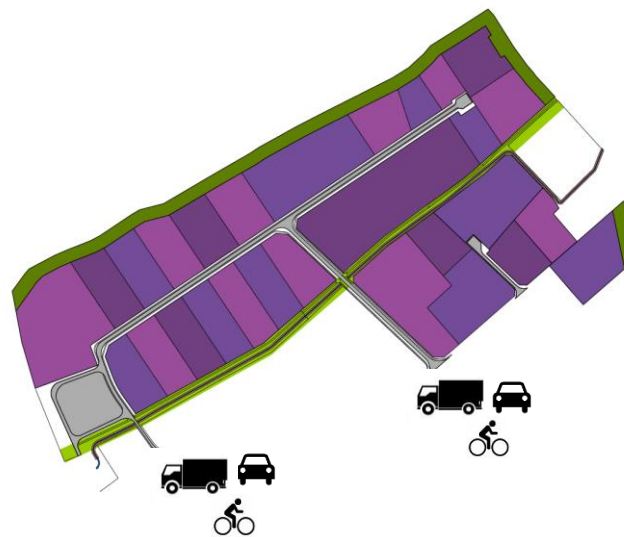


2. Percelering bedrijventerrein



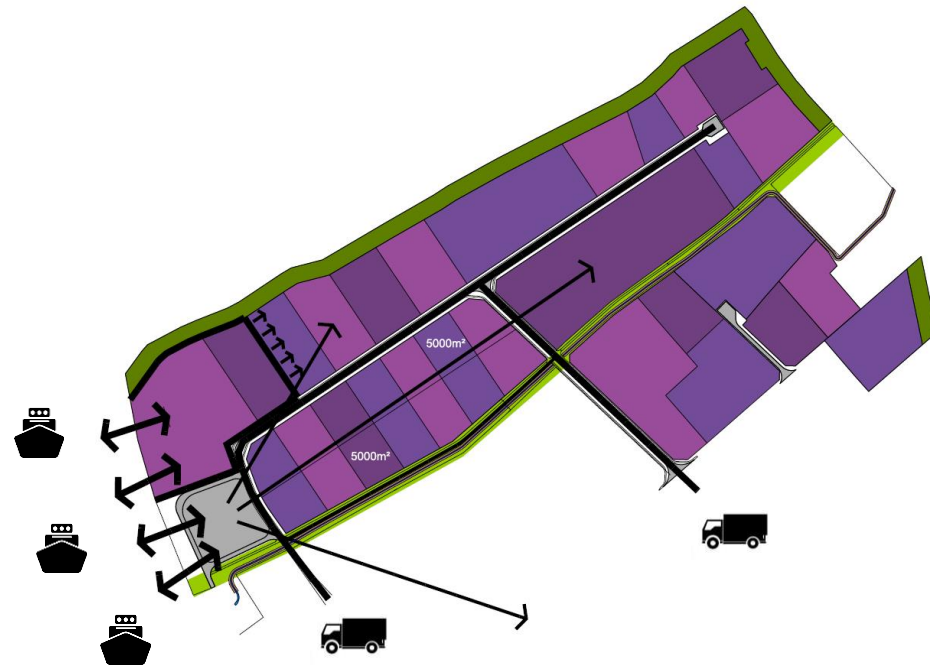
In het RUP wordt een bepaalde flexibiliteit nagestreefd wat betreft de percelering en de perceelsgrootte van de bedrijfsperven. Op een deel van het tracé kan zelfs een weg voor gemotoriseerd verkeer aangelegd worden, indien deze behoefte zich stelt. Dit geeft mogelijkheden voor kleinere bedrijven om zich hier te vestigen. Dit betekent dat er parallel aan de openbare groenstructuur een lokale weg kan worden aangelegd ter ontsluiting van de bedrijfsperven. De groenstructuur moet ten allen tijden goed voelbaar zijn. Er dient dus voldoende aandacht te gaan naar de aanleg van de weg, het fietspad, de beek, De uiteindelijke inrichting kan op verschillende manieren vorm krijgen.

Om dezelfde reden, namelijk een goed functionerend bedrijventerrein, wordt het zelfs mogelijk gemaakt om de openbare groenstructuur op twee plaatsen te kruisen. Niet voor de inrichting van volwaardige wegenis, wel om een fysieke connectie te kunnen maken tussen percelen gelegen aan weerszijde van de groenstructuur. Stel dat één bedrijf meerdere percelen in eigendom heeft en dat een fysieke link noodzakelijk is voor het goed functioneren van de bedrijfsactiviteit. Daarnaast wordt een soortgelijke mogelijkheid gelaten langsheen de Zuid-Willemsvaart.



3. Watergebonden bedrijvigheid - Gemeenschappelijk overslagplatform

De ligging aan het kanaal maakt het mogelijk om transport over water te genereren. Het is dan ook wenselijk dat hier watergebonden bedrijven zich zouden komen vestigen. Dit betekent dat er voldoende ruimte moet gereserveerd worden voor één of meerdere watergebonden bedrijven. Omwille van de schaalgrootte van dergelijke bedrijven lijken watergebonden activiteiten op deze plek niet evident. Door de beperkte beschikbare ruimte zou slechts één grootschalig watergebonden bedrijf zich hier kunnen vestigen. Daar ook al een aantal bestaande bedrijven op het bedrijventerrein hebben aangegeven dat ze geïnteresseerd zijn in transport over water. Doch, de meeste bedrijven zijn te klein om de nodige tonnage te halen, vandaar dat er ruimte wordt voorzien voor de inrichting van een gemeenschappelijke, al dan niet openbare, laad- en loskade of overslagplatform.



4. Ontsluiting para-agrarisch bedrijf / RWZI aan de Kuilenstraat

Het para-agrarisch bedrijf, gelegen aan de zijde van de Kuilenstraat, werkt in grote mate in het aanliggende landbouwgebied. Om de ontsluiting van dit bedrijf te bevorderen, wordt een rechtstreekse toegang naar de Kuilenstraat toegelaten. Indien de activiteiten wijzigen (minder dan 80% loonbedrijf), wordt deze doorgang niet meer toegestaan en zal het bedrijf ontsluiten via het bedrijventerrein naar de N73, net zoals alle andere bedrijven op dit terrein.

Het RWZI, gelegen aan de Kuilenstraat, ontsluit, omwille van haar terreininrichting via de Kuilenstraat. Op één plaats wordt er binnengereden, op de andere weer naar buiten.

Het RWZI heeft een bestaande hoofdtoegang in de Kuilenstraat die ontsloten wordt via de industriewegen van het bedrijventerrein, aangezien de Kuilenstraat onvoldoende is uitgerust voor zwaar vrachtverkeer.

Deze ontsluiting blijft behouden, zolang dit nodig is. Indien de ontsluiting wijzigt en deze doorsteek niet meer nodig is, wordt deze doorgang opgeheven, en zal de buffer hersteld en ingericht worden. Deze weg zal zo ingericht worden dat enkel het RWZI hiervan gebruik kan maken. Het is in geen geval de bedoeling dat andere bedrijven deze weg als ontsluiting gebruiken.

6. RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

6.1 GRAFISCH PLAN / STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Grens RUP

Het bestaande PRUP wordt slechts gedeeltelijk gewijzigd. Om de leesbaarheid van voorschriften voor dit bedrijventerrein te vergemakkelijken, worden de stedenbouwkundige voorschriften voor het bestaande PRUP als basis genomen (afbakening kleinstedelijk gebied Bree, deelplan 5). Alle voor dit RUP relevante voorschriften worden overgenomen. Specifiek voor dit RUP worden enkele elementen aangepast.

De figuur hieronder geeft de afbakening van deze herziening weer. Enerzijds worden de zones opgenomen die de bestemmingszone B zullen krijgen, samen met hun randzones. Anderzijds wordt de zone van de beekvallei opgenomen om i.f.v. het fietspad en mogelijke bijkomende ontsluitingsmogelijkheden concrete elementen vast te leggen. Verder wordt nog een perceel aan de rand van het terrein opgenomen in functie van de specifieke randvoorwaarden voor ontsluiting ervan.

Legende RUP

LEGENDE

— bestaande perceelsgrens

■ bestaand gebouw

■ grens van het RUP

— rooilijn

— grens der bestemmingszone

CATEGORIE BEDRIJFVIGHEID

■ art. 1 zone voor gemengd bedrijventerrein: zone A - zone B

■ art.2 zone voor groenbuffer

CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR

■ art.3 zone voor lokale wegen

■ art.4 bestaande waterweg

CATEGORIE GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

■ art.5 zone voor infrastructuur voor afvalwaterzuivering

OVERIGE AANDUIDINGEN

■ art.6 overdruk tracé fietsweg

● art.7 overdruk mogelijke ontsluitingsweg gemotoriseerd verkeer

○ art.8 overdruk mogelijke connectie plaatselijk gemotoriseerd verkeer

● art.9 overdruk ontsluiting para-agrarisch bedrijf

● art.10 overdruk ontsluiting RWZI

● art.11 overdruk lineaire groenstructuur

■ art.12 overdruk tracé bestaande hoogspanningslijn

■ art.13 overdruk tracé bestaande waterloop - zone non aedificandi

■ art.14 overdruk reservatiezone voor bestaande waterweg



Inhoud RUP

Zone voor gemengd bedrijventerrein zone B:

Door in dit RUP delen van de zone voor gemengd bedrijventerrein A te herbestemmen naar zone B, kunnen hier ook grondverwerkende bedrijven toegelaten worden. Door de ligging aan de rand van het bedrijventerrein, past deze herziening in de visie die uitgewerkt werd binnen de afbakening kleinstedelijk gebied Bree.

Overdruk ontsluiting voor loonwerkersbedrijf

De aangeduide percelen aan de Kuilenstraat (gele arcering), kunnen rechtstreeks ontsluiten naar deze Kuilenstraat indien het bedrijf dat daar gelegen is voor min. 80% loonwerken uitvoert in het agrarisch gebied. Dit wordt toegelaten om te voorkomen dat grote landbouwmachines helemaal achterom moeten rijden om in het naastliggende landbouwgebied te werken. Op deze plaats is een doorbreking doorheen de groenbuffer toegelaten.

Indien deze activiteit evolueert naar minder dan 80% loonbedrijf, of zelfs andere activiteiten, is deze doorgang niet meer toegelaten. Deze percelen zullen dan ook ontsluiten via het bedrijventerrein en de N73. De groenbuffer wordt dan ook verder aangelegd.

Overdruk ontsluiting RWZI

Het RWZI, gelegen aan de Kuilenstraat, ontsluit, omwille van haar terreininrichting via de Kuilenstraat. Op één plaats wordt er binnengereden, op de andere weer naar buiten. Het RWZI heeft een bestaande hoofdtoegang in de Kuilenstraat die ontsloten wordt via de industriewegen van het bedrijventerrein, aangezien de Kuilenstraat onvoldoende is uitgerust voor zwaar vrachtverkeer. Deze ontsluiting blijft behouden, zolang dit nodig is. Indien de ontsluiting wijzigt en deze doorsteek niet meer nodig is, wordt deze doorgang opgeheven, en zal de buffer hersteld en ingericht worden. Deze weg zal zo ingericht worden dat enkel het RWZI hiervan gebruik kan maken. Het is in geen geval de bedoeling dat andere bedrijven deze weg als ontsluiting gebruiken.

Zone voor lokale wegen

Deze weg wordt ingetekend op het grafisch plan op de plaatsen waar hij al gerealiseerd is.

Overdruk lineaire groenstructuur: het tracé voor lineaire landschapselementen wordt indicatief aangegeven als overdruk, op het bestemmingsplan. Groenstructuren worden verplicht om aan te leggen.

Overdruk tracé fietsweg: dit tracé wordt verplicht opgelegd.

Ten opzichte van het vorige RUP, wordt het tracé verlegd. Ter hoogte van de beek is het enkel zinvol indien de fietsbrug over het kanaal gerealiseerd zou worden. Omdat de kans op realisatie heel erg klein is, wordt geopteerd om functionele en recreatieve fietsinfrastructuur met elkaar te koppelen en een gezamenlijke sterke structuur uit te werken.

Overdruk mogelijke ontsluitingsweg gemotoriseerd verkeer: ter hoogte van deze aanduiding is het mogelijk om een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer aan te leggen. Op die manier wordt het terrein flexibeler, omdat er meer mogelijkheden voor bedrijven komen om zich te vestigen: ook kleinere bedrijven (min. 5.000m²) kunnen hier terecht. De inrichting van een extra ontsluitingsweg is enkel mogelijk in het deel ten westen van de hoofdontsluiting. De plaats van de weg is indicatief weergegeven op het grafisch plan, deels in de zone voor openbaar groen en deels in de zone voor gemengd bedrijventerrein. Er werd hiervoor voldoende ruimte voorzien, zodat er voldoende ruimte overblijft voor groeninrichting.

Overdruk mogelijke connectie plaatselijk gemotoriseerd verkeer: op maximaal twee plaatsen mag de beek door gemotoriseerd verkeer gekruist worden. Het betreft voornamelijk connecties die instaan voor het goed functioneren van de aangrenzende bedrijfspercelen: voor percelen, die gelegen zijn aan de tegenovergestelde zijde van de beek, is het mogelijk om een connectie te maken. Er worden twee dergelijke connecties mogelijk gemaakt.

Zone voor groenbuffer (overnemen bestaande voorschriften)

Bestaande waterweg (overnemen bestaande voorschriften)

Reservatiezone voor bestaande waterweg (overnemen bestaande voorschriften)

Bouwvrije zone (overnemen bestaande voorschriften)

Zone voor infrastructuur voor afvalwaterzuivering (overnemen bestaande voorschriften)

Tracé bestaande waterloop – zone non aedificandi (overnemen bestaande voorschriften)

Tracé bestaande hoogspanningslijn (overnemen bestaande voorschriften)

6.2 CONCLUSIES MER-SCREENING

Op basis van de uitgevoerde analyse naar mogelijke milieueffecten door het 'RUP Gedeeltelijke herziening Afbakening Kleinstedelijk Gebied Bree – deelplan 5' in Bree, de ontvangen adviezen en de opmerkingen op de plan-MER-screening, kan besloten worden dat er geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten zijn. De optredende effecten zijn verwaarloosbaar of gering positief in vergelijking met de huidige voorschriften en bestemmingen. De opmaak van een plan-MER of een passende beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht.

Er dient rekening gehouden met volgende aandachtspunten:

- Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de voorziening van de groene bufferzone. In het aangepaste RUP bestaat de mogelijkheid dat de voorziene groene bufferzone op verschillende plaatsen doorbroken zal kunnen worden. Dit is het geval bij de ontsluiting voor het loonbedrijf aan de Kuilenstraat en bij het voorzien van connecties voor gemotoriseerd verkeer tussen aangrenzende bedrijfsperven. De bufferzone wordt bijgevolg gereduceerd, wat betekent dat de kwetsbaarheid van de zone groter wordt. De doorsteken door de bufferzone dienen daarom zo beperkt mogelijk

gehouden en enkel te voorzien indien echt noodzakelijk. Daarnaast dient de bufferzone hersteld te worden indien doorgangen niet meer in gebruik zijn.

- Maximaal behoud van de aanwezig verspreide eiken
- Verplichting tot groenaanleg voor de nieuwe bedrijven waarbij gewerkt wordt met inheemse, streekeigen boomsoorten
- Maximaal hergebruik van hemelwater en/of aanleg van infiltratiesystemen, aanleg van ontkoppeld rioleringsysteem met infiltratiemogelijkheden en opleg van strenge milieuvoorschriften voor nieuwe bedrijven zodat de vuilvracht van de Breeërstadsbeek niet verhoogd zal worden en de grondwaterkwaliteit niet afneemt.
- Een archeologisch vervolgonderzoek, zoals aanbevolen in het archeologisch vooronderzoek, blijft noodzakelijk, ook na de bestemmingswijziging in het plangebied door het RUP.

6.3 CONCLUSIES WATERTOETS

- De watertoets concludeert dat er geen negatieve effecten zijn als: Er voldaan wordt aan de vigerende gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten en infiltratievoorzieningen (8 oktober 2013)
- Ondanks de ligging in overstromingsgevoelig gebied er gebouwd mag worden, omdat de berging die verloren gaat, beperkt blijft en er dus geen bijkomende schade veroorzaakt wordt aan derden of aan het watersysteem voor zover bij nieuwbouw voldaan wordt aan volgende constructievoorwaarden:
 - Onder het vloerpeil mogen geen openingen in de constructie (buitenmuren, keldervloerplaat) voorzien worden.
 - Kelders en garages zijn enkel toegestaan onder het vloerpeil indien ze waterdicht worden uitgevoerd.
 - Niet-waterdicht doorvoeren van nuts- en andere leidingen onder het vloerpeil zijn verboden.
 - Aansluitingen op de riolering moeten afgeschermd worden met een terugslagklep en eventueel met een eigen pompinstallatie.

- Inspectieputten op rioleringen, ontluchtingssystemen moeten waterdicht afgeschermd worden of opgesteld worden boven het vloerpeil.
- Verwarmingsinstallatie moet boven het vloerpeil geplaatst worden, indien mogelijk moet overgegaan worden tot aansluiting op gas i.p.v. stookolie als brandstof.
- Elektrische installaties die niet waterdicht afgeschermd zijn, moeten boven het vloerpeil voorzien worden.
- Kruipkelders onder het vloerpeil moeten overstroombaar blijven.
- Alleen waterdoorlatende verhardingen zijn toegelaten tenzij ze om technische redenen niet anders kunnen uitgevoerd worden.

Voorwaarden die opgenomen kunnen worden in de stedenbouwkundige voorschriften worden doorvertaald. Andere worden als toetskader gebruikt bij het verlenen van een stedenbouwkundige vergunning en zullen specifiek per project afgewogen en opgelegd worden.

6.4 ASPECT EXTERNE VEILIGHEID

Gelet op het feit dat:

- Volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- Volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied wel bedrijvigheid gepland is, maar Seveso-inrichtingen volgens de stedenbouwkundige voorschriften zijn uitgesloten;
- Volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn

Beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden.

6.5 RUIMTEBALANS

Ten aanzien van het bestaande PRUP blijven de bestemmingen nagenoeg hetzelfde. Enkel de nieuwe weg wordt in het nu voorliggend gemeentelijk RUP hard ingetekend. Dit werd bij de opmaak van het PRUP enkel indicatief aangeduid. Van de totale oppervlakte van 27,16 ha van het gemeentelijk RUP wordt hierdoor 1,79 ha omgezet van categorie bedrijvigheid naar categorie lijninfrastructuur.

6.6 OP TE HEFFEN BEPALINGEN

De bepalingen van het PRUP 'afbakening kleinstedelijk gebied Bree, deelplan 5' worden opgeheven door het RUP 'gedeeltelijke herziening afbakening kleinstedelijk gebied Bree, deelplan 5', voor die delen gelegen binnen de afbakening van het laatstgenoemd gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

6.7 REGISTER PLANBATEN EN –SCHADE

Aangezien er binnen de afbakening van het RUP 'gedeeltelijke herziening afbakening kleinstedelijk gebied Bree, deelplan 5' enkel een bestemmingswijziging gebeurt van bedrijvigheid naar lijninfrastructuur is er geen sprake van planbaten noch van planschade.