

STAD BREE
RUP KANAALKOM
Memorie van Toelichting

Voor Antea Group,



Miguel Vanleene, ruimtelijk planner

Wim Smeets, Projectleider

Gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,
Jacques Leten

Het college van burgemeester en schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek in het gemeentehuis werd neergelegd van tot

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE BURGEMEESTER,
Liesbeth Van der Auwera

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van

DE SECRETARIS,
Stefan Goclon

DE VOORZITTER,
Jacques Leten

Gezien en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op

DE GRIFFIER,

DE GOUVERNEUR,

COLOFON

Opdracht:

RUP Kanaalkom

Opdrachtgever:

Stad Bree
Vrijthof 10
3960 Bree

Opdrachthouder:

Antea Belgium N.V.
Roderveldlaan 1
2600 Antwerpen

Jaarbeurslaan 25
3600 Genk

Tel 03/221.55.00

Tel 089/74.11.00

Fax 03/221.55.01

Fax 089/74.11.01

www.anteagroup.com

BTW: BE 414.321.939

RPR Antwerpen 0414.321.939

IBAN: BE81 4062 0904 6124

BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

2212043066

Datum:

Mei 2011

Augustus 2011

Februari 2012

Augustus 2012

Maart 2013

November 2013

Status / versie

Voorontwerp MVT – rev. 01

Voorontwerp MVT – rev. 02

Voorontwerp MVT – versie PV

Voorontwerp MVT – versie PV2

Ontwerp MVT – versie VA

Ontwerp MVT – versie DA

Vrijgave:

Jan Parys, Contractmanager

Ruimtelijk planner

Projectleider

Wim Smeets, stedenbouwkundige

Projectmedewerkers:

Miguel Vanleene, ingenieur architect – ruimtelijke planner

Marijke Gorissen, ingenieur architect

© AnteaGroup 2013

Zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever mag geen enkel onderdeel of uittreksel uit deze tekst worden weergegeven of in een elektronische databank worden gevoegd, noch gefotokopieerd of op een andere manier vermenigvuldigd.

1	<i>Inleiding</i>	5
1.1	<i>Opdrachtomschrijving</i>	5
1.2	<i>Relatie met RUP LAG</i>	5
1.3	<i>Situering</i>	5
2	<i>Juridisch kader</i>	6
2.1	<i>Samenvattende tabel</i>	6
2.2	<i>Vergunningstoestand</i>	6
2.3	<i>Gewestplan</i>	6
2.4	<i>RUP's en BPA's</i>	6
2.5	<i>Natura 2000 en VEN</i>	6
2.6	<i>Buurt- en Voetwegen</i>	6
2.7	<i>Screening plan-mer-plicht</i>	6
3	<i>Beleidskader en relevante studies</i>	6
3.1	<i>Structuurplanning</i>	6
3.2	<i>Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bree</i>	6
3.3	<i>Mobiliteit</i>	6
3.4	<i>Cultureel erfgoed</i>	6
3.5	<i>Openruimtebeleid</i>	6
3.6	<i>Water</i>	6
4	<i>Onderzoek en analyse</i>	6
4.1	<i>Bestaande toestand</i>	6
4.2	<i>Kwaliteiten, knelpunten en potenties</i>	6
5	<i>Visie en structuurschets</i>	6
5.1	<i>Kanaallaan en zone langs de Zuid Willemsvaart</i>	6
5.2	<i>Potentiële invulling woongebieden</i>	6
6	<i>Ruimtelijk uitvoeringsplan</i>	6

6.1	<i>Motivatie</i>	6
6.2	<i>Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften</i>	6
6.3	<i>Ruimtebalans</i>	6
6.4	<i>Register potentiële planschade en planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie</i>	6
7	<i>Bijlagen</i>	6

1 Inleiding

1.1 Opdrachtschrijving

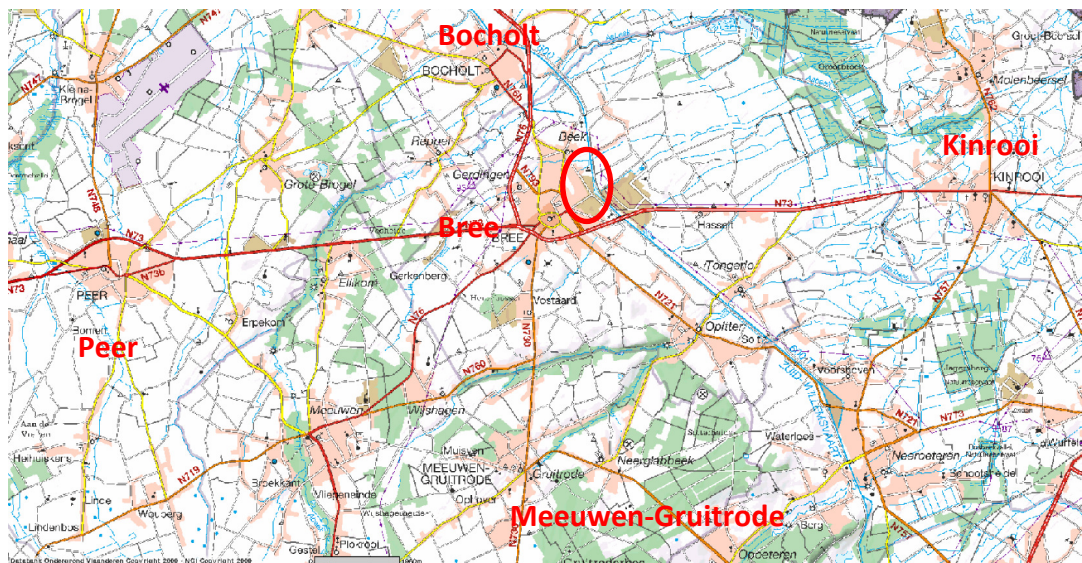
Het RUP 'Kanaalkom' vormt het kader voor de verdere ontwikkeling van de zone rond het kanaal met aandacht voor verweving van wonen, bedrijvigheid en recreatie. Het RUP dient een oplossing te bieden voor een aantal zonevreemde activiteiten aan de Kanaalkaai en dient te voorzien in een recreatief fietspad langs het kanaal. Dit RUP vervangt een gedeelte van het BPA Veeweide, hierdoor worden de ontwikkelingsmogelijkheden van deze zone afgestemd op de voortschrijdende inzichten van de stad.

Het RUP vervangt tevens een gedeelte van het BPA Hoogveld dat grenst aan de Veeweidestraat. De stad Bree wenst deze zone meer ontwikkelingsmogelijkheden te geven. Binnen het huidige BPA is hier enkel sociale woningbouw toegelaten. Het BPA Hoogveld wordt gedeeltelijk gewijzigd.

1.2 Relatie met RUP LAG

In aansluiting met het RUP Kanaalkom is het RUP LAG gelegen dat (nagenoeg) simultaan met dit RUP wordt uitgewerkt.

1.3 Situering



Het plangebied is gelegen in Bree, westelijk grenzend aan het centrum en oostelijk aan de Zuid - Willemsvaart. Ten zuiden loopt de N 73. Deze maakt deel uit van de ring rond Bree, en is daarom een belangrijke verbindingsweg naar de naburige steden en gemeenten (o.a. Kinrooi en Peer).

2 Juridisch kader

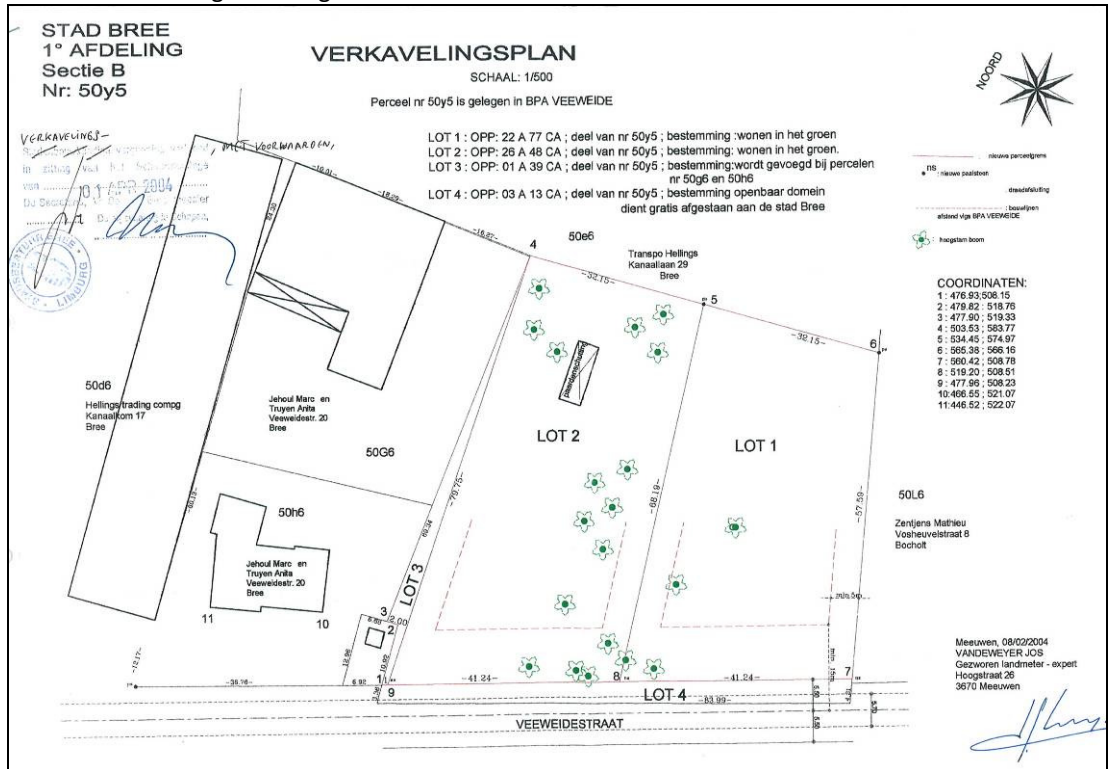
2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
Gewestplan(nen)	Neerpelt-Bree KB van 22-03-1978
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening KSG Bree dd 12-07-2010
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen
Algemene plannen van aanleg	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	BPA Veeweide goedgekeurd bij MB dd. 03/06/2003 BPA Zonevreemde terreinen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten goedgekeurd bij MB dd. 10/02/2006 BPA Hoogveld goedgekeurd bij MB dd. 13/09/1973.
Verkavelingsvergunningen	719 B – goedgekeurd dd. 01/04/2004 760 B – goedgekeurd dd. 17/12/2007
Rooilijnplannen	Geen
Habitatrichtlijngebieden	Geen
Vogelrichtlijngebieden	“Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof” (BE2221314) ten noordoosten van het studiegebied
Gebieden van het VEN – 1e fase	Geen
Erkende natuureservaten	Geen
Beschermde monumenten	Geen
Beschermde landschappen	Geen
Beschermde stads- en dorpsgezichten	Geen
Polders en wateringen	Geen
Beschermingszones grondwaterwinningen	Geen

2.2 Vergunningstoestand

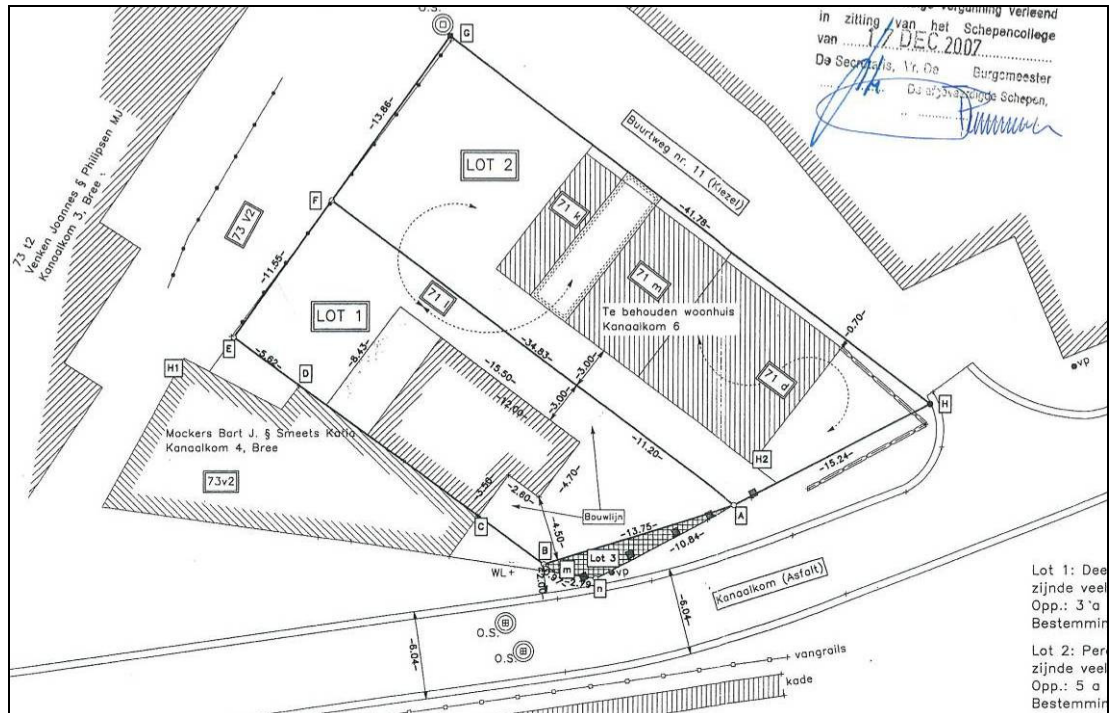
Volgende verkavelingsvergunningen zijn gekend binnen het plangebied:

- Verkavelingsvergunning 719 B – afgeleverd op 01/04/2004. Vandaag is er nog geen bebouwing aanwezig.



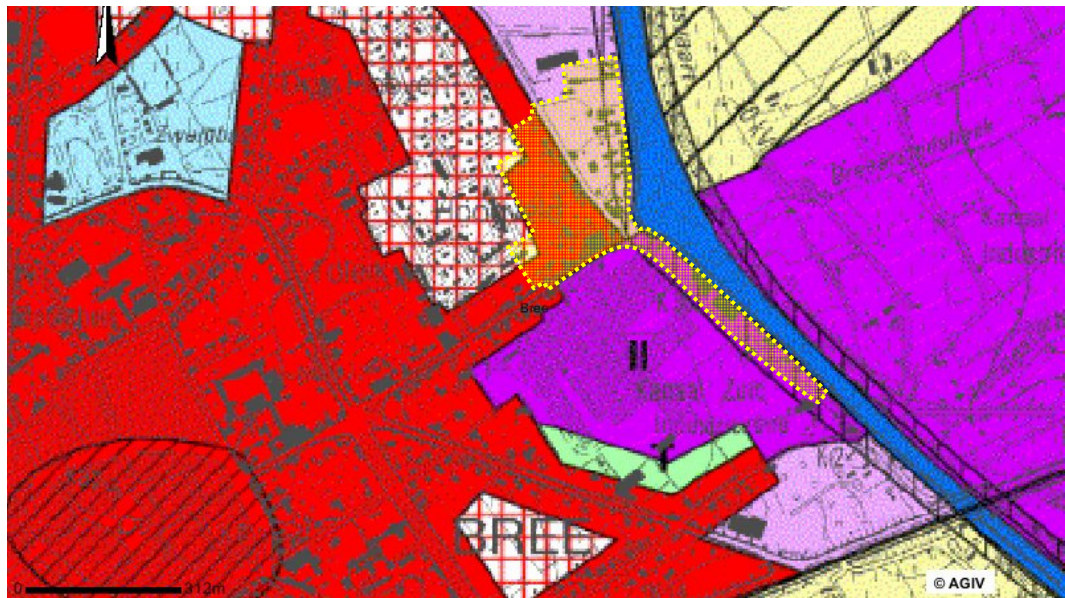
Figuur 2-1 Verkavelingsvergunning 719 B, bron Stad Bree

- Verkaveling 760 B – afgeleverd op 17/12/2007.



Figuur 2-2 Verkavelingsvergunning 760 B, bron Stad Bree

2.3 Gewestplan



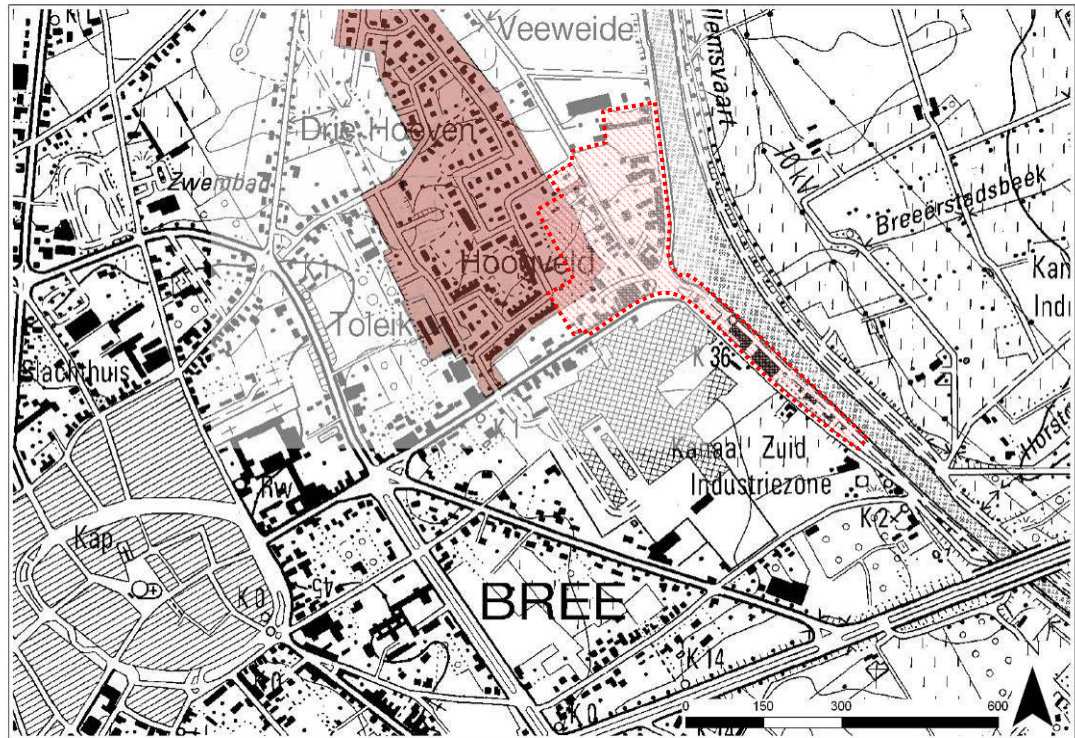
Figuur 2-3: Gewestplan (bron: Agiv)

Op 22 maart 1978 werd bij Koninklijk Besluit het gewestplan Neerpelt-Bree goedgekeurd waartoe Bree behoort.

Het **RUP Kanaalkom** is volgens het gewestplan bestemd als een zone voor milieubelastende industrieën, als zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's en als woonzone. Aan weerszijden van het kanaal – dat als waterweg bestemd is – bevindt zich in overdruk een reservatiezone voor verbreding van het kanaal.

2.4 RUP's en BPA's

2.4.1 BPA Hoogveld

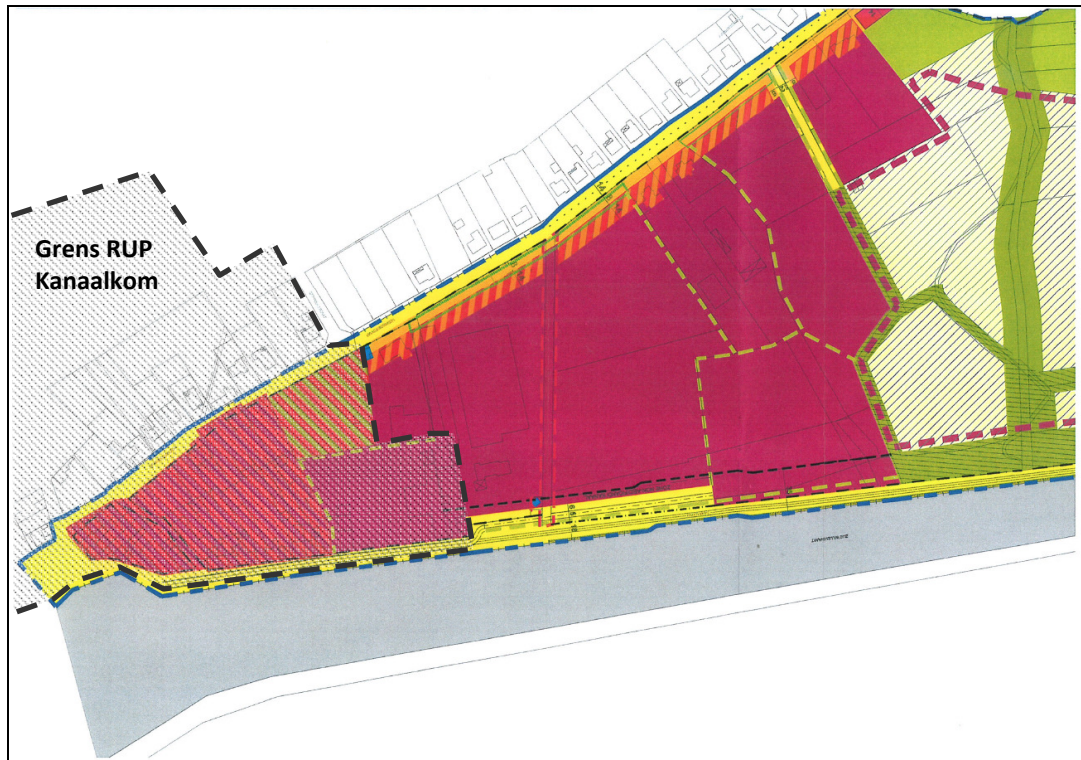


Figuur 2-4 BPA Hoogveld
















Het BPA Hoogveld heeft de realisatie van een sociale woonwijk tot doel (goedgekeurd 13/09/1973 (MB)). Het grootste deel van de woonwijk is reeds gerealiseerd. Enkel het oostelijk binnengebied, gelegen tussen Veeweidestraat en Steyvenstraat, is nog niet gerealiseerd.

Voorliggend RUP zal dit bestaande BPA verfijnen zodat er meer ontwikkelingsmogelijkheden aan het binnengebied worden gegeven en een gemengde woonwijk (privaat – sociaal) kan ontstaan.

2.4.2 BPA Veeweide



Figuur 2-5 BPA Veeweide

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.		landchappelijk waardevol agrarisch gebied
art.5.6.		zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO	art.5.13.		openbaar domein / openbaar nut
art.5.7.		overgangszone wonen / ambachtelijke bedrijven en KMO	art.5.14.		zoekzone groenscherm / bomenrij / houtwal
			art.5.15.		ondergrondse erfdienstbaarheid

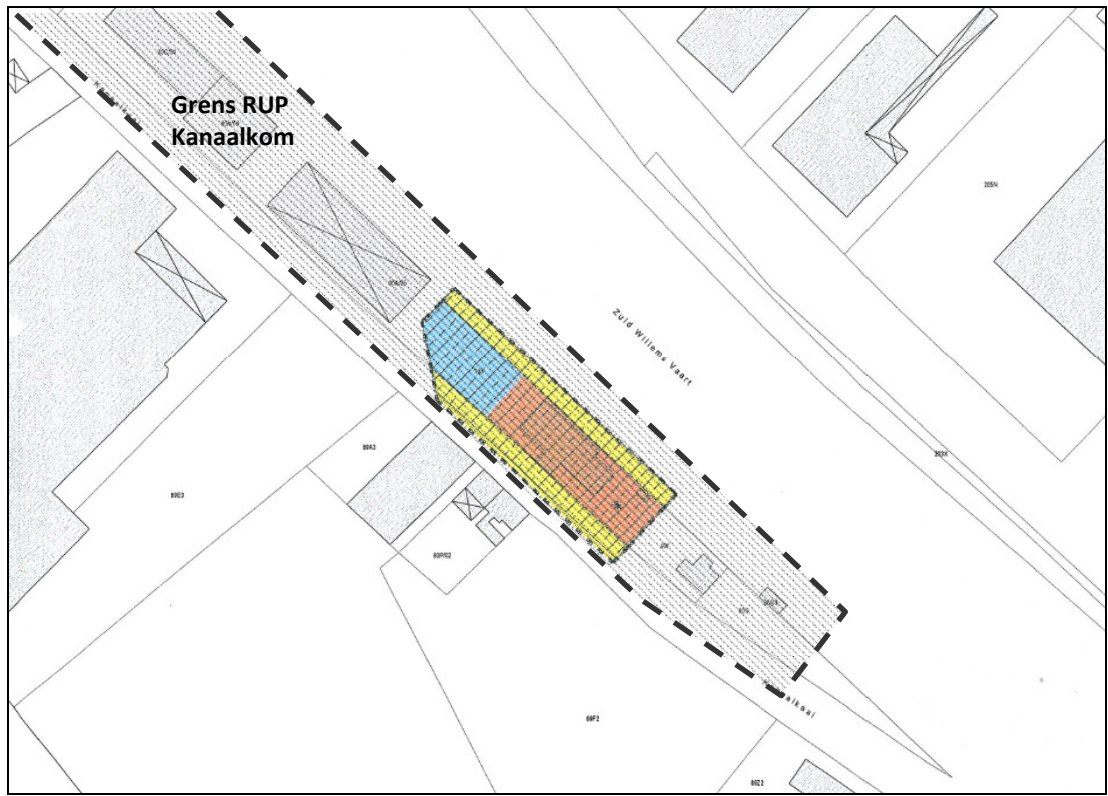
Figuur 2-6 Legende BPA Veeweide

Het BPA Veeweide heeft tot doel de identiteit van het gebied te versterken en een aanzet te geven naar de invulling van de ambachtelijke zone (goedgekeurd 03/06/2003 (MB))

De bestemmingen binnen het BPA die geheel of gedeeltelijk worden vervangen/verfijnd zijn de volgende:

- Zone voor stedelijke ontwikkeling (art. 5.4)
- Gemengde zone wonen en groen (art. 5.5)
- Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO (art. 5.6)
- Zoekzone groenscherm/bomenrij/houtwal (art. 5.14)
- Openbaar domein (5.13)

2.4.3 BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten



Figuur 2-7 Deelplan 23: Bree – Kanaalkaai – Kaaihoeve

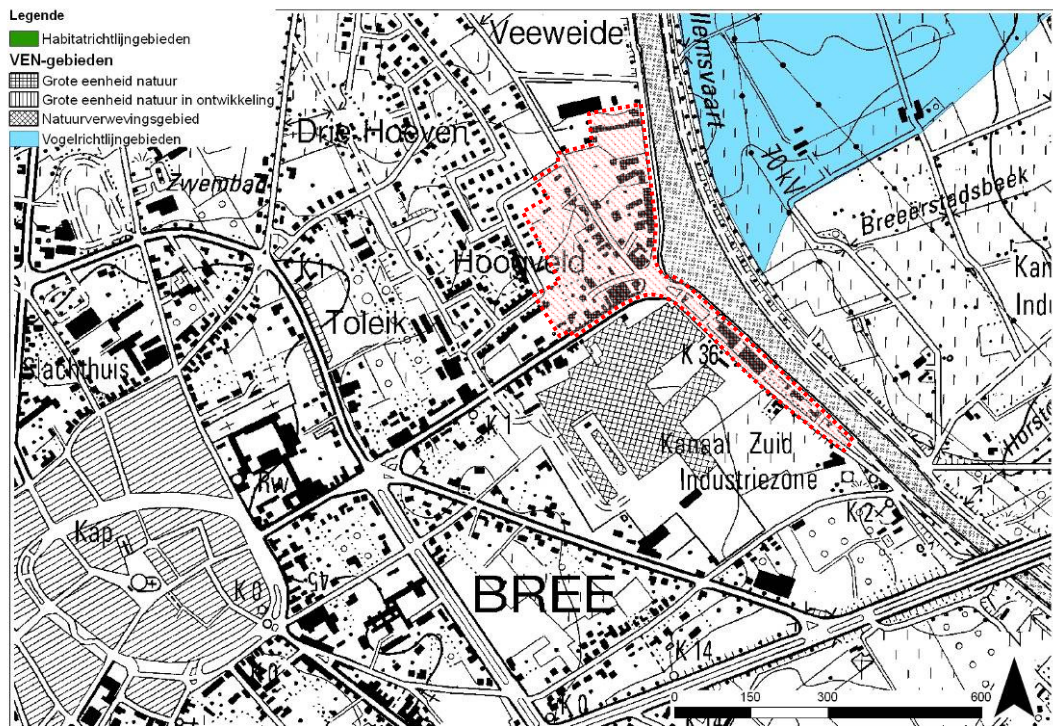
Via het plan 'BPA zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten' wordt de bestaanszekerheid van de zonevreemde terreinen en gebouwen voor recreatie, sport en jeugdactiviteit verzekerd. (goedgekeurd 10/02/2006 (MB))

De Kaaihoeve werd in het BPA binnen een afzonderlijk deelplan opgenomen. Dit deelplan zal met het RUP Kanaalkom vervangen worden. Volgende bestemmingen komen voor binnen het BPA:

- Zone voor openbaar domein (geel);
- Zone voor toegangen en parkings (blauw);
- Zone voor dagrecreatie (oranje);
- Zone voor reservatie en erfdienstbaarheden (arcering – overdrukzone).

Binnen het BPA worden mogelijkheden geboden voor het oprichten/in stand houden van recreatieve en toeristische accommodatie. Verblijfsaccommodatie wordt uitgesloten. De activiteiten binnen de zone dienen volledig ten dienste te staan van lokale recreatie-, jeugd- en sportvoorzieningen.

2.5 Natura 2000 en VEN



Figuur 2-8: Situering Natura 2000-gebieden en gebieden van het VEN (bron: Agiv)

Speciale beschermingszones

In de buurt van het plangebied komen gebieden voor die deel uitmaken van het NATURA 2000-netwerk, zijnde vogelrichtlijn- en/of habitatgebieden. In het oosten, aan de andere zijde van de Zuid – Willemsvaart, bevindt zich het vogelrichtlijngebied BE2221314 “Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof”.

Gezien de nabijheid van het vogelrichtlijngebied wordt in de screening van de plan-MER-plicht een voortoets op de Passende beoordeling geïntegreerd om mogelijke effecten ten opzichte van het vogelrichtlijngebied te onderzoeken. Het besluit van deze voortoets was het volgende:

- Het planvoornemen heeft geen extra impact op de habitats belangrijk voor de soorten waarvoor het Vogelrichtlijnengebied werd aangemeld (natuurlijke habitats en habitats van een soort) wat betreft de oppervlakte, ruimtelijke spreiding, structuur en kwaliteit van deze habitats.
- Het planvoornemen heeft geen bijkomende impact op het evenwicht tussen, de verspreiding en de densiteit van de aangemelde soorten in zijn geheel.
- Het planvoornemen heeft geen extra impact op de vitale factoren hoe het SBZ functioneert als ecosysteem.
- Het planvoornemen heeft geen bijkomende invloed op de abiotische relaties die de structuur en de functie van de SBZ bepalen.
- Het planvoornemen heeft geen extra impact op het bereiken van een gunstige staat van instandhouding voor de betreffende SBZ.

Dit betekent dat er niet of nauwelijks een invloed te verwachten is op de EU-natuurwaarden die zich momenteel ter hoogte van het plangebied manifesteren, en er ons inziens bijgevolg geen passende beoordeling noodzakelijk is. Een passende beoordeling zal geen bijkomende elementen aan het licht brengen die tot een andere besluitvorming kunnen leiden.

Het advies van ANB vermeldde het volgende: *uit onderzoek van het dossier en de beschrijving van de milieueffecten kan afgeleid worden dat tengevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten verwacht worden. Tevens toont de screeningsnota aan dat er geen betekenisvolle aantasting zal zijn van de instandhouding van de habitats en soorten in de omliggende speciale beschermingszones in het kader van de habitat- en vogelrichtlijn. De screeningsnota geeft dit op voldoende en onderbouwde wijze weer.*

VEN/IVON

Het gebiedsgericht beleid van het natuurdecreet houdt de ontwikkeling van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON) in. Het natuurdecreet legt de voorschriften en geboden in VEN en IVON vast.

Er bevinden zich geen VEN/GEN gebieden in de nabijheid van het plangebied van het RUP Kanaalkom.

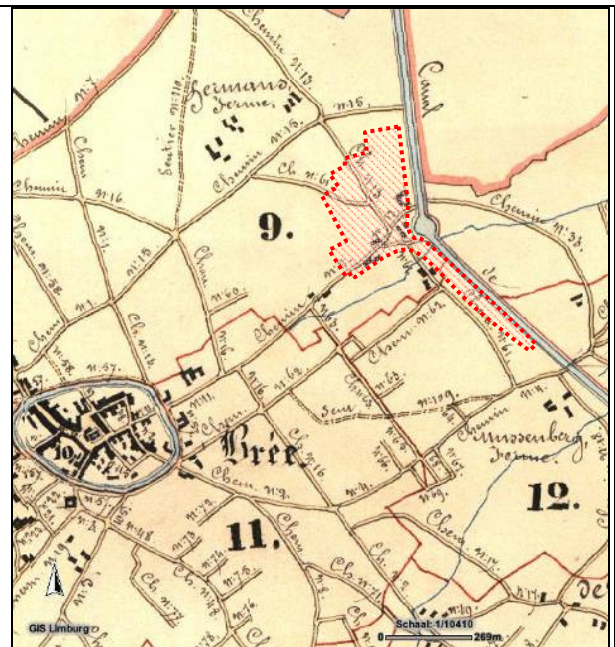
Er bevinden zich geen VEN/GEN gebieden in de nabijheid van het plangebied van het RUP LAG.

2.6 Buurt- en Voetwegen

De atlasen van de Buurtwegen werden opgemaakt in opvolging van de wet van 10 april 1841. Deze wet op de buurtwegen is nog steeds van kracht.

Binnen het studiegebied zijn gelegen:

Chemin: 11 (Kanaallaan), 12 (Kanaalkom), 13 (Veeweidestraat), 14, 61 (Kanaalkaai)



2.7 Screening plan-mer-plicht

Met de goedkeuring van het besluit betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's door de Vlaamse Regering op 12 oktober 2007[1], moet de initiatiefnemer van een plan met – mogelijk – aanzienlijke milieueffecten, zoals bijvoorbeeld ruimtelijke uitvoeringsplannen, deze milieueffecten en eventuele alternatieven in kaart brengen.

In het kader van deze wettelijke verplichting wordt voor het RUP een screeningsdossier van de plan-MER-plicht opgesteld. Doelstelling van de MER-screening is het bestuderen van de verwachte milieueffecten t.g.v. de genomen basisopties in het RUP, het aangegeven van mogelijke milderende maatregelen en op basis daarvan aanvullende (externe) criteria te laten voortvloeien m.b.t. randvoorwaarden, mogelijkheden en inrichting van het plangebied.

Het screeningsdossier werd op 23/04/2012 naar de adviesverlenende instanties verzonden. De ontvangen adviezen (zie "tabel: Overzicht adviezen plan-Mer-Screening RUP" in bijlage) werden samen met het screeningsdossier op 12/06/2012 aan de Dienst MER overgemaakt.

Op 04/07/2012 maakte de Dienst MER haar besluit betreffende het RUP kenbaar: het voorgenomen plan geeft geen aanleiding tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen. De opmaak van een plan MER is niet nodig.

De screening resulteerde in volgende milderende maatregelen die in het RUP zijn verwerkt:

- niet-functionele verharde oppervlakten dienen vermeden moeten worden;
- het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding is verplicht, tenzij aangetoond kan worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is en behalve in die zones waar potentieel risico is op verontreiniging;
- het hemelwater afkomstig van de parkings dient eerst gezuiverd te worden via een olieafscheider vooraleer het op het oppervlaktewater geloosd wordt;
- groenvoorzieningen dienen met streekeigen materiaal aangeplant te worden;
- het groene karakter van de zone voor projectontwikkeling in de Veeweidestraat dient zoveel mogelijk nagestreefd te worden bij de projectinvulling;
- Waardevolle groenelementen dienen zo goed mogelijk geïntegreerd of gecompenseerd te worden;
- in het RUP dient te worden vermeld dat voorafgaand aan vergunningsaanvragen of delen van een vergunningsaanvraag, die een invloed kunnen hebben op de ondergrond ter hoogte van de pluggenbodems (aanwezig ter hoogte van het project Hoogveld), er een archeologische prospectie met ingreep op de bodem dient uitgevoerd te worden door een archeoloog. Op deze manier kan worden uitgemaakt of deze sporen een archeologische opgraving rechtvaardigen;
- Bijkomende bedrijvigheid of andere functies met grote verkeersaantrekkende werking kunnen pas gerealiseerd worden nadat de nieuwe ontsluitingsweg voor het industrieterrein Kanaal Zuid gerealiseerd is om bijkomende afwikkelingsproblemen ter hoogte van de Kanaallaan te vermijden;
- het gebruik van verlichtingsarmaturen die geen strooilicht veroorzaken verplichten.

3 **Beleidskader en relevante studies**

3.1 **Structuurplanning**

3.1.1 **Bree in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen**

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) vormt een belangrijk beleidskader voor de verdere ruimtelijke ontwikkeling van Bree. Het RSV werd definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 23 september 1997.

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 hierdoor bij de 10 stedelijke gebieden in Limburg. Hierdoor wordt Bree meteen ook geselecteerd als economisch knooppunt.

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

Het afbakeningsproces van het stedelijk gebied volgt later, nu reeds kan Bree zich oriënteren op een duidelijke taakstelling met daarin o.m.:

- 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.

Voor het wonen betekent dit dat de verhouding stedelijk gebied/buitengebied van 1991, als minimaal criterium geldt, om hiermee een trendbreuk te realiseren. Voor Limburg werd deze verhouding vastgesteld op 57% versus 43%, deze cijfers worden in het RSPL en de herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen genuanceerd.

3.1.1.1 **Ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos**

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Limburgse Kempen en Maasland.

Op 12 december 2008 nam de Vlaamse Regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 16.600 ha agrarisch gebied en een operationeel uitvoeringsprogramma goed.

In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden.

Het studiegebied is niet in de herbevestigde agrarische gebieden gelegen.

3.1.2 Bree in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg

Het Ruimtelijk Structuurplan provincie Limburg (RSPL), is op 18 september 2002 door de provincieraad definitief vastgesteld en werd bij MB op 12 februari 2003 definitief goedgekeurd. Door de bekendmaking in het Belgisch Staatsblad van 26 februari 2003 trad het RSPL in werking op 12 maart 2003.

In het Ruimtelijk Structuurplan Limburg wordt de categorisering en taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen overgenomen en genuanceerd. Bree hoort in het provinciaal structuurplan tot de zogenaamde 'autonome kernen met hun hinterland', samen met Maaseik en Bilzen. De gemeente heeft hierdoor belangrijke economische en sociaal -ruimtelijke taakstelling voor een vrij ruim hinterland. Autonome kleinstedelijke gebieden hebben volgens het RSPL nog een herkenbare traditionele relatie tussen de kern en het hinterland. Soms is het contrast tussen stad en landschap nog goed zichtbaar (cfr. Bree vanaf Kempisch plateau).

Voor het kleinstedelijk gebied Bree is er een richtinggevende taakstelling naar wonen voorgesteld van 1.594 nieuwe wooneenheden. Dit is ruim hoger dan de natuurlijke aangroei. Tijdens de voorstudie van de afbakening van het stedelijk gebied, werd de taakstelling voor de periode 1992-2007 vastgesteld op 960 eenheden.

Als kleinstedelijk gebied is Bree ook een economisch knooppunt (RSV). In het RSPL is Bree een geïsoleerd knooppunt waarvoor een versterking zich opdringt, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie. Mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen worden onderzocht bij het afbakeningsproces.

Bree werd niet als toeristisch en recreatief knooppunt geselecteerd, maar heeft als historische stad en vanuit de kwaliteiten van het buitengebied zeker een toeristisch-recreatieve rol te vervullen, weliswaar zonder hoogdynamisch karakter.

3.1.2.1 Afbakening KSG Bree

Het PRUP "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" werd bij besluit van 12 juli 2010 van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport goedgekeurd. Het plangebied is volledige binnen het kleinstedelijk gebied gelegen. Binnen de afbakeningslijn zal een stedelijk beleid gevoerd worden.



3.2 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bree

Het GRS Bree, definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/02/2006, werd op 11/05/2006 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd. Het document is van kracht vanaf 16/08/2006. Hieronder worden de meest relevante elementen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied (en haar omgeving) aangehaald.

INFORMATIEF DEEL

Het studiegebied is gelegen in het verstedelijkt gebied van Bree.

Het kanaal maakt een duidelijke en visueel sterke scheiding tussen het verstedelijkt gebied en het buitengebied, met uitzondering van de industriezone Kanaal Noord die net over de brug gelegen is.

De bedrijven in Bree zijn hoofdzakelijk gebundeld op de vijf grotere bedrijventerreinen: Kanaal Noord, Kanaal Zuid, Veeweide, Vostert en de Peerderbaan. Het economisch zwaartepunt ligt zonder twijfel in het oosten van de gemeente aan de Zuid - Willemsvaart. Het zijn de zones Kanaal Noord en Kanaal Zuid. Het plangebied is gelegen binnen het bedrijventerrein Veeweide.

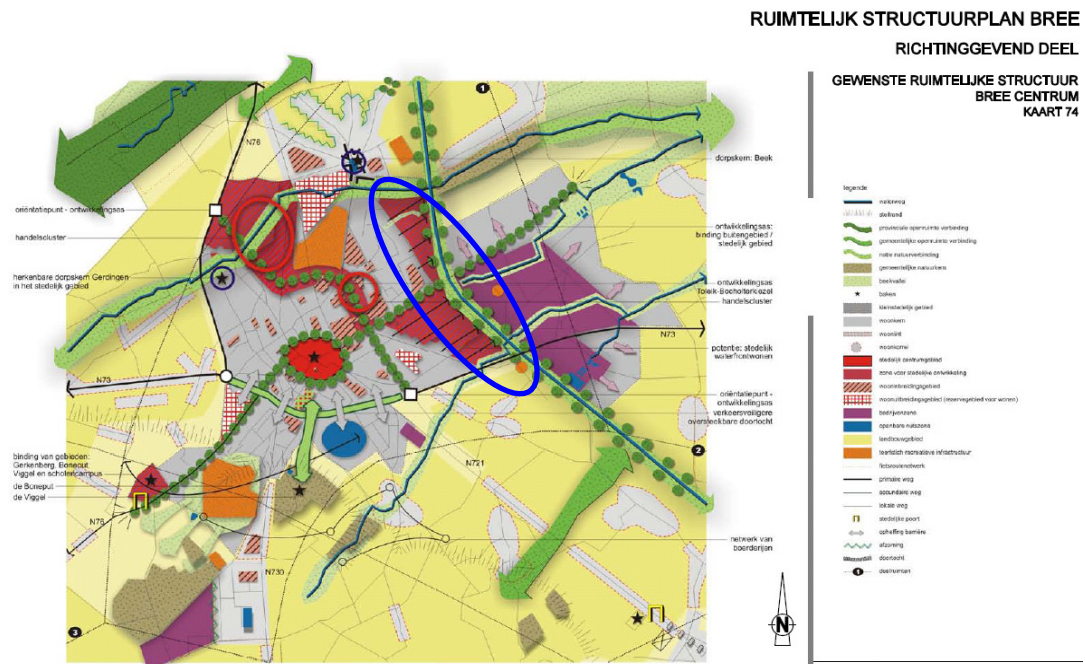
KMO-zone Veeweide

Deze KMO-zone is ten noorden van het centrum van Bree gelegen, langs de Zuid - Willemsvaart, in de omgeving van Kanaal Noord en Zuid. Veeweide is niet rechtstreeks te bereiken via een hoofdweg. Op het gewestplan is dit een ambachtelijke zone met een oppervlakte van ±22ha. Deze zone is nauwelijks ontwikkeld met hier en daar een KMO. De gemeente heeft dan ook het initiatief genomen het BPA Veeweidestraat hiervoor op te stellen.

Ook dit bedrijventerrein wordt gezien als een knelpunt. Het transportbedrijf Hellings heeft een moeilijke ontsluiting en is storend voor de omgeving.

Het Breese landschap leent zich uitstekend voor recreatief medegebruik, m.n. fietsen, wandelen, ... maar ook in functie van verblijfstoerisme, hoevertoerisme en jeugdbivakplaatsen in combinatie met dit landschap, heeft Bree mogelijkheden.

RICHTINGGEVEND DEEL



Figuur 3-1: Gewenste ruimtelijke structuur Bree centrum met aanduiding studiegebieden (bron GRS Bree)

In het richtinggevend deel wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de stad Bree geschetst. Met betrekking tot het studiegebied zijn volgende zaken van belang:

Deelruimten

Verstedelijkt gebied

Het studiegebied is gelegen in de deelruimte 'verstedelijkt gebied':

Als kleinstedelijk gebied is Bree meteen ook geselecteerd als economisch knooppunt. In het provinciaal structuurplan werd voor Bree een specifieke taak vastgelegd. Een versterking als geïsoleerd economisch knooppunt voor de ruimere omgeving is gewenst. De bedrijvigheid voor het hele stedelijk gebied wordt geconcentreerd op het bedrijventerrein Kanaal Noord.

Deelstructuren

Nederzettingsstructuur

De boulevard omheen de stadskern en de strip zijn ontwikkelingsassen die als sterk herkenbare stedelijke ruimtes moeten ontwikkeld worden. Een tweede ontwikkelingsas vertrekt aan de Gerkenberg en wijst via de stadskern, de strip en over het kanaal naar het industriegebied. In het zuidwestelijk deel vormt deze ontwikkelingsas de verbinding van de nieuwe en gerenoveerde welzijnscampus Gerkenberg en het recreatiepark Boneput, met de stadskern. In het noordoostelijk deel volgt de ontwikkelingsas de nu reeds sterk herkenbare Kanaallaan en wordt over het kanaal een nieuwe herkenbare drager voor de ontwikkeling en de imagooversterking van het industrieterrein.

gebieden/gehelen/stroken/bestemmingen

Het stedelijk gebied wordt in de suggestie van de gemeente in grote lijnen bepaald door de stadskern, de stadsrand, de zuidelijke overschrijding van de N73 en het industrieterrein Kanaal Noord. De stadsrand is een prioritair verdichtingsgebied. Tussen de tweede ring en de barrières van de Zuurbeek en het kanaal zijn er nog beperkte groeimogelijkheden, dit vergt wel een inruil van andere harde bestemmingen. Ze werden als zones voor stedelijke ontwikkeling aangeduid: de zone Bocholterkiezel en de zones Veeweide en Kanaal Zuid (LAG). De twee laatste hebben voor het ogenblik een industriële of ambachtelijke betekenis, maar een ontwikkeling van het stedelijk gebied tot aan het waterfront is wenselijk en verdient nader onderzoek naar haalbaarheid. Binnen de stadsrand zijn de oude pijpenfabriek, Stift en Malta op korte termijn de prioritaire inbreidingsgebieden. De gemeente suggereert om in de volgende periode een aantal gebieden hierop te laten aansluiten: Gerdingen/Bocholterkiezel, Meeuwerkiezel en LAG. De concrete ontwikkeling van deze gebieden gebeurt d.m.v. een RUP, waar een vooronderzoek en het opmaken van een masterplan aan vooraf kan gaan. Deze grotere projectgebieden geven goede mogelijkheden om de gewenste sociale differentiatie in het aanbod op gemeentelijk vlak bij te stellen.

ontsluiting/lijninfrastructuur

De radiale wegen van het tweede ontsluitingsniveau; de oude steenwegen: Opitterpoort, Bruglaan, Kanaallaan, Gerdingerpoort, Nieuwstadpoort, Cobbestraat, Kloosterpoort en Oude straat, worden aangelegd als wegen waar verblijfsfunctie en verkeersverbinding in evenwicht zijn.

De ontwikkelingsassen of structurende assen worden als een boulevard of laan aangelegd. Dit zijn verblijfsgebieden, die nieuwe ontwikkelingen (Gerkenberg, LAG, industrieterrein) met de stadskern moeten binden en de relatie leggen met de open ruimte van het Kempens plateau en de Vlakte van Bocholt (broekgebied) of de sfeer van een woonwinkergebied aannemen (Toleikstraat-Sportlaan). De Zuid-Willemsvaart is een andere belangrijke lijninfrastructuur met een meervoudige betekenis (economisch, toeristisch, natuur), die op de industriezone na, de overgang vormt tussen het verstedelijkt gebied en het buitengebied.

Recreatieve structuur

In het concept van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden de Kempense kanalen beschouwd als drager en overgangsgebied. De Zuid - Willemsvaart is belangrijk omwille van het jeugdverblijfstoerisme dat hier een bijzondere plaats inneemt. Bovendien vormt dit kanaal een belangrijk lijnelement waarlangs talrijke fietspaden zijn aangelegd. De ontwikkeling van watertoerisme en aanvullende sport- en recreatiemogelijkheden dient hier te worden gestimuleerd.

Doelstellingen zijn de volgende:

- Verder ontwikkelen van hoogdynamische recreatief/toeristische infrastructures op het niveau van het kleinstedelijk gebied. Hiervoor komen oa. de Boneput, expodroom, zone sporthal en zwembad in aanmerking
- Voorzien in de lokale behoeften omtrent sport en recreatie zowel in de kernen van het buitengebied als in het stedelijk gebied
- Recreatieve infrastructures zoveel mogelijk concentreren in de bebouwde omgeving
- Elke kern of wijk wordt voorzien van een publieke ontmoetingsplaats / sport- en spelzone. (vb.: plein, basketbalring, skateramp, zitbanken,)
- Zoeken naar een oplossing voor zonevreemde recreatieve terreinen en gebouwen
- Recreatief medegebruik ondersteunen
- Ondersteunen hoeve- en plattelandstoerisme

De Zuid - Willemsvaart kan eveneens een belangrijke rol spelen in het dagtoerisme van Bree. De zwaairom, die ter hoogte van Bree-centrum gelegen is, kan een aanlegpunt zijn voor plezierboten om een bezoek te brengen aan Bree, iets te eten of te drinken, inkopen te doen, ...

Hotelaccommodatie die louter voorzien wordt om tijdelijk te verblijven, wordt bij voorkeur voorzien in het stedelijk gebied. In de stad kunnen op diverse manieren mogelijkheden voor verblijven georganiseerd worden.

Wat betreft het verblijfstoerisme kan de bestaande accommodatie verder ondersteund worden, o.a. het Mussenburghof. Het Mussenburghof bevindt zich in een KMO-zone op het gewestplan. De toekomstige gemeentelijke visie op deze zone is een ontwikkeling naar stedelijke functies en wonen aan het water. Aangezien het Mussenburghof als bakken kan beschouwd worden, is dit een zinvolle invulling voor dit gebouw. Deze activiteit kan geïntegreerd worden in de visie op het gebied en kan dus ook bestendig worden en indien nodig uitgebreid worden.

Economische structuur

Veeweide

Voor deze zone werd recent een BPA opgesteld¹. Het BPA voorziet een ontwikkeling van niet watergebonden bedrijvigheid langs het kanaal. Op langere termijn lijkt ook deze locatie geschikt voor ontwikkeling van stedelijke functies in de zin van kleinere bedrijven gemengd met een woonfunctie, waar sterk de nadruk gelegd wordt op een hoge bebouwingsgraad en gemeenschappelijke ruimten: bouwen in de hoogte, verticale productieprocessen, ...

BINDEND

Bepaling 36. Bouw voetgangersbrug over het kanaal

De Kanaallaan wordt geherinterpreteerd als een ontwikkelingsas voor herbestemming van het gebied als een nieuw stedelijk woongebied. De centrale as van de Kanaallaan en de Broekstraat in haar verlengde, legt de relatie van het centrum via het bedrijventerrein met de open ruimte. Een

¹ Het BPA wordt met dit RUP herzien

belangrijk punt is de fysische oversteekbaarheid van het kanaal op deze plaats (mogelijk via een voetgangersbrug). Hierdoor kan ook het fietsroutenetwerk beter aansluiten op het historische stadscentrum.

Om de relatie tussen het kleinstedelijk gebied en de open ruimte te versterken doorheen het bedrijventerrein Kanaal Noord, wordt een nieuwe brug over het kanaal gebouwd voor voetgangers en fietsers. Er zal nagegaan worden welke locatie het meest geschikt is om de oversteek te maken en welke de betrokken partijen kunnen zijn voor de aanleg ervan. Tegelijkertijd zal onderzocht worden welke ontwikkelingsmogelijkheden de kanaalkom heeft i.f.v. toerisme, vb. passantenhaven, ...²

3.3 Mobiliteit

3.3.1 Mobiliteitsplan Bree – verbreding en verdieping³

Momenteel is de stad Bree bezig met de verbreding en verdieping van haar mobiliteitsplan. In de uitwerkingsnota worden volgende relevante elementen opgenomen.

Openbaar vervoer



Figuur 3-2: Netplan Bree (Bron Mobiliteitsplan - Verbreding en verdieping)

Het plangebied wordt niet direct door het openbaar vervoer ontsloten. De meest nabij gelegen busstopplaatsen bevinden zich in de Millenstraat. In de Veeweidestraat bevindt zich een belbushalte.

Zwaar vervoer

Momenteel worden voor het zwaar vervoer geen routes bewegwijzerd. Het aantal straten met een tonnagebeperking is erg beperkt (geen enkele binnen de Wallen). In de Bruglaan is een tonnagebeperking.

² De stad behoudt haar visie voor het verbinden van de kanaalzone met het stadscentrum. Ze wenst de as van de Kanaallaan hiervoor aan te pakken. De voetgangersbrug op het einde van deze weg wordt echter omwille van de technische haalbaarheid en om budgettaire redenen in vraag gesteld.

³ Status PAC mei 2010: Fase 2 / uitwerkingsnota

Meest geschikte ontsluiting industrieterreinen



Ten aanzien van het industrieterrein Kanaal Zuid dient vermeden te worden dat het centrum van de deelgemeente Beek geconfronteerd wordt met een groot aandeel zwaar verkeer. In de streefbeeldstudie van de N73 wordt voorgesteld om, ter verbetering van de ontsluiting van het bedrijventerrein Kanaalzone Zuid, een nieuwe verbinding te voorzien tussen Bruglaan en Kanaalkaai zodat een conflictvrij knooppunt ontstaat. Op de N73 wordt de middengeleider doorgetrokken. De kruisende bewegingen maken gebruik van de onderdoorgang onder de kanaalbrug. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat deze route deel uitmaakt van het bovenlokaal fietsroutenetwerk. Een veilige, liefst gescheiden liggende fietsinfrastructuur is nodig. (zie ook Module 14).

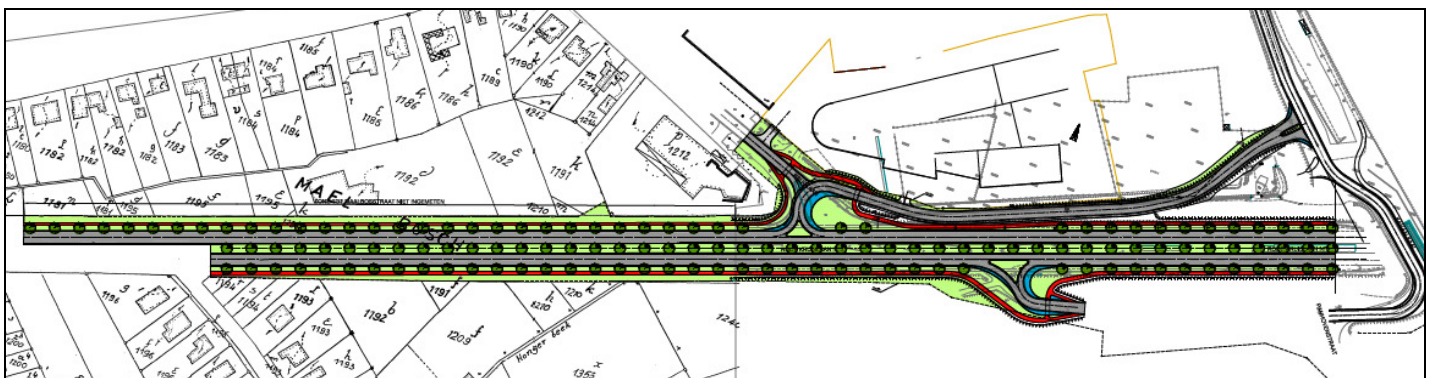
Taakstelling

Kruising fietsroute langs kanaal en N73. De route is vanaf Tongerlo verlegd naar de westkant van het kanaal om de industriezone Kanaal Noord te vermijden. Langs de westkant loopt de route echter langs de Panhovenstraat en Kanaalkaai, wegen die onderdeel uitmaken van de ontsluiting van Kanaal Zuid. Hier zal ervoor gezorgd worden dat het fietsverkeer voldoende wordt gescheiden van het zwaar verkeer.

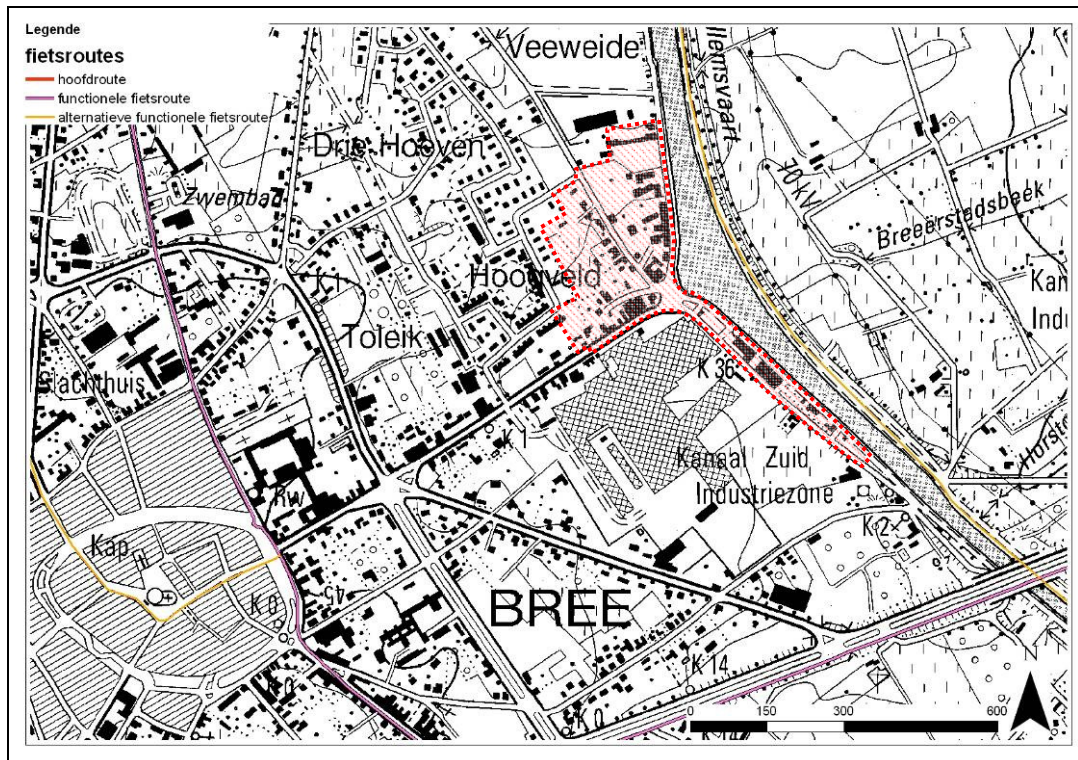
3.3.2 Module 14 – ontsluiting Kanaal Zuid

Momenteel is de stad Bree bezig met de opmaak van een Module 14-project voor de ontsluiting van Kanaal Zuid waarin het bedrijf LAG gelegen is.

Er dient vermeden te worden dat het centrum van de deelgemeente Beek geconfronteerd wordt met een groot aandeel zwaar verkeer. In de streefbeeldstudie van de N73 wordt voorgesteld om, ter verbetering van de ontsluiting van het bedrijventerrein Kanaalzone Zuid, een nieuwe verbinding te voorzien tussen Bruglaan en Kanaalkaai zodat een conflictvrij knooppunt ontstaat. Op de N73 wordt de middengeleider doorgetrokken. De kruisende bewegingen maken gebruik van de onderdoorgang onder de kanaalbrug. Hierbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat deze route deel uitmaakt van het bovenlokaal fietsroutenetwerk. Een veilige, liefst gescheiden liggende fietsinfrastructuur is nodig. Op termijn zal de hoofdontsluiting van het bedrijf LAG herontiëren naar de Kanaalkaai. Vandaag ontsluit het bedrijf via de Kanaallaan.



3.3.3 Provinciaal fietsrouteplan



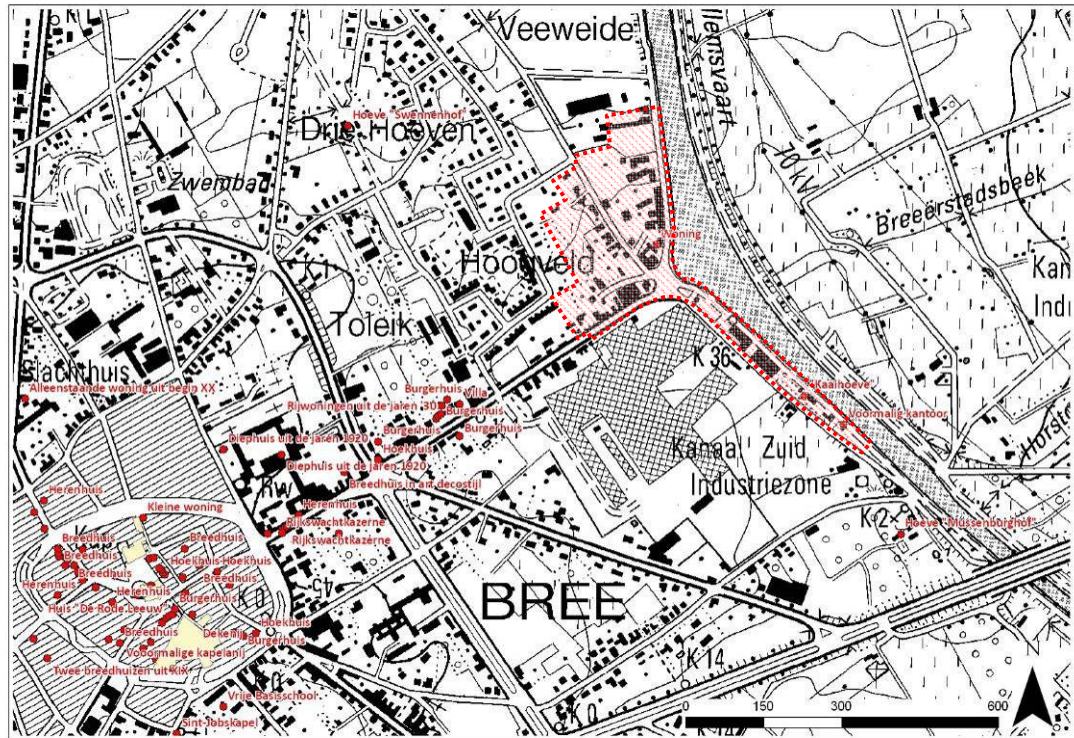
Figuur 3-3: uitsnede provinciaal fietsrouteplan

Om het fietsgebruik te stimuleren en te zorgen voor veilige fietsroutes is een provinciaal fietsroutenetwerk opgesteld. Dit netwerk bestaat uit de regionale hoofdfietsroutes voor utilitair verkeer (woonwerk/school verkeer) tussen centra van gemeenten, stations en tussen kernen en de centra van gemeenten. De aanwezige fietsvoorzieningen en knelpunten in fietsvoorzieningen op het netwerk (ontbrekende fietspaden en -stroken, gevaarlijke oversteeklocaties) zijn daarbij op kaart aangegeven.

Er bevindt zich een alternatieve functionele fietsroute aan de oostzijde van de Zuid – Willemsvaart. Gezien de ontwikkeling van (de laad- en loskades aan) Kanaal-Noord is het nodig om aan de westzijde ruimte te voorzien om een eventuele verlegging van de alternatieve route naar deze zijde mogelijk te maken.

3.4 Cultureel erfgoed

3.4.1 Inventaris onroerend erfgoed



Figuur 3-4 Uittreksel uit de inventaris onroerend erfgoed t.h.v. het plangebied

Op 14/09/2009 stelde de administrateur-generaal van het VIOE de Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed voor Vlaanderen vast. Hierdoor is er voor het eerst een eenduidige lijst van het in Vlaanderen gebouwde patrimonium met erfgoedwaarde.

Volgende relictten bevinden zich in of nabij het studiegebied:

Brugstraat

- **Mussenburghof:** Brugstraat nr. 76, Z.g. hoeve "Mussenburghof". Voor het eerst vermeld in 1546 als eigendom van Jacob Jans van Mussenborch. Ze kwam na 1657 in het bezit van het augustijnenklooster van Bree. Hoeve met losstaande bestanddelen, met oude kern: aangeduid op de Ferrariskaart (1771-77) als een tweeledige hoeve onder de benaming Cense Mussenborgh; de hoeve was gelegen op de rand van de Mussenborghsche Heyde. Van deze twee vleugels bleef in 1845 (Atlas van de Buurtwegen, Mussenborg, Ferme) slechts de zuidoostelijke bewaard. De vleugel bleef bewaard in de huidige dubbele dwars schuur, haaks op de achtergevel van het hoofdgebouw.

De hoeve is thans L-vormig, met ten N.O. het hoofdgebouw met woonhuis en stallen, en haaks op de achtergevel de dubbele dwarsschuur. Bakstenen gebouwen onder zadeldaken (mechanische pannen).

Het hoofdgebouw telt twee bouwlagen; het woonhuis is een dubbelhuis van zes traveeën Boogfries onder de dakrand, ook in de rechterzijgevel. Gietijzeren sierankers. Getoogde muuropeningen; getoogde woonhuisdeur in een gecementeerde omlijsting. De haakse dwars schuur heeft gewijzigde muuropeningen; van de twee oorspronkelijke korfboogpoorten werd één gedicht.

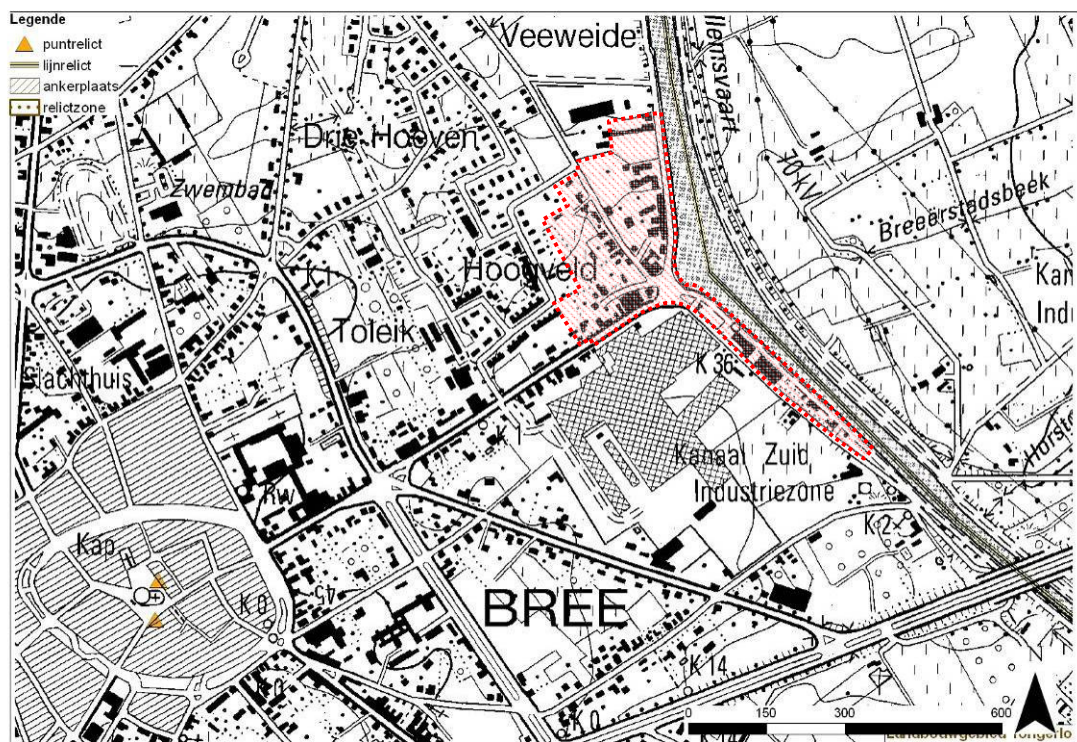
Kanaalkaai

- **Kaaihoeve:** Nr. 1. Z.g. "Kaaihoeve". Langgestrekt gebouw, mogelijk voormalige hoeve, uit XIX B, op de kaai bij de Zuid - Willemsvaart. Bakstenen gebouw van acht (?) traveeën. en twee bouwlagen onder zadeldak (mechanische pannen). De oorspronkelijke muuropeningen zijn de getoogde vensters en deuren. In de achtergevel werden de meeste muuropeningen gewijzigd. Recente aanbouwsels.
- **Voormalig kantoor:** Nr. 5. Voormalig kantoor bij de haveninfrastructuur van de Zuid - Willemsvaart. Klein gebouw uit de jaren 1930. Bakstenen enkelhuis van twee traveeën en één bouwlaag onder schilddak (mechanische pannen). Gecementeerde muurpartijen. In de linkertravee. een driezijdige erker. Rechthoekige muuropeningen met oorspronkelijk houtwerk.

Kanaalkom

- **Woning:** Nr. 4. Thans alleenstaand gebouw uit XIX B, met merkwaardige vorm, waarschijnlijk als gevolg van thans verdwenen aansluitende gebouwen. Bakstenen dubbelhuis van zes traveeën. en één bouwlaag onder mansardedak (mechanische pannen), met recente dakkapellen. Muizentandfries onder de dakrand. Smeedijzeren muurankers met krullen. Rondboogvormige muuropeningen. Zijgevels met aandaken en vlechtingen.

3.4.2 Landschapsatlas



Figuur 3-5 Uitsnede uit de landschapsatlas t.h.v. het plangebied

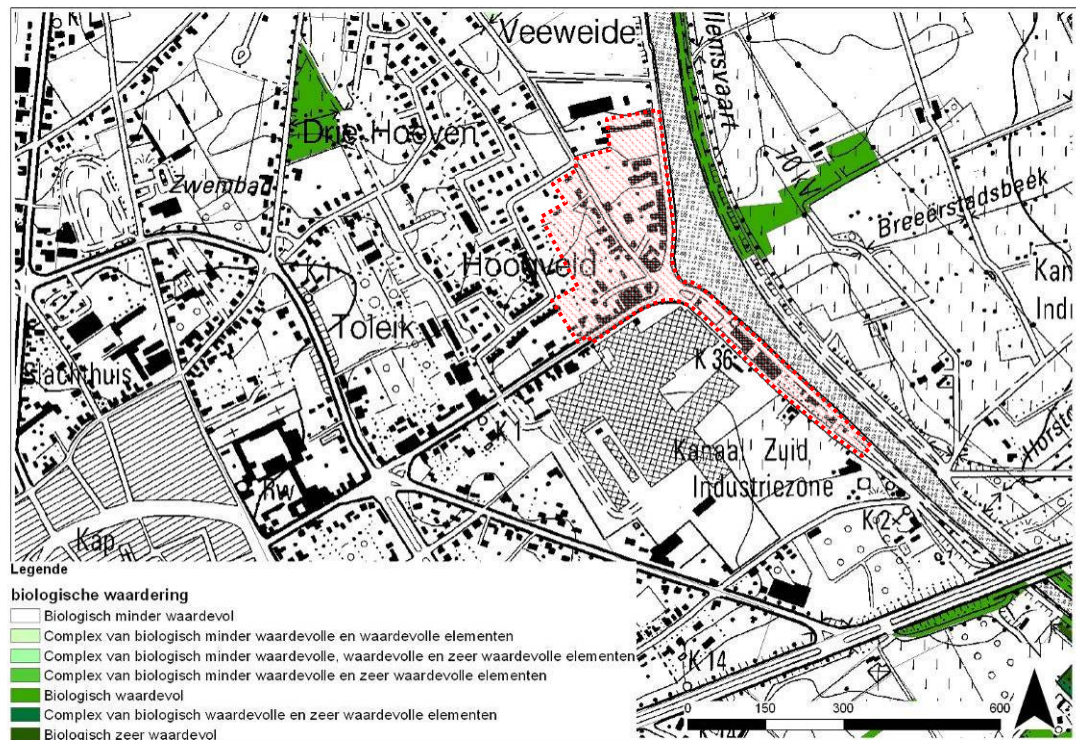
In de 'Landschapsatlas van Vlaanderen' - opgemaakt door de afdeling Monumenten en Landschappen van de Vlaamse Gemeenschap en verschenen in het voorjaar van 2001 werden behalve ankerplaatsen ook relictzones, puntrelicten en lijnrelicten geselecteerd. Het geheel vormt een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20e eeuw. Ze geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar gave en herkenbare relicten van de traditionele landschappen nog voorkomen. Hij bestrijkt het volledige Vlaamse grondgebied met uitzondering van de stedelijke kernen en de dicht bebouwde agglomeraties. De landschapsatlas is

een onmisbaar instrument bij de bescherming van landschappen. Binnen de landschapsatlas worden ankerplaatsen, relictzones, lijnelementen en puntelementen aangeduid.

Het studiegebied is in het traditionele landschap 'Vlakte van Bocholt' gelegen. Er zijn geen ankerpunten, relictplaatsen, lijn- en puntrelictten binnen de contouren van het plangebied gelegen. De Zuid – Willemsvaart, grenzend aan het plangebied, is opgenomen als lijnrelict.

3.5 Openruimtebeleid

3.5.1 Biologische waarderingskaart



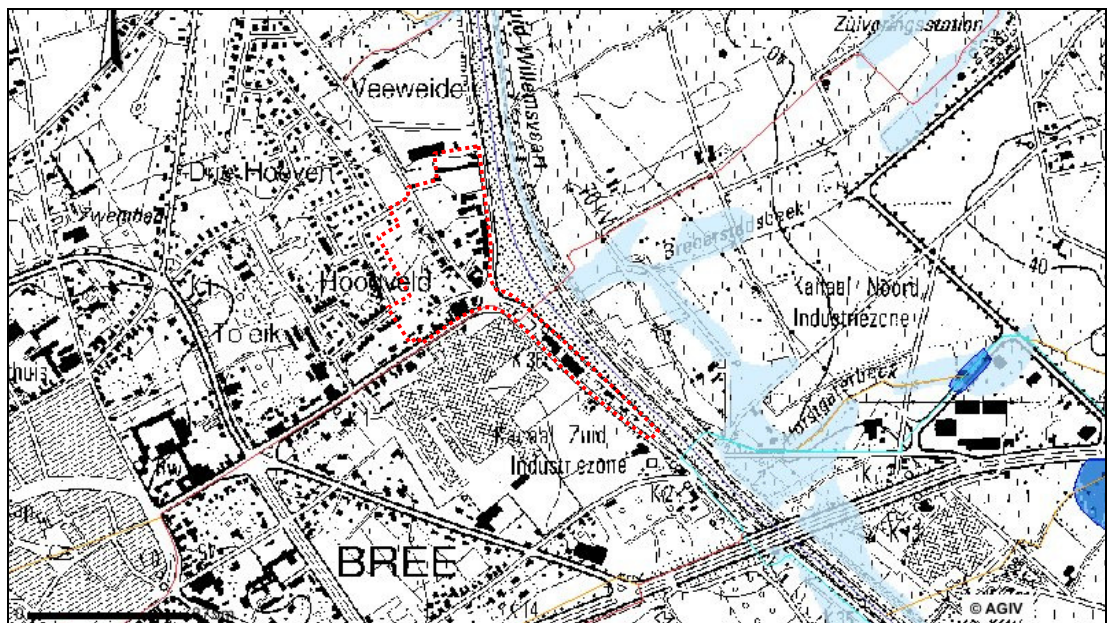
Figuur 3-6: Uitsnede uit de Biologische waarderingskaart t.h.v. het plangebied

Het studiegebied valt volledig binnen biologisch minder waardevol gebied.

3.6 Water

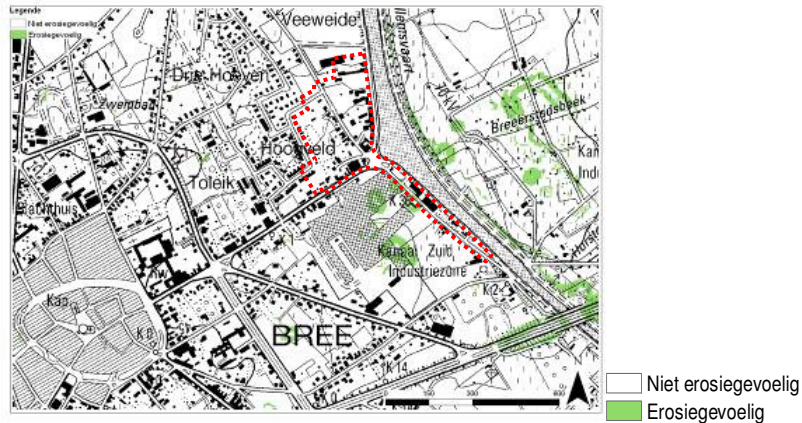
Het plangebied situeert zich in het Maasbekken en grenst aan het kanaal de Zuid – Willemsvaart. Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd. Er werden **watertoetskaarten** opgemaakt die dienen ter evaluatie van de effecten van vergunningsplichtige ingrepen of van plannen of programma's waarbij het bodemgebruik op een bepaalde locatie of voor een bepaald gebied wordt gewijzigd. Deze kaarten worden regelmatig gewijzigd. Bij de aanpassingen aan het uitvoeringsbesluit watertoets van 14 oktober 2011 werd ook een aangepaste versie van de kaart met overstromingsgevoelige gebieden goedgekeurd en werden de overige watertoetskaarten geschrapt. Deze informatie kan evenwel nog steeds gebruikt worden i.k.v. effecteninschatting en beoordeling. Op basis van de overstromingskaart en de overige watertoetskaarten kunnen voor het plangebied volgende vaststellingen worden gemaakt:

- Het plangebied is niet overstromingsgevoelig. Het is ook niet gelegen binnen een risicozone voor overstromingen.
- Binnen het RUP Kanaalkom is de erosiegevoeligheid nihil. Voor het RUP LAG is de erosiegevoeligheid laag, en komen verspreid enkele erosiegevoelige zones voor.
- Beide plangebieden zijn grotendeels matig gevoelig voor grondwaterstroming. Enkel langs de Kanaallaan komt een zone voor die zeer gevoelig is voor grondwater.
- De gronden binnen de RUP's worden aangeduid als infiltratiegevoelig. Enkel langs de Kanaallaan bevindt zich een kleine zone binnen niet infiltratiegevoelig gebied.

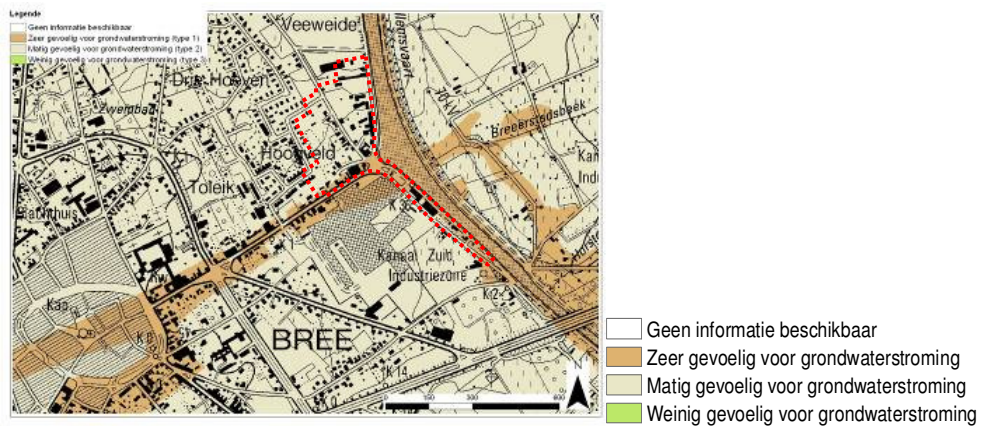


Figuur 3-7 Overstromingskaart 2011 t.h.v. het plangebied, bron Agiv

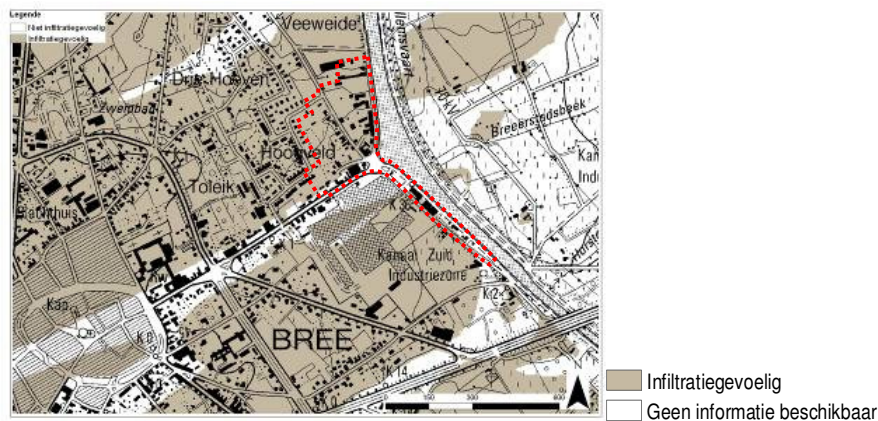
- Niet overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig
- Mogelijk overstromingsgevoelig



Figuur 3-8 erosiegevoelige gebieden t.h.v. het plangebied, bron Agiv



Figuur 3-9 infiltratiegevoelige gebieden t.h.v. het plangebied, bron Agiv



Figuur 3-10 grondwaterstromingsgevoelige gebieden t.h.v. het plangebied, bron Agiv

Op basis van de **grondwaterkwetsbaarheidskaart** van de provincie Limburg blijkt het plangebied in zeer kwetsbaar gebied gelegen. Dit komt omdat de watervoerende laag zandig is, met een dunne ($\leq 5\text{m}$) of zandige deklaag, met een onverzadigde zone van 10m of minder dan 10m.

Conclusie

Het volledige plangebied is niet overstromingsgevoelig en wel infiltratiegevoelig. Er is aldus geen waterproblematiek aanwezig. Aangezien er een bebouwing en verharding kan bijkomen worden een aantal maatregelen in de voorschriften verwerkt die ervoor dienen te zorgen dat de impact op de waterhuishouding minimaal is:

- niet-functionele verharde oppervlakten dienen vermeden moeten worden;

- het gebruik van waterdoorlatende materialen bij verharding is verplicht, tenzij aangetoond kan worden dat het gebruik hiervan omwille van milieutechnische redenen of een ongeschikte bodemgesteldheid niet mogelijk is en behalve in die zones waar potentieel risico is op verontreiniging;
- vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² geeft het watertoetsinstrument aan dat het effect van verharding significant is en er dus bijkomende maatregelen getroffen moeten worden. Er dient gestreefd te worden naar zo maximaal mogelijk hergebruik en naar voldoende ruimte voor infiltratievoorzieningen;

Indien bovenstaande maatregelen gevolgd worden, wordt er geen negatieve impact op de waterhuishouding verwacht.

4 Onderzoek en analyse

4.1 Bestaande toestand

Zie ook:

- Plan Bestaande en juridische toestand
- Orthofoto

4.1.1 Studiegebied in zijn ruimere omgeving

Het studiegebied is gelegen ten oosten van het centrum van Bree. Noordelijk en westelijk sluit het aan bij de bebouwde kern van Bree terwijl de oostelijke grens gevormd wordt door de Zuid-Willemsvaart. Aan de overzijde van dit kanaal bevindt zich de industriezone Bree Kanaal Noord. Zuidelijk van het studiegebied loopt de N73, onderdeel van de ring rond Bree, en belangrijke verbindingsweg naar Kinrooi en Peer.

Het RUP Kanaalkom kan opgedeeld worden in 3 deelgebieden: het gebied gelegen tussen de Zuid-Willemsvaart en de Kanaalkaai (1), de spie gelegen tussen Kanaalkom en Veeweidestraat, tot aan de Steyvenstraat (2) en een zone westelijk van de Veeweidestraat waar zich nog een groot onbebouwd binnengebied bevindt tussen Veeweidestraat en Steyvenstraat (3).



Figuur 4-1: Luchtfoto grote schaal

4.1.2 Ruimtelijk functioneren van het studiegebied



Figuur 4-2 Luchtfoto kleine schaal

Deelgebied 1: Zone langs de Zuid Willemsvaart.

Nederzettingstructuur en functioneren

In de zone langs de Kanaalkaai bevinden zich een aantal loodsen enerzijds en een aantal recreatieve activiteiten anderzijds. De hoek van de Kanaallaan en Kanaalkaai wordt ter hoogte van de Zuid-Willemsvaart gedomineerd door 2 grote loodsen, met hierbij horend een zone voor opslag. Deze loodsen behoren toe aan een bedrijf dat paardenboxen vervaardigt.



Figuur 4-3: loodsen aan kanaal



Figuur 4-4: loodsen aan kanaal

Verderop in de Kanaallaan, richting de Brugstraat, bevindt zich een snookerclub (de Kaaihoeve) en een eetcafé gericht op het fietstoerisme langs de Zuid Willemsvaart (het Tolhuys).

Op het kruispunt Kanaalkaai - Brugstraat bevindt zich een belangrijke toeristische trekpleister voor Bree: hotel Mussenburghof. Een kleinschalig hotel, ondergebracht in een oude, gerenoveerde hoeve en gericht op het plattelandstoerisme.



Figuur 4-5: 't Pakhuys



Figuur 4-6: Mussenburghof

Aan de overzijde van het kanaal ligt de Expodroom. Verder bevindt zich binnen het plangebied ook nog een waterskiclub op de kop van de Kanaallaan. Noordelijk van het plangebied, langs het kanaal, liggen voetbalterreinen.

In de omgeving van het kanaal bestaan er dus reeds een aantal toeristisch-recreatieve aangelegenheden.

De overzijde van de Kanaalkaai wordt gekenmerkt door bedrijven. We vinden hier een betoncentrale (Altez-groep) terug, gebouwen van LAG en gieterij Breecast Products. De gieterij is van veel kleinere schaal dan de andere bedrijven.



Figuur 4-7: betoncentrale



Figuur 4-8: gieterij in de verte

Groen en open ruimte

Op het kruispunt van de Kanaalkom, Kanaallaan en de Kanaalkaai is een kleine publieke zone ingericht langs het kanaal met bankjes en 2 picknicktafels: een rustpunt langs het jaagpad, in gebruik als fiets- en voetpad, een aanmeerpunt voor de waterskiclub van Bree.

Het noordelijk deel van deze zone heeft geen groen karakter doordat de loodsen hier domineren terwijl het zuidelijk deel dit wel heeft. Het eetcafé wordt gebufferd ten opzichte van de loodsen door een met bomen aangeplante zone.



Figuur 4-9: publieke zone



Figuur 4-10: buffer van bomen t.o.v. loodsen

Ontsluiting en parkeren

Deze zone wordt begrensd door een weg voor gemotoriseerd verkeer, de Kanaalkaai, en jaagpad in gebruik als fiets- en voetpad, langs de Zuid Willemsvaart. Zowel bij het eetcafé, de snooker als de loodsen is een beperkte parking voorzien. Op piekmomenten (voornamelijk bij mooi weer, of bij een snookertornooi) volstaat deze parking echter niet en wordt ook de berm langs de Kanaalkaai gebruikt om te parkeren.



Figuur 4-11 Jaagpad komende vanaf de Kanaallaan



Figuur 4-12 Jaagpad langs 't Tolhuys



Figuur 4-13 Parkeren langs de Kanaalkaai

Deelgebied 2: Spie tussen kanaalkom en Veeweidestraat.

Nederzettingstructuur en functioneren

Opvallend aan de Veeweidestraat is dat deze straat langs de ene zijde (westen) een gewone woonstraat lijkt, terwijl zich langs de andere zijde (oosten) zowel wonen als bedrijvigheid vertoont.

Het zuidelijk gedeelte van deze spie wordt gedomineerd door woningen, gesloten en open bebouwing van 1 of 2 bouwlagen met zadeldak. Momenteel zijn ze hier nog verder aan het

verdichten, er is een kleinschalig appartementsgebouw in ontwikkeling (2 bouwlagen, zadeldak). Ter hoogte van de Steyvenstraat bevindt zich nog een niet ontwikkelde open ruimte (BPA Veeweide: gemengde zone voor wonen en groen).



Figuur 4-14: Kanaalkom



Figuur 4-15: Appartementsgebouw in ontwikkeling



Figuur 4-16: Niet ontwikkelde open ruimte ter hoogte van Steyvenstraat



Figuur 4-17: Veeweidestraat: woonzijde

Verder door langs de Veeweidestraat en de Kanaalkom vinden we voornamelijk bedrijven terug, afgewisseld met open ruimtes. Het bedrijf Hellings strekt zich uit van de Veeweidestraat tot aan de Kanaalkom. Dit bedrijf vormt het einde van de bebouwing langs de Kanaalkom. Langs de Veeweidestraat wordt het bedrijf gebufferd door een hoge groene berm. Via een opening in deze berm krijgen we zicht op een grote open ruimte achter de berm, hierlangs wordt tevens een verbinding gemaakt met de kanaalkom.



Figuur 4-18: Open ruimte achter berm langs Veeweidestraat en voetpad richting Kanaalkom

Groen en open ruimte

Vanaf de niet ontwikkelde zone ter hoogte van de Steyvenstraat, langs de Veeweidestraat, worden grote gebouwen/loodsen afgewisseld met groene open ruimtes. De gebouwen zijn tevens gebufferd ten opzichte van de straat met een groene berm. Dit geeft de Veeweidestraat een groen karakter.

De Kanaalkom wordt vanaf het bedrijf Hellings gekenmerkt door grote, open weides.



Figuur 4-19: Buffer langs Veeweidestraat

Ontsluiting en parkeren

De Veeweidestraat is volledig toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer, de Kanaalkom niet, dit is slechts een jaagpad langs het kanaal. Het bedrijf Hellings is bereikbaar via Veeweidestraat en Kanaalkom. Via een fiets- en voetpad langs dit bedrijf wordt Veeweidestraat verbonden met Kanaalkom. Vanaf de toegang tot Hellings loopt de Kanaalkom over in een jaagpad in gebruik als fiets- en voetpad en krijgt ze een groener karakter.



Figuur 4-20: Toegang Hellings

Ook in het zuiden van de spie vinden we zo'n verbinding tussen Veeweidestraat en Kanaalkom terug (de Kanaalsteeg). Deze zorgt echter voor de ontsluiting van de nieuwe appartementen, momenteel in ontwikkeling langs deze verbinding.

Parkeren gebeurt voornamelijk op eigen perceel. Voor de gesloten bebouwing in het uiterst zuidelijke punt van de spie is er een kleine parking (5pp) aangelegd, op het einde van de Kanaallaan, en het begin van de Veeweidestraat/Kanaalkom.



Figuur 4-21: parking einde Kanaallaan



Figuur 4-22: overgang Kanaalkom naar jaagpad



Figuur 4-23: Kanaalsteeg

Deelgebied 3: Zone westelijk van de Veeweidestraat met onbebouwd binnengebied tussen Veeweidestraat en Steyvenstraat

Nederzettingstructuur en functioneren

Langs de noordelijke rand, de Kanaallaan, wordt dit deelgebied gekenmerkt door woningen met 2 bouwlagen en zadeldak, zowel open, halfopen als gesloten bebouwing. Deze laan heeft daardoor een gedifferentieerd karakter: woningen worden afgewisseld met open ruimtes (toegang en opslag) en gebouwen van een grotere schaal (kantoorgebouw). Op het einde van de laan, waar de laan uitkomt op het kanaal, bevindt zich nog een belangrijke horeca aangelegenheid: feestzalen 't Pakhuys. Door de aanwezigheid van de bedrijvigheid in de directe omgeving en het tekort aan parkeergelegenheid wordt de Kanaallaan sterk gedomineerd door de auto.



Figuur 4-24: feestzalen 't Pakhuys



Figuur 4-25: Kanaallaan

Tussen Stevenstraat en Veeweidestraat bevindt zich een onbebouwd binnengebied waar reeds een verkavelingsontwerp voor werd opgemaakt. In het binnengebied is geen bebouwing aanwezig. Het wordt begrensd door de tuinen van de bestaande bebouwing langs de Veeweidestraat en de Steyenstraat.

De Veeweidestraat wordt langs deze zijde gekenmerkt door eengezinswoningen, voornamelijk open bebouwing.



Figuur 4-26: Veeweidestraat thv kruispunt Kanaallaan



Figuur 4-27: Veeweidestraat thv Hellings

Groen en open ruimte

Het binnengebied heeft nog een groen karakter. Het betreft een gesloten, ontoegankelijk gebied. Via een doodlopende straat langs de Veeweidestraat is het binnengebied zichtbaar maar niet toegankelijk. Vanaf de straat zien we een reeks achtergelegen bomen verschijnen. Het betreft aldus een groen binnengebied.



Figuur 4-28: einde doodlopende weg

Ontsluiting en parkeren

Het binnengebied is langs geen enkele zijde toegankelijk. Langs de Veeweidestraat en de Kanaallaan bevinden zich wel nog een aantal onbebouwde percelen die toegang tot het binnengebied zouden kunnen verlenen.



Figuur 4-29 Zicht langs de bocht in de Steyvenstraat



Figuur 4-30 Onbebouwd perceel langs Kanaalkaai

4.2 **Kwaliteiten, knelpunten en potenties**

Kwaliteiten

- Aanwezigheid horeca, tevens gericht op de Zuid Willemsvaart.
- Aanwezigheid open ruimtes waar het woonweefsel verder kan uitgebouwd worden (langs Veeweidestraat en in het binnengebied tussen Steyvenstraat en Veeweidestraat).
- Compacte bebouwing.

Knelpunten

- Verouderde loodsen langs Zuid Willemsvaart.
- Waterskiclub geen duidelijk clublokaal.
- Ontsluiting: Auto's domineren langs de Kanaallaan en Kanaalkaai, openbaar domein belast met parkeerplaatsen voor bedrijvigheid;

Potenties

- Kanaallaan als groene as tussen centrum van de stad en Zuid-Willemsvaart uitbouwen.
- Parkeervoorzieningen op bedrijventerreinen LAG opvangen, indien mogelijk gedeeld gebruik met recreatie.
- Open ruimte langs Veeweidestraat (ter hoogte van Steyvenstraat) biedt potenties om woonweefsel langs deze zijde te vervullen.
- Het binnengebied biedt potenties om het kleinstedelijk gebied verder te verdichten indien onbebouwde percelen kunnen ingenomen worden voor het creëren van een nieuwe ontsluiting.

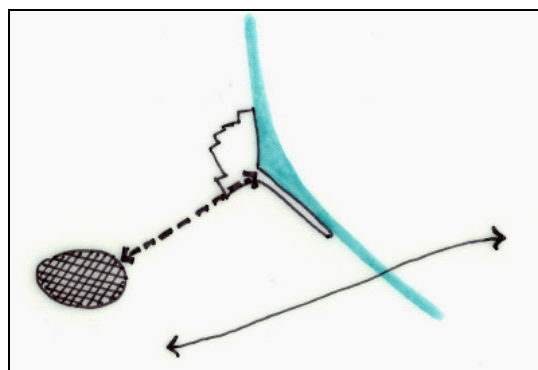
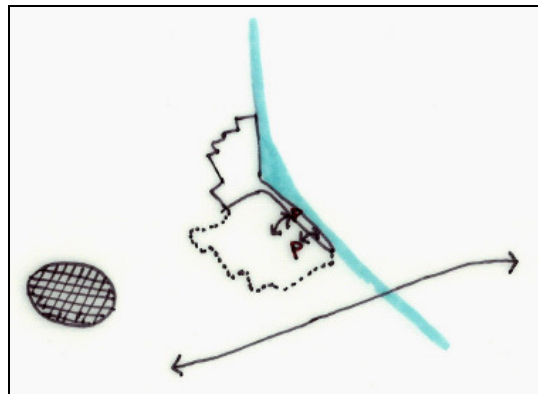
5 Visie en structuurschets

5.1 Kanaallaan en zone langs de Zuid Willemsvaart

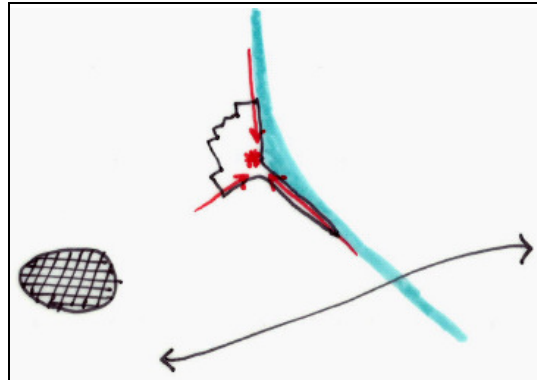
5.1.1 Concepten

De Kanaalkaai heeft vandaag een onaantrekkelijk karakter. De ene zijde wordt gekenmerkt door bedrijvigheid, langs de andere zijde bevinden zich een aantal oude loodsen maar ook een aantal recreatieve activiteiten. Omwille van het parkeerprobleem in de directe omgeving wordt de Kanaalkaai ook vaak gedomineerd door de auto. Ditzelfde geldt ook voor de Kanaallaan. De aanwezigheid van het bedrijf LAG zorgt voor een hoge nood aan parkeerplaatsen. De gemeente wenst zowel de Kanaalkaai als de Kanaallaan aan te pakken. Zowel de straten zelf, als de zone onmiddellijk langs het kanaal, dient te worden aangepakt:

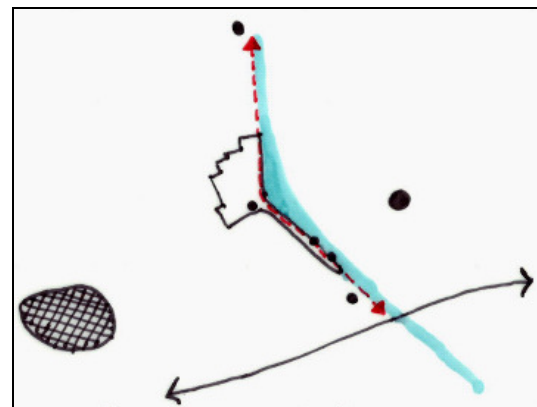
- Kanaallaan: binnen het RUP LAG, grenzend aan het RUP Kanaalkom, zullen er maatregelen getroffen worden opdat er meer **parkeerruimte op eigen terrein** wordt voorzien. Het bedrijf LAG zal verplicht worden een groene parking aan te leggen langs de Kanaalkaai – die eventueel **medegebruikt** kan worden door de recreatieve of bedrijfsactiviteiten langs de Kanaalkaai. Door deze maatregel kan de Kanaallaan heringericht worden. Een groen laankarakter wordt vooropgesteld. De **Kanaallaan** wordt op die manier een **duidelijke, aantrekkelijke verbindingsas** tussen de kanaalzone en het centrum van Bree.
- Parkeren in medegebruik: net zoals binnen het RUP LAG een parking wordt voorzien die medegebruikt kan worden door de recreatieve en bedrijfsactiviteiten zal **ook langs het kanaal een parkeerzone** worden voorzien die medegebruikt kan worden door het bedrijf LAG. Deze parkeerzone wordt **opgevat als een publieke ruimte** waar indien er niet geparkeerd wordt **ook andere activiteiten** kunnen plaatsvinden. Het kan bijvoorbeeld een rustpunt in een groen kader zijn op de toeristische as langs de Zuid Willemsvaart, enz.



- Kanaalkaai: door de laan een **groener karakter** te geven ontstaat er een duidelijke afbakening tussen bedrijvigheid en de aanwezige recreatie. De Kanaalkaai krijgt meer een **laankarakter** net zoals de overige straten in de omgeving (Bruglaan, Kanaallaan). Op de **hoek van de Kanaallaan en de Kanaalkaai** kan een **herkenningpunt** gecreëerd worden, als eindpunt van de verbindingas tussen Bree centrum en Kanaal of als herkenningpunt op de toeristische as langs het kanaal.



- Zone grenzend aan het kanaal: langs het kanaal bevindt zich enerzijds bedrijvigheid, anderzijds bevinden zich hier een snookerclub en een taverne gericht op het fietstoerisme. Verderop, net buiten het plangebied, bevindt zich een andere belangrijke toeristische trekpleister: het hotel 'Mussenburghof'. Aan de overzijde van het kanaal ligt de Expodroom. Verder bevindt zich binnen het plangebied ook nog een waterskiclub. Op de hoek van de Kanaallaan en Kanaalkaai bevindt zich een feestzaal, het Pakhuys. Verderop langs het kanaal liggen voetbalterreinen. De zone langs de Zuid Willemsvaart heeft dus reeds een sterk **recreatief karakter**. In de eerste plaats wenst de gemeente de aanwezige bedrijvigheid te behouden omwille van het karakter van de omgeving (zowel oostelijk als westelijk bevindt zich reeds bedrijvigheid). Indien de bedrijvigheid zal verdwijnen biedt dit mogelijkheden om het recreatieve karakter dat er al aanwezig is nog **verder te versterken** door mogelijkheden te voorzien tot de verdere uitbouw van deze as. Door het voorzien van een (toeristisch) fietspad worden de verschillende activiteiten aan elkaar gelinkt.



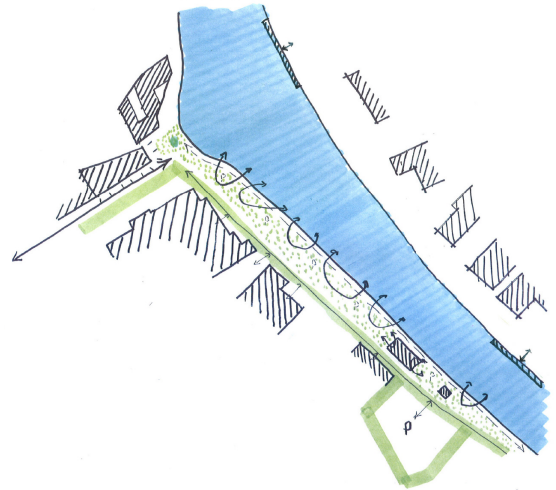
Onderstaande inrichtingsschetsen geven een mogelijke weergave weer van de verdere ontwikkeling van deze zone.

5.1.2 Inrichtingsschets zone van Zuid Willemsvaart

Verder bouwend op voorgaande concepten kan vervolgens een synthese concept en inrichtingsschets gemaakt worden. Omwille van het karakter van de omgeving blijft bedrijvigheid de hoofdbestemming. De recreatieve activiteiten spelen in op het toeristisch – recreatieve karakter dat deze zone door de jaren heen verworven heeft.

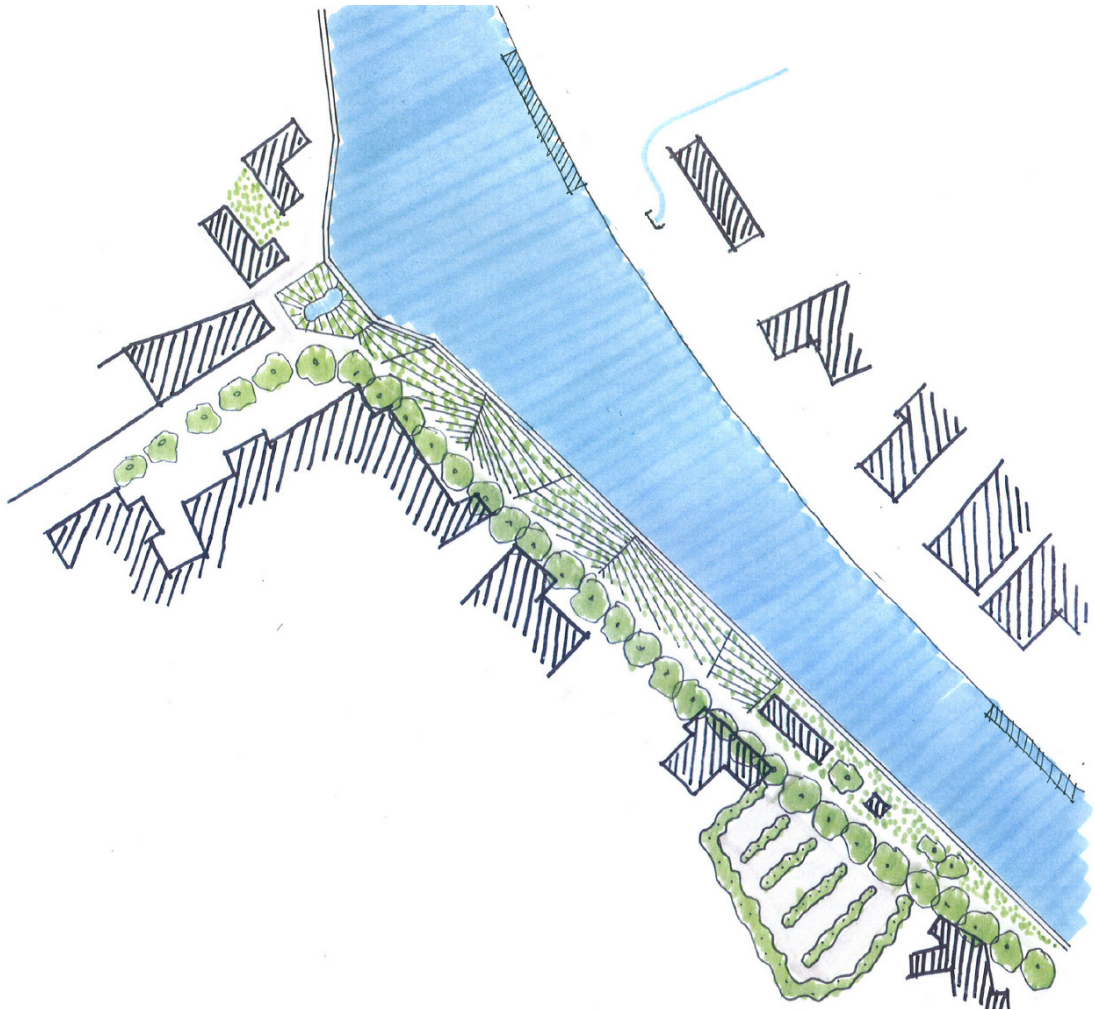
Er dient benadrukt te worden dat deze inrichtingsschets slechts een mogelijke invulling is van het plangebied en ook zo dient opgevat te worden.

In dit concept wordt een groen landschap gecreëerd langs de westzijde van het kanaal. Op termijn zal de oostzijde verder ontwikkeld worden voor bedrijvigheid, met aanlegkades voor de binnenscheepvaart. De bestaande groene "façade" op de westoever wordt verplaatst naar de overzijde om het recreatieve karakter aan deze zijde te versterken en een buffer naar de aanliggende KMO zone te creëren.



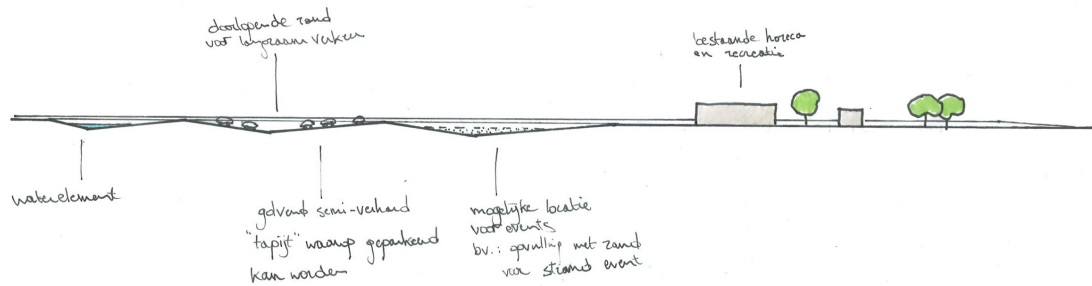
De ruimte op de oever is opgevat als een doorlopende ruimte waarin verschillende plekken gecreëerd worden die zich oriënteren naar het water. Hier is plaats voor verschillende recreatieve activiteiten en parkeren.

Op de hoek met de Kanaallaan wordt een "kop" geplaatst als nieuwe aantrekkingspool aan dit uiteinde van de laan. De groene façade langs het water plooit hier om en versterkt het laankarakter van de Kanaallaan.

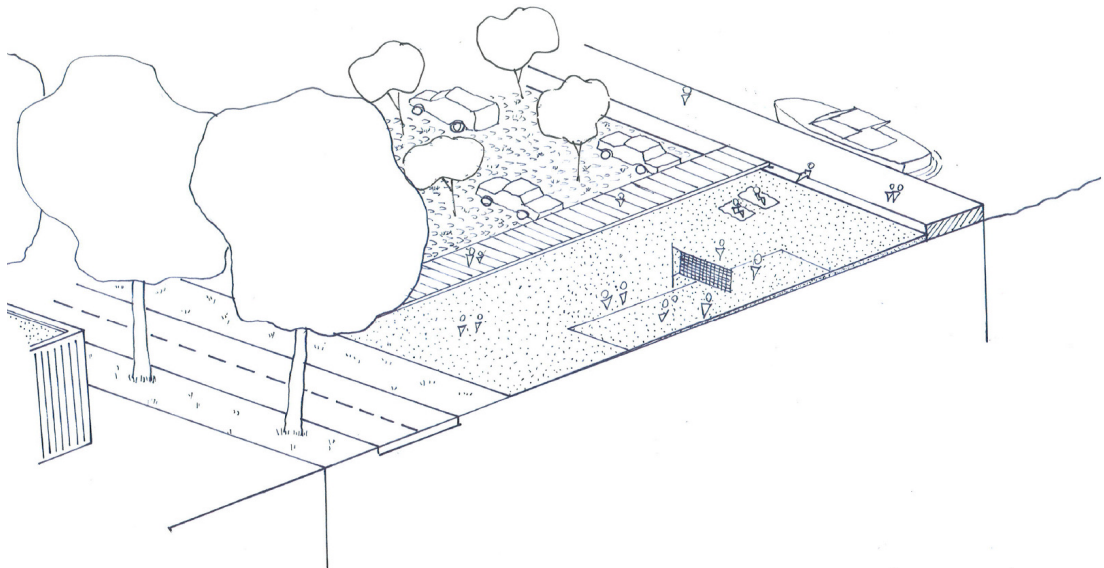


Op bovenstaande inrichtingsschets werd het concept verder uitgewerkt. De groene façade bestaat uit een rij hoogstammige bomen, ingeplant om de 20m, zodat de bedrijven langs deze zijde nog steeds toegang hebben tot hun terrein en ook de nieuwe parking op het terrein van LAG toegankelijk is.

De gebouwen op de kop van de Kanaallaan kunnen een hogere densiteit realiseren en oriënteren zich naar de Kanaallaan en het groene landschap langs het kanaal.



De strook langs het kanaal is opgevat als een open golvend landschap waarop zich allerlei activiteiten kunnen afspelen, en waarop ook geparkeerd kan worden. Het strekt zich als een tapijt van elementverharding met groen ertussen, langs het water. Door de openheid leent de ruimte zich ook zeer goed als locatie voor evenementen. Zo kan er bijvoorbeeld tijdelijk een podium opgetrokken worden voor concerten of kan een lager gelegen deel opgevuld worden met wit zand in de zomer voor een "Bree-Beach"-event langs het kanaal. De bestaande horeca (snooker, fietscafé,...) kan behouden blijven en krijgt een nieuwe impuls door de nieuwe publieke ruimte langs het kanaal. In de lage plooi aan de Kanaallaan kan een waterelement gecreëerd worden als referentie naar de Breeërstadsbeek die hier onderdoor loopt. De hoogtes op bovenstaande conceptsnede werden overdreven om het concept duidelijker te maken en zijn bijgevolg niet op schaal. Het golvende landschap kan gerealiseerd worden met een hoogteverschil van ca. 1m.



Op bovenstaande conceptsnede/axonometrie is een mogelijk gebruik van de ruimte weergegeven met een gebruik als parking en een tijdelijk strand. De rand van het kanaal is gerealiseerd als een doorlopend verhoogd pad, dat dienst doet als dienstweg voor de scheepvaart, als kade voor de aanleg van recreatieve vaartuigen, maar bovenal als verbinding voor langzaam verkeer. Op deze manier wordt het langzame verkeer gescheiden van het verkeer langs de Kanaalkaai. De ruimte langs weerszijden van de Kanaalkaai kunnen volledig groen ingericht worden, het is ook hier dat de groene façade van hoogstammige bomen wordt gerealiseerd en de ruimte langs de oever wordt afgeschermd.

5.1.3 Inrichtingsschets Kop van de Kanaallaan

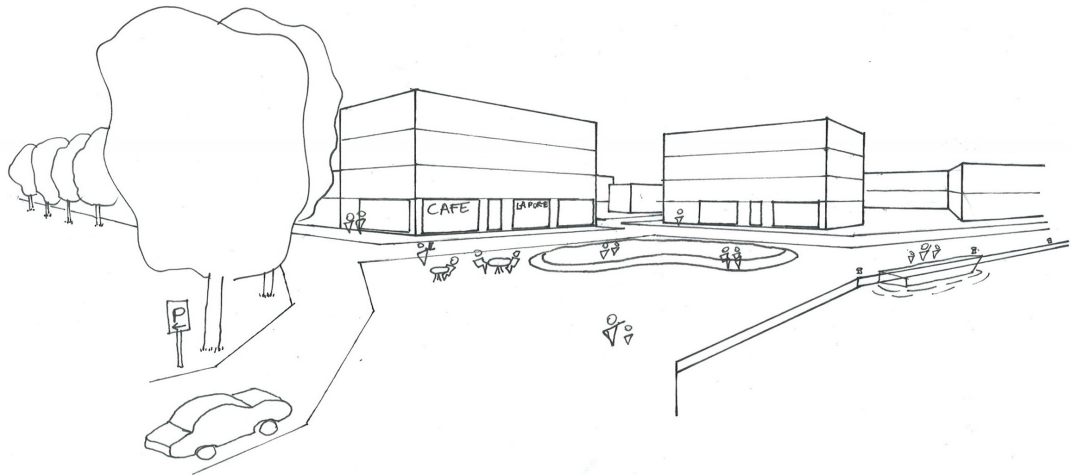
In deze inrichtingsschets wordt op het kruispunt van de Kanaallaan en de Kanaalkaai, een knooppunt van de belangrijke verbindingssas met het handelscentrum en de toeristisch-recreatieve as langs het kanaal, het huidige pleintje aan het water versterkt.

De bebouwde randen van dit nieuwe plein bestaan uit twee projectzones, waarin een mix van woningen, horeca en recreatieve functies gerealiseerd wordt. Deze functies laden het plein op en zorgen voor sociale controle. Het gebouw dat de hoek vormt met de Kanaallaan dient een kwalitatieve gevel te hebben aan het plein, de Kanaallaan en de Kanaalkom. Aan de pleinzijde krijgt het gebouw een hoogteaccent (tot 4 verdiepingen). Daar het parkeren op het eigen terrein dient opgelost te worden, wordt een ondergrondse parking onder de projectzone aangelegd. Deze ontsluit langs het straatje parallel met de Kanaallaan en dient bij eventuele fasering uitbreidbaar te zijn. Aansluitend bij de nieuwe woonprojecten langs de andere zijde van het plein wordt een tweede gemengde projectzone gecreëerd, eveneens met een hoogteaccent aan het plein. Het project op de schets organiseert zich rond een binnentuin – in relatie met de functies op het gelijkvloers. De bestaande tuin behoudt een privaat karakter. Parkeren wordt eveneens ondergronds georganiseerd.

De groene as van de Kanaalkaai wordt doorgetrokken in de Kanaallaan. Deze bestaat uit een rij hoogstammige bomen aan de zijde van LAG, die om de 20m worden geplaatst, om zo de bedrijvigheid niet te hinderen. In de Kanaallaan wordt het voetpad aan één zijde van de verbreed, zodat een uitnodigende verbinding ontstaat tussen Kanaalkom en centrum.



Het plein wordt bij voorkeur open en flexibel ingericht en een continuïteit in materialen van de heraangelegde Kanaallaan en kanaaloevers vergroot de leesbaarheid als publieke ruimte. Het zicht op het kanaal vanuit de verbindingssas dient gevrijwaard te worden. Op het plein kan een element worden geplaatst dat dienst doet als straatmeubilair: dit element kan gebruikt worden als bank, eventueel als podium, verhoogd terras, etc. en oriënteert zich naar het water en de heringerichte kanaaloevers.



Op bovenstaande perspectiefschets met zicht op de Kanaallaan (links), de twee projectzones met hoogteaccenten, het plein en het kanaal, is een mogelijk gebruik van deze ruimte weergegeven. Zo kunnen de horecazaken van het plein gebruik maken om een terras op in te richten in de zomer, kunnen plezierbootjes er aanleggen of kan er gewoon rustig uitgeblazen worden op een bank. Door de openheid is het plein flexibel en worden verscheidene andere invullingen van de ruimte mogelijk. Het plein kan gezien worden als een rustpunt aan het water, zowel voor de vlijtige winkelaars komende uit het centrum als voor de sportieve toeristen op hun tocht langs het kanaal en de mensen uit de buurt. Zoals eerder gesteld zou een element dat dienst doet als straatmeubilair dit gevoel nog kunnen versterken. Hieronder worden enkele referentiebeelden getoond die twee mogelijkheden voor een meubel voorstellen en als louter indicatief moet worden opgevat.



Figuur 5-1 Grote houten zitbanken op Place Flagey, Elsene



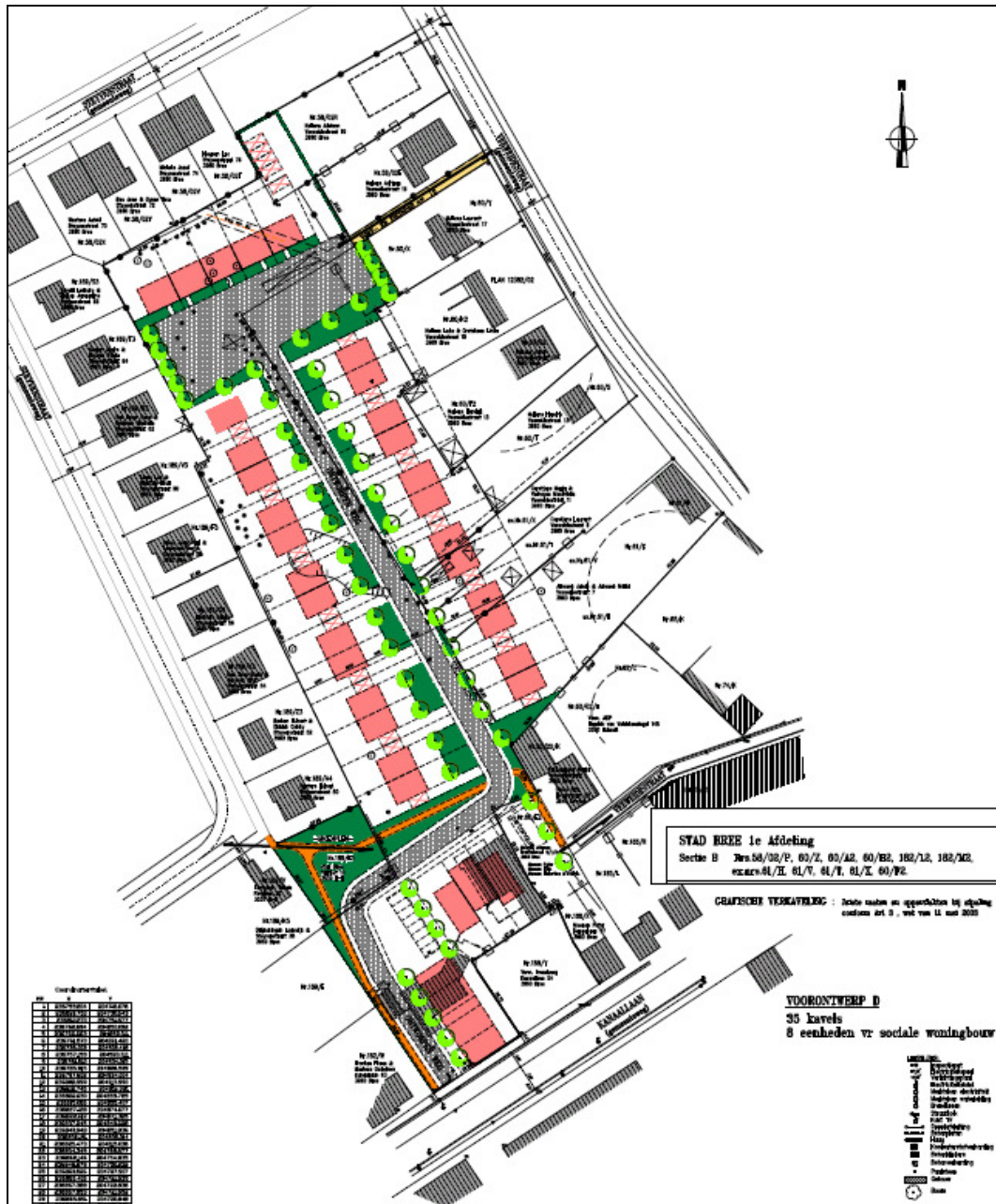
Figuur 5-2 Princess Diana Memorial Fountain, Hyde Park, London

5.2 *Potentiële invulling woongebieden*



Binnen het plangebied liggen twee zones die potenties bezitten voor de realisatie van een nieuwe woonontwikkeling. Vanwege de ligging van het plangebied binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied wenst de stad Bree dit extra te stimuleren. Door de huidige juridische context zijn de mogelijkheden binnen deze sites beperkt (zone Hoogveld is gelegen binnen een zone voor sociale woningbouw, zone Veeweidestraat is gelegen binnen een zone waar slechts 2 kavels worden toegelaten). Het RUP voorziet in bijkomende mogelijkheden voor de ontwikkeling van beide zones:

5.2.1 Verkaveling Hoogveld



Figuur 5-3 Voorontwerp verkaveling Hoogveld

Voor het binnengebied tussen Stuyvenbergstraat en Veeweidestraat werd reeds een verkavelingsconcept opgemaakt. Het betreft een gemengd project met zowel halfopen, geschakelde en gesloten bebouwing met kaveldieptes en groottes die zijn afgestemd op de aangrenzende woonwijk. Ook wordt er een mix van sociale en private woningbouw beoogd. Er worden 35 kavels voorzien en 8 eenheden voor sociale woningbouw.

5.2.2 Zone Veeweidestraat

Voor de onbebouwde percelen langs de Veeweidestraat – in het BPA bestemd als gemengde zone voor wonen en groen omwille van de waardevolle bomen hier aanwezig – werd reeds een verkaveling opgemaakt in 2004. Deze betrof, naar analogie met de visie binnen het BPA, echter slechts 2 loten waarbij de oppervlakte van beide loten naar hedendaagse normen erg groot is (23a en 26a). Er werd gezocht naar een nieuwe invulling waarbij de basisprincipes hetzelfde blijven: een woonproject in het groen, doch waarbij de loten meer afgestemd zijn op de hedendaagse normen.

Volgende principes werden hiervoor gehanteerd:

- Bij de ontwikkeling van de zone moet het bestaande groene karakter zoveel maximaal mogelijk behouden kunnen blijven. Hiertoe worden de woningen ver naar achter geschoven, de percelen zijn immers heel diep, en wordt een grote groene voortuinstrook gevrijwaard. Deze voortuinstrook betreft een groene strook waar een aantal bomen kunnen behouden blijven of nieuwe bomen kunnen worden voorzien, de voortuinzone refereert naar het groene karakter van de zone.
- Het stramien van de Veeweidestraat wordt verdergezet: alle kavels zijn rechtstreeks toegankelijk via de Veeweidestraat.
- Een uniforme hagenstructuur, voortuinzone, en oprit verharding wordt vooropgesteld om een samenhangend woonproject te verkrijgen.
- Het verhardingspercentage in de voortuinzone wordt beperkt om een groen geheel langs de straat te bekomen.
- Een traditionele voortzetting van de bebouwing langs de Veeweidestraat wordt vooropgesteld, om maximaal aan te sluiten bij het karakter van deze straat.
- Tenslotte wordt aansluitend bij de kavels (noordelijk) een wegje voorzien ter ontsluiting van de achterin gelegen schrijnwerkerij die hier vandaag reeds aanwezig is; de ontsluiting van deze schrijnwerkerij wordt gewaarborgd.





6 Ruimtelijk uitvoeringsplan

De elementen van de visie worden vertaald naar een verordend grafisch plan. Dit plan geeft aan voor welke gebieden de specifieke bestemmingen van toepassing zijn. Het grafisch plan moet gelezen worden samen met de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer.

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel. De voorschriften en de visie hierachter worden in onderstaande paragrafen beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

6.1 Motivatie

Creëren woonontwikkelingen op maat van de huidige normen

Ter hoogte van de Veeweidestraat en in het binnengebied tussen Veeweidestraat en Steyvenstraat zijn nog mogelijkheden voor de realisatie van een nieuwe woonontwikkeling. De mogelijkheden binnen de huidige BPA's zijn echter te beperkt om een kwalitatieve ontwikkeling naar huidige normen te realiseren. Zo kunnen in de onbebouwde zone slechts 2 woningen gebouwd worden terwijl dit een gebied van ongeveer 0,5ha betreft. In het binnengebied kunnen enkel sociale wooneenheden worden gerealiseerd terwijl in de huidige ruimtelijke visies een streven naar gedifferentieerde wijken vooropstaat en bovendien westelijk van deze zone reeds een grote sociale woonwijk gerealiseerd werd. Er dient te worden afgestapt van de sociale enclaves die in de jaren '70-'80 zo veelvuldig gerealiseerd werden.

Binnen het RUP worden dan ook meer ontwikkelingsmogelijkheden aan beide zones gegeven. Zo zullen langs de Veeweidestraat 7 woningen kunnen worden gerealiseerd. Hierbij dient evenwel rekening worden gehouden met het groene karakter van de zone en de aanwezige waardevolle bomen. Om dit groene karakter te behouden worden een aantal zaken in de voorschriften vastgelegd zoals een maximaal verhardingspercentage, enkel hagen te gebruiken als afsluiting, de woningen dienen verder naar achter te worden ingeplant zodat grote voortuinzones ontstaan, de voortuinzone dient uniform te worden aangelegd, enz.

Het binnengebied wordt opgenomen als projectzone waarbinnen een private ontwikkeling kan ontstaan – eventueel in combinatie met een aantal sociale wooneenheden conform het grond- en pandendecreet.

Mogelijkheden creëren voor de uitbouw van recreatieve activiteiten langs het kanaal

Langs het kanaal bevinden zich naast bedrijvigheid ook een aantal recreatieve activiteiten (waterski – snooker – enz.). Bovendien bevindt zich langs deze zone een jaagpad, dat deels in gebruik als toeristisch – recreatieve fietsas⁴. Het RUP wenst deze gemengde bestemming langs het kanaal te vrijwaren door naast bedrijvigheid binnen heel de zone ook recreatieve activiteiten toe te laten.

Omwille van het karakter van de omgeving (LAG – bedrijventerrein Hellings – Kanaal Noord) blijft bedrijvigheid de hoofdbestemming. De recreatieve activiteiten dienen in te spelen op het toeristisch – recreatieve karakter dat deze zone door de jaren heen verworven heeft.

Ten aanzien van de 'terreinen Hellings' worden oa. mogelijkheden voor het oprichten van een binnenspeeltuin voorzien. Bree beschikt nog niet over een dergelijke voorziening.

⁴ Dit recreatieve gebruik wordt gedoogd, doch de functie als dienstweg voor de scheepvaart is primair.

Opvangen parkeerdruk

Zowel langs de Kanaallaan (o.w.v. LAG) als langs de Kanaalkaai (o.w.v. de hier aanwezige bedrijvigheid en recreatieve activiteiten) is de parkeerdruk hoog. In het RUP LAG worden reeds een aantal mogelijkheden aangereikt om de parkeerdruk op te vangen. Ook binnen het RUP Kanaalkom kan onder de hiervoor in de voorschriften vermelde voorwaarden een parkeerzone worden gerealiseerd indien medegebruik van de parking van LAG en de recreatieve activiteiten bijvoorbeeld niet haalbaar blijkt, of de voorziene parkeerzones binnen het RUP LAG niet blijken te volstaan.

Verdere uitbouw van de kop van de Kanaallaan als kwalitatief einde van de as tussen Zuid-Willemsvaart en Bree centrum

Het einde van de Kanaallaan wordt uitgebouwd als kwalitatief eind- of beginpunt. Hiertoe worden aan de randen strategische projectzones voorzien, en wordt hier een aangepast openbaar domein in de vorm van een kwalitatief verblijfsplein beoogd.

De projectzones betreffen gemengde zones waar verschillende functies worden toegestaan zodat het plein ook effectief gebruikt zal worden. Aan het plein worden kwalitatieve wanden gecreëerd. Ook naar de overige grenzen van het openbaar domein dienen kwalitatieve wanden te worden gerealiseerd. Er dient te allen tijde vermeden te worden dat er achterkanten naar het openbaar domein ontstaan.

Om de kop als eind- of beginpunt te benadrukken kunnen hoogteaccenten voorzien worden.

Het plein wordt ingericht als een kwalitatief verblijfsplein in functie van de huidige en toekomstige bewoners, de passanten, de gebruikers van eventuele toekomstige nieuwe functies enz. Er dient een kleinschalig materiaal te worden gebruikt voor de inrichting van het plein om voldoende kwaliteit te kunnen realiseren. Straatmeubilair, de beplanting, het materiaalgebruik, de verlichtingselementen, enz. dienen bij te dragen tot een kwalitatief leef- en verblijfsklimaat.

6.2 Limitatieve opgave van op te heffen voorschriften

Gewestplan

Volgende gewestplanbestemmingen conform het koninklijk besluit van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, worden opgeheven voor zover deze gelegen zijn binnen de perimeter van het ruimtelijk uitvoeringsplan:

Woongebied (cf. art. 5 KB 28/12/1972):

De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

Industriegebied (cf. art. 7 KB 28/12/1972):

De industriegebieden zijn bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten.

Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations,

transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.

Voor de industriegebieden kunnen de volgende nadere aanwijzingen worden gegeven (cfr. art. 8 KB 28/12/1972):

- de gebieden voor vervuilende industrieën. Deze zijn bestemd voor de vestiging van bedrijven die ter bescherming van het leefmilieu moeten worden afgezonderd;
- de **gebieden voor milieubelastende industrieën**. Deze zijn bestemd voor bedrijven die om economische of sociale redenen moeten worden afgezonderd;
- de gebieden voor **ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalprodukten van schadelijke aard.

BPA Hoogveld

- Zone voor sociale huisvesting

BPA Veeweide

- Zone voor stedelijke ontwikkeling
- Gemengde zone wonen en groen
- Zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO
- Zoekzone groenscherm/bomenrij/houtwal
- Openbaar domein

BPA Zonevreemde terreinen en gebouwen voor sport, recreatie en jeugdactiviteiten

- Zone voor openbaar domein (geel);
- Zone voor toegangen en parkings (blauw);
- Zone voor dagrecreatie (oranje);
- Zone voor reservatie en erfdienstbaarheden (arcering – overdrukzone).

6.3 Ruimtebalans

Uitgaande van de bestemmingswijzigingen die gerealiseerd worden door de opmaak van het RUP kan men de hierna opgenomen ruimtebalans opmaken. De ruimtebalans verschaft inzicht in de oppervlakten die in het RUP worden bestemd (bruto oppervlakte).

Deze ruimtebalans geeft hierbij de vergelijking tussen de oppervlakte per bestemming vóór de inwerkingtreding van het RUP, en de oppervlakte die in het RUP wordt vastgelegd.

Categorie	Gewestplan en BPA (m ²)	RUP (m ²)
Wonen	58.521	57.177
Recreatie	2825	0
Bedrijvigheid	31.531	21.540
Lijninfrastructuur	6261	20.421
Totaal	99.138	99.138

6.4 **Register potentiële planschade en planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie**

Onderstaande tabellen geven, zoals bepaald in artikel 2.2.2 §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex ruimtelijke ordening, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenvergoeding, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

- De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
- De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
- De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elke van de regeling gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van de die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Type regeling	Bestemmingswijziging	Betrokken percelen
Planschade	nvt	nvt
Planbaten	Recreatie → Bedrijvigheid	78y
	Bedrijvigheid → Wonen	50E6 – 50M5
Kapitaalschade	nvt	nvt
Gebruikerscompensatie	nvt	nvt

7 *Bijlagen*

Adviezenmatrix screening

Besluit dienst MER

Overzicht uitgebrachte adviezen screening RUP "LAG en Kanaalkom" Bree

Datum verzending screening naar dienst Mer voor adressenlijst: 20/05/2011

Datum ontvangst adressenlijst: 31/05/2011

Datum verzending screening naar adviesinstanties: 23/04/2012

Opmerking: vet en cursief gedrukte tekst geeft de reactie weer op het ontvangen advies

Adviesinstantie	Datum ontvangst advies	Samenvatting advies
Provinciebestuur Limburg	21/05/2012	De deelplannen worden getoetst aan de structuurplannen. Inhoudelijke opmerkingen worden gemaakt tijdens de plenaire vergadering. Er worden geen inhoudelijke opmerkingen op de screening gemaakt.
Agentschap Ondernemen	27/04/2012	Geen opmerkingen
Bloso	30/05/2012	Geen opmerkingen
Toerisme Vlaanderen		Geen advies uitgebracht
ANB	11/05/2012	Er zijn geen aanzienlijke milieueffecten te verwachten. Tevens toont de screeningsnota aan dat er geen betekenisvolle aantasting zal zijn van de instandhouding van de habitats en soorten in de omliggende speciale beschermingszones. De screeningsnota geeft dit op voldoende en onderbouwde wijze weer. De milderende maatregelen dienen als bepalend worden meegenomen in het RUP en de voorschriften.
Onroerend Erfgoed	01/06/2012	Er worden geen bemerkingen gemaakt, het voorliggend plan zal in zijn huidige vorm geen aanzienlijke milieueffecten genereren m.b.t. onroerend erfgoed
Ruimtelijke Ordening	21/05/2012	De screeningsnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor ruimtelijke ordening. Zoals gesteld werd tijdens de plenaire vergadering van 27 oktober 2011 is het noodzakelijk dat er binnen het gemeentelijk RUP "Kanaalkom" en binnen het aanpalende gemeentelijk RUP "LAG" een goede oplossing gezocht wordt voor de parkeerproblematiek van de bedrijven en van de horecazaken die in deze omgeving gelegen zijn.

Afdeling Wonen	22/05/2012	De screeningsnota beschrijft op correcte wijze de mogelijke gevolgen van het plan voor het leefmilieu
MOW	23/05/2012	Er wordt een positief advies verleend.
VMM	25/05/2012	<p>Op basis van voorliggende informatie gaat de VMM ervan uit dat het RUP niet het kader vormt voor de aanleg van grote ondergrondse constructies, er worden geen significant negatieve effecten verwacht op het grondwaterstromingspatroon. De screening wordt gunstig geadviseerd en is in overeenstemming met de doelstellingen en de beginselen van het decreet integraal waterbeleid. Als aandachtspunt wordt gevraagd om maximaal herbruik en infiltratie van hemelwater op te nemen in de nota, evenals een bespreking van het zoneringsplan.</p> <p><i>Het zoneringsplan werd besproken, p 37 en 38 van de nota. In de effectbespreking oppervlaktewater en de voorgestelde milderende maatregelen op p. 67 wordt ingegaan op maximaal herbruik en infiltratie van hemelwater</i></p>
nv de Scheepvaart	23/05/2012	<p>Er wordt een gunstig advies gegeven indien rekening gehouden wordt met onderstaande opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • m.b.t. de reservatiezone van de waterweg: de oostelijke grens van het plangebied valt samen met de linkeroever van de Zuid-Willemsvaart. De reservatiezone dient gevrijwaard te blijven: zone van 16 meter vanuit de bestaande oever indien in uitgraving. Zone van 3 meter uit de teengracht indien in ophoging. <i>Met deze opmerking zal rekening gehouden worden in de stedenbouwkundige voorschriften</i> • m.b.t. het openbaar karakter en de functie als dienstweg van het jaagpad: het openbaar karakter en de functie als dienstweg moet behouden blijven. Het gebruik van het jaagpad als fiets- of wandelpad kan gedoogd worden maar er moet rekening gehouden worden met het feit dat nv de Scheepvaart de weg ten alle tijden kan afsluiten. De trekwegen mogen niet ingekleurd worden als openbaar domein. De trekweg kan in het plan niet bestemd worden tot fiets- of wandelpad. <i>De weg zal op het grafisch plan als 'trekweg' ingetekend worden, de zone voor traag verkeer is indicatief weergegeven op het grafisch plan</i> • m.b.t. nieuwe infrastructuur: nv de Scheepvaart stelt dat zij geen financierende partij zal zijn voor de aanleg van nieuwe infrastructuur. Er dient vooraf een domeinvergunning aangevraagd te worden bij nv de Scheepvaart indien er constructies ingepland worden op gronden van het Vlaams Gewest in beheer van nv de Scheepvaart. • m.b.t. domeinvergunningen: er dient rekening gehouden te worden met de bestaande domeinvergunningen <p>m.b.t. de duiker van de Breeërstadsbeek: het kan interessant zijn om de ingebuisde Breeërstadsbeek indicatief weer te geven op het grafisch plan</p>
Dienst VR	30/05/2012	<p>Dienst VR toetst het RUP a.d.h.v. criteria zoals opgenomen in het B.V.R. 26/01/2007 en concludeert dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn inzake externe veiligheid.</p> <p>Het aspect externe veiligheid dient in het voorontwerp RUP voor de plenaire vergadering behandeld te worden.</p>

**AANGETEKEND**
 Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Vrijthof 10
3960 Bree

863			
04 JULI 2012			
HME			

 uw bericht van
12 juni 2012

uw kenmerk

vragen naar / e-mail
 Veerle Timmermans
veerle.timmermans@lne.vlaanderen.be
telefoonnummer

02 553 80 07

 Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Milieueffectrapportagebeheer

 Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
Tel. 02 553 80 79
Fax 02 553 80 75
www.mervlaanderen.be
ons kenmerk
 LNE/MER/OHPL1113/
2012/
datum**bijlagen**

/

**Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Kanaalkom en LAG te Bree.
beslissing plan-MER-plicht¹**

Geachte heer, mevrouw,

Met uw brief van 12 juni 2012 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer OHPL1113 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier wordt het RUP LAG opgesteld naar aanleiding van een voorwaardelijk positief planologisch attest. Het RUP Kanaalkom vormt het kader voor de verdere ontwikkeling van de zone rond het kanaal met aandacht voor verweving van wonen, bedrijvigheid en recreatie.

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Opmerkingen die geen betrekking hebben op de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten, maar die een suggestie inhouden om het plan te verbeteren hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

¹ Zoals geregeld in titel IV, Hoofdstuk II van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), BS 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd (plan-m.e.r.-decreet) en in het besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's, BS 7 november 2007 (plan-m.e.r.-besluit).

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn.

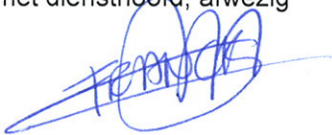
U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be) en op het gemeentehuis.

Deze beslissing van de dienst Mer doet enkel een uitspraak over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. Met de huidige beslissing wordt op geen enkele wijze afbreuk gedaan aan de beoordelingsruimte die het departement LNE heeft in het kader van de planprocedure, waarbij zij optreedt als adviserende instantie op het voorontwerp.

Met vriendelijke groet,

Voor het diensthoofd, afwezig



Melanie Franck

Kopie: Anteagroup, Jaarbeurslaan 25, 3600 Genk