

PROVINCIE LIMBURG

STAD BREE



RUP "CENTRUM BREE"

TOELICHTINGSNOTA

Opgesteld door Geosted bvba
Riemsterweg 117
3472 Bilzen

ism Bureau Bongaerts bvba
Vaesstraat 6
3960 Bree

Bilzen, 11 november 2012

De stedenbouwkundigen

Jean-Luc Schepman en Peter Bongaerts, Ruimtelijke planners opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 7/7/2000, 7/11/2003, 23/04/2004,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan van het publiek op het stadhuis werd gelegd van .../.../2012 tem .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Voorzitter van de Gemeenteraad

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan	6
2	Globale situering en begrenzing van het RUP	8
2.1	Globale situering	8
2.2	Begrenzing van het RUP	10
3	Planologisch beleidskader	11
3.1	Gewestplan.....	11
3.2	BPA.....	11
3.3	Inpassing binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	14
3.4	Provinciaal Ruimtelijke Structuurplan Limburg (PRSL)	16
3.5	PRUP "Afbakening Kleinstedelijk gebied" Bree	18
3.6	Ruimtelijk structuurplan Bree	19
3.7	Rooiijnplannen	24
3.8	Verkavelingen.....	25
3.9	Beschermde of waardevolle gebouwen.....	26
3.10	Archeologie	29
3.11	Gemeentelijk terrasreglement	29
3.12	Gemeentelijk Mobiliteitsplan Bree	29
3.13	Watertoets.....	30
3.14	De ruimtelijke veiligheidstoets.....	35
3.15	Belangrijke natuurwaarden	36
4	De Plan-MER –plicht.....	37
5	Historiek ruimtelijke context	38
5.1	Bree als vestingstad	38
5.2	Ontwikkelingen in de 19 de eeuw.....	40
5.3	Ontwikkelingen in de 20ste eeuw.....	41
5.4	Bree vandaag anno 2012	42
6	Bestaande ruimtelijke toestand van het plangebied.....	46
6.1	Ruimtelijke kenmerken	47
6.2	Functionele kenmerken	49

6.3	Verkeersstructuur en de invulling van de niet bebouwde ruimte	51
7	Potenties en knelpunten.....	53
7.1	Ruimtelijke kwaliteiten en potenties	53
7.2	Knelpunten	53
8	Globale visie op de ontwikkeling van het gebied	55
9	Gewenste structuur voor het plangebied	57
9.1	Visieontwikkeling /aanpak van bijsturing BPA naar geactualiseerd RUP	57
	Entiteiten	57
	Entiteiten/ Ensembles	59
	Strategische projecten	59
	Objectieven	60
	Alle entiteiten definiëren	60
	Alle strategische projecten definiëren.....	60
	Wegwerken van probleemgebieden.....	61
	Historische gebouwen.....	61
10	Basisuitgangspunten voor de herziening van het BPA	62
10.1	Breese eigenheid	62
	Algemene kenmerken:	62
	Specifieke kenmerken:.....	62
10.2	Doelstellingen	63
	Algemene doelstellingen:	63
	Specifieke doelstellingen:.....	63
	Permanentie en verandering – vorm en functie hebben een verschillende dynamiek	64
	Omgaan met historisch erfgoed	64
	Bestemmingen en functies.....	65
10.3	Morfologie (vorm of stadsbeeld)	65
	De Stadsvorm (het stadsweefsel)	66
	De straat (of plein)	66
	Het bouwblok	67
	Het gebouw (volume) – het type	68
11	Ruimtebalans	74

12 Planbaten /planschaden.....76

1 Inleiding

1.1 Aanleiding tot de opmaak van het uitvoeringsplan

De aanleiding van de opmaak van het RUP was de concrete vraag van het beleid naar een actualisatie van het bestaande juridische kader op een aantal strategische locaties binnen het centrum. Het bij MB dd. 20/11/2000 goedgekeurde BPA "centrum" dient herzien te worden in een GRUP "Centrum Bree" om volgende redenen:

- De verplichting van handelsactiviteit, voorzien in bepaalde winkelstraten (alsook de nabestemming in de Nieuwstadstraat), dient herbekeken te worden. Deze verplichting creëert vaak het omgekeerde effect met leegstand tot gevolg (wanneer de vraag kleiner is dan het aanbod, hetgeen nog steeds actueel is), m.a.w. liever een woning in een winkelstraat dan leegstand. Tijdens diverse overlegmomenten en naar aanleiding van het openbaar onderzoek kwam naar dat de visie van de handelaars anders is waardoor de bestaande handelsverplichting behouden blijft.
- De inbreidingsgebieden voor wonen in de kern van bepaalde bouwblokken zijn weinig realistisch zonder onteigeningsplan, o.w.v. de huidige eigendomsstructuur, en leggen vaak een hypotheek op de verkoopbaarheid van het goed. Een duidelijke keuze dringt zich hier op. Daar waar ontwikkelingen aangezet zijn worden deze afgewerkt tot een ruimtelijk geheel. Daar waar zich geen ontwikkeling de afgelopen jaren heeft aangediend wordt het binnengebied herbekeken.
- De bouwhoogte van max. 4,5 m in de binnengebieden voor wonen is te weinig om een rendabel woningbouwproject te kunnen realiseren.
- De verplichting tot behoud van het oorspronkelijke volume, dat op veel panden rust (die geen beschermd monumenten zijn), doet in de praktijk weinig af. De ontwerper toont meestal aan, met een bouwtechnisch verslag, dat het gebouw niet voldoet aan de elementaire vereisten van stabiliteit, zodat het toch moet worden afgebroken. In eerste instantie worden alle monumenten en de waardevolle gebouwen opgenomen in de inventarisatie van 'Bouwen door de eeuwen heen' aangeduid en krijgen een vaste kroonlijst. Deze inventarisatie werd pas uitgevoerd in 2005 waardoor er een heel breed gamma werd opgenomen. Daar onroerend erfgoed niet direct panden bijkomend wenst op te nemen in de inventaris werd een beperkt aantal bijkomend, te behouden gebouwen, die een begeleidende betekenis hebben in de beeldwaarde van Bree tevens opgenomen met maximaal behoud van het oorspronkelijke volume.
- De zone van openbaar nut ter hoogte van de dekenij, het refugiehuis en kapelanie uitbreiden zodat andere bestemmingen ook kunnen worden toegelaten.

- De bouwhoogte van max. 3 m in de binnengebieden waarin handelsgebouwen kunnen uitbreiden optrekken naar min. 4 m.
- De bestaande hogere gebouwen in deze binnengebieden moeten kunnen behouden blijven en moeten onder bepaalde voorwaarden een woonbestemming kunnen krijgen.
- De projectzone van het voormalig heilighart instituut uitbreiden tot aan de oude peltri (voormalige Paqué-), om ook hier aan de inbreiding van woningbouw te kunnen doen, aansluitend aan het project van SIB stadsinbreidingsprojecten van Bree.
- De verplichting van het voorzien van 1 autostaanplaats / woning is niet altijd mogelijk. Hiervoor dienen alternatieven opgenomen te worden.
- De Breughelzaal heeft een betere ontsluiting nodig vooral voor lossen en laden. Ingevolge het masterplan dat opgemaakt werd voor de Breughelzaal dienen een aantal structureel noodzakelijke verbouwingen mogelijk te zijn.
- Op basis van het beeldkwaliteitsplan dient het BPA bijgesteld te worden voor wat betreft bouwhoogte op een aantal locaties, de dakvorm en het materiaalgebruik.
- Veiligstellen en versterken van de kenmerkende beeldwaarde van de Gerdingenstraat zonder daarbij te stringent te zijn waardoor leegstand in de hand gewerkt wordt.
- Proactief inspelen om strategische ontwikkelingslocaties door deze te ontwikkelen binnen een éénduidige visie.
- Het wonen in Bree centrum verzekeren ook en vooral boven winkels.
- De mogelijkheid bieden om een aantal grote trekkers in de passen binnen het bestaande weefsel zonder afbreuk te doen aan de schaal en de korrel van het bestaande historisch gegroeide stadsweefsel.

2 Globale situering en begrenzing van het RUP

2.1 Globale situering



Figuur 1: Situering van het plangebied in zijn uitgebreide omgeving

Het plangebied vormt het historisch centrum van Bree, een kleine middeleeuwse vestingstad, gelegen in het noordoosten van de provincie Limburg. Het vormt een autonoom stedelijke gebied met een eigen hinterland. De omliggende gemeenten zijn in het noorden Bocholt, in het oosten Kinrooi, in het zuiden Maaseik (Neeroeteren) en Meeuwen-Gruitrode (Wijshagen). De omliggende steden zijn Maaseik, Genk en het Nederlandse Weert.

De gemeente Bree omvat de kernen Bree, Opitter, Tongerlo, Gerdingen, Beek, Vorstert en 't Hasselt. Bree heeft een oppervlakte van 64946 ha en had op 1 januari 2010 15.173 inwoners en 6117 huishoudens. Het vormt samen met Maaseik het handels-, onderwijs- en dienstencentrum voor zijn ruimere omgeving. Het aantal inwoners van Bree als deerkern bedraagt +/- 51,8 % van de totale bevolking.

Bree is gelegen in de centrale Kempen, een groot aaneengesloten overwegend bebost gebied van ongeveer 600 km². Het maakt samen met Peer deel uit van twee beperkte uitgeruste steden in de centrale Kempen. Verder is Bree, samen met Maaseik, als economisch knooppunt, de enige goed uitgeruste stad in het grote buitengebied van noord-oost Limburg.



Figuur 2: Ruimtelijke situering van het plangebied in zijn omgeving

2.2 **Begrenzing van het RUP**

Het gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) "Centrum Bree" wordt begrensd door de Wallen.

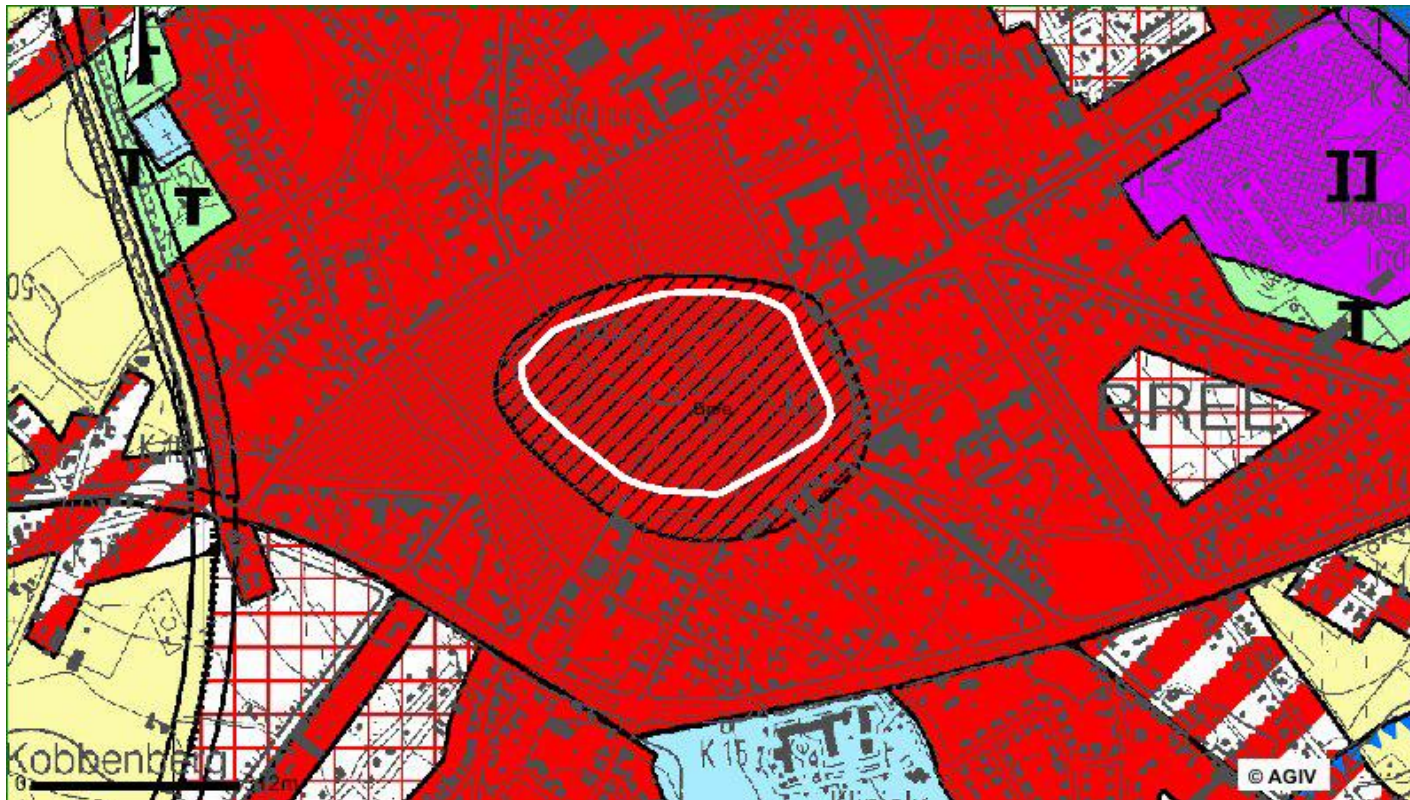


Figuur 3: Afbakening van het gebied waarvoor het RUP opgemaakt wordt

3 Planologisch beleidskader

3.1 Gewestplan

Het volledige plangebied is volgens het gewestplan Neerpelt- Bree van 22 maart 1978 gesitueerd in woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde..

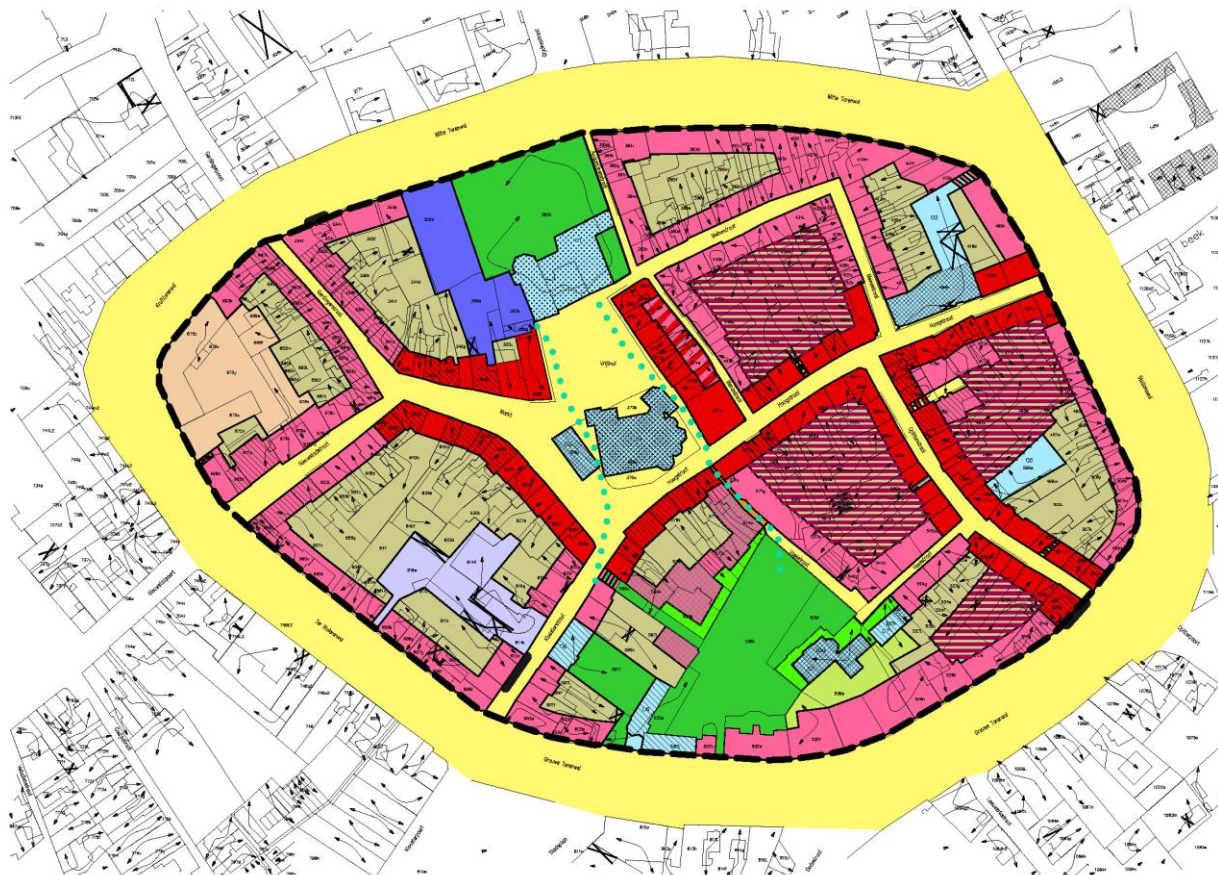


Figuur 4: Het plangebied op het gewestplan

3.2 BPA

Voor het volledige plangebied is het BPA "centrum" herziening van toepassing dat op 20 november 2000 bij MB werd goedgekeurd.

Het BPA heeft betrekking op de volledige oude stadskern van Bree binnen de wallen.



Figuur 5: BPA 'centrum Bree Herziening MB van 20-11-2000

Ingevolge de concrete herinrichtingsplannen van de Wallen werd de zone voor wegenis ter hoogte van de wallen uit de begrenzing van het RUP gelaten.

Het plan geeft het kader aan voor het bouwen en de bestemmingen in het centrum. Het voorziet in een verdichting van het wonen door herwaardering van binnengebieden, die als projectzones zijn opgevat. Ook werd het initiële BPA herzien om dat het BPA met MB van 11 mei 1982 op diverse punten was voorbijgestreefd en heeft geleid tot de volgende concrete plandoelen en concrete initiatieven die vertaald werden in het plan.

- De opwaardering van de publieke ruimten en groenstructuur in het centrum van Bree gekoppeld aan de ontsluiting van het stadspark 'Hof van de Deken'. Twee groene longen, de tuin aan het voormalig Sint-Michielscollege verbonden met de 'Hof van de Deken' het stadspark.
- Het vrijwaren van de "Hof van de Deken", geen bebouwing meer toelaten.
- Uitbouw van een congres- en seminarieruimte in het voormalig Augustijnerklooster.
- Aanleggen van een ondergrondse parkeergarage achter het toekomstige stadhuis op het gebied van het voormalige Augustijnerklooster met een toegang vanaf de Witte Torenwal.
- Verbouwing van het voormalig Sint-Michielscollege naar stadhuis.
- Verbouwing Politie tot cultuurdienst
- Aantrekken van een stadsmanager voor het opstellen van een stadsmanagementproject
- Stadsmarketing; de stedelijke en commerciële kwaliteiten van Bree in de kijker plaatsen door het opstellen van een marktstrategie en promotieplan ter verbetering van de aantrekkingskracht van het centrum;
- De inbreidingsgebieden reeds ingeschreven in het BPA van 82 in het kader van kernversterking handhaven, maar worden anders vorm gegeven.

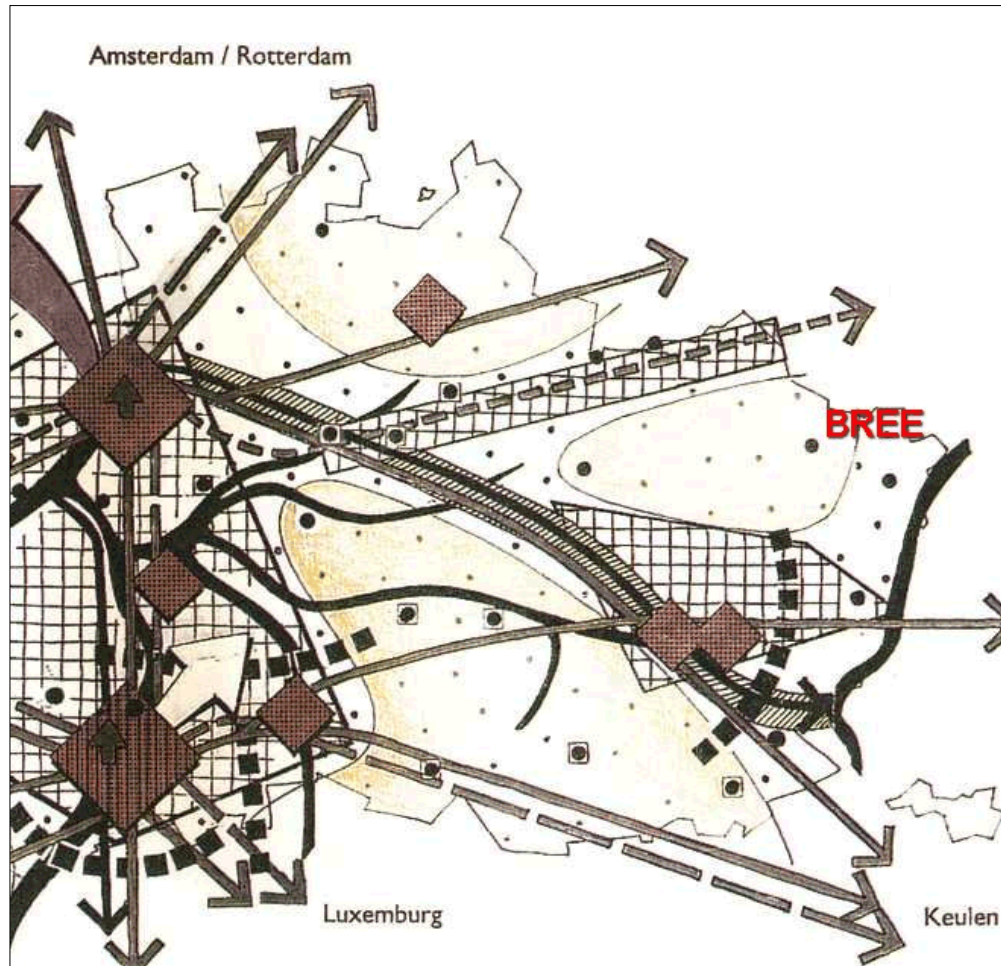
Daar een aantal projectzones na 10 jaar nog niet ontwikkeld zijn wordt voor deze specifieke projectzone een actualisering gevraagd.

Alle voorschriften van het BPA zijn strijdig met de voorliggende voorschriften binnen de afbakening van het ruimtelijk uitvoeringsplan binnen het Grafisch plan en worden opgeheven.

Enkel Art. 13: zone voor wegen van het BPA "centrum" herziening met MB van 20 november 2000 blijft van toepassing voor de zone van wegen ter hoogte van de wallen. Het betreft een beperkt deel van het BPA 'Bree centrum' dat niet herzien wordt door voorliggende RUP. Het voorliggend grafisch plan en de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften van het RUP ' Bree Centrum' vervangen alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA 'Bree centrum' met MB van 20 november 2000 voor het grondgebied van Bree binnen de contouren van het grafisch plan.

3.3 Inpassing binnen het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen¹

Net zoals in het RSV wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen. De gewenste visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt in zijn essentie samengevat als 'Vlaanderen open en stedelijk' en wordt verder vertaald in vier basisdoelstellingen voor de gewenste structuur.



- Een **selectieve uitbouw van de stedelijke gebieden** en een gericht verweven en bundelen van functies en voorzieningen, waarbij de absolute prioriteit gaat naar een zo goed gebruik en beheer van de bestaande stedelijke structuur.
- Het **behoud en waar mogelijk de versterking van het buitengebied en de bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied.**
- Het concentreren van economische activiteiten in die plaatsen die deel uitmaken van de bestaande economische structuur van Vlaanderen
- **Het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersinfrastructuur** waarbij de ruimtelijke condities worden gecreëerd voor het verbeteren van het collectief vervoer en waarbij de organisatie van vervoersgenererende activiteiten moet gebeuren op punten die ontsloten worden door openbaar vervoer.

Bree werd in het RSV geselecteerd als **Kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.**

Bree hoort hierdoor bij de 11 stedelijke gebieden in Limburg en is hierdoor eveneens geselecteerd als economisch knooppunt. Het afbakeningsproces van het stedelijke gebied gebeurt door de provincie.

Figuur 6: Uitsnede uit de gewenste structuur RSV

¹ Het RSV werd als beleidsdocument goedgekeurd door de Vlaams Regering op 23 september 1997.

Bree heeft in het RSV een duidelijke taakstelling met daarin ondermeer:

- Het versterken van de multifunctionaliteit
- Het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- Bundelen van kleinhandel
- Optimaliseren van de recreatieve voorzieningen en medegebruik
- Zorg voor de collectieve en openbare ruimte.

Voor het wonen betekent dit dat de verhouding stedelijk gebied /buitengebied in de provincie Limburg vastgesteld is op 57% stedelijk gebied en 43% buitengebied.

Bree heeft volgens het RSV een ontsluiting naar het hoofdwegennet via de N73 en de N76 tussen Bree centrum en Bocholt. De voornaamste ontsluiting wordt echter gevormd door de N76 Meeuwen-Gruitrode naar Hamont –Achel, via de ring rond Bree. De stad Bree ligt vrij geïsoleerd ten opzichte van de grotere verkeersassen. De dichtstbijzijnde autosnelwegen zijn de E314 (Brussel-Achen) en de E25 (Luik-Maastricht-Eindhoven).

Overige bovenlokale wegen zijn de Gruitroderkiezel N730, de Opitterkiezel N721, 't Hasseltkiezel- RodeKruislaan N73 en de Bocholterkiezel N731.

Een eerste herziening het RSV werd op 12 december 2003 door de Vlaamse Regering definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden door het Vlaams Parlement bekrachtigd bij decreet van 19 maart 2004 en op 21 april 2004 verscheen de herziening in het Belgisch Staatsblad.

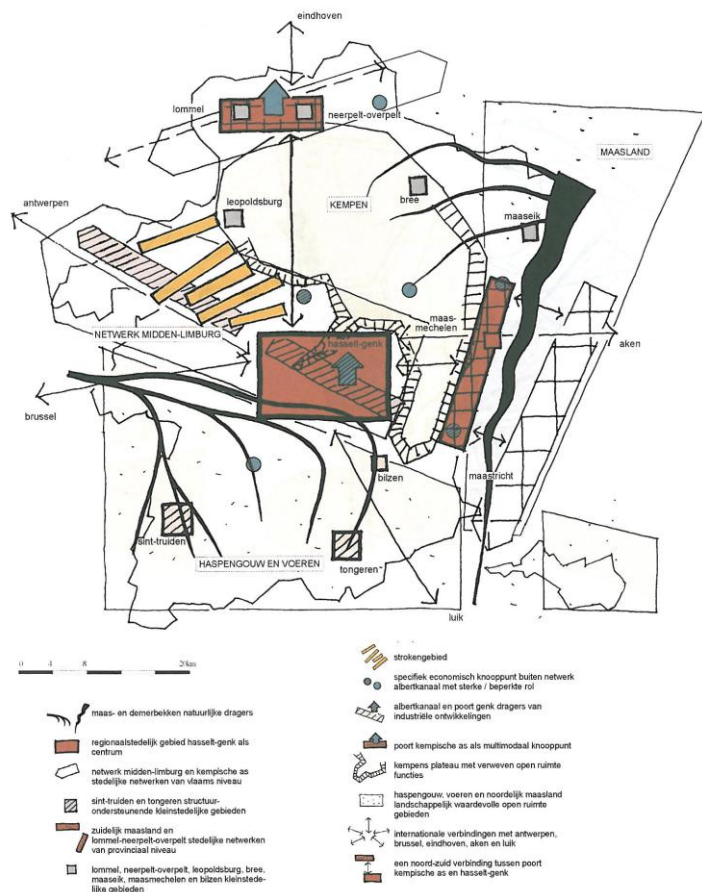
De herziening die doorgevoerd is in 2003 heeft drie aspecten:

- de ruimte voor wonen, meer bepaald over de gewenste verdeling van bijkomende woningen over de stedelijke gebieden en buitengebied.
- de ruimte voor bedrijven: hoe moet de herbestemming van zonevreemde bedrijven in de ruimtebalans geïnterpreteerd worden?
- de versterking van de stedelijke structuur in Limburg door de aanduiding van Beringen als een kleinstedelijk gebied.

De tweede herziening van het RSV werd definitief vastgesteld op 17 december 2010 en is van kracht sinds 2 mei 2011. Deze tweede herziening heeft geen concrete impact op Bree en het plangebied.

3.4 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg (PRSL)2

Het Ruimtelijk structuurplan Limburg werd definitief vastgesteld bij besluit van de provincieraad van Limburg op 18 september 2002 en goedgekeurd bij besluit van 12 februari 2003 van de Vlaamse minister van financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening. 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. Conform art. 2.1.11 VCRO is de Actualisatie RSPL in werking getreden op donderdag 20 september 2012.



Figuur 7. Gewenste ruimtelijke structuur (kaart 51 PRSL)

Bree behoort samen met Maaseik en Bilzen in het PRSL tot de zogenaamde 'autonome kernen met hun hinterland'. De gemeente heeft hierdoor een belangrijke economische en sociaal-ruimtelijke taakstelling. Het kleinstedelijk gebied Bree is gesitueerd tussen de deelruimte Kempen en de deelruimte Maasland. Het oostelijk deel van het kleinstedelijk gebied (en hiermee tevens het plangebied) is gesitueerd binnen de deelruimte Kempen, meer specifiek binnen de deelruimte 'Vlakte van Peer'. De westzijde van het grondgebied is gesitueerd in de deelruimte Maasland en meer specifiek aansluit op de deelruimte 'Vlakte van Bocholt'. Ter hoogte van Bree vormt de Zuid-Willemsvaart de scheiding tussen deze 2 deelruimten.

Binnen de deelruimte Maasland is een sterke aanwezigheid van een potentiële stedelijke structuur met een aantal autonome stedelijke gebieden met hun ommeland (historische steden). Binnen deze deelruimte wordt de ontwikkeling van Bree en Bocholt vanuit een eigen dynamiek als een kans gezien.

De ontwikkeling van de voorliggende verkaveling past binnen het geschetste ruimtelijk concept voor de 'Vlakte van Peer' waarbij het centrum van de open ruimte 'Vlakte van Peer' onder grote suburbane woondruk staat. Een druk die moet verschoven worden naar de aanpalende stedelijke gebieden Leopoldsburg en Bree afhankelijk van de gedeconcentreerde bundeling van woningen. De ontwikkeling van de verkaveling ondersteunt het doel van de provincie om een actief woonbeleid in de stedelijke gebieden Leopoldsburg en Bree te voeren.

Bree wordt in het PRSL namelijk gedefinieerd als een autonome stad ten oosten van de Vlakte van Peer, op de rand van het Kempisch plateau. Zij functioneert samen met Leopoldsburg als beperkt knooppunt waarin bovengemeentelijke

59

² Het PRSL werd als beleidsplan goedgekeurd op 12/02/2003

voorzieningen voor het Kempisch plateau worden geconcentreerd. Het hinterland van Bree is vrij ruim maar dun en verspreid bebouwd. Om de positie van Bree te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich op zijn niveau in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen – en wooncentrum versterkt. Het heeft als economisch knooppunt potenties op het vlak van bedrijvigheid.

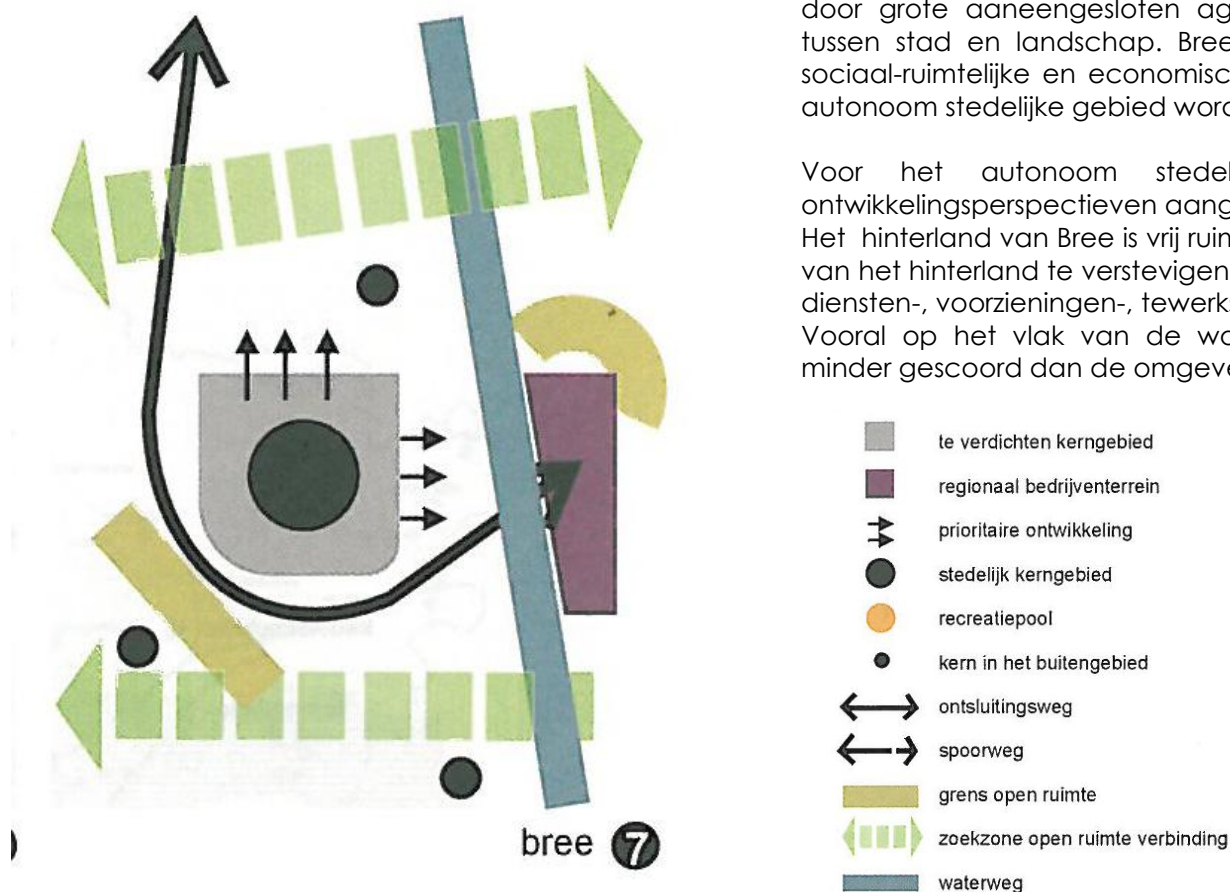
Gelijktijdig vormt Bree het kleinstedelijk gebied met een concentratie van voorzieningen, aan de rand van de Vlakte van Bochtolt. Bree is als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau, dat geen onderdeel vormt van een netwerk, één van de centrale knooppunten in het omgevend buitengebied . Zij is op haar niveau het economisch, cultureel en verzorgend centrum voor haar hinterland.

Als autonoom stedelijk gebied is in Bree de traditionele relatie tussen de kern en het hinterland nog duidelijk herkenbaar. Het autonome stedelijke gebied is omringd door grote aaneengesloten agrarische gebieden met soms een sterk contrast tussen stad en landschap. Bree is een historische stad die het centrum en de sociaal-ruimtelijke en economische drager van haar omgeving vormt. Binnen het autonoom stedelijke gebied wordt de ruimtelijke structuur behouden en versterkt.

Voor het autonoom stedelijk gebied Bree zijn volgende specifieke ontwikkelingsperspectieven aangegeven:

Het hinterland van Bree is vrij ruim, maar dun en verspreid bebouwd. Om die positie van het hinterland te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen-, tewerkstellings- en wooncentrum consolideert of versterkt. Vooral op het vlak van de woonvoorziening heeft Bree de voorbije decennia minder gescoord dan de omgevendende gemeenten, waar het onverbreideld aanbod

van open bouwpercelen een grote groei en een grote verspreiding en versnippering tot gevolg had. De verkaveling tracht direct aansluitend aan het geconsolideerd weefsel een kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod mogelijk te maken op loopafstand van de aangename omgeving van het historisch centrum wat samen met de herontwikkeling van Gerkenberg en een aantal strategische woonprojecten in het centrum Bree tot een nieuwe aantrekkingspool moet verheffen en de mogelijkheden van het stedelijk gebied dient te vergroten.



Figuur 8: Structuurvisie stedelijk gebied Bree PRSL

3.5 PRUP "Afbakening Kleinstedelijk gebied" Bree

Bij besluit van 12 juli 2010 van de Vlaams minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport werd is het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" te Bree van de Provincie Limburg bestaande uit vijf verordenende plannen met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een weergave van de bestaande en juridische toestand goedgekeurd, mits uitsluiting van de met een blauwe rand omzoomde plandelen van deelplan 2 (perceel met bestaand landbouwbedrijf binnen 'bouwvrij agrarisch gebied' en de zone voor grootschalige kleinhandel met bijbehorende bufferzone westelijk van de Gerdingerbeek en noordelijk van de Sportlaan.



Figuur 9 : Grafisch plan Afbakening stedelijk gebied Bree

- is verklaard dat het algemeen nut de onteigening vordert van de onroerende goederen, aangegeven op de bijgevoegde onteigeningsplannen voor de deelplannen 2, 4 en 5 op uitzondering van de delen die werden uitgesloten uit de bestemmingsplannen;
- is aan de stad Bree, het AGB (Autonoom Gemeentebedrijf), de provincie Limburg en Limgrond.be machtiging tot onteigenen toegekend

Het plangebied van voorliggend RUP is wel gesitueerd binnen de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied maar vormt geen onderdeel van de 5 opgestelde deelplannen.

3.6 Ruimtelijk structuurplan Bree

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan BREE (GRS Bree), is definitief goedgekeurd door de gemeenteraad op 23/02/2006 en werd op 11/05/2006 door de Bestendige Deputatie van de provincie Limburg goedgekeurd. Het document is van kracht vanaf 16/08/2006.

Binnen het richtinggevend deel wordt gesteld dat het beleid zich inzake de gewenste ruimtelijke structuur zal richten op; Het ontwikkelen van Bree als een goed functionerende en leefbare stad waarbij het stedelijk gebied van Bree haar centrumfunctie, binnen de omliggende regio, ten volle kan waarmaken en anderzijds waarbij ten aanzien van het buitengebied de essentiële functies en activiteiten zich duurzaam kunnen ontplooiën.

Hierbij wordt uitgegaan van volgende doelstellingen

Verstrekken vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkelingen afstemmen op de eigenheid en het functioneel en natuurlijk draagvermogen van de ruimte.

Voeren van een kwaliteitsvol ruimtelijke beleid, duurzame ontwikkeling, integraal waterbeheer, Spaarzaam en selectief omgaan met de ruimte.

Daar het plangebied het hart van het kleinstedelijk gebied Bree vormt zijn ook de ontwikkelingsperspectieven voor het kleinstedelijk gebied van belang.

Hierbij wordt duidelijk gesteld dat er een stedelijk beleid gevoerd wordt in het stedelijk gebied Bree waarbij:

- Bree-centrum ontwikkeld wordt als kleinstedelijk gebied voor de regio tussen de Kempische As, het Maasland en het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk.
- Er een verweving gebeurt van stedelijke functies binnen het stedelijk gebied waar voor het plangebied volgende elementen belangrijk zijn:
 - Woonkwaliteit nastreven door een divers woningaanbod aan 25 won/ha en een duurzame inrichting van het publiek domein.
 - Handelszones herwaarderen en opkrikken,

Vanuit de visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in Bree is belangrijk voor het plangebied dat Bree-centrum ontwikkeld wordt als kleinstedelijke pool in Noord-oost Limburg . Waarbij Bree zich zal versterken als centrum voor kwalitatief wonen , tewerkstelling, voorzieningen, diensten, culturele activiteiten en toerisme in en rond een compacte historische kern.

De belangrijkste ontwikkelingsperspectieven voor het plangebied vanuit deze deelruimtebenadering zijn:

De bovenlokale betekenis en taakstelling die het kleinstedelijk gebied heeft gekregen moet bevestigd en versterkt worden.

Bree is een woonstad voor de regio Noord-oost Limburg waarbij de stad een aanbodbeleid voert voor de regio. Het wonen in het stedelijk gebied moet attractief zijn, en er moet gestreefd worden naar een gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod.

De handel, momenteel geconcentreerd in de historische stadskern en in de kleinhandelsconcentratie Toleik (RSPL type I Handelsconcentratie), wordt op deze locaties verder ontwikkeld, waarbij de grootschalige kleinhandel complementaire ontwikkeld wordt met de traditionele kleinhandel van de historische kern.

De versterking van de herkenbaarheid van het stedelijk gebied en het historisch karakter van de kern in het bijzonder vormt een belangrijke opgave. De stadskern is het voornaamste en meest herkenbare deel van het stedelijk gebied.

Binnen de nederzettingsstructuur wordt gekozen voor een duidelijke hiërarchie van de kernen met een kleinstedelijk gebied van bovenlokaal belang. Het kleinstedelijk gebied van Bree heeft een aanbod aan handel, diensten en bedrijvigheid voor de regio, m.b.t. wonen wordt een open aanbod gerealiseerd dat ruim toegankelijk moet zijn voor de ganse omgeving en de verschillende sociale lagen. De gemeente wenst een aanbodbeleid te voeren voor het wonen in het stedelijk gebied.

De eigenheid en kenmerken van de ruimtelijke en de sociale structuur worden onderkend en waar mogelijk versterkt. Dit kan voor het plangebied door interne verdichting.

Het behoud, de bescherming c.q. de herwaardering en ondersteuning van het actueel gebruik van dit erfgoed is van bijzonder belang.

Om tegemoet te komen aan de snel wijzigende demografische structuur (ontgroening, vergrijzing, kleinere gezinnen, alleenstaanden,...) wordt een verscheiden woonaanbod gerealiseerd. Per project wordt de behoefte aan sociale huisvesting geëvalueerd en zo nodig ingevuld. De doelstelling is om een minimum van 10% aan sociale huur- en koopwoningen op het totale aanbod te realiseren.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het afgebakend kleinstedelijk gebied.

Het kleinstedelijk gebied Bree ontwikkeld zich vanuit de historische stadskern en de stadsrand.

Bree heeft een duidelijk onderscheid tussen het kleinstedelijk gebied en de kernen in het buitengebied waardoor het contrast tussen dorp en stad groeit.

De taakstelling wonen, voor het stedelijk gebied, met inbegrip van de natuurlijke aangroei, zoals aangegeven in het RSPL bedroeg tussen 1992 en 2007 960 wooneenheden.

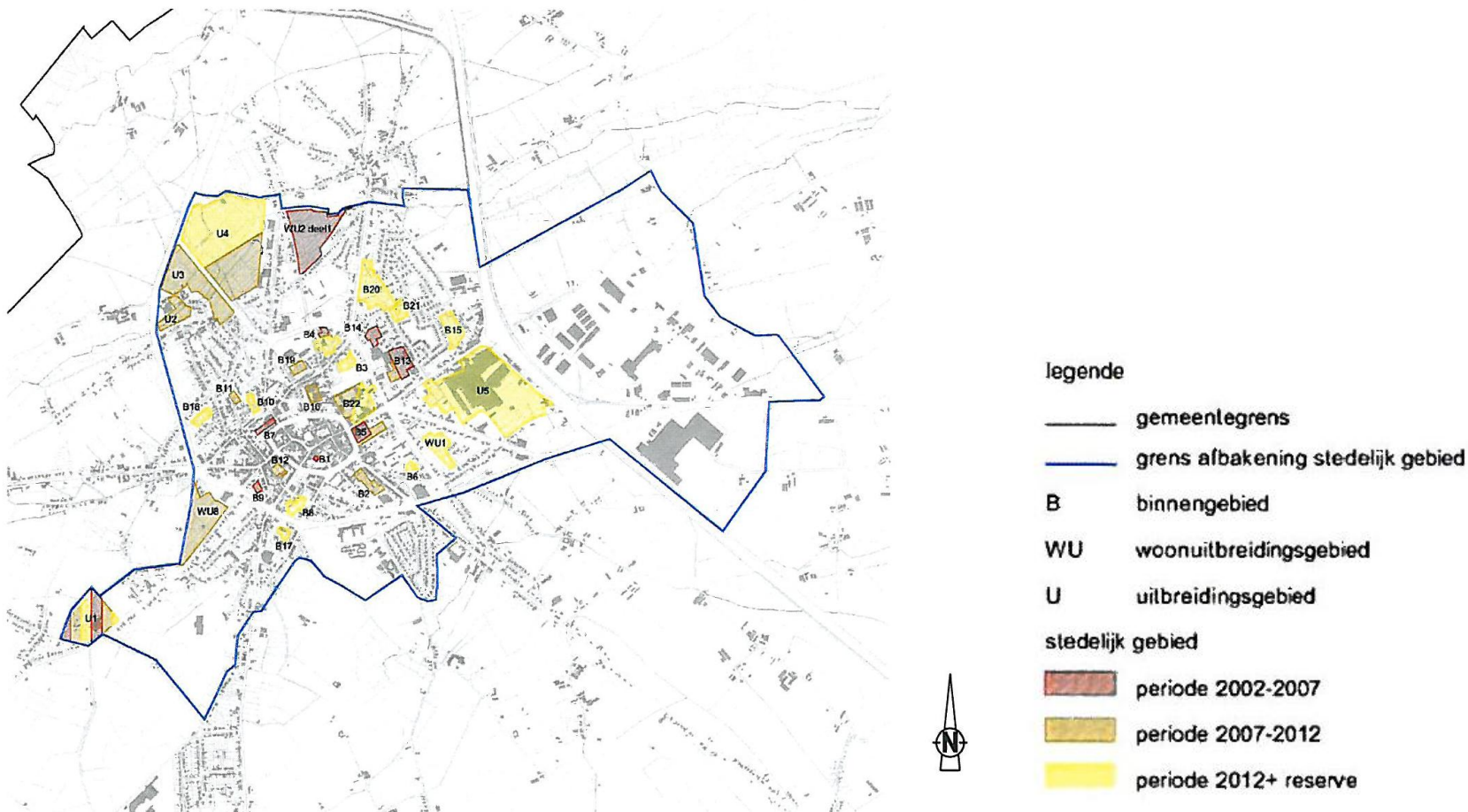
De stad Bree wenst voor wonen een aanbod beleid te voeren om zich beter als stedelijk gebied voor de regio te profileren en als inhaalbeweging voor de grote groei van het woning in het buitengebied in de voorbije decennia.

Van de taakstelling was in 2002 reeds 432 ingevuld. In de periode 2002-2007 rest er nog een invulling van 598 wooneenheden.

In 2002 was er nog een beschikbaar aanbod van 370 wooneenheden. er was nog een concrete behoefte van 228 wooneenheden.

Binnen het plangebied werden in het GRS enkel het binnengebied B1 (aan park dekenij weerhouden voor de ontwikkeling van 5 wooneenheden in de periode 2002-2007 op basis van particulier initiatief. Het betreft 2 inbreidingslocaties aansluitend bij het park/begijnhof typologie met een dichtheid groter dan 25 won/ha op een oppervlakte van 0,05 ha.

Deze locatie is tot op heden niet ontwikkeld.



Figuur 11: Taakstelling woonprogrammatie deelruimte Kernstad

De gewenste ruimtelijke structuur heeft elementen van verschillende groeimodellen in zich die ter hoogte van het plangebied gekenmerkt wordt door een compacte structuur omdat de bestaande radiaal- concentrische structuur verdicht wordt. De historische stadskern van Bree blijft het belangrijkste knooppunt en ook het sterkst beeldbepalend icoon van de stad.

De oude kern heeft een fijnkorrelige structuur, met een sterk verscheiden en kleinschalig aanbod van handel, horeca en diensten. De stadskern is het uitgelezen terrein voor de voetganger. De handelontwikkelingen aan de Toleik en Bocholterkiezel zijn complementaire aan de historische kern waar ruimte gecreëerd wordt voor kleinhandel van een grotere schaal die in de stadskern geen ruimte vindt.

Binnen de gewenste natuurlijke structuur, Agrarische structuur en recreatieve structuur speelt het plangebied geen belangrijke rol in de ruimtelijke ontwikkeling van Bree.

Voor wat betreft het stedelijk gebied wordt enkel gestreefd naar het behoud en de integratie van bestaande KLE in stedelijke ontwikkelingsprojecten. Bij het ontwikkelen van nieuwe stedelijke functies kan een bepaald percentage groen ten opzichte van het totaal project voorgesteld worden. Dit gebeurt via stedelijke groenvoorziening, streekeigen bufferaanplantingen, parkbeheer, enz. Enkel het park aan de Dekenij en het meer verstedelijkt park aan het nieuwe administratief centrum vormen 2 belangrijke plekken die een betekenis hebben binnen de KLE in het plangebied.

Het plangebied heeft een zekere potentie als aantrekkingspool voor zowel de eigen bevolking als voor toeristen en dient daarom verder ondersteunt te worden.

Dit kan oa. gebeuren via het verder uitbouwen van het handelsapparaat in de binnenstad, meer aandacht schenken aan waardevolle gebouwen en elementen in het centrum, bezienswaardigheden,... uitstappen in of bezoeken aan het centrum van Bree kunnen bovendien gekoppeld worden aan wandelingen of fietstochten in de open ruimte.

Naar verblijfstoerisme wordt nieuwe accommodatie het best gesitueerd in of aansluitend aan de oude stadskern, ter ondersteuning van het toeristisch centrum.

Vanuit de economische structuur is het belangrijk te melden dat Bree geselecteerd is als kleinstedelijk gebied. De kleinhandel op het niveau van de regio wordt geconcentreerd in het hart van de stad. Winkels met grotere vloeroppervlakte krijgen ontwikkelingsmogelijkheden in de strip Toleik-Bocholterkiezel.

Bree wenst zich in de toekomst te profileren als een stad met een regionale uitstraling. Zij wenst dit onder meer te realiseren door het bereiken van een hoger voorzieningenniveau, het aantrekken /genereren van winkelfuncties die complementaire zijn aan de huidige handelsactiviteiten binnen het centrum.

De handel op regionaal niveau situeert zich in het kleinstedelijk gebied Bree. **De stadskern is de belangrijkste aantrekkingspool**, daarnaast wordt in het noordoostelijk deel Toleik-Bocholterkiezel, een ontwikkelingszone voorzien waarin meer grootschalige handel kan plaatsvinden. Beide handelspolen moeten een bipolaire eenheid vormen met een complementair aanbod.

Bree-centrum blijft het handelscentrum zowel voor lokale als regionale behoeften, De nadruk wordt hier gelegd op het recreatief shoppen. Het straatbeeld wordt bepaald door winkels van diverse aard en met een kleiner vloeroppervlak. Een kwalitatieve inrichting van de publieke ruimte, mooie etalages, terrasjes en horecafuncties, gekoppeld aan een degelijk parkeerbeleid, zullen het economisch aspect van het centrum ondersteunen en zal de attractiviteit van het centrum verhogen. Handel in de Breese binnenstad wordt hoofdzakelijk geconcentreerd binnen de wallen.

Vanuit de lijninfrastructuur zijn voor het plangebied volgende doelstellingen belangrijk:

- Verminderen van de verkeersdruk in Bree-centrum
- Verbeteren van de veiligheid voor voetgangers en fietsers
- Het duurzaam mobiliteitsbeleid ondersteunen
- Verhogen van de verkeersveiligheid en – leefbaarheid
- Aaneengesloten fiets- en voetpaden.

Naar hiërarchie in ontsluitingsinfrastructuur zijn alle wegen binnen het plangebied lokale wegen type III.

De wallen omheen het plangebied vormt samen met de Nieuwstad- Cobbestraat- Meeuwkerkiesel , Kanaallaan- Broekstraat en de Millenstraat- Toleikstraat -Sportlaan de belangrijkste ontwikkelingsas.

Binnen de bindende bepalingen van het GRS vormt het plangebied onderdeel van de geselecteerde deelruimte verstedelijk gebied en vormt het plangebied onderdeel van de stadskern als bakken binnen het stedelijk gebied.

Binnen het plangebied werd enkel B1 aan park dekenij geselecteerd als prioritair te ontwikkelen woongebied .

Naast Toleik-Noorderring –Bocholterkiesel, selecteert de gemeente het centrum van Bree als handelscentrum. Beide zones zijn in samenhang met elkaar te ontwikkelen.

De Wallen omheen het plangebied werden geselecteerd als lokale wegen type II terwijl alle andere wegen in het plangebied geselecteerd worden als lokale wegen type III.

De gemeente zal een RUP opstellen voor de gebouwen die als waardevol beschouwd worden voor het landschap, op basis van een nog op te stellen inventaris, in functie van het behoud van de beeldwaarde.

De gemeente zal voor het wooninbreidingsgebied B1 aan park dekenij een RUP opstellen indien particulier initiatief achterwege blijft.

De eigenaars van de te ontwikkelen binnengebieden in het centrum van Bree worden geïnformeerd over de mogelijkheden van de binnengebieden zodat zij gestimuleerd worden deze gebieden zelf te ontwikkelen.

De opmaak van het voorliggend RUP is in dit opzicht een uitvoering van een aantal bindende bepalingen van het GRS. Tevens wordt verwezen naar een aantal uitgangspunten en doelstellingen die geformuleerd werden bij de gewenste ruimtelijke structuur in het richtinggevend deel van het GRS.

3.7 Rooilijnplannen

Voor de bestaande straten zijn ingevolge het bestaan van een BPA reeds rooilijnplannen van toepassing.

3.8 Verkavelingen



Figuur 12: Situering van de goedgekeurde verkavelingen

In het plangebied zijn 4 verkavelingen gesitueerd. Het betreft:

- De verkaveling 175B goedgekeurd door het CBS op 03/12/1973 en gesitueerd op de hoek van de Hoogstraat met de Witte Torenwal.

- De verkaveling 621B goedgekeurd door het CBS op 15/03/1995 en is gesitueerd op de hoek van de Kruidtorenwal, de voorschriften van het BPA 'Centrum Bree' met KB van 11 mei 1982 zijn van toepassing.
- De verkaveling 626B goedgekeurd door het CBS op 23/08/1995 en is gesitueerd tussen de Witte Torenwal en de Meinestraat; de voorschriften van het BPA 'Centrum Bree' met KB van 11 mei 1982 zijn van toepassing.
- De verkaveling 723B, goedgekeurd door het CBS op 24/0006/2004 en is gesitueerd langs de Witte Torenwal; de voorschriften van het BPA "Centrum Bree Herziening' met MB van 20 november 2000 zijn van toepassing.

Vanuit ruimtelijk oogpunt en om te komen tot een ruimtelijk samenhangend geheel worden deze 4 verkavelingen opgeheven bij de goedkeuring van het RUP 'Centrum Bree'.

3.9 Beschermde of waardevolle gebouwen

Figuur 13 : Locatie van de beschermde, en waardevolle gebouwen

Het plangebied telt verschillende historisch waardevolle gebouwen; de St. Michielskerk (03) uit 1452 en 1901 (deels beschermd in 21/09/1936 en uitgebreider beschermd op 14/12/1992) , het voormalig Augustijnenklooster (01) uit 1657 en de barokke kapel van dit klooster uit 1714 (beschermd op 12/11/1975) werden reeds geruime tijd als monument beschermd. Het voormalige Refugiehuis van de Abdij van Postel , de Dekenij , de Kapelanie en de woning Vaesstraat 3 werden op 02/09/2010 als monumenten beschermd, Daarnaast bieden het Oud-stadhuis (02) uit 1754, het Michielshuis (onderdeel van projectzone F) uit de zeventiende eeuw en talrijke 19de eeuwse gebouwen in restoristijlen in het centrum van Bree nog een merkwaardig oud uitzicht en geven de resten van de oude stadsomwalling Bree centrum nog een sterke beeldwaarde. De vier stadspoorten en twee verdedigingstorens zijn in het stratenpatroon aangeduid. Twee andere verdedigingstorens, de Verwerstoren en de



Grauwe of Everaertstoren zijn gedeeltelijk gerestaureerd evenals een 18de eeuws Oostenrijks kanon dat de Grauwe Toren Bree nog steeds bewaakt.

Het bisschoppelijk St-Michielscollege (voormalig schoolgebouw met kapel) werd gerenoveerd en fungeert nu als administratief centrum en bepaald samen met de St-Michielskerk zeer sterk de beeldwaarde van het Vrijthof. De Dekenij, het voormalig refugiehuis van de abdij van Postel (Grauwetorenwal 3), de Kapelanie en de woning (Vaesstraat 3) omheen het park van de Dekenij bepalen samen met een deel van de oude muurelementen aan de achterzijde van de Hoogstraat de beeldwaarde aan de Park van de Dekenij.

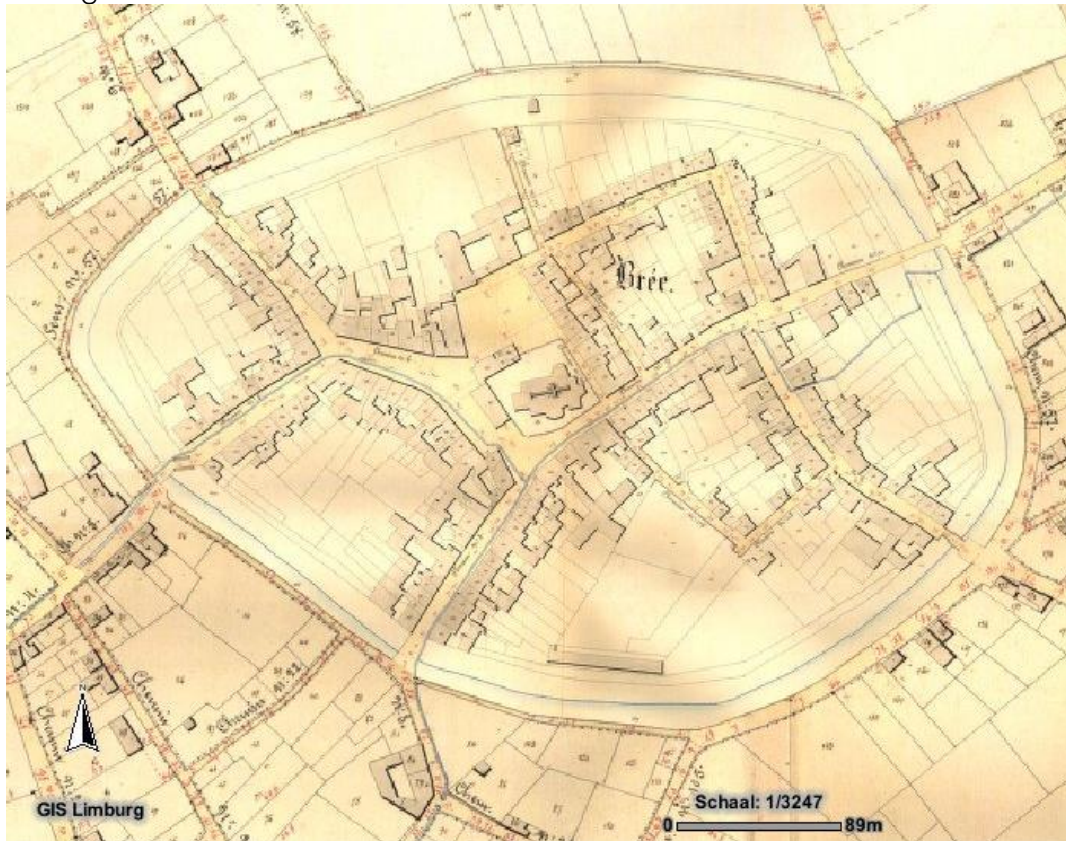
Naast deze beschermde monumenten zijn op de bestaande toestand te belangrijkste beeldbepalende gebouwen opgenomen.

Het betreft: conform het GRS de volgende gebouwen:

- | | |
|---|-----------------------|
| • Huis 'De Sterre" | Gerdingenstraat 1 |
| • Huis 'De Swaene' | Gerdingenstraat 5 /7 |
| • Breedhuis met neobarok uitzicht | Gerdingenstraat 8 |
| • Breedhuis | Gerdingenstraat 10 |
| • Breedhuis | Gerdingenstraat 11 |
| • 2 Breedhuizen met identieke geveldecoratie | Gerdingenstraat 13/15 |
| • Breedhuis | Gerdingenstraat 17 |
| • Breedhuis | Gerdingenstraat 19 |
| • Breedhuis uit eind XIX- begin XX | Gerdingenstraat 21 |
| • Voormalige herberg en afspanning 'In de Croen' | Hoogstraat 2 |
| • Diephuis in eclectische stijl | Hoogstraat 5 |
| • Breedhuis uit begin XX eeuw | Hoogstraat 4/6 |
| • Huis "De Rode Leeuw" | Hoogstraat 8/10 |
| • Burgerhuis | Hoogstraat 12 |
| • Breedhuis | Hoogstraat 13 |
| • Huis 'Prinsenhof' of ' Prinsenhuis' | Hoogstraat 18 |
| • Twee breedhuizen | Hoogstraat 20 en 22 |
| • Hoeve 'Philipkenshof' | Hoogstraat 32 |
| • Breedhuis uit eind XIX eeuw | Kloosterstraat 8 |
| • Breedhuis | Kloosterstraat 12 |
| • Voormalige stadshoeve | Kloosterstraat 14 |
| • Voormalig gasthuis van het H. Kruis | Kloosterstraat 13 |
| • Voormalig Stadhuis | Markt 2 |
| • "Michielshuis" L-vormig gebouw | Markt 8 |
| • Herenhuis | Markt 13 |
| • L-vormig gebouw uit de XIX eeuw | Markt 23 |
| • Herenhuis | Nieuwstadstraat 12 |
| • Voormalig huis 'De Eysere Hant', ook 'blauwe Handt' | Opitterstraat 7 |
| • Burgerhuis | Opitterstraat 24 |
| • Burgerhuis | Opitterstraat 28 |
| • Hoekhuis | Opitterstraat 32 |
| • 2 burgerhuizen uit de XIX eeuw | Vrijthof 3 en 4 |
| • 2 woningenuit eind XIX eeuw | Vrijthof 5 en 6 |

- Gedenkteken voor gesneuvelden van WOI
 - Burgerhuis
- Vrijthof
Vrijthof 9

Al deze gebouwen zijn in de bestaande toestand aangegeven. Deze gebouwen worden geïnventariseerd en worden indien waardevol behouden. Hun verschijningsvorm en volumeopbouw wordt als uitgangsbasis genomen om de beeldwaarde en het gabariet van de straat en de directe omgeving te bepalen. Het overgrote deel van deze gebouwen is opgenomen in de inventaris ' Bouwen door de eeuwen heen' en krijgen door de Codex RO een zekere status van bescherming. Een beperkt aantal andere panden, waarvan de stad en de ontwerper van mening zijn dat deze een sterke impact hebben op de beeldwaarde van Bree worden opgenomen als te behouden gebouwen ivf hun begeleidende betekenis die zij hebben in het bepalen van de beeldwaarde van Bree. Het breedhuis Meinessstraat 14, Hoekhuis uit XIX Witte Torenwal 2 en een kleine woning Witte Torenwal 21 werden in het recente verleden afgebroken.



Figuur 14: Uitsnede uit de Atlas der buurtwegen van Bree is de hoofdstructuur van het centrum zeer duidelijk aanwezig.

De grachten op de wallen en de toegangspoorten tot het historisch centrum zijn hier nog zeer eenduidig aanwezig.

3.10 Archeologie

Aangezien het RUP de historische kern van Bree bevat en gesitueerd in een woongebied met cultuurhistorische en esthetische waarde is het Decreet houdende de bescherming van het archeologisch patrimonium van 30 juni 1993 (archeologiedecreet) en het Verdrag van Malta (La Valetta van 1992) van toepassing.

Van het archeologiedecreet is vooral art. 4§2 (zorgplicht) dat de eigenaar en de gebruiker van de gronden ertoe verplicht om de archeologische resten die zich op hun gronden bevinden te bewaren en te beschermen. Het Verdrag van Malta ijvert ervoor om archeologie zo vroeg mogelijk in de planningsfase op te nemen.

Het plangebied bestaat uit de historische binnenstad van Bree, ontstaan in de middeleeuwen. Het goed bewaarde stratenpatroon en de historische resten die nog overal terug te vinden zijn, zijn een aanduiding dat het archeologisch bodemarchief eveneens goed bewaard is. Het lage aantal gekende archeologische sites in de Centrale Archeologische Inventaris wijst niet op de afwezigheid van archeologische resten maar op een gebrek aan onderzoek in het verleden. Tijdens de ontwikkeling van de projectzones zal het archeologisch erfgoed ongetwijfeld geraakt en beschadigd worden. Het is raadzaam om zo vroeg mogelijk in de planningsfase op de hoogte te zijn van het aanwezige archeologische erfgoed en de bewaringstoestand ervan zodat het kan worden meegenomen in de planning en uitvoering van de werken, zowel qua timing als qua financiering. Daarom wordt een archeologisch vooronderzoek in de stedenbouwkundige voorschriften van de projectzones, de beschermde gebouwen en de te behouden gebouwen ingeschreven.

3.11 Gemeentelijk terrasreglement

Binnen het plangebied is het gemeentelijk terrasreglement van toepassing.

Hierin wordt uitspraken gedaan over het gegeven dat iedere horeca-uitbater die een terras wil uitbaten op het openbaar domein hiervoor een vergunningsaanvraag dient aan te vragen. Het reglement is van toepassing voor het stadscentrum van Bree, met inbegrip van de kleine ring.

3.12 Gemeentelijk Mobiliteitsplan Bree

Het vernieuwde mobiliteitsplan werd in 2011 gefinaliseerd en op 28 februari 2012 op de gemeenteraad goedgekeurd.

Het is vooral de ambitie om diverse (nieuwe) omvangrijke fietspadendossiers langs gewestwegen na de planning- en grondverwevingsfase nu concreet te realiseren: Opperkerkebaan, Meeuwkerkebaan, Peerderbaan vanaf 2012 en de volgende jaren, en vrij liggende fietspaden langs de Maaseikebaan vanaf 2013. Van de Meeuwkerkebaan zal in 2012 het deel Rode Kruislaan tot aan de Riekskenstraat aangelegd worden.

Voor de verbetering van de veiligheid ter hoogte van scholen gelegen langs een gewestweg, waarvoor een module 10 werd afgesloten met het Vlaams Gewest m.n. Millenstraat, Toleikstraat en Malta werden in 2010 de budgetten vastgelegd voor de uitvoering van de werken.

De werken (o.a. de aanleg van een nieuwe rotonde en fietspaden) zijn in 2011 opgestart en in 2012 voorzien we enkel nog budgetten voor de beproevingen. De werken verlopen vlot en ze zullen in 2012 (voorlopig) opgeleverd worden.

Voor de aanleg van de fietspaden van de Peerderbaan starten de werken effectief in het voorjaar 2012.

In 2012 zullen de innames van de Opitterkiezel gefinaliseerd worden. In 2012 voorzien we tevens de aanstelling van de aannemer voor de aanleg van de fietspaden langs de Opitterkiezel .

In 2013 zal dit voor de Maaseikerbaan gebeuren.

In 2012 wordt de opstart van de studie voor de aanleg van veilige fietspaden langsheen de Rode Kruislaan, vanaf de Oudestraat tot aan Kanaal Noord voorzien. Op dit traject worden ook 2 fietstunnels voorzien.

Bree is dan zo goed als mogelijk uitgerust voor de zwakkere weggebruikers.

Daarnaast blijft de aandacht gaan naar de blijvende verfraaiing en onderhoud van ons openbaar domein (straten, stoepen, pleintjes, ijzel- en sneeuwbestrijding...) waarvoor de technische dienst goed uitgerust moet blijven.

Op de gemeentewegen wil men bijzonder aandacht schenken aan de zwakke weggebruiker door de aanleg en vooral het goed onderhouden, ook bij hevige sneeuwval, van veilige fiets- en voetgangersverbindingen.

Ook het te veel en te snel auto- en vrachtverkeer is zeer bedreigend voor de zwakke weggebruiker. Het nieuw algemeen snelheidsplan, dat onlangs door de gemeenteraad unaniem werd goedgekeurd, zal hier ongetwijfeld toe bijdragen.

De gevaarlijke gewestweg 't Hasseltkiezel wordt samen met de diensten van A.W.V. aan een grondig onderzoek onderworpen, om het snel rijden en de gevaarlijke oversteekplaatsen drastisch aan te pakken.

3.13 Watertoets

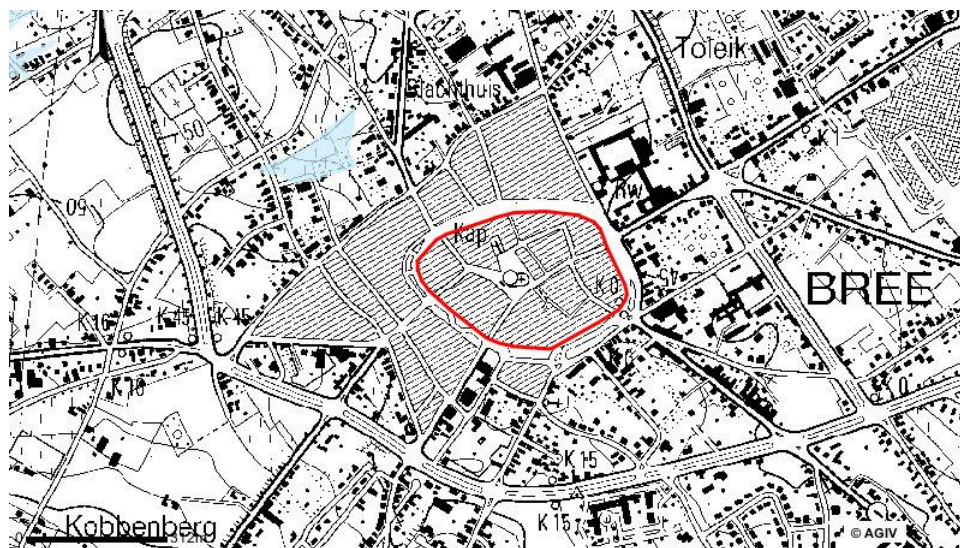
Binnen Vlaanderen vormt het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003 (versie maart 2012) het juridisch en organisatorisch kader voor het waterbeleid. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn naar Vlaamse regelgeving.

De wijzigingen treden in werking vanaf 1 maart 2012. De verplichting om advies te vragen, vermeld in artikel 3, is van toepassing op vergunningsaanvragen ingediend na de inwerkingtreding van dit besluit.

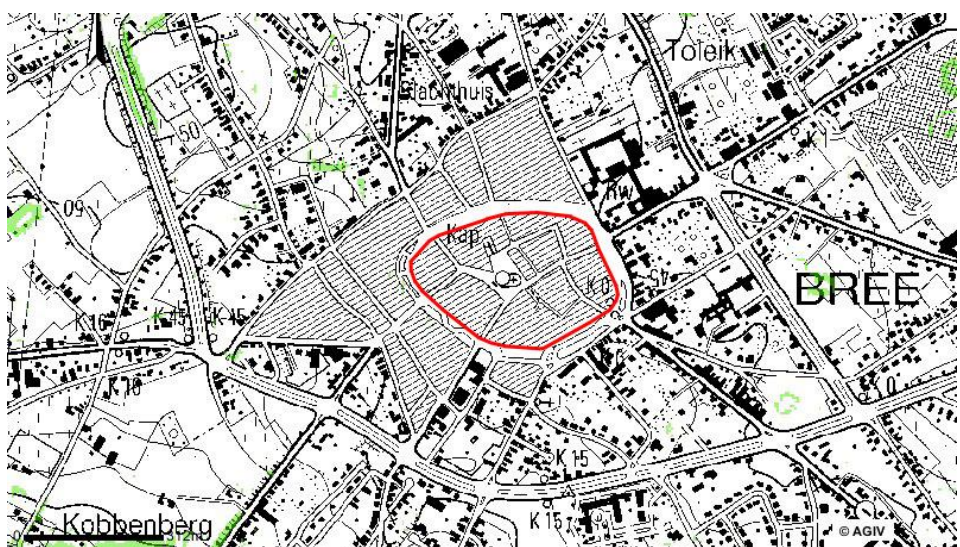
In het kader van de plenaire vergadering werd op 26 maart 2012 advies gegeven door de provincie Limburg directie Ruimte, dienst water en Domeinen in verband met onbevaarbare waterlopen van tweede of derde categorie over het voorliggend RUP conform art 3 van het decreet.

Op basis van de onderstaande watertoetskaarten kunnen voor het plangebied volgende vaststellingen gemaakt worden:

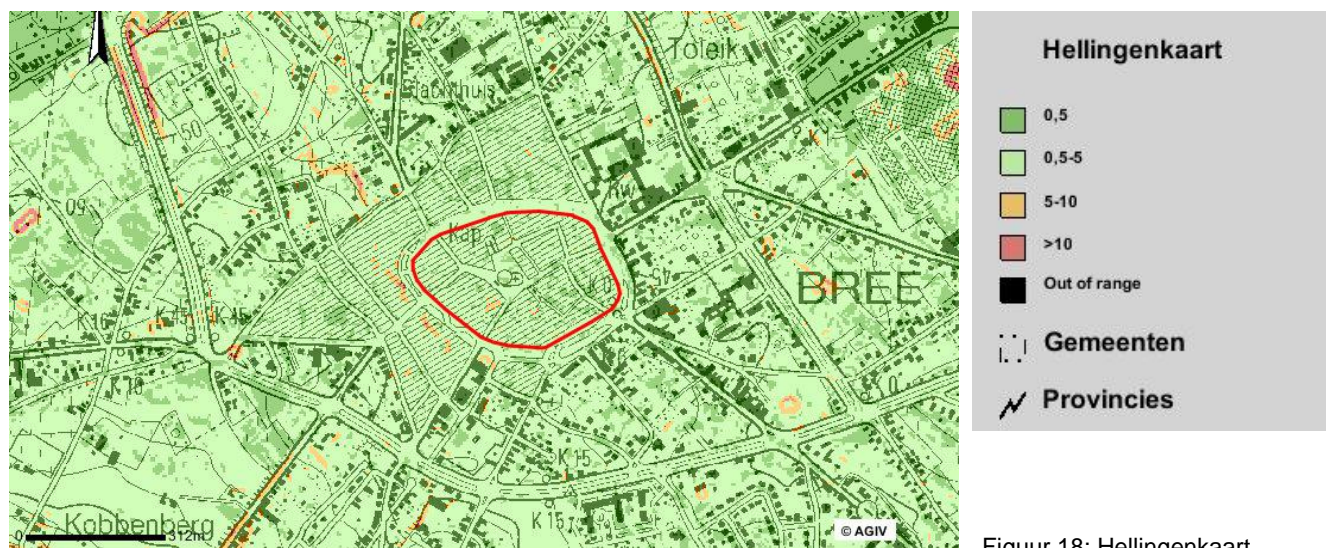
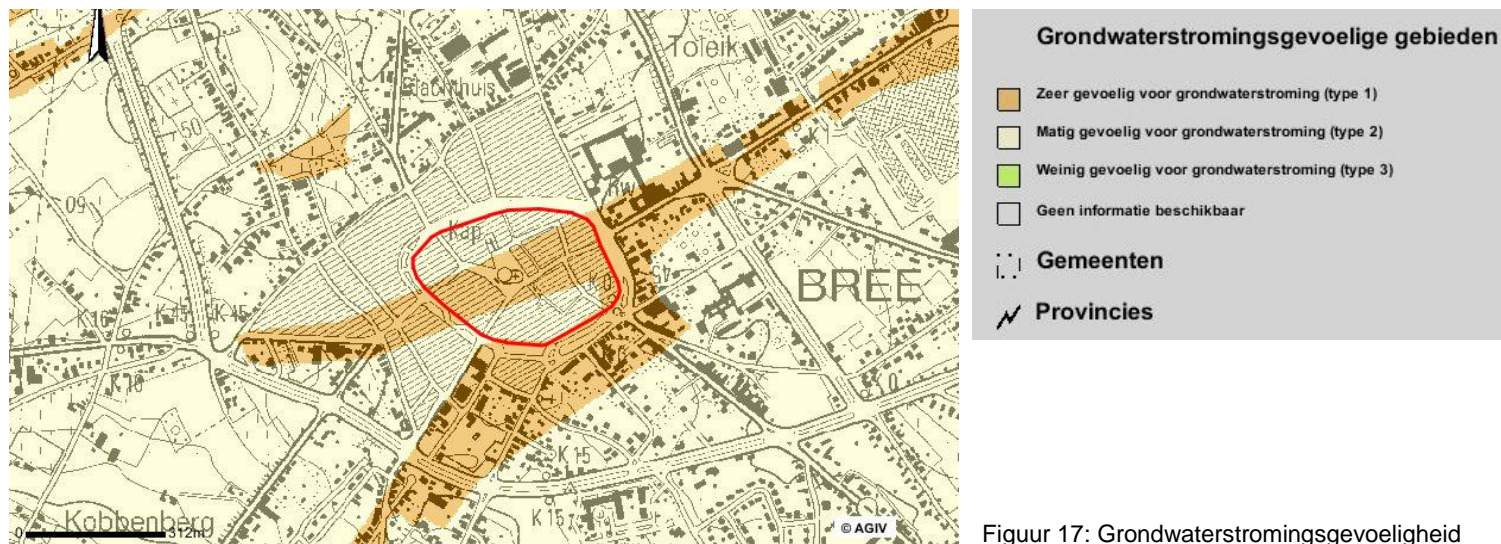
- Het plangebied ligt niet in een risicozone voor overstroming, er zijn geen erosiegevoelige elementen in het plangebied gesitueerd en het plangebied ligt gedeeltelijk in infiltratiegevoelig gebied waardoor de aanleg van infiltratievoorzieningen of waterdoorlatende verhardingen hier relevant kan zijn.
- Het plangebied is ook matig gevoelig voor grondwaterstroming en deels zeer gevoelig ter hoogte van de ingebuisde Breeërstadbeek.



Figuur 15: Overstromingsgevoelige gebieden

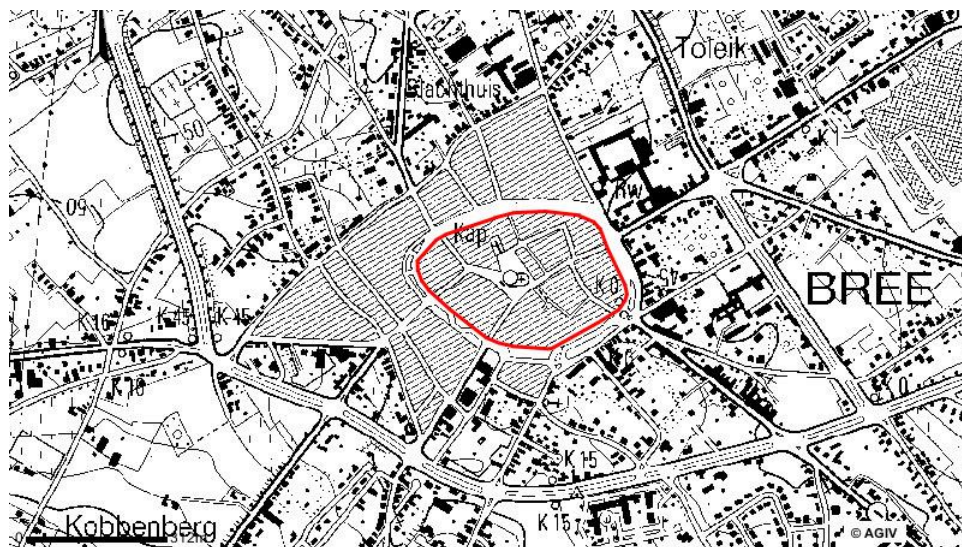


Figuur 16: Erosiegevoeligheid





Figuur 19 : Infiltratie gevoelige gebieden



Figuur 20: Winterbedkaart

CONCLUSIE

Als gevolg van het voorliggend RUP is er op basis van het onderzoek van de dienst water en Domeinen van de provincie Limburg geen betekenisvol schadelijk effect op het milieu te verwachten als gevolg van de verandering van de toestand van watersystemen (of bestanddelen ervan) door het realiseren van dit ruimtelijk uitvoeringsplan voor zoverre de onderstaande voorwaarden i.v.m. de watertoets en het wateradvies ivm de watertoets en bijhorende aanbevelingen (decreet integraal waterbeleid artikel 8) worden in acht genomen:

Het RUP betreft een activiteit binnen het stroomgebied van een onbevaarbare waterloop van 3^{de} categorie (Nummer 93 Breeërstadsbeek):

Het plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied;

Het plangebied is daarenboven gelegen in :

- Het bekken van de Maas;
- Het deelbekken Noordoost-Limburg.

Het deelbekkenbeheerplan Noordoost-Limburg bevat hierover de volgende bepalingen: algemeen project: 2.1.1.1. Behoud en herstel van de sponswerking bodem moet maximaal nagestreefd worden.

De adviesvraag handelt in eerste instantie over:

- Richtlijn gewijzigde afstroomhoeveelheid
- Richtlijn gewijzigde infiltratie naar het grondwater

In de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater wordt aangegeven dat een lozing van hemelwater op een watersysteem een maximaal lozingsdebiet mag hebben van 40 l/s ha. Vanaf een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en kan het niet meer eenduidig gemilderd worden door de maatregelen opgenomen in de stedenbouwkundige verordening. Dat wil zeggen: gezien de bodemgesteldheid hier uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet bij nieuwe verharding en bebouwing er vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na de opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus – rekening houdend met de aanwezige zandbodem – noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen. Deze bepalingen moeten worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften, en worden aangevuld in de watertoets.

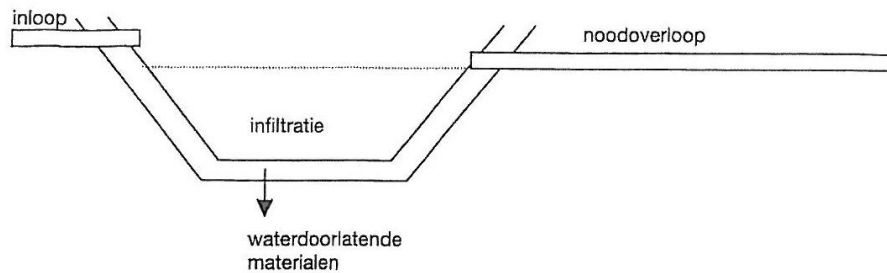
Bij het uitvoeren van infiltratiemaatregelen moet voor nieuwe bouwprojecten in principe gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten of wadi', tenzij hier afdoend technisch bezwaar voor is. Deze ruimtes moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen. Dit kan in de vorm van een verlaging in restzones of in de groenzones van projectzones.

Er moeten infiltratieproeven worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen, om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken (s) te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, met een minimum van 200 m³/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimum 2% van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op

eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwatertafel moet minimaal 30 cm, bedragen.

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

Infiltratievoorziening:



De ruimte voor water die moet gecreëerd worden onder de vorm van een open waterbergingszone moet binnen elk van de voorgetelde zoneringen in het RUP mogelijk zijn.

3.14 De ruimtelijke veiligheidstoets

Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd op vraag van de provincie bijkomend advies gevraagd aan de VR-cel inzake de noodzaak tot de opmaak van een veiligheidsrapport.

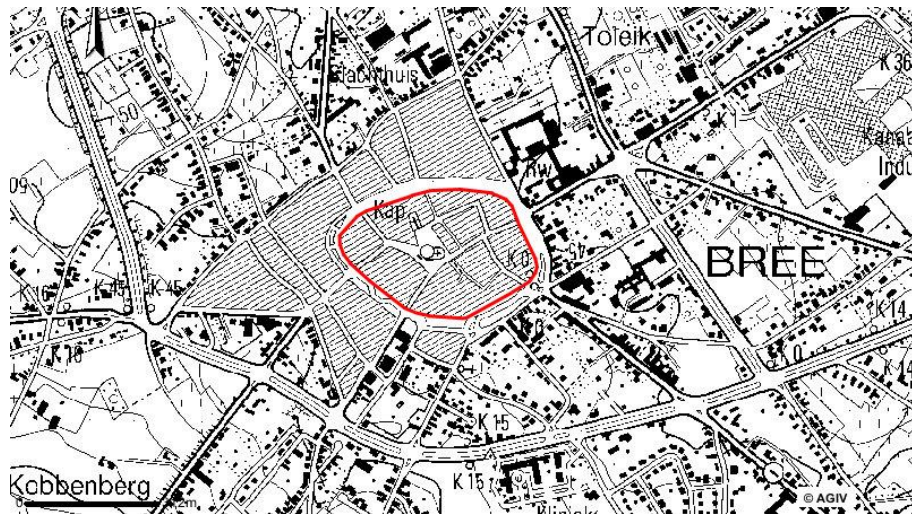
In het advies van de dienst veiligheidsrapportering van 9 mei 2012 (zie bijlage achteraan in de toelichtingsnota) wordt gesteld dat gelet op het feit dat:

- Volgens de gegevens van de dienst VR (bron:webstek <http://www.lne.be/themas/veiligheidsrapportage/inrichtingen/lijsten>) in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn,
- Volgens de gegevens verstrekt in de screeningsnota en de toelichtingsnota in het plangebied geen bedrijvigheid, en dus geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn,
- Volgens de gegevens van de dienst VR binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied geen Seveso-inrichting aanwezig is.

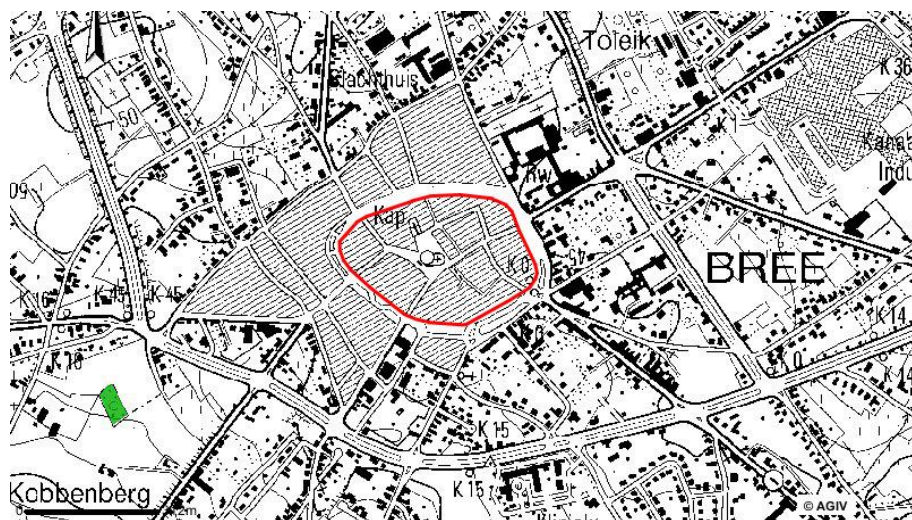
Hierdoor betreft het geen relevante ruimtelijke ontwikkeling voor wat betreft het aspect externe (mens) veiligheid en beslist de dienst VR dat er geen ruimtelijke veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden. Voor wat het aspect externe veiligheid betreft dient geen verdere actie ondernomen te worden.

3.15 Belangrijke natuurwaarden

Het plangebied is niet gesitueerd in de directe omgeving van het VEN of IVON, noch van een habitat of vogelrichtlijngebied. Volgens de biologische waarderingskaart (versie 2.2) wordt het plangebied beschouwd als minder waardevol . het volledige plangebied is gesitueerd binnen de code ud (dicht bebouwd gebied).



Figuur 21 : Uitsnede VEN- IVON



Figuur 22: Uitsnede uit de Biologische waarderingskaart

4 De Plan-MER –plicht

In het kader van de plan-MER-plicht werd voor de opmaak van het rup een Plan-MER screening opgesteld door Anteagroup in onderaanneming van Geosted bvba ism Bongaerts Peter.

De mer-screening werd op 27 maart 2012 aan de diverse adviserende instanties overgemaakt.

Volgende milderende maatregelen werden vanuit het onderzoek naar potentiële effecten van het plan opgenomen en verwerkt in de stedenbouwkundige voorschriften.

Vanuit de discipline bodem en grondwater worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld. De benodigde maatregelen vinden plaats tijdens de aanlegfase en tijdens voorbereidend studiewerk.

Vanuit de discipline oppervlaktewater worden volgende milderende maatregelen voorgesteld:

- Indien verharding nodig is, wordt aangeraden om het gebruik van waterdoorlaatbaar materiaal op te leggen tenzij dit omwille van technische of milieuredenen (VLAREM-norm) niet mogelijk is.

Vanuit de discipline fauna en flora worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld.

Vanuit de discipline landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie worden geen specifieke milderende maatregelen voorgesteld. In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP worden voor bouwaanvragen in bepaalde zones, de verplichting opgelegd om een archeologisch vooronderzoek uit te voeren. Het betreft de beschermde gebouwen (parse omranding), de gebouwen uit de inventaris van het VIOE (blauwe omranding) en bij de begeleidende gebouwen (oranje omranding). Bij bouwaanvragen binnen andere zones wordt een archeologisch vooronderzoek opgelegd indien er grondwerken blijken nodig te zijn voor het uitvoeren van de bouwvergunning.

Vanuit de discipline mens wordt volgende specifieke milderende maatregel opgenomen:

- Bij de projectaanvraag (bouwaanvraag) dient er een toets te gebeuren waarin omschreven wordt op welke manier het project rekening houdt met de privacy van de bewoners.

De integrale MER-screening en de ontheffingsbeslissing van de Plan-MER is bijgevoegd bij het RUP.

5 Historiek ruimtelijke context

5.1 Bree als vestingstad

Tijdens de Romeinse tijd kwamen er in Bree en omstreken geen heirbanen voor, wel was het een knooppunt van volgende verkeerswegen:

- Maastricht- Tongeren-Bilzen- Zutendaal- As- Gruitrode- Bree- Hamont – 's Hertogenbosch – Nijmegen;
- Maaseik – Bree
- Bree- Roermond met als aftakking de zeer oude weg Weert- De Luysen- 't Eppel – het Strater – het Burger – 'onder Bree' – Tongerlo naar Maastricht.
- Bree- Meeuwen-Helchteren- Hasselt
- Bree- Peer – Beringen – Diest.

Dorpen en steden ontstonden op kruispunten van belangrijke handelswegen. Ook Bree kent haar ontstaan aan de ligging langs handelswegen. Op het kruispunt van deze wegen ontwikkelde zich eerst een handelscentrum, werd een kerk gebouwd en later een stadhuis.

De nederzetting Bree ontstond aan de Boneputterbeek, Bree en Beek vormde voor 1007 één domein, Britte genaamd, eigendom van graaf Ansfried, die in 992 de abdij van Thorn stichtte. De kerk die toen reeds in Britte stond zou de kerk van Beek geweest zijn. Tussen 1007 en 1078 zou een gedeelte van Britte overgegaan zijn naar het domein van gravin Ermengardis, weduwe van Arnold, graaf van Haspanga en broer van Giselbertus, graaf van Loon. Dit gedeelte van het oorspronkelijke domein behield de naam Britte en kreeg een nieuwe kerk. In 1078 maakte zij de goederen over aan het St-Bartholomeuskapittel van Luik als eigengoed. In de 11^{de} eeuw kreeg de nederzetting Bree het Luikse stadsrecht en privileges. In de XIV^{de} eeuw was de stad reeds omwijd en versterkt; ze werd in 1360 reeds als stad vermeld. De oudste keure van de stad dateert van 1447 en werd verleend door prins bisschop Jan van Heinsberg. De versterking bestond op dat ogenblik uit meters hoge aarden wallen beneden afgezet met een brede watergracht en boven met piketten of met een haag, van in elkaar verstrengelde houtgewas en doornstruiken.

De stad binnen de wallen was toen reeds opgedeeld in 4 kwartieren of vierdels: het Itterviertel, het Kloosterviertel, het Nieuwstadviertel en het Gerdingerviertel. Sinds 1447 was het stadsbestuur in handen van 2 burgemeesters die jaarlijks verkozen benoemd werden door de vierjaarlijks verkozen gezworenen van elk viertel. In de helft van de 15^{de} eeuw stond er een ringmuur op een aarden wal. Op enige strategische plaatsen was er een toren en op 4 plaatsen kon men de stad binnen via poorten:

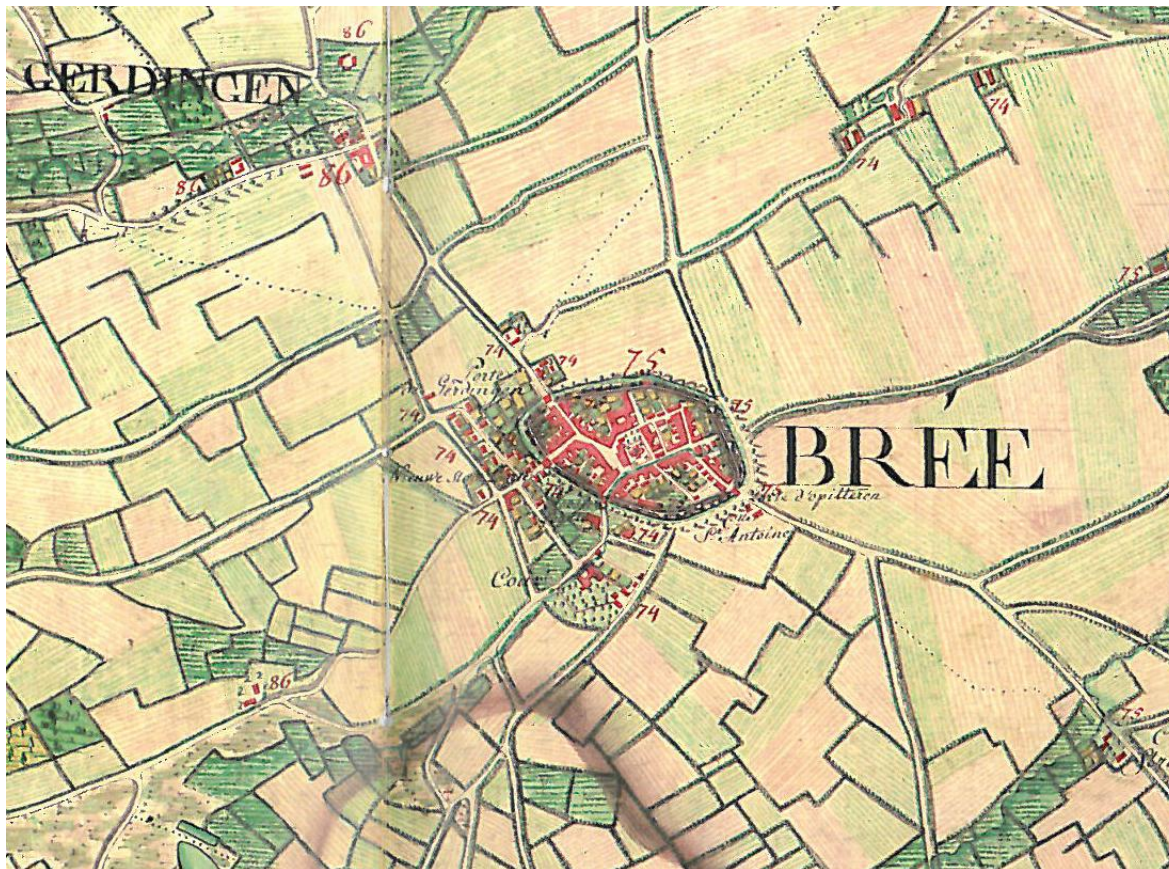
- De Gerdingenpoort voor wie uit 's Hertogenbosch kwam;
- De Nieuwstadpoort voor wie van Hasselt en Diest kwam;
- De Kloosterpoort voor wie van Maastricht en Tongeren kwam;
- De Itterpoort voor wie van Maaseik en Roermond kwam.
- ER was geen doorgang aan Malta, er was wel een toegang tot de wallen.

Bree was ene versterkte stad in het land van Loon met een watergracht, de borggracht met ophaalbruggen aan de poorten. De gracht werd gevoed door de Boneputterbeek en vanaf de tweede helft van de 16^{de} eeuw ook door de Velterbeek. De Boneputterbeek zorgde voor de bevoorrading en bepaalde zelfs een groot stuk van de ovaal vorm van de stad.

Bree was een kleine stad van 9 ha 90 ca binnen de wallen, groot eivormig, met het smalle gedeelte naar het westen gericht.

De Boneputterbeek - die in het centrum Breeërstadsbeek noemde - liep langs de Kloosterstraat en Hoogstraat de Opitterstraat in waar ze 50 m in de Opitterstraat tussen de huizen in de richting van Malta liep.

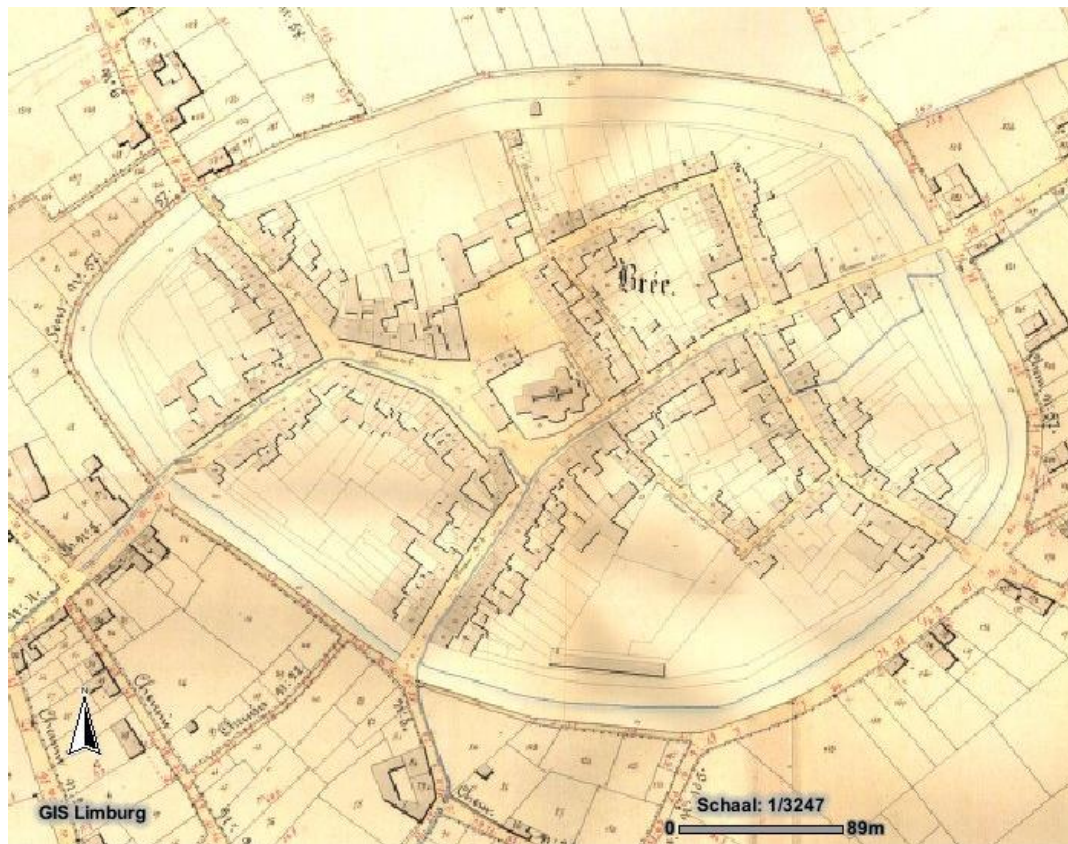
De richting van de straten binnen het centrum wijzen op het beperkt lokaal karakter van het middeleeuwse Bree. De belangrijkste bovenlokale weg gaf geen rechtstreekse toegang tot één van de poorten van de stad maar liep langs de oude Gruitrodestraat en de stadsgracht in de richting van de Opitterpoort. De ligging van twee verdedigingstorens maakt duidelijk dat hier controle op het in- en uitgaand verkeer gebeurde en een bewijs dat de Witte Torenstraat een belangrijke verkeersader was. Bree had bijkomend nog twee torens nl. de Kruittoren ter hoogte van de Glycinestraat en de ververstoren aan Malta. Bij het ontstaan van de omwalling moeten de hoofdstraten reeds een groot stuk bebouwd geweest zijn, want de vier poorten die op 4 hoofdstraten (Gerdingenstraat, Nieuwstadstraat, Kloosterstraat en Opitterstraat)afsloten, hebben de vorm van de omwalling bepaald. De straten versmallen allemaal aan de poorten waardoor ze beter verdedigbaar en controleerbaar waren.



Figuur 23: Uitsnede uit de ferrariskaart van 1771

Binnen de Wallen was er nog voldoende ruimte aan uitbreidingsmogelijkheden voor een toekomstige bevolkingsgroei. Deze mogelijkheden lagen in de kwartieren, tussen de Kloosterstraat en Hoogstraat, tussen de Opitterstraat en de Wallen, ten zuiden van de Gerdingenstraat en tussen de Hoogstraat en de Wal in het noorden. Deze ontwikkelingen werden ontsloten door de winkelhaakstraten (Meinestraat en Vaesstraat). In de 17^{de} eeuw heeft de uitbouw van het refugiehuis annex abdij van de Norbertijnen en de bouw van de Latijnse school van de Augustijnen plaats gehad. Aansluitend werden nieuwe straten naar de omliggende dorpen uitgezet. Bree groeide radiaal en concentrisch, met linten lands de radialen en een min of meer concentrische opvulling aan de stadsrand.

5.2 Ontwikkelingen in de 19 de eeuw



Figuur 24: Uitsnede uit de Atlas der buurtwegen van Bree van 1845

In 1867 besluit het stadsbestuur om de wallen te slechten. Op de vrijgekomen ruimte worden vlug gebouwen van openbaar nut opgetrokken zoals de traminfrastructuur met een stationsgebouw aan Malta en de inpassing van rangeer- en laadsporen op de Stationswal samen met de later uitgebouwde onderhoudsplaatsen op de Witte Torenwal.

De 19^{de} eeuw betekende voor Bree een periode van economische voorspoed. Vooral de ambacht van steen – en pannenbakken werd druk beoefend. Verder kwam er een sigarennijverheid en vlak buiten de stadskom werd een pijpenfabriek opgericht. Het duurde tot de tweede helft van de 20^{ste} eeuw voordat er zich in Bree enkele industriële bedrijven vestigden.

5.3 Ontwikkelingen in de 20ste eeuw

Vlak voor WOI heerst een economisch malaise. De omschakeling van een agrarische naar een industriële samenleving verliep moeizaam. De combinatie van verbeterde mobiliteit en het feit dat er iets moest gebeuren betekende de intrede van de zoneringsstedenbouw, voortaan zouden alle activiteiten zich afzonderlijk afspelen in specifieke zones/ werken op industrieterreinen en wonen in woonzones;?

Verkeersinfrastructuren waren bindtekens. In 1949 werd de ruimte van de omwalling ontruimd en ingericht als ringlaan, 2x 2 rijstroken met groene middenberm. In de stadskern werden via APA en BPA rooilijnen stelselmatig achteruitgedrongen, hoeken werden afgeschuind, stoepen versmald en rijwegen verbreed, beschikbare openbare ruimtes worden ingevuld met parking. Het organische weefsel met zijn in- en uitsprongen, verwijzingen, herkenningspunten, oriëntatieaanduidingen, vrij- en andere hoekjes moesten wijken voor gladde gevelwanden. De handelsfunctie ging domineren en tal van bovenverdiepingen geraakten in onbruik.

De klein ring geraakte verzadigd. Omstreeks 1970 werd gestart met de aanleg van de tweede ring. Bree lag aan een belangrijke oostwest as in het noorden van Limburg. Een aantal activiteiten werden aan het centrum onttrokken en ingeplant aan de stadstrand: gemeentehuis, bibliotheek, winkel- en ambachtelijke bedrijven, onderwijs, grootwinkelbedrijven. Industrieterreinen werden ingericht ver van het centrum. De stadskern bleef leeglopen met tot gevolg de karakteristieke lintbebouwing die de dorpen aan elkaar breidt en met het verlies aan open ruimte. In 1968 werd men met de herziening van het BPA centrum verplicht met 5 bouwlagen te bouwen aan weerszijden van de kleien ring, een voorbeeld is de Knippenbergbuilding aan Malta. Later werd in het kader van het monumentenjaar een herwaarderingscampagne voor de binnenkern opgezet met een herziening van het BPA centrum. Eindelijk was er aandacht voor de karakteristiek van vormelementen en was er een stimulering van de handels- en woonfunctie. Acties waren de herinrichting van de Opitterstraat tot winkelwandelstraat, de integratie van de culturele infrastructuur in het stadsweefsel door de restauratie, de ombouw van het voormalige bejaardentehuis tot ontmoetingscentrum, de renovatie van de Breughelzaal, het op schaal brengen van de kleine rin, het goedkeuren van de herwaarderingsgebieden ter sanering van huisvesting en de heroprichting van het perron. Het handelsgebeuren in het centrum groeide en de leegstaande panden verdwenen bij mondjesmaat. Om het stadscentrum verder te optimaliseren is functie van handel en wonen werden in 1986 alle hoofdstraten aangepakt. Bree oogde beter dankzij een door het bestuur volgehouden kernbeleid. Het recreatief winkelen in kleinschalige historische kernen zoals Bree zwengelde de horeca aan, terrassen en snackbars waren opvallende nieuwkomers. De laatste jaren ging er aandacht uit naar wonen, het stadspark, sportfaciliteiten en het oplossen van het mobiliteitsvraagstuk. Kernversterking bleef hierbij een centraal thema maar miste een deel van zijn vooropgestelde doelstellingen.

5.4 Bree vandaag anno 2012

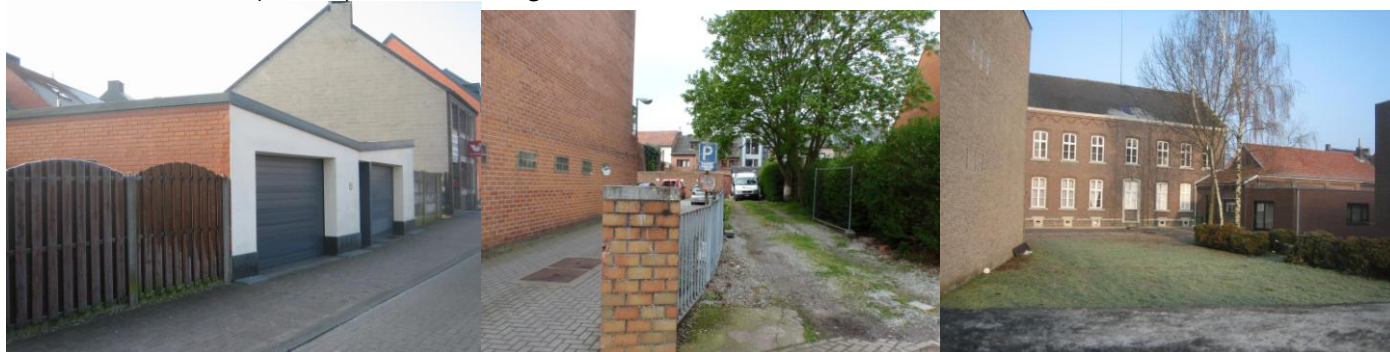
Centraal gelegen in het stedelijk gebied situeert zich de herkenbare middeleeuwse stad. De oude stad heeft de hoogste bebouwingsdichtheid en is een uitgesproken multifunctioneel gebied, met nadruk op de handel, horeca rond het Vrijthof, cultuur rond het ontmoetingscentrum, de Breughelzaal. De stadsrand, gelegen tussen de wallen en de grote ring heeft een stedelijk karakter gekregen met voornamelijk gesloten bebouwing.

Een aantal kankerplekken in het historisch centrum zijn tot op de dag van vandaag nog steeds aanwezig. Het BPA Centrum Bree Herziening van 2000 is te zwak gebleken om een aantal kankerplekken in het centrum op te lossen en de ruimtelijke samenhang in de historische kern terug te herstellen.

Leegten in het centrum bleven onbebouwd



De wallen bleven op vele plaatsen onafgewerkt



Gebouwen uit de jaren 70 missen iedere geleding en materialisering van het kenmerkende historisch patrimonium



De randen van het stadspark bleven als bouwvallige achterkanten bestaan



Binnengebieden kregen niet de vooropgestelde invulling en werden veelal gebruikt als tijdelijke oplossing van het parkeerprobleem



De hoogbouw van de jaren 70 is nog steeds een dominante, overdreven schaalspiong die na 40 jaar nog steeds niet is verankerd



Uitbreiding en modernisering van de handelszaken op het gelijkvloers gebeurde zonder respect voor gevelgeleding en bebouwingsstructuur.



Historische panden bleven leeg en vervallen.



Gebrek aan visibiliteit van openbare gebouwen zoals bij de Breughelzaal



6 Bestaande ruimtelijke toestand van het plangebied



Figuur 25: Meest recent beschikbare luchtfoto van het plangebied en zijn directe omgeving

6.1 Ruimtelijke kenmerken

De oude structuur van Bree is goed herkenbaar in de huidige ruimtelijke opbouw van de stad. Na het dempen van de wallen is een brede ruimte vrijgekomen waarop de binnenring is aangelegd. Ruimtelijk is de ring duidelijk voelbaar maar naar verkeersstructuur vormt deze een onsaamenhangend geheel van gefragmenteerde ruimten. De randen van het centrum werden ad-hoc ingevuld met een zeer diverse architectuur met rommelige achterkanten en parkeerruimtes. Ook naar bouwhoogtes is er langs de wallen een sterke differentiatie in bouwhoogtes gaande van laagbouw (1 bouwlaag) tot hoogbouw (5bouwlagen).



Figuur 26: Aantal bouwlagen

Binnen de kleine ring is Bree een kleien Middeleeuwse stad met een diameter van 250 m bij 400 meter. Morfologisch vormt de stadskern grotendeels een eenheid: het oude hart van de stad met een kleinschalige, gesloten, historische bebouwingswanden die in de jaren 70 onherstelbaar verminkt werden. Een aantal oriëntatieelementen zoals de Kerk, het oude Stadhuis en het voormalige Sint-Michielscollege (huidige stadhuis) samen met een aantal open ruimten (Vrijthof, Tuin aan stadhuis en Stadspark aan de Dekenij) vormen elementen met een sterke beeldwaarde. De gebouwen in de kern hebben voornamelijk twee tot drie bouwlagen met een zadeldak .

De binnenstad van Bree is opgebouwd uit pleinen en straten: de centrale ruimte is het Vrijthof met daaraan gelegen de kerk, het oude stadhuis en het huidige stadhuis (voormalige Sint –Michielscollege). Hieraan aansluitend ligt de spits toelopende ruimte van de Markt. De ander open ruimte ten zuiden van de kerk is het groene park van de Dekenij. De Merisstraat is een smalle straat met een rommelige aanblik. De Meistraat in het noorden en de Vaesstraat is het zuiden zijn woonstraten met bebouwing op maat van het centrum. Bree heeft een grote aantrekkingskracht op haar cliënteel door de kleine, overzichtelijke maat van het centrum, de historische kwaliteit van de straatwanden en gebouwen en de aanwezige horeca en de korte loopafstanden tot de parkeerstraten.

Ruimtelijk structurele elementen zijn:

- De Kleine ring: Witte Torenwal – Kruittorenwal – Ter Rivierenwal – Stadsplein – Grauwe Torenwal – Stationswal.
- De stadspoorten: Gerdingenpoort, Nieuwstadpoort, Kloosterpoort en de Opitterpoort.
- De historisch gegroeide stratenpatroon van de Gerdingenstraat, Nieuwstadstraat ,Hoogstraat, Kloosterstraat, Opitterstraat, Vaesstraat en Meistraat.
- De centrale dragers: het oude en nieuwe stadshuis en de kerk
- De open plekken in de stad nl. het Augustijnerpark, het Vrijthof en het stadspark aan de Dekenij.
- Het ontmoetingscentrum
- Het refugiéhuus en de Dekenij
- Het Vrijthof en de Markt
- De hoofdwinkelstraat Kloosterstraat –Hoogstraat.

6.2 Functionele kenmerken



Figuur 27: Functievulling op het gelijkvloers

Om inzicht te krijgen in de bestaande functionele toestand werd het plangebied binnen de Wallen geïnventariseerd naar functies.



Figuur 28: Functieinvulling op verdiep

De detailhandel (convenciencegoederen en shoppinggoederen) concentreert zich voor een groot deel nog in het centrum (ook al is er een sterke uitbouw ter hoogte van de Tolleik). Het centrum heeft nog heel veel kleine winkels, diensten en horeca. De kernwinkelstraten zijn de Opitterstraat, de Hoogstraat en de Markt. In mindere mate geldt dit voor de Kloosterstraat, de Nieuwstadstraat en de Gerdingenstraat. Het zijn vooral aanloopstraten naar de kernzone met een gewoon woon/winkelkarakter. Deze straten eindigen in de parkeerplaatsen op de kleine ring. De diensten met oa horeca zijn voornamelijk rondom het Vrijthof en de Markt en op het uiteinde van de Opitterstraat gesitueerd. Zaken voor hobby, sport en vrije tijd zijn in dezelfde straten gelegen. Handelszaken voor huishoudtoestellen zijn voornamelijk in de Kloosterstraat en op de Markt gesitueerd. Zaken voor kleding, schoeisel en persoonverzorging zijn verspreid over het hele centrum. Rondom de Markt en het Vrijthof is er een concentratie van horecagelegenheden. In de Meinessstraat en de Vaesstraat wordt uitsluitend gewoond. Het shoppingtoerisme heeft zich de laatste jaren uitgebreid wat zich uit in de toegenomen boetieks in de Gerdingenstraat en de horeca op de Markt en het Vrijthof. Bekende ketens zoals Blokker, Zeeman en het Kruidvat, gericht op een breed publiek hebben zich gevestigd in de belangrijkste winkelstraten. Er is een duidelijk gebrek aan de betere, exclusievere zaken en de primaire dagdagelijkse winkels zijn verdwenen uit de binnenstad. Er is duidelijk een gebrek aan bewonersparkeerplaatsen en de ondergrondse Augustijnerparking heeft niet zijn beoogde werking op het parkeren in het centrum. Het groot aantal winkelbedrijven in Bree dat zich langs de Sportlaan –Tolleik heeft gevestigd is een trend die een negatieve impact heeft om de commerciële attractiviteit in het kernwinkelgebied.

De verhuis van het stadhuis naar het gerestaureerde St-Michielscollege, samen met de restauratie van de Michielskerk heeft de horeca op het Vrijthof versterkt.

Het wonen boven winkels zit nog steeds in een neerwaartse spiraal. Door leegstand is er op diverse plaatsen in het centrum verkrotting opgetreden.

Uit een marktstudie van 2009 (opgesteld door BRO op 08/04/2009) komt naar voren dat Bree op dat ogenblik een detailhandelsaanbod had van circa 41.600 m² winkelloppervlakte (wvo) verspreid over circa 156 winkels. De toename is vooral gesitueerd buiten het centrumgebied. In het centrumgebied is de toename vooral tot stand gekomen in het winkelaanbod op het gebied van niet-dagelijkse goederen met een toename van 6.500 m² naar 7.500 m² wat neerkomt op circa 15%. Op het gebied van dagelijkse goederen nam het winkelaanbod in het centrum in 2009 met slechts circa 100 m² toe.

Opvallend in deze marktstudie is dat in het centrum vooral kleine winkels zijn gesitueerd. Van het totaal aantal winkels in het centrum gebied (totaal 72) zijn er 63 kleiner dan 200 m² wvo. Bijna 90% van het aantal winkels in het centrum van Bree bestaat uit kleinere winkels. Daarnaast zijn er in het centrum van Bree weinig ketenbedrijven gevestigd. In 2009 werd slechts 12% van de winkels ingevuld met ketenbedrijven die dan vooral de midden en het lagere kwaliteitssegment vertegenwoordigen (Wibra, Schoenenreus, Zeeman, Blokker, Kruidvat, Premaman). Circa 88% van de winkels bestond uit zelfstandige winkeliers. Uit deze studie valt af te leiden dat er een directe behoefte is aan grotere winkelloppervlakte in het centrum van Bree.

6.3 Verkeersstructuur en de invulling van de niet bebouwde ruimte

In het centrum is, na het dempen van de Wallen, de kleine ring ontstaan. Door de aanleg van de grote ring in 1978 werd het mogelijk om de wallen verkeersluw te maken maar werd de vrijgekomen ruimte volledig ingevuld met parkeerplaatsen.

De kleine ring is nu geen doorgaande verkeersroute; het noordelijk deel geeft ontsluiting van het stadscentrum en het zuidelijk deel is een verkeersluwe éénrichtingsstraat met parkeervoorzieningen zonder verblijfskwaliteit.

De Opitterstraat is de enige winkelwandelstraat van Bree en dan ook verboden voor autoverkeer. Andere straten zijn éénrichtingsstraten zoals de Gerdingenstraat, de Nieuwstadstraat, de Kloosterstraat, de Hoogstraat, de Ter Rivierenwal, het stadsplein en de Grauwe Torenwal. De herinrichting van het Vrijhof en de Markt eind jaren 90 heeft bijgedragen tot het verhogen van de verblijfswaarde in het centrum.

In het kader van de actualisering van het mobiliteitsplan en de herinrichtingsplannen voor het centrum werd er een verkeerscirculatieplan opgesteld door Vectris waar de voetganger en de fietser als de zwakke weggebruiker een hoofdrol spelen. Deze plannen zijn tot op heden niet definitief goedgekeurd en onvoldoende gedragen om binnen dit kader op te nemen als een éénsluitend beleidskader.

7 Potenties en knelpunten

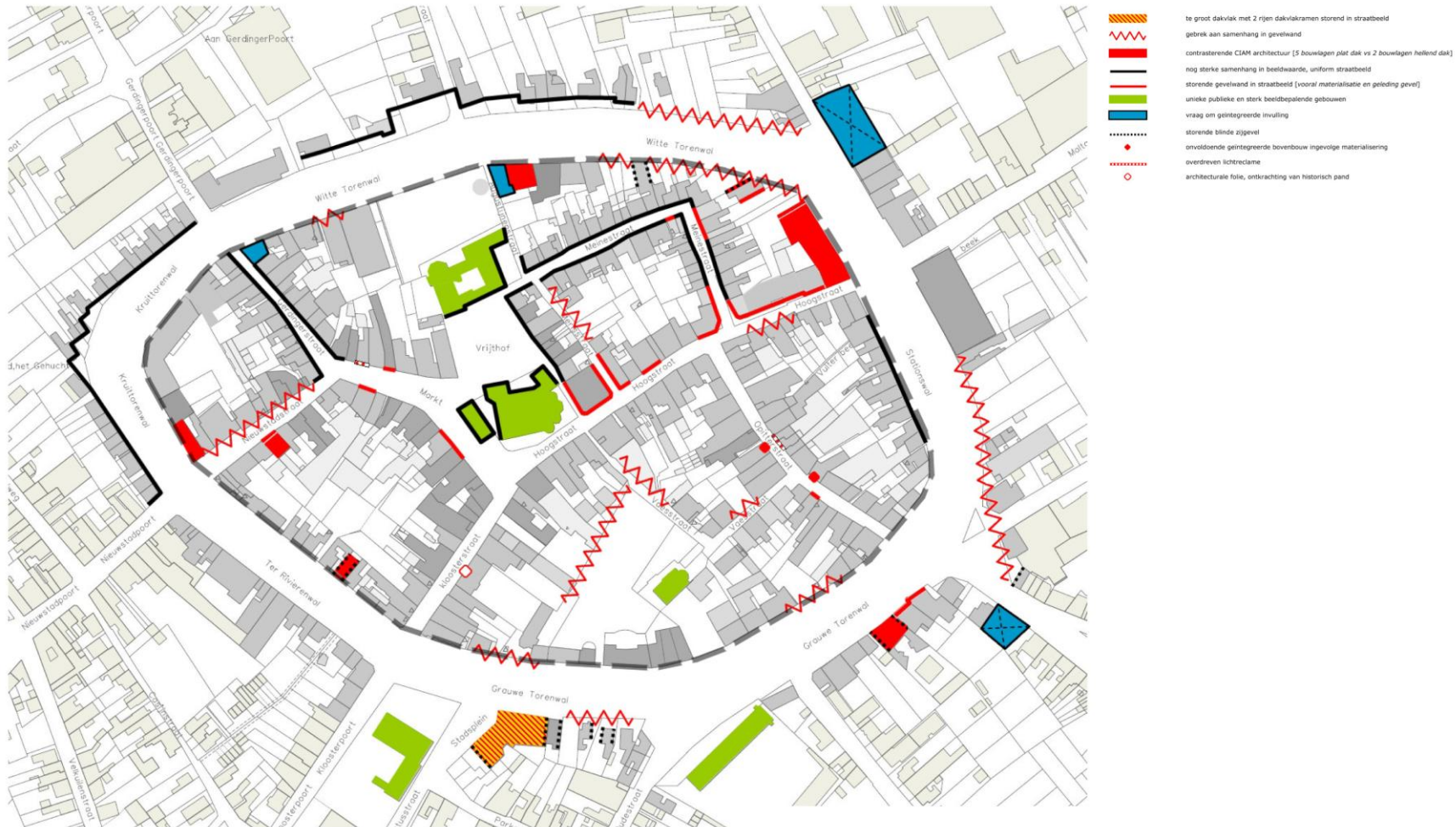
7.1 Ruimtelijke kwaliteiten en potenties

- Een centrum met een rijk historisch verleden;
- Het Augustijnerpark, het Vrijthof en de Markt en het Park van de Deken zijn de centrale betekenisdragers die potenties hebben ter versterking van de belevingswaarde in het historisch centrum;
- Er bestaat een logische verhouding tussen open en bebouwde ruimte;
- Er zijn enorme potenties om het verder valoriseren van het historisch patrimonium;
- Er zijn potenties in het versterken van het handelsgebeuren door de invulling van locaties die op korte termijn vrijkomen (vb. De post);
- Er is een voldoende uitgerust voorzieningenniveau aanwezig;
- De kern is een multifunctionele stadskern op menselijke schaal; bijzonder kleine afstanden en de mogelijkheden om verder uit te bouwen voor de zwakke langzame weggebruiker;
- Hoge woonkwaliteit;
- Goede kwaliteit van het woningbestand met beperkte leegstand;
- Restauratie van zowel het St-Michielscollege als de kerk hebben de attractiviteit van het Vrijthof en het centrum sterk verhoogd.

7.2 Knelpunten

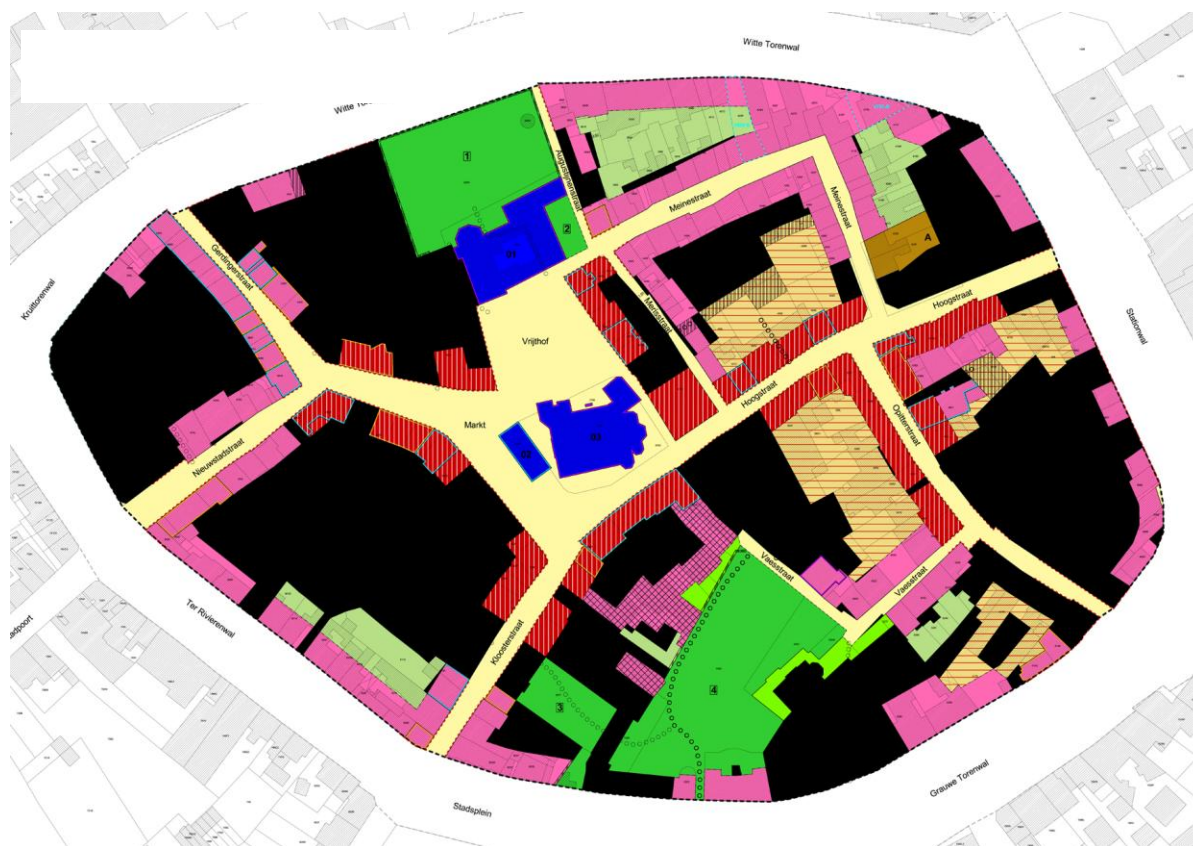
- Vooral langsheen de Wallen en het park van de Dekenij blijft een sterk gebrek aan gevelwanden. Ook in de Vaestraat en de Merisstraat blijven grote delen gekenmerkt door achterkanten en onsamenhangende gevelwanden;
- Langsheen de wallen blijft de CIAM –architectuur met 5 bouwlagen in sterk contrast staan met de gesloten bebouwing van 2 bouwlagen met hellend dak;
- Op diverse locaties in de hoofdstraten en in de Nieuwstadstraat worden gekenmerkt door storende gevelwanden in het straatbeeld en dan vooral naar materialisatie, typologie en gevelgeleding;
- In de Vaestraat, Kloosterstraat en de hoek van de Gerdingenstraat met de Witte Torenwal vragen een aantal loten om een invulling.
- In de Kloosterstraat vormen het terras van het hotel en de folie aan het ontmoetingscentrum een ontkrachting van het straatbeeld.
- De Breughelzaal mist alle visibiliteit en herkenbaarheid;
- Een aantal binnengebieden vragen om een geïntegreerde oplossing. Het bestaande BPA heeft hier geen oplossing kunnen bewerkstelligen;
- Te weinig eenheid, binding ontbreekt ,rommelige binnengebieden;
- Te weinig stedelijk groen, relatief stenig karakter van de stadskern;
- De inrichting van het openbaar domein komt verouderd en zeer onsamenhangend over door het gebruikte straatmeubilair;
- Problemen met laden en lossen en parkeerproblemen in het centrum;
- De auto overheerst nog steeds;

- Wonen boven winkels neemt terug af;
- Kleine winkeloppervlakten geven een stadsvlucht van handel uit het centrum richting Tolleik. Gebrek aan kwalitatieve handelszaken;
- De stadswal is op vele plaatsen nog een achterkant en er is een sterk gebrek aan samenhang in bouwhoogten;
- Sterk verouderde bevolking, relatief weinig jongeren in de binnenstad.



Figuur 30: Potenties en knelpunten in kaart

8 Globale visie op de ontwikkeling van het gebied



Figuur 31: Behoud van de bestaande bestemming van het van toepassing zijnde BPA Centrum Bree herziening

Het bestaande BPA wordt als uitgangsbasis genomen.

Die elementen die goed functioneren binnen het huidige BPA worden behouden en overgenomen in het geactualiseerde RUP.

De plekken waar geen ingrepen zijn te verwachten en waar de voorschriften naar volume en voorzieningen goed zijn worden behouden.

Oa. De roze zones (bebouwingsstroken voor hoofdvolumes) behouden.

Alle moeilijke stukken worden aangegeven en eruit gehaald om te nuanceren (fine tuning).

Belangrijkste wijzigingen zijn:

- Versterken van het horeca ter hoogte van het Vrijthof en de Markt
- Versterken van de kleinhandel in het centrum
- Structureren van de binnengebieden
- Aantal strategische projecten initiëren en de betrokken eigenaars stimuleren tot realisatie
- Versterken van de eigenheid van Bree binnen
- Veiligstellen van de beeldbepalende gebouwen



Figuur 32: Gewijzigde zones binnen het plangebied door middel van het voorliggende RUP

Het betreft vooral:

- Het vastleggen van de strategische projectzone
- Het terugdringen van de bestemming zone verplicht voor handel en wonen
- Het herdefiniëren van de inbreidingsgebieden voor wonen
- Het herdefiniëren van de zone voor wonen, handel en/of diensten aan de Kruittorenwal daar deze gerealiseerd is
- Het herdefiniëren van de zone voor wonen, diensten, handel en/of hotel aan de Witte Torenwal
- Het terugdringen van de zone voor openbaar nut ter hoogte van de Post, de Breughelzaal, het Refugiehuis en het cultuurcentrum, de Dekenij en de kapelanie om een flexibelere invulling gekoppeld aan de structuur van het gebouw mogelijk te maken.

9 Gewenste structuur voor het plangebied

9.1 Visieontwikkeling /aanpak van bijsturing BPA naar geactualiseerd RUP

Die zaken die functioneren binnen het huidige BPA overnemen en behouden binnen het geactualiseerde RUP

De plekken waar niet perse ingrepen zijn te verwachten en waar de voorschriften naar volume en voorzieningen goed zijn behouden (zie figuur 31) .

Oa. De roze zones (bebouwingstroken voor hoofdvolume) behouden.

Alle moeilijke stukken worden aangegeven en eruit gehaald om fine tuning.

De harmonieregel weg; vervangen door vrij duidelijke ruimtelijke enveloppen.

Enveloppe kan een max. en min. inhouden.

Op basis van de bestaande gevelplannen en het bestaande grafisch plan worden de ruimtelijke enveloppen (delen met een exacte enveloppe en delen met een flexibele enveloppe) herbekeken.

De kaart met bouwkundig erfgoed bepaald de interpretatie van het type van de enveloppen. Monumenten en beeldbepalende gebouwen vrij exacte enveloppe. De belerende gebouwen die hier op aansluiten blijven naar verschijningsvorm ondergeschikt aan deze monumenten en beeldbepalende gebouwen.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen op zich zelfstaande gebouwen (kerk, College, ...) of ensembles (ruimtelijk samenhangende gehelen).

Entiteiten

Daarnaast worden een aantal entiteiten gedefinieerd:

1) Ilot Sacre : Vrijthof en Markt met direct aansluitende bebouwing, sterk historisch geladen entiteit die tevens sterk de beeldwaarde en identiteit van Bree mede bepaald.

2) Park: gebied dat vroeger onderdeel vormde van de Abdij van postel met oa. Het refugiehuis, de dekenij, de kapelanij, de muur, de voormalige stadsboerderij, ... die samen een grote centrale tuin hadden. Soort van ommeegang (zie nissen in resten van muur) ifv mediteren, contemplatie, bezinning,....
 Het betreft een ruimte voor meditatie, sen,.... als tegenhanger van het commerciële actieve Bree. (nog zoeken naar een juiste naamgeving).
 Hier geen functies toelaten die activiteit genereren (geen horeca,...) functies die rust opzoeken.

De opzet is om in een kleine stad als Bree een grote samenhang te realiseren maar met een sterk gedifferentieerd karakter.

3) Gerdingenstraat

Samenhang in gevel en straatprofiel, gevelgeleding belangrijk, materialisatie (bepleisterde gevels) specifiek afwijkend kleuren en materialenpallet tov de rest van het centrum);

4) Poorten

3 poorten (Gerdingenpoort, Oppitterpoort en Nieuwstadpoort) en 1 poortplein (kloosterpoort)
 Referentie naar het verleden.

5) Commerciële entiteit (Hoogstraat, Oppitterstraat, Kloosterstraat)

Aandacht voor functieinvulling, handel op gelijkvloers, wonen op verdiep,
 Onderzoek naar ruimte voor trekkers,
 Aandacht voor reclame.
 Hoek Hoogstraat, Oppitterstraat meenemen als ensemble.

6) Woonstraat (Vaesstraat, Meinessstraat)

Hoofdfunctie wonen, geen handel of horeca toelaten.

7) Wallen /Rakken van Bree

Het betreft de stukken van de Wallen tussen de Poorten

Per entiteit overgaan tot het opmaken van een kleurenkaart

Elke entiteit krijgt een kleurcode

Vb. Ilot Sacre Zandsteen, Handgevormde donkere baksteen,
 Park donkere handgevormde baksteen en natuursteen
 Woonstraat
 Gerdingenstraat Gecementeerde gevels (kleurenpallet van gevels)

Entiteiten/ Ensembles

Verschil tussen entiteit en ensembles:

Ensembles zijn entiteiten met een heel sterke ruimtelijke en architecturale samenhang en een zeer sterke historische betekenis die tevens de identiteit van Bree bepalen. Ensembles zullen specifiekere en zeer genuanceerd moeten geanalyseerd worden en zullen specifiekere voorschriften krijgen.

De doelstelling is om de identiteit per entiteit te definiëren, en op basis daarvan de kenmerken en de randvoorwaarden uit te werken per entiteit.

Wat moet er gebeuren per entiteit.

- Entiteit definiëren
- Kenmerken van de entiteit bepalen
- Afwijkingen per entiteit aangeven
- Randvoorwaarden en stedenbouwkundige dragers per entiteit vastleggen
- Bepalen van de acties om de entiteit in zijn wezen te versterken.
 - Vb. Hoe omgaan met voor- en achterkanten
 - Achterkanten oplossen die duidelijk als voorkant fungeren.
 - Vb. Correcties in de wanden aanbrengen op het niveau van het gebouw om de samenhang in de entiteiten / ensembles te versterken.
 - Vb. Opzet zou moeten zijn om die zones op te nemen in onteigening die sinds het BPA van 78 niet opgelost zijn en waar structurele oplossingen op detailniveau moeten worden aangeboden. Het betreft zones waar men (30 jaar de tijd gehad heeft om een oplossing aan te bieden).

Uitspraken doen over de entiteiten vanuit de perceptie van de ruimte.

Entiteiten vanuit de straat bekijken vanuit de perceptie bekijken van waaruit je de stad ervaart.

Strategische projecten

Strategische projecten worden gedefinieerd om de dynamiek binnen het stedelijk weefsel verder aan te zwengelen en de beeldwaarde als voorbeeldprojecten naar voor te schijven en dan vooral in volumeopbouw, gevelgeleding, materiaalgebruik, versterken van de eigenheid van Bree. Daar waar mogelijk wordt een programmatische invulling gedefinieerd maar de ontwikkeling van een centrumondersteunende stedelijke functie met een minimum vastgesteld aantal wooneenheden dient in de meeste strategische projectzones opgelegd te worden.

Er wordt een max. en min. enveloppe gedefinieerd, een V/T en een B/T en er wordt een werkwijze voor aanpak /ontwikkeling van het strategisch project gedefinieerd. Tevens worden de verbanen met directe omgeving (randvoorwaarden tov de rest van het bouwblok) meegeven; (het betreft voornamelijk randvoorwaarden die vanuit de straat en de entiteit eenduidig naar voor komen).

Op basis van een aantal ruimtelijke en functionele uitgangspunten de aanzet van invulling geven maar met voldoende flexibiliteit).

Bouwblok als stedelijke bouwsteen die vooral een rand heeft van hoofdgebouwen en een binnenzone heeft waar eigendommen samen komen. Aandacht geven aan de wijze waarop hierop moet ingegrepen worden. De strategische gebieden worden geanalyseerd en oplost vanuit de eigendommen op bouwblokniveau.

Het park van de Dekenij is een eenduidige, op zich zelfstaande entiteit. De volledige muur aan park herdefiniëren als onderdeel van de entiteit park.

Objectieven

Alle entiteiten definiëren

- Wat willen we ermee
- Naamgeving
- Voor elke entiteit vaststellen hoe we ze gaan aanpakken
- Bouwvoorschriften zijn hierin een belangrijke tool

Alle strategische projecten definiëren

- Wat willen we bereiken
- Vb. achterkant voorkant worden
- Probleemstelling en objectief
- Wat zijn de middelen (tools) aanpak op bouwblokniveau, eigenaargesprekken
- Inrichtingsvoorstellen, masterplan, opmaak voorontwerp met terugkoppeling naar kwaliteitskamer , bouwcommissie opnemen.

Binnen het centrum van Bree worden op cruciale plekken in de binnen stad een aantal strategische projectzones gedefinieerd waar de eerst volgende jaren een gericht ruimtelijke ontwikkelingsbeleid wordt gevoerd om de binnenstad een nieuwe impuls te geven.

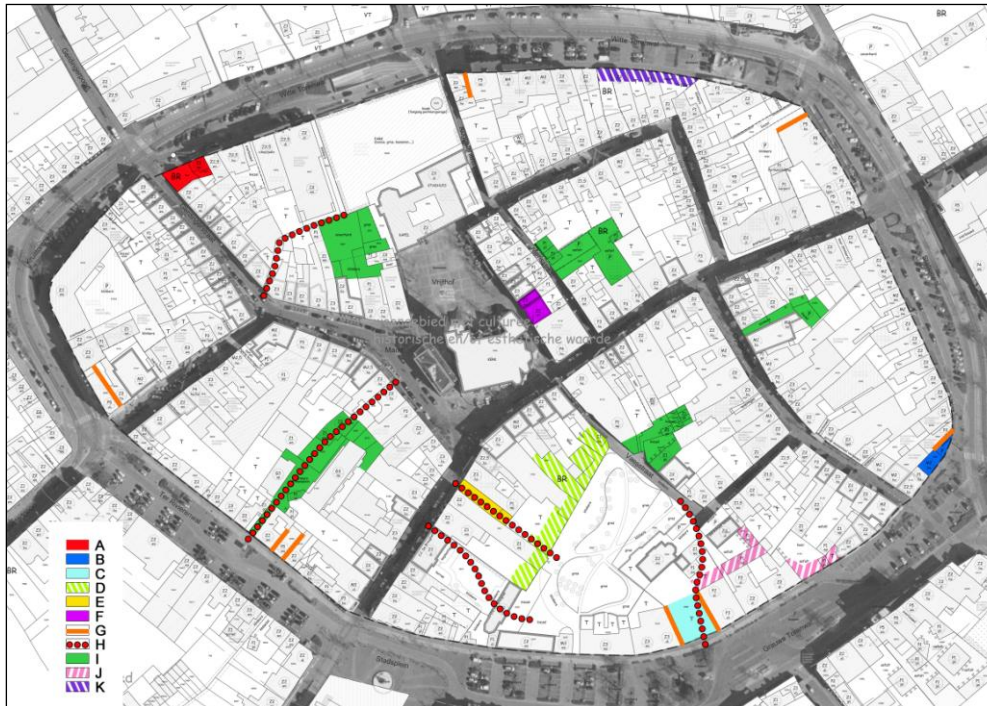
Het betreft in totaal 12 projectzones met een totale terreinoppervlakte van 1 ha 74 a 07ca.

Het betreft volgende projectzones:

- Strategische projectlocatie A: De post (1859 m²)
- Strategische projectlocatie B Blokker met belendend binnengebied (2179 m²)
- Strategische projectlocatie C Breughelzaal (1171 m²)
- Strategische projectlocatie D Thijskens belendend aan Breughelzaal (1826 m²)
- Strategische projectlocatie E St-Michiels naast voormalige St-Michielscollege (1520 m²)
- Strategische projectlocatie F Oude cinema (1332 m²)
- Strategische projectlocatie G Hoek Gerdingenstraat- Witte Torenwal (582 m²)
- Strategische projectlocatie H Hoek Nieuwstadstraat – Kruittorenwal (842 m²)
- Strategische projectlocatie I Doorsteek Markt/ binnengebied Ter Rivierenwal (1438 m²)
- Strategische projectlocatie J Stadshotel Kloosterstraat (1034 m²)
- Strategische projectlocatie K Cultuurcentrum (768 m²)

- Strategische projectlocatie L De Dekenij (2856 m²)

Wegwerken van probleemgebieden



- A. Hoek aan Gerdingenstraat / Witte Torenwal
- B. Hoek Stationswal / Opitterstraat
- C. Onbebouwd perceel langs Grauwe Torenwal, achter Dekenij
- D. Achterzijden Hoogstraat ter hoogte van Park
- E. Doorsteek Kloosterstraat / Park
- F. Leegstand Vrijthof
- G. Afwerken van een aantal blinde gevels die zeer sterk in zichtassen zitten (blinde gevel ter hoogte van hoogbouw Malta, blinde gevel in de zichtas van Oppitterpoort, braakliggend perceel ter hoogte van de Stationswal achter de Dekenij.
- H. Herdenken van een aantal voetgangersverbindingen (één verbinding juridisch vastleggen tussen Park en Stationswal ter hoogte van het eigendom van de Dekenij) herdefiniëren van de verbinding tussen park en Kloosterstraat ter hoogte van het eigendom van Thijskens, doorsteek tussen ondergrondse Augustijnerparking en Gerdingenstraat, voetgangersdoorsteek tussen Ter Rivierenwal en Markt ter hoogte van recent inbreidingsproject,)
- I. Problematiek binnengebieden
- J. Achterzijde Vaesstraat/ Kapelanie aan de Grauwe Torenwal
- K. Achterzijden bebouwde percelen Meinstraat aan de zijde van de Witte Torenwal

Historische gebouwen

Bree telt verschillende historisch waardevolle gebouwen; de St. Michielskerk (04) uit 1452 en 1901, het Oud-stadhuis (03) uit 1754, het voormalig Augustijnenklooster (01) uit 1657 en de barokke kapel van dit klooster uit 1714, het Michielshuis (onderdeel van projectzone C) uit de zeventiende eeuw en talrijke 19de eeuwse gebouwen in retrostijlen bieden het stadje nog een merkwaardig oud uitzicht. Ook de resten van de oude stadsomwalling geven Bree centrum een sterke beeldwaarde. De vier stadspoorten en twee verdedigingstorens zijn in het stratenpatroon aangeduid. Twee andere verdedigingstorens, de Verwerstoren en de Grauwe of Everaertstoren zijn gedeeltelijk gerestaureerd evenals een 18de eeuws Oostenrijks kanon dat de Grauwe Toren Bree nog steeds bewaakt.

Het bisschoppelijk St-Michielscollege (schoolgebouw met kapel) werd gerenoveerd en fungeert nu als administratief centrum en bepaald samen met de St-Michielskerk zeer sterk de beeldwaarde van het Vrijthof.

Naast deze beschermde monumenten zijn op de bestaande toestand te belangrijkste beeldbepalende gebouwen opgenomen (zie paragraaf 3.2 Beschermde en waardevolle gebouwen pag. 22, 23 en 24. Al deze gebouwen zijn in de bestaande toestand aangegeven. Deze gebouwen worden geïnventariseerd en worden indien waardevol behouden. Hun verschijningsvorm en volumeopbouw wordt als uitgangsbasis genomen om de beeldwaarde en het gabarriet van de straat en de directe omgeving te bepalen.

De percelen/ gebouwen direct aansluitend aan deze beeldbepalende gebouwen worden met specifieke voorschriften met betrekking tot hun ruimtelijke en architecturale aansluiting verzwaaard. Het versterken van de beeldwaarde van het beeldbepalend gebouw wordt als uitgangspunt genomen.

10 Basisuitgangspunten voor de herziening van het BPA

Bij de herziening van het BPA naar het voorliggend RUP werden de bouw- en bestemmingsvoorschriften volledig herschreven in functie van de zoektocht naar Breese eigenheid en een passende regelgeving hierop. Een regelgeving die voldoende dwingend is om de eigenheid vast te leggen zonder daarbij de bestemmingen en gabarieten te strak vast te leggen.

10.1 Breese eigenheid

Ze bestaat uit algemene en specifieke kenmerken.

Algemene kenmerken:

De Breese eigenheid is voornamelijk bepaald door de historische eigenheid, die tot uitdrukking komt in het globale stadsbeeld, het weefsel van straten, de type-gebouwen en het materiaalgebruik.

De stad is als geheel en in al zijn elementen door de eeuwen heen overgeleverd tot vandaag. De stad als geheel is het belangrijkste Breese erfgoed. De stad is het gemeenschappelijk kunstwerk van alle Breënarren.

Specifieke kenmerken:

- Een zeer herkenbare en bevattelijke vorm: de 'eivorm' ,die bepaald wordt door de oorspronkelijke stadsomwalling. Nu wordt de stadskern volledig omgeven door een ontsluitingsweg met boulevardallures.
- Een vrij kleine stadskern: 450 m (O-W) - 300 m (N-Z), waardoor volledig passend binnen een aanvaardbare voetgangersafstand.

- Straten en pleinen hebben een herkenbare en van elkaar verschillend karakter (bvb. Gerdingenstraat, Markt, Opitterstraat).
- De gebouwen refereren in belangrijke mate naar een Maaslandse oorsprong; dit zijn bakstenen breedhuizen van twee ruime bouwlagen met een zadeldak en met een eerder verticale geleding. Een aantal beeldbepalende beschermde monumenten en heel wat gebouwen van een goede beeld-begeleidende kwaliteit, vormen een typisch, soms zelfs pittoresk geheel.
- De historische gebouwen hebben meestal een bruin-rood-paarse baksteen als basismateriaal. Rijkere woningen hebben raam-omrandingen en detailleringen in lichtgrijze maaskalksteen. Andere woningen zijn gecementeerd, voorzien van ornamenten en/of geschilderd. Het schilderen van huizen is typisch stedelijk. De dakbedekking van de oorspronkelijk rijkere gebouwen is zwart-grijs (natuurleien, gesmoorde dakpannen), op andere gebouwen vinden we rode dakpannen, die meer verwijzen naar een landelijk materiaal gebruik.
- Het kenmerkende stadsbeeld is het kader voor een actieve handel en horeca en een prettige woonsfeer.

10.2 Doelstellingen

"Erfgoed is een steeds belangrijker uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen en een cruciale factor voor ruimtelijke kwaliteit. De betekenis van erfgoed is breed. Zo ontleen mensen er hun identiteit aan. Mensen voelen zich verbonden met een plek omdat er verhalen aan verbonden zijn. Erfgoed is bovendien een belangrijke inspiratiebron voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en het kan bijdragen aan ruimtelijke kwaliteit" nota De Brakke grond 2011

Algemene doelstellingen:

- Een hedendaagse, aantrekkelijke, historische stadskern bewaren en verder ontwikkelen naar haar huidige behoeften.
- Behoud van de Breese eigenheid en beeldkwaliteit die in het stadsbeeld besloten ligt.
- Omgaan met de omgeving op een hedendaagse, niet historiserende manier maar wel passend in het geheel (goede namaak is beter dan slecht gemaakt).
- De context is richtinggevend voor het individuele handelen.
- Menging van functies met bijzondere aandacht voor wonen boven winkels.
- Continuïteit in het handelsgebeuren (routing).
- Meer kwalitatief groen in het openbaar domein (vnl. Wallen).

Specifieke doelstellingen:

- Meer ruimte (oppervlakte) voor handel; mogelijkheden creëren om een aantal grotere handelspanden in het centrum als trekkers in te passen.
- Kleinere wooneenheden (nieuwe doelgroepen) inpassen in het reguliere ruimtelijk kader.
- Door de ontwikkeling van een aantal strategische locaties in het centrum een dynamiek op gang brengen die de stadskern transformeert ivf de hedendaagse noden.

Permanentie en verandering – vorm en functie hebben een verschillende dynamiek

Straten en gebouwen, het stadsbeeld of de morfologie van het weefsel, zijn een veel langere constante factor in de tijd dan bestemmingen (of het gebruik van gebouwen, de functies). Wat mensen in gebouwen doen: handel drijven, wonen, dienstverlening, Is afhankelijk van trends en conjunctuur. Als het goed gaat (hoogconjunctuur) zullen er meer winkels zijn en als het wat minder goed gaat, dan zien we leegstand van winkelpanden (cfr. Gerdingenstraat laat jaren '70 van vorige eeuw). De ruimtelijke elementen van de stad (vorm, volume, materie) hebben een veel grotere permanentie dan de functies (handel, wonen, ...) (zie Aldo Rossi 'De Rationele Stad').

Dit geldt in extreme mate voor monumenten; de vorm overleefd honderden jaren, maar de functie verandert. Het huidige stadhuis is hiervan een goed voorbeeld. Eerst was het een klooster, dan een college en nu het stadhuis; interne deels verbouwd, maar in grote structuur en uiterlijke verschijningsvorm is het gebouw nog steeds het 17^{de} eeuwse klooster. De meest constante gegevens in de stad zijn de perceelsgrenzen: tussen percelen onderling (de gemene muren zijn veelal zeer oud) en tussen het private en openbare domein; de rooilijnen die de grondvorm van de straten bepalen.

Het stadsbeeld wordt niet bepaald door zijn functies, maar wat er gebeurt speelt wel een belangrijke rol in de aantrekkelijkheid van de stad. Vorm en functie hebben een verschillende ontwikkeling, maar ze horen wel samen. In de bouw- en bestemmingsvoorschriften wordt dan ook rekening gehouden met dit verschil in dynamiek.

Omgaan met historisch erfgoed

Rekening houden met het verschil in dynamiek van vorm (morfologie) en functies (bestemmingen) betekent nu dat de bouwvoorschriften ruimte moeten geven aan de veranderbaarheid van de bestemmingen en ter gelijktijd het vormvoorkomen of het stadsbeeld moeten bewaken. Een zekere soepelheid voor de bestemmingen moet hand in hand gaan met een zekere strengheid voor het behoud van de verschijningsvorm. (in het BPA Bree-centrum van 1980 werd aanvankelijk het bestemmingsplan losgekoppeld aan het plan met bouwvoorschriften).

Respect voor de eigenheid van de stad betekent zeker geen historiserende interpretatie van het erfgoed, geen musealisering, geen gefröbel. Bree is een levende stad van vandaag. Ook UNESCO heeft zich altijd duidelijk uitgesproken tegen het nabouwen van historische stadsbeelden en eist in geval van vernieuwing eigentijdse architectuur. De rode draad die terug te vinden is in het historische erfgoed is perfect op een hedendaagse wijze te interpreteren.

De basis doelstelling is dan ook om de bestaande bebouwde structuur die de genen van de Breese eigenheid in zich dragen maximaal te renoveren en als het niet anders kan gewoon vervangen door eigentijdse architectuur die de Breese eigenheid op een eigentijdse manier vertalen.

Bestemmingen en functies

Functies of bestemmingen wijzigen snel, ze zijn onderhevig aan conjuncturele schommelingen en aan demografisch ontwikkelingen. Bestemmingsvoorschriften geven ruimte aan nieuwe verzuchtingen voor zover nieuwe bestemmingen:

- Niet hinderlijk zijn
- Positief bijdragen tot het geheel van
- Het stadsbeeld dat bepaald wordt door zijn vormvoorkomen niet geschaad wordt.

Bepaalde straten en ruimtes zullen bepaalde functies aantrekken (handel in straten, horeca op pleinen, wonen rustig achterin, ...). Dit mechanisme werkt grotendeels vanzelf en moet nauwelijks gestuurd worden.

Tijdelijke activiteiten of evenementen (Kermis, markt, feestavond, braderie,...) maken deel uit van het stedelijk leven en zijn inherent aan het leven in publieke ruimte. Het openbaar domein geeft ruimte aan evenementen. In de bestemmings- en bouwvoorschriften worden hiervoor geen bijzondere regels vastgelegd.

Specifieke functies

- Verkeer
- Autostalling
- Voetgangers/fietsers
- Openbaar vervoer
- Lossen en laden
- Toegankelijkheid

10.3 Morfologie (vorm of stadsbeeld)

De vorm van de stad wordt bepaald door het weefsel van straten en andere open ruimtes, bouwblokken en losstaande gebouwen. Om het volledige stadsbeeld te definiëren is de aankleding of het materiaalgebruik voor de gebouwde en onbebouwde ruimtes en het groen van essentieel belang. De specifieke eigenheid van het stadsbeeld is de beeldkwaliteit. De morfologie van de stad (stadsbeeld) wordt vastgelegd in bouwvoorschriften, die daardoor een soort van beeldkwaliteitsplan of – scenario vormen.

Het stadsbeeld (Breesse eigenheid) wordt achtereenvolgens en in volgorde van belang bepaald door:

- De stadsvorm (weefsel)
 - De straat /plein en bouwblok en materiaal
 - Hoofdgebouw- volume , gevel en dak en materiaal
 - Bijgebouwen

(parken worden even buiten beschouwing gelaten).

De Stadsvorm (het stadsweefsel)

Het stadsweefsel is bepaald door straten en pleinen die de randen vormen van bouwblokken met binnengebieden. Enkele meestal bijzondere gebouwen zoals de kerk, het oude en nieuwe stadhuis en de dekenij staan los. Twee parken en één belangrijke boom vormen het groene kader in het stadsbeeld.

Uitgangspunt is het behoud en het versterken van de essentie van de stadsvorm. Dit kan om door het behoud en accentuering van de globale (ei)-vorm, door de herinterpretatie en het verbeteren van de beeldkwaliteit van de wal en door het behoud van de straatprofielen zoals ze bepaald worden door de rooilijnen en het hoogte gabarriet. Verder is het behoud van historische bakens (monumenten) in hun kader en hun zichten essentieel.

De straat (of plein)

De Breese straten hebben zelfs door de geschiedenis heen een eigenheid, die verschilt van de andere. Een straat is ' een familie van gebouwen' met gemeenschappelijke kenmerken. De straat (het plein) geeft bij uitstek de context aan waarin particuliere ingrepen (zowel bestemmingen als volumes) moeten passen.

We onderkennen in het vooropgestelde gewenste beeld dat gegenereerd wordt door het RUP:

Typische straten (vb. Gerdingenstraat)

Geleding, cementering, ritme en materiaalgebruik

Hybride straten (vb. Nieuwstadstraat) waar recent veel afwijkende gebouwen werden vergund.

Straten en pleinen worden vormelijk bepaald door (in volgorde van belang):

- De straatwand (pleinwanden)
- Bouwlijn (dikwijls gelijktijdig de rooilijn)
- Gabarriet (bouwhoogte)
- Ritme
- Beeldbepalende gebouwen en monumenten
- Materiaal



Gerdingenstraat vb van typische straat



Nieuwstadstraat voorbeeld van Hybride straat

In de typische straten wordt de beeldkwaliteit sterk bepaald door de vormkenmerken. Uitzonderingen kunnen slechts in ondergeschikt verband toegelaten worden.

Uitzonderingen kunnen toegestaan worden in hybride straten , maar hier wordt ernaar gestreefd om een meer samenhangend straatbeeld te creëren.

Het bouwblok

Het bouwblok heeft minder gemeenschappelijke sociaal-ruimtelijke kenmerken dan de straat of het plein. Maar vanuit het binnengebied gezien is het bouwblok een interessante operationele eenheid die geëigend is voor een projectmatige aanpak.

In de voorschriften worden projectzones afgebakend, waarin samenhangende delen van bouwblokken aangepakt worden. Bestemmings- en bouwvoorschriften worden gelijktijdig aangepakt.

- Bouwlijn of rooilijn (perimeter)
- Hoofdbouwstrook
- Beeldbepalende gebouwen
- Binnengebied
- Bijgebouwen

- Materiaal
- Dichtheid (bebouwingsindex – vloerindex).

Het gebouw (volume) – het type

Het gebouw wordt het best samengevat in het type. Het type is de elementaire bouwsteen die de kenmerken van de stedelijke eigenheid in zich opneemt. Het kan ook beschouwd worden als het geheel van bouwvoorschriften , die de dimensies en limieten van gebouwen t.o.v. het publiek domein (straat) vastleggen.

Het gebouw kan omschreven worden door:

- Type (totale verschijningsvorm – bvb breedhuis, diephuis, appartementsgebouw,...)
- Gevel (breedte n hoogte, geleding, ritme,...)
- Dakvorm van het hoofdgebouw
- Bijgebouwen
- Materiaal

Het type

- Volume : (enveloppe) breedhuis met hoofdgebouw en aangebouwde en/of (soms) losstaande bijgebouwen – diephuizen zijn uitzonderingen / appartementsblokken met platte daken zijn afwijkingen.
- Hoe breder de woning hoe hoger (breedte en hoogte azijn rechtevenredig).

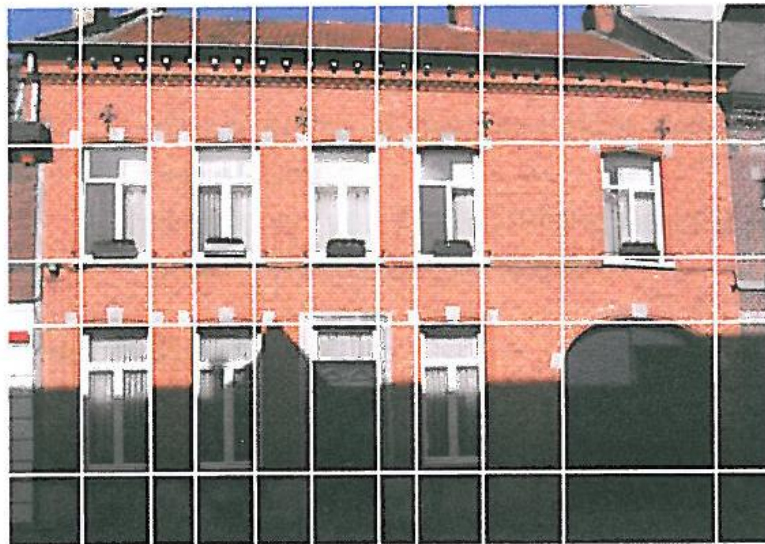


regel



verbijzondering

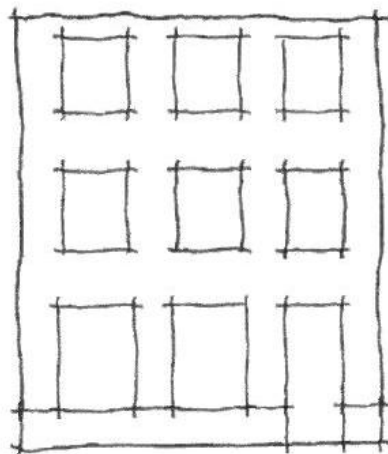
- 2 tot 3 bouwlagen – meer dan 3 bouwlagen is een verbijzondering ondersteunend aan de eigenheid van Bree op zeer specifiek locaties
- Zadeldak tussen de 35° tot 52° (met nok parallel aan de straat)
- Mansardedaken voor hoofdgebouwen zijn uitzonderingen , platte daken wijken af van de Breese eigenheid
 - Voor bijgebouwen komen alle daktypes voor
- Gelijkmatig gelede gevels (met afnemende verdiepingshoogte naar boven)



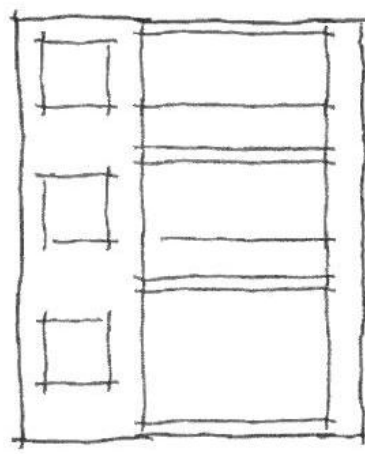
regel



verbijzondering



regel



verbijzondering

- Inspiratie: referentiebeelden voor Bree /gevels –hedendaagse interpretatie.



- Moneo

B-architecten

Tony Fretton

Materiaal

Opstellen materialenpallet en kleurenpallet ivf de materialisatie en het kleurenpallet van de beschermde en beeldbepalende gebouwen. Aandacht voor materialisatie van openbaar domein en straatmeubilair in het openbaar domein.

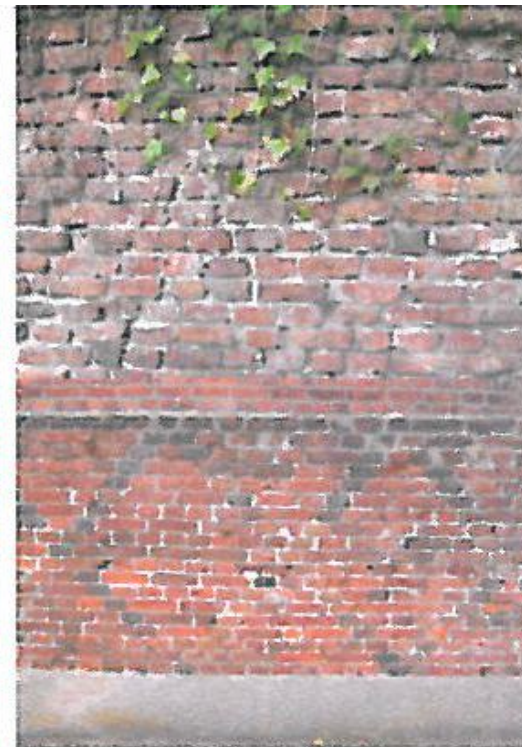
Een gelijksoortig materiaalgebruik kan een sterke samenhang tot stand brengen, wat in een aantal typische straten vrij duidelijk is (vb. Gerdingenstraat). Toch merken we dat de eigenheid van een stadsdeel best overeind blijft ook als het materiaalgebruik grondig wijzigt (cfr. Daken in de Gerdingenstraat van opvallend rood naar neutraal zwart en grijs).

Algemeen

- Baksteenarchitectuur
- Eerder grijze en zwarte daken dan rode
- Bepleistering
- Schilderen van bepleistering en baksteen is typisch stedelijk
- 'groen' als stedelijk materiaal

In de voorschriften werken met kleurgamma's voor typische straten en aanbevelingen voor de andere

Voorbeeld van referentie kleurenkaart.



Ter Rivieren - kloostersite Bree
REFERENTIE - BEELDEN
BESTAANDE MUUR

Uit een beperkt marktonderzoek opgemaakt in het kader van de opmaak van het RUP komt naar voor dat er in het centrum geen of zeer beperkt handel is gevestigd en dat het hier overwegend om kleine handelsoppervlakten handelt. Het BPA wordt dan ook aangepast om enerzijds een aantal grotere winkeloppervlakten te creëren oa. Door de inpassing van een aantal strategische projectzones en door de binnengebieden maximaal te laten dicht bouwen waarbij op verdiep gewoond kan worden en op verdiep een artificieel verheven maaiveld wordt gecreëerd als stadstuinen. Anderzijds wordt in de directe nabijheid van de grotere winkeloppervlakten een los- en laadzone voorzien waarbij het lossen en laden in het bouwblok kan gebeuren en de handelsstraat minimaal belast wordt met los en laadverkeer.

Voor de strategische projectlocaties worden op basis van ontwerpmatig stedenbouwkundig onderzoek een maximum en minimum enveloppe vastgesteld. De minimum enveloppe dient minimaal gerealiseerd te worden om de verankering in het weefsel te garanderen. Het maximale gabariet is het maximale gabariet dat toegelaten kan worden op de locatie ivv de directe ruimtelijke context.

Naast de strategische projectlocaties worden tevens volgende aanpassingen binnen het RUP tov het BPA voorgesteld:

- Langsheen de Augustijnenstraat is een deel van de zone voor handel en wonen opgeheven en vervangen door een zone voor tuinen en bijgebouwen met een verplichting om een muur in te planten in het kader van de recent gerenoveerde woning op de hoek van de Meinestraat en de Augustijnenstraat en de bestaande ruimtelijke context.
- In de Gerdingenstraat worden de gevels verzwakt met een voorschrift te behouden gevels.
- De doorsteek tussen het Park en de Kloosterstraat ter hoogte van het eigendom Thijskens wordt opgeheven en via het cultureel centrum omgelegd. De doorsteek wordt op deze manier terug overbouwd.
- De zone voor openbaar nut ter hoogte van de Breughelzaal wordt uitgebreid om een modernisering van de Breughelzaal mogelijk te maken naar de huidige behoeften en het lossen en laden mogelijk te maken vanuit de Stationswal.
- De hoek Grauwe Torenwal/Stationswal ter hoogte van de Oppitterpoort wordt herbekeken zodat duidelijke gevels kunnen gemaakt worden.
- De hoek Witte Torenwal / Stationswal wordt aangepast ivv de bestaande situatie om de blinde gevel aan Malta op te kunnen lossen.
- De zone voor wonen, diensten, handel en/ of hotel aan de Witte Torenwal wordt geherdefinieerd.
- De zone voor hotel, wonen , handel en /of diensten aan de Kloosterstraat wordt omgevormd tot een strategische projectzone en beperkt uitgebreid om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen.

- De inbreidingsgebieden voor wonen in de binnenbouwblokken Meinessstraat/Hoogstraat, Hoogstraat/Vaesstraat/ Opitterstraat, Opitterstraat/ Grauwe Torenwal, Opitterstraat/Hoogstraat/ Stationswal worden verlaten en geherdefinieerd ivf uitbreiding handel op gelijkvloers en wonen op verdiep.

11 Ruimtebalans

Gewestplan		BPA Centrum Bree Herziening		RUP Centrum Bree	
Wonen				Wonen	
woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde	10 ha 16 a 91 ca	Zone voor wonen, handel en/of diensten aan de Kruittorenwal 1	3214 m ²	Art.3.1: zone voor handel en wonen	9860 m ²
		Zone voor hotel, wonen, handel en/of diensten aan de Kloosterstraat 2	2258 m ²	Art. 3.2: zone voor wonen et mogelijkheid tot handel, horeca en vrije beroepen	21909 m ²
		Zone voor wonen, diensten, handel en/of hotel aan de Wittetorenwal 3	2262 m ²	Art. 3.3: inbreidingszone voor handel en ondersteunende functies	17117 m ²
		Inbreidingsgebied voor wonen 4	103244 m ²	Art. 3.4: Strategische projectzones	17358 m ²
		Zone voor verplicht handel en wonen 5	10793 m ²	Art. 3.6: zone voor tuinen en gebouwen	6430 m ²
		Gearceerde zone Merisstraat 6	465 m ²	Art. 3.7: zone voor voortuinen	800 m ²
		Zone voor wonen en handel 7	23228 m ²		
		Zone voor tuinen en bijgebouwen	18229 m ²		

		8			
		Zone voor voortuinen 10	870 m ²		
		Zone voor tuinen 11	905 m ²		
				Overig groen	
		Zone voor openbaar groen 12	8732 m ²	Art. 3.8 : zone voor openbaar groen	8737 m ²
				Lijninfrastructuur	
		Zone voor wegen 13	14305 m ²	Art. 3.9: zone voor straten en pleinen	16821 m ²
		Voetpad	81 m ²		
				Gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	
		Zone voor openbaar nut	6005 m ²	Art. 3.12: zone voor openbaar nut	2659 m ²
Totaal	10 ha 16 a 91 ca		10 ha 16 a 91 ca		10 ha 16 a 91 ca

12 Planbaten /planschaden

In functie van een eventuele planbaten/planschade wordt op basis van een bestemmingswijziging in categorie op perceelsniveau aangegeven.

Conform het advies van de provincie wordt een plan bijgevoegd waarop alle percelen opgenomen zijn die een bestemmingswijziging ondergaan ongeacht het al dan niet effectief verschuldigd zijn van een planbaten – of planschadeheffing op de betrokken percelen.

Onderstaande tabel geeft aan op welke kadastrale percelen voor welke oppervlakte er een bestemmingswijziging is doorgevoerd tov het bestaande juridische kader zijnde het BPA 'Bree Centrum'.

In onderstaande tabel zijn de percelen aangegeven die in aanmerking komen voor planschade

PLANSCHADE									
VOLGNUMMER	KADASTRALE GEGEVENS					PLANSCHADE			%
	PERC.NR.	NAAM EN WOONPLAATS EIGENAAR	OPPERVLAKTE			OPPERVLAKTE			opp. planschade/opp. perceel (>200m ² / >25%)
			HA	A	CA	HA	A	CA	
1	532W	Domein Gewestelijke huisvestingsm./Ons Dak Maastrichtersteenweg 33 3680 Maaseik	0	5	76	0	0	14	2%
		TOTAAL	0	5	76	0	0	14	

In onderstaande tabel zijn de percelen opgenomen die in aanmerking komen voor planbaten

PLANBATEN									
VOLGNUMMER	KADASTRALE GEGEVENS					PLANBATEN			%
	PERC.NR.	NAAM EN WOONPLAATS EIGENAAR	OPPERVLAKTE			OPPERVLAKTE			opp. planbaten/opp. perceel (>200m ² / >25%)
			HA	A	CA	HA	A	CA	
2	584H	Vennootschap/Copalco Parkdreef 9 3960 Bree	0	3	92	0	0	29	7%
3	580B	Vennootschap/Bolobri Opitterstraat 13 3960 Bree	0	5	0	0	1	18	24%
4	463N	Domein van Bpost Munt 1000 Brussel	0	14	68	0	13	44	92%
5	499H	Vennootschap/Copalco Parkdreef 9 3960 Bree	0	2	15	0	0	55	26%
6	500E	Cornelissen Michel J. Parkdreef 9 3960 Bree	0	4	20	0	4	20	100%
7	534K	Domein kerkfabriek parochie Sint-Michiel Bree Bruglaan 1 3960 Bree	0	8	7	0	4	9	51%
8	527F	Domein van de stad Bree Vrijthof 10 3960 Bree	0	0	69	0	0	25	36%
9	527H	Domein kerkfabriek parochie Sint-Michiel Bree Bruglaan 1 3960 Bree	0	3	60	0	1	41	39%
10	532T	Domein van de stad Bree Vrijthof 10 3960 Bree	0	2	63	0	2	63	100%
11	532S	Domein van de stad Bree Vrijthof 10 3960 Bree	0	7	18	0	2	54	35%
12	591F	Domein van de stad Bree Vrijthof 10 3960 Bree	0	10	58	0	2	42	23%
		TOTAAL	0	62	70	0	33	00	