

RUP gedeeltelijke herziening BPA 'zonevreemde bedrijven'
Gemeente Bree

Toelichtingsnota
Ontwerp versie DV– maart 2018

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de zitting van 05-03-2018

Ondertekenaars,

Stefan Goclon
Gemeentesecretaris

Stefan Daniels
Voorzitter gemeenteraad

COLOFON

Opdracht:

RUP gedeeltelijke herziening BPA 'zonevreemde bedrijven'
toelichtingsnota

Opdrachtgever:

Gemeente Bree
Vrijthof 10
3960 Bree

Opdrachthouder:

Antea Belgium nv
Roderveldlaan 1
2600 Berchem (Antwerpen)

Antea Hasselt
Kempische steenweg 293 b32
3500 Hasselt

T : +32(0)3 221 55 00
F : +32 (0)3 221 55 01
www.anteagroup.be
BTW: BE 414.321.939
RPR Antwerpen 0414.321.939
IBAN: BE81 4062 0904 6124
BIC: KREDBEBB

Antea Group is gecertificeerd volgens ISO9001

Identificatienummer:

4213863055.docx

Datum:

status / revisie:

Jan 2017	voorstudie
Maart 2017	tn VO – 1 ^e plenaire
Juni 2017	tn VO aanpassing
Augustus 2017	tn VO – 2 ^e plenaire
September 2017	tn ontwerp VV
Maart 2018	tn ontwerp DV

Vrijgave:

Koen Janssens, Expert ruimtelijk planner

Controle:

Marijke Gorissen, account manager

Projectmedewerkers

Koen Janssens; Expert ruimtelijk planner
Marijke Gorissen, accountmanager
Wouter Impens, ruimtelijk planner

© Antea Belgium nv 2018

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

INHOUD

1	INLEIDING	6
1.1	OPDRACHTOMSCHRIJVING.....	6
1.2	SITUERING	6
1.3	AFBAKENING PLANGEBIED	8
1.4	EIGENDOMSITUATIE.....	10
2	JURIDISCH KADER	11
2.1	SAMENVATTENDE TABEL	11
2.2	GEWESTPLAN	12
2.3	BPA “ZONEVREEMDE BEDRIJVEN”	12
2.4	PRUP “UITBREIDING VAN HET REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KANAAL-NOORD TEN ZUIDEN VAN DE N73 EN AANPASSING VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE”	13
2.5	RUP ‘GEDEELTELIJKE AFSCHAFFING VAN DE RESERVERINGSSTROOK N730’	14
2.6	BUURT- EN VOETWEGEN	15
2.7	VERGUNNINGEN	15
3	BELEIDSKADER EN RELEVANTE STUDIES	17
3.1	STRUCTUURPLANNING	17
3.2	CULTUREEL ERFGOED	19
3.3	OPEN RUIMTEBELEID	20
3.4	MOBILITEIT.....	23
3.5	INTEGRAAL WATERBEHEER.....	24
4	ONDERZOEK EN ANALYSE	27
4.1	RUIMTELIJK VOORKOMEN.....	27
4.2	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN DEELGEBIED BEDRIJVENZONE.....	31
4.3	AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST GEERITS NV – VERVALLEN	33
4.4	RUIMTELIJK FUNCTIONEREN DEELGEBIED WUG VOSTERT	34
5	VISIE	36
5.1	ALGEMENE VISIE	36
5.2	CONCEPTEN	36
5.3	STRUCTUURSCHETSEN	37
5.4	SALDO COMPENSATIE INNAME HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN.....	38
6	VERTALING NAAR VERORDENENDE DELEN	40
6.1	PLANOPTIES EN BESTEMMINGEN	40
6.2	MOTIVATIE VAN DE PLANOPTIES.....	40
6.3	OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN	41
6.4	REGISTER POTENTIËLE PLANSCHADE, PLANBATEN, KAPITAALSCHADE EN GEBRUIKERSCOMPENSATIE ...	41
6.5	RUIMTEBOEKHOUDING	43
7	PLAN-MER-SCREENING	44
7.1	PROCES.....	44
7.2	MOGELIJKE EFFECTEN EN CONCLUSIE.....	44
8	INNAME HERBEVESTIGDE AGRARISCHE GEBIEDEN	45
8.1	BELEIDSKADER.....	45
8.2	VERANTWOORDING INNAME HAG BIJ DEELZONE ‘BEDRIJVENTERREIN’	45

8.3	VERANTWOORDING INNAME HAG IN PRUP “UITBREIDING VAN HET REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KANAAL-NOORD TEN ZUIDEN VAN DE N73 EN AANPASSING VAN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED BREE”	46
9	WATERPARAGRAAF - CONCLUSIE WATERTOETS	48
10	VEILIGHEIDSRAPPORTAGE	49
11	ARCHEOLOGISCHE TOETS	50
BIJLAGEN		51

1 Inleiding

1.1 Opdrachtomschrijving

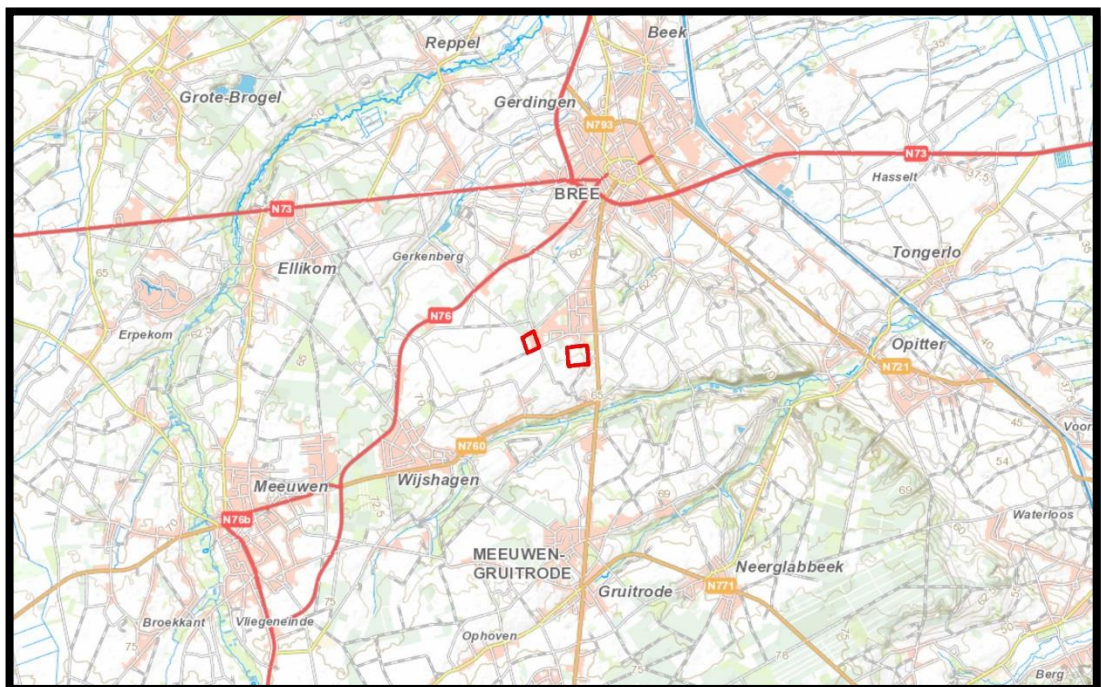
De gemeente Bree wenst het BPA 'Zonevreemde bedrijven' te herzien in navolging van een voorwaardelijk positief planologisch attest voor het bedrijf Geerits. Het bedrijf wenste uit te breiden met een nieuw bedrijfsgebouw, maar kon geen vergunning krijgen omdat het niet in regel was met het geldende BPA. De opgelegde buffer naar het open landschap toe ten westen van het bedrijf werd namelijk nooit gerealiseerd. Bovendien werd er een waardevol bos geroid zonder kapvergunning, dit zal worden gecompenseerd.

Inmiddels heeft het bedrijf een nieuw terrein aangekocht op hetzelfde industrieterrein, buiten het plangebied, en wenst daar de gewenste loods te bouwen. Het oorspronkelijke terrein, dat deel uitmaakt van voorliggend RUP, kan worden geoptimaliseerd.

De locatie waar de buffer zal worden gerealiseerd is deels in Herbevestigd Agrarisch Gebied gelegen en zal worden gecompenseerd door een deel WUG om te zetten naar landbouwgebied. De omzetting zal in een tweede deelplan binnen dit RUP worden opgenomen.

Bovendien wenst de gemeente de inname van agrarisch gebied in het PRUP "Uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van de N73" te compenseren binnen voorliggend RUP. Het gaat om 13,3 ha agrarisch gebied die bijkomend in het WUG zullen worden gecompenseerd in het tweede deelplan.

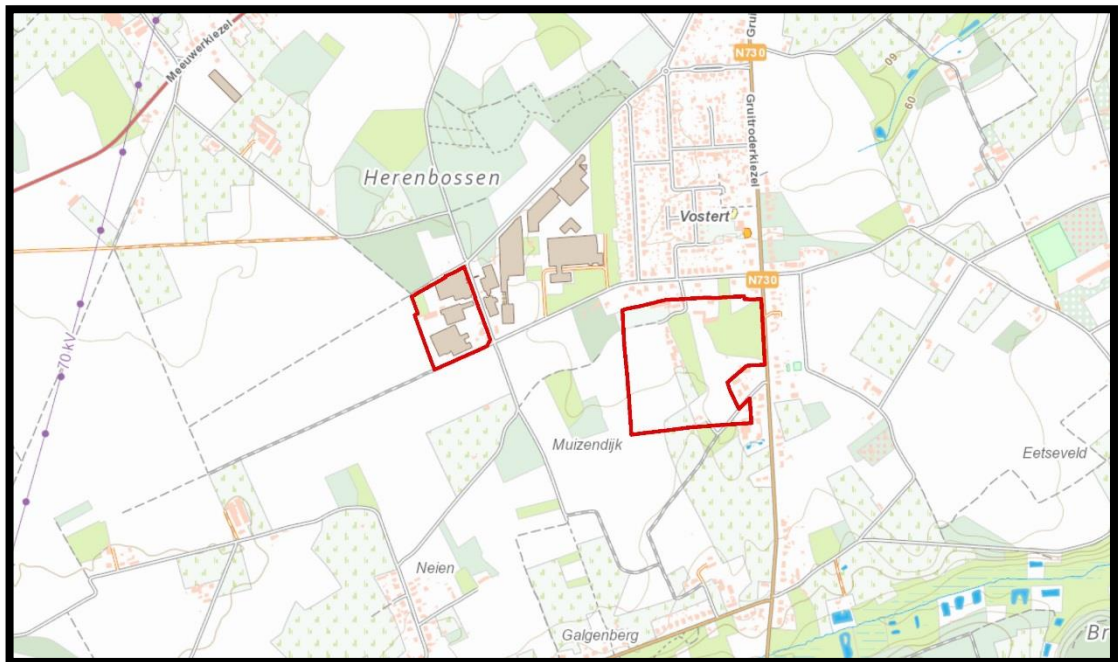
1.2 Situering



Figuur 1 Macrosituering studiegebied

Het bedrijventerrein sluit aan bij de kern Vostert in de invloedssfeer van de stad Bree. Het landschap wordt gekenmerkt door open landbouwgebied, verspreide kernen en beekvalleien.

Via de Kipdorpstraat is er in het oosten ontsluiting naar de N730 die de site verbindt met Bree en de N73 in het noorden en Meeuwen-Gruitrode in het zuiden. Verder naar het zuiden is er aansluiting op de E 314.



Figuur 2 Microsituering plangebied

De bedrijvensite ligt aan de rand van het bedrijventerrein en maakt de overgang naar een relatief groot aaneengesloten openruimtegebied. Ten noorden zijn de Herenbossen gelegen.

De compensatiezone “WUG Vostert” is gelegen in een landbouwgebied ten zuidoosten van de bedrijvensite en ten zuiden van de kern Vostert. De zone kent vandaag reeds grotendeels een agrarisch gebruik.

1.4 Eigendomssituatie



Figuur 5 eigendomssituatie

Het overgrote deel van de bedrijvensite is in eigendom van Geerits nv, het terrein van Weldimo wordt door Geerits nv aan het bedrijf verhuurd. Het bedrijf Autoglass is eigenaar van het perceel. De bijkomende strook waar de buffer wordt gerealiseerd ten westen van de bedrijvensite, is eveneens in eigendom van Geerits nv.

2 Juridisch kader

2.1 Samenvattende tabel

Type plan	Kenmerken
<i>Gewestplan</i>	Gewestplan nr. 18 Neerpelt – Bree (KB 22-03-1978)
<i>Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen</i>	geen
<i>Algemene plannen van aanleg</i>	geen
<i>Bijzondere plannen van aanleg</i>	BPA 'zonevremde bedrijven' (06-05-2004)
<i>Verkavelingsvergunningen</i>	geen
<i>Planologische attesten</i>	Het PA voor Geerits nv. werd voorwaardelijk goedgekeurd door de gemeenteraad op 29-06-2015
<i>Gemeentelijke rooilijnplannen</i>	Aan de Kipdorpstraat ter hoogte van de bedrijvensite, wordt de rooilijn voor 3,57m terug gebracht ten voordele van het bedrijventerrein.
<i>Gewestelijke rooilijnplannen</i>	geen
<i>Habitatrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Vogelrichtlijngebieden</i>	geen
<i>Gebieden van het VEN – 1^e fase</i>	geen
<i>Beschermde monumenten</i>	geen
<i>Beschermde landschappen</i>	geen
<i>Beschermde stads- en dorpsgezichten</i>	geen
<i>Vastgestelde ankerplaatsen</i>	geen
<i>Polders en wateringen</i>	geen
<i>Beschermingszones grondwaterwinningen</i>	geen
<i>Buurt – en voetwegen</i>	Chemin nr. 6 en nr. 3 lopen door het plangebied.

<i>Herbevestigde agrarische gebieden</i>	De bijkomende strook agrarisch gebied die wordt ingenomen voor de buffer is in HAG gelegen.
--	---

2.2 Gewestplan

De deelgebieden zijn gelegen in het gewestplan nr. 18 Neerpelt – Bree (KB 22-03-1978)



Figuur 6 Gewestplan deelgebied "Bedrijventerrein Geerits" en "WUG Vostert"

Het deelgebied "Bedrijventerrein" is grotendeels herbestemd via het BPA "zonevreemde bedrijven" (zie verder). De westelijke strook waar de buffer zal worden gerealiseerd is gelegen in agrarisch gebied en de zuidelijke strook waar de rooilijn werd verlegd is gelegen in zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO.

Het deelgebied "WUG Vostert" is volledig in woonuitbreidingsgebied gelegen.

2.3 BPA "zonevreemde bedrijven"

Definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 6 mei 2004.

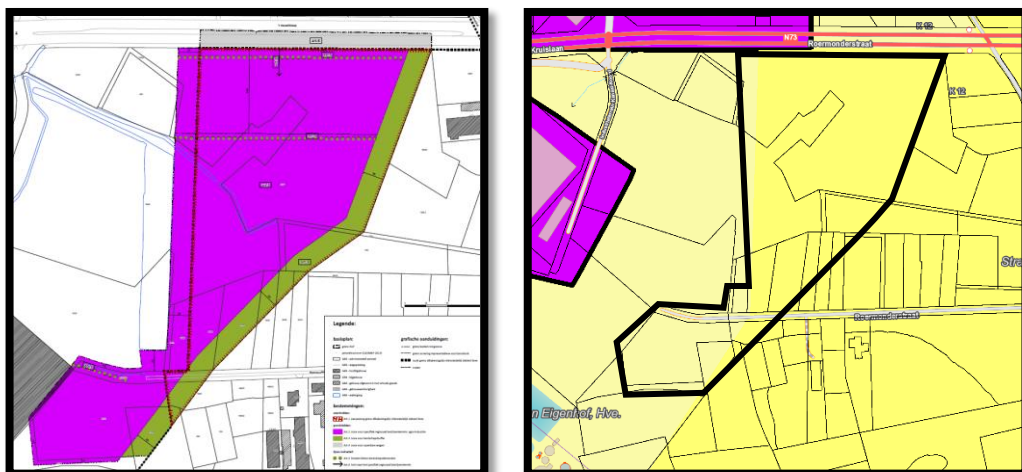


Figuur 7 BPA “zonevremde bedrijven”

De volledige bedrijvensite werd opgenomen als deelplan “109. Weldimo nv – 198 Martens Tractor nv – 199. Heidevink bvba”. Zoals eerder gesteld werd de westelijke bufferstrook van 10m breed nooit gerealiseerd. De groene strook ten oosten van het bedrijventerrein is een voortuinstrook, de bedrijven liggen in een ‘zone voor lokale bedrijvigheid’.

2.4 PRUP “Uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing van het kleinstedelijk gebied Bree”

Het PRUP werd op 23 november 2016 voorlopig vastgesteld.



Figuur 8 grafisch plan PRUP

gewestplan met overdruk HAG (fel geel, oostelijk)

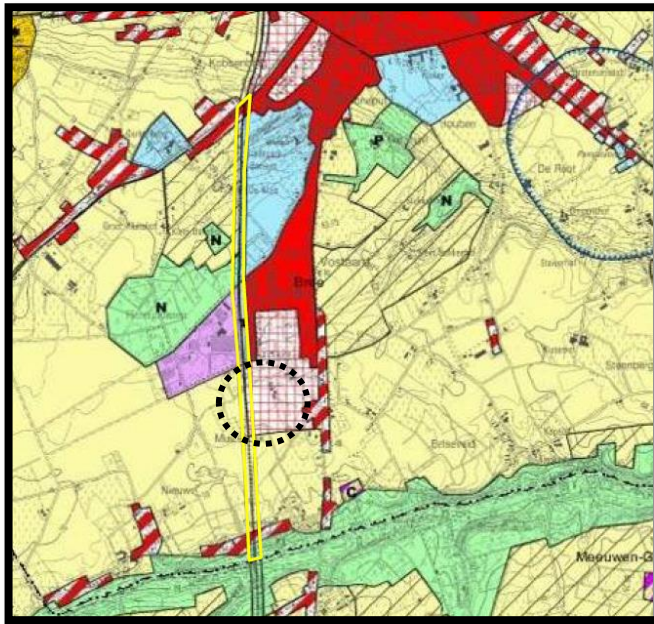
Het Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) heeft betrekking op de uitbreiding van het bestaand regionaal bedrijf ‘Noliko’. In 2005 is er reeds een PRUP opgemaakt voor de uitbreiding van het toenmalige bedrijf Scana-Noliko. Het huidige PRUP betreft aldus een tweede uitbreiding van circa 7 ha van het bedrijf Noliko te Bree.

De uitbreiding van 7 ha wordt volledig in agrarisch gebied gerealiseerd (deels in HAG) en zal in voorliggend RUP worden gecompenseerd door de omzetting van WUG naar een agrarische bestemming.

2.5 RUP 'Gedeeltelijke afschaffing van de reserveringsstrook N730'

Op 16-01-2014 werd het gemeentelijke RUP definitief goedgekeurd door de deputatie.

De reservatiestrook van de N730 werd reeds eerder in Opglabbeek en Gruitrode afgeschaft. Omdat deze reservatiestrook ook in Bree achterhaald is, werd deze vervolgens door middel van een gemeentelijk RUP afgeschaft.



Figuur 9 aanduiding omzetten reserveringsstrook op het gewestplan

Ter hoogte van het deelgebied 'WUG Vostert' van voorliggend RUP, werd het WUG volgens gewestplan omgezet naar agrarisch gebied. Dit WUG zal in voorliggend RUP verder worden omgezet naar agrarisch gebied ter compensatie van inname (herbevestigd) agrarisch gebied elders.

2.6 Buurt- en voetwegen



Figuur 10 Uittreksel uit de atlas van de Buurt- en Voetwegen (AIV)

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

Chemin nr. 6 loopt voor een stukje door het deelgebied "Bedrijventerrein". Doorheen het deelplan "WUG Vostert" loopt chemin Nr. 3, deze komt overeen met de huidige Rooierhagen.

2.7 Vergunningen

Volgende vergunningen werden afgeleverd voor het bedrijf:



Figuur 11 vergunningstoestand (Planologisch attest)

- Bouwvergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 14/09/1976 voor het bouwen van een woning (aan PVBA Heidevink)
- Bouwvergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 01/10/1974 voor het bouwen van een werkplaats en burelen (aan Martens Traktor nv) [1]
- Verkoopakte dd. 10/12/1974 tussen de Stad Bree en Martens Traktor nv (perceel ten kadaster tweede afdeling, ter plaatse "De Neyen" gekadastreerd Sectie B ex/nr 652/G groot volgens meting 1ha51a12ca)
- Bouwvergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 18/10/1995 voor de regularisatie van een stapelplaats van 434 m² en een lakspuiterij van 54 m² (aan Martens Traktor nv) [2]
- Bouwvergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 13/01/1999 voor de uitbreiding van een werkplaats met burelen (aan Geerits nv) [3]
- Bouwvergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 10/02/1999 voor de uitbreiding van een eengezinswoning (aan Geerits nv) [4]
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 03/04/2003 voor het bouwen van een ontvangstgebouw (aan Martens Traktor nv) (incl. brandweeraadvies dd 02/06/2003) [5]
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 22/09/2005 voor de nieuwbouw van twee loodsen en een luifel voor verwerking en opslag. (aan Geerits nv) [6] – niet gerealiseerd
- Stedenbouwkundige vergunning afgeleverd door het CBS van de stad Bree dd. 08/06/2009 voor het uitbreiden van een loods voor verwerking en opslag. (aan Geerits nv) [7]

3 Beleidskader en relevante studies

3.1 Structuurplanning

3.1.1 Bree in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV)

Het RSV omschrijft de buitengebieden als gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De buitengebieden omvatten natuur- en bosgebieden, agrarische gebieden, nederzettingen en verkeersinfrastructuren.

Als belangrijkste doelstelling geldt dat het buitengebied gevrijwaard moet worden voor haar essentiële functies door de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) te garanderen. Wonen en werken bundelen in de kernen, versnippering vermijden.

Bree hoort tot het groot aaneengesloten gebied van het buitengebied, dat door het Kempisch plateau gevormd wordt. Zowel de natuur-, bos- als landbouwgebieden vormen een belangrijk deel van het grondgebied van de gemeente.

3.1.2 Bree in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg

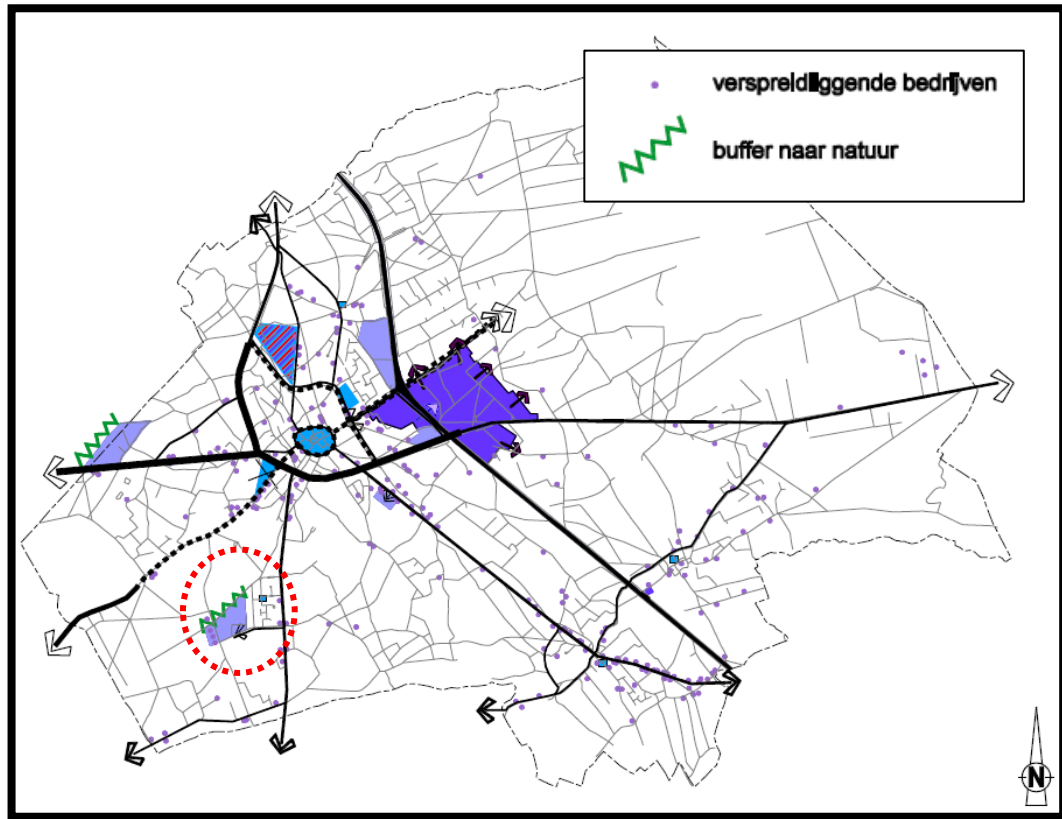
Goedgekeurd op 12/02/2003, geactualiseerd op 23.06.2012

Bree behoort tot de zogenaamde “autonome kernen met hun hinterland”, samen met Maaseik en Bilzen. De gemeente heeft hierdoor belangrijke economische en sociaalruimtelijke taakstelling voor een vrij ruim hinterland. Autonome kleinstedelijke gebieden hebben volgens het RSPL nog een herkenbare traditionele relatie tussen de kern en het hinterland. Soms is het contrast tussen stad en landschap nog goed zichtbaar (cfr. Bree vanaf Kempisch plateau)

3.1.1 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bree (GRS)

Op 23 februari 2006 werd het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bree (GRS Bree) definitief goedgekeurd door de Gemeenteraad.

Richtinggevend deel



Figuur 12 Gewenste ruimtelijke structuur (GRS)

Bedrijventerreinen in het buitengebied

“Bedrijventerreinen gelegen in het buitengebied blijven behouden en worden beter ingericht naar optimaal ruimtegebruik, landschappelijke integratie en ontsluiting. Al deze bedrijventerreinen worden beschouwd als bedrijventerrein met een lokaal karakter. Een eventuele uitbreiding (in functie van uitbreidingsnood van bestaande bedrijven op deze bedrijventerreinen) zal gebiedsgericht benaderd worden vanuit de draagkracht van de omgeving en gestaafd aan de hand van de behoefte op dat moment.”

Bedrijventerrein Vostert

“Voor de ambachtelijke zone Vostert staan een betere ontsluiting en een hoogwaardige landschappelijke integratie voorop. De zone zelf wordt niet meer substantieel uitgebreid. Dit betekent dat een beperkte uitbreiding enkel toegestaan wordt in functie van bestaande bedrijvigheid en voor verbetering van bestaande productieprocessen.

Er wordt geopteerd voor een betere ontsluiting van de zone door het beter inrichten en signaleren van de bestaande toegang, met name de Kipdorpstraat. Vanaf de Gruitroderkiezel moet duidelijk aangegeven worden waar de toegang naar de bedrijvenzone zich bevindt, zodat vrachtwagens hun weg niet hoeven te zoeken doorheen de vlakbij gelegen woongebieden.

De landschappelijke inkleding kan opgevat worden als versterking van de randen van de Herenbossen. Een voldoende brede bosrandstrook rond het bedrijventerrein laat de zone ruimtelijk aansluiten bij de Herenbossen en past in het landschap van het Kempisch plateau dat gekenmerkt wordt door grote landbouwgebieden, afgewisseld met bossen.

De aard van bedrijvigheid betreft: lokale en regionale (Weldimo, Swinkels, Veldeman,...) bedrijven. Deze zone zou in de toekomst kunnen fungeren als bedrijventerrein voor startende lokale bedrijven.”

Herbestemmen van WUG naar agrarische bestemming

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

Bindend deel:

- Kipdorpstraat wordt geselecteerd als lokale weg II;

Conclusie GRS

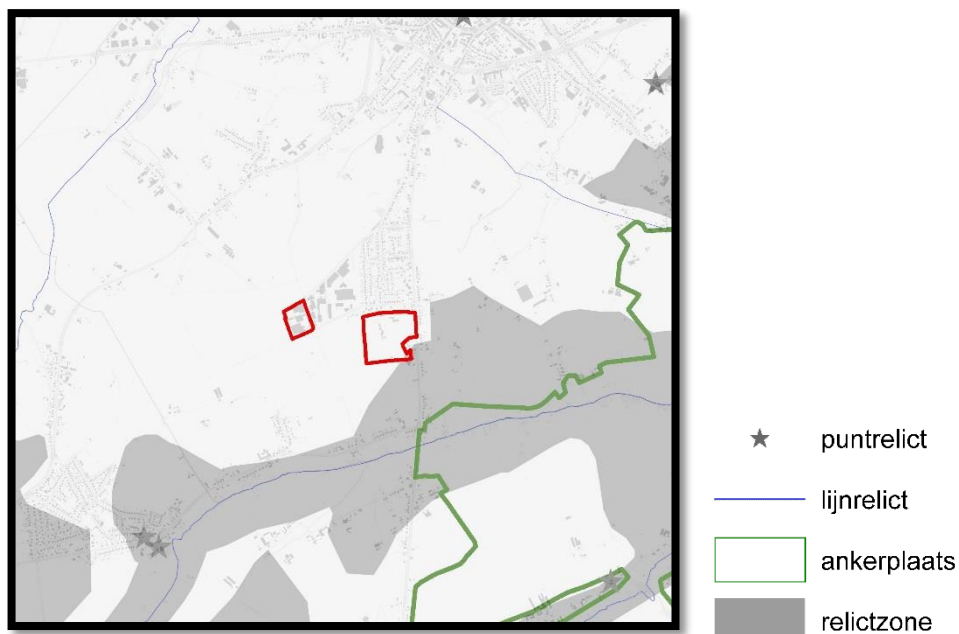
Een significante uitbreiding van het bedrijventerrein is niet voorzien, wel zijn beperkte ontwikkelingen mogelijk in het kader van optimalisatie en landschappelijke inkleding.

Het WUG ten zuiden van Vostert krijgt een agrarische bestemming.

3.2 Cultureel Erfgoed

Landschapsatlas

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



Figuur 3 Landschapsatlas

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich de relictzone “Vallei van de Itterbeek”. De Itterbeek is aangeduid als lijnrelict.

Meer naar het zuidoosten is er de ankerplaats “Valleien van Itterbeek en Eetsevelderbeek van Gruitrode tot Opitter”, deze is niet vastgesteld.

Beschermingen / inventaris onroerend erfgoed

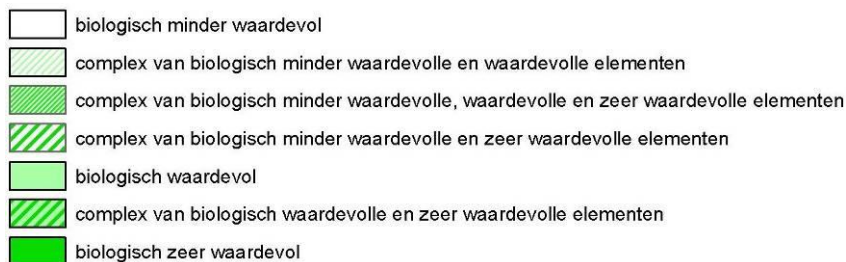
Hier wordt al het definitief juridisch beschermd erfgoed opgenomen. Het gaat om beschermde monumenten, landschappen, stads- of dorpsgezichten, archeologische zones en Unesco werelderfgoed.

Binnen het plangebied en de onmiddellijke omgeving komt geen erfgoed voor.

3.3 Open ruimtebeleid

3.3.1 Biologische waarderingskaart

De biologische waarderingskaart vormt een basisdocument voor iedereen die betrokken is bij natuurbehoud, ruimtelijke planning, milieueffectrapportage, landschapszorg, e.d. Het is de enige beschikbare gebied dekkende inventaris van de Vlaamse biotopen en wordt daarom algemeen aangewend als referentiekader. Ze vormt nuttige informatie betreffende de toestand en betekenis van het natuurlijk milieu.



Figuur 13 Biologische waarderingskaart, versie 2016 (INBO)

Een zone binnen het deelgebied “Bedrijventerrein” is aangegeven als biologisch zeer waardevol, dit is het inmiddels gerooide stuk bos. In het deelgebied ‘WUG Vostert’ bevinden zich verschillende bossen die eveneens als biologisch zeer waardevol zijn gekarteerd.

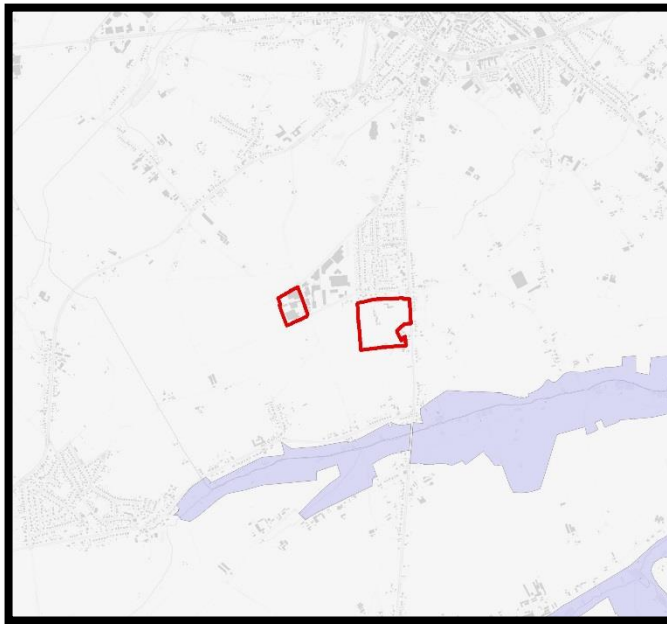
3.3.2 Afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur

Dit planningsproces houdt de beleidsmatige herbevestiging in van de gewestplannen door het afbakenen van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur. Binnen deze afbakening worden een aantal perimeters gedefinieerd, waarbinnen bepaalde bestemmingen van de bestaande rechtsgeldige gewestplannen, algemene en bijzondere plannen van aanleg (APA en BPA’s), en

ruimtelijke uitvoeringsplannen van de drie planningsniveaus beleidsmatig herbevestigd worden. Het gaat over:

- agrarische gebieden;
- natuurgebieden;
- bosgebieden;
- overige groengebieden.

In een eerste fase werden de gebieden van het **Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN)** afgebakend in ‘grote eenheden natuur’ (GEN) en ‘grote eenheden natuur in ontwikkeling’ (GENO). Een RUP dat de natuurlijke elementen binnen deze gebieden betekenisvol aantast is gebonden aan de opmaak van een ‘(verscherpte) natuurtoets’.



Figuur 14 VEN/IVON (Informatie Vlaanderen)

Ten zuidoosten (op meer dan 1000 m van de bedrijvenzone en 500m van deelgebied WUG) is het VEN-gebied “De Wijshagerbeek-Itterbeek” gelegen (Grote Eenheden Natuur).

De tweede fase van de **afbakening van de gebieden van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur** werd opgestart in 2004 en gebeurt per regio op een meer geïntegreerde manier t.a.v. landbouw, natuur en bos. Voor de regio Limburgse Kempen en Maasland werd door de Vlaamse Regering op 12 december 2008 een beslissing genomen over de herbevestiging van de agrarische gebieden en het bijhorende operationeel uitvoeringsprogramma.

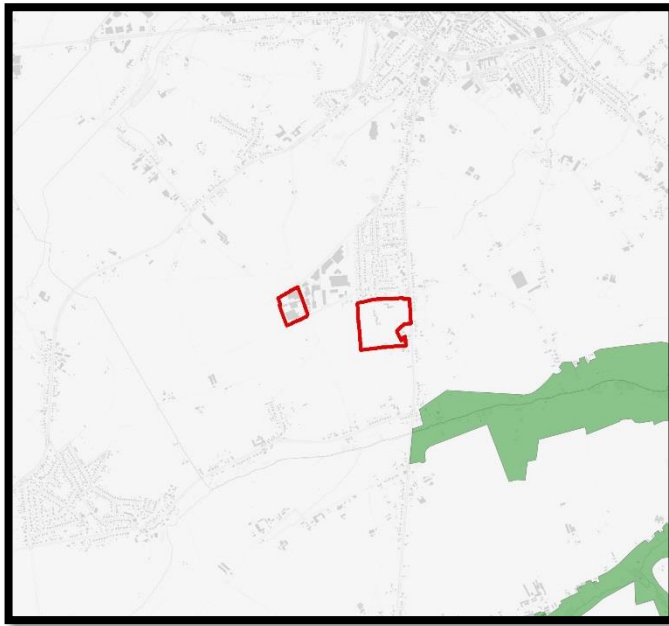


Figuur 15 herbevestigde agrarische gebieden

Het westelijk deel van het plangebied is in HAG gelegen, voor het deel in het BPA is dit achterhaald, enkel de 10m extra strook is effectief HAG.

3.3.3 *Natura 2000*

In uitvoering van de Europese richtlijn 79/409/EEG (vogelrichtlijn) en 92/43/EEG (habitatrictlijn) werden een aantal bijzondere beschermingszones afgebakend ter bescherming van het vogelbestand en de instandhouding van habitat en wilde fauna en flora. Binnen deze gebieden wordt er een specifiek beleid gevoerd en worden er ruimtelijke beperkingen opgelegd ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen. De afbakening van de habitatrictlijngebieden werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 17/08/2002 en werd verder aangevuld met latere besluiten. De goedkeuring van de vogelrichtlijngebieden werd op 17/10/1988 gepubliceerd in het staatsblad en werd aangevuld met latere besluiten.



Figuur 16 habitatrichtlijgebieden (Mercator)

Ten zuidoosten (op meer dan 1000 m van de bedrijvenzone en 500m van deelgebied WUG) is het habitatrichtlijgebied "Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven" gelegen.

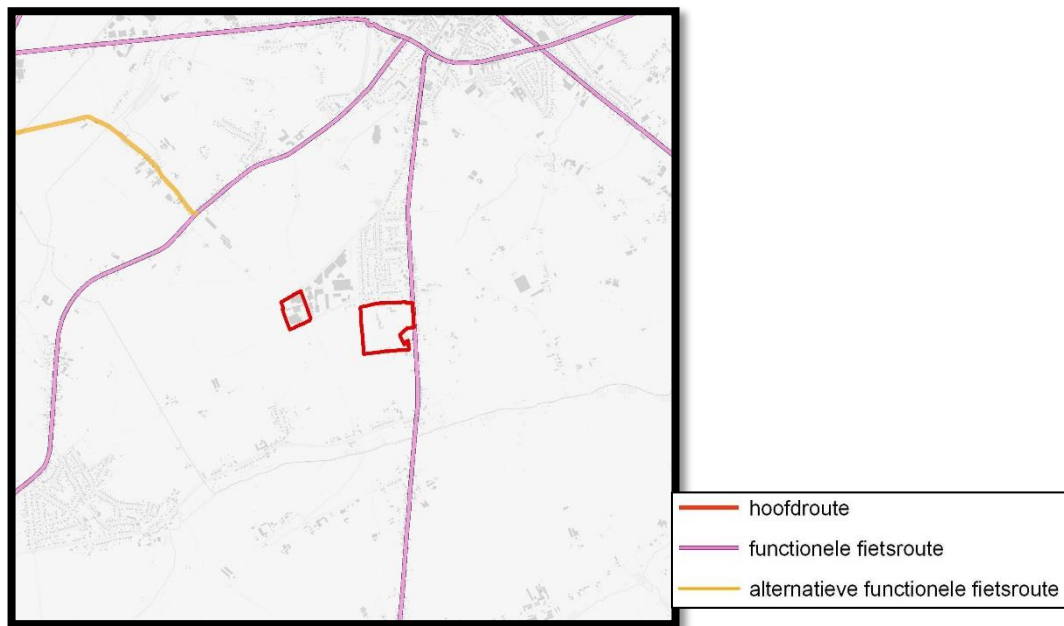
3.4 Mobiliteit

3.4.1 Mobiliteitsplan Bree

Het mobiliteitsplan wordt momenteel herzien, er is echter nog geen beleidsplan beschikbaar.

3.4.2 Provinciaal fietsrouteplan

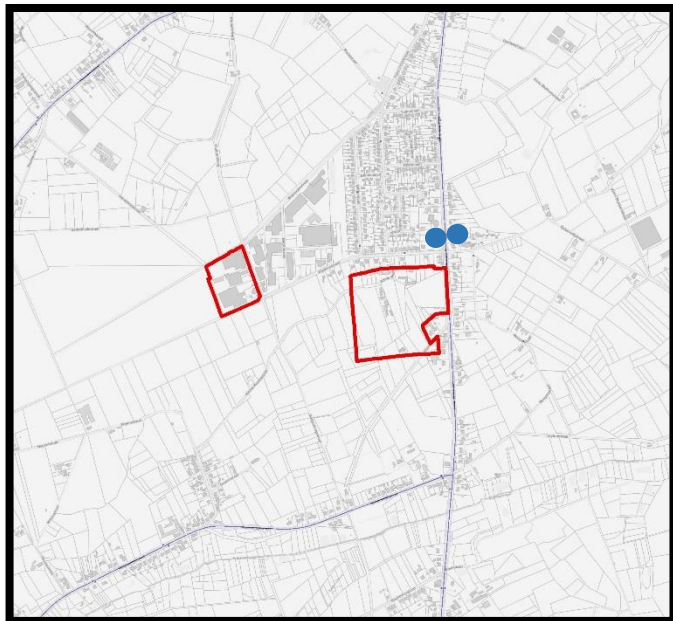
Het "Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk" is een programma dat i.s.m. de provincie werd opgestart. Het heeft tot doel een concept van fietsroutenetwerk op te stellen. In dit concept worden de belangrijkste gemeentelijke/stedelijke kernen en attractiepolen met elkaar verbonden. Het gaat hier over een functioneel routenetwerk omdat het betrekking heeft op de zgn. "functionele" verplaatsingen (werken, onderwijs volgen, winkelen...) en niet op het fietsen als ontspanning.



Figuur 17 functioneel fietsroutenetwerk (provincie Antwerpen)

De Gruitroderkiezel in het oosten is een functionele fietsroute.

3.4.3 Openbaar vervoer



Figuur 18 Aanduiding plangebied binnen het busnetwerk Bree (De Lijn)

De dichtstbij zijde buslijn loopt via de Gruitroderkiezel.

3.5 Integraal waterbeheer

Binnen Vlaanderen vormt het 'decreet integraal waterbeleid' van 18 juli 2003 het kader waarbinnen het waterbeleid moet gevoerd worden. Het is een kaderdecreet dat de grote lijnen voor het beleid uitzet. De concretisering gebeurt via uitvoeringsbesluiten.

Op 9 september 2005 keurde de Vlaamse Regering het eerste uitvoeringsbesluit bij het decreet Integraal Waterbeleid goed. Dit besluit zorgt voor de geografische indeling van de watersystemen binnen het Vlaamse Gewest door de afbakening ervan in stroomgebieden, bekkens en deelbekkens. Daarnaast omvat het de noodzakelijke bepalingen voor de formele oprichting van de overlegstructuren op de verschillende niveaus.

3.5.1 Waterlopen

Er bevinden zich geen waterlopen in of nabij het plangebied.

3.5.2 Stroomgebied beheerplannen

Stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas bepalen wat Vlaanderen zal doen om de toestand van de waterlopen en het grondwater te verbeteren en ons beter te beschermen tegen overstromingen. Ze geven uitvoering aan de Europese kaderrichtlijn Water (2000) en aan de Overstromingsrichtlijn (2007). Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebied beheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast.



Figuur 19 Stroomgebied beheerplannen - speerpuntgebieden (VMM)

Het deelgebied 'Bedrijventerrein' bevindt zich deels in het speerpuntgebied "Abeek" (groen) en deels in het speerpuntgebied "Lossing" (rood), evenals het deelgebied "WUG Vostert".

3.5.3 Watertoets

Op 1 maart 2012 trad er een aangepast uitvoeringsbesluit met betrekking tot de watertoets in werking. Dit uitvoeringsbesluit legt nadere regels vast voor de toepassing van en de adviesprocedure bij de watertoets.

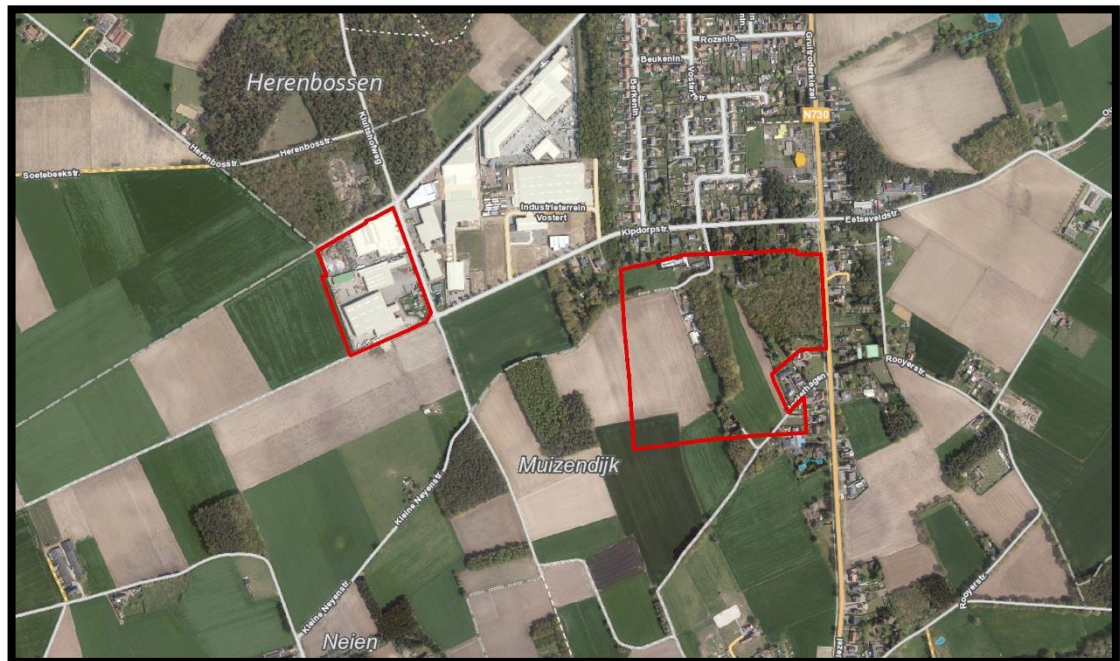
Binnen het plangebied noch in de onmiddellijke omgeving komen mogelijke of effectieve overstromingsgebieden voor.

3.5.4 Signaalgebieden

Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en de belangen van het watersysteem. De signaalgebieden werden voor de eerste maal aangeduid in de bekkenbeheerplannen 2008-2013. Een van de opdrachten van de bekkenstructuren was deze signaalgebieden te evalueren naar effectief huidig

bodemgebruik en eventuele aanpassingen met betrekking tot de bestemming ervan. Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

4 Onderzoek en analyse



Figuur 20 Plangebied en ruimere omgeving

4.1 Ruimtelijk voorkomen

Omgeving plangebied



Het bedrijventerrein langsheen de Kluitshofweg



Idem, verder naar het noorden



Open landschap ten zuidwesten van het plangebied



Kipdorpstraat ten oosten van het plangebied



Herenbossen ten noorden van het plangebied

Plangebied



Toegang tot Geerits vanaf Kluitshofweg



Plangebied vanaf Kluitshofweg



Conciërgewoning aan Kluitshofweg



Het bedrijf Weldimo aan noordelijke zijde Kluitshofweg



Plangebied aan de zuidzijde (Kipdorpstraat)



Idem verder door



Zone aan te planten buffer aan zuidelijke zijde bedrijf (reeds een omheining geplaatst)



Zicht op plangebied vanaf het zuidwesten



Plangebied aan de noordzijde



Idem



Omheinde zone voor de aan te planten buffer, vanaf de noordzijde gezien. De hoogtewerkers verdwijnen uit het plangebied.

WUG Vostert



Het gebied achter de woningen aan Kipdorpstraat richting zuidoost



Het gebied achter de woningen aan Kipdorpstraat richting zuidwest



Bestaande bosfragmenten en onverharde wegen achter woningen Kipdorpstraat



Woning op de hoek Gruitroderkiezel - Rooierhagen

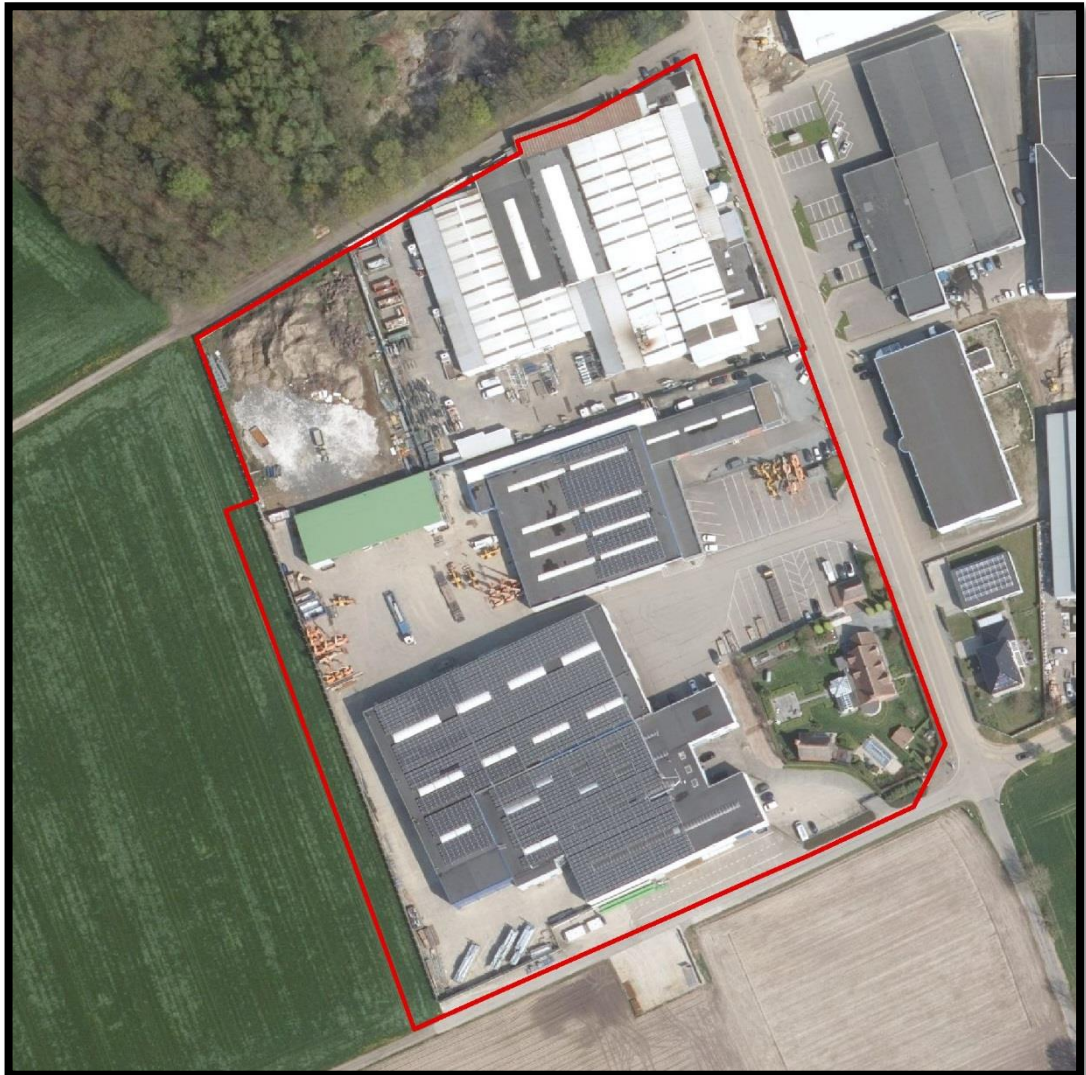


Het gebied vanuit Rooierhagen richting noord



Woningen Rooierhagen gelegen in aansluiting met de gewestweg (net buiten plangebied)

4.2 Ruimtelijk functioneren deelgebied Bedrijvenzone



Figuur 21 Plangebied op orthofoto 2016 (AIV)

Bebouwing en functies

De bedrijfsgebouwen bestaan uit de klassieke loodsen met een metaalplaten afwerking tot een maximale hoogte van zo'n 10m. Op het terrein bevinden zich de bedrijfshallen, de kantoren, de parking, alle infrastructuur voor opslag en het sorteren van afval, de infrastructuur voor de waterhuishouding, en een elektriciteitscabine. De gebouwen van Geerits vertonen een zekere architecturale eenheid, waar de gebouwen van Weldimo een grotere verscheidenheid vertonen. Aan de noordzijde hebben de gebouwen van Weldimo een lagere beeldkwaliteit.

De meer representatieve bedrijfsruimten zijn georiënteerd naar de Kluitshofweg.

De inplanting van de bedrijfsgebouwen van Geerits liggen enigszins onlogisch georiënteerd ten opzichte van elkaar, de reden hiertoe is dat het oorspronkelijk verschillende bedrijven waren.

De conciërgewoning is opgetrokken als een vrijstaande villa en beschikt over een relatief ruime kavel met verschillende bijgebouwen.

Economisch profiel

Geerits Constructie produceert en monteert al bijna dertig jaar staalconstructies voor de industriebouw, loodsen en renovatieprojecten. Daarnaast werd in 2009 Geerits Verhuur opgericht en wordt er ook ingespeeld op de problematiek rond ladingzekerheid. Het machinepark werd geoptimaliseerd om alle onderdelen ter plaatse te kunnen produceren. Wat Geerits Verhuur betreft telt de vloot momenteel 170 machines. Als extra troef heeft het bedrijf een hal waar Edco, een extern opleidingscentrum, opleiding geeft over de te huren machines. Tevens heeft Geerits zich sinds vorig jaar toegelegd op het testen en certificeren van ladingzekerheid van vrachtwagens en opleggers.

Er werden momenteel 35 werknemers op de site, het bedrijf verwacht nog mensen bij aan te nemen.

Het bedrijf wenst de buffer te realiseren (en daarbij ingenomen landbouwgebied te compenseren), het rooien van het bos zonder kapvergunning te regulariseren. De bedrijfssite kan in de toekomst verder worden geoptimaliseerd.

Landschap en groen

Het plangebied wordt in het westen en zuiden omgeven door een relatief groot open agrarisch gebied. Ten noorden bevinden zich de Herenbossen. Een uitloper van deze Herenbossen liep in het verleden tot in het plangebied, dit is echter gerooid.

De meer representatieve bedrijfsruimten aan de Kluitshofweg zijn zeer beperkt groen uitgewerkt, een uitzondering is de conciërgewoning die kwalitatief ingerichte tuinruimte heeft, omgeven door hagen. Voor het overige is er weinig of geen landschappelijke integratie, de gevraagde buffering in het BPA werd nooit uitgevoerd.

Ontsluiting

De hoofdontsluitingen van de bedrijven zijn aan de Kluitshofweg gelegen. Bijkomend heeft Geerits een ontsluiting langs de zuidelijke Kipdorpstraat een toegang tot het terrein en een toegang tot het bedrijfsgebouw aldaar. De conciërgewoning heeft een eigen toegang. Aan de noordelijk gelegen weg 'Industrieterrein Vostert' is een toegang tot het terrein achter de gebouwen van Weldimo. Het bedrijventerrein sluit in het noorden aan op de N76 en in het oosten naar de N730. Het vrachtverkeer moet daarbij telkens door woongebied.

4.3 Aanvraag planologisch attest Geerits nv – vervallen



Figuur 22 gewenste uitbreiding op korte, middellange termijn

De gewenste uitbreiding van het bedrijf is dezelfde op de korte, middellange en lange termijn, zijnde

- De realisatie van de buffer aan de westzijde;
- De compensatie van het rooien van bomen zonder kapvergunning;
- Het realiseren van een nieuwe loods voor het stallen van machines (rode arcering op figuur).

Het planologische attest werd voorwaardelijk goedgekeurd, volgende voorwaarden werden opgelegd:

- De strook in de eerste 10m in het aanpalend agrarisch gebied, met name een deel van perceel 652H, dient te worden aangeplant als degelijke visuele buffer waardoor een industrieel gebouw met een hoogte van 10m uit het zicht wordt onttrokken ten opzichte van het omliggende landschap, conform de bepalingen uit het advies van het agentschap voor Natuur en Bos. Deze buffer dient te worden aangeplant binnen het jaar na het afleveren van het planologische attest en minstens alvorens een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn, met name het bouwen van de nieuwe loods met een oppervlakte van 2500m² en een hoogte van 10m;
- De wederrechtelijke ontbossing moet worden gecompenseerd met een compensatiefactor 3, conform de voorwaarden uit het advies voor het Agentschap voor Natuur en Bos. Dit compensatievoorstel dient te worden gevoegd bij de aanvraag tot het bekomen van de stedenbouwkundige vergunning voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn;
- De wederrechtelijke aangelegde betonverharding in agrarisch gebied op perceel nr. 651B dient te worden opgebroken en opgeruimd binnen het jaar na het verkrijgen van het planologische attest en minstens alvorens een stedenbouwkundige vergunning kan worden aangevraagd voor de ontwikkelingsmogelijkheden op korte termijn;
- Alle aanpassingen aan de Wijshagerstraat die nodig zijn voor de bereikbaarheid van de toegangspoort naar de nieuw op te richten loods, zijn voor de rekening van de aanvrager.

Het PA voor de Geerits nv werd voorwaardelijk goedgekeurd door de gemeenteraad op 29-06-2015. Daar er binnen het jaar na afgifte van een positief planologisch attest geen stedenbouwkundige vergunning is aangevraagd voor de gewenste constructies in de korte termijnvisie, is het **planologische**

attest vervallen. Er kunnen dan ook geen rechten meer geput worden uit het ingediende planologische attest, dat geen juridische waarde meer heeft.

De wens om een loods aan te leggen voor het stallen van hoogtewerkers, is inmiddels verlaten.

Advies agentschap Natuur en Bos op het PA

In de voorwaarden voor het planologische attest wordt verwezen naar het advies van ANB, volledigheidshalve wordt dit hieronder samengevat:

Op 24-02-2015 bracht het Agentschap voor Natuur en Bos een advies uit in het kader van de aanvraag planologisch attest. Volgende elementen zijn opgenomen:

- De regularisatie van het wederrechtelijk rooien van een eiken-berkenbos op de bedrijfssite geniet de vrijstelling van het verbod op ontbossen door de planologische bestemming zone voor lokale bedrijvigheid;
- Een compensatievoorstel dient bij de bouwvergunning voor de regularisatie te worden gevoegd. Gezien het gaat om een habitatwaardig bostype (eiken-berkenbos op zandvlakte), dient de oppervlakte met een factor 3 te worden gecompenseerd.
- ANB pleit ervoor om de compensatie effectief te realiseren eerder dan een bosbehoudsbijdrage.

De compensatie voor het rooien van het bos zal buiten dit RUP om gebeuren.

4.4 Ruimtelijk functioneren deelgebied WUG Vostert

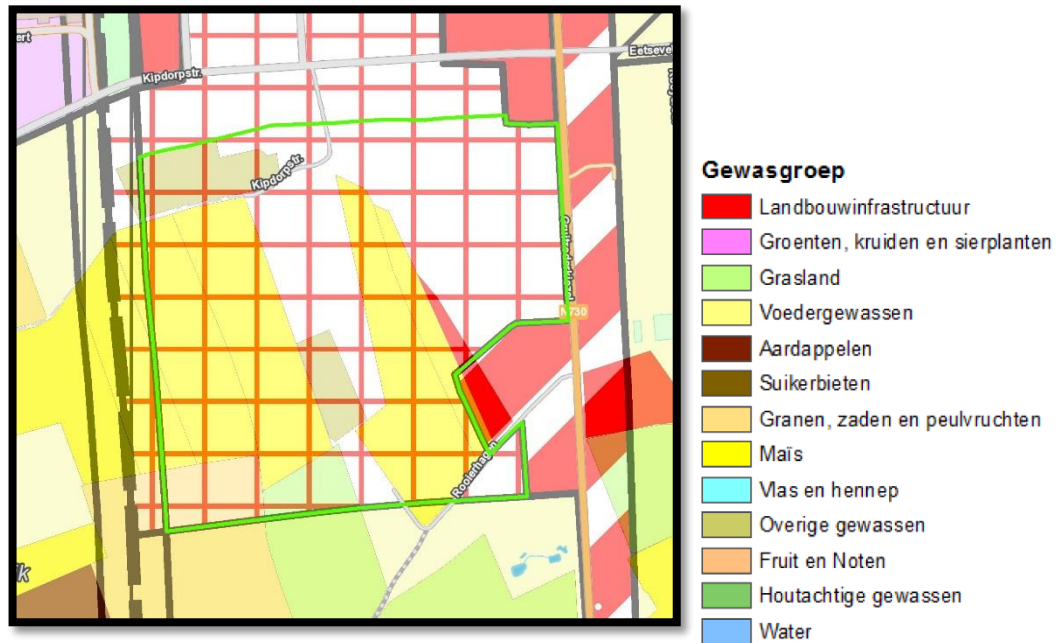


Figuur 23 functioneren WUG Vostert

De ruimere omgeving is een open agrarische omgeving afgewisseld met bosstroken en agrarische bedrijven.

Het WUG is in het noorden reeds verkaveld, het zuidelijk deel is open en heeft deels een agrarisch gebruik, hier kan een zone worden afgebakend die kan worden herbestemd naar agrarisch gebied.

Het westelijk deel van het WUG dat in de reservatiestrook valt, werd reeds omgezet naar agrarisch gebied in het RUP 'Gedeeltelijke afschaffing reserveringsstrook N730'.



Figuur 24 landbouwgebruikpercelen - overdruk gewestplan

De bestaande agrarische percelen bevinden zich aan de zuidwestelijke zijde van het WUG en meer centraal. Er wordt voornamelijk maïs geteeld, net ten oosten ervan wordt een strook 'landbouwinfrastructuur' aangegeven, dit is een perceel waar een landbouwbedrijf actief is.

Aansluitend bij de reeds omgezette strook in het westen zal een bijkomende zone van zo'n 132 783 m² worden omgezet: 1665 m² voor de inname van HAG in deelplan 'bedrijventerrein' van voorliggend RUP en 69900m² ter compensatie van de inname van agrarisch gebied (deels HAG) in het PRUP voor de uitbreiding van het bedrijf Noliko. De rest wordt door de stad Bree in reserve gehouden ter compensatie van mogelijke toekomstige omzettingen binnen (herbevestigd) agrarisch gebied.

5 Visie

5.1 Algemene visie

Een beperkte uitbreiding van het bestaande bedrijf, verbetering van de productieprocessen en de realisatie van een landschappelijke integratie passen binnen de visie zoals uitgetekend in het GRS.

Er wordt een groenscherm van 10m hoogte opgelegd, dit visueel gesloten maken ligt echter moeilijk, omdat de bomen dan zo dicht tegen elkaar dienen te worden geplant dat een gezonde groei onmogelijk wordt. Ter hoogte van het onbebouwde deel van de site, kan de buffer op het huidige terrein worden gerealiseerd, ter hoogte van de bestaande bedrijfsgebouwen is dit niet meer mogelijk gezien een ontsluiting langs achteren noodzakelijk is voor de productieprocessen. De buffer wordt verder doorgetrokken ten noorden van de site, zodat er voldoende buffering ontstaat tegenover de biologisch waardevolle Herenbossen.

De verdere optimalisatie van de ontsluiting zoals aangehaald in het GRS, bevindt zich niet op het niveau van het bedrijventerrein waar er zich vandaag geen knelpunten voordoen. De optimalisatie dient er eerder voor te zorgen dat het omliggende woongebied minder hinder ondervindt, dit kan echter niet worden opgelost op het niveau van het RUP.

Het deel herbevestigd agrarisch gebied dat wordt ingenomen door de bufferstrook ten westen van de bedrijvensite (0,17 ha) zal worden gecompenseerd door het omzetten van woonuitbreidingsgebied naar agrarisch gebied ten zuiden van Vostert. Hier wordt bovendien een kleine 7,0 ha ten behoeve van het PRUP 'Noliko' omgezet naar agrarisch gebied. Het leek de stad daarbij wenselijk om het volledige woonuitbreidingsgebied om te zetten (cf. visie in het GRS) en de resterende terreinen in reserve te houden voor eventuele latere omzettingen binnen (herbevestigd) agrarisch gebied.

5.2 Concepten

Een aantal algemene concepten worden weergegeven, dit zijn ontwerpprincipes die voor het volledige plangebied en dus voor alle bestemmingen opgaan.

Een duurzaam bedrijventerrein

De invulling en het functioneren van een gebied is duurzaam te noemen als er met de volgende drie aspecten wordt rekening gehouden:

- Economisch: voldoende ruimte voor bedrijvigheid is noodzakelijk voor een gezonde economische groei. Het bedrijf moet concurrentieel kunnen zijn en dient daarvoor over voldoende ruimte en infrastructuur te beschikken.
- Sociaal-maatschappelijk: enerzijds zorgt de bedrijvensite voor werkgelegenheid, anderzijds moet er rekening gehouden worden met de ontsluiting. Deze loopt doorheen woongebied en veroorzaakt hinder. Een significante schaalvergroting is dan ook niet wenselijk.
- Ecologisch: het rooien van bosgebied is een juridisch-technisch probleem en niet planologisch, gezien de omzetting naar bedrijventerrein reeds in het verleden gebeurde. De landschappelijke integratie biedt de mogelijkheid om de boszoom van de Herenbossen verder te versterken met inheems en streekeigen groen.

Flexibele zonering en bestemmingen

Door de bedrijvengzone te her bestemmen als één zone, kan de site vrij worden ingevuld om een optimale structuur te verzekeren. Aan de bebouwing worden voorwaarden opgelegd om een te grote dynamiek te voorkomen en een correcte inpassing in de omgeving te verzorgen.

De bufferstrook worden hard ingetekend omdat het belangrijk is dat deze op de aangeduide plaats en in voldoende afmetingen wordt gerealiseerd.

5.3 Structuurschetsen



Figuur 25 structuurschets deelgebied bedrijventerrein

Het bedrijventerrein zelf krijgt één zone die dan verder kan worden geoptimaliseerd binnen de gegeven grenzen, de bouwmogelijkheden worden beperkt tot een b/t van 0,75.

De representatieve bedrijfsruimte wordt deels overgenomen uit het BPA en voorzien ter hoogte van Kluitshofweg.

De bufferstrook van 10m breed ten westen is bijkomend ten opzichte van het BPA, ook de noordelijke buffer wordt uitgebreid tot bijna tegen de Kluitshofweg zodat er een effectieve buffer is naar de Herenbossen toe. Een zuidelijke buffer wordt in nabestemming opgelegd, deze kan worden gerealiseerd eenmaal de ontsluiting via de Kipdorpstraat niet meer nodig is.

De ontsluiting dient volledig via de Kluitshofweg in het oosten te verlopen. Volgens kencijfers CROW 2012, dient een bedrijf dat arbeids- en bezoekers-extensief is en gelegen is in niet-stedelijk buitengebied, rekening te houden met 0,8 tot 1,3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Bij een maximale ontwikkeling (0,75 van 3,5 ha bedrijventerrein (exclusief buffer en representatieve bedrijfsruimte) komt dit op 26 250 m² BVO, hetgeen resulteert in een vork van 210 tot 341 parkeerplaatsen. Deze dienen alle op eigen terrein te worden gerealiseerd.



Figuur 26 structuurschets deelgebied 'WUG Vostert'

Grensstellend voor de afbakening is de reeds ontwikkelde strook woningen in het noorden aan de Kipdorpstraat en het reeds omgezette deel via het RUP 'Gedeeltelijke afschaffing van de reserveringsstrook N730' in het westen. Het resterende deel WUG wordt volledig omgezet naar agrarisch gebied.

5.4 Saldo compensatie inname herbevestigde agrarische gebieden

In het deelgebied 'WUG Vostert' wordt een omzetting gerealiseerd om de inname van HAG te compenseren. De gemeente kiest om het volledige niet-gerealiseerde woonuitbreidingsgebied om te zetten naar agrarisch gebied, waardoor er een reserve wordt opgebouwd voor eventuele innames van agrarisch gebied in de toekomst. Volgende tabel illustreert dit:

RUP	Inname (herbevestigd) agrarisch gebied / Creatie agrarisch gebied
Voorliggend RUP, deelgebied 'WUG Vostert'	+ 132 783 m ²
PRUP 'Noliko'	- 69 900 m ²
Voorliggend RUP, deelgebied 'bedrijventerrein	- 1 665 m ²
Saldo	61 213 m²

Na goedkeuring RUP rest er een saldo van 61 213 m² dat later kan worden ingezet bij toekomstige innames van (herbevestigd) agrarisch gebied.

6 Vertaling naar verordenende delen

6.1 Planopties en bestemmingen

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

De stedenbouwkundige voorschriften worden weergegeven in een afzonderlijk verordend deel.

In het RUP worden volgende bestemmingen voorzien:

- Deelgebied “bedrijventerrein”
 - o Zone voor lokaal bedrijventerrein;
 - o Zone voor representatieve bedrijfsruimte;
 - o Zone voor buffer.
- Deelgebied “WUG Vostert”
 - o Zone voor agrarisch gebied.

6.2 Motivatie van de planopties

De voorschriften en de visie hierachter worden in de motivatie van de planopties beknopt omschreven. Aanvullend hierop wordt in de voorschriften een toelichtende kolom voorzien.

Zone voor lokaal bedrijventerrein

De zone kan verder worden uitgebouwd met lokale bedrijven, Seveso inrichtingen worden expliciet uitgesloten.

Er kan worden bijgebouwd tot een b/t van 0,75; momenteel bedraagt deze 0,45 exclusief de buffer en representatieve bedrijfsruimte. De hoogtes worden afgestemd op de bestaande gebouwen.

De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt maximaal 10m. Hier kan gemotiveerd worden afgeweken voor technische constructies zoals een liftschacht voor een maximale oppervlakte van 400m².

Er wordt een inrichtingsstudie gevraagd bij de oprichting van nieuwe constructies, zodat er telkens rekening wordt gehouden met de integratie in het bestaande geheel. Op die manier wordt er gewaakt over een goede ruimtelijke ordening inclusief de terreinaanleg en landschappelijke inpassing.

Twee bedrijfswoningen worden toegelaten, deze kunnen maximaal 1000 m³ bedragen. Nieuwe woningen dienen inpassend in of fysiek aansluitend bij de bedrijfsgebouwen te worden gerealiseerd.

Zone voor representatieve bedrijfsruimte

Deze strook werd deels overgenomen uit het BPA en is momenteel maar beperkt uitgevoerd. Doel is om de site aan de Kluitshofweg met een groene strook af te werken naar het openbare domein toe zodat er fraai straatbeeld ontstaat.

Zone voor buffer

Naar het open landschap toe wordt de gewenste buffer uit het BPA die nooit werd uitgevoerd, herbevestigd in het RUP. Een 10m brede strook met inheemse en steekeigen struiken en hoogstambomen dient te worden aangelegd als voorwaarde voor het verkrijgen van een vergunning

in de zone voor lokaal bedrijventerrein. Bovendien wordt de bedrijvensite in het noorden gebufferd naar de biologisch waardevolle Herenbossen.

Zone voor agrarisch gebied

Voor de herbestemming van het WUG naar agrarisch gebied wordt een typevoorschrift opgenomen. Constructies en woningen zijn mogelijk, maar dan enkel in het kader van agrarische activiteiten.

6.3 Op te heffen voorschriften

Volgende bestemmingen worden opgeheven:

BPA 'Zonevreemde bedrijven'

- Zone voor lokaal bedrijventerrein;
- Zone voor voortuin;
- Zone voor buffer;
- Ontsluitingspunt;
- Draadomheining.

Gewestplan

- De **agrarische gebieden** zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op tenminste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- De **woonuitbreidingsgebieden** zijn uitsluitend bestemd voor groepswoonbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.
- de **gebieden voor ambachtelijke bedrijven** en de **gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen**. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

6.4 Register potentiële planschade, planbaten, kapitaalschade en gebruikerscompensatie

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

De figuur is opgemaakt conform de richtlijn ter zake (Richtlijn voor de digitale uitwisseling van gegevens betreffende planbaten, planschade, kapitaalschade en gebruikersschade van 15 maart 2012)

De regeling over de planschade is te vinden in art. 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

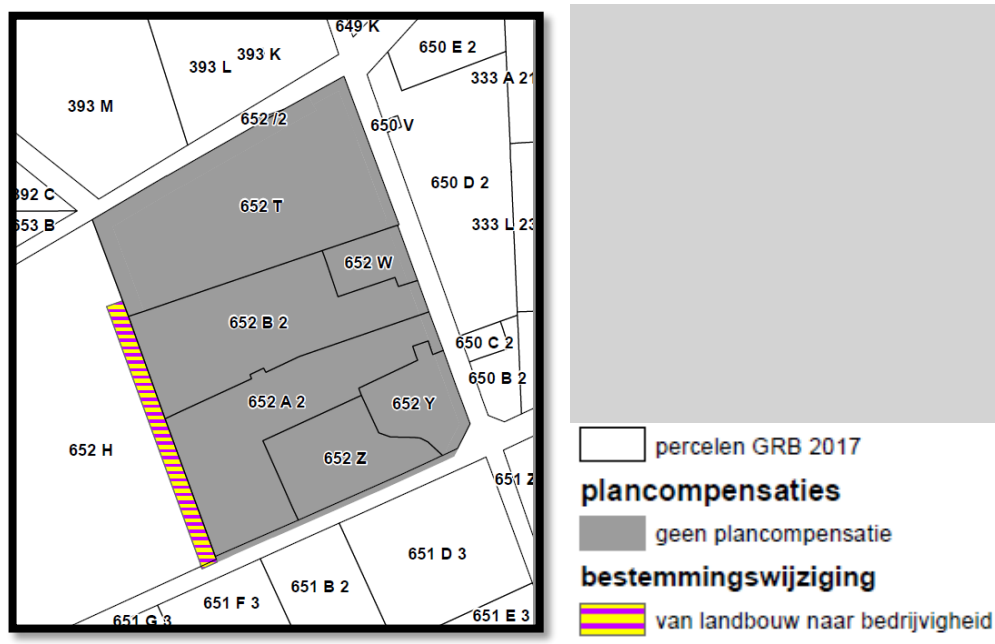
De regeling over de planbatenheffing is te vinden in art. 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

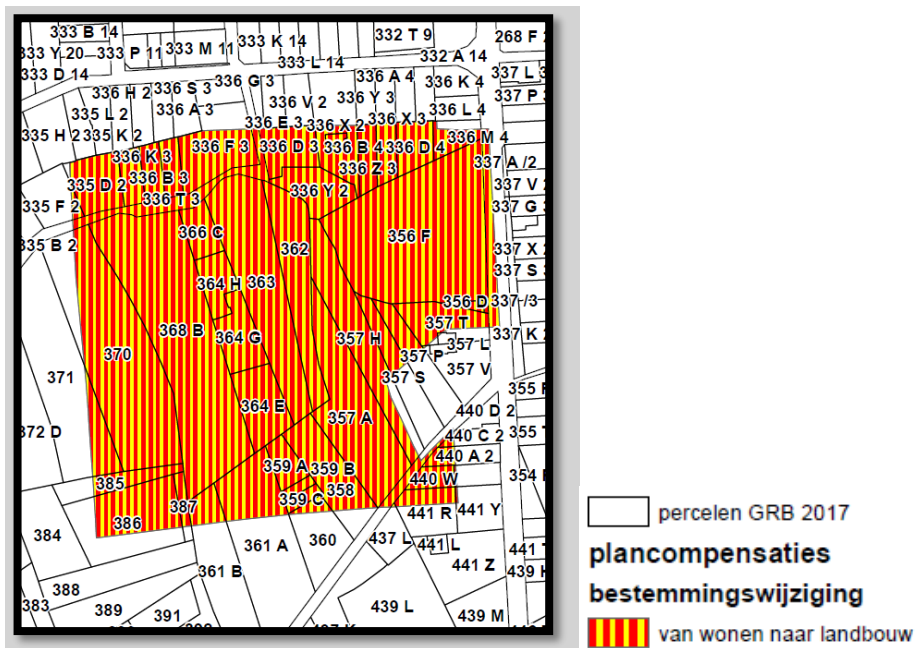
De regeling over kapitaalschade is te vinden in art. 6.2.1 en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De regeling over gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende de vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut.

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

Dit register werd opgemaakt door het plan zoals het gold voor de bestemmingswijziging (digitaal) te vergelijken met het voorliggende plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en nieuwe plan. Daarom kunnen bij de (digitale) vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.





Figuur 27 grafisch register plancompensaties

In het deelgebied 'bedrijvigheid' komt er planbaten voor door de bestemmingswijziging van landbouw naar bedrijvigheid, in het deelgebied 'WUG Vostert' komt er mogelijks planschade voor door de bestemmingswijziging van wonen naar landbouw.

6.5 Ruimteboekhouding

Volgende tabel geeft de wijzigingen in categorie van gebiedsaanduiding weer en de oppervlaktes die daarbij horen per deelgebied.

Deelplan	Categorie bestemming	BPA / Gewestplan (m ²)	RUP (m ²)
Bedrijvigheid	bedrijvigheid	38902	40572
	Landbouw	1670	
WUG Vostert	wonen	132783	
	Landbouw		132783
TOTAAL		173355	173355

7 Plan-MER-screening

7.1 Proces

Op 4-4-2017 werd de advieslijst opgevraagd bij de afdeling milieu-effectenrapportage van het departement omgeving. Op 4-4-2017 werd tevens advies opgevraagd bij de betrokken instanties. In hun schrijven van 14-09-2017 liet de afdeling milieu-effectenrapportage weten dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

7.2 Mogelijke effecten en conclusie

Volgende conclusies werden gemaakt bij het inschatten van de milieu-effecten:

Bodem en grondwater

De bodem heeft een profiel dat gevoelig is voor verstoring, maar gezien de site reeds volledig verhard is, is het effect beperkt. De bodem is niet gevoelig voor verdichting.

Door het insijpelen van polluenten kan er bodemverontreiniging ontstaan, het reeds uitgevoerde bodemonderzoek kan wijzen op mogelijke calamiteiten in het verleden. In de voorschriften van het RUP wordt waterdoorlatende verharding vooropgesteld omwille van een goede waterhuishouding, het is echter mogelijk om hier van af te wijken en een gesloten verharding te voorzien omwille van onder meer milieuredenen.

Oppervlakte water

De watertoets is gunstig, er werden bepalingen rond infiltratie van hemelwater opgenomen in de voorschriften.

Fauna en flora

De natuurwaarden op de site zijn beperkt, de aanleg van de bufferstrook in inheemse planten wordt positief beoordeeld. Het bos gelegen in WUG krijgt een bestemming landbouw, het effect is neutraal.

Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie

Het effect op het open landschap wordt door de aanleg van de buffer en de herbestemming van WUG naar landbouw, positief ingeschat.

Er dient voldoende aandacht te gaan naar archeologisch vooronderzoek gezien het groot aantal vondsten in de omgeving. De bestaande wetgeving wordt afdoende geacht om dit op te vangen.

Mens

De functies blijven grotendeels behouden, de inname van HAG wordt gecompenseerd. De betere ordening van de ruimte wordt positief beoordeeld.

Gezien het hoofdzakelijk gaat om de optimalisatie van een bestaand bedrijventerrein, blijft het huidige mobiliteitsprofiel grotendeels behouden.

Enkel de mogelijk beperkte toename van mobiliteit kan hinder met zich meebrengen, het effect wordt als beperkt ingeschat.

Conclusie

Er worden nergens aanzienlijke effecten verwacht, de opmaak van plan-MER is niet nodig.

8 Inname herbevestigde agrarische gebieden

In het voorliggende RUP is een strook van 10m breed ten westen van het deelgebied 'bedrijventerrein' gelegen in HAG, dit wordt in een tweede deelplan gecompenseerd. Bijkomend wordt er 7ha van het PRUP "Uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing van het kleinstedelijk gebied Bree" mee gecompenseerd.

8.1 Beleidskader

Volgens de Omzendbrief RO/2010/01 dienen gemeentelijke planningsinitiatieven die een planologische wijziging van de HAG's inhouden voldoende terughoudend beoordeeld te worden. Als algemeen uitgangspunt geldt dat in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties worden opgenomen om het planologische evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij uit naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (i.e. planologische ruil). Afwijken van dit uitgangspunt is enkel mogelijk mits uitdrukkelijke en grondige motivatie (bv. omdat het praktisch onmogelijk is een geschikt ruilgebied voor te stellen, omdat mogelijke ruilgronden reeds belast zijn met uitbatingsbeperkingen ten gevolge maatregelen inzake natuurbeheer, omdat het om een plan gaat dat enkel gericht is op het zone-eigen maken van een bestaande vergunde zonevreemde toestand...).

8.2 Verantwoording inname HAG bij deelzone 'Bedrijventerrein'

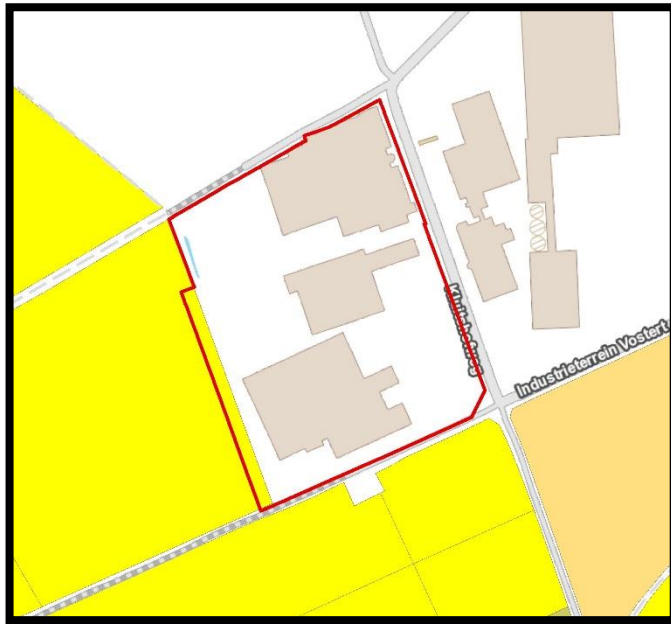
Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid

Het RUP kadert een beperkte optimalisering van een bestaand bedrijventerrein, de inname van een strook HAG dient enkel voor het realiseren van de vereiste landschappelijke integratie. De buffer kan op het bestaande terrein niet meer worden gerealiseerd gezien er geen plaats meer is, de herlocatie van het bedrijventerrein is niet aan de orde.

2. Onderzoek naar de impact van het project op de agrarische structuur

Er wordt bestaande en effectief gebruikte landbouwgrond ingenomen, het gaat echter om een smalle strook die weinig of geen invloed zal hebben op de landbouwbedrijfsvoering.



Figuur 8-1 landbouwgebruikpercelen 2013 (ALV)

Op de kaart van de landbouwgebruikpercelen is de strook aangeduid als 'maïs'. Er kan gesteld worden dat het agrarische gebied niet structureel wordt aangetast.

3. Een onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

De inname van landbouwgebied volgens gewestplan zal volledig worden gecompenseerd door de gedeeltelijke omzetting van een WUG naar landbouwgebied in voorliggend RUP.

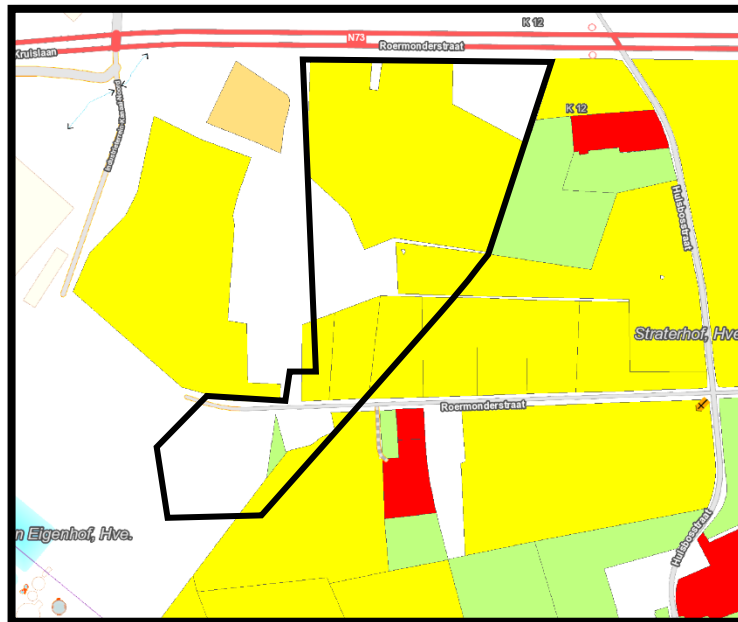
8.3 Verantwoording inname HAG in PRUP “Uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten zuiden van de N73 en aanpassing van het kleinstedelijk gebied Bree”

Conform omzendbrief RO/2010/01 zijn bestemmingswijzigingen op gemeentelijk niveau in beperkte mate mogelijk, na grondige afweging. Volgende elementen dienen minstens aan bod te komen in de verantwoording:

1. Onderzoek naar alternatieve locaties voor bedrijvigheid

Het RUP kadert een beperkte uitbreiding van een bestaand regionaal bedrijventerrein, meer specifiek voor de uitbreiding van het bestaande bedrijf Noliko. De herlocatie van het bedrijf is niet aan de orde.

2. Onderzoek naar de impact van het project op de agrarische structuur



Figuur 8-2 landbouwgebruikpercelen 2013 (ALV)

Uit de kaart blijkt dat er een aantal percelen getroffen worden waarop maïs wordt geteeld. Er kan gesteld worden dat het agrarische gebied in zekere mate wordt aangetast.

3. Een onderzoek naar mogelijke flankerende maatregelen

De inname van landbouwgebied volgens gewestplan zal volledig worden gecompenseerd door de gedeeltelijke omzetting van een WUG naar landbouwgebied in voorliggend RUP.

9 Waterparagraaf - conclusie watertoets

De watertoetskaarten tonen een vrij gunstig beeld van de waterhuishouding voor het plangebied, enkel de matige gevoeligheid voor grondwaterstroming is een aandachtspunt indien grote ondergrondse constructies worden opgericht in het deelplan bedrijventerrein. Bijkomend advies dient dan te worden aangevraagd aan de bevoegde instantie.

Aangezien in de voorschriften bepalingen werden opgenomen m.b.t. het gebruik van waterdoorlatende materialen en mits er wordt gehouden aan de geldende regelgeving m.b.t. infiltratievoorzieningen etc., kan worden aangenomen dat de toename aan bebouwde oppervlakte geen significante wijziging in de waterhuishouding zal veroorzaken.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt ervan uitgegaan dat elke stedenbouwkundige vergunning dient te voldoen aan de randvoorwaarden zoals opgenomen in de gewestelijke verordening van de Vlaamse regering van 5 juli 2013 houdende vaststelling van een gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen.

10 Veiligheidsrapportage

Op 26-07-2017 werd een online RVR-toets uitgevoerd met kenmerk RVR-AV-0528. De conclusie was dat er geen RVR dient te worden opgemaakt. De toets zal als bijlage bij de nota gevoegd worden.

11 Archeologische toets

Sinds 16 mei 2014 is het Onroerendergoed-besluit van kracht, uitgewerkt door de Vlaamse Regering ter uitvoering van het erfgoeddecreet van 12 juli 2013.

In een aantal gevallen dient de aanvrager van een stedenbouwkundige vergunning een archeologienota toe te voegen. Dit is onder meer afhankelijk van de totale oppervlakte van de percelen, de oppervlakte van de geplande bodemingrepen, de ruimtelijke bestemming van het terrein en de ligging binnen of buiten een archeologische zone uit de vastgestelde inventaris of binnen een beschermde archeologische site.

Het initiatief voor een archeologienota ligt bij de bouwheer. Die laat door een erkend archeoloog eerst een vooronderzoek zonder ingreep in de bodem uitvoeren. Voorbeelden daarvan zijn een veldprospectie, een luchtfotografische prospectie of een archivalisch onderzoek. Indien nodig volgt een vooronderzoek met ingreep in de bodem.

Bron www.onroerendergoed.be

BIJLAGEN

BIJLAGE 1	BESLISSING DIENST MER-BEHEER	52
BIJLAGE 2	ONLINE RVR-TOETS.....	53

Bijlage 1 Beslissing dienst MER-beheer

DEPARTEMENT OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Bree
Vrijhof 10
3960 Bree

uw bericht van
12/09/2017

uw kenmerk

ons kenmerk
Omg/MER/SCRPL17148

bijlagen
/

vragen naar/e-mail
Bart Fobe
Bart.fobe@vlaanderen.be

telefoonnummer
02 553 78 79

datum

14 SEP. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP Gedeeltelijke herziening RUP Zonevreemde bedrijven te Bree.

Beslissing plan-MER-plicht

volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd, het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd, en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 12 september 2012 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17148 behandeld.

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

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

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in deze versie van het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de

screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

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

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

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

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:

1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;

2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.

Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

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

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,



Veerle De Coster
Wnd. diensthoofd dienst Mer



Vlaanderen
is omgeving

Bijlage 2 Online RVR-toets

uw bericht van
26/07/2017

uw kenmerk
RUP 'Gedeeltelijke
herziening BPA
Zonevreemde bedrijven'

ons kenmerk
RVR-AV-0528

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven'"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

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

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 26/07/2017, met ref. RVR-AV-0528), kan worden geconcludeerd dat:

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

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

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

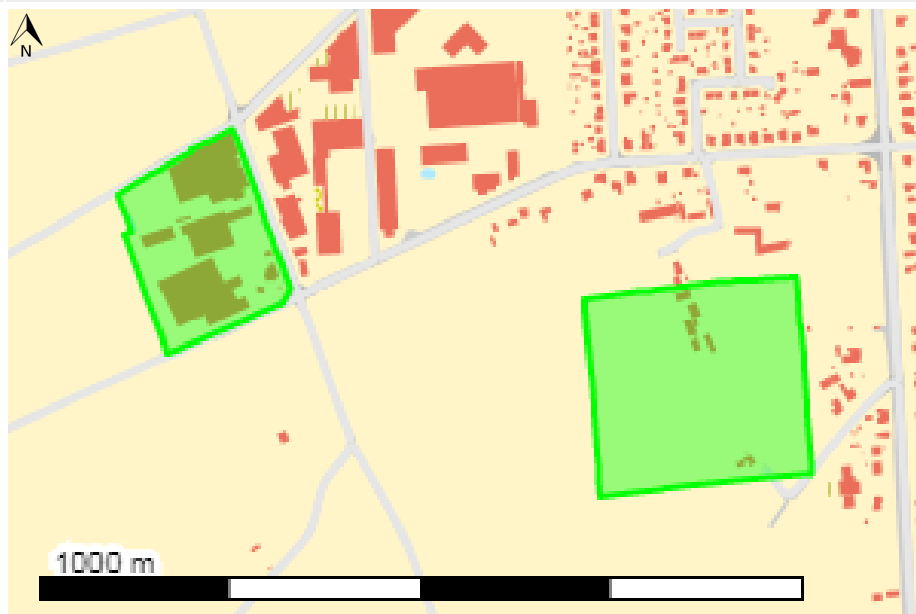
²Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

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

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven'
RUP titel	RUP 'Gedeeltelijke herziening BPA Zonevreemde bedrijven'
Initiatiefnemer	stad Bree

Plangebied



Toets uitgevoerd op	26/07/2017
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.

Vraag Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?

Antwoord Het plan omvat enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid.