

toelichtingsnota samenvatting

DEELPLAN 1:	afbakeningslijn kleinstedelijk gebied
DEELPLAN 2:	geïntegreerd stedelijk project Gerdingen
DEELPLAN 3:	geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg
DEELPLAN 4:	Meeuwerkiezel
DEELPLAN 5:	uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73

1	SITUERING VAN DE DEELPLANNEN.....	2
2	PLANNINGSCONTEXT RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG - RSPL	3
	2.1 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR BREE ALS KLEINSTEDELIJK GEBIED.....	3
	2.2 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR BREE ALS ECONOMISCH KNOOPPUNT IN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED VAN PROVINCIAAL NIVEAU - BREE	3
	2.3 ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR BREE OP VLAK VAN KLEINHANDEL.....	3
3	PLANNINGSCONTEXT GRS BREE M.B.T. HET KLEINSTEDELIJK GEBIED	4
4	VOORSTUDIE AFBAKENINGSPROCES KSG BREE	5
	4.A HYPOTHESE GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: CONCEPTEN.....	6
	4.B TAAKSTELLINGEN IN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED VAN BREE	7
	4.C VOORSTEL VAN AFBAKENINGSLIJK	9
5	DEELPLAN 1 _AFBAKENINGSLIJK	11
	5.A UITGANGSPUNTEN AANZET TOT AFBAKENINGSLIJK	11
	5.B AANPASSINGEN N.A.V. HET OPENBAAR ONDERZOEK	14
6	DEELPLAN 2 _GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERDINGEN.....	15
	6.A CONCEPTEN	15
	6.B GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	16
	6.C RUIMTEBALANS	19
	6.D AANPASSINGEN N.A.V. HET OPENBAAR ONDERZOEK	19
7	DEELPLAN 3 _GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERKENBERG	22
	7.A CONCEPTEN	22
	7.B GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	22
	7.C AANPASSINGEN N.A.V. HET OPENBAAR ONDERZOEK	23
8	DEELPLAN 4 _MEEUWERKIEZEL	24
	8.A CONCEPTEN	24
	8.B GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	24
	8.C RUIMTEBALANS	25
	8.D AANPASSINGEN N.A.V. HET OPENBAAR ONDERZOEK	25
9	DEELPLAN 5 _UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KANAAL-NOORD TEN NOORDEN VAN DE N73.....	26
	9.A CONCEPTEN	27
	9.B GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	28
	9.C RUIMTEBALANS	28
	9.D AANPASSINGEN N.A.V. HET OPENBAAR ONDERZOEK	29
10	AANPASSINGEN - ALGEMEEN	30

1 SITUERING VAN DE DEELPLANNEN

- Deelplan 1 = afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Bree
Deelplan 2 = geïntegreerd stedelijk project Gerdingen, gedeeltelijk in woongebied en woongebied met landelijk karakter, voor het grootste deel in agrarisch gebied.
Deelplan 3 = geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg, gelegen in zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.
Deelplan 4 = Meeuwerkiezel, gelegen in woonuitbreidingsgebied.
Deelplan 5 = uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73, gelegen in agrarisch gebied.



2 PLANNINGSCONTEXT RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN PROVINCIE LIMBURG - RSPL

Bree is gelegen in de deelruimte 'Vlakte van Peer als open landbouwgebied' en de 'Vlakte van Bocholt als open ruimtegebied', als onderdeel van de hoofdruimte Kempen en hoofdruimte Maasland. Het centrum van dit open ruimte gebied staat onder grote suburbane woondruk. Die druk moet worden verschoven naar de aanpalende stedelijke gebieden Leopoldsburg en Bree. Hiervoor zal een actief woonbeleid in de stedelijke gebieden gevoerd worden. Bree, dat gelegen is aan de rand van het gebied, concentreert bovengemeentelijke stedelijke functies. Om zijn positie te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen- en wooncentrum versterkt.

2.1 **Ontwikkelingsperspectieven voor Bree als kleinstedelijk gebied.**

Voor het kleinstedelijk gebied Bree werd er een taakstelling van 1.594 nieuwe wooneenheden vooropgesteld. In de voorstudie van de afbakening van het stedelijk gebied werd deze taakstelling (1992-2007) vastgesteld op 960 wooneenheden. Voor wat betreft het aandeel sociale woningen stelt de provincie een aandeel van minstens 10% van de totale woonvoorraad voorop. Dit komt overeen met de norm van de Vlaamse Wooncode. Er is voornamelijk een behoefte aan huurwoningen met een verscheiden typologie..

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

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

2.3 **Ontwikkelingsperspectieven voor Bree op vlak van kleinhandel.**

Een nieuw aanbod zal steeds in de bestaande concentraties gerealiseerd worden. Er wordt van uitgegaan dat er geen nieuwe kleinhandelconcentraties van provinciaal niveau buiten de stedelijke gebieden mogelijk zijn. De provincie zal provinciale uitvoeringsplannen opmaken voor de kleinhandelconcentraties om ze te ordenen en ontwikkelingskansen te geven. Bestaande vestigingen kunnen uitbreiden en bijkomende handelszaken zullen worden toegelaten. Bij de herinrichting van die kleinhandelconcentraties worden interne verdichting, hergebruik van leegstaande gebouwen, concentratie van handelszaken en herstructurering gestimuleerd. De relatie met het stedelijk gebied moet worden uitgebouwd om de complementariteit te versterken tussen grootschalige kleinhandel en kleinhandel in de kern. Kleinhandelconcentraties type I: Toleik (Noorderring te Bree).

¹ RSPL; ontwikkelingsperspectieven, pag. 210.

3 PLANNINGSCONTEXT GRS BREE M.B.T. HET KLEINSTEDELIJK GEBIED ²

Nederzettingsstructuur.

Het kleinstedelijk gebied ontwikkelt zich vanuit de historische stadskern en de stadsrand. Het omvat grosso modo Bree centrum met stadskern, de stadsrand, de oorspronkelijke dorpskern van Gerdingen, het gebied Gerkenberg en het industriegebied Kanaal-noord.

Woonbeleid. "Om de natuurlijke groei op te vangen en tegemoet te komen aan de opgelegde taakstelling moeten voor het stedelijk gebied moeten nog 598 wooneenheden gecreëerd worden tussen 2002 en 2007. De gewenste ruimtelijke structuur en de afbakening zijn de leidraad voor de invulling."

Economische structuur.

Visie op de ontwikkeling van de **bedrijventerreinen**.

- Kanaal-noord: verder te ontwikkelen als bedrijventerrein, een noordoostelijke uitbreiding is het meest geschikt, mits overeenstemming met passende beoordeling.
- Ambachtelijke zone Kanaal-zuid: eveneens te ontwikkelen voor stedelijke functies.
- Veeweide: kleinere bedrijven gecombineerd met woonfuncties.
- Binnengebied Bocholterkiezel: gemengd gebied met stedelijke functies (hoogwaardige bedrijven, kleinhandel, wonen, ..) en kleinhandelbedrijven.

Visie op de ontwikkeling van de **handelszones**.

De stadskern is de belangrijkste aantrekkingspool, daarnaast wordt in het noordoostelijk deel Toleik-Bocholterkiezel een ontwikkelingszone voorzien voor grootschalige handel. Beide handelspolen vormen een bipolaire eenheid met een complementair aanbod.

- Meeuwerkiezel: wordt geschrapt ten voordele van de handelszone Bocholterkiezel. De bestaande gebouwen kunnen blijven bestaan maar zullen niet verder ontwikkelen. Het gebied wordt in de toekomst ontwikkeld als woonzone binnen het kleinstedelijk gebied.
- Toleik-Bocholterkiezel: wordt verder uitgebouwd. De handelsstrip wordt een structurerend element in het noordelijk deel van het stedelijk gebied, die uitloopt in het binnengebied Bocholterkiezel waar bijkomende oppervlakten aan handelsruimte ontwikkeld worden.
- Bree-centrum: blijft het handelscentrum zowel voor lokale als regionale behoeften.

Lijninfrastructuur.

- Lokale weg type I: N730 (Gruitroderkiezel), N721 (Opitterkiezel), N76 vanaf de Sportlaan in noordelijke richting, N73 vanaf het kanaal (inclusief brug) in oostelijke richting.
- Lokale wegen binnen stedelijk gebied met een specifieke functie:
 - ° Meeuwerkiezel en Boneputstraat als toegang naar het gemengd regionaal-lokaal sportpark van het kleinstedelijk gebied.
 - ° N76, ontwikkelingsas tussen Gerkenberg / Boneput en Bree-centrum.
 - ° Toleikstraat - Bocholterkiezel ontwikkelingsas met shoppingfunctie.
 - ° Zachte verbinding tussen Kanaallaan en Broekstraat (Kanaal-noord) als verbinding tussen het kleinstedelijk gebied en de open ruimte aan de overzijde van het kanaal.

² GRS Bree; richtinggevend deel, pag. 23-100.

4 VOORSTUDIE AFBAKENINGSPROCES KSG BREE ³

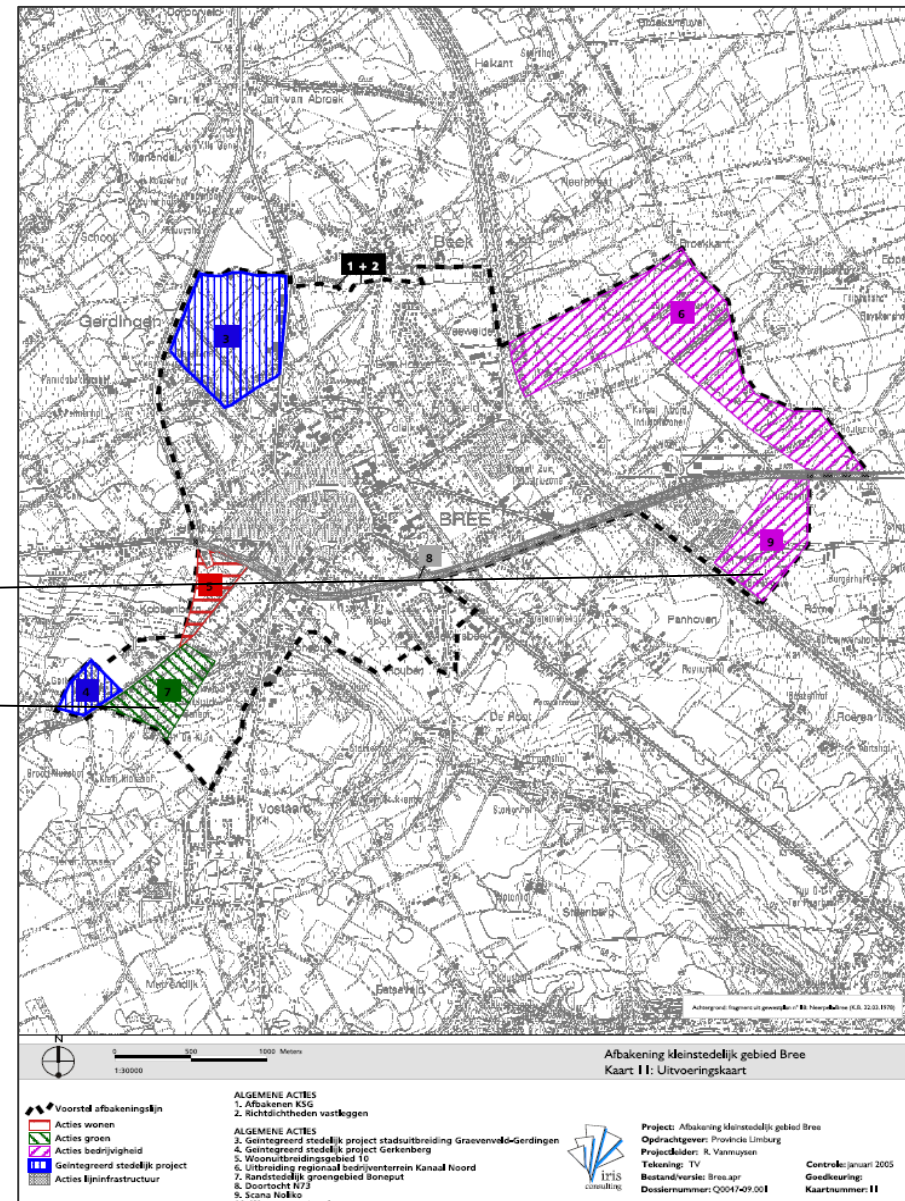
De voorstudies voor de afbakeningen van de kleinstedelijke gebieden werden in maart 2004 toegekend aan Iris Consulting in samenwerking met Groep C. De doelstelling van deze voorstudies is het duidelijk trekken van een afbakeningslijn waarbinnen een stedelijk beleid zal gevoerd worden, gekoppeld aan een actieprogramma voor het te voeren stedelijk-gebiedbeleid.

De voorstudie van de afbakening kleinstedelijk gebied Bree fungeert dan ook als een voortraject voor het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het afbakeningsproces wordt gestuurd door enerzijds de doelstellingen vanuit het kleinstedelijk gebied (de bestaande ruimtelijke structuur) en anderzijds door de grensstellende elementen vanuit de omgeving.

Op basis van een behoefteonderzoek naar wonen en werken dat geconfronteerd wordt met de analyse van de bestaande structuur, wordt nagegaan of de taakstellingen gerealiseerd kunnen worden binnen een hypothetische gewenste ruimtelijke structuur. Dit resulteert in een voorstel van afbakening waaraan dan tevens een actieprogramma gekoppeld wordt.

Deelplan (9) Scana Noliko komt te vervallen gezien reeds afgerond als apart PRUP, MB 13.09.2006.

Deelplan (7) Boneput komt te vervallen, wordt onderwerp van een ander onderzoek naar een golfterrein

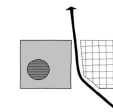


³ Eindrapport voorstudie afbakening ksg Bree; Iris Consulting; juni 2005.

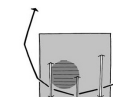
4.a Hypothese gewenste ruimtelijke structuur: concepten

Zuid-Willemsvaart als grens tussen wonen en werken.

De Zuid-Willemsvaart als waarneembare grens tussen stedelijk weefsel en regionale bedrijvigheid. Bijkomende bovenlokale bedrijvigheid blijft beperkt tot de oostelijke zijde van het kanaal en stedelijke ontwikkelingen ten westen van het kanaal en richting buitengebied wordt vermeden.

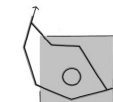


N73 – N76 als op te heffen barrière. De buitenring ontsluit het verkeer naar de hele regio (Peer, Genk, Nederland, etc.), is dynamisch, mààr, vormt een barrière tussen de voorzieningen binnen en buiten de ringstructuur. De barrièrewerking moet afgebouwd en de oversteekbaarheid verhoogd worden. Bestaande functies worden optimaal gebundeld en verdere verlinting wordt afgeremd.

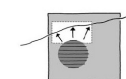


Ringstructuren als basis voor locatiebeleid inzake voorzieningen.

De complementariteit tussen de voorzieningen aan de buitenring (Toleik, N731, N73) en de historische ring (Wallen) wordt versterkt. Voor de historische ring zijn kernversterkende elementen, voor de buitenring kernverzwakkende elementen gewenst. Voorzieningen worden geherstructureerd (zorgfuncties en diensten nemen de huidige ziekenhuissite in - andere vrijgekomen perifere ruimte (Gerkenberg) biedt mogelijkheden voor de welzijns-campus.

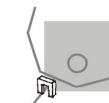


Omgeving Zuurbek als overgangszone tussen stad en buitengebied. De omgeving van de Zuurbek vormt de natuurlijke overgang van Bree naar Beek (buitengebied). Het agrarisch gebied tussen Gerdingen en Reppelerweg komt op middellange termijn in aanmerking voor stedelijke ontwikkeling.

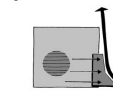


Gerkenberg als poort naar het stedelijk gebied.

De toegang tot het stedelijke gebied dient langsheen de N76 als een baken vorm te krijgen ter hoogte van Gerkenberg.



Kanaal-zuid als bindmiddel tussen stad en kanaal - Enkel geldig bij herlocatie van LAG, zo niet, blijft de stadsuitbreiding Gerdingen relevant. Uitdovend karakter van bedrijventerrein Kanaal-zuid i.f.v. stedelijke verdichting.

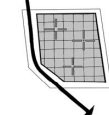


Historisch centrum als te verdichten en versterken woonweefsel.

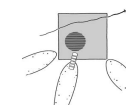
Bree versterken als wooncentrum met een verdichting en verweving van een kwalitatief woonaanbod, én een behoud van de historische elementen.



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



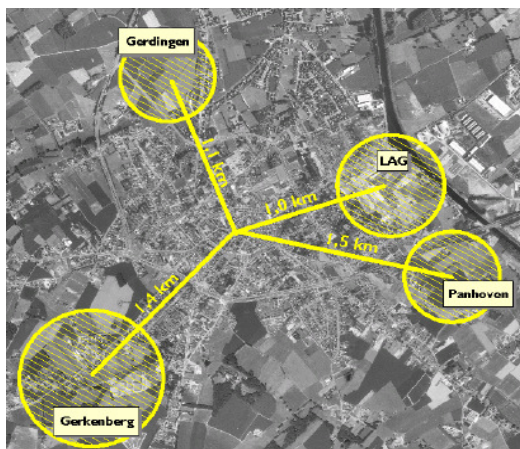
Stad met veel randen en groene vingers. De Zuurbek, als natte natuurverbinding van bovenlokaal niveau, vormt ten noorden een natuurlijke overgangszone naar het buitengebied. Ten zuiden dringen 3 groene vingers het stedelijk gebied binnen, de middelste omvat het stadspark Boneput en dringt door tot in het centrum. Deze heeft potenties om zich te ontwikkelen als randstedelijk groengebied. De oostelijke vinger vormt de spil door een waardevolle vista op de rand van het Kempens Plateau, de westelijke vinger wordt behouden als open ruimte tussen de N76 en de N73.



4.b Taakstellingen in het kleinstedelijk gebied van Bree

4.b.1 Invulling taakstelling wonen

- Bree heeft een taakstelling van minstens 960 wooneenheden voor de periode 1992-2007 (de berekening wordt beschouwd binnen het voorstel van afbakening).
- In de periode 1992 tot en met 2002 werden er 432 wooneenheden gerealiseerd. Dit resulteert in nog minstens 528 wooneenheden te realiseren. Hiervoor moeten, naast de realisatie van de percelen langs uitgeruste wegen, nog minstens 348 wooneenheden in binnengebieden gerealiseerd worden (528 – 180). In principe volstaat hiervoor het potentieel aanbod van 506 wooneenheden in de binnengebieden en de 80 wooneenheden in de geplande inbreidingsprojecten.
- De taakstelling aangaande standplaatsen op residentiële woonwagengereelten wordt geraamd op 8 voor Bree.
- Alhoewel het aanbod theoretisch volstaat tot 2007 wordt toch onderzocht waar mogelijke stadsuitbreiding kan gebeuren na 2007. Hiervoor worden 4 zoekzones aangegeven:
 - o Gerdingen: gelegen in agrarisch gebied, ingesloten door de N76 en de Bocholterkiezel – de gemeente wenst hier tevens grootschalige kleinhandel te realiseren.
 - o LAG: gelegen in industriegebied, het bedrijf LAG zou hiervoor moeten herlokaliseren. *Recent is gebleken dat dit echter niet zal gebeuren (verlenging milieuvergunning).*
 - o Panhoven: gelegen in agrarisch gebied, begrensd door de Zuid-Willemsvaart, de N73, de Panhovenstraat en de Maalbosstraat.
 - o Gerkenberg: kan het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen rond het voormalige klooster omvatten en het landschappelijk waardevol agrarisch gebied eromheen.
- **Conclusie:** enkel Gerdingen en Gerkenberg komen nog in aanmerking als potentiële locaties voor stadsuitbreiding.



Tabel 3: Ruimtelijke afweging stadsuitbreiding

	Gerdingen	LAG	Panhoven	Gerkenberg
<i>Planologisch</i>	<ul style="list-style-type: none"> Aansluitend het bestaande stedelijk weefsel Kleine barrière door Sportlaan Dicht bij centrum 	<ul style="list-style-type: none"> Aansluitend het bestaande stedelijk weefsel Relatie met Zuid-Willemsvaart Dicht bij centrum Kleine barrière door Toeleikstraat 	<ul style="list-style-type: none"> Geïsoleerd van het bestaande stedelijke weefsel Grote barrièrewerking van N73 Verder van centrum 	<ul style="list-style-type: none"> Leegstaand baken op de rand van stedelijk en buitengebied Barrièrewerking van N73 Verder van centrum
<i>Mobiliteitskundig</i>	<ul style="list-style-type: none"> Gemakkelijke toegankelijkheid tot centrum Ontsluiting naar primaire weg II N76 	<ul style="list-style-type: none"> Gemakkelijke toegankelijkheid tot centrum Ontsluiting naar lokale weg N73 of via lokale N793 naar primaire weg II N73 	<ul style="list-style-type: none"> Moelijkere toegankelijkheid centrum wegens barrièrewerking N73 Ontsluiting naar lokale weg N73 of via lokale N721 naar primaire II N73 Ontsluiting moeilijk te realiseren 	<ul style="list-style-type: none"> Moelijkere toegankelijkheid centrum wegens reliëf, barrièrewerking N73 Ontsluiting naar secundaire weg I N76 Toegang tot stedelijk gebied
<i>Open ruimte</i>	<ul style="list-style-type: none"> Natuurverbinding Zuurbek Overwegend zeer waardevolle landbouwgrond, maar afgeseden van grootschalig gebied door N76 Landschappelijk minder waardevol 	<ul style="list-style-type: none"> Niet relevant Zuid-Willemsvaart als natuurverbinding 	<ul style="list-style-type: none"> Landschappelijk minder waardevol Weinig waardevolle landbouwgrond Weinig natuurlijk waardevol Zuid-Willemsvaart als natuurverbinding 	<ul style="list-style-type: none"> Landschappelijk minder waardevolle zone, wel aanwezigheid rand Kempisch Plateau Matige tot hoge waarde landbouwgrond in omgeving Weinig natuurlijk waardevol
<i>Randw' en</i>	<ul style="list-style-type: none"> Andere ruimteclaims Realiseren natuurverbinding 	<ul style="list-style-type: none"> Herlokalisatie van LAG noodzakelijk. Zij moeten dan ander open ruimte innemen. 		<ul style="list-style-type: none"> Gemeentelijke eigendom Locatie voor welzijns-campus
<i>Conclusie</i>	<p>WEL</p> <p>o.w.v. afstand tot centrum en toegankelijkheid, goede ontsluiting weinig realistische andere ruimteclaims</p>	<p>WEL</p> <p>o.w.v. afstand tot centrum, relatie tussen stad en Zuid-Willemsvaart</p> <p>MAAR</p> <p>Onzekerheid herlokalisatie LAG</p>	<p>NIET</p> <p>o.w.v. barrièrewerking N73, moeilijk te realiseren ontsluiting en afstand tot centrum</p>	<p>WEL</p> <p>mits beperkingen o.w.v. kleinstedelijk baken, poortfunctie naar centrum en ruimteclaims</p> <p>Beperkingen naar schaal noodzakelijk voor kernverzwakking tegen te gaan</p>

4.b.2 Invulling taakstelling bedrijvigheid

Confrontatie vraag en aanbod

Tabel 6: Confrontatie vraag en aanbod aan bedrijventerreinen te Bree

	Vraag	Aanbod
Korte termijn (2005-2007)	28,51 (=20**+ 8,51)	
Middellange termijn (2008-2010)	10,00	13,22
Lange termijn (na 2010)	40,00	
Subtotaal	78,51	13,22
Bijkomend noodzakelijke ijzeren voorraad (2x KT)	17,02 (=8,51x2)	
Totaal	95,53	13,22

In totaal moet er nog ongeveer 82,31 ha (= 95,53 ha – 13,22 ha) bijkomend bedrijventerrein voorzien worden, waarvan 40 ha op lange termijn.

Deze 82,31 ha wordt als volgt verdeeld:

- Op korte termijn 20 ha voor Scana Noliko.
- In functie van de noodzaak aan een ijzeren voorraad is er nog een tekort op korte en middellange termijn van bijkomend 22,31 ha.
- Voor het bedrijf LAG dient er 25 ha voorzien te worden voor herlocatie.
- Op lange termijn is er nog een behoefte aan 15 ha voor bijkomende regionale bedrijvigheid, pas aan te snijden na inname van het eerste terrein van 22,31 ha.

Figuur 5: Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Bree (opp in ha)



Tabel 7: Afweging zoekzones

	Noordoostelijke uitbreiding Kanaal Noord	Zuidoostelijke Uitbreiding Kanaal Noord	Oostelijke uitbreiding Kanaal-Zuid
Ruimtelijk-planologisch	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Aansluitend Kanaal-Noord ❑ Gescheiden van stedelijk woongebied door kanaal ❑ Aansnijding zorgt voor compact stedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Aansluitend bestaand regionaal bedrijf Noliko 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Scherpe grens van N73 en Zuid-Willemsvaart wordt overschreden
Mobiliteitskundig	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Beperkt bimodale ontsluiting mogelijk (water – weg) ❑ Zeer goede ontsluiting naar N73 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Bimodale ontsluiting mogelijk ❑ Zeer goede ontsluiting naar N73 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Bimodale ontsluiting mogelijk ❑ Momenteel matige ontsluiting naar N73 ❑ Optimalisatie ontsluiting noodzakelijk ❑ Interne ontsluiting van twee meest noordelijke delen is moeilijk
Economisch	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Groot aaneengesloten terrein ❑ Deels gemengd, deels watergebonden (kade 300 meter) bedrijventerrein ❑ Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Groot aaneengesloten terrein ❑ Deels watergebonden (kade 700 – 1100 meter), deels gemengd bedrijventerrein ❑ Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk ❑ Aansluitend uitbreiding NOLIKO 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Groot terrein versnipperd door woningen ❑ Deels watergebonden (kade 1400 meter), deels gemengd bedrijventerrein ❑ Beperkt zichtlocaties naar N73 mogelijk
Open ruimte	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Gelegen in vogelrichtlijngebied ❑ Belangrijke open ruimteswaarden (natuurlijk en agrarisch) ❑ Aanwezigheid 3 evenwijdige beekvalleien ❑ Kanaal als groene as 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Waardevol agrarisch gebied met grondgebonden landbouw ❑ Aanwezigheid kleine landschapselementen ❑ Kanaal als groene as ❑ Open-ruimteverbinding op niveau van kleinstedelijk gebied 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Waardevol agrarisch gebied met grondgebonden landbouw ❑ Kanaal als groene as ❑ Relatief open landschap met vergezichten en zicht op Rand Kempisch Plateau ❑ Open-ruimteverbinding op niveau van kleinstedelijk gebied
Randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Landschapsbuffer en beperkt leefbaarheidsbuffer aan te leggen ❑ 1 zonevreemde woning en 5 landbouwzetels te ontengenen (3 lage dynamiek) 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Landschapsbuffer en beperkt leefbaarheidsbuffer aan te leggen ❑ In min. Scenario 2 landbouwzetels te ontengenen ❑ In max. scenario bijkomend 1 zonevreemde woning en ca. 4 landbouwzetels 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Leefbaarheidsbuffers en landschapsbuffers aan te leggen ❑ Zeer versnipperd geheel ❑ Ontengening 5-tal zonevreemde woningen, 1 (illegaal) weekendverblijf en 1 recreatieterrein
Conclusie	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Aansnijden mits toelating door passende beoordeling 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Indien geen noordoostelijke uitbreiding mogelijk, is dit een goed alternatief, maar dan geen compact stedelijk weefsel. 	<ul style="list-style-type: none"> ❑ Niet aansnijden

4.b.3 Onderzoek stedelijke mobiliteit

Ontsluiting stedelijk gebied en stedelijke functies.

De stedelijke functies worden ontsloten door een dubbele ringstructuur en een radiaal wegennetwerk. De belangrijkste wegen zijn de N76 tussen Meeuwen-Gruitrode en Bocholt en de N73 tussen Leopoldsburg en Kinrooi. De N73 en de N76 ontsluiten de stad (stedelijke voorzieningen, diensten, sportfaciliteiten, musea, ambachtelijke bedrijven en de commerciële kern) ten zuiden en ten westen als een ringstructuur. De noordelijke ringstructuur ontsluit eveneens de handelszone Toleik.

De barrièrewerking en oversteekbaarheid van de ringstructuur moet worden gemilderd via een herinrichting van de N73 (fietsstunnels, carpoolparking, enz.). Binnen deze buitenring wordt het historisch centrum ontsloten door de wallen (de kleine binnenring). Het zuidelijk deel wordt gekenmerkt door een ruim parkeeraanbod. De Opitterstraat wordt als winkelstraat verkeersvrij gehouden. Het merendeel van de centraal gelegen straten vervullen een interlokale en ontsluitende rol.

Op lokaal niveau spelen de N730 (naar Bilzen en Tongeren), de N721 (naar Opitter en Maaseik), de N76 (vanaf de Sportlaan) en de N73 (vanaf het kanaal) een belangrijke ontsluitende en verbindende rol.

Daarnaast beschikt Bree over potenties voor beperkt multimodaal vervoer door het aantrekken van watergebonden bedrijvigheid. Momenteel functioneert geen enkel bedrijf in Bree als watergebonden bedrijf.

Openbaar vervoer.

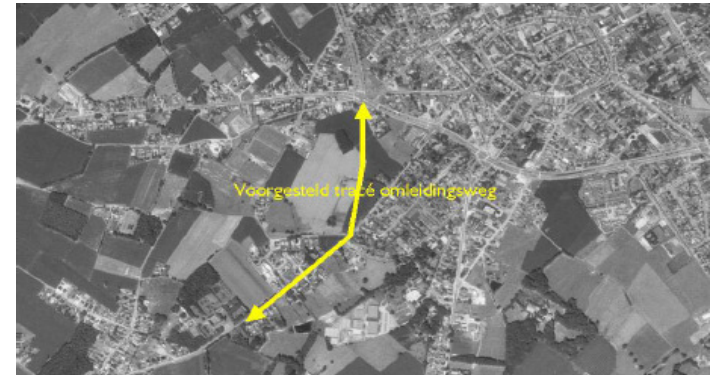
Opwaarderen van de huidige snelbuslijn tussen Leopoldsburg, Bree en Maaseik (nr. 302) zodat een meer gesloten netwerk ontstaat op bovenlokaal niveau.

De lokale openbaar vervoersknooppunten worden verder gestructureerd. Stedelijke voorzieningen, scholen, het centrum en de omliggende woonkernen worden beter ontsloten. Het openbaar vervoersnetwerk wordt versterkt. Vanuit deze knooppunten worden snelle regionale verbindingen ontwikkeld met Hasselt en Genk.

4.c **Voorstel van afbakeningslijn**

4.c.1 Voorstel afbakening vanuit de hypothese gewenste structuur

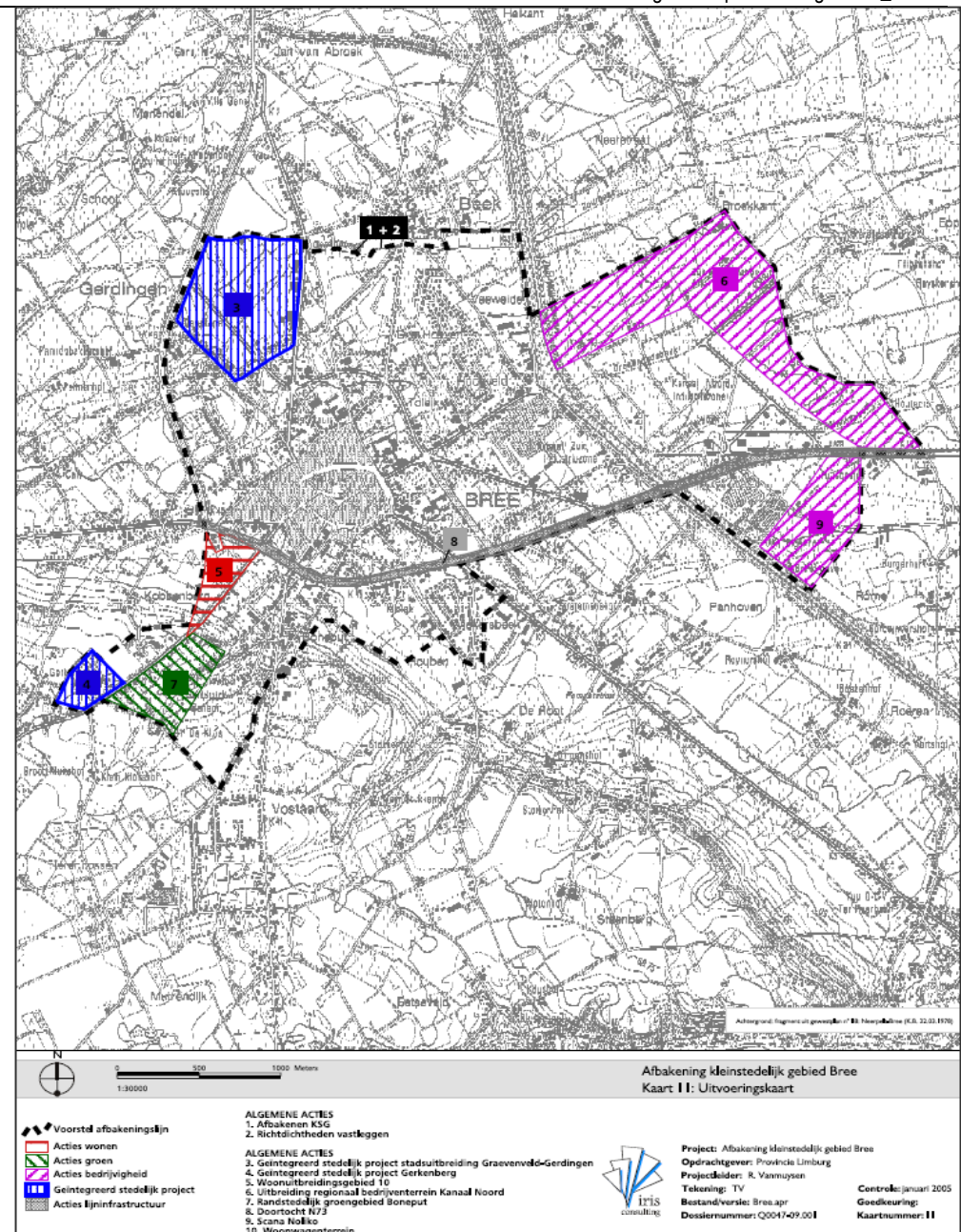
Een eerste voorstel van afbakening wordt gebaseerd op de hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur. Hierbij worden al de elementen en taakstellingen aangaande wonen en bedrijvigheid, de behoeften op kleinstedelijk niveau en de grensstellende elementen van binnen in (randen van woongebieden, bedrijventerreinen, harde infrastructurale grenzen, enz.) met elkaar geconfronteerd. De afbakeningslijn wordt opgedeeld in een aantal segmenten waarbij tevens een aantal focusgebieden worden aangegeven.



4.c.2 Actie- en uitvoeringsprogramma vanuit de hypothese gewenste structuur.

Vanuit de hypothese gewenste ruimtelijke structuur worden acties aangegeven die nodig zijn om de gewenste ontwikkelingen in het kader van een kleinstedelijk gebiedsbeleid te realiseren.

1. Geïntegreerde stedelijke projecten Gerdingen en Gerkenberg (actie 3 en 4).
2. Stedelijk wonen (actie 5).
3. Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord (actie 6 en 9).
4. Ontwikkelen randstedelijk groengebied Boneput (actie 7).
5. N73 als bindmiddel tussen stad en buitengebied (actie 8).



5 DEELPLAN 1_AFBAKENINGSLIJN

5.a Uitgangspunten aanzet tot afbakeningslijn

Zuid-Willemsvaart

De Zuid-Willemsvaart als fysische grens tussen de Vlakte van Bocholt ten oosten van het kanaal en gelegen in het buitengebied, en het stedelijk weefsel (tussen de geplande brug aan de Kanaallaan en de Zuurbeek). Het BPA Veeweide, ten westen van de vaart, wordt opgenomen in het kleinstedelijk gebied met uitzondering van het kleine deel ten noorden van de Genattebeek. De niet-ingevulde delen en de delen die vrijkomen na herlocatie kunnen als stedelijk woongebied tussen de woonwijk Drie Hoeven en de vaart, verdicht worden. De Vlakte van Bocholt ten oosten van het kanaal wordt voor een deel op Europees niveau juridisch beschermd en ligt in het buitengebied. Vanuit natuur en landbouw is deze vlakte een duidelijk grensstellend element vanuit het buitengebied.

Focusgebied - afwerkingszone Graevenveld

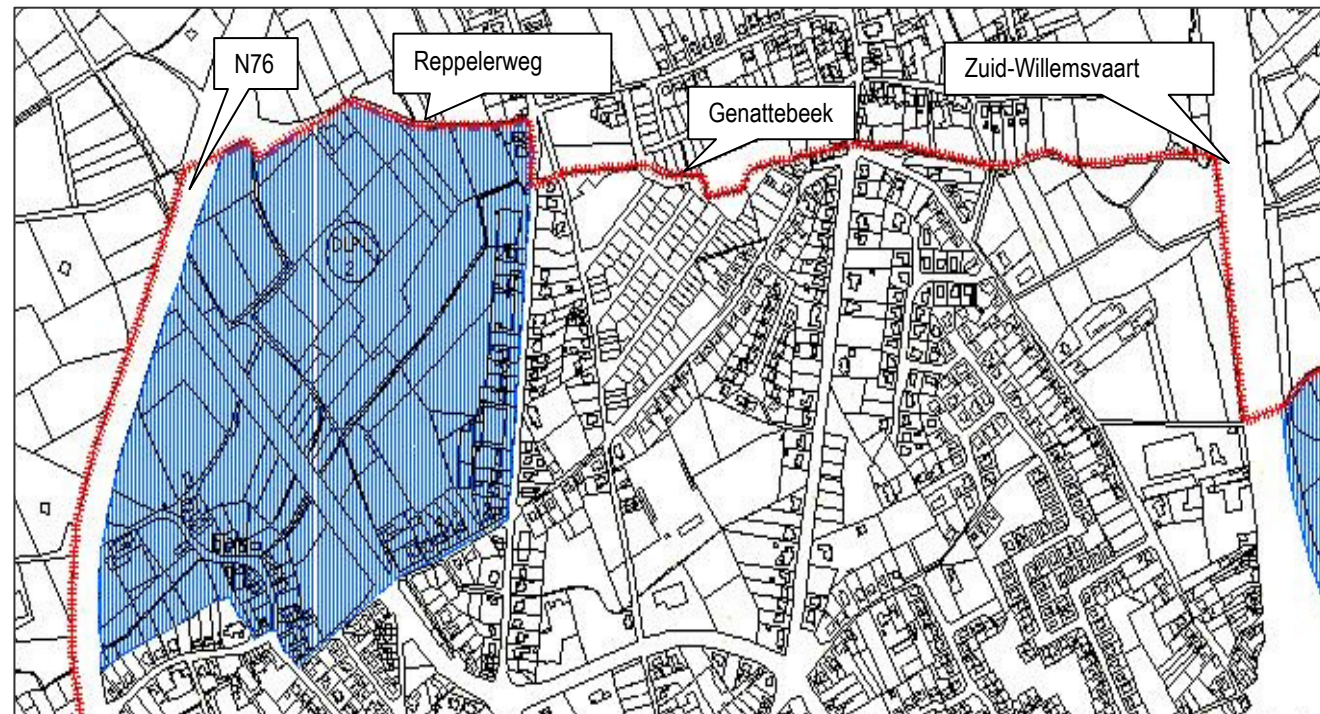
Het noordelijk gelegen landbouwgebied heeft een belangrijke natuurverbindende rol, daarnaast wordt de Genattebeek aangegeven als natuurverbinding vanuit natuur en als lijnrelict vanuit landschap. De noordelijke grens van het kleinstedelijk gebied wordt dan, in tegenstelling tot de afbakeningslijn in de voorstudie opgesteld door Iris Consulting, aangegeven door de Genattebeek en niet meer volgens de begrenzing van BPA Veeweide die meer noordelijk gelegen is. Het gedeelte ten noorden van de Genattebeek wordt afgestaan ter ondersteuning van de provinciale natuurverbinding gevormd door de Genattebeek. Ten westen volgt de afbakeningslijn het land-bouwgebied ten westen van de N76. Beek, gelegen ten noorden wordt dan ook een buitengebiedkern met een lagere dichtheid.

De afbakeningslijn ten noorden wordt als volgt voorgesteld:

- langsheen de Genattebeek;
- het ingesloten landbouwgebied (GP) tot aan de Reppelerweg in het noorden;
- N76 tot aan het landelijk woongebied aan de Thijsstraat (GP).

Hamonterweg (N76)

De Hamonterweg bepaalt de westelijke afbakeningslijn. De landelijke kern van Gerdingen komt volledig binnen het kleinstedelijk gebied te liggen, evenals het kerkhof (zone gemeenschapsvoorzieningen), de omliggende bufferzone (GP) en het woongebied (GP) ten oosten van de N76. Het landbouwgebied ten westen ligt in het buitengebied.



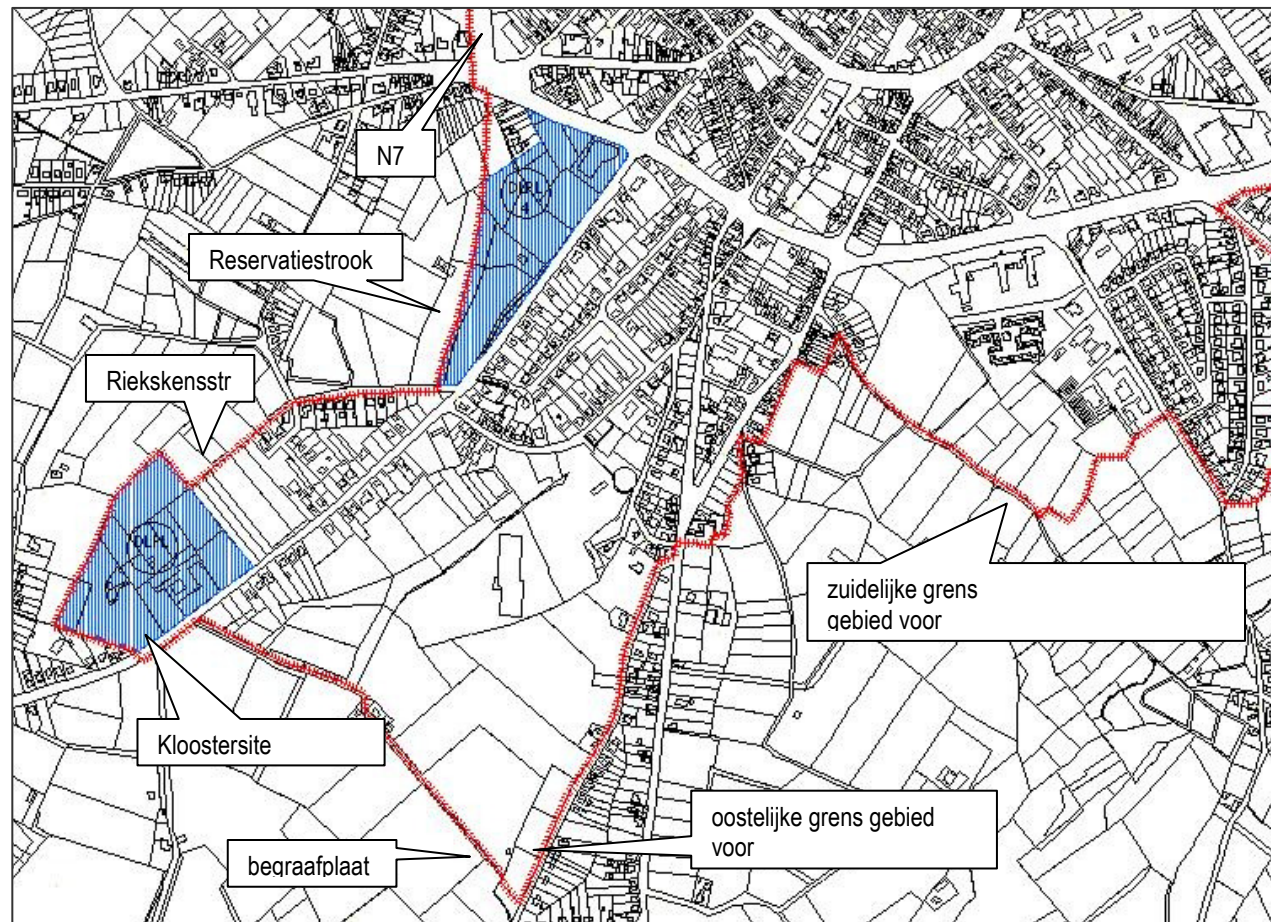
Focusgebied - omgeving Boneput

Het focusgebied is gelegen tussen de N76 (Meeuwkerkezel) en de N730 (Gruitroderkezel). Zowel de N76 als de N73 zijn belangrijke infrastructurele assen voor Bree. De huidige aansluiting van de N76-zuid op de N73 en de N76-noord is weinig kwalitatief. Vandaar dat vanuit de afbakening van het kleinstedelijk gebied voorgesteld wordt om vanaf Gerkenberg het gereserveerd tracé te volgen. Het deel van de N76 dat vervangen wordt door het nieuwe kan dan voor doorgaand verkeer worden afgesneden van de N73. Het woonuitbreidingsgebied Meeuwkerkezel langs de N76 kan op middellange termijn worden aangesneden. De ontsluiting hiervan wordt gericht naar het afgeknipte deel van de N76. Zo wordt het mogelijk de site Gerkenberg te ontwikkelen als toegangspoort op de rand van het Kempens Plateau tot het kleinstedelijk gebied. In de perifere stedelijke woonlob Boneput, ten zuiden van de ringstructuur (N73) is nog nauwelijks verdichting mogelijk.

Tussen de N730 en de N76 ligt landschappelijk waardevol agrarisch gebied en een grote zone voor gemeenschapsvoorzieningen (stadspark Boneput). Het gebied vormt een groene vinger die vanuit het zuiden het stedelijk weefsel binnendringt, waarbij mogelijke ontwikkelingen zoals de uitbreiding van het tenniscentrum en de golf (afhankelijk van het Vlaams golfmemorandum), de stedelijke functie van de gemeenschapsvoorzieningen kunnen versterken. De woonkern Vostaard ten zuiden van de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt als buitengebied kern beschouwd. Ter hoogte van het ziekenhuis dringt een groene vinger, (een waardevolle vista op de rand van het Kempens Plateau) het stedelijk gebied binnen.

De afbakeningslijn ligt als volgt:

- noordelijke contour van het BPA Meeuwkerkezel (excl. de reservatiestrook N76) tot aan de N76;
- Riekskensstraat;
- voormalige kloostersite Gerkenberg;
- Kluisstraat met uitbreiding randstedelijk groen;
- begraafplaats;
- oostelijke contour van het gebied voor gemeenschapsvoorzieningen 'Boneput';
- oostelijke bebouwingsrand (GP) langs de N730 en Gruitroderstraat tot aan de zone voor gemeenschapsvoorzieningen aan de ring.



Omgeving ziekenhuis

Vanaf het woongebied (GP) aan de Gruitroderstraat, volgt de afbakeningslijn de zone voor gemeenschapsvoorzieningen (GP), het woongebied Wiekersbeek, het herziene BPA Opitterkiezel, het landelijk woongebied (GP) langs de N721 tot aan de N73. Deze zone wordt een belangrijke rol toebedeeld in het kleinstedelijk gebied. De woningen van de wijk Wiekersbeek (tussen de Siint-Jacobsstraat en de Roterstraat) en de sociale woningen aan de Opitterkiezel (N721) worden mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

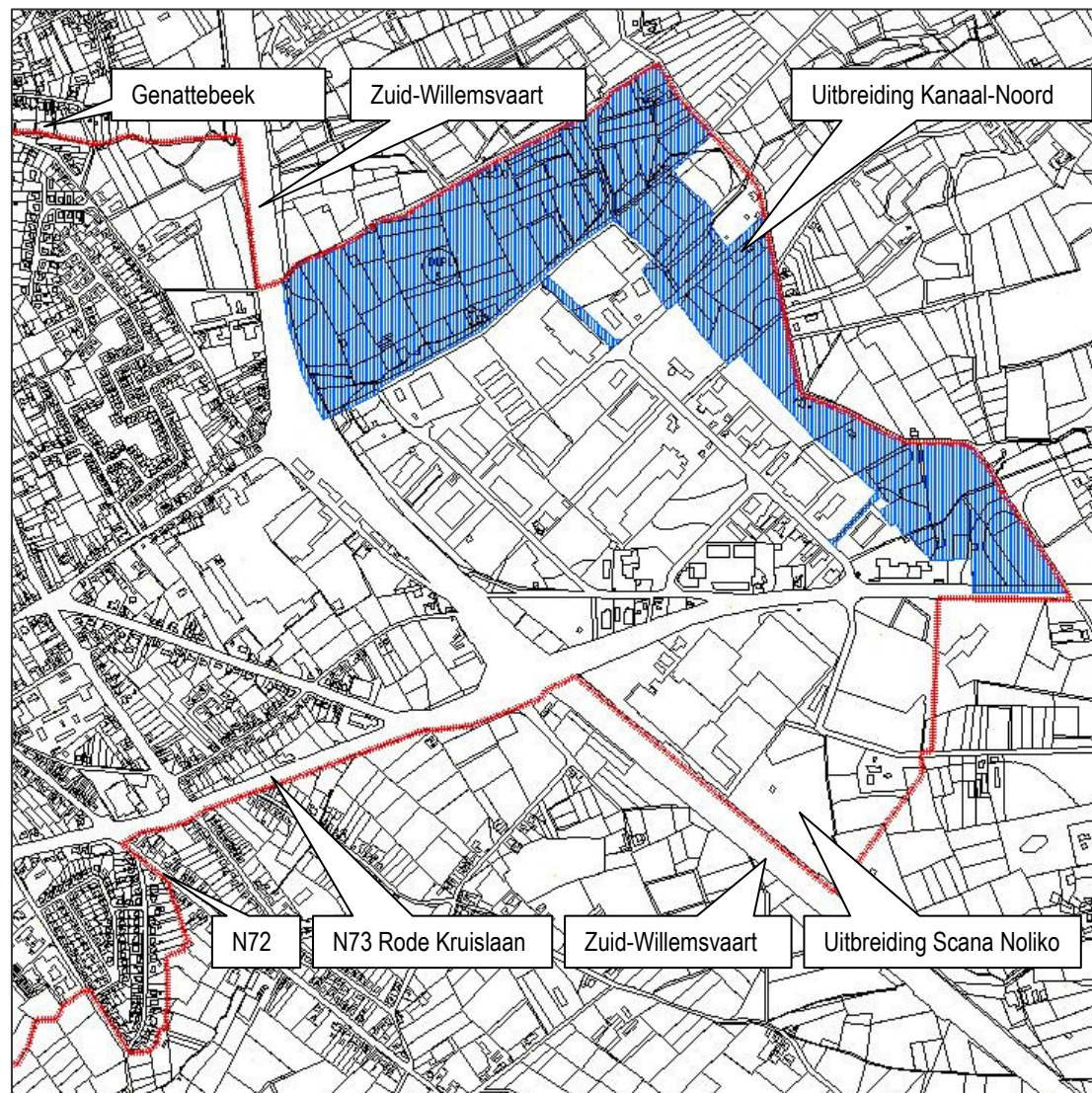
Rode Kruislaan

Vanaf het landelijk woongebied aan de N721 tot aan de brug over de Zuid-Willemsvaart wordt de oostelijke afbakeningslijn bepaald door de Rode Kruislaan (N73). De N73 wordt gezien als een laagdynamische handelsas en als dynamische expresweg naar Kinrooi en Peer. De grootschalige kleinhandel, de gebundelde bebouwing en het lokaal bedrijventerrein worden opgenomen in het kleinstedelijk gebied.

Focusgebied - bedrijventerrein Kanaal-Noord

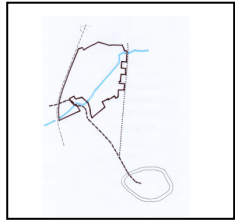
Bree wordt geselecteerd als economisch knooppunt waarbij het uitbouwen van regionale bedrijventerreinen het stedelijk functioneren economisch moeten versterken.

Gezien het bestaande bedrijventerrein op zich bijna geen uitbreidingsmogelijkheden heeft en bijkomend regionaal bedrijventerrein indien mogelijk steeds aansluitend op een bestaand regionaal bedrijventerrein gezocht moet worden, ligt de voorkeur aansluitend op Kanaal-Noord of Kanaal-Zuid. De noordoostelijke ontwikkeling blijkt de meest wenselijke (zie ook passende beoordeling, goedgekeurd door AMINAL, afdeling Natuur). Als grensstellende elementen vormt de vallei van de Zuurbeek de noordoostelijke en het habitat-richtlijngebied de oostelijke grens, zo vormt het bedrijventerrein de rand van het stedelijke weefsel en de overgang naar de open agrarische vlakte van Bocholt. De verkeersafwikkeling kan gebeuren enerzijds via de Zuid-Willemsvaart voor de watergebonden bedrijvigheid, en verder langs de N73, die aansluit op de N74 en vervolgens naar de E314. In noordoostelijke richting wordt de grens van de afbakening gevormd door de uitbreiding Kanaal-Noord en door de uitbreiding van Scana Noliko (MB 13.09.2006. Langsheen de oostelijke rand van het bedrijventerrein wordt een landschapbuffer aangelegd tussen het bedrijventerrein en de open ruimte.



5.b Aanpassingen n.a.v. het Openbaar Onderzoek

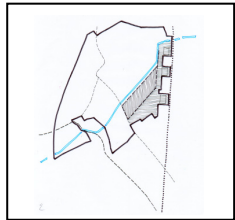
Geen aanpassingen voor Deelplan 1.

6 DEELPLAN 2 _GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERDINGEN

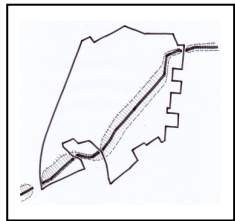
Herbestemming van agrarisch gebied naar gebied voor stedelijk wonen en grootschalige detailhandel (actie 3).

6.a Concepten

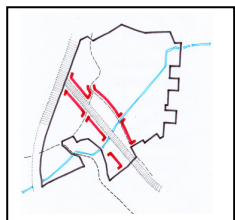
1. Stedelijk projectgebied als noordwestelijke begrenzing van het kleinstedelijk gebied en opgehangen aan de kleinstedelijke ringstructuur, met een structurele aanhechting ten oosten (Bocholterkiezel) en ten zuiden (Gerdingen) versus strakke afbakening ten noorden (Reppelerweg) en ten westen (Hamonterweg).



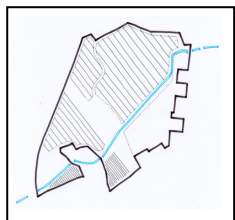
2. Ophangen van de bestaande drie grootschalige handelszaken aan de ontwikkeling van het totale projectgebied.



3. Genattebeek als drager van het natuurlijk systeem, als natte natuurverbinding en als structurele drager van de noordelijke en zuidelijke ontwikkelingen diagonaal doorheen het ganze gebied, de Genattebeek als ruggengraat tussen aanhechting en afbakening kleinstedelijk gebied.



4. Sportlaan als kwalitatieve introductiezone naar de kleinstedelijke kern Bree en kwalitatieve beelddrager van de aangrenzende functies.



5. Geconcentreerde verdichting ten zuiden van de Genattebeek ten opzichte van een meer landelijke invulling ten noorden van de Genattebeek.

6.b Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

De Genattebeek als belangrijkste structuurlijn en als provinciale natte natuurverbinding zal dan ook in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een rechtmatige plaats krijgen. Over de ganse lijn wordt deze beekstructuur opgewaardeerd door de ruimte te voorzien voor het nodige begeleidend groen, maar ook voor een parallel lopend wandelpad. Het is de bedoeling dat vanaf de Sportlaan deze groenlijn niet alleen duidelijk visueel ervaren wordt en een ruimtelijke link legt óver de Sportlaan heen, maar tevens een meerwaarde zal leveren voor zowel de aangrenzende functies als de ganse omgeving.

Ter hoogte van de kern Gerdingen moet hier de nodige aandacht aan besteed worden. De Genattebeek is hier voor een deel overwelfd ter hoogte van bestaande bebouwde percelen. De Genattebeek zal met uitzondering van de overwelfde delen helemaal opengemaakt worden.

Aansluitend op de Hamonterweg kan het groen van de beekstructuur overgaan in de buffer langsheen de Hamonterweg.

Ten noordoosten van de Sportlaan, zal de Genattebeek eveneens de ruimte krijgen om zich als volwaardige beekstructuur te profileren langs de Bocholterkiezel.

Langsheen de ganse beekstructuur zal er de nodige ruimte voorzien worden voor een begeleidend voet- en fietspad dat ter hoogte van de Sportlaan op een veilige en zichtbare manier als oversteekplaats zal geïntegreerd worden.

De grootschalige kleinhandel wordt aansluitend op de achterzijde van de bestaande grootschalige handel langs de Bocholterkiezel voorzien waardoor de ontsluiting van deze bestaande zaken zich kan richten naar de nieuwe handelszone en de Bocholterkiezel hiervan ontlast wordt. De verkeersafwikkeling gebeurt alzo richting Sportlaan en vervolgens naar de Hamonterweg. Voor de bestaande handelszaken wordt aan de westzijde een uitbreiding voorzien. Het nieuwe aanbod zal maximaal 15.000 m² aan bruto winkelvloeroppervlakte bedragen. Het betreft hier een aanbod van handelszaken dat met zekerheid de kleinhandel in het stedelijk centrum niet zal beconcurreren. Nieuwe winkels hebben minimaal 600m² bebouwde grondoppervlakte.

Daarnaast zal er op toegezien worden dat de ruimte efficiënt benut wordt door bijvoorbeeld gezamenlijk parkeren, etagebouw, combinaties van wonen en winkelen. Het betreft in principe: kleinhandel in vervoermiddelen, bouwmaterialen, doe-het-zelfartikelen, tuincentra, kleinhandel in woninginrichting, kantoorinrichting, electro- en huishoud- en audiovisuele artikelen, dieren, muziekinstrumenten, campingartikelen en brandstoffen of explosieve stoffen,

Het betreft handelszaken die niet complementair zijn met de handelszaken in het centrum van Bree.

Een ander belangrijk aspect van de nieuwe handelszone is de kwalitatieve profilering ervan naar de Sportlaan als introductiezone naar de stad zelf. Het is niet de bedoeling langsheen de ganse Sportlaan een opdringerige golf van richtreclame gekoppeld aan een reeks van blokkendoosjes te voorzien. Integendeel, de handelszone zal zich op een uitnodigende maar kwalitatieve en ingetogen manier profileren naar de Sportlaan toe. Hierbij zal opnieuw de beekstructuur als basisgegeven een belangrijke en sturende rol spelen. Ook de handelszone zal ruimte laten aan de Genattebeek en de continuïteit ervan over de Sportlaan heen niet in het gedrang brengen.

Het naar achterplaatsen van de handelszone ten opzichte van de Sportlaan verhoogt niet enkel het visuele overzicht van het winkelaanbod, maar verhoogt ook de ruimtelijke kwaliteit van de toegangszone naar de stad zelf.



Als introductiezone, samen met de woonzone, van een stedelijk gebied is het belangrijk een duidelijk, helder en kwalitatief beeld te geven van de omgeving zodanig dat men zich kan oriënteren en situeren.

Bij het sturen van de gewenste ontwikkeling van de woonzones speelt ook weer de Genattebeek, nu gekoppeld aan de verruimde openbare (gecultiveerde) groenzone, een belangrijke rol. Het is duidelijk dat de zones ten zuiden van de Genattebeek een dichtere en meer stedelijke structuur kunnen hebben, gekoppeld aan dichtere woonvormen. Deze dichtere woonvormen worden doorgetrokken even over de Genattebeek heen, tegenover de zone voor grootschalige kleinhandel, zonder ook hier weer de nodige ruimte voor de Genattebeek in het gedrang te brengen. Zo ontstaat als tegenhanger van de handelszone aan de overzijde van de Sportlaan, met als verbindend gegeven de beekstructuur, een zone die een duidelijk beeld kan geven aan een meer stedelijke woonvorm als introductie naar de stadskern.

De noordzijde van Gerdingen-kern zelf dan, zal met een hoge dichtheid ingevuld worden, weer rekening houdend met de ruimte voor de beekstructuur, maar ook met de structuur van de kern van Gerdingen zelf, zoals de locatie van kerk, de begraafplaats en de markante sites van de vierkantshoeves. De verschillende woonzones zullen eveneens optimaal opgehangen worden aan de bestaande structuren van Gerdingen-kern zelf.

Ten noorden van de beekstructuur en Gerdingen-kern worden de verschillende woonzones eveneens zo optimaal mogelijk geplaatst ten opzichte van bestaande structuurlijnen zoals de Thijsstraat en de bestaande buurtweg (nr.36) aan de zuidzijde van de Sportlaan en omheen de Genatteweg ten noorden van de Sportlaan.

Het opwaarderen van de verbinding tussen de Genatteweg en de bestaande buurtweg (nr.36) over de Sportlaan heen, gekoppeld aan een invulling met landelijk wonen zowel aan de noord- als de zuidzijde, legt opnieuw een visuele en ruimtelijk verbinding over de Sportlaan heen. Dit wordt nog versterkt door de verruiming van de openbare zone tussen de Genatteweg en Kookshof, waardoor duidelijk een andere (meer stedelijke) identiteit opgeroepen wordt.

De ruime zone ten zuiden van de Reppelerweg, gedeeltelijk gebufferd naar de handelszone door de Genattebeek, wordt eveneens als woonzone voorzien. Deze zal echter in een laatste fase ontwikkeld worden. Niettegenstaande de ene zone met een lagere of hogere dichtheid kan ingevuld worden, bijvoorbeeld meer landelijk wonen tegen de noord- en westelijke randen en dichtere woonvormen als aanhechting met het kleinstedelijk gebied, zal de gemiddelde dichtheid voor het ganse stedelijke projectgebied steeds minstens 25 won/ha zijn.

Het hele gebied ten noorden van de Genattebeek en ten noorden van de Sportlaan is een stedelijke ontwikkeling op lange termijn.

Voor wat betreft de motivering van de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van Gerdingen-kern en Gerdingen uitbreiding wordt verwezen naar onderstaande tabel. Deze geeft een overzicht van de tot nu (08.'07) gerealiseerde of in ontwerp zijnde projecten binnen het bestaande stedelijk weefsel, én de daaraan gekoppelde typologie

Kwantitatief stedelijk wonen.

In totaal kunnen **244** wooneenheden als gerealiseerd beschouwd worden (gerealiseerd en vergund - tabel pagina 55).

De 75 eenheden voorzien tot 2012 worden niet in rekening genomen gezien ze betrekking hebben op de periode na 2007.

Het totaal bijkomend aanbod tot 2007 is **244** wooneenheden. Geplaatst ten opzichte van het minimum te realiseren aantal van **528** wooneenheden zoals aangegeven in het voorontwerp afbakening ksg Bree resulteert dit in een tekort van **284 wooneenheden tot 2007**.

Mits de potentieel te ontwikkelen inbreidingsgebieden én de bestaande woonuitbreidingsgebieden mee in rekening genomen worden, kan de uitbreiding van het stedelijk weefsel ter hoogte van het geïntegreerd stedelijk project Gerdingen, kwantitatief perfect gemotiveerd worden als te ontwikkelen binnen de planperiode tot 2012.

In het woonbeleid grs Bree worden voor **Gerkenberg 20**, voor **Gerdingen-kern 20**, voor **Gerdingen-uitbreiding 45** (ten zuiden van de Sportlaan) en voor **Bocholterkiezel 100** (ten noorden van de Sportlaan) wooneenheden als te ontwikkelen tot 2012 opgenomen. Dit is **in totaal 185 eenheden** voor de stadsuitbreiding.

Kwantitatief grootschalige kleinhandel.

Kwantitatief wordt een maximum van 15.000 m² aan nieuw te realiseren winkelvloeroppervlakte vooropgesteld.

Binnen het concept van de voorgestelde structuurschets komen we aan een zone van totale oppervlakte van ongeveer 5ha 50a (X, Y en Z). In de aangegeven oppervlakten zitten echter ook eveneens de bestaande handelszaken langs de Bocholterkiezel, de niet bebouwde ruimten tussen de verschillende bouwblokken, de zijdelingse ontsluitingen, de parkeerruimten, de groenvoorzieningen, de circulatiezones, de uitbreidingszones voor de bestaande bedrijven langs de Bocholterkiezel,

- Gezien de uiteindelijke totale winkelloppervlakte voor nieuwe handelszaken de 15.000 m² niet zal overschrijden;
- gezien de bestaande handelszaken (gebouwen + percelen) een oppervlakte innemen van 18.370 m² en
- gezien er voor alle handelszaken samen (bestaande vloeroppervlakte: 5.360 m² en nieuwe: 15.000 m² = 20.360 m²) parkeerruimte moet voorzien worden voor minstens 510 auto's (a rato van één parking / 40 m² verkoopoppervlak) wat resulteert in een oppervlaktebehoefte voor parking van 12.750 m² (25 m²/parkeervlak inclusief draairichting en toegangen) - dit is zonder de uitbreiding van de bestaande bedrijven gerekend;

is er een resterende ruimte beschikbaar van (55.000 m² - 15.000 m² - 18.370 - 12.750 m² =) 8.880 m² voor eventuele uitbreiding van de bestaande bedrijven en hun nieuwe ontsluitingen, de interne circulatie en groenvoorzieningen.

Kwalitatief.

De stadsinbreidingsgebieden werden in hoofdzaak ingevuld met appartementen en in mindere mate met grondgebonden woningen.

Dit trok de gemiddelde dichtheid van de ontwikkelde binnengebieden sterk omhoog, tot **38 won/ha**.

Voor Gerdingen-kern en Gerdingen is de streefdichtheid 25 won/ha. Binnen het voorstel van de conceptschets voor de ontwikkeling van deelplan 2 wordt er echter een onderscheid gemaakt tussen het gedeelte ten zuiden van de Genattebeek en het gedeelte ten noorden ervan.

Voor het zuidelijk deel, dat duidelijk aansluit op het dichter stedelijk weefsel wordt gestreefd naar de vooropgestelde dichtheid van minstens 25 won/ha in een meer stedelijke en minder traditionele typologie. Het noordelijk deel daarentegen (waarbij het uiterst noordelijk deel in een latere fase zal ontwikkeld worden) vraagt om een iets luchtigere invulling met grondgebonden woningen waarbij een streefdichtheid van minstens 20 won/ha wordt voorgesteld.

Deze lagere dichtheid op de stedelijke rand kan gemotiveerd worden door de gemiddelde hoge dichtheid van 38 won/ha in de inbreidingsgebieden, zodanig dat **de gemiddelde dichtheid van 25 won/ha** alsnog minstens gegarandeerd blijft.

6.c Ruimtebalans

RUIMTEBALANS		Deelplan 2: stedelijk project Gerdingen	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand
Gewestplan			
agrarisch gebied	ca	32ha 96a 18ca	
woongebied landelijk karakter	ca	0ha 48a 49ca	
woongebied	ca	3ha 59a 63ca	
wegtracé	ca	1ha 59a 26ca	
	ca	38ha 63a 56ca	
Stedelijk project Gerdingen			
stedelijk wonen	ca		14ha 33a 04ca
zone voor landelijk wonen	ca		0ha 59a 09ca
zone voor wonen	ca		2ha 73a 79ca
openbaar groen	ca		2ha 21a 28ca
beekstructuur	ca		3ha 52a 41ca
groenbuffer	ca		2ha 52a 65ca
zone voor grootschalige kleinhandel	ca		5ha 86a 98ca
zone voor wegenis	ca		5ha 64a 47ca
zone voor verblijfsrecreatie	ca		48a 57ca
speelbos	ca		71a 28ca
			38ha 63a 56ca

6.d Aanpassingen n.a.v. het Openbaar Onderzoek

Deelplan 2 wordt als volgt aangepast:

- Aanpassen van de zone voor stedelijk wonen gelegen ten noorden van de Sportlaan en ten noorden van de beekstructuur naar een bouwvrij agrarisch gebied met nabestemming stedelijk woongebied. Aan dit stedenbouwkundig voorschrift wordt een voorschrift gekoppeld dat het gebied kan aangesneden worden in kader van het stedelijk gebiedbeleid door de gemeente indien ze kan aantonen dat de woonbehoefte voldoende groot is. Deze gronden met de bestemming bouwvrij agrarisch gebied worden uit het onteigeningsplan geschrapt en er wordt een voorkeepsrecht op deze gronden ingesteld.
- Schrappen van de fasering voor de overblijvende zones voor stedelijk wonen waardoor zone E tegelijkertijd met de zones A, B, C en D ontwikkeld kan worden.

- Opnemen van meer ruimtelijke aandachtspunten bij de ruimtelijke essentiële aspecten van de stedenbouwkundige voorschriften voor de woonzones A, B, C, D en E en dit vooral op vlak van duurzaamheid, door toevoeging van *'Bij de vormgeving, de materialisatie en de oriëntatie van de woningen en/of woninggroepen zal de nodige aandacht gegeven worden aan duurzaam en compact bouwen (zie ook voorbeeldenboek 'Dichter Bouwen').'*
- Omleggen van de toegangsweg op de buurtweg nr. 36 omwille van het behoud van de boerderij als geheel en van de kapel met lindebomen.
- Schrappen van de omlegging van de beek ter hoogte van het centrum van Gerdingen, vanwege de opgesomde argumenten (beperkte tuindiepte, onvoldoende afstand tussen de hoeve Thijsstraat 16 en de woning Thijsstraat 14). De beek blijft op het huidige tracé behouden tussen de woningen van de Thijsstraat maar dient opengelegd te worden. De stad zal het openleggen van de waterloop ter hoogte van de huidige loop onderzoeken i.f.v. de natuurverbinding. Het openleggen van de beek zal samen met het rioleringsproject (gescheiden stelsel) bekeken moeten worden.
- Schrappen van het gedeelte van het fiets- en wandelpad tussen de hoeve Thijsstraat 16 en de woning Thijsstraat 14 vanwege de inbreuk op de privacy, maar met behoud van het fiets- en wandelpad gesitueerd tussen de projectzone D en zone LW.X.
- Herzien van het deelgebied tussen de Thijsstraat en de Barrierstraat en dit zowel naar beekstructuur als naar de stedelijke woonzones als naar het recreatiegebied.
- Voorzien van een fasering in tijd en aanbod aan grootschalige kleinhandel voor het gedeelte ten noorden van de beekvallei en ten noorden van de Sportlaan, dit door het toevoegen onder fasering in de voorschriften van: *'De onteigening van de gronden voor de 2° fase mogen slechts aangevat worden nadat de uitrustingswerken (wegenis en riolering van de 1° fase) volledig gerealiseerd zijn.'*
- Herformulering van de opsomming van niet toegelaten bestemmingen onder art. 06 van DP2 - Zone voor grootschalige kleinhandel, als volgt *'Niet toegelaten: nieuwe vestigingen van: concentraties van kleinschalige winkels die zich als geheel grootschalig profileren en manifesteren; groothandel; autonome kantoren; overdekte recreatieve bedrijven (zoals attractieparken of dagrecreatie); autonome horeca; kleding en accessoires.'*
- Opheffen van de bestaande ontsluiting voor Eurosport via Kookshof bij realisatie van de ontsluiting van de kleinhandelszone via de Sportlaan zodat de bestemming van landelijk woongebied behouden kan blijven.
- Aanpassen van de breedte van de beekstructuur ter hoogte van de parking Peugeot-garage (perceel 4L).
- Indicatief aanduiden van de ontsluiting van zowel de verschillende woonzones A, B, C, D en E als de wegeninfrastructuur van de kleinhandelszone op het grafisch plan om in latere fase de mogelijkheid te behouden om het concept van de Sportlaan te bekijken bij ontsluiting van de verschillende bestemmingen. Ook worden er indicatieve aanduidingen op het grafisch plan voorzien vanuit de kleinhandelszone om de ontsluiting over de beek voor het gebied ten noorden van de Sportlaan mogelijk te maken.

Deze aanpassingen hebben volgend effect op de vorige fasering en verdeling van woondichtheden

KT = op korte termijn, met name vanaf 2007.

LT = op lange termijn, in kader van het stedelijk gebiedbeleid indien ze kan aantonen dat de woonbehoefte voldoende groot is.

woondichtheden Gerdingen-kern en Gerdingen-uitbreiding

	ten noorden v/d beek minstens 20 won/ha	ten zuiden v/d beek minstens 25 won/ha			minimale eenheden	fasering	
zone A		1,40 ha	25 won/ha	35	eenheden	1° fase	KT
zone B		0,54 ha	25 won/ha	14	eenheden	1° fase	KT
zone C	0,35 ha		20 won/ha	7	eenheden	1° fase	KT
zone D	1,03 ha		25 won/ha	26	eenheden	1° fase	KT
			<i>subtotaal</i>	82			
zone E	2,30 ha		20 won/ha	46	eenheden	2° fase	KT
			TOTAAL	128			
	3,68 ha	1,94 ha					128 wooneenheden
							5,62 ha
							23 won/ha

Deze aanpassingen hebben volgend effect op de ruimtebalans.

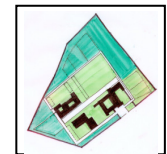
RUIMTEBALANS		Deelplan 2: stedelijk project Gerdingen	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand
Gewestplan			
	agrarijsch gebied	ca	32ha 96a 18ca
	woongebied landelijk karakter	ca	0ha 48a 49ca
	woongebied	ca	3ha 59a 63ca
	wegtracé	ca	1ha 59a 26ca
		ca	38ha 63a 56ca
Stedelijk project Gerdingen			
	stedelijk wonen	ca	6ha 16a 42ca
	zone voor landelijk wonen	ca	0ha 82a 53ca
	zone voor wonen	ca	2ha 90a 37ca
	openbaar groen	ca	2ha 20a 57ca
	beekstructuur	ca	3ha 35a 55ca
	groenbuffer	ca	2ha 06a 58ca
	zone voor grootschalige kleinhandel	ca	6ha 63a 05ca
	zone voor wegenis	ca	1ha 90a 82ca
	bouwvrij agrarijsch gebied met nabestemming stedelijk wonen	ca	12ha 57a 67ca
			38ha 63a 56ca

7 DEELPLAN 3 GEÏNTEGREERD STEDELIJK PROJECT GERKENBERG

Overlay (actie 4): gebieden en plaatsen van culturele, historische en/of esthetische waarde.

7.a Concepten

1. Handhaven van het totaalbeeld van de ommuurde site als baken en toegangspoort naar het stedelijk gebied en onderdeel van de ontwikkelingsas Meeuwerkiezel.
2. Bundeling van bebouwing aansluitend op de bestaande bebouwing of in zones buiten de parkgebieden.
3. Optimaal bouwvrij houden van het parkgebied als groen omkadering van de bebouwing.



7.b Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

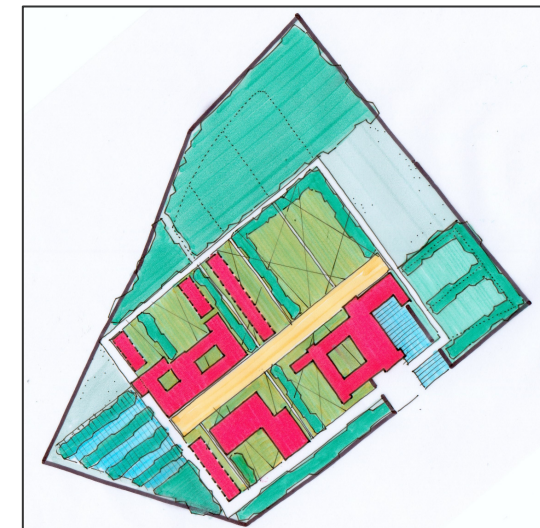
De gewenste ruimtelijke ontwikkeling richt zich op een zo breed mogelijke invulling van functies die tegemoet komen aan en verenigbaar zijn met de bakenfunctie, de ontwikkelingen van het randstedelijk groengebied Boneput en met de gewestplanbestemming. Vandaar dat binnen de afbakening van deelplan 3 steeds voldoende ruimte en invulling gegeven zal worden aan de functiemogelijkheden in de bestaande gebouwen, dit mits met respect voor de bestaande bebouwingstypologie.

Eventueel bijkomende bebouwing zal dan ook steeds zo optimaal mogelijk aansluiten op de bestaande bebouwing of in de westelijke zone ter hoogte van het welzijnscentrum.

Drie harde en duidelijke randvoorwaarden voor de site zijn:

- het behoud van de ommuring als onderdeel van de site;
- het behoud van het achterliggende parkgebied als karakteristieke en kwalitatieve meerwaarde van de plek;
- het behoud van het intieme oostelijke parkje.

Bijkomend wordt er op toegezien dat eventuele ontwikkelingen langs de Meeuwerkiezel steeds voldoende ruimte laten voor insteken vanuit de streefbeeldstudie voor de N76.



7.c *Aanpassingen n.a.v. het Openbaar Onderzoek*

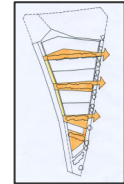
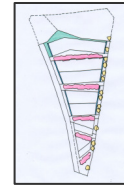
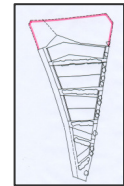
Geen aanpassingen.

8 DEELPLAN 4_MEEUWERKIEZEL

Omzetting van het woonuitbreidingsgebied 10 naar woongebied (actie 5).

8.a Concepten

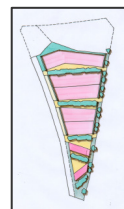
1. Ophangen van de grootschalige kleinhandel aan de Rode Kruislaan.
2. Afstand houden langsheen het tracé van de omleidingsweg en langs de grootschalige kleinhandel.
3. Ontsluiting van de kleinstedelijke woonzone richting Meeuwerkiezel.



8.b Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Het gebied tussen Meeuwerkiezel en het tracé van de omleidingsweg ontwikkelt zich als kleinstedelijk woongebied met in hoofdzaak grondgebonden woningen. In de zuidelijke punt kunnen andere, niet grondgebonden, woningen voorzien worden.

De gemiddelde dichtheid van de ganse woonzone is minstens 25 won/ha. Infrastructureel zal het gebied met zekerheid op minstens twee plaatsen aansluiten op Meeuwerkiezel. De woontypologie zal dan naar hoogte en bouwvorm afgestemd worden op de bestaande woningen langs de Niskensstraat. De bestaande grootschalige kleinhandel wordt ruimtelijk losgekoppeld van de woonzone door een bijkomende functionele ontsluiting langs achter. Deze ontsluiting kan tevens gebruikt worden als bijkomende ontsluiting van de woonzone aan de noordzijde. De toonzaal op zich richt zich vanzelfsprekend naar de Rode Kruislaan.



8.c Ruimtebalans

RUIMTEBALANS		Deelplan 4: Meeuwerkiezel	
BESTEMMINGSZONE	bestaande toestand	nieuwe toestand	
Gewestplan			
woonuitbreidingsgebied gebied	ca	4ha 93a 00ca	
	ca	4ha 93a 00ca	
Meeuwerkiezel			
Zone voor stedelijk wonen	ca		3ha 77a 50ca
Behoud huidige functie met nabestemming wonen	ca		1ha 15a 50ca
			4ha 93a 00ca

8.d Aanpassingen n.a.v. het Openbaar Onderzoek

Deelplan 4 wordt als volgt aangepast:

- Vervangen van de overlay voor behoud van garage door de bestemming "Zone voor grootschalige kleinhandel" met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften.
- Schrappen van perceel 330V uit het onteigeningsplan omdat de eventuele onteigening bedoeld zou zijn in functie van de bestaande garage.

9 DEELPLAN 5 UITBREIDING REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN KANAAL-NOORD TEN NOORDEN VAN DE N73

Herbestemming agrarisch gebied naar regionaal bedrijventerrein (actie 6).

De totale beschikbare oppervlakte voor regionale bedrijvigheid binnen de afbakening uitbreiding bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73, blijft gehandhaafd en bedraagt ongeveer 49,77 ha (excl. buffer, wegenis, groenstructuren en RWZI-zone). Hiervan resteert nog ongeveer 4,31 ha voor ontwikkelingen op korte termijn en 12,39 ha als reserve lange termijn. De totaal gevraagde oppervlakte van de geïnventariseerde negen bedrijven, samen met de uitbreiding van de bestaande bedrijven MCL en het loonwerkbedrijf, bedraagt 34,14 ha. Het aanbod is 33,07 ha, dit resulteert in een tekort van 1,07 ha. Nemen we de ijzeren voorraad mee in rekening, dan stelt er zich op lange termijn een bijkomend tekort van 10,76 ha. Concreet betekent dit dat er een onmiddellijke behoefte én een behoefte op middellange termijn kan aangetoond worden. De gestelde vraag naar uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein kan bij deze dan ook gemotiveerd worden.

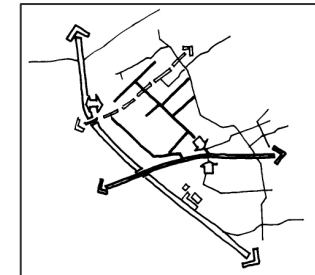
Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerrein Kanaal-Noorden Bree (augustus 2007).

Vraag bedrijventerrein		vraag	aanbod	rest	
korte termijn (2007-2009)		vraag per bedrijf	aanbod per bedrijf		
	1	tenten De Boer	8,51 ha	8,51 ha	
	2	Electawinds	10,00 ha	9,17 ha	
	3	Kerkhofs Wegenbouw	1,70 ha	1,87 ha	
	4	NV Autoveiligheid	1,50 ha	1,50 ha	
	5	Vosta Stahl	2,50 ha	2,50 ha	
	6	HC Trans bvba	1,00 ha	1,00 ha	
	7	NV Smevan	3,00 ha	2,34 ha	
	8	Hulsbosch	3,00 ha	3,25 ha	
	9	Terratec NV	1,00 ha	1,00 ha	
		uitbreiding MCL (best.bedrijf)	1,10 ha	1,10 ha	
		bestaand loonwerkbedrijf	0,83 ha	0,83 ha	
			34,14 ha	34,14 ha	33,07 ha
	vraag reg.bedrijvigheid (KT)		4,31 ha	4,31 ha	
middellange termijn (2009-2012)	vraag reg.bedrijvigheid (MLT)		12,39 ha	12,39 ha	
lange termijn (vanaf 2012)					negatief saldo
	noodzakelijke ijzeren voorraad (2 x KT, 2 x 4,31 ha)		8,62 ha		
			59,46 ha	49,77 ha	10,76 ha

9.a Concepten

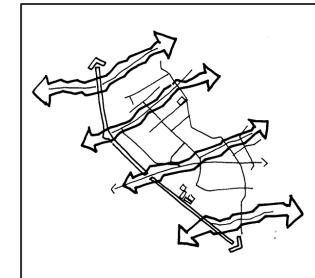
Gebundelde ontsluiting.

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via één centraal punt, m.n. het kruispunt N73/Roermonderstraat / Bedrijventerrein Kanaal-Noord. Vanaf dit punt wordt het ganse bedrijventerrein via één centrale as ontsloten, de verschillende bedrijven takken via ondergeschikte ontsluitingsstraten aan op deze hoofdontsluitingsas. Conform het grs Bree wordt, samen met de uitbreiding van het bedrijventerrein, de wenselijke fietsverbinding tussen de Vlake van Bocholt en het stedelijk gebied gerealiseerd.



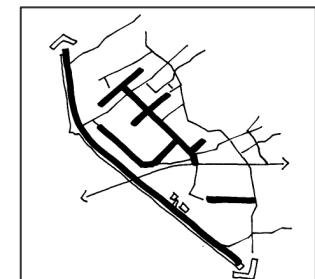
Beekvalleien als groene vingers doorheen het bedrijventerrein.

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



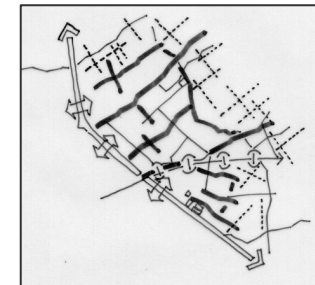
Lijninfrastructuur versterken door groenarchitectuur.

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



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

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

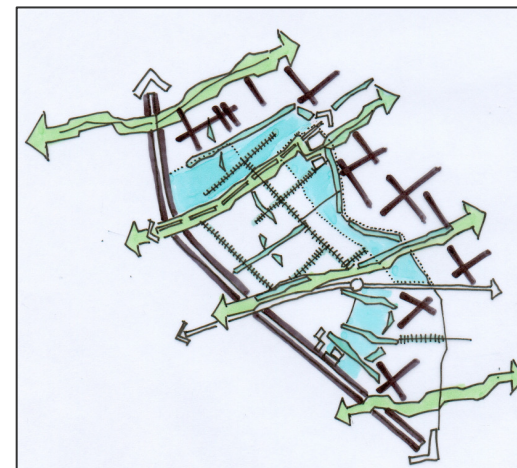


9.b Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

Synthese: bedrijvenlandschap: bedrijventerrein als transformatiezone tussen stedelijkheid en landelijkheid.

Met dit concept wordt een nieuw landschapselement toegevoegd als overgang tussen het kleinstedelijk gebied Bree en de open agrarische vlakte van Bocholt.

Om een naadloze transformatiezone te krijgen tussen beide structuren is een verwevenheid tussen beide structuren onontbeerlijk. Het concept voor herstructurering van het bestaand bedrijventerrein Kanaal-Noord, alsook de toekomstige ontwikkeling van de uitbreidingszone, vertrekken dan ook vanuit de structurerende elementen van het landschap, met als einddoel dat het bedrijventerrein landschap wordt en het landschap overgaat in een landschappelijk bedrijvenpark.



9.c Ruimtebalans

RUIMTEBALANS		Deelplan 5: uitbreiding Kanaal-Noord	
BESTEMMINGSZONE		bestaande toestand	nieuwe toestand
Gewestplan			
	agrarisch gebied	ca 61ha 40a 06ca	
	zone voor gemeenschapsvoorzieningen	ca 22a 50ca	
	zone voor milieubelastende industrie	1ha 49a 73ca	
		ca 63ha 64a 82ca	
Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73			
	zone voor gemengd regionaal bedrijventerrein	ca 0,00	46ha 44a 90ca
	specifiek regionaal bedrijventerrein: watergebonden bedrijventerrein	ca 0,00	8ha 24a 05ca
	zone voor infrastructuur voor afvalwaterzuivering	ca 0,00	0ha 11a 90ca
	groenbuffer	ca 0,00	6ha 57a 96ca
	zone voor wegenis	ca 0,00	1ha 72a 05ca
	bestaande waterweg (Zuid-Willemsvaart)	ca 0,00	0ha 53a 96ca
		ca 0,00	
			63ha 64a 82ca

9.d Aanpassingen n.a.v. het Openbaar Onderzoek

Deelplan 5 werd als volgt aangepast:

- Vermelden in de stedenbouwkundige voorschriften dat de hoogspanningslijnen in overdruk zijn. Tevens wordt in de stedenbouwkundige voorschriften bijkomend de lijn "380kV 380.023 (EK201) Meerhout-Van Eyck-span 180M-186M" opgenomen.
- De randvoorwaarden van de hoogspanningsnetbeheerder worden verwijderd en vervangen door: *'Bij het vergunningenbeleid gelden de voorschriften en randvoorwaarden van de hoogspanningsnetbeheerder.'*

10 AANPASSINGEN - ALGEMEEN

Onder de algemene bepalingen van de voorschriften wordt gewijzigd / toegevoegd:

- Bouwlijn: wijziging ter verduidelijking *'uiterste locatie waarbinnen de gevels van de gebouwen ingeplant worden'*.
- Onder 0.3. Overgangsbepaling wordt toegevoegd:
'Tot een vergunning verleend is voor de realisatie van de bestemming zijn per perceel de handelingen, voorzieningen en inrichtingen toegelaten die nodig of nuttig zijn voor de landbouwbedrijfsvoering van bestaande landbouwbedrijven en voor de bestaande bedrijven met aan de landbouw toeleverende, verwerkende en dienstverlenende activiteiten, tenzij ze in strijd zijn met de toekomstige bestemming(en) en de stedenbouwkundige voorschriften per deelplan.'