



Masterplan T.I.S.M. - RIJWSWACHTKAZERNE, Bree

Stedenbouwkundige analyse - Masterplan
Definitieve versie, 20.08.2008

Opdrachtgever **Stad Bree**
Plangebied **Bouwblok Witte Torenstraat-Stift-Toleikstraat-Malta-Witte Torenwal**
Ontwerper **De Gouden Linaal Architecten BVBA, Genk**

de gouden linaal architecten bvba
reinpadastraat 13 bus 1b 3600 genk
t. 089/503500 f. 089/503506
www.degoudenlinaal.be info@degoudenlinaal.be

Masterplan T.I.S.M. - RIJSWACHTKAZERNE, Bree

Stedenbouwkundige analyse Masterplan

DEFINITIEVE VERSIE, 20.08.2008

Oprachtgever	Stad Bree
Plangebied	Bouwblok Witte Torenstraat-Stift-Toleikstraat-Malta-Witte Torenwal
Ontwerper	De Gouden Linaal Architecten BVBA, Genk
	Raf Snoekx, architect-planoloog
	Frank Vanden Ecker, architect
	Jan Thys, architect-planoloog
	Bart Coenegrachts, architect

Inleiding

Opdrachtomschrijving stad Bree:

'Deze opdracht behelst het uitzetten van de noodzakelijke krijtlijnen om de ruimtelijke invulling te kunnen sturen van het binnengebied B22 "TISM/rijkswacht - Witte Torenstraat" (cfr. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, tabel pag.42, kaart 72).'

'De noodzaak dringt zich op om een stedenbouwkundige visie te ontwikkelen voor het bouwblok Witte Torenstraat - Stift - Toleikstraat - Malta - Witte Torenwal om te kunnen inspelen op komende initiatieven op een aantal sites zoals gronden "All Travel", "Rijkswachtkazerne" en "TISM" in het centrum van Bree.'

'Gezien op korte termijn een ruimtelijke structuur dient te worden vastgelegd, is de stad Bree de meest aangewezen opdrachtgever van deze studie. Een doordachte ruimtelijke structuur voor het volledig bouwblok is immers van belang, om geen ad hoc ontwikkelingen in de hand te werken (...).'

Inhoud

Stedenbouwkundige analyse

Situering plangebied	3
Analyse bebouwing	13
Analyse groenstructuur	19
Analyse infrastructuur	21
Beeldkwaliteitplan/herinrichting Toleik	23

Stedenbouwkundig ontwerp

Masterplan	26
-------------------	-----------

Situering plangebied



Situering:

Het plangebied ligt ten noordoosten van het historisch centrum van Bree, in de zone tussen de kleine en de grote ring ('Toleik Noorderring') van Bree, verder begrensd door de Witte Torenstraat, Stift en Malta.

De noorderring verbindt in het westen de N76 met de N73 in het noordoosten.

Op het terrein bevinden zich o.a. de gemeentelijke begraafplaats, de rijkswachtkazerne en het scholencomplex 'T.I.S.M.' (Technisch Instituut St.Michiel).



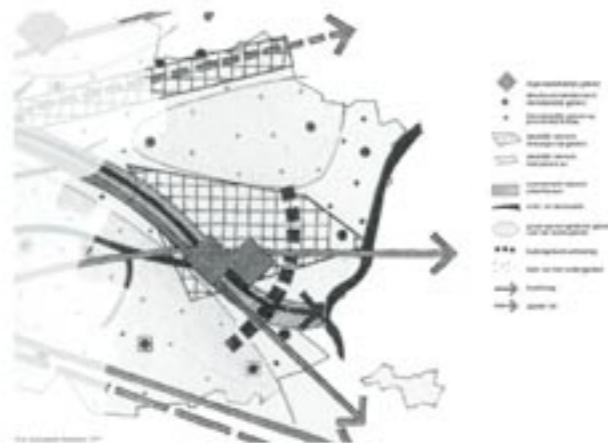
Orthofoto

De oppervlakte van het gebied bedraagt 10,57ha (gemeten tot in de as van omliggende straten), of 9,61ha (gemeten tot aan de perceelsgrens), waarvan ca.1,5ha wordt ingenomen door de gemeentelijke begraafplaats.



Gewestplan:

Het projectgebied bevindt zich in woonzone.



Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

Bree is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau en is volgens de functioneelhiërarchische benadering een kleine stad van niveau 3c ('zwak uitgerust'). Bree hoort hierdoor bij de 10 stedelijke gebieden in Limburg. Hierdoor wordt Bree meteen ook geselecteerd als economisch knooppunt.

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

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg:

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



De provincie heeft de taak om het kleinstedelijk gebied Bree af te bakenen. Het hinterland van Bree is vrij ruim, maar dun en verspreid bebouwd. Om die positie van het hinterland te verstevigen is het wenselijk dat Bree zich in de eerste plaats als diensten-, voorzieningen-, tewerkstellings- en wooncentrum consolideert of versterkt. Vooral op het vlak van de woonvoorziening heeft Bree de voorbije decennia minder gescoord dan de omgevende gemeenten, waar het ongebreideld aanbod van open bebouwingspercelen een grote groei en een grote verspreiding en versnippering tot gevolg had. Een kwalitatief kleinstedelijk woonaanbod in de aangename omgeving van het historisch centrum, moet een nieuwe aantrekkingspool worden en zal de mogelijkheden van het stedelijk gebied vergroten.

In het kader van de gewenste ruimtelijk-economische structuur selecteert de provincie Toeleik als kleinhandelsconcentratie van het Type 1. (toestaan van nieuwe handelszaken en uitbreiden van bestaande om verdichting en concentratie te stimuleren. De relatie ervan met het stedelijk gebied dient te worden uitgebouwd om de complementariteit met de kleinhandel in de stadskern te versterken.

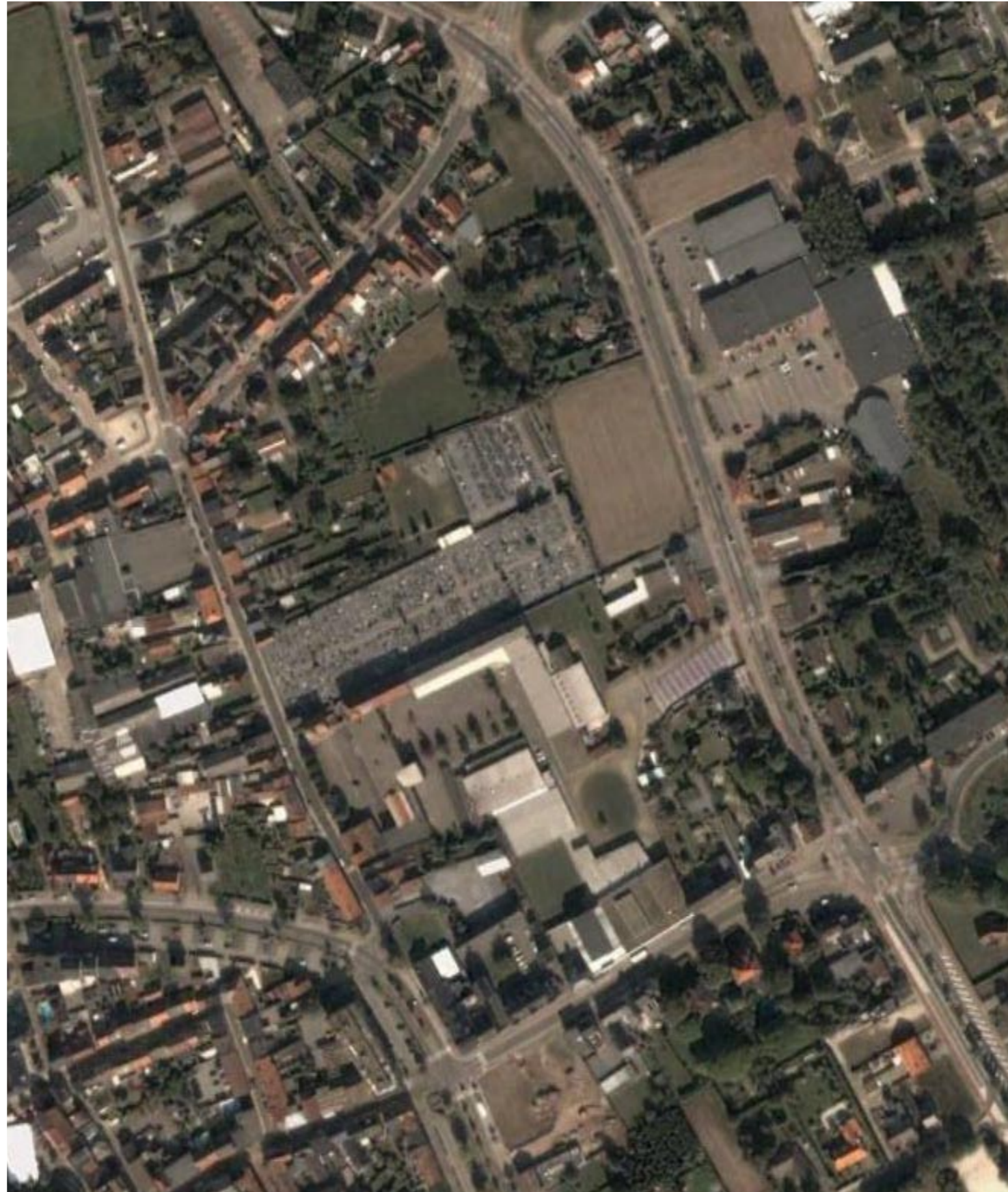
Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bree: visie op het stedelijk beleid

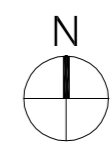
Bree-centrum wordt ontwikkeld als kleinstedelijke pool in Noord-oost-Limburg. Bree zal zich versterken als centrum voor kwalitatief wonen, tewerkstelling, voorzieningen, diensten, culturele activiteiten en toerisme in en rond een compacte historische kern.

Vanuit ruimtelijk standpunt is de versterking van de herkenbaarheid van het stedelijk gebied en het historisch karakter van de kern een belangrijke opgave. Ondanks de historische opbouw van de stedelijke structuur is deze voor menigeen niet erg duidelijk. Daarom moet de ruimtelijke structuur als een meer herkenbaar en beter samenhangend geheel ontwikkeld worden. De stadskern is het voornaamste en meest herkenbare deel van het kleinstedelijk gebied. Voor het stadsrandgebied kan de herkenbaarheid verbeterd worden door een duidelijke hiërarchie van de wegen en een consequente aanleg van de ontsluitingsstructuur en van ontwikkelingsassen met een specifiek ruimtelijk karakter, dat overeenstemt met de aard en de betekenis van de weg.

Het stedelijk wonen zal versterkt worden door woonverdichtingsgebieden (waaronder de stadsrandzones) en woonontwikkelingsgebieden. Hiervoor zullen naast het ondersteunen van particuliere initiatieven in binnengebieden en het invullen van onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen, door de gemeente enkele binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden aangesneden worden.









1. Hoek Witte Torenwal-Malta



2. Entree Witte Torenstraat



3. Witte Torenwal (aanduiding vestingtoren)



4. Zicht vanop site All-Travel naar stad



5. Oude electriciteitscentrale W.Torenstraat



6. Speelplaats TISM



7. Achteraanzicht TISM (aan zijde Malta)



8. Binnengebied TISM



9. Speelplaats TISM



10. Achterzijde TISM (aan zijde Malta)



11. Kerkhof (vanuit achtertuin TISM)



12. TISM, vanop Witte Torenstraat



13. Woning en transo-huisje, W.Torenstraat



14. Witte Torenstraat richting stadscentrum



15. Kerkhof (zicht vanuit ingang)



16. Kerkhof met handelszone op achtergrond



17. Achterkanten woningen Stift



18. Jeugdlokale grenzend aan kerkhof



19. Toegangsweg jeugdlokale + kerkhof



20. Entree Witte Torenstraat (richting stad)



21. Entree Stift (vanop Toleikstraat)



22. Toleikstraat



23. Toegang fietsenberging TISM vanop Toleik



24. Hoek Toleikstraat-Malta



25. Kanaallaan vanop Toleikstraat



26. Entree Malta (richting stadscentrum)



27. TISM aan zijde Malta (met onderdoorgang)



28. Villa 'Zonnewende' (Malta)



29. TISM (voorgevel van foto 7)



30. Rijkswachtkazerne



31. Advocatenkantoor (Malta)



32. Binnenplaats v/h advocatenkantoor



33. Linkse doorsteek kazerne



34. Frontaal zicht kazerne



35. Rechtse doorsteek kazerne



36. Binnenplaats rijkswachtkazerne



37. Paardenstallen kazerne



38. Binnenplaats kazerne



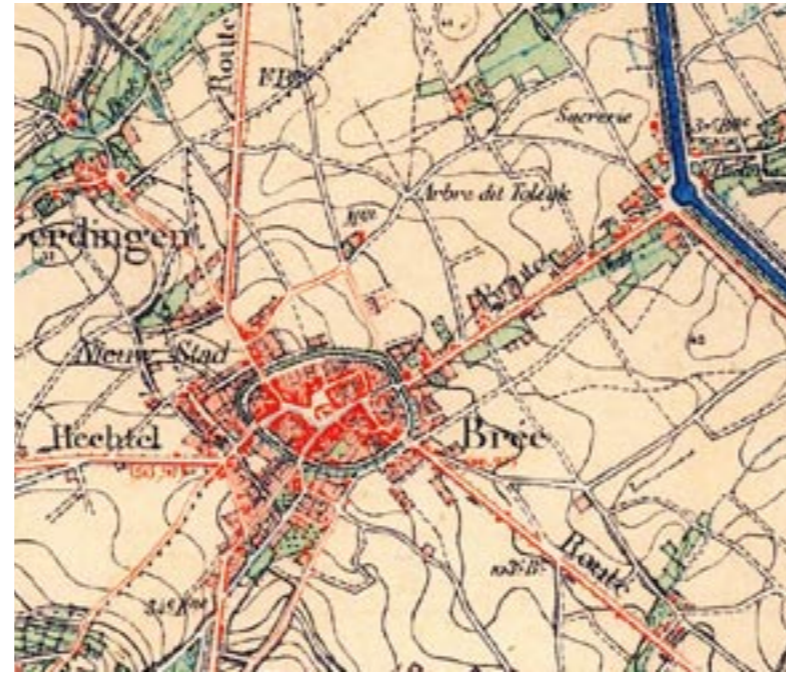
39. Entree Hoogstraat (vanop Malta)



40. Entree Malta (vanuit Hoogstraat)



1778



1872



1939

1778 Naast de duidelijk afgetekende middeleeuwse stadskern herkent men gemakkelijk de huidige Witte Torenstraat als raaklijn aan de stadswal en de huidige straat Malta als radiale invalsweg (verbinding naar 'Veeweyde'). Ter plaatse van het plangebied is geen enkele bebouwing terug te vinden.

1872 Na de aanleg van het kanaal (vanaf ca. 1825) wordt de weg naar Veeweyde een belangrijke ontwikkelingsas, die het stadscentrum met de kanaalzone verbindt. Rond 1930 wordt de Zuid-Willemsvaart verbreed hetgeen een verdere industriële ontwikkeling van de kanaalzone in gang zet. Binnen het projectgebied valt de inplanting op van de begraafplaats en van een plaatselijke geconcentreerde bebouwing rond een binnenhof.

1970 De aanleg van de grote ring start vanaf de jaren 1950 en gebeurt in verschillende fases. Op de luchtfoto is zichtbaar dat in 1970 het deel tussen Malta en Bocholterkiezel al gerealiseerd is.

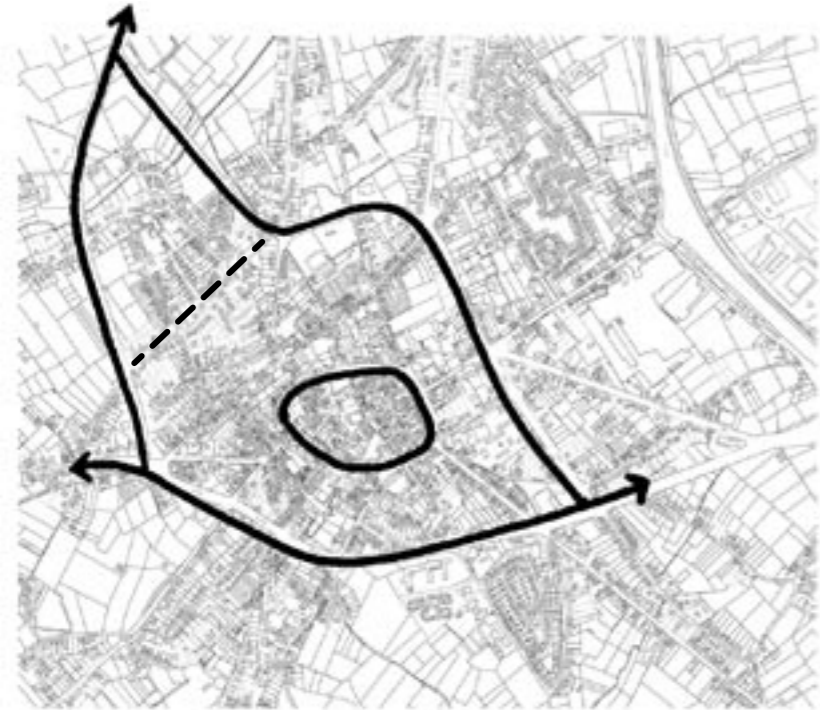


1970



2007<

Vandaag wordt Bree in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan als volgt omschreven: 'Bree is een stad met een rijk historisch verleden en met potenties voor het verder valoriseren van het historisch patrimonium. Het is een multifunctionele stadskern op menselijke schaal met een hoge woonkwaliteit: interessante afwisseling van diverse functies, historische gebouwen, een klein stadspark en openbaar domein. (...) Vooral de schaal van de stadskern is interessant: een kleinschalige en goed herkenbare stadskern op voetgangersmaat (250m tot 400m), duidelijk afgebakend t.o.v. de omgeving. (...) De stadsrand heeft veel minder eenvormigheid en is meer gefragmenteerd. Sommige delen hebben een behoorlijke dichtheid; elders is de dichtheid laag. Er bestaat een mix van zeer diverse bebouwing. Deze zone roept conflicten op tussen verbindingfunctie en verblijfsfunctie. (...) De stadsrand vangt de zeer diverse noden van het stedelijk gebied op. Omdat nog niet alles ingevuld is en een aantal delen al aan herwaardering toe zijn, geeft de stadsrand quasi permanent de mogelijkheid tot vernieuwing.'



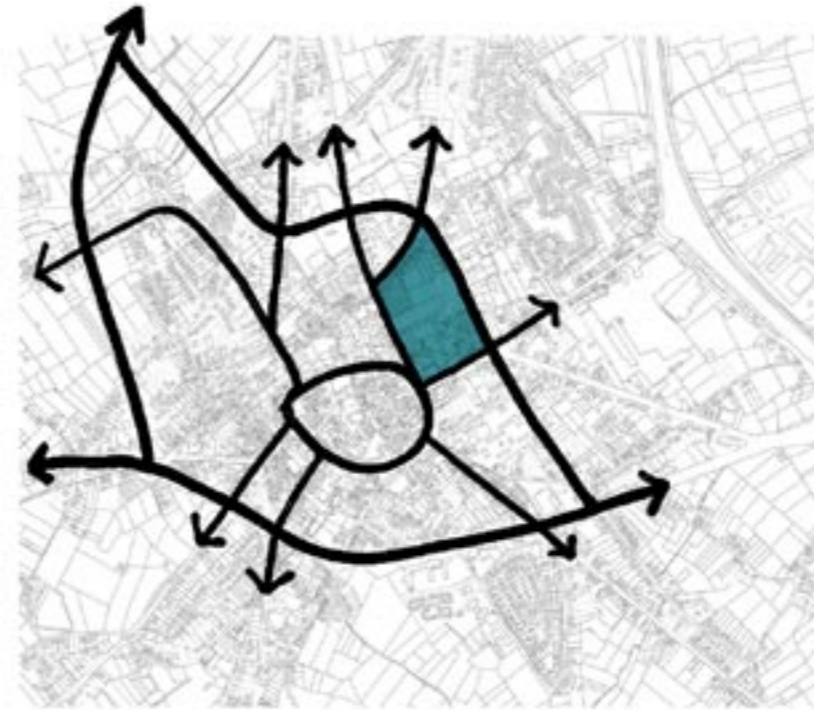
De stadsrand

Binnen het stedelijk gebied is het historisch centrum duidelijk herkenbaar. De kleine ring ontstond na het dempen van de wallen. Deze ringweg is geen doorgaande verkeersroute: het noordelijk deel ontsluit het stadscentrum en het zuidelijk deel is een verkeersluwe straat met parkeervoorzieningen.

De grote ring is de tweede dominerende factor: enerzijds heeft deze sommige bestaande delen van het stadsweefsel gewoon doorgesneden, anderzijds zijn nieuwe ontwikkelingen naar deze structuur toegegroeid.

Langs de grote ring ontstonden een aantal concentraties van centrumfuncties (ziekenhuis, sportcomplex, scholencampus, handelsconcentraties, ...).

Met de stadsrand wordt het gedeelte stad bedoeld dat gelegen is tussen de wallen en de grote ring. Hierbij is Gerdingen door zijn ligging binnen de grote ring mee in de stadsrand opgenomen en er als dusdanig ook mee vergroeid.



Compartmentering van de stadsrand

De concentrische structuur van kleine en grote ring enerzijds, de verschillende uitvalswegen vanuit het historisch centrum anderzijds, delen de stadsrand op in verschillende stadskwartieren.

Het plangebied ligt in de hoek die zich vormt tussen de verbindingsweg met het kanaal (Malta) en de Witte Torenstraat, als historische verbinding naar Bocholt en Beek.



Morfologie van de stadsrand

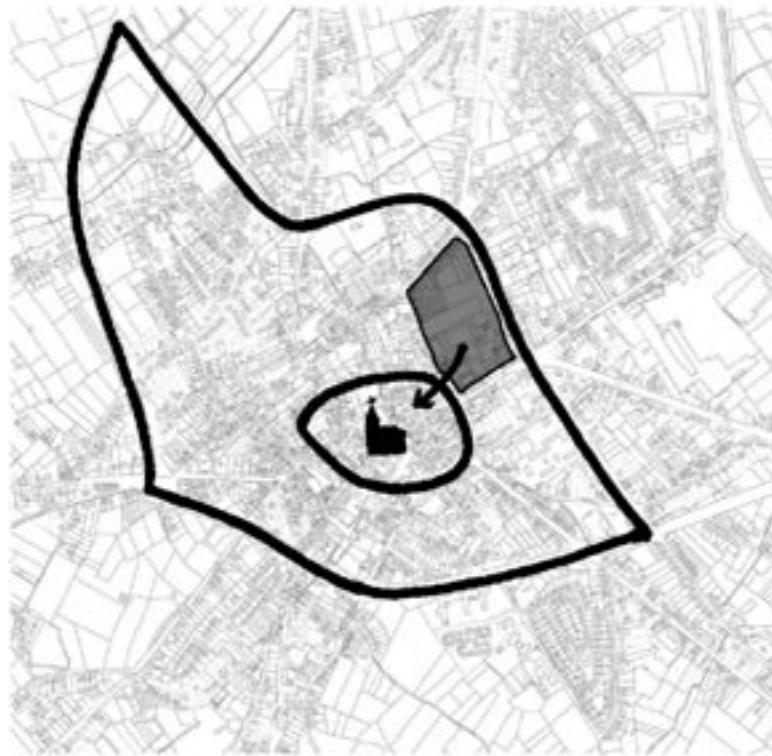
Het plangebied is vandaag het grootste bouwblok in de stadsrand, er is geen doorwading mogelijk. (tenzij via de TISM-site), terwijl de andere bouwblokken in de stadsrand vrij goed 'doorbloed' zijn.

Zeker in vergelijking met de morfologie van het historisch centrum, waar het tenslotte aan grenst, is het schaalverschil erg groot.

De toekomstige ontwikkeling van het plangebied zou verschillende korrelgroottes in zich moeten kunnen dragen: kleiner waar deze aan het historisch centrum grenst, groter naar het buitengebied toe.



Een overdaad aan ontsluitingen, doorsteken en steegjes kan daarentegen een te grote versnippering in de hand werken en zo de leesbaarheid van een gebied geheel teniet doen.

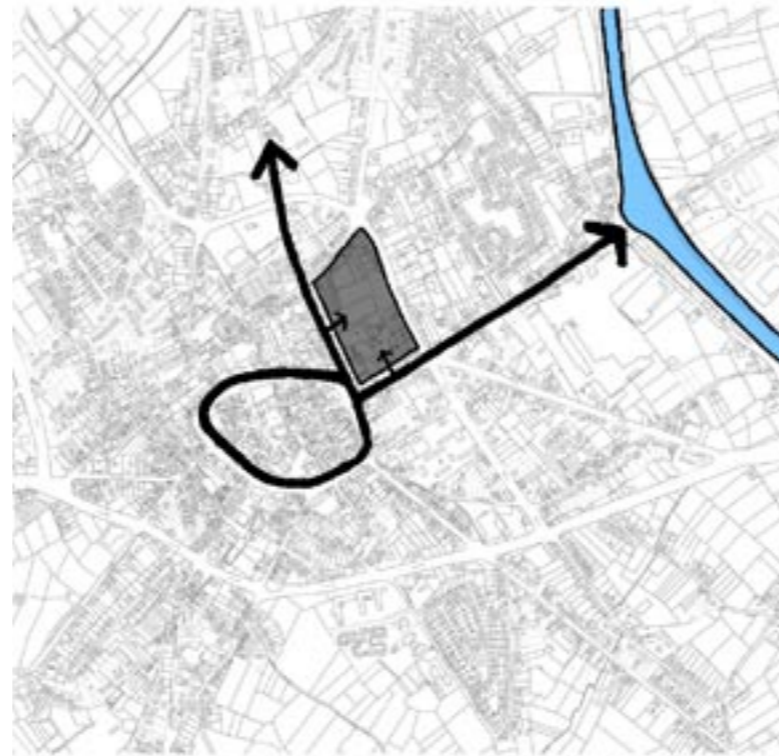


Een nieuw stadskwartier

Als nieuw stadskwartier moet het plangebied ook nieuwe relaties met de stad aangaan. Voor een groot deel ontleent het haar identiteit aan de nabijheid van het (historisch) stadscentrum. Niet alleen de fysieke link is van belang, een visuele relatie alleen al, hetzij strategisch, hetzij toevallig, kan voldoende betekenis hebben: het zien van de kerktoren doet die nabijheid al voelen.



Dorpszicht vanop de site 'All-Travel'

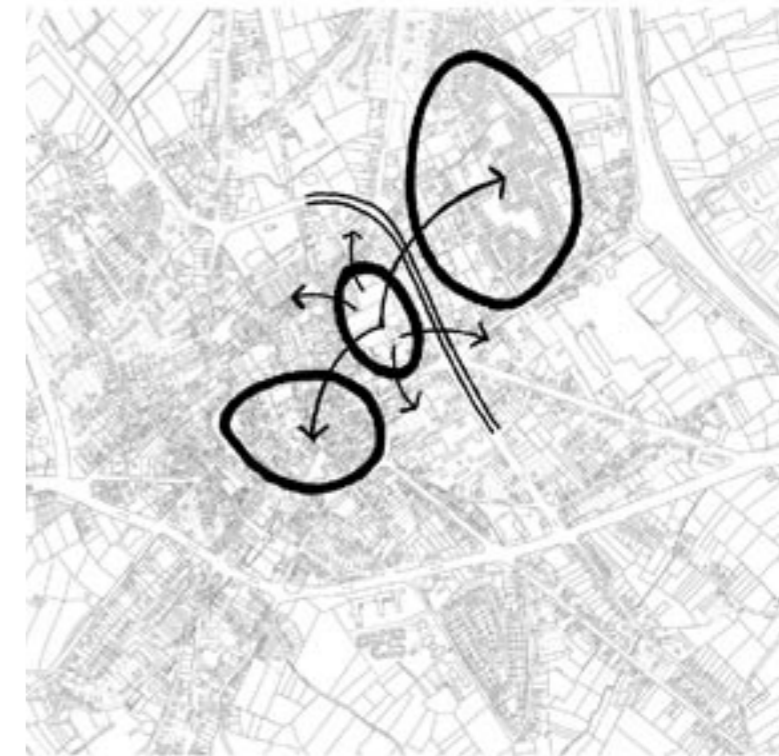


Ontwikkelingsassen

Het projectgebied heeft een directe fysieke link met twee belangrijke ontwikkelingsassen voor het stadswefsel, zoals deze al op de Ferrariskaart terug te vinden waren: de Witte Torenstraat en de als 'groenas' te ontwikkelen verbindingsweg tussen het stadscentrum en het kanaal. Door zich hieraan vast te knopen wordt het plangebied opgenomen in een logische hiërarchische structuur en kan het veel aan herkenbaarheid winnen. Een uitgesproken ontsluiting of zichtas rechtstreeks vanop de kleine ring naar het binnengebied is als dusdanig overbodig.



De huidige Kanaallaan vanop kruispunt Malta-Toleik



Het plangebied is niet het centrum, maar ook niet het einde van de stad. Het ligt er ergens tussenin.

Aan de overzijde van de grote ring bevinden zich achter een grotere concentratie van openbare voorzieningen (sportcomplex met zwembad, voetbalvelden) en de commerciële strip met grote baanwinkels enkele (nieuwe) woonwijken. Vandaag is er geen doorwading door het bouwblok mogelijk, tenzij via de TISM-site, ter hoogte van de fietsenstalling.

Ter hoogte van het kerkhof liggen aan de Toleikstraat nog 3 braakliggende percelen (waarvoor reeds een verkavelingsvergunning werd verkregen, zie verder) waarlangs een eventuele doorsteek kan gebeuren.



Het plangebied vanop Toleik aan de fietsenstalling van T.I.S.M.

Analyse bebouwing



Wonen

1. Grondgebonden, overwegend half-open en gesloten bebouwing met 1 of 2 bouwlagen en een zadeldak. Deze woningen spreken eenzelfde taal als de overige woningen in de Witte Torenstraat en Stift. Enkele kleinhandelszaken/cafés mengen zich onder de bebouwing. De woningen gelegen in de projectzone hebben overwegend zeer diepe tuinen. De bebouwing in de Witte Torenstraat aan de rechterzijde van de school is vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt niet kwalitatief.
2. Ringbebouwing van vrijstaande villa's met een grote footprint, grote kleinhandelszaken. Enkele percelen binnen het plangebied aan de Toleikstraat zijn nog niet bebouwd maar zijn reeds opgenomen in een verkaveling met voorschriften die op eenzelfde bebouwing aansturen.
3. Grondgebonden, overwegend gesloten bebouwing aan de historische invalsweg Malta.'
4. Sterk gesloten bebouwing aan de kleine ring: handelszaken/diensten op het gelijkvloers met woningen op de verdieping. De bebouwing neemt meestal de volledige perceelsdiepte in. De bebouwing verzorgt de hoek van de invalsweg met de kleine ring ('poort'). Het verschil in schaal met de bebouwing op de hoek van de Stadswal en Malta is erg groot.

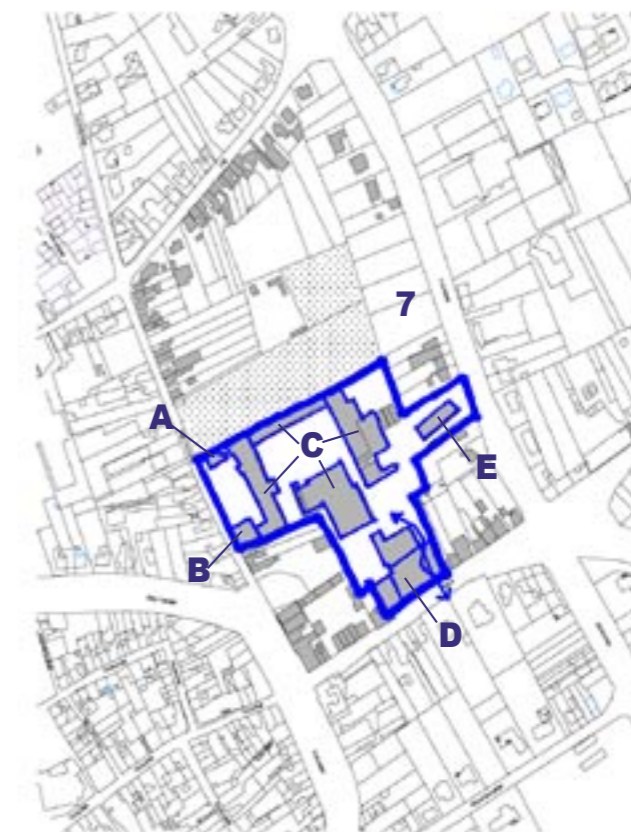


Kerkhofsite - Kazernesite

5. Kerkhofsite: De huidige site werd rond 1850 in gebruik genomen als gemeentelijke begraafplaats. Voorheen was het kerkhof gesitueerd binnen de stad in de directe omgeving van de kerk en Vrijthof. Het kerkhof kent een sterke omslotenheid en intimiteit. Het geheel is volledig ommuurd. Op een aanpalend perceel kreeg het kerkhof een uitbreiding. Deze werd niet ommuurd, wel omhaagd. Het kerkhof zal binnen het projectgebied geen uitbreiding meer krijgen.

In de oksel van de kerkhofsites bevinden zich nog de lokalen van de VVKSM (scouts Bree). Deze zijn te bereiken vanaf de Witte Torenstraat via een doorsteek langs de kerkhofmuur aan de linkerzijde van het kerkhof, tevens secundaire toegang voor het kerkhof.

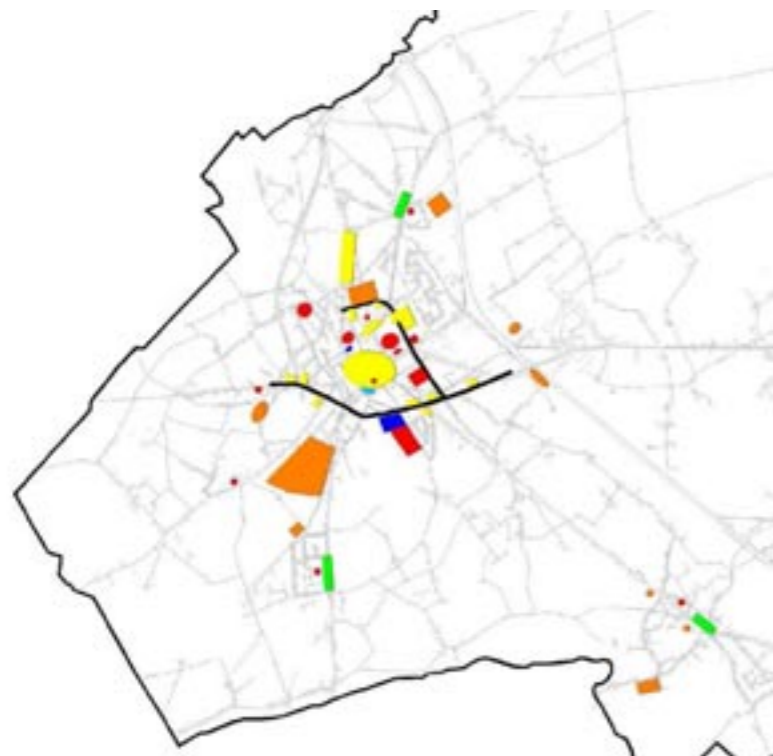
6. Rijkswachtkazerne: Deze zone bestaat uit enkele waardevolle gebouwen rond een binnenplaats. Reeds op de kaart van 1872 wordt een dergelijke situatie op die plek vastgesteld. Naast het beeldbepalende gebouw aan Malta bevinden zich aan de achterzijde op dit terrein 2 woningen en de voormalige paardenstallen, momenteel in gebruik als garage. Het geheel lijkt een eenheid te vormen en bezit een goede maat. De gebouwen aan Malta hebben een zekere architecturale kwaliteit en zijn mee bepalend voor het karakter van de invalsweg. De woningen en paardenstallen achter de kazerne en dan vooral de inplanting en volumewerking ervan, bepalen mee de eigenheid van het binnenhof. De bouwfysische toestand ervan dient onderzocht te worden.



T.I.S.M.-site

7. Technisch Instituut Sint-Michiel: Dit gebouwencomplex neemt het grootste deel in van het te ontwikkelen plangebied. Het bevat gebouwen van uiteenlopende ouderdom en erg verschillende stijlkenmerken. (Een gedetailleerde beschrijving van het gebouwencomplex volgt verder in deze analyse)

Analyse bebouwing



Ruimtelijk Structuurplan Bree
Kaart 48, Ruimtelijke structuur van voorzieningen

- openbare diensten
- sociale- en medische diensten
- scholen
- handel en horeca
- sport en recreatie
- diversen
- lokale voorzieningen

Handel en horeca zijn geconcentreerd in de stadskern en liggen verspreid langs de zuidzijde van de tweede ring. Verder een kleinhandelsconcentratie aan de Toleikstraat, de Sportlaan en de Bocholterkiezel. De overheidsdiensten en de voornaamste gemeentelijke voorzieningen (bibliotheek, cultureel centrum, stadhuis, vrederegerecht, politie,...) liggen alle in of nabij de stadskern. De scholen liggen binnen de stadsrand of net er buiten in een cluster van diensten met het ziekenhuis, crèche en bejaardenhuisvesting. Sport- en recreatieve voorzieningen zoeken de ruimte op aan de rand van het stedelijk gebied (Boneput, Expodroom, tennis Kantenhof, ..).



Funciesamenstelling (gelijkvloers)

- wonen
- diensten
- handel en horeca
- sport en recreatie

De bebouwing in het plangebied zelf bestaat voornamelijk uit woningen. Aan het kerkhof staan nog een aantal kleine dienstgebouwtjes en twee gebouwen van de jeugdbeweging. Wat rest is een kleine concentratie van handel en diensten op de hoek van de Witte Torenwal en Malta, sporadische kleinhandel langs Toleik (videotheek, matrassenhandel, frituur) en Stift (fietsenmaker) en één horecazaak op de hoek van Stift en Witte Torenstraat.

Samen met de overkanten van de respectievelijke straten ontstaat een meer gedifferentieerd beeld:

- De Witte Torenstraat heeft hier nog een funerarium, een schrijnwerkerij en een fitness- en squashhal, op de verdiepingen wordt telkens gewoond.
- Stift bestaat nagenoeg uitsluitend uit woningen, op de hoek met de Witte Torenstraat is er een concentratie van jongerencafés.
- De overkant van de Toleikstraat heeft een grote concentratie van baanwinkels. Verder wordt er gewoond in vrijstaande villa's.
- Malta heeft een concentratie van handelszaken aan het kruispunt met de Witte Torenwal, in de rest van de straat staan woonhuizen in afwisselend gesloten en open bebouwing.



Funciesamenstelling (verdieping)



Witte Torenstraat 10 : Alleenstaand diephuis



Malta 7 : Rijkswachtkazerne



Malta 9 : Alleenstaand herenhuis



Malta 20 : Villa Zonnewende



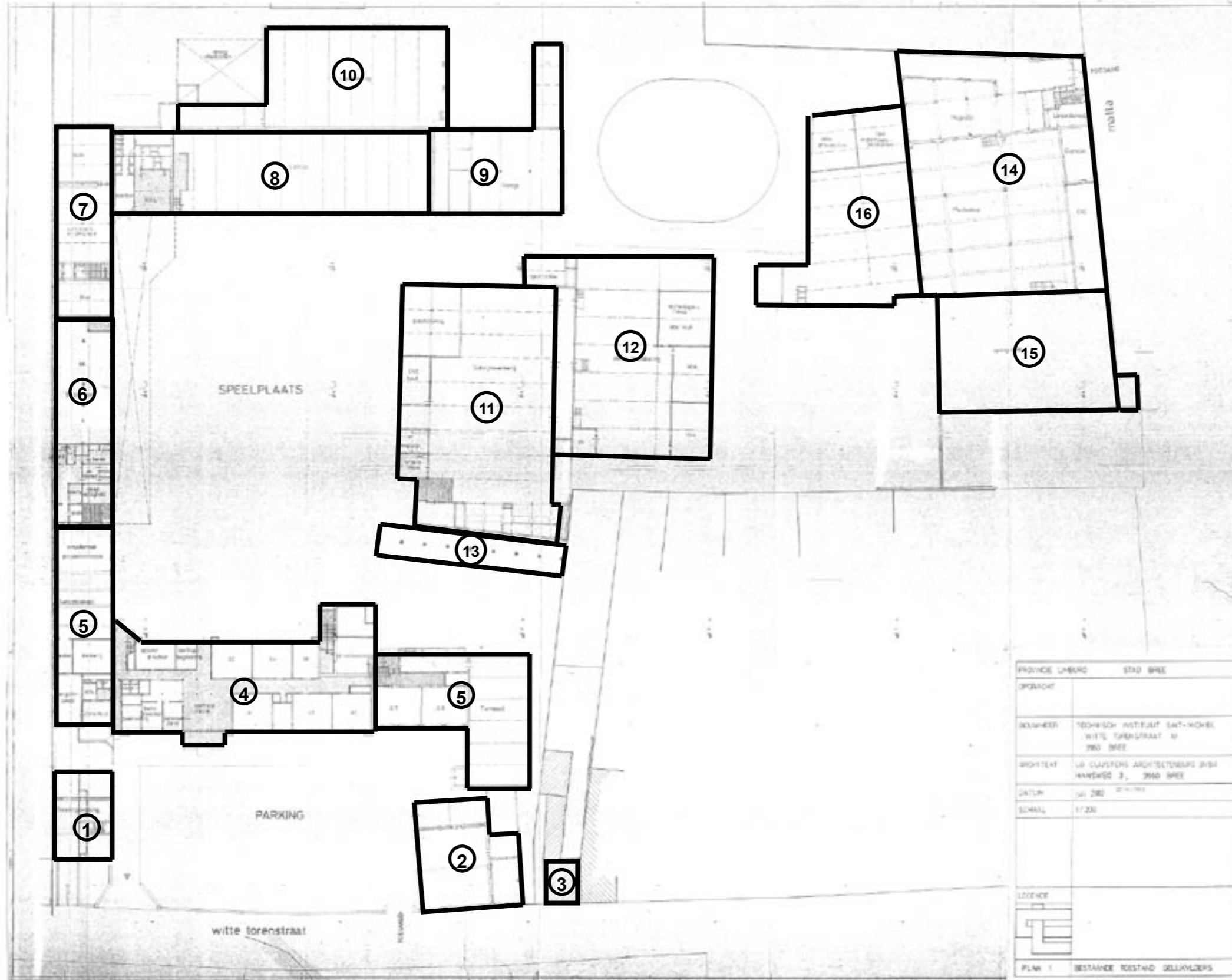
Malta 25 : Breedhuis

**Ruimtelijk Structuurplan Bree
Kaart 64a, Bakens en waardevolle gebouwen**

In het plangebied bevinden zich een aantal waardevolle gebouwen, zoals aangeduid binnen het Ruimtelijk Structuurplan Bree. Hier wordt gesteld dat "(...) er een beleid wordt gevoerd om de beeldbepalende en landschappelijke waarde van deze elementen te behouden."

Over het al dan niet behouden of herbestemmen van deze gebouwen wordt gesteld dat "Sommige gebouwen zijn om economische redenen niet te behouden indien er geen hedendaagse functie aan toegekend kan worden. Indien nodig en afhankelijk van het voorkomen en de aard van het erfgoedelement, kunnen er meer of minder mogelijkheden toegelaten worden naar volumevergroting en functiewijziging. Aangaande architectuur en structuur zullen voorwaarden opgelegd worden, zodat de herkenbaarheid van het erfgoedelement niet geschonden wordt. Bouwwerken zullen bijvoorbeeld wel verbouwd mogen worden maar niet volledig herbouwd. Omdat zij een onderdeel vormen van het landschap, wordt ook voldoende aandacht geschonken aan de ruimtelijke ontwikkeling en inrichting van de omgeving van zo'n erfgoedelement. Een mogelijke functiewijziging hangt af van de deelruimte waarin ze zich bevinden."





Inventaris gebouwen TISM

De beoordeling van de waarde van de gebouwen is niet enkel een onderzoek naar de historische waarde of beeldbepalende kwaliteiten van de gebouwen. In het kader van deze studie wordt de mate waarin de gebouwen zich lenen tot herbestemming (met name herbestemming tot woonfunctie) eveneens een bepalende factor.

Bij het onderzoek naar haalbaarheid voor herbestemming spelen volgende factoren een rol:

- inplanting van de gebouwen in het projectgebied: in hoeverre is de inplanting van eventueel te behouden gebouwen bepalend/hinderend voor de nieuwe invulling van het projectgebied?
- morfologie van de bebouwing: in hoeverre is de schaal, de korrelgrootte van de huidige gebouwen gepast binnen de gewenste ontwikkeling van de site?
- typologie van de bebouwing: in hoeverre lenen de gebouwen zich tot herbestemming (bouwdiepte, plafondhoogtes, trapzalen, gangen,...)?
- bouwtechnische toestand: kwaliteit van de constructieve elementen, de gevelementen,...
- bouwfysische toestand: kwaliteit van de materialen (in het bijzonder de gevelopbouw) en de evaluatie in hoeverre deze aanpasbaar zijn naar hedendaagse energienormen, brandveiligheid,...
- economische haalbaarheid: in hoeverre zijn de ingrepen die noodzakelijk zijn om een herbestemming mogelijk te maken nog te verantwoorden t.o.v. de waarde van hetgeen men in stand houdt.



1. Voormalige directeurswoning, vandaag in privé-bezit. In het GRSP aangeduid als 'waardevol gebouw' en als dusdanig ook te behouden.



2. Voormalige electriciteitscentrale annex woning(?). Wordt nog door de school gebruikt als opslagruimte. Beiden met achterbouwsels uit verschillende perioden. Bouwfysisch in slechte staat, maar hebben toch een zekere uitstraling.



3. Leegstaande woning, horend bij de TISM-site. Bouwfysisch in slechte staat.



4. Hoofdgebouw van de school. Oorspronkelijk uit 1921, verbouwd in 1989. Verkeert nog in goede staat en zou zich kunnen lenen tot herbestemming. Daartegenover staat dat zowel naar schaal als inplanting een aantal bezwaren te formuleren zijn: als woongebouw zou onvermijdbaar een te horizontaal en monotoon beeld ontstaan, die weinig affectie met het wonen heeft. Haar inplanting, een stuk van de weg afgelegen, doet een ongedefinieerde ruimte ontstaan tussen straat en gebouw (vandaag nog gebruikt als parking) die op deze plaats in de straat niet gewenst is.



4. Interieur hoofdgebouw.



5-6-7-8-9-10. Aaneengeschakeld gebouwencomplex van verschillende periodes (1921-1960-1976). Deze zijn elk van die aard dat ze zich typologisch gezien wel tot herbestemming zouden kunnen lenen (rationele structuur, compartimentering,...), maar dat dit waarschijnlijk niet zal opwegen tegen de financiële consequenties die een renovatie met herbestemming tot woonfunctie met zich zal meebrengen.



6. Interieur oudste gedeelte school.



8. Interieur refter.



9. Werkplaats 'garage', jaren 1960. Originele gevelelementen in beton en stalen schrijnwerk.



10. Werkplaats 'lasafdeling' uit dezelfde periode. Stalen vakwerk onder hellend dak.



11-12-13. Oude en nieuwe schrijnwerkerij (1971 en 1998). Industriebouw: staalstructuur met gevelbekleding in prefab-betonpanelen.



14-15. Voormalige gebouwen 'Centra'. Meest karaktervolle gebouwen van de TISM-site, alleszins de straatgevel en de constructieve opbouw. Het hoofdgebouw (14) is een betonskelet met groot daklicht. De voorgevel heeft een sterk horizontaliserend effect, de achtergevel is veel minder interessant. De 'opslagplaats' (15) is een grote kolomvrije ruimte met stalen dakspanten. De achtergevel (of achterbouw) is gesloopt en met industriële materialen dichtgemaakt. De voorgevel van dit gedeelte wijkt af van het horizontaliserende principe en staat bijna op zichzelf: het is een combinatie van horizontale betonnen gevelelementen en verticale raamnissen met stalen schrijnwerk (in erg slechte staat).



14. Interieur met daklicht



15. Voorgevel



15. Interieur



Cfr. gebouwen Centra aan de Koningin Astridlaan in Hasselt. Deze spreken eenzelfde architectuurtaal, hetzij iets verfijnder uitgewerkt en waar het interieur grotendeels bewaard is gebleven.



16. Bijbouw werkplaats mechanica (1977)

Analyse groenstructuur



**Beeldkwaliteitplan Bree, Technum nv, 2007
Groenplan**

In het beeldkwaliteitplan is een analyse gemaakt van de structurerende groenelementen in het stedelijk gebied, en werd tegelijk een visie geformuleerd op de gewenste toekomstige ontwikkeling.

Over de bestaande groenstructuren in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied wordt opgemerkt: 'Malta-Kanaallaan kent geen groenelementen, buiten enkele platanen ter hoogte van de kruising met de Millenstraat.'

'De groene ruimte aan de Toleikstraat beperkt zich op enkele delen van het traject tot begeleidende en snelheidsremmende beplantingen en sporadische graspartijen op middenberm en buitenberm.'

Over de gewenste ontwikkeling:

'Het groenconcept voor het centrum van Bree binnen de wallen steunt op (...) het versterken en beschermen van de diversiteit van de bestaande 'groene' longen: het stadspark, de stadstuin en de stadsmarkt (Vrijthof/Markt).'

'De Wallen kennen momenteel een grote verscheidenheid aan bomen. Het verspreid patroon benadrukt het gefragmenteerd karakter van het openbaar domein. De wens is om terug een duidelijke ringstructuur te bekomen. Net als in het centrum wordt er gekozen voor lindes.(...).'

'De route Malta-Kanaallaan kent een gelijkaardig groenconcept als de Wallen. De weg moet de link leggen tussen het centrum en het kanaal. Langs het traject worden laanbeplantingen voorzien (dezelfde lindes als op de wallen). Gezien het beperkte wegprofiel worden de laanbeplantingen aan beide zijden van de weg, geschrinkt geplaatst.'



-  bomenrijen
-  hagen & houtkanten
-  taluds & aarden wallen
-  naald- & loofhoutbosjes
-  vochtig gebied
-  bosgebied
-  waterloop, plassen & poelen

**Ruimtelijk Structuurplan Bree
Kaart 27, Kleine landschapselementen**

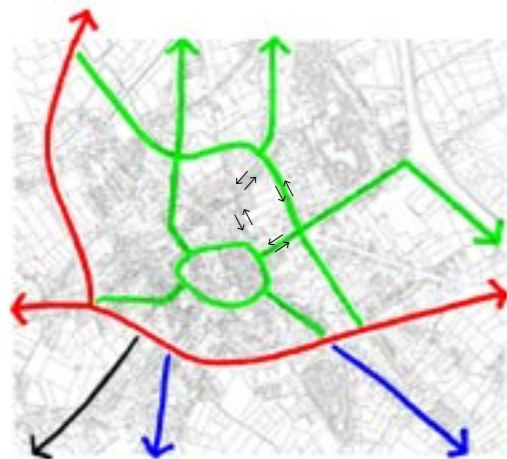


Bestaande groenstructuren binnen het plangebied

Binnen het plangebied vinden we een aantal structurerende groenelementen terug:

- De T.I.S.M.-site heeft een bomenrij op de parking aan de Witte Torenstraat, een flankerende bomenrij langs de fietsenstalling aan de Toleikstraat, en een gestructureerde aanplant op de speelplaats.
- Een bomenrij langs de toegangsweg naar de jeugdlokalen (en het kerkhof), aangeplant op privaat domein.
- Stelsel van hagen rondom de uitbreiding van het kerkhof en het terrein van de jeugdlokalen.
- Gemengd naald- en loofbosje op privaat domein in de achtertuinen op de hoek Stift-Toleikstraat.
- Alleenstaande boom centraal op de site van de Rijkswachtkazerne.

Analyse infrastructuur



Weginfrastructuur

- Primaire wegen II
- Secundaire wegen I
- Lokale verbindingsweg
- Lokale verzamelweg

**Ruimtelijk Structuurplan Bree
Kaart 84, gewenste lijninfrastructuur**

Toleikstraat en Malta (-Kannaallaan) zijn gecategoriseerd als lokale verzamelweg. Deze wegen worden in het Ruimtelijk Structuurplan Bree aangeduid als 'ontwikkelingsassen'. De Toleikstraat wordt (samen met Sportlaan-Millenstraat) ingericht als 'stadsboulevard'. (zie verder: 'Herinrichting Toleikstraat')



- Primaire weg II
- Secundaire weg I
- Lokale weg I
- Lokale weg II
- Lokale weg III
- Zuid-Willemsvaart
- - - - - Ontwikkelingsas



**Beeldkwaliteitplan
Herinrichting Toleik-Malta**

Beeldkwaliteitplan Stad Bree

Deel 1: Analyse - Evaluatie

Deel 2: Visie

Technum nv, Hasselt, november 2007

Met het beeldkwaliteitplan wil de stad Bree 'haar toekomstige herinrichtingen van het openbaar domein op een kwaliteitsvolle manier ondersteunen', om op die manier 'de identiteit van de stad te versterken en de leefbaarheid en attractiviteit te vergroten'.

Ze focust op 6 afgebakende deelruimtes:

1. historisch stadscentrum binnen de wallen
2. de wallen zelf
3. de invalswegen of radialen (o.m. Malta)
4. de Zuid-Willemsvaart
5. hoefijzer Rode Kruislaan-Hamonterweg
6. stedelijke boulevard Sportlaan-Toleikstraat-Millenstraat

Hierlangs worden de meest relevante aanbevelingen die op het plangebied van toepassing zijn overgenomen:

3. Malta - Kanaallaan:

A. BEBOUWDE RUIMTE

'Het wegsegment Malta/Kanaallaan wordt gekenmerkt door een aantal gesloten straatsegmenten, ondersteund door een aantal beeldbepalende vrijstaande herenhuizen en het LAG en transportbedrijf Hellingings met aansluitende kaalslag voor tijdelijke onverzorgde parkeerplaatsen. De beeldbepalende gebouwen vormen hier de dragers van de beeldwaarde. Het gesloten straatwandprincipe wordt als algemeen Leitmotiv binnen dit segment naar voor geschoven met een ruimtelijke inpassing van de beeldbepalende gebouwen. (...)'

B. LICHTPLAN

'De as Malta-Kanaallaan mist het karakter van verblijfs- en flaneergebied en is momenteel té sterk gericht op functionaliteit.'

C. GROENE RUIMTE

'De route Malta-Kanaallaan (...) kent een gelijkaardig groenconcept als de Wallen. De weg moet de link leggen tussen het centrum en het kanaal. Langs het traject worden laanbeplantingen voorzien (dezelfde lindes als op de wallen - zilverlindes). Gezien het beperkte wegprofiel worden de laanbeplantingen aan beide zijden van de weg geschrinkt geplaatst.'

D. KUNST IN DE STAD

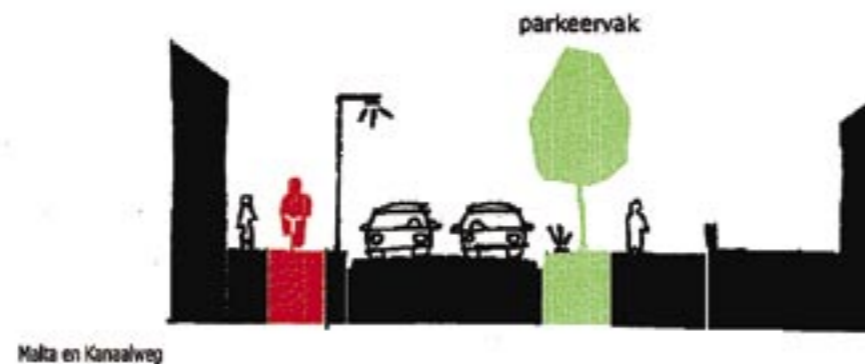
'De verbinding tussen het centrum en het kanaal kan niet alleen vorm krijgen door het benadrukken van een lijn (verlichting en groen) maar ook met plekken/rustpunten/eindpunten, die steeds de connotatie aan het thema water in zich dragen. Het begin van Malta aan de Wallen is een poort. Het kruispunt van Malta en Kanaallaan met de stadsboulevard is een knooppunt dat moet worden ingericht op mensmaat. Er komt dan ruimte vrij voor beelden en water in de stad. Ook de plek waar de Kanaallaan aan de zwaaihoek uitkomt biedt ruimte voor beelden.'

E. WATERPLAN

'De route van het centrum naar het kanaal via Malta en Kanaallaan moet bij herinrichting thematisch benaderd worden als een 'wateras'. De extra ruimte die wordt gecreëerd bij de herinrichting moet het thema water ondersteunen. Ter hoogte van het kruispunt met de stadsboulevard (Toleik/Millenstraat) is ruimte voor een waterpartij of waterfontein.'

F. WEGPROFIELEN

'Er wordt eenzelfde aanleg beoogd als de Wallen en het centrum. Dit om de link tussen de zwaaihoek en het centrum als belangrijke en beeldbepalende verblijfsruimtes ruimtelijk te vertalen. Ook hier wordt er geopteerd om de natuurstenen materiaalverharding van gevel tot gevel én op één niveau toe te passen. De scheiding van het gemotoriseerd verkeer en de trage weggebruiker vormt een onderdeel van het ontwerp publieke ruimte (zitelementen, paaltjes, verlichtingsarmaturen, groenstroken,...). De voetpaden worden zo breed mogelijk genomen om een voldoende brede flaneerruimte richting kanaal te creëren.'



6. Stedelijke boulevard Sportlaan-Toleikstraat-Millenstraat

B. LICHTPLAN

'(...) zachte sfeerverlichting ter hoogte van de parkeerclusters, gecombineerd met expliciete gevelreclameverlichting en reclamezuilen ter hoogte van de handelsconcentraties (...)'

C. GROENE RUIMTE

'De Sportlaan-Toleikstraat wordt i.f.v. het winkelgebieden ingericht als een stadsboulevard. Het accent ligt hier eerder op "sightseeing" dan op doorstroombaarheid. Het wegprofiel wordt ook hier begeleid door monumentale bomen (bv. platanen). Platanen zijn aantrekkelijke stadsbomen en typisch laanbomen die een lang uniform wegtraject kunnen aankleden en opkleuren. Een gedeelte van deze deelruimte heeft trouwens al een aanplant van platanen. Verder vormen uniforme "groene" parkeerclusters een "overgangszone of portaalzone" tussen de handelspanden en de rijweg. Op die manier wordt een op bepaalde plaatsen zeer brede groene band gecreëerd, met het centrale weggedeelte als continu gegeven.'

D. KUNST IN DE STAD

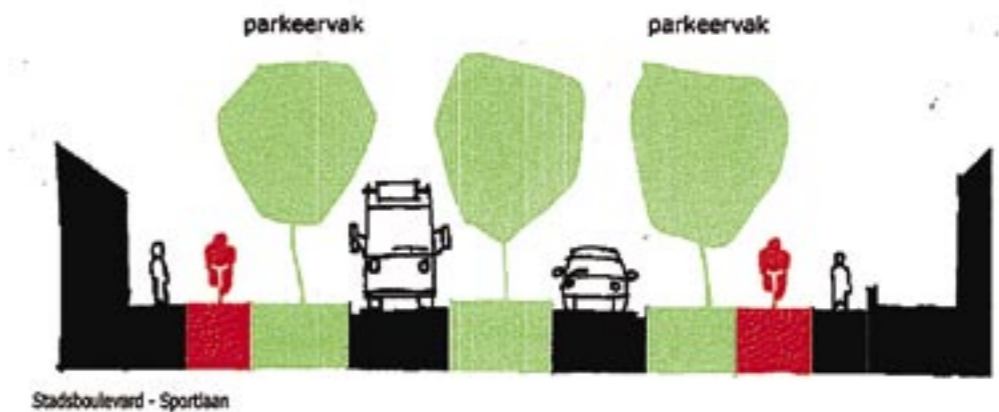
'(...) De toekomstige uitbouw van de kleinhandelszone kan in deze context voldoende elementen aanreiken om de identiteit van deze deelruimte vorm te geven (lichtreclame als beelden).'

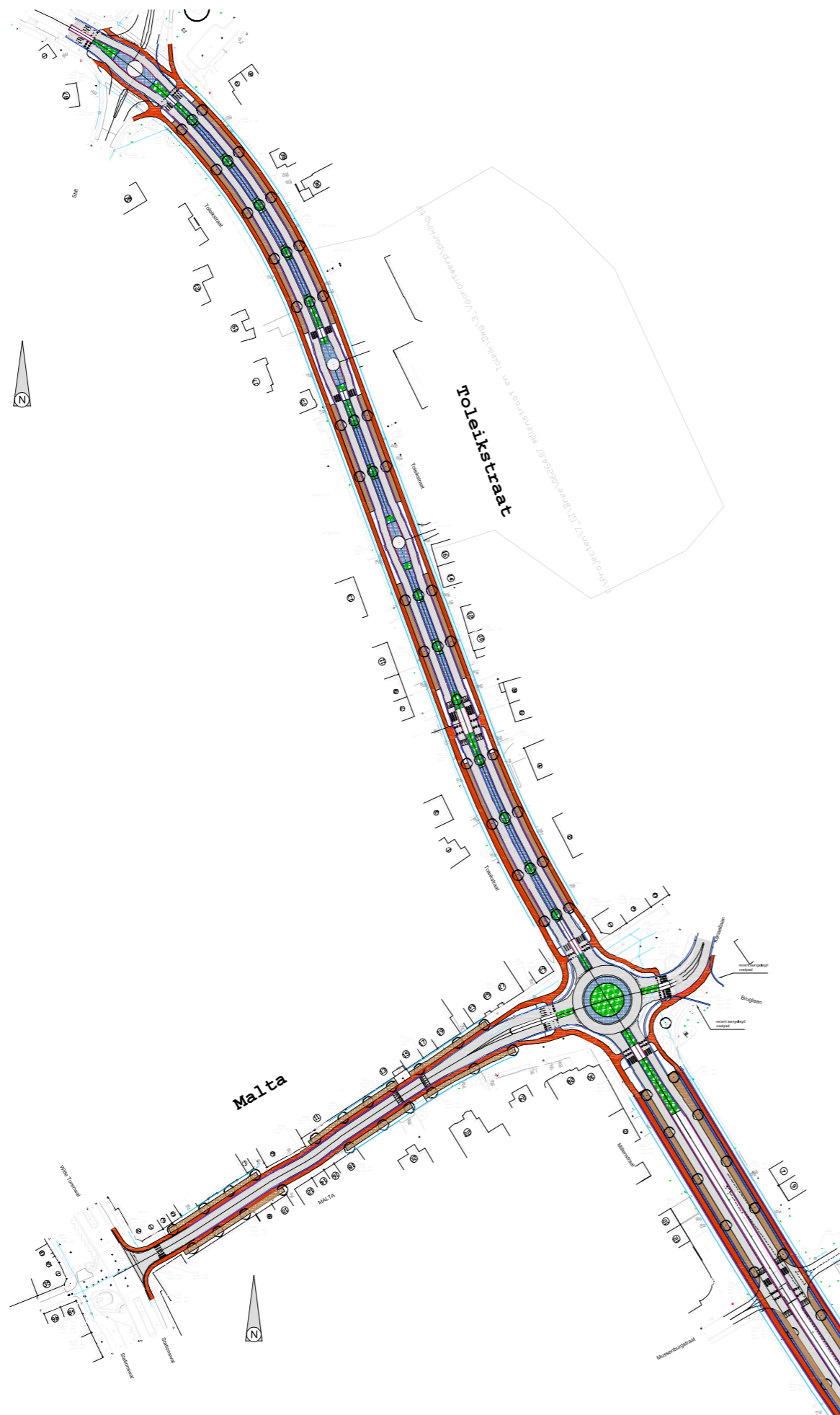
E. WATERPLAN

'De blauwe ruimte is in deze deelruimte van minder groot belang. Echter ter hoogte van het kruispunt Malta/Kanaallaan kan het gegeven water een rol spelen in het openbaar domein om de link te leggen met het kanaal. De kruisende beken moeten ook in deze deelruimte optimaal geïntegreerd en eventueel zichtbaar worden gemaakt.'

F. WEGPROFIELEN

'Bij de wegen buiten het centrum en de Wallen komen de verkeersveiligheid en leefbaarheid op de eerste plaats. De rijwegen en fietspaden worden functioneel ingericht met respectievelijk zwarte asfalt en beton. Het fietspad neemt afstand van de rijweg. De tussenliggende ruimte wordt ingericht als groene ruimte.'





**Herinrichting Toleikstraat-Millenstraat-Malta
Vorstudie Libost Groep nv**

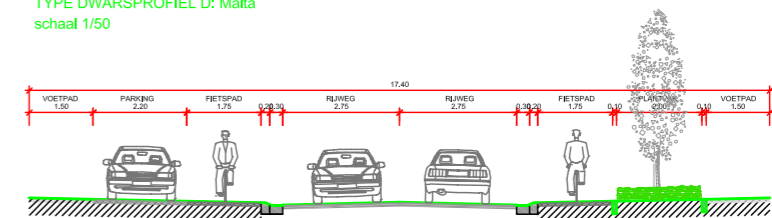
Voor de herinrichting van de Toleikstraat-Millenstraat-Malta heeft de stad Bree in het kader van haar mobiliteitsplan via de Module Schoolomgeving subsidies aangevraagd bij het Vlaams Gewest. De aanbesteding van de werken is nog voorzien voor 2008.

Het ontwerp dat nu op tafel ligt (Libost Groep nv) is niet het definitieve ontwerp, maar het geeft in ieder geval de grote lijnen weer:

Malta (-Kanaallaan):

Ter hoogte van het kruispunt met de Toleikstraat wordt een rondpunt voorzien. Het tracé Malta-Kanaallaan volgt min of meer de bestaande situatie (Malta buigt een weinig af en sluit via een dubbele bocht aan op de Kanaallaan), hetzij iets beperkter in profielbreedte. De verbinding stadscentrum - kanaalzone is geenszins als een doorlopende 'boulevard' voorzien. Het ontwerp voorziet dan wel in een boomaanplant aan weerszijden van de rijweg van Malta, maar deze eindigt waar het wegtracé aan de afbuiging naar het rondpunt toe begint. Voetgangers en fietsers die de Toleikstraat hier willen oversteken zijn hier genoodzaakt nog verder uit te wijken. Verder is voor Malta een afzonderlijk fietspad voorzien en is er een verkeersplateau voorzien ter hoogte van de huidige onderdoorgang naar de T.I.S.M.-site.

TYPE DWARSPROFIEL D: Malta
schaal 1/50



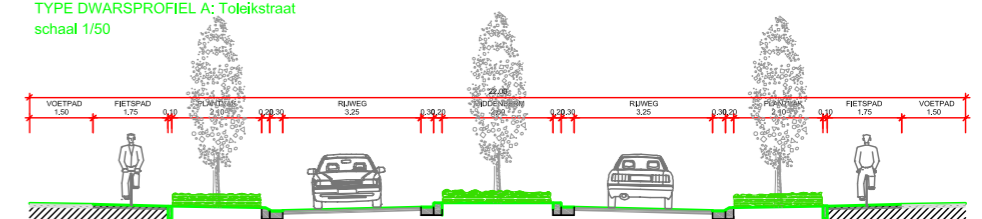
Toleikstraat (-Millenstraat)

De Toleikstraat is ontworpen als een rijweg met 2 rijvakken, gescheiden door een groenstrook met bomenrij(?). De fietspaden zijn van de rijstroken gescheiden door opnieuw een groenstrook met boomaanplant. Deze weg kan bijgevolg een boulevard-karakter verkrijgen.

Ter hoogte van de huidige ingang voor fietsers aan de T.I.S.M.-site is een verkeersplateau voorzien met ruime oversteekmogelijkheden voor fietsers en voetgangers.

Ter hoogte van de twee toegangen tot de parkeerterreinen van de handelszaken aan de overzijde van de Toleikstraat is er een knik in het wegtracé voorzien en, hetzij slechts bij één van de twee toegangen, een oversteekplaats voor voetgangers.

TYPE DWARSPROFIEL A: Toleikstraat
schaal 1/50

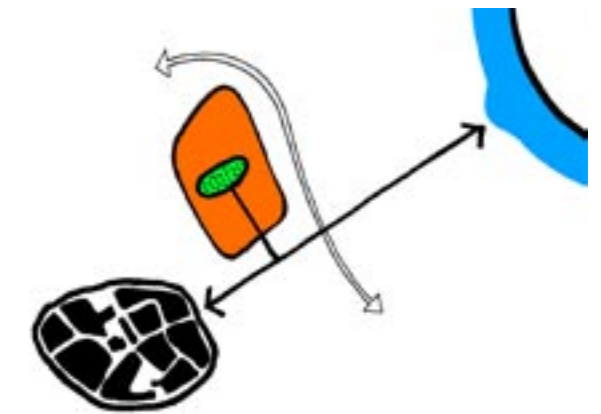
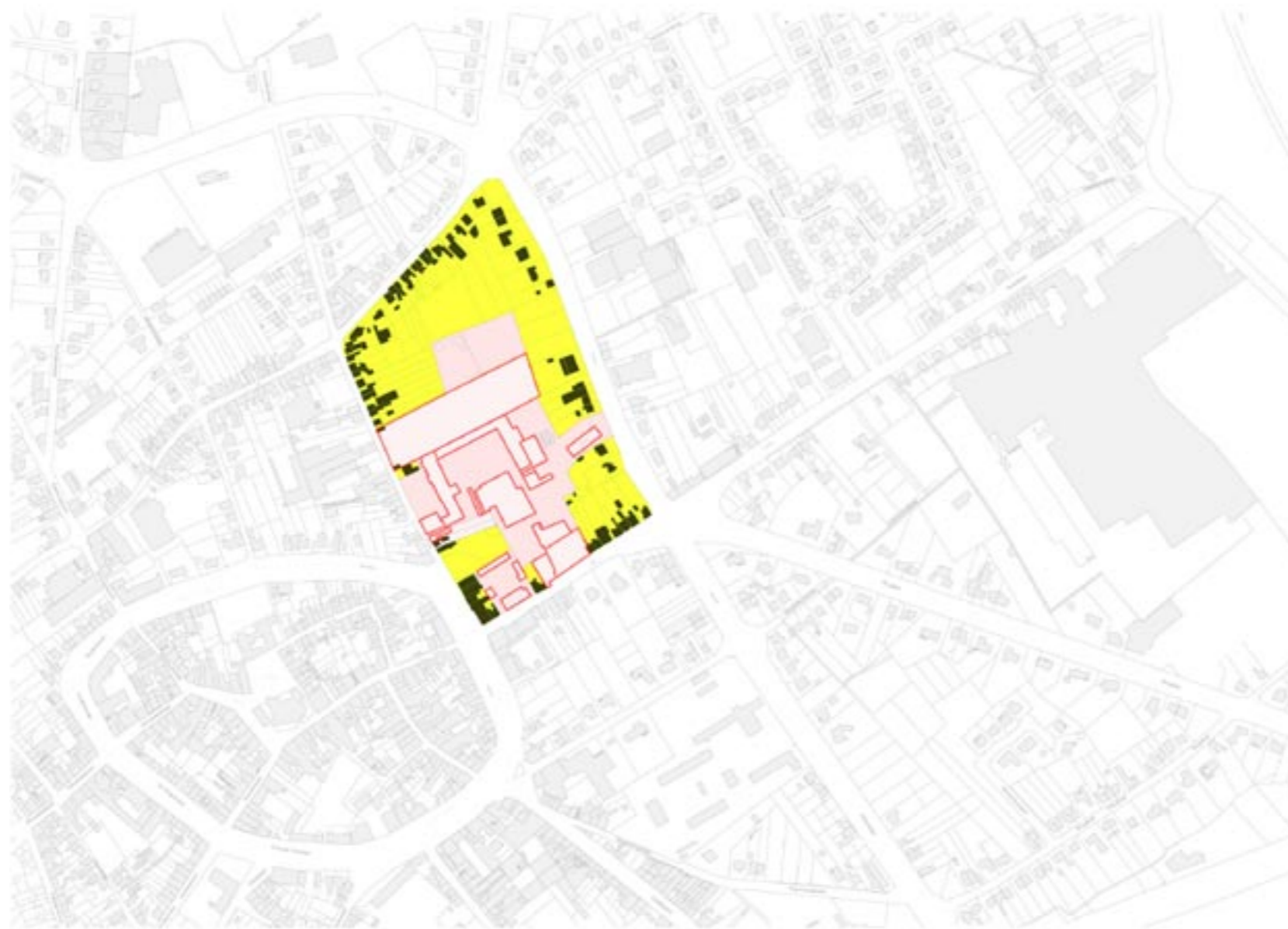


Masterplan

Op zoek naar een nieuwe identiteit

Met het - op termijn - verdwijnen van activiteit in de rijkswachtkazerne, de T.I.S.M.-schoolgebouwen, de kerkhofsite, de All-Travelsite, ... komt er een grote oppervlakte aan gebouwen en buitenruimtes vrij, waarvoor een nieuwe invulling moet worden gezocht.

Binnen het kader van dit masterplan wordt gezocht hoe deze invulling betekenis, identiteit, kan krijgen, en worden krijtlijnen uitgezet om de ruimtelijke ontwikkeling te sturen. Doel is te komen tot 'een nieuw stadskwartier extra muros'.



Uitgangspunt is de ontwikkeling van 'een leesbaar stadsdeel', waarbij de leesbaarheid steunt op 6 pijlers:

1. De stedelijke artefacten
2. (On)zichtbare structuurlijnen
3. Knooppunten, rustpunten, eindpunten
4. (Vanzelf)spreekende architectuur
5. Structuurondersteunend groen
6. Water als drager

1. Een nieuw leven voor de stedelijke artefacten

Bijzonder bepalend voor de identiteit van het bouwblok zijn de ruimtelijke entiteiten die vandaag nog aan de geschiedenis van de plek herinneren. Hun functionele rol mag dan (binnenkort) uitgespeeld zijn, hun vorm is van die aard dat ze flexibel genoeg is om nieuwe functies op te nemen en een bepalende factor te blijven voor de identiteit van het gebied.

Door de typische ruimtelijke kenmerken van deze entiteiten te versterken kunnen ze nog zwaarder op het gebied doorwegen en daarmee structurerend zijn voor verdere ontwikkelingen in de onmiddellijke omgeving.

- Parkkerkhof als ommuurde hof, een omsloten -maar niet spanningsloze- leegte. De bestaande muur in ieder geval te behouden en plaatselijk eventueel 'verdikt', bijvoorbeeld met een publiek gebouw dat aan de geschiedenis van de plek herinnert.

- Oude Speelplaats als omsloten, verharde, centrale ontmoetingsruimte.

- Kazernehof als omsloten erf / stadstuin. De historische setting van 4 gebouwen rondom een hof behouden als sterke ruimtelijke entiteit.

In een groter geheel moet het stadskwartier zich oriënteren, zichzelf een plaats geven binnen 'de stad Bree'. Hierin spelen de gebruikte materialen en typologieën een grote 'identificerende', karaktervormende rol. De toepassing van streekeigen materialen binnen een hedendaagse, niet historisende architectuur, is hierin essentieel.



2. (On) zichtbare structuurlijnen

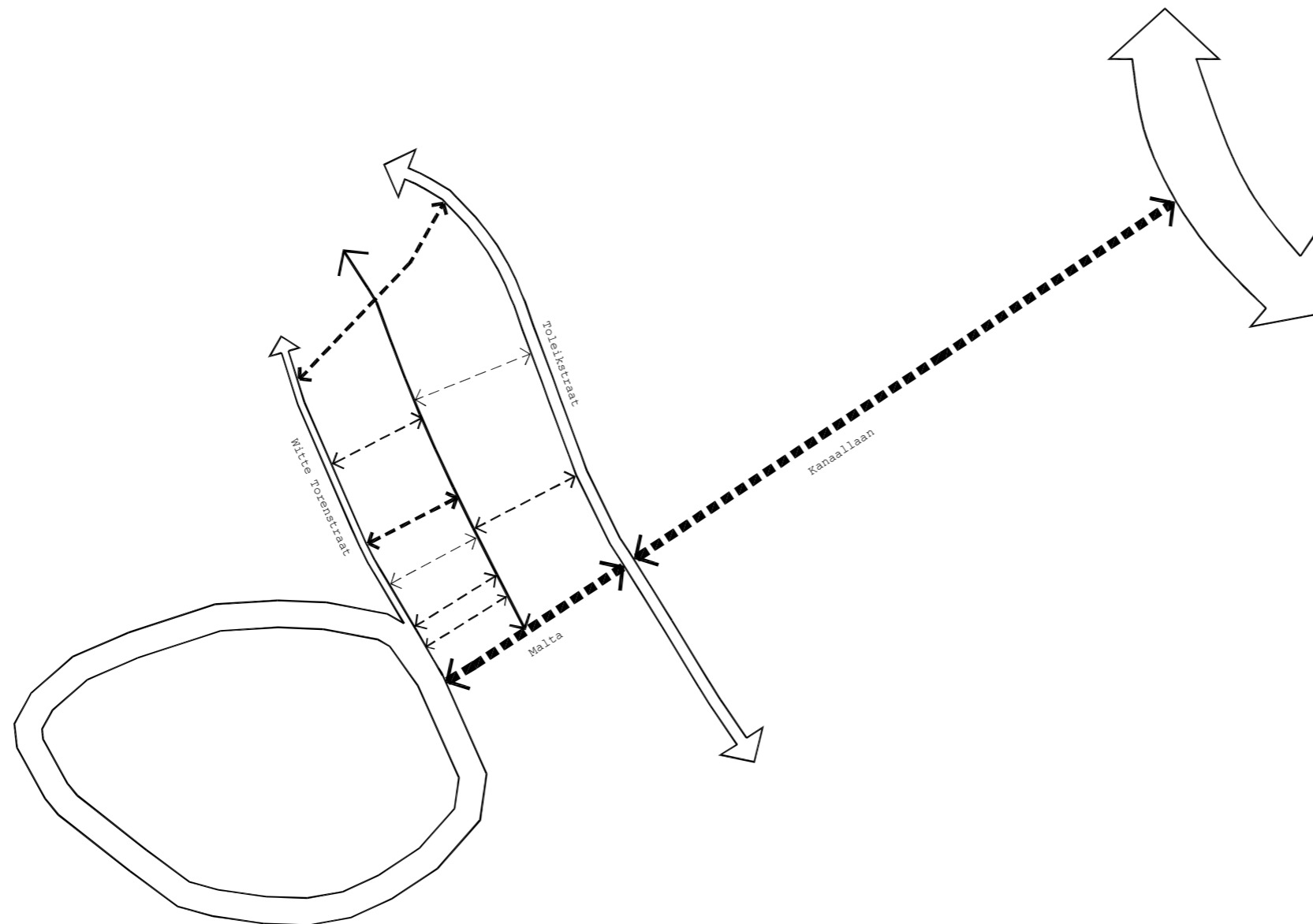
De leesbaarheid van een gebied wordt mede bepaald door de mate waarin men zich binnen dit gebied kan oriënteren.

Een sterke ruimtelijke structuur is noodzakelijk, de ontstane leegte mag niet zomaar worden opgevuld met amorf weefsel waarbinnen men 'het noorden kwijtraakt'.

Over het projectgebied wordt een nieuwe structuur gelegd, die geleidelijk moet vergroeien met het bestaande stadsweefsel.

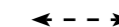
Ten behoeve van de leesbaarheid is het van belang hier een zekere hiërarchie in te brengen, aansluitend op de bestaande radiale structuur van de stad.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen 'assen' (noord-zuid) en 'verbindingen' (oost-west). Hun hiërarchie valt niet noodzakelijk samen met die van de autowegen.



N-Z assen

- Witte Torenstraat als lokale ontsluitingsweg, aansluitend op Witte Torenwal.
- Toleikstraat als stedelijke boulevard
- Hiertussen, een nieuwe concentrische as, die het gebied ten noorden van het kerkhof, en bij uitbreiding ten noorden van Stift (voormalige stelplaats de Lijn) aanhecht aan het historisch stadscentrum.

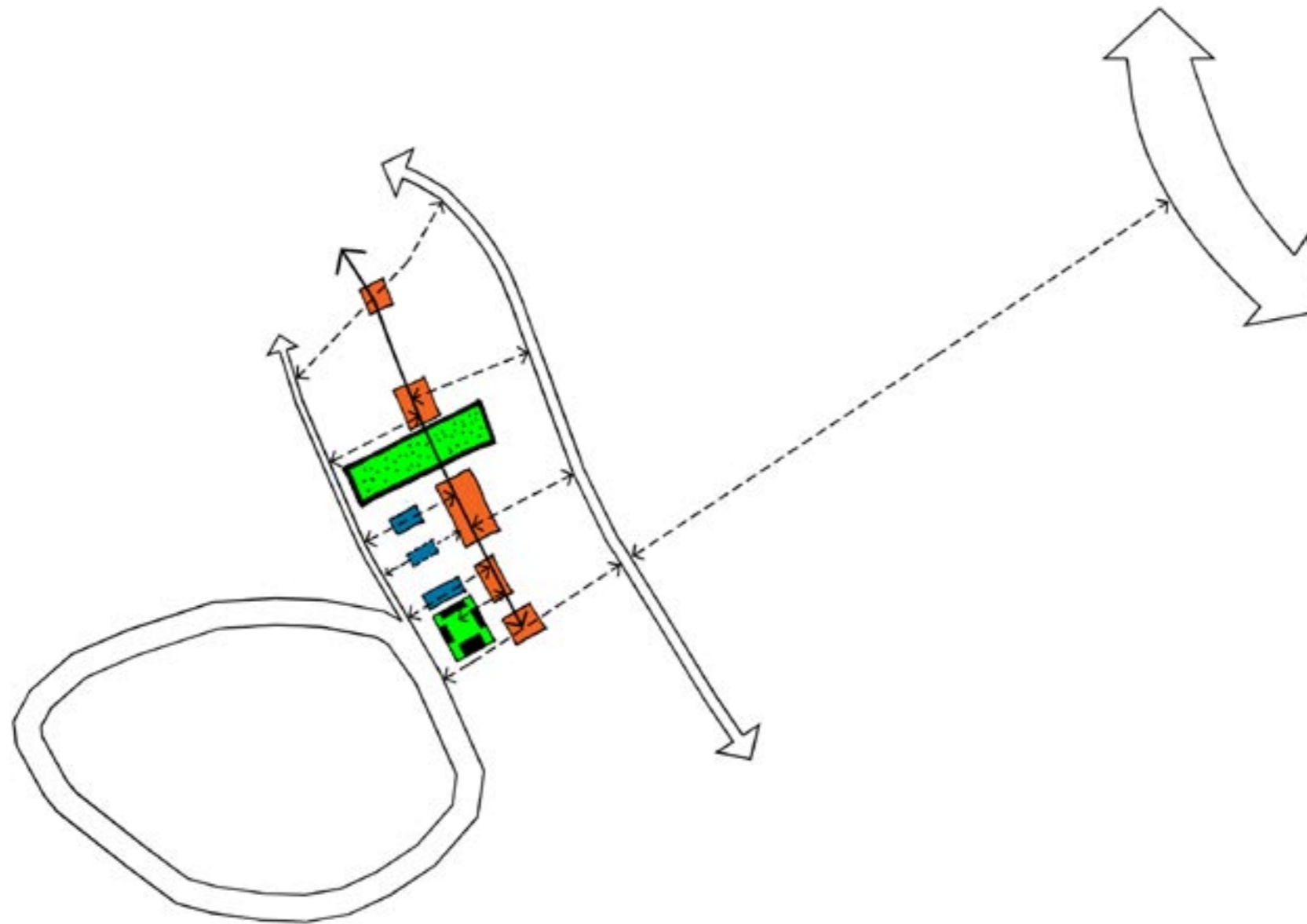


O-W verbindingen

Kortere straten/stegen maken plaatselijk doorsteken naar de centrale as door het gebied. Ze zijn -voor zover ze binnen het projectgebied liggen- intiemer van karakter. (Malta-Kanaallaan verbinden op niveau van de stad: kleine ring - grote ring - kanaalzone)

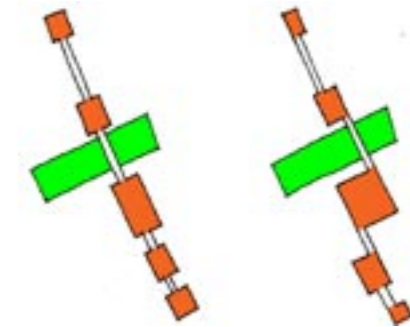
3. Knooppunten, rustpunten, eindpunten

Het netwerk van structuurlijnen wordt op strategische plaatsen versterkt met publieke ruimte in de vorm van pleinen, plekken en openbare groenszones. Zij markeren knooppunten, rustpunten en eindpunten op de respectievelijke assen/verbindingen.



- Park/tuin op niveau van de stad**
- Pleinen op de noord-zuidas**
- Plekken op de oost-westverbinding**

De noord-zuidas is geen kaarsrechte monumentale as waarop de pleinen symmetrisch worden ingeplant. Er kunnen asverschuivingen worden ingebracht, maar slechts daar waar deze in een plein worden geïncorporeerd en deze de leesbaarheid van het gebied niet in het gedrang brengen.



De (blauwe) plekken overbruggen de afstand tussen de Witte Torenstraat en de nieuwe noord-zuidas en zijn intiemer van karakter dan de pleinen op de noord-zuidas. Dit kunnen eenvoudigweg verbredingen van het straatprofiel zijn of semi-publieke binnengebieden van grotere gebouwcomplexen. Ook de wijze van schakelen kan hierin een hiërarchie creëren.

4. (vanzelf) sprekende architectuur

De architectuur kan een belangrijke rol spelen in de leesbaarheid en de beeldvorming van een gebied, zonder dat ze daarvoor uit de rij moet springen.

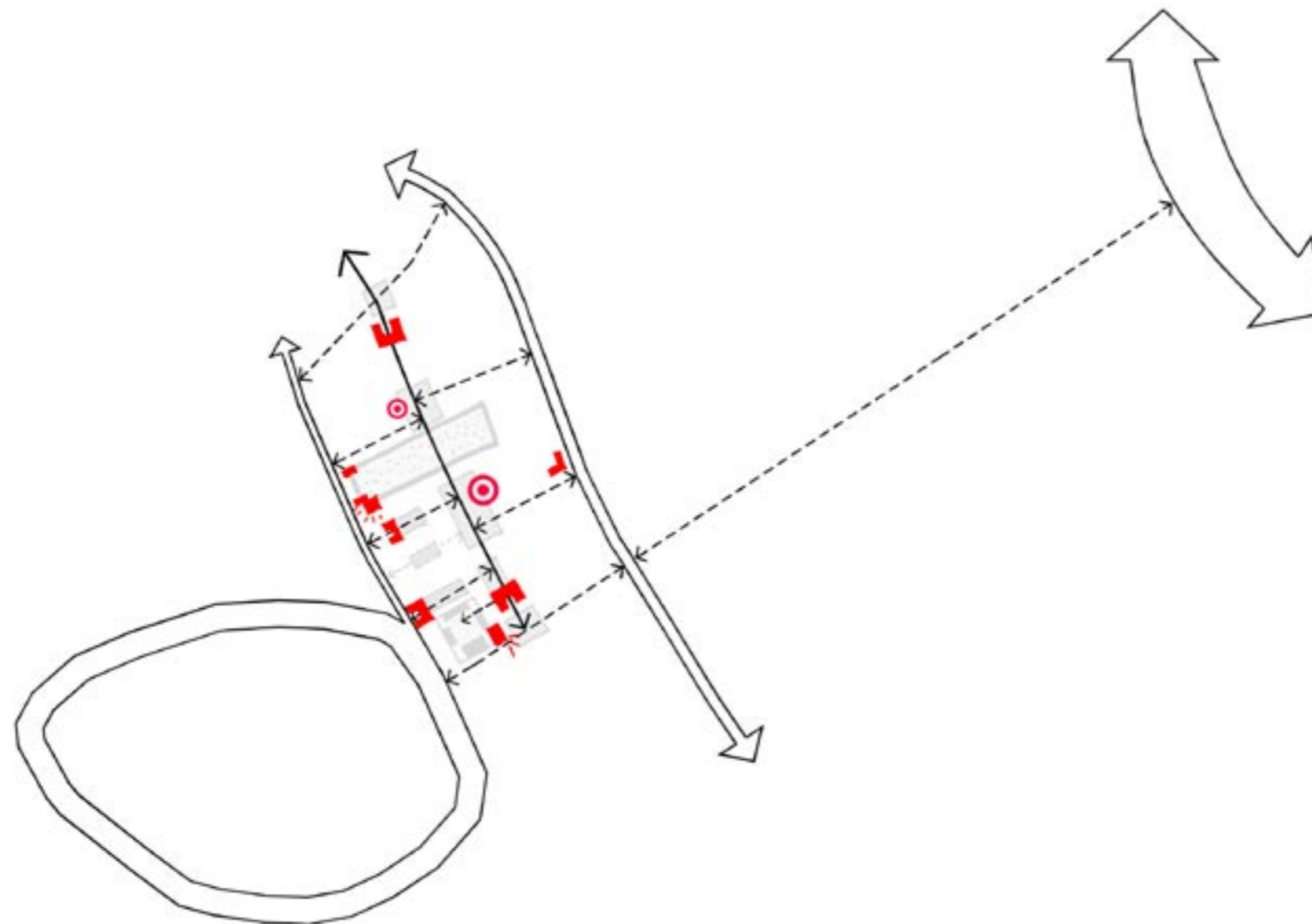
In de stedenbouwkundige analyse werd reeds een opsomming gegeven van historisch waardevolle (en dus te behouden) gebouwen. Twee daarvan spelen nog een bijkomende, oriënterende rol:





- de voormalige directeurswoning als 'aankondiging' van het parkkerkhof en als baken op het pleintje aan de Witte Torenstraat.
- het herenhuis (advocatenkantoor) aan Malta op de plaats waar de straat vernauwt (bouwlijn verschuift).



De toegangen naar het binnengebied, hetzij op de NZ-as, hetzij op de OW-verbindingen, moeten met bijzondere zorg worden vormgegeven. Hier worden 'poorten' gebouwd die zijn afgestemd op het gebied dat ze ontsluiten.

In het binnengebied kan architectuur worden ingezet om accenten te leggen. Zowel in het noordelijk -als in het zuidelijk binnengebied wordt een 'centrum-versterkend' element voorzien, dat afwijkt hetzij door zijn functie, hetzij door zijn schaal.



-  **Poortvorming**
-  **Bestaande beeldbepalende architectuur**
-  **Versterking hoek**
-  **Centrumversterkende ingreep**

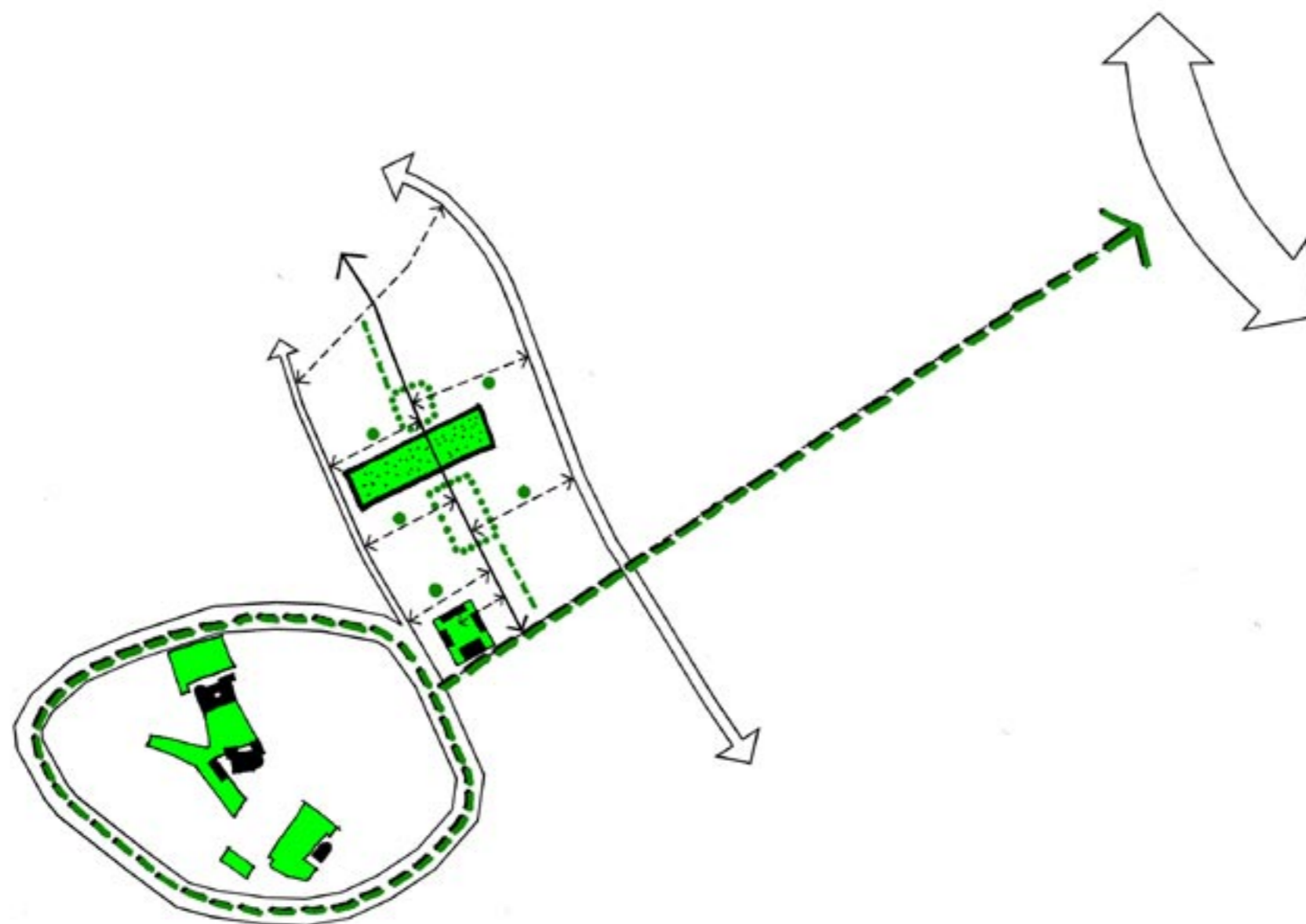
5. Structuurondersteunend groen





De toepassing van groenelementen moet weloverwogen zijn en is steeds ter ondersteuning van de gewenste ruimtelijke structuur.

Het BKP voorziet binnen de stadswallen de versterking en bescherming van de 3 bestaande 'groene longen': stadspark, stadstuin en stadsmarkt. Verder wordt de ringstructuur rond de stad versterkt en is er een laanbeplanting voorzien op de as Malta-Kanaallaan.

Op niveau van de stad kunnen het 'Parkkerkhof' en het 'Kazernehof' ingeschakeld worden als nieuwe groene longen en als ruimtes voor verademing. Gezien het belang dient hiervoor een volwaardig tuin/landschapontwerp te worden opgemaakt.

Bijkomende groenstructuren ondersteunen de ruimtelijke structuur: lijn- en pleinstructuren op de N-Z as, puntstructuren op de O-W verbindingen.



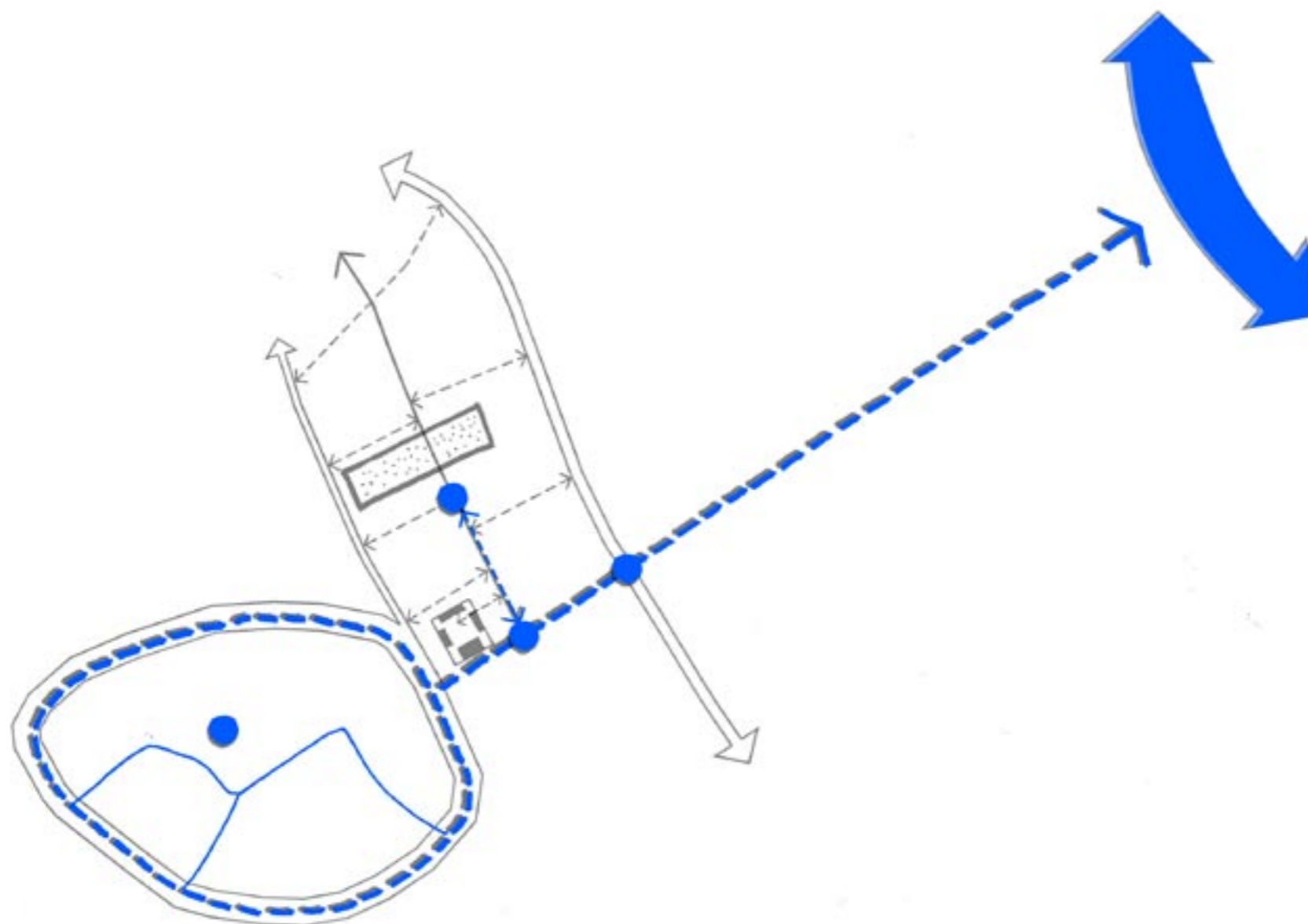
-  Park/tuin op niveau van de stad
-  Lijnstructuur
-  Pleinstructuur
-  Puntstructuur

6. Water als drager

In de visie van het BKP moet de as Malta-Kanaallaan, als 'brug' tussen de waterrijke kanaalzone en het historisch stadscentrum, bij de herinrichting thematisch benaderd worden als een 'wateras'. De extra ruimte die wordt gecreëerd bij de herinrichting moet het thema water ondersteunen. (...) Op deze as liggen plekken/rustpunten/eindpunten die steeds de connotatie van het thema water in zich dragen.

Om de ruimtelijke binding tussen het binnengebied TISM en de wateras te versterken (en daarmee ook de leesbaarheid) kan een lijnstructuur tussen het centrale plein en Malta worden aangelegd (vb. straatbeekje).

Op de eindpunten van deze lijnstructuur (met name centraal in het binnengebied en bij de aanknoping aan Malta) kunnen plaatselijke accenten worden gelegd (fontein, drinkplaats).



Deelgebieden

Ondanks haar beperkte oppervlakte, moet het bouwblok een groot aantal ruimtelijke verschillen in zich verenigen. Het grenst zowel aan een stadswal, een invalsweg, een boulevard, een buitenwijk,...

Zo ontstaan bijna vanzelf een aantal deelgebieden, waaraan telkens afzonderlijk randvoorwaarden kunnen worden opgelegd.

1. **Straatwand stadswal (Witte Torenwal)**
2. **Straatwand invalsweg (Malta)**
3. **Zuidelijk binnengebied (T.I.S.M.)**
4. **Noordelijk binnengebied**
5. **Woonwijk stadsrand (Stift - W.Torenstraat - noordelijk binnengebied)**
6. **Woonstrook stedelijke boulevard (Toleikstraat)**

Voor de stroken die aan bestaande straten grenzen kunnen klassieke bouwvoorschriften worden toegekend (bouwhoogte/aantal bouwlagen, bouwdiepte,...), voor de twee binnengebieden kan een richtdichtheid (w/ha) worden vastgesteld, waarop plaatselijk kan worden afgeweken (zie verder).



DEELGEBIED	OPPERVLAKTE	BESTAANDE TOESTAND		ONTWIKKELINGSSCENARIO	
		WONINGEN	DICHTHEID	WONINGEN	DICHTHEID
1. Straatwand Witte Torenwal	0,29 ha	11 w	38 w/ha	40 w	138 w/ha
2. Straatwand Malta	0,40 ha	8 w	20 w/ha	35 w	88 w/ha
3. Zuidelijk binnengebied	2,35 ha	-	-	176 w	75 w/ha
4. Noordelijk binnengebied	1,38 ha	-	-	35 w	25 w/ha
5. Woonwijk Stift-W.Torenstr.	1,25 ha	25 w	20 w/ha	31 w	25 w/ha
6. Woonstrook Toleikstraat	2,10 ha	15 w	7 w/ha	52 w	25 w/ha
Kazernesite	0,26 ha	1 w	4 w/ha	16 w	60 w/ha
Niet bebouwde oppervlakte	1,57 ha	-	-	-	-
Totale oppervlakte bouwblok	9,60 ha	60 w	6,25 w/ha	385 w	40 w/ha

Dichtheden

Voor het 'zuidelijk binnengebied' (TISM-site) werd een richtdichtheid vastgesteld 'met de mogelijkheid hierop af te wijken':

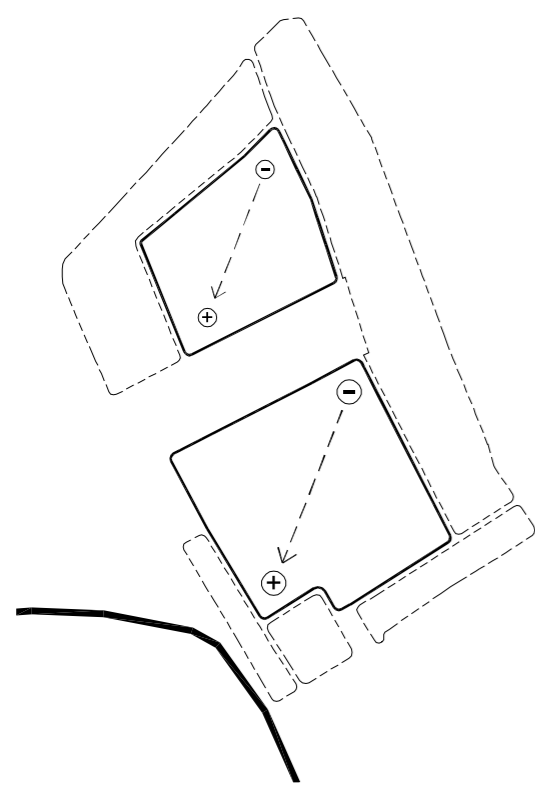
1. De dichtheid kan toenemen in de richting van het stadscentrum, en neemt af in de richting van de kerkhofsite/ Toleikstraat.

2. De dichtheid neemt toe aan de noord-zuidassen en is lager aan de oost-westverbindingen.

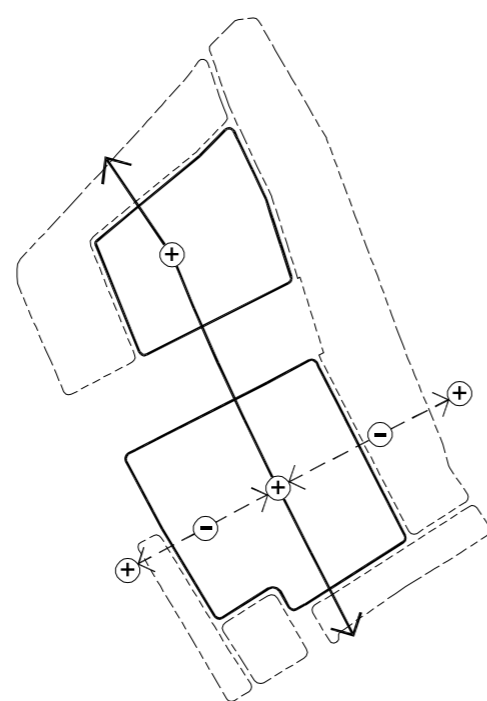
3. Naarmate meer buitenruimte op de begane grond wordt vrijgehouden, kan de dichtheid (bouwhoogte) toenemen.

4. in aansluiting op de 'bijzondere ruimtelijke entiteiten' kan op de richtdichtheid worden afgeweken in zoverre ze deze entiteiten 'versterken':

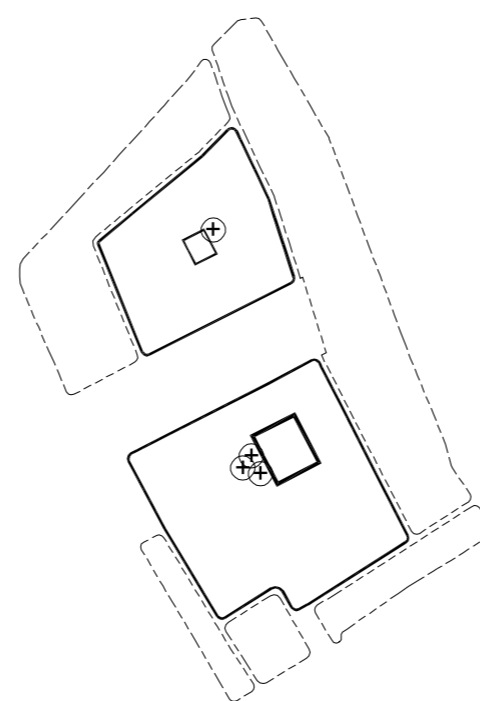
- Aan de Kerkhofsite moet het beeld van de 'omsloten hof' worden behouden, hetzij worden versterkt (bv. bebouwing die aansluit op de kerkhofmuur).
- Het binnengebied aansluitend op de Kazernesite zal afgestemd zijn op de bebouwing rond de Kazernehof (kroonlijsthoogtes afgestemd op voormalige paardenstallen of hoofdgebouw).



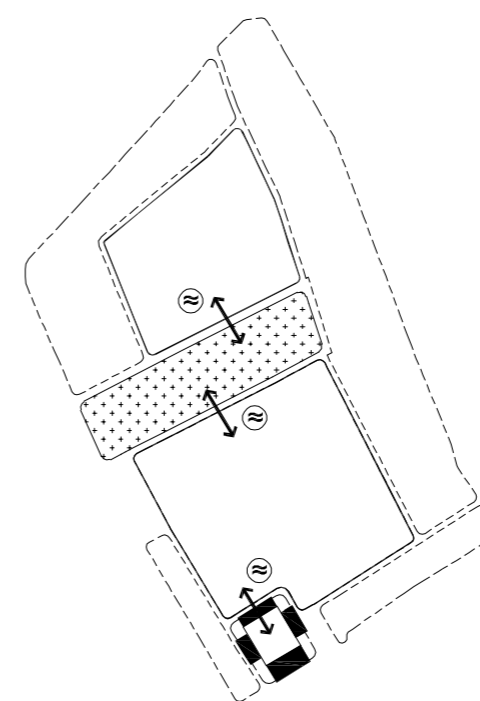
1.



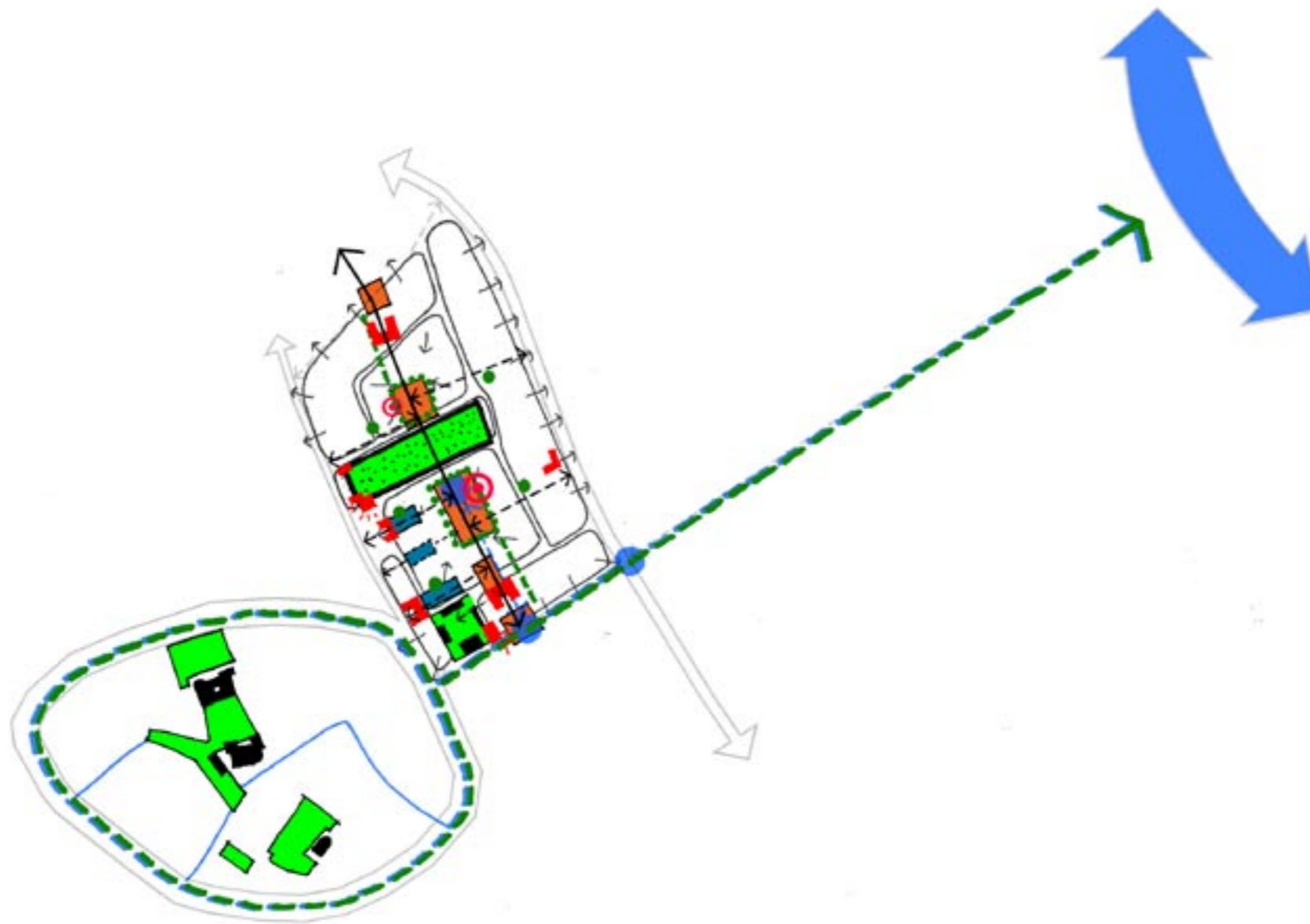
2.



3.



4.










1. STEDELIJKE ARTEFACTEN

-  Parkkerkhof
-  Kazernehof





2. (ON) ZICHTBARE STRUCTUURLIJNEN

-  N-Z assen
-  O-W verbindingen





3. KNOOPPUNTEN, RUSTPUNTEN, EINDPUNTEN

-  Park/tuin op niveau van de stad
-  Pleinen op de noord-zuidas
-  Plekken op niveau van de buurt/gebouw



4. (VANZELF) SPREKENDE ARCHITECTUUR

-  Poortvorming
-  Versterking hoek
-  Centrumversterkende ingreep
-  Bestaand historisch waardevol gebouw


5. STRUCTUURONDERSTEUNEND GROEN

-  Park/tuin op niveau van de stad
-  Lijnstructuur
-  Pleinstructuur
-  Puntstructuur

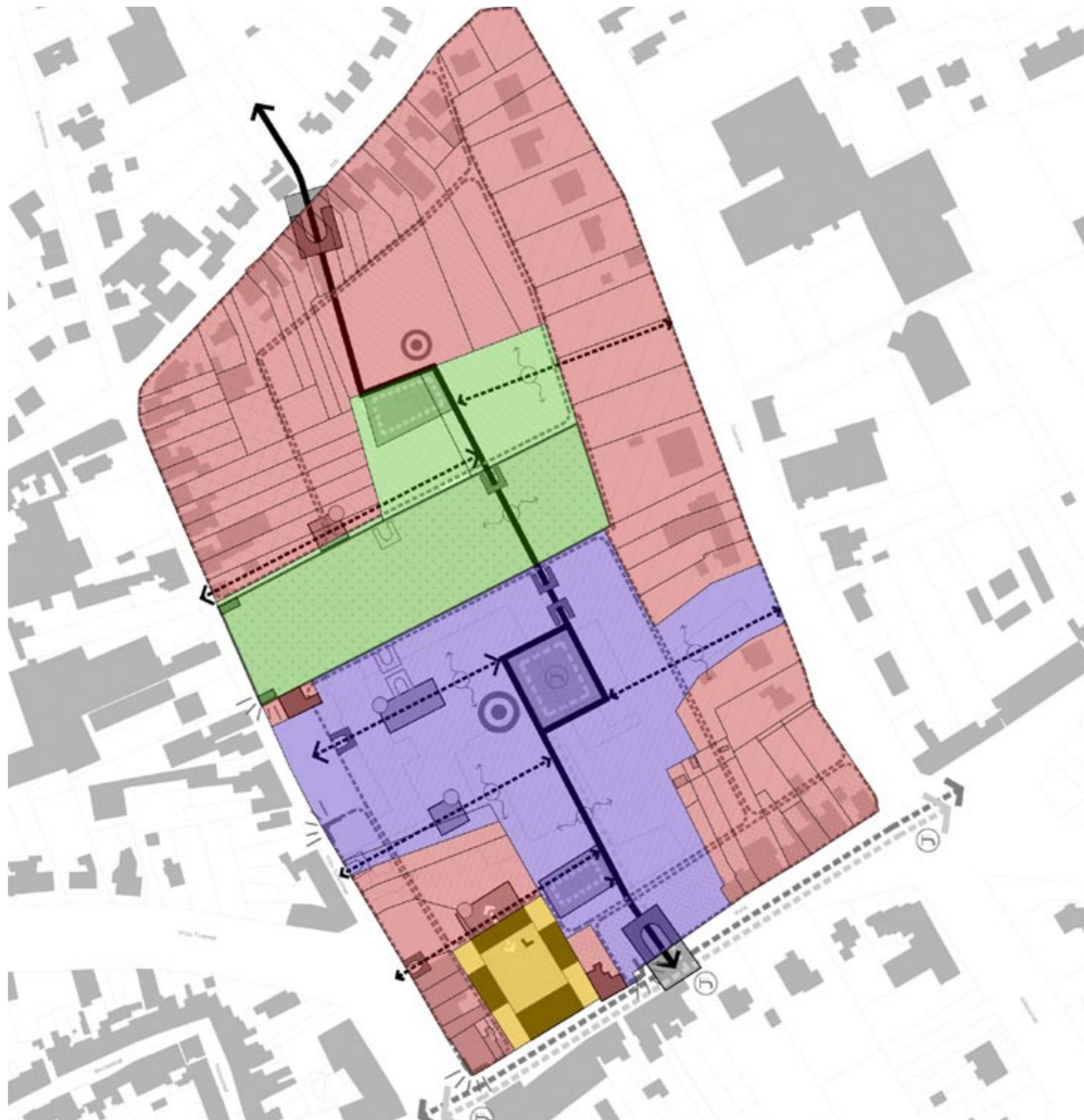
6. WATER ALS DRAGER

-  Fonteinje
-  Lijnstructuur

7. DEELGEBIEDEN

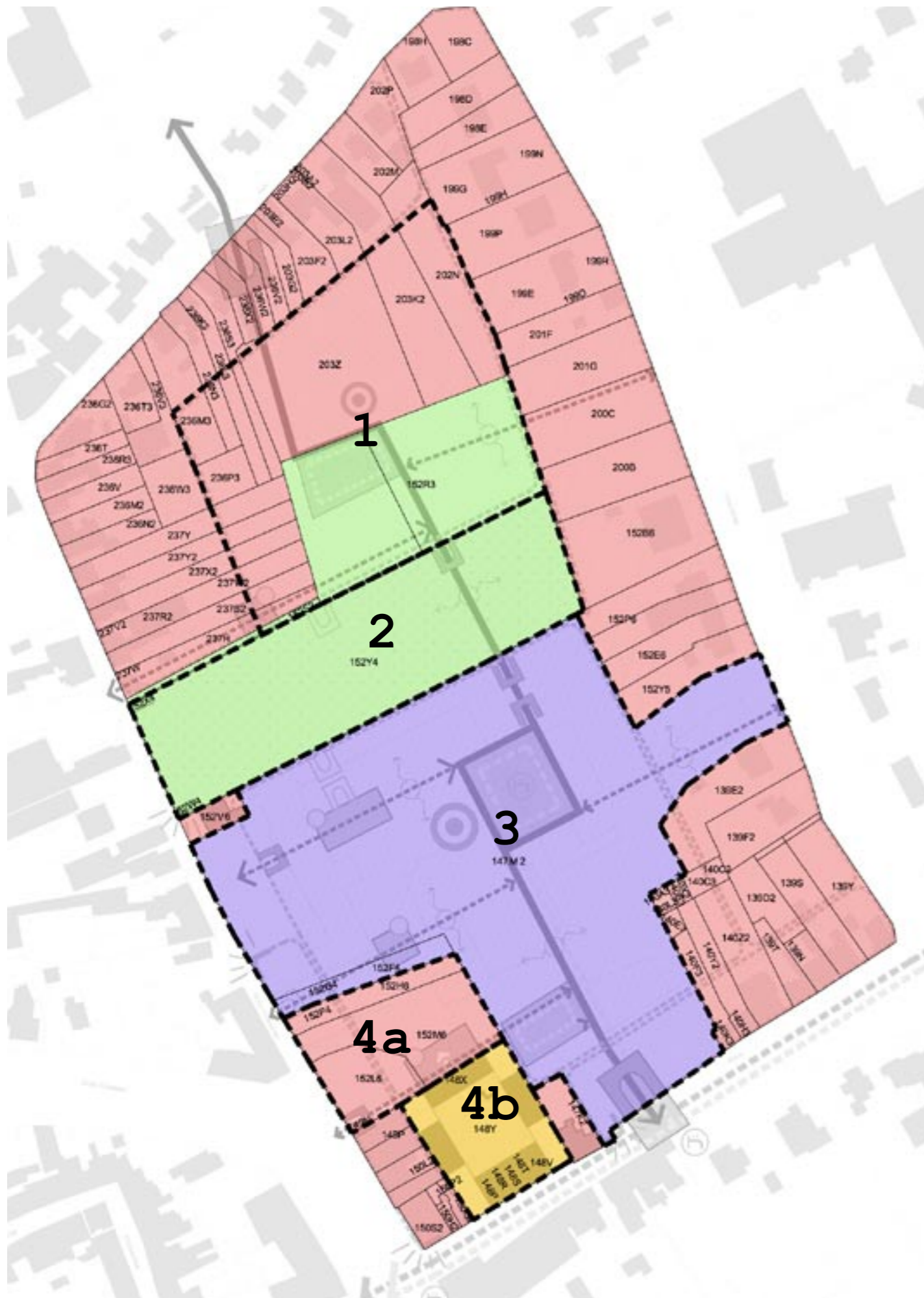
-  Straatwand stadswal (Witte Torenwal)
-  Straatwand invalsweg (Malta)
-  Zuidelijk binnengebied (T.I.S.M.)
-  Noordelijk binnengebied
-  Straatwand stadsrand (Stift-W.Torenstr.)
-  Woonstrook stedelijke boulevard (Toleikstraat)

Eigendomsstructuur ≈ masterplan



- Particuliere eigendommen
- Domein van de stad Bree
- Technisch Instituut Sint-Michiel/Bisdom Hasselt
- Regie der Gebouwen

Eigendomsstructuur ≈ projectzones



1. Noordelijk binnengebied:

72004_B_0202_N_000_00	BRAL, HUGO HENDRIK	SMEETSHOFWEG 77	3990	FEER
72004_B_0202_N_000_00	BRAL, MAGDALENA MARIA #EN 2 RECHTHEBBENDEN -BE 6/40-#	SMEETSHOFWEG 5	3990	FEER
72004_B_0202_N_000_00	BRAL, PAULA MARIA	BOSHOFVE 23	3990	FEER
72004_B_0202_N_000_00	GYBELS, MARIA ANNA	LAARDERWEG 24	3990	FEER
72004_B_0203_K_002_00	DE ROO, MARIE LOUISE & VRANCKEN, AUGUSTE JOSEPH 070545	MICHIELSSENDREEF 51	2930	BRASSCHAAT
72004_B_0203_K_002_00	STESSENS, MARIA LOUISA	STIFT 74	3960	BREE
72004_B_0203_K_002_00	VRANCKEN, HENRICUS JULES # EN 1 RECHTHEBBENDEN -BE 1/8- #	PATER NEYENSLAAN 8	3960	BREE
72004_B_0203_K_002_00	VRANCKEN, MARCEL JAN	VISMARKE 13	2500	LIER
72004_B_0203_Z_000_00	HUBRECHTS, ANNA MARIA	STIFT 60	3960	BREE
72004_B_0236_L_003_00	CRAENEN, JAN MATHIJS & TRUIJEN, HELENA ANTOINETTE 141136	STIFT 58	3960	BREE
72004_B_0236_M_003_00	SCHWILLENS, CLEMENT RENE & GIELEN, AGNES JOHANNA 090239	STIFT 54	3960	BREE
72004_B_0236_N_003_00	GOYENS, MICHEL HENDRIK & HEYLEN, LUTGARD JACQUELINE 080454	STIFT 56	3960	BREE
72004_B_0236_P_003_00	CRAENEN, JAN MATHIJS & TRUIJEN, HELENA ANTOINETTE 141136	STIFT 58	3960	BREE
72004_B_0236_S_003_00	HUBRECHTS, ANNA MARIA	STIFT 60	3960	BREE
72004_B_0237_A_003_00	HARINGS, JEAN PIERRE	WITTE TORENSTRAAT 12	3960	BREE
72004_B_0237_S_002_00	BLEUX, ANJA GERARDA	WITTE TORENSTRAAT 14	3960	BREE
72004_B_0237_S_002_00	KWANTEN, DIRK	WITTE TORENSTRAAT 14	3960	BREE
72004_B_0237_W_002_00	GOVEN, ANNA MARIA	WITTE TORENSTRAAT 16	3960	BREE
72004_B_0237_W_002_00	GOVEN, EMMANUEL HENRICUS	STIFT 71	3960	BREE
72004_B_0237_X_002_00	NEYENS, PAUL GASTON & TIELENS, BERTHA 081145	WITTE TORENSTRAAT 18	3960	BREE
72004_B_0237_Y_002_00	CORSTJENS, JEAN PIERRE	WITTE TORENSTRAAT 20	3960	BREE
72004_B_0237_Z_002_00	EERDEKENS, JACOB JAN & VANOOSTERHOUT, MARIA JOSEPHINA 110652	WITTE TORENSTRAAT 22	3960	BREE
72004_B_0152_R_003_00	DOMEIN VAN DE STAD BREE	STADSPLEIN 1	3960	BREE

2. Parkkerkhof

72004_B_0152_Y_004_00	DOMEIN VAN DE STAD BREE	STADSPLEIN 1	3960	BREE
-----------------------	-------------------------	--------------	------	------

3. T.I.S.M.

72004_B_0147_M_002_00	VERENIGING/TECHNISCH INSTITUUT SINT-MICHIEL	WITTE TORENSTR 10	3960	BREE
72004_B_0147_M_002_00	VERENIGING/TECHNISCH ONDERWIJS VAN HET BISDOM HASSELT	VRIJWILLIGERSPLEIN 14	3500	HASSELT
72004_B_0152_F_004_00	VERENIGING/TECHNISCH INSTITUUT SINT-MICHIEL	WITTE TORENSTR 10	3960	BREE
72004_B_0152_G_004_00	VERENIGING/TECHNISCH INSTITUUT SINT-MICHIEL	WITTE TORENSTR 10	3960	BREE

4a. All Travelsite

72004_B_0149_N_000_00	IMMO-TOP	WITTE TORENWAL 8	3960	BREE
72004_B_0152_H_006_00	MOREAU, LUC ANDRE	WITTE TORENSTRAAT 4	3960	BREE
72004_B_0152_L_006_00	IMMO-TOP	WITTE TORENWAL 8	3960	BREE
72004_B_0152_M_006_00	SABRE	VEEWEIDESTRAAT 56	3960	BREE
72004_B_0152_P_004_00	MOREAU, LUC ANDRE	WITTE TORENSTRAAT 4	3960	BREE

4b. Kazernesite

72004_B_0148_P_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_R_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_S_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_T_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_V_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_X_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/
72004_B_0148_Y_000_00	STAATSDOMEIN-GOEDEREN BEHEERD DOOR DE REGIE DER GEBOUWEN/PATRIMONIUMBEHEER	GULDEN-VLIESL 87/2	1060	BR/SINT-GILLIS/

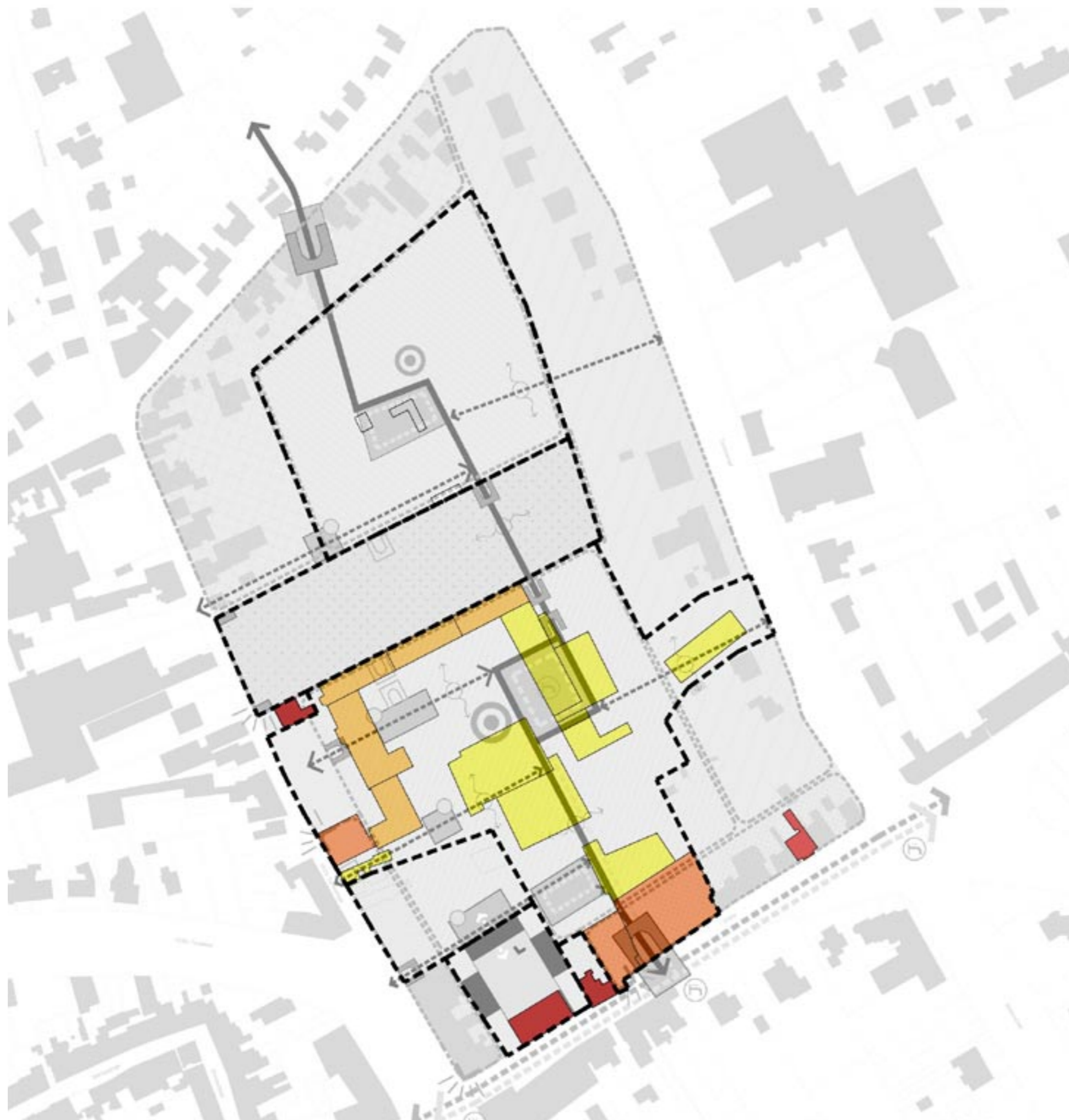
Bebouwingskwaliteit





zie ook p.17 inventaris gebouwen TISM:

De beoordeling van de waarde van de gebouwen is niet enkel een onderzoek naar de historische waarde of beeldbepalende kwaliteiten van de gebouwen. In het kader van deze studie wordt de mate waarin de gebouwen zich lenen tot herbestemming (met name herbestemming tot woonfunctie) eveneens een bepalende factor.

Bij het onderzoek naar haalbaarheid voor herbestemming spelen volgende factoren een rol:

- inplanting van de gebouwen in het projectgebied: in hoeverre is de inplanting van eventueel te behouden gebouwen bepalend/hinderend voor de nieuwe invulling van het projectgebied?
- morfologie van de bebouwing: in hoeverre is de schaal, de korrelgrootte van de huidige gebouwen gepast binnen de gewenste ontwikkeling van de site?
- typologie van de bebouwing: in hoeverre lenen de gebouwen zich tot herbestemming (bouwdiepte, plafondhoogtes, trapzalen, gangen,...)?
- bouwtechnische toestand: kwaliteit van de constructieve elementen, de gevelementen,...
- bouwfysische toestand: kwaliteit van de materialen (in het bijzonder de gevelopbouw) en de evaluatie in hoeverre deze aanpasbaar zijn naar hedendaagse energienormen, brandveiligheid,...
- economische haalbaarheid: in hoeverre zijn de ingrepen die noodzakelijk zijn om een herbestemming mogelijk te maken nog te verantwoorden t.o.v. de waarde van hetgeen men in stand houdt.



-  Niet bijzonder waardevol, lenen zich niet tot inpassing/herbestemming
 -  Niet bijzonder waardevol, maar lenen zich mogelijks tot inpassing/herbestemming
 -  Karaktervolle gebouwen, verder onderzoek naar mogelijke inpassing/herbestemming gewenst
 -  Waardevolle gebouwen, zoals aangeduid in Ruimtelijk Structuurplan Bree. Zonder meer te behouden.
- Het betreft hier de voormalige Centra-gebouwen aan Malta en de voormalige electriciteitscentrale aan de Witte Torenstraat. Deze laatste kan een blijvende beeldbepalende rol spelen door haar positie op de hoek van het plein; de gebouwen aan Malta zijn op hun beurt beeldbepalend voor de hele straat en hebben voldoende kwaliteit om deze rol ook in de toekomst te blijven opnemen. Als deze gebouwen zouden worden behouden, dan dient dit in zijn globaliteit te gebeuren, en niet met enkel de straatgevel. Bij de Centra-gebouwen zijn het immers de monumentale binnenruimtes die mee de kwaliteit van de architectuur bepalen.