



GEMEENTELIJK RUIMTELIJK
STRUCTUURPLAN BREE

T E K S T B U N D E L

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan gemeente BREE

Opgesteld volgens het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002, 19 juli 2002, 28 februari 2003, 4 juni 2003 en 21 november 2003, 7 mei 2004 en 22 april 2005. In het bijzonder artikel 31 tot en met artikel 36.

Opgesteld door TECHNUM N.V.
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23 - 3500 HASSELT

i.s.m. Bureau Bongaerts bvba
Kloosterpoort 21
3960 Bree

In toepassing van artikels 9 en 10 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 mei 2000 tot instelling van het register van ruimtelijke planners, tot bepaling van de voorwaarden voor opname van personen in dat register en tot vaststelling van nadere regels met betrekking tot de verantwoordelijkheid van ruimtelijke planners voor de opmaak van ruimtelijke structuurplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen, gewijzigd bij de besluiten van de Vlaamse regering van 7 juli 2000 en 7 november 2003 en 23 april 2004, werd dit plan opgesteld onder de verantwoordelijkheid van volgende ruimtelijke planners:

Peter Bongaerts

Marthe Moris

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 30 juni 2005

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriëls
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis werd neergelegd van 11 augustus 2005 tot 8 november 2005.

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriëls
Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 23 februari 2006.

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriëls
Burgemeester

COLOFOON

OPDRACHTGEVER

GEMEENTEBESTUUR BREE
Stadsplein 1
3960 BREE
089/462921
www.bree.be

contactpersoon: Tom Brusten, stedenbouwkundig ambtenaar

RUIMTELIJK PLANNER

TECHNUM HASSELT
Afdeling Ruimtelijke Planning
Ilgatlaan 23
3500 HASSELT
011/288600
www.technum.be

BUREAU BONGAERTS

Kloosterpoort
3960 BREE
089/473424

Projectleider: Marthe Moris
Medewerkers: Jan Nuijens
Liesbet Mullens

Peter Bongaerts
Wendy Van Asch

Projectnummer: 63-42380

LEDEN WERKGROEP

Maarten De Ceulaer, Schepen Ruimtelijke Ordening
Tom Brusten, stedenbouwkundig ambtenaar
Patrick Hermans, milieuambtenaar
Peter Bongaerts, Bureau Bongaerts
Jan Nuijens, Technum
Marthe Moris, Technum

INFORMATIEF DEEL

INHOUD

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | INLEIDING | 6 |
| 1.1 | Inleiding in het structuurplanningsproces | 6 |
| 1.1.1 | Structuurplanning waar gaat het om? | 6 |
| 1.1.1.1 | Begripsbepaling en omschrijving | 6 |
| 1.1.1.2 | Wat zegt het decreet Ruimtelijke Ordening? | 6 |
| 1.1.1.3 | Structuurplanning op drie niveaus | 7 |
| 1.1.1.4 | Structuurplanning: een proces | 7 |
| 1.1.2 | Waarom doet men aan structuurplanning? | 8 |
| 1.1.3 | Een structuurplan voor Bree, wat houdt dat in? | 9 |
| 1.2 | Het structuurplanningsproces in Bree | 11 |
| 1.2.1 | Opzet van de overlegstructuur | 11 |
| 1.2.2 | Organisatie van het proces | 11 |
| 1.3 | methodiek | 14 |
| 1.4 | Situering | 15 |
| 1.4.1 | Situering in de regio | 15 |
| 1.4.2 | Historische en morfologische ontwikkeling | 16 |
| 1.4.2.1 | Geologische structuur en bodemstructuur | 16 |
| 1.4.2.2 | Reliëf | 16 |
| 1.4.2.3 | Hydrologie | 16 |
| 1.4.2.4 | Historische evolutie | 17 |
| 2. | PLANNINGSCONTEXT | 21 |
| 2.1 | juridische context (ruimtelijke plannen met bindend karakter) | 21 |
| 2.1.1 | Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) | 21 |
| 2.1.1.1 | Algemene principes | 21 |
| 2.1.1.2 | Ontwikkelingsperspectief voor het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Bree | 22 |
| 2.1.1.3 | Ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied | 22 |
| 2.1.1.4 | RSV in beperkte herziening | 23 |
| 2.1.2 | Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL) | 23 |
| 2.1.3 | Provinciaal RUP - voorstudie afbakeningsproces | 27 |
| 2.1.4 | Gewestplan | 28 |
| 2.1.5 | Habitatrichtlijn- en vogelrichtlijngebieden | 30 |
| 2.1.6 | Beschermde monumenten en landschappen | 31 |
| 2.1.7 | Het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) | 32 |
| 2.1.8 | Provinciaal RUP Kempenheuvel Bree | 32 |
| 2.1.9 | Gemeentelijke plannen van aanleg | 32 |
| 2.2 | ruimtelijke beleidsplannen | 34 |
| 2.2.1 | Lokale plannen en studies | 34 |
| 2.2.1.1 | Gemeentelijk structuurplan Bree | 34 |

| | | |
|---------|--|-----------|
| 2.2.1.2 | Structuurplannen omliggende gemeenten | 35 |
| 2.3 | sectorale beleidsnota's, studies, visies, ... | 35 |
| 2.3.1 | Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) | 35 |
| 2.3.2 | Woonbehoeftestudie | 36 |
| 2.3.3 | Mobiliteitsplan | 37 |
| 2.3.4 | Strategisch commercieel plan (Mercurius 1998) | 39 |
| 2.4 | relevante studies en projecten m.b.t. de streek, de gemeente of specifieke onderwerpen | 40 |
| 2.4.1 | Grensoverschrijdend landschap Stramprooierbroek e.o. | 40 |
| 2.4.2 | Streekvisie Noord-Limburg door het streekplatform Noord-Limburg | 41 |
| 2.4.3 | V.L.M. Vlaamse Landmaatschappij pilootproject Landinrichting Noordoost-Limburg | 43 |
| 3. | RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE | 46 |
| 3.1 | Landschappelijke structuur | 46 |
| 3.1.1 | Globale landschappelijke structuur | 46 |
| 3.1.2 | Elementen van het Brees landschap | 46 |
| 3.1.2.1 | Landschappelijk waardevolle gebieden | 46 |
| 3.1.2.2 | Bouwkundig erfgoed | 50 |
| 3.1.2.3 | Kleine landschapselementen | 55 |
| 3.2 | Natuurlijke structuur | 56 |
| 3.2.1 | Natuurgebieden | 57 |
| 3.2.1.1 | Grote natuurgebieden | 57 |
| 3.2.1.2 | Ecologische infrastructuur | 58 |
| 3.3 | Nederzettingsstructuur | 61 |
| 3.3.1 | Ruimtelijke nederzettingstructuur van de gemeente | 61 |
| 3.3.2 | Ruimtelijke structuur van de deekernen | 63 |
| 3.3.2.1 | Bree centrum - het stedelijk gebied | 63 |
| 3.3.2.2 | Tongerlo | 64 |
| 3.3.2.3 | Opitter | 64 |
| 3.3.2.4 | Beek | 65 |
| 3.3.2.5 | Gerdingen | 66 |
| 3.3.2.6 | Gerkenberg | 66 |
| 3.3.2.7 | Vostert | 67 |
| 3.3.2.8 | 't Hasselt | 68 |
| 3.3.3 | Kernen, korrels, linten en verspreide bebouwing; inventarisatie | 68 |
| 3.3.3.1 | Inventaris van woonclusters van gemeentelijk niveau | 68 |
| 3.3.3.2 | Verspreide bebouwing | 72 |
| 3.3.4 | Zonevreemde gebouwen | 72 |
| 3.4 | Demografie en huisvesting | 74 |
| 3.4.1 | Demografisch profiel | 74 |
| 3.4.2 | Aanbod | 76 |
| 3.4.3 | Evolutie bouwvergunningen | 78 |
| 3.4.4 | Leegstand woningen | 79 |
| 3.4.5 | Specifieke groepen | 79 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 3.4.5.1 | Sociale huisvesting | 79 |
| 3.4.5.2 | Aangepaste woonvoorzieningen voor ouderen | 80 |
| 3.4.5.3 | Woonwagenbewoners | 80 |
| 3.5 | Voorzieningen en uitrusting | 81 |
| 3.5.1 | Algemeen - uitrustingsniveau gemeente Bree | 81 |
| 3.5.2 | Voorzieningen voor het regionale niveau | 83 |
| 3.5.3 | Voorzieningen op lokaal niveau | 84 |
| 3.5.4 | Ruimtelijke structuur van voorzieningen | 84 |
| 3.6 | Economische structuur | 86 |
| 3.6.1 | Tewerkstelling | 86 |
| 3.6.1.1 | Beroepsbevolking en bezoldigde werkgelegenheid | 86 |
| 3.6.1.2 | Zelfstandigen | 87 |
| 3.6.1.3 | Werknemers | 88 |
| 3.6.1.4 | Werkloosheid | 88 |
| 3.6.2 | Structuur van de bedrijventerreinen | 89 |
| 3.6.2.1 | Bedrijventerreinen | 89 |
| 3.6.2.2 | Verspreidliggende bedrijven | 96 |
| 3.6.3 | Het handelsapparaat | 96 |
| 3.6.3.1 | Ruimtelijke structuur | 96 |
| 3.6.3.2 | Koopgerichtheid | 97 |
| 3.7 | Agrarische structuur | 99 |
| 3.7.1 | Situering agrarisch grondgebruik | 99 |
| 3.7.2 | Bedrijfszetels | 99 |
| 3.7.3 | Tewerkstelling in de landbouw | 100 |
| 3.7.4 | Evolutie in landbouw | 100 |
| 3.7.5 | Synthese ruimtelijke agrarische structuur | 101 |
| 3.8 | Toeristische en recreatieve structuur | 103 |
| 3.8.1 | Inventaris recreatieve infrastructuur | 103 |
| 3.8.2 | Inventaris toeristische infrastructuur | 106 |
| 3.8.3 | Synthese ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur | 107 |
| 3.9 | Verkeers en vervoersstructuur (cf. mobiliteitsplan) | 108 |
| 3.9.1.1 | Het wegennet | 108 |
| 3.9.1.2 | waterwegen | 109 |
| 3.9.1.3 | Openbaar vervoer | 109 |
| 3.9.1.4 | Fietsroutenetwerk | 109 |
| 3.10 | synthese bestaande ruimtelijke structuur | 110 |
| 4. | INTERPRETATIE VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN (MICRONIVEAU) | 112 |
| 4.1 | Hoofdgebieden | 112 |
| 4.2 | Deelgebieden | 113 |

| | | |
|---------|---|-----|
| 4.2.1 | In het hoofdgebied "gemengd open ruimtegebied" - Kempisch Plateau | 113 |
| 4.2.1.1 | Kleinschalige gediversifieerde ruimte | 113 |
| 4.2.1.2 | Versnipperd gebied met stedelijke allures | 113 |
| 4.2.1.3 | Open vlakte | 114 |
| 4.2.1.4 | Reliëfrijke, dichte vallei van de Itter | 114 |
| 4.2.1.5 | Bosgebied Solterheide | 114 |
| 4.2.2 | In het hoofdgebied "overgangszone": | 114 |
| 4.2.2.1 | Open ruimtegebied Abeek | 114 |
| 4.2.2.2 | Verstedelijkt gebied Bree | 114 |
| 4.2.2.3 | Open ruimtegebied "landbouwcorridor" | 115 |
| 4.2.2.4 | Bebouwd gebied Opitter-Tongerlo | 115 |
| 4.2.2.5 | Open ruimtecridor "Itter" | 115 |
| 4.2.3 | In het hoofdgebied "open ruimtegebied overgang landbouw-natuur" | 115 |
| 4.2.3.1 | Grensoverschrijdend natuurgebied | 115 |
| 4.2.3.2 | Afwisselend broekgebied | 115 |
| 4.2.3.3 | Grootschalig landbouwgebied | 115 |
| 4.2.3.4 | Vallei van de Itterbeek | 116 |
| | | |
| 5. | RUIMTEBEHOEFTE, PROGNOSES EN TRENDS | 117 |
| | | |
| 5.1 | ALGEMEEN | 117 |
| | | |
| 5.2 | WONEN | 117 |
| 5.2.1 | BEVOLKINGSPROGNOSE (toekomst) | 117 |
| 5.2.2 | TAAKSTELLING (externe beleidsobjectieven) | 119 |
| 5.2.3 | BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WONINGEN (conclusie en balans) | 119 |
| | | |
| 5.3 | BEDRIJVIGHEID | 121 |
| 5.3.1 | Trends | 121 |
| 5.3.2 | Behoeft | 121 |
| 5.3.2.1 | Vraag naar bijkomende regionale bedrijventerreinen | 122 |
| 5.3.2.2 | Uitbreiding lokaal bedrijventerrein | 123 |
| 5.3.3 | Conclusie | 123 |
| | | |
| 5.4 | HANDEL | 124 |
| | | |
| 5.5 | GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN | 125 |
| | | |
| 5.6 | OPEN RUIMTE | 125 |
| | | |
| 5.7 | TOERISME EN RECREATIE | 125 |
| | | |
| 5.8 | VERKEER EN VERVOER | 125 |
| | | |
| 6. | SWOT-ANALYSE | 127 |
| | | |
| 6.1 | Algemeen voor Bree | 127 |
| | | |
| 6.2 | Per deelstructuur | 128 |

| | | |
|---------|--------------------------------------|-----|
| 6.2.1 | De landschappelijke structuur | 128 |
| 6.2.2 | De natuurlijke structuur | 129 |
| 6.2.3 | De nederzettingsstructuur | 129 |
| 6.2.4 | De economische structuur | 132 |
| 6.2.4.1 | Tewerkstelling | 132 |
| 6.2.4.2 | Bedrijventerreinen | 132 |
| 6.2.4.3 | Handel | 133 |
| 6.2.4.4 | Landbouw | 133 |
| 6.2.5 | De toeristisch-recreatieve structuur | 134 |
| 6.2.6 | De lijninfrastructuur | 134 |

1. INLEIDING

1.1 INLEIDING IN HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES

1.1.1 Structuurplanning waar gaat het om?

1.1.1.1 **Begripsbepaling en omschrijving**

Structuurplanning steunt op twee belangrijke pijlers: de procesmatige aanpak (planning) en het product (structuurplan).

Daarom wordt er gesproken over *planning* en niet enkel over een *plan*. Structuurplanning gaat dus verder dan de traditionele ruimtelijke ordening, die werd vastgelegd in plannen en de daarbij horende juridische voorschriften.

Het ruimtelijk structuurplan is een *beleidsdocument*, dat een *globale visie* geeft voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling op lange termijn. Het is een toetskader waarin een *gewenste ruimtelijke structuur* wordt uitgewerkt voor het betrokken gebied. Het structuurplan is geen doel op zich, maar is een onderdeel in een continu proces.

Er wordt niet alleen structureel, maar ook strategisch gewerkt.

Knelpunten en kansen die zich voordoen moeten op *korte termijn* kunnen opgelost worden, zonder afbreuk te doen aan de lange termijnvisie.

Zowel bij het plannings- als bij het besluitvormingsproces zijn verschillende *partners* of *actoren* betrokken. Deze betrokkenheid is noodzakelijk om een maatschappelijk draagvlak tot stand te brengen.

Het - decretaal vereiste - product is het ruimtelijk structuurplan. Dit document bestaat uit een informatief, een richtinggevend en een bindend deel.

1.1.1.2 **Wat zegt het decreet Ruimtelijke Ordening?**

De wettelijke basis voor structuurplanning werd vastgelegd in het Decreet van 24.07.1996 houdende de ruimtelijke planning.

Het planningsdecreet werd integraal opgenomen in het Decreet betreffende de Ruimtelijke Ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996, gewijzigd bij decreet van 19 december 1998 houdende bepalingen tot begeleiding van begroting 1999, bij decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening en bij de decreten van 26 april 2000, 13 juli 2001 en 19 juli 2002.

Het decreet stelt dat de ruimtelijke ordening wordt vastgelegd in *ruimtelijke structuurplannen*, *ruimtelijke uitvoeringsplannen* en *verordeningen*.

Het decreet bepaalt dat er structuurplannen worden opgemaakt op drie niveaus: het *Vlaams Gewest*, de *provincies* en de *gemeenten*.

Elk structuurplan beschrijft de structuurbepalende elementen op zijn niveau en de taakstelling m.b.t. de uitvoering om tot de gewenste ruimtelijke structuur te komen.

Verder bepaalt het decreet dat elk structuurplan moet bestaan uit een *informatief*, een *richtinggevend* en een *bindend gedeelte*.

In het informatief gedeelte wordt de bestaande ruimtelijke structuur geschetst,

de juridische context en de knelpunten en kansen voor de ruimtelijke ontwikkeling. Ook de tendensen die zich voordoen en de prognoses die hieruit voortvloeien worden beschreven. Het richtinggevend of indicatief deel omschrijft doelstellingen, concepten en een visie om tot een gewenste ruimtelijke structuur te komen. Er kunnen focusstudies uitgewerkt worden voor bepaalde deelaspecten. Dit deel is een toetskader voor de overheid dat als criterium dient voor de evaluatie van uitvoeringsplannen. Het laatste deel - de bindende bepalingen - is enkel bindend voor de overheid, die moet instaan voor de uitvoering ervan. De burger is dus niet rechtstreeks gebonden door een ruimtelijk structuurplan.

De bindende bepalingen worden vastgelegd voor een periode van vijf jaar. Ze blijven evenwel van kracht tot ze door een nieuw structuurplan worden vervangen.

Een structuurplan moet voldoen aan de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van de komende generaties en de ruimtelijke draagkracht in het gedrang te brengen. Om een duurzame ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken moeten de verschillende maatschappelijke activiteiten gelijktijdig tegen elkaar afgewogen worden.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplanningsproces wordt nader omschreven in de *omzendbrief* R0 97/02. In deze omzendbrief worden de verplichtingen die voortkomen uit de decretale bepalingen vertaald naar inhoudelijke aspecten van de structuurplanning op gemeentelijk niveau.

1.1.1.3 *Structuurplanning op drie niveaus*

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen omschrijft de structuurbepalende elementen op *Vlaams niveau*. De taakstellingen om tot de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur te komen worden erin vernoemd, met onderscheid van de verschillende beleidsniveaus (gewest, provincies en gemeenten).

Nieuw is de rol van de *provincie* als actor in het ruimtelijk beleid. De provincies hebben de opdracht een provinciaal ruimtelijk structuurplan op te maken, waarin de structurende elementen op provinciaal niveau omschreven worden. Ook hier worden de taakstellingen m.b.t. de uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur opgesomd, met aanduiding van de aspecten die door de provincie en door de gemeenten moeten worden uitgevoerd.

Het laagste beleidsniveau waarop uitspraken worden gedaan over de ruimtelijke ordening, is dat van de *gemeente*. De gemeenten hebben de opdracht een gemeentelijk ruimtelijk structuurplan op te maken. Ook hier worden de structuurdragers op lokaal niveau omschreven, naast de taakstellingen voor het eigen beleidsniveau.

Wanneer het gemeentelijk structuurplan is goedgekeurd kunnen de gemeenten zelf meer initiatief nemen inzake het ruimtelijk beleid.

1.1.1.4 *Structuurplanning: een proces*

In het streven naar ruimtelijke kwaliteit doorloopt het structuurplanningsproces verschillende fasen. Het procedurele aspect van het planningsproces heeft tot doel *samenhang* te brengen in de *voorbereiding*, de *vaststelling* en de *uitvoering* van beslissingen m.b.t. de ruimtelijke ordening.

In elk structuurplanningsproces zijn enkele belangrijke kenmerken te onderscheiden:

- Er wordt getracht een *maatschappelijk draagvlak* te creëren door de verschillende participanten (bevolking, beleid, belangengroepen, ...) bij het planningsproces te betrekken.

- Naast het ontwikkelen van een *lange termijn - visie* moeten ook knelpunten die op *korte termijn* een oplossing vragen aangepakt kunnen worden binnen het planningsproces. Er wordt dus zowel structureel als strategisch gewerkt.
- Door de veranderende realiteit moeten er *keuzes* gemaakt worden, planning moet dus *flexibel* zijn en rekening houden met *onzekerheden en onvolledigheden*.
- Elk bestuursniveau neemt zijn *eigen verantwoordelijkheid* en doet uitspraken op zijn eigen niveau. Daarnaast is er *overleg* met de andere bestuursniveaus inzake het ruimtelijk beleid.
- Structuurplanning mag zich niet beperken tot de procedurele aspecten, maar moet uiteindelijk gericht zijn op *realisatie*.

1.1.2 Waarom doet men aan structuurplanning?

Omdat de ruimte schaars en eindig is, moet in de toekomst zorgvuldig met de ruimte in Vlaanderen en in de gemeente Bree worden omgesprongen. Dit is nodig om de ruimtelijke problematiek beheer(s)baar te houden.

Inzake ruimtelijke ordening moet de overheid een belangrijke en overtuigende rol spelen. Zij dient duidelijke standpunten te formuleren en zich als een betrouwbare partner te gedragen, niet in het minst omdat bij het zoeken naar oplossingen voor een aantal structurele problemen (verkeersonveiligheid, openbaar vervoer, ruimtetekort voor economische activiteiten, ...) steeds meer van de ruimtelijke ordening wordt verwacht.

Uitgangshouding is het streven naar duurzame ruimtelijke ontwikkeling.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling betekent met andere woorden dat de ruimte beheerd wordt als een duurzaam goed, een lange-termijninvestering voor de volgende generaties.

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling moet gebaseerd zijn op draagkracht en kwaliteit. De draagkracht wordt omschreven als het vermogen van de ruimte om, nu en in de toekomst, menselijke activiteiten op te nemen zonder dat de grenzen van het ruimtelijk functioneren worden overschreden.¹ De kwaliteit van de ruimte wordt opgevat als een waardering van de ruimte. De ruimte heeft namelijk een verschijningsvorm die zowel positief als negatief ervaren kan worden.

Niet de ontwikkeling maar het beheer van de ruimte komt centraal te staan. In deze zin, zal ter beheersing van de ruimtelijke vraag van de verschillende maatschappelijke sectoren en actoren, in een samenhangende benadering afgewogen worden, en zal ook naar het creëren van het aanbod de nodige aandacht moeten gaan. Duurzame ontwikkeling houdt aldus een samenhangende benadering in. Dit is een essentiële voorwaarde voor de vrijwaring van een leefbare ruimte voor de volgende generaties, zonder de aanspraken van de huidige generatie te hypothekeren.

De ruimtelijke draagkracht - het vermogen om binnen het kader van een duurzame ontwikkeling, functies en activiteiten op te nemen in een bepaalde

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

ruimte - wordt het basiscriterium dat de ruimtelijke condities aangeeft voor de ontwikkeling van onze samenleving.

De structuurplanning is de kern van deze nieuwe ruimtelijke planningsstrategie. Structuurplanning is een continu maatschappelijk proces dat een dynamische ruimtelijke ordening mogelijk maakt. Nieuwe ontwikkelingen scheppen immers ruimtelijke behoeften die thans op verschillende wijzen en op verschillende niveaus worden opgevangen.

Vaak overheerst een ad-hoc-probleembenadering die zeer verscheiden is en die niet in een globaal ruimtelijk kader wordt onderzocht of opgelost. De vraag naar bestemmingswijzigingen neemt toe, maar hiervoor ontbreekt er een kader met behoeftenbepalingen, éénduidige objectieven, criteria en interpretatiemarges. Een coherente, overkoepelende en evenwichtige ruimtelijke visie op de ontwikkeling van Vlaanderen is essentieel voor het afwegen en beoordelen van de verschillende ruimtevragen van de verschillende maatschappelijke activiteiten. Op deze wijze ontstaat ook voor andere beleidsdomeinen een win-win-situatie.

Het Ruimtelijk Structuurplan levert dat kader en biedt een houvast voor de andere beleidsdomeinen en de andere beleidsniveaus.

Zonder een dergelijk kader is een coherente afweging van maatschappelijke behoeften onmogelijk, wordt ad-hoc-benadering bestendig met een permanent moeizame besluitvorming en een verdere polarisatie tussen sectorale belangen, is er een gebrek aan samenhang in beslissingen ten aanzien van het ruimtelijk beleid, en een verspilling van ruimte en worden ruimtelijke en vooral economische potenties niet optimaal benut. Daarenboven wordt aan de andere beleidsniveaus en beleidsdomeinen de broodnodige beleidszekerheid en beleidscontinuïteit onthouden.

Het Ruimtelijk Structuurplan van de gemeente doet uitspraken over het ruimtegebruik maar legt geen bodembestemmingen vast: het is dus geen gewest- of aanlegplan. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen schept als dusdanig geen rechten of plichten voor de burger. Het bepaalt wél de structurerende elementen, belicht ruimtelijke potenties en bepaalt richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik.

1.1.3 Een structuurplan voor Bree, wat houdt dat in?

Een ruimtelijk structuurplan is een plan waarin keuzes worden aangegeven met betrekking tot de ruimtelijk-structurele ontwikkeling van een bepaald gebied, waarin de ruimtelijke potenties belicht worden en richtlijnen en organisatieprincipes voor grond- en ruimtegebruik worden aangegeven. Het heeft betrekking op het hele grondgebied en op alle ruimtebehoevende activiteiten waarvan de ordening aan een respectievelijk bestuursniveau is toevertrouwd. Het beoogt tevens het bevorderen van de doeltreffendheid en de interne samenhang van het ruimtelijk beleid.

Kaarten, met name structuurschetsen, maken deel uit van het ruimtelijk structuurplan maar zijn schematisch en indicatief. Zij geven geen bodembestemming aan.

Na beschrijving, analyse en evaluatie van de bestaande ruimtelijke structuur en trends, en na afweging van de ruimtelijke aanspraken van de verschillende maatschappelijke activiteiten, schetst het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Bree een visie op een gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De planhorizon van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling is 2013.

Deze visie wordt in ruimtelijke termen vertaald in ruimtelijke principes voor de gewenste ruimtelijke structuur, die vorm krijgt in de structuurbepalende componenten. Dit zijn de nederzettingen, het buitengebied, de gebieden voor economische activiteiten en de lijninfrastructuur.

Op basis van onderbouwde ramingen (prognoses) en van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling, doet het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Bree voorstellen om maatregelen te treffen. Deze maatregelen zullen gefaseerd worden in vijfjaarlijkse perioden met name 2002-2007 en 2007-2012. Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Bree zal bijgevolg in de tussenliggende periode kunnen worden geëvalueerd en bijgestuurd.

De belangrijkste beslissingen die nodig zijn om de gewenste ruimtelijke structuur realiseerbaar te maken zijn samengebracht in de bindende bepalingen.

Het Ruimtelijk Structuurplan Gemeente Bree zal voor het beantwoorden van de verschillende behoeften een visie ontwikkelen.

In de gemeente doen zich een aantal specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voor, die bijzondere aandacht verdienen tijdens het gemeentelijk structuurplanningsproces. Het zijn ruimtelijke eigenschappen -kwaliteiten, knelpunten of tendensen- die een belangrijke weerslag hebben op het functioneren van Bree.

In het structuurplan zal zowel een lange termijn visie ontwikkeld worden als een oplossing geboden voor een aantal acute problemen.

De gebieden met bijzondere aandacht voor het beleid zijn o.a.:

- Het historisch centrum van Bree
- Strip Toleikstraat – Bocholterkiezel
- Gerkenberg
- Tongerlo / Opitter / Beek
- Zonevreemde woningen
- De steilrand van het Kempisch plateau
- Boneput
- Kanaal-Noord
- Ontsluiting naar het hoofdwegennet (via N76)
- ...

1.2 HET STRUCTUURPLANNINGSPROCES IN BREE

1.2.1 Opzet van de overlegstructuur

Bij de aanvang van de studie werd een overlegstructuur uitgewerkt. Deze bestaat uit volgende organen:

De **plangroep** staat in voor de praktische organisatie en directe opvolging van het planningsproces. Deze werkgroep bestaat uit enkele schepenen, een aantal afgevaardigden van de gemeentelijke diensten en de stedenbouwkundig ontwerper. De plangroep begeleidt inhoudelijk de structuurplanning en bewaakt de voortgang van het proces. De plangroep vergadert naargelang haar taak binnen het studieproces dit noodzaakt.

De **klankbordgroep**, als denkkader en klankbord voor het aangeven en formuleren van probleemvelden, alsook het ontwikkelen van een visie voor het studiegebied. De samenstelling van deze stuurgroep gebeurt in overleg met de opdrachtgever en bestaat voornamelijk uit vertegenwoordigers van de verschillende sectoren in de gemeente, beleidsverantwoordelijken van de gemeente, een aantal bevoorrechte deskundigen in de materie en de stedenbouwkundig ontwerper. De klankbordgroep komt samen wanneer belangrijke stappen in het structuurplanningsproces gezet zijn.

Daarnaast is het belangrijk dat **de bevolking gebriefd wordt** over het verloop van het structuurplan. Het is wenselijk om in het kader van het structuurplanningsproces te participeren. Dit kan door een afzonderlijke nieuwsbrief of door een column in het gemeentelijk infoblaadje. Gedurende het hele proces van het opstellen van het structuurplan moet een structuurplancultuur ontwikkeld worden. Alleen via een regelmatige briefing kan de betrokkenheid van de bevolking verhoogd worden.

Tevens zullen in Bree 2 **inspraakmomenten** gehouden worden: één tijdens een georganiseerd weekend en één hoorzitting tijdens het openbaar onderzoek. Tijdens deze inspraakavond krijgt elke geïnteresseerde inwoner van de gemeente de kans om een mening en visie te geven op de eigen kern. Problemen en wensen kunnen kenbaar gemaakt worden.

Overleg met de hogere overheden

Door middel van een **tussentijds overleg** wordt de visie van de gemeente getoetst aan de visie van het provinciaal en gewestelijk structuurplan.

De officiële procedure tot goedkeuring van het Gemeentelijk Structuurplan wordt vooraf gegaan door een **plenaire vergadering**.

1.2.2 Organisatie van het proces

Het structuurplanningsproces in Bree werd opgebouwd in 3 fasen:

Fase 1:

Intentienota: De studie werd inhoudelijk gestart met de aanlevering van de intentienota die in de overlegstructuur besproken werd. De intentienota werd in januari 1998 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

Startnota:

De werkgroep kwam een aantal keren samen in functie van de organisatorische en inhoudelijke begeleiding.

Er werden interviews met bevoorrechte getuigen afgenomen. Er werd een inspraakvergadering gehouden voor de bevolking.

De startnota werd in augustus 1999 goedgekeurd door het College van Burgemeester en Schepenen.

In maart 2000 gaf de dienst Arohm Brussel advies.

Fase 2:**Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan****– Opstellen overlegnota**

Door het opstellen van de overlegnota wordt een beeld geschetst over de te volgen procedure, de manier waarop gewerkt wordt, welke de spelregels zijn (planningscontext), op welke manier gecommuniceerd wordt, ... In de overlegnota wordt ook een voorzet gedaan voor de globale ruimtelijke beleidsvisie.

Over de overlegnota werden een viertal vergaderingen met plangroep gehouden.

Binnen deze periode werd ook een gesprek met de bevoorrechte getuigen gehouden. De bevoorrechte getuigen werden gelijktijdig bevraagd, om interactie te krijgen in de verschillende aangehaalde punten.

– Uitwerken deelruimten + landschappelijke structuur

Over dit deel van het structuurplan werden een tweetal vergaderingen met de plangroep gehouden.

– Uitwerken verschillende deelstructuren

Vergadering met de sector landbouw en sector natuur over de bestaande en gewenste structuur.

– Bundeling tot voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Bree

- Bespreking met schepencollege + beleidsbeslissing
- Toelichting GECORO
- Informatie aan de bevolking dmv een georganiseerd weekend
- Structureel overleg met Arohm en de provincie

Het voorontwerp wordt aangepast aan de opmerkingen en adviezen van de verschillende adviesorganen.

Fase 3:**Procedure tot goedkeuring Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan**

- Plenaire vergadering
- Advies GECORO
- Voorlopige vaststelling gemeenteraad
- Openbaar onderzoek
- Hoorzitting bevolking
- Definitieve vaststelling gemeenteraad
- Goedkeuring Bestendige Deputatie Provincie Limburg
- Publicatie in Belgisch Staatsblad

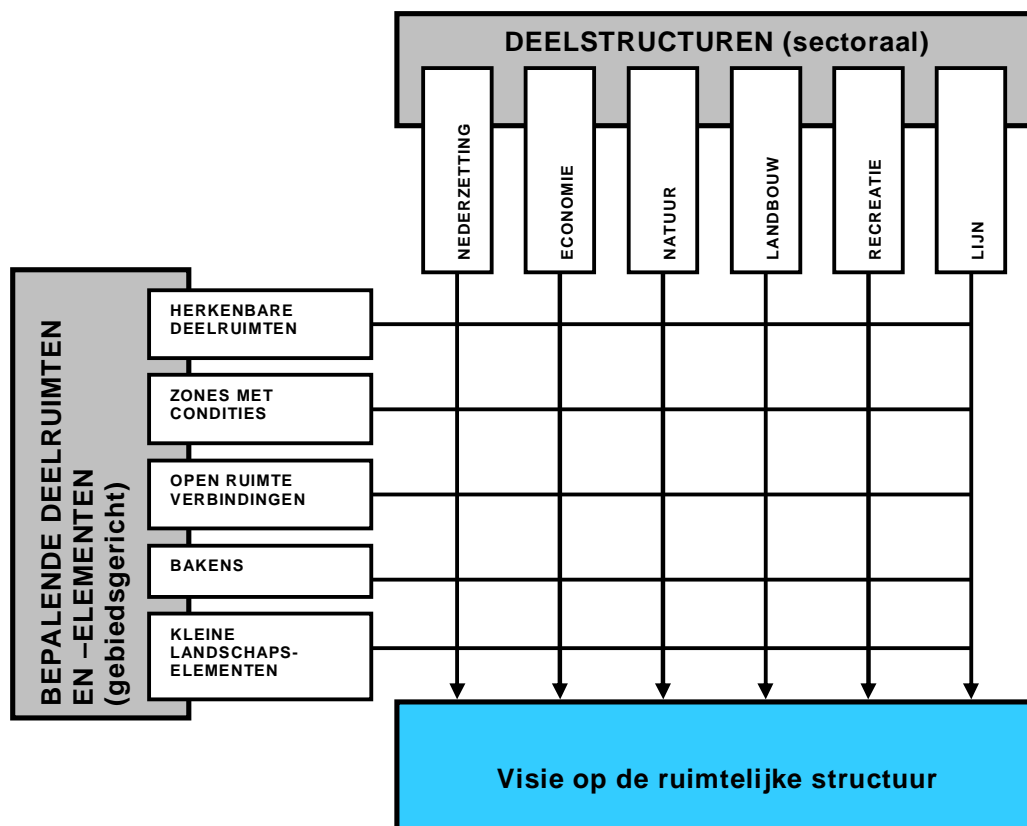
1.3 METHODIEK

In dit structuurplanningsproces wordt gewerkt vanuit twee benaderingen: de sectorale en de gebiedsgerichte.

De sectorale analyse bekijkt elke sector binnen de gemeente tot op een bepaald schaalniveau. Het resultaat is een beeld per sector. Een gebiedsgerichte analyse daarentegen leert ons hoe bepaalde sectoren binnen bepaalde gebieden tegenover elkaar staan. Dit is nodig om te komen tot een duidelijk beeld van de structuurbepalende elementen en hun eigenheid (of situatie) in de gemeente.

Deze werkwijze laat ons toe om zowel op sectoraal niveau (deelstructuren), maar ook gebiedsgericht (herkenbare deelruimten en elementen) gerichte analyses en uitspraken te kunnen doen met betrekking tot de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Onderstaande matrix verduidelijkt de gehanteerde werkwijze:



1.4 SITUERING

1.4.1 Situering in de regio

(zie kaart1: Macrostructuur)

Bree is als middeleeuwse versterkte stad gelegen in het noordoosten van de provincie Limburg. De omliggende gemeenten zijn in het noorden Bocholt, in het oosten Kinrooi, in het zuiden Maaseik (Neeroeteren) en Meeuwen-Gruitrode (Wijshagen). De omliggende steden zijn Maaseik, Genk en het Nederlandse Weert.

De gemeente Bree omvat de twee deelgemeenten Bree en Opitter, de kernen Bree, Opitter, Tongerlo, Gerdingen, Beek, Vostert en 't Hasselt. Bree heeft een oppervlakte van 6.496 ha, heeft meer dan 14.150 inwoners en vormt tezamen met Maaseik het handels-, onderwijs- en dienstencentrum voor de ruimere omgeving.

De landschappelijke structuur van de gemeente wordt bepaald door de sterke reliëfwand van het Kempisch Plateau in het westen en de vlakte van Bocholt in het oosten. De valleien van de Abeek op de grens met Bocholt en de Itter op de grens met Gruitrode en Maaseik doorsnijden het Kempisch plateau en vormen samen met het Stamprooierbroek (in de vlakte van Bocholt) de belangrijkste natuurwaarden in de gemeente.

De open ruimte wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van in grote mate dynamische landbouw, zoals in heel Noord-Limburg, trouwens. Het gaat hier voornamelijk om akkerbouw en intensieve veehouderij.

Bree heeft een hoog tewerkstellingscijfer. Dit heeft o.a. te maken met de talrijke bedrijven, waaronder enkele zeer grote, die zich gevestigd hebben in Bree, voornamelijk op het industrieterrein Kanaal-Noord. Bree heeft op vlak van tewerkstelling invloed op de gemeenten in de directe omgeving.

Op vlak van diensten en voorzieningen heeft Bree een belangrijke betekenis in Noordoost-Limburg. Met haar ziekenhuis, het handelscentrum, sportvoorzieningen, ... vormt Bree een belangrijke pool voor de omliggende gemeenten.

Bree wordt via een radiaal-concentrisch wegenpatroon ontsloten naar de regio. Zo is er de N73 als ontsluiting naar Peer in westelijke richting en in oostelijke richting naar Maaseik. Anderzijds bevindt zich ten zuiden van Bree de N76 in de richting van Meeuwen-Gruitroden en Genk. Deze N76 vormt naar het noorden toe de ontsluiting naar Hamont-Achel en Nederland. Verder zijn er nog de N730 en de N721 die respectievelijk de ontsluiting vormen naar Gruitrode-Opglabbeek en Opitter – Neeroeteren. Deze wegen ontsluiten op een lager niveau. De ringstructuur binnen dit wegenpatroon wordt gevormd door de N739 (Sportlaan – Toleikstraat – Millenstraat) en de N73 (Hamonterweg – Rode Kruislaan).

De hoofdontsluiting van Bree wordt gerealiseerd door de N76 in de richting van Genk, met een intensiteit van meer dan 18.000 voertuigen per dag te hoogte van Meeuwen en 10.000 voertuigen even ten zuiden van Bree.

De overige wegen kennen veel lagere intensiteiten: ca 9000 voertuigen per dag op de N76 richting Bocholt, ca. 8000 voertuigen op de N73 richting Kinrooi en 10000 voertuigen richting Tessengerlo, ca 5000 voertuigen per dag op de N730 te Gruitrode en ca 6500 voertuigen per dag op de N721 te Opitter.

De Zuid Willemsvaart is een klasse IV-waterweg, bevaarbaar voor schepen van 1.000 ton, met jaarlijkse trafiek van ca. 700.000 ton, of een equivalent van ca. 90 vrachtwagens per werkdag.

1.4.2 Historische en morfologische ontwikkeling

1.4.2.1 **Geologische structuur en bodemstructuur**

(zie kaart 2: bodemkaart)

De omgeving van Bree wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van het hogergelegen Kempisch plateau, de lagergelegen Vlake van Bocholt en de steilrand tussen beiden in.

Het Stramprooierbroek, als onderdeel van de Vlake van Bocholt, is ontstaan door klimaatveranderingen, bewegingen van de aardkorst en het zand en grind dat door de grote rivieren Rijn en Maas is achtergelaten. Doordat het gebied vrij vlak was, was de afwatering slecht. De beken stroomden van oost naar west richting de Maas en in de kleine beekdalen ontwikkelden zich vennen en natte broekbossen daar waar de ondergrond geen water doorliet.

In de ondergrond ontstond er een breuk, de zogenaamde Feldbissbreuk. De streek werd door de Feldbissbreuk verdeeld in een hoger gelegen zuidelijk deel, de Kempenhorst en een lager gelegen noordelijk deel, de centrale slenk. De aanvankelijk scherpe steilrand tussen de Vlake van Bocholt en het Kempisch plateau is een zandafzetting en ten gevolge van erosie afgevlakt en verloopt nu glooiend.

De bodem van het Kempisch plateau wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van zandgronden. De bodems in beekdalen van de Abeek, Zoeterbekerbeek en Itterbeek zijn vooral venig. De Vlake van Bocholt wordt gekenmerkt door laagveen.

1.4.2.2 **Reliëf**

(zie kaart 3: reliëf)

Bree is gelegen op de grens van de Vlake van Bocholt en het Kempisch plateau. De breuklijn, aangeduid als de breuklijn van Rotem of de Feldbissbreuk heeft een noordwest-zuidoostelijke richting en varieert van +70m tot +43m. Deze steilrand is ongetwijfeld ruimtelijk de sterkste reliëfdrager van Bree. Het Kempisch plateau bereikt een hoogte van +75m in het zuiden en helt zachtjes af naar het noorden toe tot +60m.

Diverse waterlopen welke afwateren van het Kempisch plateau naar de Maas, zoals de Abeek en de Itterbeek, hebben een relatief diepe insnijding gemaakt in het Kempisch plateau over een lengte tot ca. 10km stroomopwaarts vanaf de steilrand. In de Vlake van Bocholt veranderen de beekvalleien in brede, vlakke valleien.

1.4.2.3 **Hydrologie**

(zie kaart 4: situering van de waterlopen)

De gemeente is gelegen in het stroomgebied van de Abeek en de Itter en behoort hydrografisch tot het Maasbekken. Zodoende stromen de belangrijkste waterlopen af in noord tot oostelijke richting. De Abeek die ten zuiden van Meeuwen ontspringt, stroomt in een drassig en moerassig dal in noordelijke

richting tot in Bocholt en zwenkt dan oostwaarts naar het Maasdal. De Wijshagerbeek, ook met een oostwestelijk verloop, vormt de grens tussen de gemeente Gruitrode en Bree.

De Vlake van Bocholt ten noordoosten van de steilrand wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van een grondwatertafel op geringe diepte; getuigen hiervan zijn de talloze waterputten, plassen en drassige gronden. Het Kempisch plateau heeft daarentegen een goede afwatering.

De waterlopen in Bree hebben vrij goede fysische structuurkenmerken ter hoogte van het Kempisch plateau. Ter hoogte van de Vlake van Bocholt verzwakken deze echter wel. De meest verontreinigde waterlopen zijn de Breëerstadsbeek, de Zuurbek, de Horstgaterbeek en de Lossing. De meest zuivere zijn de Abeek en de Itterbeek.

1.4.2.4 Historische evolutie

(zie kaart 11: historische structuur van nederzettingen)

Groeiproces in lagen - inleiding

Om de actuele ruimtelijke structuur te zien en te begrijpen maken we een schets van het groeiproces van de kernen en de structuur van de nederzettingen aan de hand van een aantal historische kaarten. We gebruiken hiervoor 'de Kabinetskaart der Oostenrijkse Nederlanden', zgn. 'Ferraris kaart' (1771-1778), de 'Vandermaelen kaart' (+/-1850) en een recente topografische kaart (ongeveer 1975). We leggen de verschillende ontwikkelingen als lagen op elkaar. De synthesekaarten geven per laag de grote lijnen weer. De ruimtelijke elementen van de structuur worden vastgesteld aan de hand van: knooppunten, kernen, groeilijnen, groeigrenzen en barrières.

De Ferrariskaart

(Zie kaart 5: Ferrariskaart (1771-1778))

Op de Ferrariskaart zijn de beekvalleien aanwezig als structurerende elementen in het landschap. Deze waterlopen doorkruisen het gebied in zuidwest-noordoostelijke richting, diep ingesneden in het zuiden en overal met groen omzoomd. De steilrand en het hogere deel ten zuiden van de stad (Boneput) zijn eveneens duidelijk zichtbaar. Tussen de beekvalleien bevinden zich op hoger gelegen delen de akkergronden. Op het Kempisch plateau vinden we vooral naaldbossen en heidelandschappen. De stadskern Bree ligt compact in een open landbouwgebied. De dorpen liggen geconcentreerd langs de beken. Op de laaggelegen gronden van de Vlake van Bocholt in de richting van Molenbeersel, vinden we vochtige weiden, heide en moerassen. De bebouwing in het oosten reikt tot aan de gemene gronden van het Groot-Broek (Bekerring, Eppel en 't Hasselt).

De tekstgrootte op de kaart geeft het belang van de kernen weer, met voorop de stadskern van Bree en verder de dorpen Gerdingen, Beek, Tongerlo en Opitter.

De kleinere historische nederzettingen¹ zijn: Panhoven, Veeweide, Roeren, 't Hasselt, Bosstraat, Groenstraat, Solt en Eetseveld.

¹ we geven de hedendaagse benamingen weer van de nederzettingen die nu nog herkenbaar zijn

De Vandermaelenkaart

(Zie kaart 6: Vandermaelen (omstreeks 1850))

Op de Vandermaelen kaart worden de eerste sporen van de industrialisatie zichtbaar. De aanleg van rechte verbindingen is het meest opvallende verschil met de vorige kaart. Het kanaal 'de Zuid-Willemsvaart' (1826) en de steenwegen of 'kiezels' (+/- 1845), zijn een uiting van de snellere verbindingen die in de 19de eeuw gewenst werden en van de aandacht voor verkeer en vervoer. De kaart geeft een goed zicht op het bodemgebruik. De heidegebieden omheen de kernen en de moerassen zijn nog niet verkaveld of eigendom van particulieren, het zijn gemene gronden.

Naast de nederzettingen die ook op de Ferrariskaart voorkomen, worden vooral veel boerderijen vermeld. De benamingen Nieuwstad en de Heykant (Beek) worden toegevoegd.

Groeiproces in lagen - analyse

Laag 1: De onderlaag

(Zie kaart 7: Laag 1 bodem, water, reliëf)

Op beide kaarten wordt duidelijk dat de nederzettingsstructuur van Bree in grote mate bepaald wordt door de aanwezige natuurlijke elementen: bodem, water en reliëf. Wegen, landbouw en het hele occupatiepatroon van wonen en bedrijvigheid hebben zich op deze onderliggende structuur geënt. Twee geografisch zeer verschillende gebieden (Kempens plateau en Vlakte van Bocholt) worden bijna loodrecht doorsneden door een aantal beken.

Laag 2: kampen, kernen en primaire wegen

(Zie kaart 8: Laag 2 kampen, kernen en primaire wegen)

De eerste nederzettingen

'Zo oud als de straat van Gerdingen'; (lokaal gezegde) – wijst dit op Gerdingen als oudste kern? Het zou wel kunnen dat Gerdingen ouder is dan Bree. Misschien was er een donjon langs de Genattebeek (Soerbeek) op de plaats van de huidige kerk, met de landerijen van de 'Heer van Gèringe' er omheen. De verhoogde site van de kerk met kerkhof ondersteunt deze hypothese. Nieuwe bebouwing moest mogelijk een stukje verder. Zo zou Bree tot stand gekomen zijn en in de 15de eeuw de Nieuwstad; tegen Bree, maar op Gerdings grondgebied.

Of is Beek ouder en zelfs van Romeinse origine? De koppen die in de kerk zijn ingebouwd zouden van Romeinse oorsprong zijn. Ook is vaagweg een Romeins kadaster (centuriatio) herkenbaar, met vier grote percelen. En het grootste Romeinse beeld van het Jubelpark te Brussel is naar verluidt bij de verbredingswerken van het kanaal te Bree gevonden. Of is Tongerlo ouder, want gesticht door de Tungri? Hier worden legende en verzinsel sterker dan de ware geschiedenis. Dit is voer voor historici, maar alles wijst op een vrij vroege ontwikkeling.

Nog duidelijk afleesbaar in het landschap zijn enkele ovale Frankische nederzettingen; kringen van boerderijen rond een centraal ontgonnen akkergebied. Dit zijn de zogenaamde 'kampen' die verwijzen naar de

naamgeving 'Kempen'. Kreyel en het Eppel zijn goed afleesbaar. In Beek noemt de volksmond dit de 'Biekerrink of Bekerring'. Later volgen de centrale stervormige ontwikkelingen van Beek en Tongerlo, voor Beek zelfs mogelijk over de oorspronkelijke nederzettingvorm heen. In Tongerlo vertaalt zich dit in een wegenpatroon dat doorloopt tot in de kleinste kerkpadjes van de dorpskern. Tongerlo en Beek zijn duidelijk groeipolen van waaruit een lineaire ontwikkeling ontstaat.

Stadskern, stadsrand en wegen; een radiaal-concentrisch stadsmodel

De compacte stadskern is de meest opvallende nederzettingvorm op beide kaarten. In de 13de eeuw kreeg Bree stadsrechten van de Graaf van Loon. Bree was toen de meest noordoost gelegen versterkte stad, die het graafschap moest verdedigen tegen de invallen vanuit Gelderen en Hoorn. Bree had stadswallen, een markt en het recht om tol te heffen. De handelsfunctie was eerder beperkt, maar lag hoe dan ook aan de basis van de stedelijke ontwikkeling. De stad lag op Limburgs' meest noordelijke laat-middeleeuwse handelsroute tussen Brugge (later Antwerpen) en Keulen. Tot aan de aanleg van de autosnelwegen (E 313 en E314) in de jaren '60 en '70 van vorige eeuw, ging het transport van Duitsland naar Antwerpen voor een belangrijk deel door Bree. Die verkeersdruk was de aanleiding om de eerst de wal omheen de stadskern om te vormen tot een 2x2 verkeersweg (1952) en later een tweede ring rond de stadsrand te leggen (vanaf midden jaren '60).

De stadskern is de belangrijkste groeipool van Bree; de stad ontwikkelde zich steeds concentrisch rond de kern. De wegen, die oorspronkelijk aan de poorten de stad inkwamen, zijn de radiale groeilijnen van de verdere ontwikkeling. Bree heeft een radiaal-concentrisch stadsmodel, dat typisch is voor historische steden en dat nu nog steeds goed zichtbaar is.

Laag 3: kiezels en kanaal

(Zie kaart 9: Laag 3 kiezels en kanaal)

De Vandermaelenkaart toont hoe Bree in de 19de eeuw op een rationele wijze ontsloten werd. Het kanaal (de Zuid-Willemsvaart) vanaf ongeveer 1825 en de steenwegen of 'kiezels' vanaf 1845 maakten rechte verbindingen met de omgeving. Tot dan toe waren er telkens meerder wegen die de kernen met elkaar verbonden.

Het kanaal snijdt Tongerlo af van de andere nederzettingen. Van dan af ligt Tongerlo 'achter het kanaal'. De nieuwe steenwegen gaan enkel door Bree en Opieter. De verdere ontwikkeling van beide kernen zal hierdoor sterk bepaald worden. Beek en Tongerlo, zonder 'kiezel', ontwikkelen zich als kleine agrarische dorpen.

Een nieuwe groeilijn; de Kanaallaan, verbindt de stadskern met de kanaalkom. Hier ontstond een beperkte industriële ontwikkeling (pannenfabriek, boterfabriek) en plaats voor overslag (Boerenbond).

Alle nederzettingen van belang situeren zich in de overgangszone tussen het Kempens plateau en het broekgebied van de vlakte van Bocholt. Het kanaal en de steilrand zijn ruimtelijke elementen die deze ruimtelijke structuur ondersteunen.

Laag 4: zonering, verspreiding en grote infrastructuren

(Zie kaart 10: Laag 4 het gezoneerde landschap)

Tot omstreeks 1950 blijft de ruimtelijke ontwikkeling nagenoeg ongewijzigd. Tussen het stadscentrum en het kanaal is er zowel een residentiële als een industriële ontwikkeling. Verder blijft de radiaal-concentrische structuur behouden.

In 1952 wordt de wal rond de oude stadskern als verkeersweg aangelegd en kort daarna, vanaf het einde van de jaren '50 wordt al aan de tweede ring gewerkt. Het APA van Bree had deze ontwikkeling planologisch aangestuurd. Uiteindelijk komt er een ruime 2x2 weg tot stand, die veel te dicht tegen het centrum ligt en de stadsrandontwikkelingen op verschillende plaatsen doorsnijdt. Het laatste stuk wordt nog net omheen Gerdingen aangelegd, dit om Gerdingen niet van Bree los te knippen. De tussenzone was toen (laat jaren '70) toch al bijna dichtgebouwd.

Woonwijken en industrieterreinen zijn de nieuwe groeperingvormen voor wonen en bedrijvigheid (Vosterd, Wiekersbeek, Hoogveld, Peerderbaan, Kanaal Zuid en Noord, ...). De kleine ring of wal verliest zijn betekenis als verkeersweg en wordt heraangelegd. Langs de grote ring zoeken tientallen grootwinkels, maar ook het ziekenhuis een goed met de auto bereikbare lokatie.

In de dorpen groeien niet de kernen, maar de linten. Vooral open bebouwing is gegeerd. Dit leidt tot een enorme spreiding van het wonen.

2. PLANNINGSCONTEXT

2.1 JURIDISCHE CONTEXT (RUIMTELIJKE PLANNEN MET BINDEND KARAKTER)

2.1.1 Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)¹

(Zie kaart 12: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen)

2.1.1.1 **Algemene principes**

Voor het formuleren van de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen wordt een duurzame ruimtelijke ontwikkeling als uitgangshouding genomen. Duurzaamheid wordt hier gezien als *“Een ontwikkeling die voorziet in de behoefte van de huidige generatie zonder daarmee voor de toekomstige generaties de mogelijkheid in gevaar te brengen om ook in hun behoefte te voorzien”*². Een duurzame ontwikkeling vraagt een langetermijndenken, een ruimtelijke ordening gebaseerd op draagkracht en op ruimtelijke kwaliteit.

De gewenste visie wordt in essentie samengevat als *“Vlaanderen open en stedelijk”* en verder vertaald in vier basisdoelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur:

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

Principes:

1. gedeconcentreerde bundeling (bundeling of concentratie van o.m. wonen, bedrijvigheid, infrastructuur en recreatie in een eerder gedeconcentreerd geheel)
2. poorten als motor voor ontwikkeling (knooppunten van activiteiten)

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (Besluit Vlaamse Regering 23.09.1997)

² Agenda 21 van de Verenigde Naties, definitie van duurzame ontwikkeling

3. infrastructuren als bindteken en basis voor locatie van activiteiten (gebruik van bestaande wegen, spoorwegen en kanalen als aanhechtingslijnen)
4. het fysisch systeem als ruggengraat (rivieren, reliëf en bodem zijn ruimtelijk structurerend voor het landschap, de nederzettingen, de agrarische-, natuurlijke- en bosstructuur)

2.1.1.2 Ontwikkelingsperspectief voor het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau Bree

Bree is in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen geselecteerd als **kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau** en is volgens de functioneel-hiërarchische benadering een kleine stad van niveau 3c ("zwak uitgerust")¹. 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 begrip².

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

- het versterken van de multifunctionaliteit.
- het afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied.
- bundelen van de kleinhandel.
- optimaliseren van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik.
- zorg voor collectieve en openbare ruimte³.

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

2.1.1.3 Ontwikkelingsperspectief voor het buitengebied

Het RSV omschrijft de buitengebieden als gebieden waarin de open (onbebouwde) ruimte overweegt. De buitengebieden omvatten natuur- en bosgebieden, agrarische gebieden, nederzettingen en verkeersinfrastructuren. Als belangrijkste doelstelling geldt dat het buitengebied gevrijwaard moet worden voor haar essentiële functies door de ontwikkelingsmogelijkheden van de structuurbepalende activiteiten en functies (landbouw, bos, natuur, wonen en werken) te garanderen. Wonen en werken bundelen in de kernen, versnippering vermijden.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen pagina 337

² Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

³ uit Stad Bree Mercuriusproject projectdossier, opgesteld door Technum februari 1998

Bree hoort tot het groot aaneengesloten gebied van het buitengebied, dat door het Kempisch plateau gevormd wordt. Zowel de natuur-, bos- als landbouwgebieden vormen een belangrijk deel van het grondgebied van de gemeente. De hoofddoelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen; 'Vlaanderen open en stedelijk', kan in Bree als een sterk leidmotief in de structuurplanning opgenomen worden.

2.1.1.4 RSV in beperkte herziening¹

Het RSV is momenteel gedeeltelijk in herziening gesteld om naar wonen en bedrijvigheid een aantal bijstellingen te doen. De toepassing van de 60/40 verhouding (en de afgeleide waarden per provincie) voor nieuwe woonentiteiten in het stedelijk gebied t.o.v. het buitengebied moeten op fusiegemeentelijke basis bekeken worden. Dit geeft een meer realistische inschatting, die reeds door het RSPL werd aangegeven. Het voorstel van herziening bevestigt dat voor gemeenten die deels tot het stedelijk gebied en deels tot het buitengebied horen, de bestaande verhouding van 1991 als minimum moet gegarandeerd blijven. Beringen wordt als kleinstedelijk gebied toegevoegd.

Voor de bedrijventerreinen is het van belang dat de terreinoppervlakte van een bestemmingswijziging in het gewestplan, nodig voor regularisatie van zonevreemde bedrijven, niet moet opgenomen worden in de ruimtebalans. Deze oppervlaktes worden dus niet als nieuw bedrijventerrein beschouwd.

2.1.2 Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg (RSPL)²

(Zie kaart 13: Ruimtelijk Structuurplan Provincie Limburg – gewenste ruimtelijke structuur)

Algemeen

In het Ruimtelijk Structuurplan Limburg worden de visie, categorisering en taakstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen overgenomen en genuanceerd.

Het RSPL neemt het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen als kader en projecteert hierin volgende hoofddoelstellingen³:

1. Beschermen, beheren en versterken van de groene waarden
2. Versterken van het stedelijk draagvlak met een concentratie van (nieuwe) diensten en meer kwaliteitsvolle stedelijke en geconcentreerde woonvormen
3. Limburg als een economisch te diversifiëren regio, waarbij de provincie streeft naar een duurzame verankering van de bestaande bedrijven en een endogene groei om tot een breed en minder kwetsbaar economisch profiel te komen.
4. Een grensoverschrijdende ruimtelijke context

¹ 'Ontwerp gedeeltelijke herziening ruimtelijk structuurplan Vlaanderen' BVR 28 februari 2003 - openbaar onderzoek van 7 mei tot 4 augustus 2003

² Ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg (goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering 12 februari 2003)

³ RSPL pagina 147

5. Meer aandacht voor kwaliteit van o.m. hoogwaardige bedrijventerreinen, toeristisch-recreatieve voorzieningen, betere wegen, enz. De bestaande landschappelijke verschillen en cultuurhistorische rijkdom moeten behouden blijven.

Specifiek

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

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

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.

Bree is een tewerkstellingspool voor de omgeving. Binnen de grenzen van de draagkracht van de omgeving en rekening houdend met de begrenzingen die worden opgelegd door de belangrijke omgevende natuurlijke structuur, kan die tewerkstelling worden geoptimaliseerd.

Bree wordt omgeven door de waardevolle open ruimte gebieden van het Kempens Plateau en van de Vlakte van Bochof, hetgeen het gebied een interessante verscheidenheid geeft. Zowel ruimtelijk als landschappelijk is het van groot belang om de open ruimte te vrijwaren van verstedelijking en versnippering. Het kanaal en de grote ring zijn belangrijke infrastructuren, die een eerste grens vormen met het buitengebied.¹

Als kleinstedelijk gebied is Bree ook een economisch knooppunt (RSV). In het RSPL² is Bree een geïsoleerd knooppunt waarvoor een versterking zich opdringt, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft

¹ RSPL pagina 193

² RSPL pagina 210

in het noordoosten van de provincie. Mogelijkheden voor bijkomende regionale bedrijventerreinen worden onderzocht bij het afbakeningsproces.

Opitter, Vostert, Tongerlo, Gerdingen-Barrier en Beek worden als woonkernen geselecteerd.

Een woonkern of morfologische agglomeratie is het landschapsdeel dat aaneensluitend bebouwd is door huizen met hun hovingen, openbare gebouwen, kleine industriële of handelsuitrustingen met inbegrip van de tussenliggende verkeerswegen, parken, sportterreinen enz. Het wordt begrensd door landbouwgrond, bossen, braak en woeste gronden waartussen zich eventueel een ‘verspreide bebouwing’ bevindt. Zowel steden, dorpen als gehuchten kunnen woonkernen vormen. Ze kunnen ook de vorm aannemen van de in ons land zo veelvuldig voorkomende lintbebouwing.

Een woonkern is een van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied¹.

De open ruimte kwaliteit van Bree wordt sterk bepaald door de deelgebieden ‘Vlakte van Peer’ (Kempisch plateau) en ‘Vlakte van Bocholt’ (aanzet Maasland). Het eerste deelgebied heeft voornamelijk een agrarische betekenis, voor het tweede stelt de provincie een laagdynamische ontwikkeling voor met aandacht naar verweving van landbouw en natuur.

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

Selecties bindend gedeelte²

Bree hoort voornamelijk tot de hoofdruimte ‘Kempen’ en voor een deel op de overgang naar de hoofdruimte ‘Maasland’. Bree ligt aan de rand van de deelruimten ‘Vlakte van Peer’ en ‘Vlakte van Bocholt’, waarvoor het de bovengemeentelijke stedelijke functies concentreert. Bree moet op zijn niveau in de eerste plaats als diensten-) voorzieningen- en wooncentrum versterkt worden. Bree heeft als economisch knooppunten potenties op vlak van bedrijvigheid³

In het kader van de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur selecteert de provincie volgende natte en droge natuurverbindingen (bindende bepaling 6):

- Het gebied tussen de Abeekvallei en de Soerbeek als droge natuurverbinding.
- De Soerbeekvallei, de Itterbeekvallei en (delen van) de Zuid-Willemsvaart als natte natuurverbindingen.

Het gebied van de Feldbissbreuk/Steivenhof te Bree (steilrand Kempisch plateau) wordt geselecteerd als ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen pagina 572

² RSPL pagina 264 en volgende

³ RSPL pagina 161

In het kader van de nederzettingsstructuur (bindende bepaling 8 en 10): de woonkernen: Beek, Bree, Gerdingen-Barrier, Opitter, Tongerlo, Vostert

In het kader van de gewenste ruimtelijk-economische structuur: Toeleik als kleinhandelsconcentratie van het Type 1 (bindende bepaling 11) – in richtinggevend deel 'Toeleik (noorderring)' genoemd

In het kader van de gewenste toeristisch-recreatieve structuur: het Stamprooierbroek als stiltegebied (bindende bepaling 21)

In het kader van de gewenste verkeers- en vervoersstructuur:

- De N76 als secundaire weg type 1, als verbinding van Bree (N73) over Meeuwen tot Genk (bindende bepaling 22).
- Bree als multimodaal knooppunt voor personenvervoer van provinciaal niveau

In het kader van de gewenste landschappelijke structuur, de open ruimte verbindingen (bindende bepaling 26):

- tussen Bree en Bocholt (vallei van de Abeek)
- tussen Opitter en Waterlooos

Taakstelling (richtinggevend deel)

De bijkomende woonbehoefte werd in het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg niet bindend vastgelegd.

De verhouding stedelijk gebied / buitengebied werd afgeleid uit de verstedelijkingsgraad van de statistische sectoren in 1991. Voor Bree werd een oriënterende verhouding van 52% - 48%¹ berekend. Hieruit afgeleid bedraagt de behoefte van het aantal woningen volgens de natuurlijke aangroei (gesloten prognose) voor de periode 1992 – 2007; 362 eenheden in het buitengebied en 392 voor het stedelijk gebied. De natuurlijke groei is gegarandeerd in het buitengebied.

Voor het kleinstedelijk gebied Bree werd een richtinggevende taakstelling uitgewerkt. In een eerste scenario (vóór de herziening van het RSV) werd voor het kleinstedelijk gebied een taakstelling van 1.594 woonentiteiten vooropgesteld. Met de voorbereiding van het afbakingsproces van de stedelijke gebieden werd de taakstelling herzien en gereduceerd tot een minimum van 960 wooneenheden. Dit past in scenario 2. Hierin worden meer kansen gecreëerd voor het buitengebied, voornamelijk voor die gemeenten die een bijzondere woondruk kennen.

In scenario 2 moeten gemeenten met een stedelijk gebied, minimaal de verhouding tussen het buitengebied en het stedelijk gebied van 1991 realiseren en liefst meer verstedelijken (voor Bree 48%/52%). De stedelijke gebieden kunnen o.m. uit de reserve putten voor stedelijke woningbouwprojecten, sociale huisvesting en de standplaatsen voor woonwagenterreinen. Alle woonuitbreidingsgebieden binnen het afgebakende stedelijk gebied worden vrijgegeven.

¹ RSPL pagina 128

In het buitengebied kan van de reserve gebruik gemaakt worden voor o.m. het realiseren van provinciale voorbeeldprojecten voor kernverdichting, kleine woonprojecten met sociale koop- en huurwoningen om tot het gewenste aandeel van 10% sociale huisvesting te komen, het herlokalisieren van bewoners van niet te regulariseren weekendverblijven en standplaatsen woonwagenbewoners.

De provincie streeft naar een aandeel van minimum 10% sociale woningen op de totale woningvoorraad van een gemeente. Het accent moet gelegd worden op koopwoningen en huurwoningen met een verscheiden typologie (serviceflats, studio's, appartementen, woningen).

Van het kleinstedelijk gebied Bree wordt verwacht dat in totaal (bestaande en nieuwe) 7 staanplaatsen voor residentiële woonwagenbewoners gerealiseerd worden.

Bij de beoordeling van het ontwerp structuurplan van de gemeente en bij de afbakening van het stedelijk gebied zal de woonprogrammatie beoordeeld worden.

2.1.3 Provinciaal RUP - voorstudie afbakeningsproces

(zie kaart 14 en 15: Afbakening kleinstedelijk gebied)

Situering

In haar opdracht om de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree in een ruimtelijk uitvoeringsplan vast te leggen, heeft het provinciebestuur een voorstudie van dit afbakeningsproces goedgekeurd (juni 2005).

In het afbakeningsproces stelt de provincie een voorstel van afbakeningslijn en actieprogramma voor. Deze worden later vertaald in een provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Voor deze opdracht heeft het provinciebestuur het stedelijk gebied geanalyseerd en verder binnen bijkomend onderzoek, de behoeftebepaling van wonen en werken opgesteld en de grensstellende elementen voor het stedelijk gebied vastgelegd. Uit het geheel volgt een hypothese van de gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied Bree en uiteindelijk de afbakeningslijn en de actiepunten.

Studiegegevens

In het bijkomend onderzoek werd voor het wonen volgende taakstelling voorgesteld. Deze wijkt af van de oorspronkelijke taakstelling van het RSPL.

| | |
|---------------------------------|-----|
| § taakstelling wonen 1992-2007: | 960 |
| § reeds gerealiseerd 1992-2002: | 432 |
| § rest taakstelling 2002-2007: | 528 |

Om de taakstelling te realiseren mag verwacht worden dat 180 kavels aan uitgeruste wegen binnen vijf jaar vrijkomen. Nog 348 wooneenheden zijn te realiseren in binnengebieden en in woonuitbreidingsgebieden. Hierin werden respectievelijk 369 en 127 of in totaal van 506 potentiële wooneenheden vastgesteld.

Voor bedrijvigheid werd een uitbreiding van kanaal noord vastgesteld in twee fasen, met een bijkomende reserve voor de mogelijkheid lokatie van LAG. Verder werd een uitbreiding voorzien voor Scana-Noliko.

Actiepunten

algemene acties:

- § vastleggen van de afbakeningslijn in een RUP
- § vastleggen van rictdichtheden voor binnengebieden en woonuitbreidingsgebieden (het totaal gemiddelde moet minimaal 25 wo/ha bedragen)

specifieke acties of geïntegreerde projecten:

- § stadsuitbreiding Graevenveld – Gerdingen (RUP reservewoongebied en grootschalige detailhandel, aanduiding van de aansnijdbaarheid en mogelijk een onteigeningsplan worden hierbij toegevoegd)
- § stadsuitbreiding Gerkenberg
- § woonuitbreidingsgebied 10 Meeuwerkiezel
- § uitbreiding kanaal Noord
- § randstedelijk groengebied Boneput
- § doortocht N73 met opmaak streefbeeld AWW
- § uitbreiding Scana Noliko
- § woonwagenterrein

2.1.4 Gewestplan

(Zie kaart 16: Gewestplan)

Het gewestplan is totnogtoe het belangrijkste juridisch kader voor de ruimtelijke ontwikkelingen van Bree (gewestplan Neerpelt-Bree - 22 maart 1978).

Hoofdbestemming is landbouw waarvan een groot deel landschappelijk waardevol is. Tweede belangrijkste functie is natuurgebied, vaak gelokaliseerd in de grensgebieden. Industriegebieden liggen aan beide zijden van de Zuid Willemsvaart, met aan de stadszijde in hoofdzaak gebieden voor K.M.O. en een klein deel milieubelastende industrieën en de overzijde van het kanaal met enkel milieubelastende industriegebieden. Twee bijkomende K.M.O. zones zijn gelegen langs de Peerderbaan en de Vostert ten westen verbinding Bree Gruitrode.

Het gewestplan bevestigt de bestaande woongebieden. Nog niet ingevulde woonuitbreidingsgebieden vinden we voornamelijk ten noorden van het centrum, in Opitter en ten zuiden van de woonwijk Vostert.

Voor lijninfrastructuur is er een reservatiezone voorzien voor het verder aanleggen van de noord-zuid verbinding Hamont-Tongeren en zijn er reservatiestroken voorzien voor de verbreding van het kanaal. De opportuniteit van beide reserveringen wordt momenteel in vraag gesteld.

Natuur- en bosgebied vinden we in de valleizones van de Itterbeek, de Zuurbeek en de Abeek. Dit laatste natuurgebied is goed aaneengesloten, enorm uitgestrekt en gemeentegrensoverschrijdend. Enkel in de Zuurbeekvallei is een gebied voor dagrecreatie en verblijfsrecreatie voorzien.

Tabel: Bodembestemming volgens gewestplan

| Bestemmingstype | oppervlakte in % |
|--|-------------------------|
| woongebieden | 5% |
| woongebieden met cultureel- en/of esthetische waarde | 0% |
| woongebieden met landelijk karakter | 4% |
| woonpark | 2% |
| gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut | 1% |
| gebieden voor dagrecreatie | 0% |
| gebieden voor verblijfsrecreatie | 0% |
| parkgebieden | 1% |
| bufferzones | 1% |
| natuurgebieden | 17% |
| natuurgebieden met wetenschappelijke waarde of natuureservaten | 0% |
| bosgebieden | 0% |
| agrarische gebieden | 33% |
| landschappelijk waardevolle agrarische gebieden | 33% |
| milieubelastende industrieën | 2% |
| ambachtelijke bedrijven en KMO's | 1% |
| ontginningsgebieden | 0% |
| bestaande waterwegen | 1% |
| totaal | 100% |

(Bron: OC - GIS Vlaanderen)

Evolutie bodemgebruik¹: De effectief bebouwde oppervlakte bedroeg 8,9% in 1995 tegenover 6,6% in 1985, of een stijging met 34,8% op 10 jaar tijd.

Bij BPA goedgekeurde wijzigingen gewestplan:

1. B.P.A. Veestraatveld: omvorming landbouwgebied naar sportzone (2 voetbalvelden) (M.B. 30/06/1994).
2. B.P.A. kleinhandelszone Meeuwerkiezel: omzetting van woonuitbreidingsgebied naar kleinhandelszone-toonzalencomplex (M.B. 28/11/1995). – BPA is vernietigd door de Raad van State
3. B.P.A. Opitterkiezel: omvorming woonuitbreidingsgebied en woongebied naar K.M.O. zone. (M.B. 29/ 04/1997) – herziening dd. 26/03/2003 .

¹ Stativaria 14 en 18 Ministerie van de Vlaams Gemeenschap - Administratie Planning en Statistiek

Het stadsbestuur heeft verder een aantal wijzigingen van het gewestplan voorgesteld, die totnogtoe niet goedgekeurd of gerealiseerd werden.

1. Uitbreiding industriegebied kanaal Noord ten noorden van de N73 en aansluitend op NOLIKO
2. Verdere aanleg van de regionale verbindingsweg die Bree en de andere noord-Limburgse gemeenten beter moet ontsluiten naar Genk.
3. Bestemmingswissel van woonuitbreidingsgebieden met landbouwzone in Opitter. Woonuitbreidingsgebied Caubergstraat - St. Jozefsstraat omzetten naar landbouw in ruil voor een uitbreiding van de woonzone tussen de Carloweg – Dreelveldweg.
4. Bestemmingswijziging openbaar nut van het klooster Gerkenberg naar woonzone.

2.1.5 Habitatrictlijn- en vogelrichtlijngebieden

(Zie kaart 17: Habitat- en vogelrichtlijngebieden)

Inleiding

De kaart toont de afbakeningen van de speciale beschermingszones in uitvoering van de Europese richtlijnen 92/43/EEG (Habitatrictlijn) en 79/409/EEG (Vogelrichtlijn): de habitatrictlijngebieden (SBZ-H) en de vogelrichtlijngebieden (SBZ-V). De afbakening van de habitatrictlijngebieden in Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering op 4 mei 2001. Vroeger verspreide afbakeningen van gebieden volgens de Habitatrictlijn op basis van de beslissing van de Vlaamse Regering van 14 februari 1996, vervallen.

Habitatrictlijn

De Europese richtlijn 92/43/EEG van 1992, inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beter bekend als de Habitatrictlijn, heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

Het kaartbeeld toont de afbakening van de SBZ-H (habitatrictlijngebied). Rond elk SBZ-H wordt een contour van 700 m aangegeven. Deze contour is een indicatieve afstand voor het aangeven van de nabijheid van een SBZ-H. Mogelijk kunnen plannen en projecten binnen deze contour significante effecten hebben op de SBZ-H. Deze afstand moet in alle redelijkheid worden geïnterpreteerd. Mogelijk kunnen plannen en projecten buiten deze contour eveneens een significant effect hebben op de SBZ-H. Indien kan worden aangenomen dat er een significant effect is, is het aangeraden in de planningsfase van het project contact op te nemen met het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, departement LIN – AMINAL, afdeling natuur.

Voor Bree zijn twee habitatrictlijngebieden van toepassing:

- Abeek met aangrenzende moerasgebieden – code BE2200033 – 2523Ha
- Itterbeek met Brand, Jagersborg en Schootsheide en Bergerven – code BE2200034 – 1869Ha

Vogelrichtlijn

In 1979 werd de Europese richtlijn 79/409/EEG inzake het behoud van de vogelstand, beter bekend als de Vogelrichtlijn, uitgevaardigd. Het doel ervan is de instandhouding van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het Europese grondgebied van de lidstaten te bevorderen. In Vlaanderen werden in 1988 in uitvoering van deze richtlijn een aantal SBZ-V aangeduid.

Het kaartbeeld toont de afbakening van de SBZ-V (vogelrichtlijngebied). Rond elk SBZ-V wordt een contour van 700 m aangegeven. Deze contour is een indicatieve afstand voor het aangeven van de nabijheid van een SBZ-V. De interpretatiecriteria binnen deze contour stemmen overeen met de habitatrictlijngebieden.

Voor Bree is één vogelrichtlijngebied van toepassing, het hoort tot de categorie van de niet integraal beschermde gebieden:

- Hamonterheide, Hageven, Buitenheide, Stamprooierbroek en Mariahof – code BE 3.14 – 13125Ha

2.1.6 Beschermde monumenten en landschappen¹

(Zie kaart 18: Beschermde monumenten en landschappen)

Beschermde monumenten:

1. St Michielskerk; koor, kruisbeuk, deel van het schip - beschermingsbesluit 21.09.1936. In 1991 werd de hele St. Michielskerk beschermd als monument.
2. Kapel van O.L.Vrouw Troosteres der Bedrukten - Opitter - beschermingsbesluit 30.12.1933.
3. Sint Trudo kerk (m.u.v. toren) Opitter, beschermingsbesluit 21.09.1936. Dit besluit wordt op 23.09.1997 uitgebreid met de bescherming van de kerktoren, de kerkhofmuur, de pastorie met aanhangsels en de tuinmuur.
4. Sint Pieterskerk Tongerlo - beschermingsbesluit 21.09.1936.
5. Sint Martinuskerk Beek, beschermingsbesluit 25.03.1938.
6. O.L.Vr. Kerk Gerdingen met omringende kerkhof - beschermingsbesluit 08.09.1981.
7. Bisschoppelijk St.Michielscollege (schoolgebouw en kapel) Bree centrum - beschermingsbesluit 12.11.1975.
8. Genamolen-Abeek te Beek - 26.10.1993.
9. Keyaertmolen-Itterbeek te Tongerlo - 18.11.1993.
10. Galdermansmolen-Itterbeek te Tongerlo e.o. als dorpsgezicht - 19.03.1996.
11. Pollismolen-Itterbeek-Opitter- beschermingsbesluit 28.12.1994.

Beschermde stads- en dorpsgezichten

12. Omgeving Genamolen-Abeek te Beek als dorpsgezicht - 26.10.1993.

¹ Bron: www.monument.vlaanderen.be - toestand februari 2005

13. O.L.Vr. Kerk Gerdingen met omringende kerkhof – als dorpsgezicht 08.09.1981.
14. Omgeving Pollismolen-Itterbeek-Opitter- als dorpsgezicht - 28.12.1994.
15. Omgeving Sint Trudo kerk en Pastorij Opitter met kerkhof en pastorietauin als stadsgezicht – 23.09.1997
16. Omgeving Keyaertmolen-Itterbeek te Tongerlo – als dorpsgezicht - 18.11.1993.
17. Omgeving Galdermansmolen-Itterbeek te Tongerlo als dorpsgezicht - 19.03.1996.

Er zijn geen beschermde landschappen

2.1.7 Het VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk)

(Zie kaart 19: Vengebieden)

VEN-gebieden vormen tezamen een netwerk van waardevolle natuurgebieden in Vlaanderen. Voorbeelden van dergelijke netwerken zijn ondermeer bepaalde rivieralleen of bijzondere landschappen. De selectiekaart van de VEN-gebieden duidt deze netwerken van waardevolle natuur aan. In deze gebieden krijgt de natuur een bijkomende bescherming en worden er instrumenten ingezet zodat eigenaars en beheerders mogelijkheden en middelen krijgen voor de instandhouding van die natuur zodat in de toekomst iedereen in Vlaanderen nog kan beschikken over voldoende bos en natuur om in te recreëren, te leven en te werken. De Vlaamse Regering keurde de eerste selectie van de gebieden voor het Vlaams Ecologisch Netwerk definitief vast op 18 juli 2003.

2.1.8 Provinciaal RUP Kempenheuvel Bree

Het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voor zonevreemde openluchtrecreatieve verblijven 'Kempenheuvel Bree' verkrijgt op 12 februari 2003 bij goedkeuring van het RSPL het statuut van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan. Het RUP voorziet de omzetting van het gebied voor dagrecreatie naar verblijfsrecreatie om zo de zonevreemde situatie op te lossen.

2.1.9 Gemeentelijke plannen van aanleg

(Zie kaart 20: BPA's)

| Naam BPA | Goedgekeurd | Aard |
|-----------------|---|--|
| 1. Bree Centrum | 02/05/1951 (KB) 09/07/1971 (wijziging) 11/05/1982 (wijziging) | Het BPA behandelt de oude stadskern van Bree binnen de wallen. Het plan geeft het kader aan voor het bouwen en de bestemmingen in het centrum. Het voorziet in een verdichting van het wonen door herwaardering van |

| | | |
|--|--|---|
| | 20/11/2000 (herziening) | binnengebieden, die als projectzones zijn opgevat. BPA is in uitvoering – geen bijsturing nodig. |
| 2. Opijter Centrum | 16/07/1959 (KB) 22/11/1962 (wijziging) 22/11/1962 (wijziging) 07/01/1966 (wijziging) 04/07/1972 (wijziging) 20/04/1983 (wijziging) 24/06/1992 (wijziging) 1998 (in herziening) 25/03/1999 (definitieve goedkeuring gemeenteraad) | Het plan voorziet in versterking van de kern en een verbetering van de doortocht. BPA is definitief goedgekeurd. |
| 3. Zonevreemde bedrijven | 03/09/2004 (MB) | |
| 4. Kleinhandelszone Meeuwertkiesel | 09/02/1998 (MB) | Het plan zet woonuitbreidingsgebied om naar kleinhandelszonetoonzalencentrum met invloed van verkeersaantrekkende functies aan de rand van het stadscentrum. BPA is goedgekeurd. BPA kan niet uitgevoerd worden wegens procedure Raad van State – het werd voorlopig ongunstig geadviseerd door de auditeur. |
| 5. Peerderbaan Industriezone art.17 | 12/06/1973 (KB) | Het plan beoogt de verkaveling van industrieterrein. BPA is goedgekeurd. |
| 6. Hoogveld | 1973 13/09/1973 (goedgekeurd KB) | De wijk is volledig volgebouwd met sociale huisvesting. BPA is goedgekeurd. |
| 7. Tongerlo Centrum | 16/07/1959 (KB) 22/07/1982 (wijziging) 04/09/1985 (wijziging) 1998 (herziening) 08/2003 (voorontwerp) | Het plan beoogt kernversterking; diversiteit en multifunctionaliteit en waardering eigen dorp. BPA is in herziening. Het voorontwerp is afgerond. |
| 8. Opijterkiesel | 29/04/1997 (MB) 26/03/2003 (herziening) | Het plan voorziet in de omvorming van woonuitbreidingsgebied en woongebied naar KMO-zone. BPA is goedgekeurd. |
| 9. Veerstraatveld Beek art.15 | 30/06/1994 (MB) | Het plan voorziet in de omvorming van landbouwgebied naar sportzone. BPA is goedgekeurd. |
| 10. Industriezone Kanaal rechts art.15 | 08/05/1975 (MB) | Het plan voorziet in de uitbreiding van de industriezone aan de noordzijde van het kanaal. |

| | | |
|---|---|--|
| | | BPA is goedgekeurd. |
| 11. Veeweide | 1999 (opstart) 03/06/2003 (MB) | Het plan beoogt een verbetering van de ordening van het gebied als ambachtelijk gebied met aansluitend wonen. Het BPA is goedgekeurd. |
| 12. Zonevremde infrastructuur en terreinen voor sport, recreatie en jeugd | 1999 (opstart) maart 2004 definitieve aanvaarding gemeenteraad | Via het plan wordt de bestaanszekerheid van de zonevremde terreinen en gebouwen voor recreatie, sport en jeugdactiviteit verhoogt. Voorlopige aanvaarding en openbaar onderzoek afgerond. |
| 13. BPA Gravenveld | 30/05/2001 | Invulling van een woonuitbreidingsgebied ten noorden van Bree-centrum |

2.2 RUIMTELIJKE BELEIDSPLANNEN

2.2.1 Lokale plannen en studies

2.2.1.1 Gemeentelijk structuurplan Bree

Inleiding

Bree heeft een planningstraditie die startte met de opmaak van een structuurplan in 1978. Het verhaal van een andere aanpak van de sociaal-ruimtelijke omgeving of van een zoeken naar meer kwaliteit voor de stad en haar gebruikers begon reeds in 1974. Bree werd zich bewust van zijn eigen architecturale en stedenbouwkundige kwaliteiten: goede dingen doen op de maat van een kleine stad met een middeleeuwse oorsprong; de maat van de voetganger en de kleinschalige handel. Het B.P.A. van de stadskern werd in herziening gesteld en Bree won het bronzen truweel van het monumentenjaar 1975.

Met de start van een structuurplan in 1978 gaf Bree de voorrang aan de dorpskernen. Als actieplan werd tegelijkertijd de stadswal, die in 1950 werd omgevormd tot een 2x2 verkeersweg, heringericht in een ring met parkeerruimte, groen en openbaar vervoer. In 1983 werd de belangrijkste winkelstraat omgevormd tot een autovrije woon-winkelstraat.

In 1984 werden de eerste concrete aanzetten voor een ruimtelijke structuurschets gegeven met de opmaak van de oriënterende nota structuurplan Bree door de werkgroep Breenovatie. De gemeenteraad keurde 28 richtdoelstellingen goed. Enkele accenten uit de nota:

- rehabilitatie van de historische kernen met stads- en dorpsgezochten als drager voor een harmonische invulling
- beperken van de verkavelingen in het buitengebied en concentreren van het wonen in de kernen – een kwaliteitsvolle woonomgeving moet een sterke impuls geven om het wonen in de kernen aantrekkelijk te maken.
- een verkeersmodel met een hiërarchie van wegen als basis voor een verkeers- en vervoersbeleid, waarin verkeersveiligheid centraal staat
- optimale inspraak (volksinbreng) in het ruimtelijk beleid.

In 1986 werden de hoofdstraten van het centrum heraangelegd. De laatste 10 jaren ging de aandacht vooral uit naar het wonen in de stad, het verkeersveilig maken van straten, de doortochtenproblematiek en de natuur/landbouwproblematiek. Dit gebeurt grotendeels via de opmaak van B.P.A.'s en door aankoop van gronden die strategisch gelegen zijn voor de natuur.

In 1995 maakt de werkgroep Breenovatie een "Oriënterende nota structuurplanning Bree" op. Dit is de aanzet voor een nieuw structuurplanningsproces.

2.2.1.2 **Structuurplannen omliggende gemeenten**

Er wordt kort een stand van zaken gegeven over de omliggende gemeenten:

Bocholt: het structuurplan is in opmaak.

Meeuwen-Gruitrode: Het structuurplan is goedgekeurd

Maaseik: Het structuurplan is goedgekeurd

Kinrooi: het structuurplan is in opmaak.

2.3 SECTORALE BELEIDSNOTA'S, STUDIES, VISIES, ...

2.3.1 Gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP)

De gemeente die de milieuconvenant ondertekend hebben met het Vlaams Gewest waren verplicht naast de aanwerving van een milieuambtenaar, een gemeentelijk natuurontwikkelingsplan op te stellen. Een G.N.O.P. kan omschreven worden als een structuurplan voor de natuur. Het G.N.O.P. werd goedgekeurd op de gemeenteraad van 27 juni 1996.

Naast een algemeen, geografisch en juridisch deel gaat de studie dieper in op de natuurgebieden, bedreigingen en kwaliteiten van de gemeente met als algemene doelstellingen: beheer natuurgebieden, opheffen knelpunten, gebieds- en soortenbescherming. Dit alles resulteert in een actieplan met de volgende acties:

1. natuurgericht bosbeheersplan: gemeentegrensoverschrijdende b.v. Solterheide regionale visie noodzakelijk, onnodig gemotoriseerd verkeer voorkomen, alle terreinfietsen.
2. sensibiliseringscampagne 'natuurvriendelijke bossen'.
3. vrijwaren 'open ruimte' gebied "Solt" i.s.m. Maaseik.
4. afbouwscenario illegale weekendverblijven.
5. landschappelijke inpassing K.M.O. zone Peerderbaan: d.m.v. 25 m. bufferzone, strook te beplanten eventueel aarden wal.
6. natuurgericht toerisme "Pollismolen" met o.a. bosmuseum, natuurleerpad met aandacht voor relatie Park van Opitter.
7. beheer hooilanden Pollismolen.
8. versterking doortocht Itterbeek door Opitter door natuurgerichte heraanleg van het openbaar domein dorpsplein tegenover de kerk.
9. rangschikking als landschap Itterbeekvallei i.s.m. gemeente Meeuwen-Gruitrode

10. paddenoverzetactie Opstraat en Mokenstraat.
11. behoud, herstel en verdere uitbouw "bosmierenreservaat" (Royerheide aan de voet van Solterheide).
12. beperken overstorten.
13. aankoopsubsidie terreinbeherende vereniging.
14. coördinatie comité Sint Maartensheide.
15. beheersplan houtkanten op het openbaar domein.
16. beheersovereenkomsten openbare eigendommenbeheersovereenkomsten voor gemeente-eigendommen in de vallei van de Abeek en de Sint Maartensheide.
17. informatiecampagne beheersovereenkomsten.
18. poelen sint Maartensheide: herinrichting van 3 ha. gemeente-eigendom met de aanleg van houtkanten, twee poelen en vershraling van het terrein.
19. realisatie stiltegebied "Stramprooierbroek" Sint Maartensheide, Mariahof,...
20. ondersteunen beheersplan Watering Grootbroek.
21. herstel Nieuwbeek en vijverstelsel voorkomen van instroom van water hogere landbouwgronden in de Lossing, en mogelijkheid zijn om landbouwgronden te bevoeien met water uit de Abeek.
22. scheiding water Zuurbeek en Breeerstadsbeek.
23. ondersteuning natuurontwikkelingsproject 'De Luysen', de Luysen is een voormalig recreatieoord dat als natuurgebied ontwikkeld kan worden.
24. natuurgericht beheersplan "Jan Van Abroek".
25. natuurgericht inrichtings- en beheersplan "Boneput-park".
26. realisatie educatief reservaat "Vlasroterbeek": uitbouw educatief reservaat + ecologische infrastructuur (dichtbij scholengemeenschap gelegen).
27. natuurgericht beheer "park van Opitter".
28. schermbos industriezone Bree noord d.m.v. ± 50 m. brede bufferzone en te laten kaderen binnen een globaal ontwikkelings- en begroeiingsplan totale industrieterrein.
29. behoud, beheer en ontwikkeling holle wegen en taluds Steenberg en Gerkenberg.
30. subsidiereglement boomgaarden, hagen, houtkanten,...
31. bermbeheersplan.
32. vrijwaren en verbeteren openbaar domein in het landelijk gebied b.v. Solt, Steenberg, Abeekvallei,...
33. sensibiliseringscampagne erfbeplanting.
34. subsidies voor beheerswerken door jeugdgroeperingen.
35. creatie verkeersluwe gebieden b.v. Luytenstraat, Eetseveldstraat.
36. organisatie Breese natuurweek.
37. educatief centrum met regionale uitstraling b.v. Luysen, Pollismolen
38. multifunctioneel stadspark omgeving dekenij.

2.3.2 Woonbehoeftestudie¹

(Zie kaart 21: Woonzones woonbehoeftestudie 1998)

Bree heeft haar woonbehoeftestudie diverse malen geactualiseerd. Het laatste document dat aan AROHM ter beoordeling werd voorgelegd bestaat uit twee delen: 'actualisering woonbehoeftestudie – juni 1998' en 'actualisering woonbehoeftestudie addendum – 14 oktober 1998'.

¹ Technum 1997

Het woonbeleid wordt volledig in dit structuurplan opgenomen, de gemeentelijke woonbehoeftestudie heeft sinds de taakstelling en de context die het RSPL uitgewerkt heeft, haar relevantie verloren en verdwijnt.

Om het beleidskader naar wonen en woonuitbreidingsgebieden zo ruim mogelijk te situeren, vermelden we de belangrijkste vaststellingen, doelstellingen en acties van deze gemeentelijke woonbehoeftestudie, de demografische gegevens worden, voor zover relevant, opgenomen in de nederzettingsstructuur.

- matige groei van het woningbestand in vergelijking met de omgevende gemeenten
- geringe leegstand (1.31%)
- de totale behoefte volgens een gesloten prognose voor de periode 1997-2012 bedraagt 982 wooneenheden
- de gemeente beschikt anno 1997 nog over 911 bouwpercelen met een rechtstreekse bouwtitel. Dit is weinig vermits hiervan gemiddeld slechts 30% per 10 jaar op de markt komt. De helft van deze percelen wordt nog gebruikt voor landbouw.
- in herwaarderingsgebieden en ingesloten woongebieden is er nog een reserve van 173 tot 293 woonentiteiten
- bij een gemiddelde bebouwing met 15 woningen per hectare bedraagt de reserve in woonuitbreidingsgebieden nog 753 wooneenheden – de ontwikkeling van enkele woonuitbreidingsgebieden is niet gewenst omdat ze niet of onvoldoende aansluiten bij een bestaande kern.
- versterken van het stedelijk gebied d.m.v. een aanbodbeleid en aandacht voor de kernen van het buitengebied
- de dealkernen Bree en Opitter zullen het grootste deel van de woonbehoefte moeten opvangen.
- er wordt een onderscheid gemaakt tussen prioritair te ontwikkelen binnengebieden en reservezones (na 2012)
- Taakstelling:
 - woonzones aansluitend bij het stedelijk gebied (W1, W2, W3, W4, WU1 en WU2)
 - woonontwikkelingen bij de kernen van het buitengebied (LW1, WU5, W5, W6, W7, LW2, WU9 en WU7)
- Voorgestelde bestemmingswijzigingen met planologische ruil als bijkomende doelstelling – het structuurplan moet uitwijzen welke zones hiervoor het meest geschikt zijn:
 - ontwikkelen van WU6 (Vostert) is aantasting van open ruimte en sluit te weinig aan bij de woonwijk
 - WU8 (Opitter) achter brouwerij Opitter – niet ontwikkelen omwille van de ligging tegen de brouwerij
 - LW3 (Tongerlo) – negatieve randvoorwaarden van de locatie

2.3.3 Mobiliteitsplan

(Zie kaart 22: Mobiliteitsplan, routes en categorisering (kaarten 3,4,5 en 6))

(Zie kaart 23: Mobiliteitsplan, inrichtingsprincipes en parkeren in het stedelijk gebied (kaarten 7, 8 en 11))

In het kader van het mobiliteitsconvenant dient de gemeente een mobiliteitsplan op te maken. De planvorming verloopt in drie fasen: de oriëntatiefase, de opbouw van het plan en de vertaling van het voorkeurscenario in het beleidsplan. Het 'Beleidsplan' met 'Overzicht van maatregelen', dateert van september 2000.

We geven een selectie van maatregelen weer die relevant zijn voor het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan uit het 'Overzicht van maatregelen':

Actietabel 1: Ruimtelijke ontwikkelingen

- Strategisch project publieke ruimte en groenstructuur in Bree centrum
- Opwaardering centrum Opitter met doortocht
- Koppeling van lokatiebeleid aan parkeerbeleid
- Ontwikkeling kmo-zone ten noorden van Bree tot Bocholterkiezel, Sportlaan en Hamonterweg
- Herlocalisatie LAG, project wonen aan het water

Actietabel 2: Openbaar vervoerplan

- Onderzoek naar mogelijke herinrichting van de N76 en de N73
- Optimaliseren van het bestaand openbaar vervoer knooppunt in Bree
- Aanleg carpoolparking ter hoogte van de N76 en de N73
- Diverse snelbussen

Actietabel 3: Fietsroutenetwerken

- Uitbouw of verbetering van diverse functionele fietsroutes langs de gewestwegen
- Fietsontsluiting industriezones Kanaal-Noord en Kanaal-Zuid optimaliseren of aanleggen
- Optimaliseren van de fietsaccommodatie op de kleine ring
- Behoud fietsoversteken Zuid-Willemsvaart
- Onderzoek naar aanleg van fiets-en voetgangers tunnels onder de en 73 (Rode Kruislaan)
- Overdekte fietsenstallingen aan knooppunt openbaar vervoer en nabij winkelgebied centrum

Actietabel 4: Verblijfsgebieden en voetgangersnetwerken

- Creëren van poorteffecten met verlaging van de snelheid bij toekomen in Bree, Opitter, Tongerlo, Vostert en Beek
- Inrichting van zone 30 in centrum- en woonstraten
-

Actietabel 5: Beleidsplan autoverkeer

- Studie naar de regionale ontsluiting van de regio Noord Oost Limburg met Genk en Hasselt
- Studie naar de herinrichting van de N76 en de N73

- Herinrichting centrum binnen de kleine ring

Actietabel 6: Verkeersveiligheidsplan

- Creëren van verblijfsgebieden met aangepaste maximum snelheid
- Doortrekken van de N76
- Reduceren van de aansluitingen op de N76 en de N73
- Aanleg rotonde op de kruising met de N793

Actietabel 7: Parkeerbeleidsplan

- Parkeerorganisatie centrum Bree
- Aanleg van een stadsrandparking nabij de sporthal

Actietabel 8: Goederenvervoer over water

- Aansluiting van de bedrijvenszone Kanaal-Noord aan de Zuid-Willemsvaart door de bouw van een kaaimuur met overslaghaven

2.3.4 Strategisch commercieel plan (Mercurius 1998)

Inleiding

De Vlaamse regering stelde in kader van het Mercurius-project middelen ter beschikking voor initiatieven die gericht zijn op het stimuleren van de handelsactiviteiten binnen de steden en de kerngemeenten. Voor het einde van 1997 diende de deelnemende gemeentes een strategisch commercieel plan in te dienen. Bree werd geselecteerd in de eerste fase, maar helaas niet in de tweede ronde. Het Mercuriusplan blijft evenzeer een waardevol document waarop het bestuur zijn huidig strategisch commercieel beleid baseert.

In de toekomst zal Bree zich dienen te ontwikkelen als een centrumstad in de regio.

Zowel wat betreft de commerciële functie, de functie op vlak van tewerkstelling, gemeenschapsvoorzieningen, toeristische en recreatieve voorzieningen dient Bree verder uitgebouwd te worden als de centrale pool en als regionaal centrum. Voor de stad Bree ligt de nadruk op bovenlokale voorzieningen, voor de deelgemeenten ligt de nadruk op dagdagelijkse voorzieningen. De stad moet er op toezien dat wildgroei van handelszaken in het buitengebied wordt voorkomen en bestaande kernen worden versterkt. Bree zal in de toekomst meer aandacht schenken aan de woonfunctie en de centrumversterking. Een gericht stadsmarketingplan zal Bree als koopcentrum profileren en positioneren als regionaal centrum, ook voor de grensregio. Streven is het behoud van de huidige concurrentiepositie.

Doelstellingen

Oopwaarderen van de publieke ruimte, meer bepaald de belangrijkste winkelstraten maar ook in de woonstraten die een verbinding uitmaakt tussen twee winkelstraten, binnen de kleine ring en de kleine ring zelf;

Het verplaatsen van de handelsactiviteiten naar de open ruimte worden afgeremd: de activiteiten buiten de kleine ring worden ruimtelijk geconcentreerd in een kleinhandelszone;

Kernversterkend beleid waarbij het verblijfskarakter, de herkenbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van het centrum verhoogd wordt middels het opwaarderen van het publieke domein

Projecten

- opwaardering publieke ruimten en groenstructuur in het centrum van Bree gekoppeld aan de ontsluiting van het stadspark 'hof van de Deken'. (gerealiseerd)
- uitbouw van een congres- en seminarieruimte in het voormalige Augustijnenklooster (herbestemming als stadhuis + culturele infrastructuur als invulling ontbrekende binding tussen de omgevende bedrijfswereld en de stadskern) . (gerealiseerd)
- aanleggen van een ondergrondse parkeergarage achter het stadhuis op het gebied van het voormalige Augustijnerklooster (gerealiseerd)
- aantrekken stadsmanager stadsmanagementsproject: publieke private samenwerking aan de realisatie van het centrumplan. (gerealiseerd)
- stadsmarketing de stedelijke en commerciële kwaliteiten van Bree in de kijker plaatsen door het opstellen van een marktontwikkelingsstrategie en promotieplan ter verbetering van de aantrekkingskracht van het centrum. (nota "Visie op stedelijke identiteit" 2004- met concrete projecten is in ontwikkeling – de projecten werden waar nodig opgenomen in richtinggevend gedeelte)
- hotel naast de congres- en seminarieruimte; (renovatie H.Hartinstituut - in aanbouw – Kloosterstraat)
- woonproject met binnenruimte naar de franse tuin achter het nieuwe stadhuis; (tuin gerealiseerd / woonproject voor 2/3 beëindigd)
- kleinhandelszone Meeuwerkiezel voor handelszaken die in het centrum geen ruimte vinden (optie werd gewijzigd – kleinhandelszone wordt woonzone)
- evenementenhal aan de rand van het centrumgebied in de omgeving van de sportzone voor grootschalige sport- en culturele manifestaties. (gerealiseerd)

2.4 RELEVANTE STUDIES EN PROJECTEN M.B.T. DE STREEK, DE GEMEENTE OF SPECIFIEKE ONDERWERPEN

2.4.1 Grensoverschrijdend landschap Stramprooierbroek e.o.¹

Situering

In 1989 hebben de gemeenten Weert, Stramproy, Budel, Kinrooi, Bree, Bocholt, Maaseik en Hamont, een intentieverklaring afgelegd waarin ze zich gezamenlijk willen inzetten voor de realisering van een grensoverschrijdend landschap.

Het gebied is noordwest-zuidoost gelegen vanaf Weert in het noorden tot aan Maaseik in het zuiden met o.a. Stramprooierbroek –Wijfelterbroek-Laurabossen. "Een grensoverschrijdend landschap is een gebied van tenminste 10.000 ha. Bestaande uit zowel natuurterreinen, wateren en/of bossen als cultuurgronden en nederzettingen, dat een grote rijkdom vertegenwoordigt aan natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten en aan cultuurhistorische waarden en als zodanig een overwegend samenhangend en harmonisch geheel vormt, waarin het beleid erop gericht is – uitgaande van een conceptie voor inrichting, ontwikkeling,

¹ uit "Hereen'ge wat het oude verdeelde". Intergemeentelijke werkgroep grensoverschrijdend landschap Stramprooierbroek e.o. 1992.

beheer en bestuur van het gebied als geheel - het specifieke en gedifferentieerde karakter van het gebied, met name ook t.b.v. de zich recreërende mens, in stand houden en te ontwikkelen, waarbij rekening wordt gehouden met de sociaal-culturele en economische belangen van de aldaar wonende en werkende bevolking.”

Van de 25 zones van het grensoverschrijdend project zijn er 5 gelegen in Bree: de zones Brand, Basdonck, Grootbroek, Urlobroek en Sint Maartensheide.

Zo is de Brand het op één na kleinschaligste landbouwgebied van Vlaanderen (de combinatie van deze kleinschaligheid over 300 ha. is wellicht een unicum). De andere gebieden Basdonck, Urlobroek en Groot Broek vormen een typische lappendeken waarin de afwisseling tussen de volgende landschapselementen centraal staat: weilanden, bestaande van fijnspar, lork en populier, kapvlakten (wilgenroosje en boskruiskruid) met wissenteelt, elzenbroekbosjes, eiken-berkenbosjes. Sint Maartensheide, het grootste gebied in Bree is een gevarieerd landschap met een hoge biologische waarde: talrijke weilanden en akkers, eiken-berkenbosjes, resterende grove dennenbosjes omgeven door houtkanten. Op de vochtigste plaatsen elzenbossen en wilgenstruwelen. Aanplantingen van fijnspar, populier, grove den. Enkel in het deelgebied Hemelrijk is het oorspronkelijke karakter van het gebied bewaard gebleven het zuidelijk deel is gedegradeerd tot een open agrarisch gebied. Sint Maartensheide is een weidevogelgebied bij uitstek.

Bedreigingen

Landbouw ontwatering, rooiing van houtkanten, afbranden wegbermen en houtkanten, slechte kwaliteit van de Zuurbeek (eutrofiëring aanpalende percelen). De voedselarmoede van de vennen dreigt te verdwijnen door het uitspoelen van meststoffen naar het water. Schaalvergroting landbouw: kappen bomen en weghalen van heggen en houtwallen, intensieve landbouw en recreatiedruk

Stand van zaken

Buiten de Europese richtlijnen van habitat- en vogelrichtlijngebieden wordt er door de gemeente Bree een actief aankoopbeleid gevoerd in samenwerking met de natuurverenigingen. Zo is b.v. een groot deel van Groot Broek staatseigendom van de dienst groen. De studie van het stiltegebied (Lisec 1998) kadert eveneens in het kracht bijzetten van een grensoverschrijdende aaneengesloten open ruimte. Het provinciaal structuurplan beoogt deze intentie ook door de aanduiding van het gebied als open ruimte.

2.4.2 Streekvisie Noord-Limburg door het streekplatform Noord-Limburg

Het streekplatform Noord Limburg stelde in 1999 een streekvisie op. Het plangebied omvat de gemeentes die gelegen zijn in het gewestplan Neerpelt-Bree: Hamont-Achel, Bocholt, Overpelt, Neerpelt, Lommel, Hechtel-Eksel, Peer, Meeuwen-Gruitrode en Bree. De streekvisie is een charter, een intentieverklaring van de diverse gemeentes, m.b.t. voornamelijk de economische ontwikkeling van de streek gebaseerd op de studie van de omgevingsfactoren en een ruimtelijke structuurschets. Het uiteindelijke doel is het formuleren en uitwerken van strategische projecten.

Er wordt sectoraal gewerkt (actiedomeinen) met acties per sector en telkens een belangrijke strategische hefboom. De hefbomen met ruimtelijke impact:

- actiedomein industrie: strategische hefboom is het realiseren van een aaneengesloten industrieterrein van 450 Ha te Lommel

- actiedomein mobiliteit: met als strategische hefboomen de realisatie van een multimodaal overslagcentrum voor goederenvervoer en de organisatie van een nieuwe netstructuur voor het openbaar vervoer.
- actiedomein landbouw: diversificatie naar sierteelt, tuinaanleg en groententeelt
- actiedomein toerisme en recreatie: het schakelen in een toeristisch netwerk van attracties en voorzieningen

De stad Bree keurde in de gemeenteraad van februari 2000 deze streekvisie niet goed, omdat er niet tegemoet gekomen werd aan een aantal vooraf gemaakte wensen en opmerkingen en omdat er zo een tegenstrijdigheid zou ontstaan tussen de streekvisie en de gemeentelijke structuur- en mobiliteitsplannen. De opmerkingen hadden te maken met de vraag naar meer aandacht voor de Breese natuurgebieden ten noorden van het kanaal, de vraag naar uitbreiding van het bedrijventerrein kanaal noord, de weigering om een deel van het bedrijventerrein om te ruilen voor concentratie van de agro-industrie en de vraag naar een betere ontsluiting naar het autosnelwegennet.

Studie 'Open Ruimtegebied Noord-Limburg' oktober 2002 KUL-UG

Het Streekplatform Noord Limburg heeft opdracht gegeven aan KUL en UG om de open ruimte en het bijzonder de "met de landbouw samenhangende open ruimte" ruimtelijk door te lichten en de reeds aanwezige algemene visie over de ruimtelijke ontwikkeling te toetsen en waar nodig te differentiëren, zodat elementen worden aangereikt die de betrokken gemeenten moeten toelaten om hun gemeentelijk ruimtelijk structuurplan grensoverschrijdende consistentie m.b.t. de open ruimte in te bouwen.

Het gaat hier om de open ruimte die met landbouw samenhangt en niet in dominant bos- of natuurgebruik zijn. Agrarisch ruimtegebruik staat m.a.w. centraal. De studie gaat na de analyse van de planningscontext, vrij gedetailleerd in op een aantal specifieke agrarische thema's zoals: landbouwoppervlakte, tewerkstelling, veestapel, productie, leeftijdsstructuur en bedrijfsopvolging, bodembestemming en -gebruik. De studie eindigt met de selectie en uitwerking van elf deelgebieden. Voor Bree zijn het deelgebied 10 "Tongerlo-'t Hasselt" en deelgebied 11 "Steenberg", van belang. Elk deelgebied wordt eerst in kencijfers omschreven en verder uitgewerkt in: knelpunten en potenties voor de landbouw, inbreng van natuur en recreatie en maatregelen.

Deelgebied 10: "Tongerlo- 't Hasselt"

Knelpunten voor de landbouw:

- het valleigebied van de Itterbeek is zowel reliczone als ankerplaats
- voornamelijk melkvee bedrijven met een hoger potentiële toegevoegde waarde. Van de 67 landbouwbedrijven in dit deelgebied wordt verwacht dat de 39 actief blijven
- uitbreidende woonzones werk en versnippering van de landbouw en de hand
- 96ha van de natuur- en bosgebieden zijn in gebruik door de landbouwactiviteiten

Potenties voor de landbouw

- de bodem is geschikt voor groententeelt (cfr Noliko)
- Inbreng van natuur en recreatie
- watermolens hebben een bijzondere toeristisch-recreatieve potentie
- globaal zou in deze deelruimte ongeveer 100 ha kunnen vrijkomen om verder in te spelen op natuur, recreatie en toerisme

Maatregelen

- verruiming van de landbouwproductie met intensieve groenteteelt
- landschapsbeheer
- de hoofdontsluitingsstructuur vrijwaren van verdere bebouwing

Deelgebied 11: "Steenberg"

Knelpunten voor de landbouw

- de steilrand is een moeilijk gegeven voor de landbouw: erosierisico
- een deel van het gebied hoort bij het habitatrictlijngebied rond de Itterbeek
- melk- en rundveebedrijven horen tot de wijkers
- ongeveer 250 hectare natuurgebied in gebruik door de landbouw

Potenties voor de landbouw

- opnemen van de steilrand als landschappelijke functie
- goede potenties om een aaneengesloten landbouwgebied te blijven

Inbreng natuur en recreatie

- kleine landschapselementen te integreren in de mogelijke natuurverbinding tussen de Itterbeek- en de Aabeekvallei.

Maatregelen

- behoud van de steilrand omwille van natuurhistorische en toeristische redenen
- bijkomende bebouwing te weren (RUP)
- bodembewerking aan te passen aan steilrand

2.4.3 V.L.M. Vlaamse Landmaatschappij pilootproject Landinrichting Noordoost-Limburg

(Zie kaart 24: Landinrichtingsproject NO-Limburg – gebiedsopties)

Situering

In het besluit van de Vlaamse regering van 6 juni 1996 worden landinrichtingsplannen gedefinieerd. Het landinrichtingsplan bevat een richtplan en één of meerdere landinrichtingsprojecten. Doel is het creëren van stabiele structuren als voorwaarde om open ruimte op duurzame wijze te beschermen en in te richten. De uitvoering van de geplande inrichtingsprojecten gebeurt projectmatig.

Richtplan landinrichtingsproject Noord Oost Limburg

(Zie kaart: *Landinrichtingsproject Noordoost Limburg – Gebiedsopties (cfr startnota VLM)*)

Bij het landinrichtingsproject Noordoost-Limburg zijn vier gemeenten betrokken: Maaseik, Kinrooi, Bocholt en Bree.

In het eindvoorstel van het landinrichtingsproject Noordoost-Limburg worden voor verschillende zones verschillende doelen en maatregelen voorgesteld. De volgende zones met de nummering conform de kaart zijn van belang voor Bree:

- Zone 2 (tussen Bree en opitter): Verbeteren externe productieomstandigheden voor landbouw gekoppeld aan behoud openheid
- Zone 5 Agrarisch gebied met voortzetting grondgebonden activiteiten
- Zone 7 Ontwikkeling van natuurwaarden in verweving met een meer extensieve landbouwfunctie
- Zone 9 Behoud en herstel kleinschalig extensief agrarisch cultuurlandschap
- Zone 12 (Sint-Maartensheide) Bescherming en ontwikkeling weidevogelgebied
- Zone 13 (Abeek) Herstel natuurlijk karakter beek en valleien
- Zone 14 Behoud en ontwikkeling natuurlijke ecosystemen
- Zone 16 Natuurontwikkeling Zuid-Willemsvaart
- Zone 17 Landschappelijk integreren weg Kinrooi-Bree
- zone 18 Uitbouw netwerk recreatief en functioneel fietsverkeer

Inrichtingsplannen

In een aantal inrichtingsplannen, de plannen die zeer concrete maatregelen voorstellen, werden op het grondgebied Bree de volgende maatregelen voorgesteld:

- De Zuid Willemsvaart met bewegwijzering wandel- en fietsroutes en aanleg van enkele recreatieve steunpunten (zitbanken).
- De oude kanaalarm met de volgende maatregelen: versterken van de bufferfunctie via bosuitbreiding op braakterreinen vlakbij invalsweg (+ parkeer en picknick) en aan de rotonde (grondgebied Bree). Versterken van de recreatieve mogelijkheden via het bewegwijzeren van een wandelroute (doorsteek naar oude kanaalarm in Bree) en tevens infrastructuur voorzien voor een alternatieve fietsroute waardoor de fietsers de drukke Hamonterweg kunnen vermijden.

- Het project Zuid Willemsvaart: vanaf 't eilandje Neeroeteren tot aan Nederlandse grens. Het natuurontwikkelingsplan omhelst natuurtechnische ingrepen aan de oevers, op en langs de dijken.
- Herstelplan Abeek deelproject Abeek deel 1
- Sint Maartensheide: De Schaafdijkstraat en de N73 Bree-Kinrooi vormen de noordelijke en de zuidelijke grens van het eigenlijke plangebied. Landschappelijk is St. Maartensheide een half open complex van akkers, maar vooral weilanden met houtkanten. Er zijn nog een aantal loof- en naaldhoutbosjes. De vallei van de Zuurbek ligt centraal in het gebied.
- functioneel fietsroutenetwerk (februari 2002) – fase 3 bevat voor Bree de aanpak van de N721 tussen Bree en Opitter/Solt met (vrijliggende) fietspaden in functie van de mogelijkheden en d.m.v. aanplantingen een sterkere ruimtelijke structuur van de weg realiseren
- inrichtingsplan Opitter (februari 2002) – Het plan wil de verbindingsfunctie van de Itterbeekvallei versterken op ecologisch, landschappelijk en recreatief vlak. De leefbaarheid van de dorpskernen van Opitter en Tongerlo wordt verbeterd.
 - aanleg van vistrappen aan de Rooiermolen, de Slagmolen en de Kasteelmolen
 - tuinen in relatie met Itterbeek herinterpreteren
 - inrichting van het plein de Wissel
 - inrichting park Itterdal
 - inrichting Pollismolen
 - inrichten en verbeteren van de reallie tussen de wandelgebieden
 - openbare groene ruimte Tongerlo
 - herinrichting dorpsplein Tongerlo
 - versterken dorpskern Opitter (cfr plan Technum)
 - inrichtingsvoorstellen in het open landbouwgebied en de overgangszones (educatief reservaat Vlasroterbeek, erfbeplanting rond landbouwbedrijven, bosomvorming van naald- naar loofhout, versterken van overgangszones)

(Zie kaart 25: Landinrichtingsproject Noordoost Limburg – inrichtingsplan Opitter)

3. RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE GEMEENTE

3.1 LANDSCHAPPELIJKE STRUCTUUR

Bij de analyse van de landschappelijke structuur, wordt een beeld gegeven over de belangrijkste landschappelijke elementen in de gemeente.

3.1.1 Globale landschappelijke structuur

Het landschap in de gemeente Bree wordt globaal gekenmerkt door drie elementen die de morfologie in hoofdzaak bepalen: Het Kempisch Plateau, de Vlake van Bocholt en de steilrand, die de overgang vormt tussen de twee. In feite kunnen we zeggen dat de steilrand, omwille van het uitgesproken reliëf, het belangrijkste landschappelijk element is in de gemeente Bree.

De landschappelijke kenmerken van het Kempisch Plateau en de Vlake van Bocholt zijn duidelijk te onderscheiden. Het hoger gelegen Kempisch Plateau bestaat uit eerder grootschalige structuren gevormd door akkers en uitgestrekte naaldboscomplexen. Bebouwing komt hier eerder verspreid voor. Beken snijden diep in in het landschap en hebben smalle valleien. De Vlake van Bocholt daarentegen is een vrij open en waterrijk gebied dat hoofdzakelijk bestaat uit akkers (op de drogere plaatsen), weilanden en kleinere loofbosjes. Bebouwing komt hier slechts zeer sporadisch (tot zelfs niet) voor. Enkel in de zuidrand van deze vlakte treffen we bebouwing aan. De beken stromen hier in brede valleien. Binnen dit gebied zijn een aantal waardevolle kleinschalige gebieden gelegen, m.n. de vallei van de Zuurbeek, de Brand (grensoverschrijdend met Maaseik) en het Stamprooierbroek (grensoverschrijdend met Nederland). Deze gebieden zijn landschappelijk zeer waardevol omdat het hier voornamelijk gaat om oude cultuurlandschappen.

Het is opvallend dat het merendeel van bebouwing (Bree, Beek, Gerdingen, Opitter) en infrastructuren (N73, Zuid-Willemsvaart, ...) gesitueerd zijn aan de voet van de steilrand. De steilrand zelf is een sterke helling in het landschap, die door de jaren heen langzaam afgezwakt is door continue en intensieve bewerking door de landbouw. Omwille van het prachtige uitzicht op deze helling is dit een uitgelezen plaats om te wonen, hetgeen te merken is aan de talrijke (grote) woningen die hier gesitueerd zijn.

3.1.2 Elementen van het Brees landschap

(zie kaart 26: landschappelijke structuur)

3.1.2.1 **Landschappelijk waardevolle gebieden**

Aan de hand van de Landschapsatlas¹ worden de landschappelijk meest waardevolle gebieden aangegeven. Deze atlas selecteert de belangrijkste

¹ Nieuwe impulsen voor de Landschapszorg. De landschapsatlas, baken voor een nieuw beleid. Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap, Afdeling Monumenten en Landschappen, Brussel 2001.

gebieden met landschappelijke waarden. De atlas maakt een onderscheid tussen relictzones en ankerplaatsen.

Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- en lijnrelicten, zichten en ankerplaatsen en zones waarin de samenhang tussen de waardevolle landschapselementen belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Ankerplaatsen daarentegen zijn de meest waardevolle voor Vlaanderen. Ze bestaan uit complexen van gevarieerde erfgoedelementen die een geheel vormen. Ze zijn binnen de relictzone uitzonderlijk in gaafheid of representativiteit, of nemen ruimtelijk een plaats in die belangrijk is voor de zorg of het herstel van de landschappelijke omgeving, of ze zijn uniek.

Volgende gebieden werden als relictzone aangeduid:

1. De benedenloop van de Abeek

In deze vallei bevinden zich vrij veel watermolens, te wijten aan het groot verval dankzij de overgang van het Kempens Plateau (vlak dal), naar de Vlakte van Bocholt (vlak dal). De beekvallei was hoofdzakelijk in gebruik als hooiland (tot op vandaag komen veel 'verruigde hooilanden' voor). In de vallei werd tot na WO1 turf ontgonnen. Uit toponymie kan afgeleid worden dat in de vallei vlas werd geroot.

2. Stamproyerbroek

Dit is een groot grensoverschrijdend aaneengesloten ecologisch zeer waardevol gebied "Stamproyerbroek-Wijfelterbroek-Laurabossen", omvattende het Stamproyerbroek (natuurreservaat, natuurreservaten vzw), het Grootbroek (bosreservaat), het Urlobroek, de Zig (natuurreservaat Stichting Limburgs Landschap), Mariahof-De Luysen (natuurontwikkelingsplan VLM).

Dit vlakke gebied met een hoogteligging van ca 35 meter is door een gebrekkige natuurlijke ontwatering van nature uit moerassig. Vanaf 1890 is de Watering Grootbroek actief met drooglegging om speculatieve redenen.

3. Gedegradeerde bocage rond de Zuurbeek

Dit is een restant van een oud bocagelandschap rondom de Zuurbeek en de Drespenierbeek met relicten van houtkanten, heide, microreliëf, oude bosjes. Het gaat om één van de mooiste halfopen tot open oude cultuurlandschappen in Noord-Limburg.

4. Landbouwgebied Tongerlo

Dit is een groot, aaneengesloten open akkergebied op plaggen ten noorden van Tongerlo, contrasterend met de gesloten individuele akkers op plaggen tussen Opitter en Panhoven en rond 't Hasselt. Deze kleinschalige gesloten landbouwlandschappen zijn vandaag veel opener, maar de oude percelering is redelijk goed herkenbaar.

De Ferrariskern Tongerlo is grotendeels bewaard gebleven, met o.a. de abdij, twee watermolens en de Sint-Jozefbrouwerij.

Het gebied is rijk aan verspreide hoeves (met toponiem) die terug te vinden zijn op de Ferrariskaart, o.a. (niet limitatief): Hulstboshof, Filipkenshof, Houbenhof, Carenhof, Schassenhof, Bisschopshof, Reynershof, Spreeuwershof, Stratemanshof

5. Kern Vlakte van Bocholt

Dit vlakke gebied met een hoogteligging van ca 35 meter is door een gebrekkige natuurlijke ontwatering van nature uit moerassig. Vroeger bevonden zich hier moerasbossen, natte heiden en vennen (Vandermaelenkaart). Thans nog steeds een vochtig gebied met enkele resten van vennen, doorsneden door de Bosbeek en de Itterbeek en vele kunstmatig gegraven afwateringskanalen. Hier is een concentratie aan archeologische vondsten gedaan uit Steen- en Metaaltijden.

Het betreft een relatief jong cultuurlandschap met uitzondering van De Brand. De Brand is een uniek, zeer kleinschalig weidelandschap met kleine bosjes, meest intacte voorbeeld van oude bocage in Vlaanderen. De Basdonk is een zandige hoogte in een moerassig terrein.

Het is een visueel zeer aantrekkelijk kleinschalig landschap.

6. Vallei van de Itterbeek

Dit is, samen met de Eetsvelderbeek een smalle, diep ingesneden biologisch waardevolle vallei stroomopwaarts van Opitter. Hier werden vondsten gedaan uit de Steentijdperiode.

Er bevindt zich redelijk wat Ferrarisbos ten noorden van de Eetsvelderbeek op de zogenaamde Steenberg.

De valleien en de omliggende gehuchten en landbouwdorpen hebben hun configuratie relatief goed bewaard. De Itterbeekvallei wordt gekenmerkt door vrij veel watermolens.

Volgende gebieden werden aangeduid als ankerplaats:

7. Vallei van de Abeek stroomopwaarts van Bocholt

De vallei van de Abeek ligt in het overgangsgebied van het Kempens Plateau naar de Vlakte van Bocholt, gekenmerkt door een eigen dynamiek. De omgeving bezit een bijzonder reliëf en verscheiden gradiënten (bodem, vochtigheid enz.), die aanleiding geven tot een gevarieerde begroeiing. De reliëfkenmerken van het landschap worden sterk mede bepaald door terreinverzakkingen langs verscheidene breuken. De beekvallei vertoont bronnen of sprinkens en moerassige kwelzones. Zij is gedeeltelijk opgevuld met veenbodems.

De beekvallei geeft het algemeen stramien aan waarlangs de vestigingen plaatsvonden. Zij bepaalde mede het landgebruik en het voorkomen van waardevolle cultuurhistorische elementen. Watermolens maken hier deel uit van het industrieel-archeologisch erfgoed. Langs de beek kwamen beemden en turfputten voor. Het eeuwenlang gebruik van hooiwagens en molenkarren gaf aanleiding tot de vorming van taluds en holle wegen op de steilere hellingen. Landschappelijk is de Abeek ook de verbinding tussen het natter en open grasland- en akkerbouwgebied in de Vlakte van Bocholt en het kleinschaliger landschap met verspreide hoeves, historisch stabiele bosjes en houtkanten op de plateaurand. De landschappelijk waardevolle, oude kanaalarm vertoont nog deels het beeld van de Zuid-Willemsvaart in zijn oude glorie.

De afwisseling van open zowel als half-open en kleinschaliger landschappen geven het gebied een hoge belevingswaarde. Aantrekkelijk is hier vooral ook het bijzondere reliëf en de variatie aan cultuurhistorische elementen met holle wegen, fraaie monumenten en

dorpszichten. Statige bomenrijen en houtkanten langs de jaagpaden accentueren de oude kanaalarm in het landschap.

8. *Vallei van de Abeek van Bocholt tot Molenbeersel*

De kleinschalige, sterk gedifferentieerde, menselijke beïnvloeding van dit zeer uitgestrekte, overwegend natte gebied, resulteerde in een grote verscheidenheid aan biotopen. Landschapsecologisch is het belangrijk omwille van het voorkomen van uitgestrekte complexen historisch stabiele bossen, weiden, heidegebieden en moerassen.

Grote delen van het landschap geven nog een beeld van het vroegere Kempens beekdallandschap en het moerassige gebied, dat een onontbeerlijke schakel vormde in het levenspatroon van onze voorouders. De enorme uitgestrektheid van het terrein contrasterend met de kleinschaligheid van het landschap en de grote verscheidenheid in de begroeiing liggen aan de basis van de hoge esthetische belevingswaarde. De zeer geringe bewoningsdichtheid van het landschap dat daarenboven landsgrensoverschrijdend is, maken het tot een gewaardeerd stiltegebied.

De Abeek en de Lossing zijn bepalend voor de vorm en het uitzicht van het landschap.

9. *De Brand*

Het zwak tot zeer zwak golvend microreliëf is gevormd in een laag dekzand. Omwille van het zwak reliëf en de daarmee gepaard gaande gebrekkige ontwatering is het gebied van nature drassig. Bovendien komen er diverse vochtige depressies en kommen voor. De afwisseling met heiderelicten, moerassige zones, loofbosjes en struwelen maken het gebied ook ecologisch interessant.

De Brand is een relict-bocagelandschap. De grote waarde van de Brand komt voort uit de fijnmazige mozaïek en de grote dichtheid van de uitzonderlijk brede houtwallen, houtkanten en verspreide loofbosjes, die de vochtige hooi- en weilanden omgeven. Het gebied wordt dan ook aanzien als een zeldzaam gegeven in het Vlaamse Gewest omwille van zijn omvang en gaafheid. Van belang is ook de samenhang met de omgeving rond de Brand en met de twee watermolens op de Itterbeek. Om het gebied te ontwateren en in cultuur te brengen werd een veelheid van grachten en meestal kunstmatige zijbeken aangelegd. Het wegennet in het gebied is beperkt en evenals de percelering grotendeels historisch stabiel. Mede door het beperkte wegennet en de haast onbestaande woningbouw bezit het gebied een hoge belevingswaarde.

De Itterbeek was bepalend voor de opbouw en organisatie van het gebied. Mede door zijn geïsoleerde ligging tegen de beek als natuurlijke grens bleef De Brand al die tijd vrij gaaf behouden.

10. *De valleien van de Itterbeek en de Eetsevelderbeek van Gruitrode tot Opitter.*

Het valleigebied van de Itter- en Eetsevelderbeek ligt op de overgang van het Kempens Plateau naar de Vlakte van Bocholt en wordt gekenmerkt door een eigen dynamiek. Het bezit een uitgesproken reliëf en verscheiden gradiënten (bodem, vochtigheid enz.), die aanleiding geven tot een gevarieerde begroeiing met waardevolle vegetaties. Het plotse hoogteverschil aan de noordostrand van het plateau is het gevolg van de zogenaamde Feldebissbreuk. De smal uitgesneden beekvalleien vertonen talrijke bronnen of sprinkens en zijn bijna volledig opgevuld met veenbodems.

De beekvalleien geven het algemeen stramien aan waarlangs de vestigingen plaatsvonden. Zij bepaalden mede het landgebruik en het voorkomen van waardevolle cultuurhistorische elementen. Niet alleen is de Itterbeekvallei met zijn vier watermolens rijk aan industrieel-archeologisch erfgoed, maar aansluitend omvatten Opitter en Gruitrode belangrijke monumenten en typische dorpszichten. In de beekvalleien werden van oudsher vochtige beemden als hooi- en weiland in cultuur gebracht. Er kwamen ook bevoeide, zogenaamde waterbeemden voor. Het hooiland aan de Pollismolen is nog een schaars voorbeeld van een goed bewaarde, in bedden aangelegde bevoeiing op veengrond. Het eeuwenlang gebruik van hooiwagens en molenkarren gaf aanleiding tot de vorming van taluds en holle wegen.

Landschappelijk vormt de Itterbeek de overgang tussen de Solterheide ten zuidoosten en het meer landbouwgerichte noordwesten, waar weiden en velden de boventoon voeren, afgewisseld met houtkanten, verspreide hoeves en loofbosjes. Op de hogere valleiflanken en de plateaurand komen historisch stabiele loof- of thans ook naaldhoutbossen voor.

De rijke afwisseling van moerassen, bossen en bloemenrijke hooilanden in de valleien en de half-open zowel als gesloten landschappen op de plateaudelen geven het gebied een hoge belevingswaarde. Aantrekkelijk is hier vooral het uitgesproken reliëf en de variatie aan cultuurhistorische elementen met watermolens, holle wegen, fraaie monumenten en dorpszichten. De plateaurand biedt verder weidse uitzichten op de meer open Vlakte van Bocholt.

De plateaurand en de valleien van de Itter- en Eetsevelderbeek waren hier bepalend voor de opbouw en organisatie van het landschap.

3.1.2.2 **Bouwkundig erfgoed**

Het bouwkundig erfgoed in de gemeente heeft een belangrijke betekenis in de omgeving; als historisch gegeven, landschappelijk waardevol element, architecturaal kwalitatief gegeven, ... Onderstaande lijst geeft een globaal overzicht van de elementen in de gemeente:

| nr. | deelkern | straat | huisnr. | type |
|-----|----------|-------------------|---------|---|
| 1 | Bree | Hoogstraat | | Parochiekerk St- Michiels |
| 2 | Bree | Markt | | Stadhuis |
| 3 | Bree | Vaesstraat | | Voormalig refugiehuis van de abdij van Postel |
| 4 | Bree | Vrijthof | | Augustijnenklooster en -kapel |
| 6 | Bree | Augustijnenstraat | 20 | kleine woning |
| 7 | Bree | Bocholterkiezel | 5 | kleine woning |
| 8 | Bree | Bocholterkiezel | 6 | alleenstaande woning |
| 9 | Bree | Bocholterkiezel | 13 | O.-gedeelte van een voormalige tweeledige hoeve |
| 10 | Bree | Brugstraat | 76 | Hoeve "Mussenburghof" |
| 11 | Bree | Driehoevenstraat | | Hoeve "Swennenhof" of "hof van den Venne", thans "driehoeven" |
| 12 | Bree | Gerdingerpoot | 1 | Kruittoren Wal. |

| | | | | |
|----|------|------------------|--------|---|
| 13 | Bree | Gerdingerpoort | 5 | Voormalige firma P. Bergmans-Valle Houthandel |
| 14 | Bree | Gerdingerpoort | 7 | Alleenstaand herenhuis |
| 15 | Bree | Gerdingerpoort | 10 | "De Brabantse Korve", een huis met brouwerij |
| 16 | Bree | Gerdingerstraat | 1 | huis "De sterre" of "De Gouden Sterre" |
| 17 | Bree | Gerdingerstraat | 5,7 | huis "Die Swaene" |
| 18 | Bree | Gerdingerstraat | 8 | Breedhuis |
| 19 | Bree | Gerdingerstraat | 10 | Breedhuis |
| 20 | Bree | Gerdingerstraat | 11 | Breedhuis |
| 21 | Bree | Gerdingerstraat | 13,15 | twee breedhuizen |
| 22 | Bree | Gerdingerstraat | 17 | Breedhuis |
| 23 | Bree | Gerdingerstraat | 19 | Breedhuis |
| 24 | Bree | Gerdingerstraat | 21 | Breedhuis |
| 25 | Bree | Gerdingerstraat | 23 | Kruittorenwal |
| 26 | Bree | Grauwe Torenwal | 16 | Vrije Basisschool |
| 27 | Bree | Grensstraat | 1 | Langestreckte hoeve |
| 28 | Bree | Gruitroderkiezel | 6 | Alleenstaand burgerhuis |
| 29 | Bree | Gruitroderkiezel | 46 | Alleenstaande villa |
| 30 | Bree | Gruitroderkiezel | 73 | Kasteel "De Viggel" |
| 31 | Bree | Gruitroderkiezel | | O.L.-Vrouw van het H.-Hart |
| 32 | Bree | Hoogstraat | 2 | Herberg en afspanning "In De Croen" |
| 33 | Bree | Hoogstraat | 4,6 | |
| 34 | Bree | Hoogstraat | 5 | Diephuis |
| 35 | Bree | Hoogstraat | 8,10 | Oorspronkelijk 1 geheel "De Rode Leeuw" |
| 36 | Bree | Hoogstraat | 12 | huis |
| 37 | Bree | Hoogstraat | 13 | Breedhuis |
| 38 | Bree | Hoogstraat | 20 | huis "Prinsenhof" of "Prinsenhuis" |
| 39 | Bree | Hoogstraat | 22,22A | twee breedhuizen |
| 40 | Bree | Hoogstraat | 32 | hoeve "philipkenshof" |
| 41 | Bree | Houterstraat | 21 | |
| 42 | Bree | Kanaalkaai | 42 | "Kaaihoeve" Langgestrekt |
| 43 | Bree | Kanaalkaai | 5 | Voormalig kantoor |
| 44 | Bree | Kanaalkom | 4 | alleenstaand gebouw |
| 45 | Bree | Kanaallaan | 1 | L-vormig hoekhuis |
| 46 | Bree | Kanaallaan | 3 | Burgerhuis |
| 47 | Bree | Kanaallaan | 19-23 | gelijkaardige woningen |
| 48 | Bree | Kanaallaan | 20 | Burgerhuis |

| | | | | |
|----|------|---------------------|-------|--|
| 49 | Bree | Kanaallaan | 25 | Burgerhuis |
| 50 | Bree | Kanaallaan | 27 | alleenstaande vilaa |
| 51 | Bree | Klein Stukkenstraat | 2 | Hoeve "Klein Stukkenhof" |
| 52 | Bree | Kloosterstraat | 8 | Breedhuis |
| 53 | Bree | Kloosterstraat | 11-13 | Voormalig Gasthuis van het H. Kruis |
| 54 | Bree | Kloosterstraat | 12 | Breedhuis |
| 55 | Bree | Kloosterstraat | 14 | Voormalige Stadshoeve |
| 56 | Bree | Malta | 2 | Breedhuis |
| 57 | Bree | Malta | 7 | Rijkswachtkazerne |
| 58 | Bree | Malta | 9 | Alleenstaand herenhuis |
| 59 | Bree | Malta | 20 | villa "Zonnewende" |
| 60 | Bree | Malta | 25 | breedhuis |
| 61 | Bree | Markt | | |
| 62 | Bree | Markt | | Stadhuis alleenstaand gebouw |
| 63 | Bree | Markt | 8 | "Michielshuis", L-vormig gebouw |
| 64 | Bree | Markt | 13 | Ruim herenhuis |
| 65 | Bree | Markt | 23 | L-vormig gebouw |
| 66 | Bree | Meinestraat | 14 | Breedhuis |
| 67 | Bree | Nieuwstadpoort | 9-11 | twee breedhuizen |
| 68 | Bree | Nieuwstadstraat | 12 | Herenhuis |
| 69 | Bree | Opitterstraat | 7 | Voorheen huis "de Eysere Hant", ook Blauw Handt" |
| 70 | Bree | Opitterstraat | 24 | Burgerhuis |
| 71 | Bree | Opitterstraat | 28 | Burgerhuis |
| 72 | Bree | Opitterstraat | | St.-Jobskapel |
| 73 | Bree | Panhovenstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van Montfort |
| 74 | Bree | Straterhofstraat | 1 | Hoeve "Straeterhof" |
| 75 | Bree | 't Hasseltkiezel | | Parochiekerk St.-Lutgardis |
| 76 | Bree | | 33 | "Vogelsdonkhof", voormalig klooster |
| 77 | Bree | Vaesstraat | 2 | Dekenij |
| 78 | Bree | Vaesstraat | 3 | samenvoeging van 2 kleine woningen |
| 79 | Bree | Vaesstraat | 4 | voormalig kapelanij |
| 80 | Bree | Veldstraat | 2 | hoeve "Patersbergerhof" of "paterborgerhof", thans "Burgerhof" |
| 81 | Bree | Vrijthof | 3,4 | 2 gelijkaardige burgerhuizen |
| 82 | Bree | Vrijthof | 5,6 | 2 woningen, ontworpen als 1 geheel |
| 83 | Bree | Vrijthof | 9 | Meinestraat |

| | | | | |
|-----|-----------|---------------------|-------|---|
| 84 | Bree | Witte torenstraat | 10 | alleenstaand diephuis |
| 85 | Beek | Abroxweg | 41 | "Abroxmolen" of "Abroeksmolen" |
| 86 | Beek | Abroxweg | | Kapel van de Drie Gezusters |
| 87 | Beek | Abroxweg | 48 | Thans tweeledige, maar oorspronkelijk langgestrekte hoeve |
| 88 | Beek | Abroxweg | 51 | U-vormige hoeve, ontstaan uit L-vormige hoeve |
| 89 | Beek | Genattestraat | 39 | Genamolen, of Ghen-Aamolen, graanwatermolen |
| 90 | Beek | Genattestraat | 31 | hoeve "Emeshof" |
| 91 | Beek | Jef Vanhoofstraat | 9 | Langgestrekte hoeve |
| 92 | Beek | Kapelstraat | | O.-L.-Vrouwekapel |
| 93 | Beek | Kerkstraat | | Parochiekerk St.-Martinus |
| 94 | Beek | Kerkstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van Rust |
| 95 | Beek | Kerkstraat | 1-3 | Hoeve met oude vestiging |
| 96 | Beek | Kerkstraat | 6 | Alleenstaand breedhuis |
| 97 | Beek | Kerkstraat | 31 | tweeledige hoeve |
| 98 | Beek | Mariahofstraat | 51 | Hoeve "Mariahof" |
| 99 | Beek | Schootstraat | 64 | Voormalige watermolen van schoot |
| 100 | Beek | Vennestraat | 30-32 | Hoeve "Koezenhof" |
| 101 | Beek | Waterstraat | 8 | Hoeve "Kupkenschof" |
| 102 | Beek | Waterstraat | 9 | Tweeledige hoeve |
| 103 | Gerdingen | Barierstraat | | Parochiekerk O.L.-Vrouw |
| 104 | Gerdingen | Barierstraat | 3-4 | Voormalige hoeve |
| 105 | Gerdingen | Barierstraat | 28 | Alleenstaande dorpswoning |
| 106 | Gerdingen | Barierstraat | 47 | Alleenstaande dorpswoning |
| 107 | Gerdingen | Kluisstraat | 5 | hoeve "Cluysemanshof" |
| 108 | Gerdingen | Kluihofstraat | 4 | hoeve "Kluitshof" |
| 109 | Gerdingen | Meeuwerkiesel | 88 | Klooster van Gerkenberg |
| 110 | Gerdingen | Pannenbakkersstraat | | O.-L.-Vrouwekapel |
| 111 | Gerdingen | Schoolstraat | 81 | Voormalige tweeledige hoeve, thans U-vormig |
| 112 | Gerdingen | Thijsstraat | 16-18 | 2 voormalige hoeven |
| 113 | Gerdingen | Truyenshofstraat | 1 | Truyenshof tweeledige hoeve |
| 114 | Opitter | Grensstraat | 2 | Hoeve "Stukkenheidehof" tweeledige hoeve |
| 115 | Opitter | Itterplein | | Parochiekerk St.-Trudo |
| 116 | Opitter | Itterplein | 1 | Gerestaureerde dorpswoning alleenstaand |
| 117 | Opitter | Itterplein | 20 | alleenstaand burgerhuis |
| 118 | Opitter | Itterplein | 24 | Brouwerij ST.-Jozef |

| | | | | |
|-----|----------|----------------|-------|---|
| 119 | Opitter | Itterplein | 26 | Voormalig gemeentehuis |
| 120 | Opitter | Maaseikerbaan | | St.-Antoniuskapel |
| 121 | Opitter | Maaseikerbaan | 1 | hoeve "Veltmanshof" |
| 122 | Opitter | Molenstraat | 48 | "Pollismolen" of "Scheelenmolen", voormalige watergraanmolen |
| 123 | Opitter | Molenstraat | 52 | "Slagmolen", ook Stalsmolen |
| 124 | Opitter | Opitterkiezel | | Kapel O.-L.-Vrouw Troosteres der Bedrukten |
| 125 | Opitter | Opitterkiezel | 211 | Klooster en school |
| 126 | Opitter | Opstraat | 10 | Gaaf bewaarde, langgestrekte hoeve |
| 127 | Opitter | Opstraat | 14 | Vinckemolen, ook Molen van Aken en Kasteelmolen genaamd |
| 128 | Opitter | Roesstraat | 98 | "Rooiermolen" voormalige watermolen |
| 129 | Opitter | Rorenweg | 16 | Hoeve met oude vestiging |
| 130 | Opitter | Rorenweg | 24 | Hoeve met oude vestiging |
| 131 | Opitter | Tongerlostraat | 2-4 | Pastorie |
| 132 | Opitter | Ziepsstraat | 44 | Voormalige brugwachterwoning |
| 133 | Tongerlo | Bosstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van het H.-Hart |
| 134 | Tongerlo | Dorpsstraat | | Parochiekerk St.-Pieter |
| 135 | Tongerlo | Dorpsstraat | 18-20 | Thans 2 dorpswoningen, oorspronkelijk 1 grote hoeve |
| 136 | Tongerlo | Dorpsstraat | 22 | sterk verbouwde dorpswoning |
| 137 | Tongerlo | Dorpsstraat | 23 | Alleenstaande dorpswoning |
| 138 | Tongerlo | Dorpsstraat | 24 | Voormalige hoeve |
| 139 | Tongerlo | Dorpsstraat | 25 | Dorpswoning van 1854 |
| 140 | Tongerlo | Dorpsstraat | 27 | Kleine langgestrekte hoeve |
| 141 | Tongerlo | Dorpsstraat | 30 | Voormalige hoeve van 1865 |
| 142 | Tongerlo | Dorpsstraat | 31 | Voormalige hoeve van 1885 |
| 143 | Tongerlo | Dorpsstraat | 33 | Voormalige school met onderwijzerswoning en gemeentehuis |
| 144 | Tongerlo | Dorpsstraat | 40 | Resterende vleugel van een voormalige, U-vormige hoeve van 1895 |
| 145 | Tongerlo | Kerkhofstraat | 7 | "Koudhuis", gaaf bewaarde dorpswoning |
| 146 | Tongerlo | Keyartstraat | 4 | "Keyartmolen", voormalige watergraanmolen |
| 147 | Tongerlo | Keyartstraat | 29 | Voormalige semi-gesloten hoeve van 1863 |
| 148 | Tongerlo | Keyartstraat | 30 | Voormalige langgestrekte hoeve |
| 149 | Tongerlo | Keyartstraat | 32 | Gesloten hoeve, volledig gewijzigd op het woonhuis |
| 150 | Tongerlo | Solterweg | 2 | Ruime dorpswoning |
| 151 | Tongerlo | Solterweg | 4 | Voormalige hoeve, breedhuis |

| | | | | |
|-----|----------|--|----|---|
| 152 | Tongerlo | Solterweg | 16 | Dorpsmolen, Dorpermolen of Galdermansmolen, Watermolen |
| 153 | Beek | | | Brug |
| 154 | Tongerlo | | | Brug |
| 155 | Tongerlo | | | Voetgangersbrug |
| 156 | Bree | Gebied tss. Pater Lambertusstraat – Rode Kruislaan – Oudestraat | | Resten van het Ter Rivierenklooster |

3.1.2.3 **Kleine landschapselementen**

(zie kaart 27: aanduiding kleine landschapselementen o.b.v. topografische kaart en orthofoto)

Kleine landschapselementen zijn de kleine structuurdragers van het landschap. Ze worden meestal beschouwd als weinig opvallende elementen in het landschap, zoals wegbermen, houtkanten, hagen, poelen, taluds, bomenrijen, houtwallen, solitaire bomen, bosjes, holle wegen, permanente graslanden, ... Hun verscheidenheid is groot en in vele gevallen zijn of waren ze op één of andere manier met elkaar verbonden. Het zijn netwerken en vormen kleine microlandschappen. In hun ontstaan, situering en onderhoud is de mens nooit veraf. Ze zijn dan ook innig verbonden met de cultuurhistorie van de streek.

Op bijgaande kaart werd getracht een globaal overzicht te geven van de aanwezige KLE.

3.2 NATUURLIJKE STRUCTUUR

(zie kaart 28: biologische waarderingskaart)

De ondergrond, het reliëf en het klimaat bepalen in belangrijke mate de bodemgesteldheid en de hydrologische condities, die op hun beurt weer bepalend zijn voor de levende wereld. Zoals eerder reeds besproken, is de gemeente Bree gelegen op de overgang van twee geografische streken: het Kempisch Plateau en de Vlakte van Bocholt.

Op het zanderige **Kempisch plateau** wisselen naaldbomen in geringe mate akkers af. Op de hogere en drogere plateaudelen zijn er veelal akkers; in de lagere vochtigere gebieden worden weilanden afgewisseld door akkers en heren der verspreide bosjes.

Het Kempisch plateau wordt gekenmerkt door zeer uitgestrekte natuurgebieden. Het gaat om heiden, bossen op arme zandgronden, beekvalleien en graslanden met weidevogels.

In de **Vlakte van Bocholt** daarentegen komen praktisch geen naaldbossen voor, maar overheersen de weiden op de nattere delen en de akkers op de drogere gronden.

De open, waterrijke Vlakte van Bocholt is een waardevol geheel van vooral kleinere boscomplexen, moerassen en laagveenvegetaties, heiderelicten, weidevogelgebieden, vloeiveiden en oude agrarische landschappen met dichte netwerken van houtkanten en -wallen. Het gebied Stramprooierbroek is een belangrijk laagveengebied. Met uitgestrekte broekbossen, ruigten en verlandingsgemeenschappen is het bijzonder rijk aan planten en vogels. Kwel zorgt voor gradiëntmilieus. Vloeiveiden zijn aanwezig in de nabijheid van de kanalen. Als oude landbouwsystemen hebben ze een grote natuurbehoudswaarde door de invloed van het mineraal/kalkrijke water op de vegetaties.

Deze twee streken worden van elkaar gescheiden door de **steilrand**, die door haar markante terreinovergang kan beschouwd worden als waardevol landschapselement. Het gebied tussen Opitter en Vostert omvat diverse kleinere bossen, welke gelegen zijn op de steilrand van het Kempisch plateau, zoals de Boneput, Klein Stukken, Kasteel Viggel,... In combinatie met de diverse holle wegen met houtkanten heeft dit gebied een vrij goede en waardevolle ecologische structuur.

De **venige beekdalen van de Abeek en de Itterbeek** vormen een open landschap met een agrarisch gebruik bestaande uit voornamelijk graslanden, moerassen, broekbossen, kasteelparken (Villa Gena en Kasteelpark Opitter), netwerken van kleine landschapselementen en relictten van een oude kanaalarm (Jan van Abroek). Op het Kempisch plateau hebben de Abeek en vooral de Itterbeek relatief diepe valleien uitgesneden; de hellingen zijn sterk bebost. Ecologisch belangrijk is de samenvloeiing van de Wijshagerbeek en de Itterbeek in de omgeving van de Pollismolen (hooilanden, elzenbroekbos, rietruigte,...).

Tussen de Itterbeek in het zuiden en de Abeek in het noorden, zijn er nog heel wat kleine waterlopen zoals de Boneputterbeek, Vlasrootbeek, Breeerstadsbeek, Zuurbeek, Genattenbeek,... Deze kleinere waterlopen zijn slechts over kortere

afstanden ecologisch waardevol en dit veelal ter hoogte van de steilrand. Nochtans maken zij in hun geheel deel uit van de natuurlijke structuur in de gemeente Bree.

De biologische waarderingskaart geeft een goed beeld van de meest waardevolle natuurgebieden in Bree. Vanuit deze kaart kan de natuurlijke structuur van de gemeente besproken worden.

3.2.1 Natuurgebieden

(zie kaart 29: bestaande natuurlijke structuur)

De natuurgebieden in Bree zijn hoofdzakelijk terug te vinden langs de beekvalleien, de open waterrijke Vlake van Bocholt en de bosgebieden op het Kempisch Plateau.

Er kan een onderscheid gemaakt worden in enerzijds grote, meestal gemeentegrensoverschrijdende, natuurgebieden met belangrijke natuurwaarden en anderzijds kleinere natuurgebieden die eerder onderdeel uitmaken van de ecologische infrastructuur van de gemeente, maar daarom op gemeentelijk niveau niet minder waardevol zijn.

3.2.1.1 **Grote natuurgebieden**

De grote natuurgebieden in Bree vormen meestal een onderdeel van een groter, gemeentegrensoverschrijdend geheel. Het gaat om volgende gebieden:

a) Solterheide

Het voornaamste bosgebied op het Kempisch Plateau is gelegen op de Solterberg ten zuiden van Opitter. Dit gebied met een grootte van 75 ha sluit grensoverschrijdend aan op een groter geheel in Meeuwen-Gruitrode. Het bestaat uit éénvormige naaldhoutbestanden met waardevolle overgangen van droge heide naar natte heide en graslanden. Belangrijke elementen zijn een zeer gaaf onderdeel (± 1 km) van de noordoostelijke steilrand van het plateau (Feld-biss-breuk) en het contactpunt met een zijvalleitje van de Itterbeek. Vooral dit laatste gebied heeft een zeer hoge ecologische en landschappelijke waarde.

b) St-Maartensheide

Dit voormalige heidegebied, ten zuiden van de Abeek en ten noorden van de N73, is thans een gevarieerd landschap met een hoge biologische waarde: talrijke weilanden en akkers, eiken-berkenbosjes, resterende grove dennenbossen omgeven door houtkanten. Op de meest vochtige plaatsen zijn er elzenbossen en wilgenstruwelen. De Zuurbeek bevindt zich centraal in dit weidevogelgebied.

c) Stamprooierbroek

Een klein onderdeel (± 25 ha) van dit groot natuurcomplex situeert zich in Bree. Het Stamprooierbroek wordt gekenmerkt door een open moeras (laagveen),

afgewisseld met schaarhoutbosjes, lage eikenbosjes, wilgenstruwelen, elzenhakhoutbosjes, restanten van dennenbos en worden doorspekt met kleine heideveldjes, natte beemden, weilanden en sporadisch enkele akkers.

d) Abeek, Luisen en Mariahof

De Abeek vormt de grens van Bree met Bocholt. Het gaat om een overwegend waterrijk gebied met een opvallende kleinschalige landschapsopbouw. Opmerkelijk is een belangrijke restpopulatie van de Grauwe Klawier. In het Oosten sluit hierop een belangrijk vijvergebied aan met de vijvers rond de Luisen en Mariahof.

e) Zoeterbekerbeek

De Zoeterbekerbeek is een kleine beek met het brongebied in Meeuwen-Gruitrode. Vooral het deel stroomopwaarts van de N73 (Peer-Bree) is ecologisch en landschappelijk waardevol in een open ruimte met een agrarisch gebruik. Naast grasweiden, rietruigten en broekbos situeren zich ter hoogte van het recreatiegebied Kempenheuvel twee grote (recreatie)vijvers

Stroomafwaarts de weg Peer-Bree (N 73) bestaat de vallei bijna uitsluitend uit graslanden met houtkanten en bomerijen.

f) Wijshager- en Itterbeek

De Wijshagerbeek vormt de zuidelijke grens van de gemeente Bree. Vooral het samenvloeiingsgebied van de Wijshager- en Itterbeek (omgeving Pollismolen) is ecologisch belangrijk omwille van de aanwezigheid van bloemrijke hooilanden, elzenbroekbos, rietruigte, ... De Wijshagerbeekvallei kent plaatselijk een sterker agrarisch medegebruik en op sommige plaatsen bevindt er zich lintbebouwing.

g) De Brand / Basdonck

Dit is een kleinschalig landbouwgebied, ten oosten van Tongerlo en ten zuiden van de Itterbeek, met een ongekende variatie aan bijzondere planten (grotendeels gelegen op het grondgebied van Maaseik). Het deel dat op Brees grondgebied gelegen is, wordt Basdonck genoemd. De Brand is een gebied met een tweeledig karakter; landbouw met relatieve vochtige weilanden enerzijds en kleinere bosgebiedjes anderzijds (eike-berkebosjes, elzenbroekbosjes en populieraanplantingen). De Brand is het op één na kleinschaligste landbouwgebied van Vlaanderen; de combinatie van deze schaligheid over 300ha is wellicht een unicum. Het overgangsgebied ten noorden van de Itterbeek en ten zuiden van de N73 heeft in belangrijke mate een kleinschalig karakter, met enkele kleinere bossen: Kluisheuvel en Middelhorst.

3.2.1.2 Ecologische infrastructuur

KLEINE NATUURGEBIEDJES

1) Oud-Kanaal

De Zuidwillemsvaart, gelegen aan de rand van de Vlake van Bocholt, heeft vooral een natuurverbindend karakter. Tussen Opitter en de Zuidwillemsvaart

bevinden zich enkele recreatievijvers; het gebied is van belang als ondersteuning van de natuurverbindingfunctie van de Zuid Willemsvaart (cfr. vispaaiplaats).

De oude zijtak van de Zuid-Willemsvaart (kanaal J. Van Abroek) daarentegen is uitgegroeid tot een waardevol natuurgebied met zomereiken, spontane opslag van wilg, es en rietontwikkeling en heeft een oppervlakte van zo'n 8ha.

2) Herenbossen en Boneputterbeek

Door hun geïsoleerde ligging zijn de Herenbossen en de Boneputterbeek belangrijk als onderdeel van de ecologische infrastructuur. Vooral de Boneput en de daaruit ontspringende Boneputterbeek zijn waardevol. In het Westen sluit hierop het stads- en recreatiepark "De Boneput" op aan. Het gebied "Herenbossen" dat ruimtelijk een eenheid vormt met dit valleitje, bestaat voornamelijk uit naaldbosbestanden. Dit gebied heeft een oppervlakte van ongeveer 40ha.

3) De Viggel

Rond het kasteel "Viggel" bevindt zich een klein, maar landschappelijk dominant kasteelpark in een voor het overige zeer open landschap op het Kempisch plateau. Dit park ligt ten zuiden van Bree-centrum en heeft een oppervlakte van zo'n 6ha.

4) Klein Stukken

Landschappelijk vertoont dit gebied sterke gelijkenissen met de Boneputterbeek. Het gaat eveneens om een beekdalletje dat kwelwater van het plateau langs de noordoostelijke rand van het plateau afvoert via de "Vlasroterbeek". Het gebied ligt relatief geïsoleerd in een open, intensief gebruikt agrarisch gebied met veel verspreide (agrarische) bebouwing. Het gebied heeft in totaal een oppervlakte van 12ha)

5) Kasteelpark Opitter

Dit park is een oud kasteelpark met een rijk loofbomenbestand met een oppervlakte van zo'n 12ha. Hoewel dit park landschappelijk tot de vallei van de Itter behoort, is het momenteel sterk geïsoleerd t.o.v. dit beekdal. Het speelt dan ook voornamelijk een rol als natuur in de bebouwde omgeving.

6) Baalder (tussen Opitter en de Zuid-Willemsvaart)

Landschapsmorfologisch behoort dit natuurterrein tot de vallei van de Itterbeek. Ruimtelijk is het hiervan gescheiden door de dorpskern van Opitter. Naast bestanden met populier en opslag van populier bevinden zich in dit gebied enkele (recreatie)vijvers. Het gebied is vooral belangrijk als versterking van de Zuid-Willemsvaart als natuurverbindinggebied. Dit gebied heeft eveneens een oppervlakte van zo'n 12 ha.

7) Kasteelpark Kluisheuvel

Op de grens met Kinrooi, in het oosten van Bree, bevindt zich temidden van de grootschalige akkers en percelering, een kasteel gelegen in een park. In dit park bevinden zich een aantal oude, botanische boomsoorten.

8) Zuurbeekvallei

In de vallei van de Zuurbeek, voornamelijk ten noordoosten van de Zuid-Willemsvaart, bevindt zich een mozaïek van kleine ecologisch waardevolle percelen: weilanden, bosjes, oude houtkanten (statige Zomereiken), heiderelicten. Verschillende percelen zijn in beheer van natuurverenigingen (o.a. 't Hasselterbroek, ...).

9) Bosjes op de steilrand

Op plaatsen, ter hoogte van de steilrand, waar wegen ontstaan zijn, bevinden zich holle wegen, en soms loofbosjes. Aangezien de steilrand tussen Bree en Opitter zo goed als uitsluitend grenst aan grote, intensief bewerkte akkers, vormen deze kleine elementen een belangrijk onderdeel van de ecologische infrastructuur van de gemeente.

KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

Op basis van luchtfoto's, topografische kaarten, beperkte terreinopnames, ... werd een eerste aanzet gedaan tot een inventaris van kleine landschapselementen. Uit deze kaart blijkt dat doorheen de hele gemeente deze elementen vrij talrijk aanwezig zijn.

Het gaat om bomenrijen, hagen en houtkanten, taluds, kleine naald- en loofhoutbosjes, plassen en poelen die verspreid over de gemeente voorkomen. Het overgrote deel bevindt zich in of aan de rand van grote natuurgebieden. Toch zijn er gebieden waar enkel de kleine landschapselementen het ecologisch systeem ondersteunen. Het belangrijkste gebied, buiten de hogervermelde elementen die behoren tot de ecologische infrastructuur, is de open ruimte tussen Bree en Opitter. Deze open ruimte vormt een belangrijke verbindingfunctie omdat het gaat om één van de belangrijkste corridors tussen de waterrijke Vlakte van Bocholt en de zandgronden van het Kempisch Plateau. Holle wegen zijn voornamelijk terug te vinden in de helling van de steilrand en in de valleien op het Kempisch Plateau.

3.3 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

De nederzettingsstructuur wordt bepaald door de patronen van alle bebouwingsvormen, de bijhorende wegen of straten en percelen. De nederzettingsstructuur bestaat uit het geheel van kernen, gehuchten, dorpen, linten en verspreide bebouwing in de open ruimte.

In het stedelijk gebied onderscheiden we de meer traditionele nederzettingsstructuren, zoals de stadskern, de stadsrand en de perifere ontwikkeling of meer recent aanzetten van netwerkstructuren met verspreide kernvorming of knooppunten en een grote verscheidenheid aan verschillende dichtheden.

In het buitengebied daarentegen, treft men eerder de traditionele woonkernen, hoofddorpen, gehuchten, woonkorrels en woonlinten aan¹.

Het noordoosten van Limburg wordt gekenmerkt door een redelijke concentratie van de bebouwing rond de kernen, met daartussen een toenemende lintbebouwing langs de invalswegen en verspreide bebouwing. De kernen zijn nog herkenbaar in het landschap.

3.3.1 Ruimtelijke nederzettingstructuur van de gemeente

(Zie kaart 30: Schematische voorstelling nederzettingsstructuur)

Bepalend voor het bebouwingspatroon van Bree is de natuurlijke structuur van het gebied, waarbij de ligging van de beekvalleien, de nattere vlaktes (Vlakte van Bocholt met het Broek de Brand) en het Kempisch plateau, cruciaal zijn geweest.

De eerste kernen ontstonden aan waterlopen, maar op plaatsen die net overstromingsvrij waren. Bree is gelegen aan de Boneputterbeek, Gerdingen en Beek aan de Zuurbeek en Opitter en Tongerlo aan de Itterbeek.

Alle oude kernen liggen in de Vlakte van Bocholt (aanzet Maasvlakte) aan de voet van het Kempisch plateau. De nieuwe kernen Gerkenberg en Vostert liggen op het Kempisch plateau.

Het kanaal snijdt de gemeente in nagenoeg twee gelijke delen. Enkel Tongerlo ligt over het kanaal, wat voor een deel zijn deels geïsoleerd karakter verklaart. De voornaamste woonontwikkelingen situeren zich tussen de steilrand van het Kempisch plateau en het kanaal.

Centraal in het stedelijk gebied ligt de duidelijk herkenbare middeleeuwse stadskern. De oude stad heeft de hoogste bebouwingsdichtheid en is een uitgesproken multifunctioneel gebied, met de nadruk op kleinhandel. De stadsrand, gelegen tussen de wallen en de grote ring, heeft grotendeels een stedelijk karakter met voornamelijk een gesloten bebouwing.

De delen van de stad buiten de grote ring hebben voornamelijk een suburbaan karakter. Door de uitgroei van de bebouwing rond het stadscentrum zijn de aanpalende woonkernen Gerdingen en Beek ruimtelijk opgeslorpt door de stadsrand. Langs de grote ring zijn er enkele concentraties van centrumfuncties

¹ Uit: Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

(ziekenhuis, sportcomplex, scholencampus, handelsconcentraties, ...). Binnen het suburbaan gebied komen er enkele geïsoleerde woonwijken voor uit diverse periodes (de meer residentiële wijken aan de Vrijheidslaan en de Boneput en de sociale woonwijken Hoogveld en Wiekersbeek).

De Vostert is een typische woonwijk uit de jaren '50, met een knipoog naar de tuinwijkgedachte. Het gehucht Gerkenberg ontstond door de bebouwing rond het gelijknamig klooster.

Vooraf de laatste decennia worden gekenmerkt door een sterke uitbreiding van bebouwde zones in de hoedanigheid van verkavelingen en de linten langs de invalswegen. De sterkste ontwikkelingen hebben zich hierbij voorgedaan in de westelijke en zuidelijke richting (Peer, Meeuwen, Gruitrode en Opitter). Gehuchten zoals Gerkenberg, of nieuwe geïsoleerde wijken zoals Vostert, sluiten hierdoor nagenoeg aan bij het ruimere suburbane gebied. De winkels volgen deels dit patroon en vestigen zich meer en meer als baanwinkels langs de invalswegen. De nederzettingsstructuur buiten de grote ring komt hierdoor gefragmenteerd en versnipperd over.

Tongerlo is een uitgesproken landelijk dorp gebleven. De omgeving rond Tongerlo wordt gekenmerkt door kleinere linten en beperkte verspreide bebouwing, welke echter een hoofdzakelijk landelijk en geen suburbaan karakter heeft. Opitter heeft een sterkere ontwikkeling gekend, en dit vooral langs de verbindingsweg Bree-Opitter. Suburbane ontwikkelingen zijn er ten zuiden van de dorpskern.

Het gebied ten noorden van het kanaal en de N73 wordt gekenmerkt door wat verspreide bebouwing van hoofdzakelijk boerderijen. De enige 'grotere concentratie' aan verspreide bebouwing is terug te vinden in het gehucht 't Hasselt. Het grootste deel van het gebied ten noorden van N73 is onbebouwd gebleven.

De ruimtelijke opbouw van de nederzettingsstructuur is terug te brengen naar de volgende types:

- De geconcentreerde bebouwing in de kernen Bree centrum, Opitter en Tongerlo.
- Kernen die dreigen te vervagen in het stedelijk gebied: Beek en Gerdingen
- De zeer kleine woonkernen en woongroepen
- De verzelfstandigde monofunctionele nederzettingvormen zoals de woonwijken.
- De lintbebouwing langs de verbindingswegen tussen de kernen.
- De verspreide bebouwing, vaak in de hoedanigheid van boerderijen.

3.3.2 Ruimtelijke structuur van de dealkernen

3.3.2.1 **Bree centrum – het stedelijk gebied**

(Zie kaart 31 en 32: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Bree centrum)

Ruimtelijke structuur

In de ruimtelijke structuur van de gemeente is het stedelijk gebied duidelijk herkenbaar. Centraal hierin ligt de middeleeuwse stadskern, van waaruit de radiale steenwegen in het landschap grijpen. De oude stadskern heeft de hoogste bebouwingsdichtheid en is een uitgesproken multifunctioneel gebied, met de nadruk op kleinhandel. De oorspronkelijke omwalling werd in de jaren vijftig vervangen door een ringweg (2x2). Buiten het stedelijk kerngebied ontwikkelde zich de stadsrand, met veel bewoning, maar ook schoolcomplexen, handelsgebouwen, een kerkhof en kleine kmo's (vb. steenkappers, pijpenfabriek, aannemersbedrijf, fabricatie van landbouwmachines, ..).

Reeds in de jaren vijftig werd een tweede ring getekend en geleidelijk aan aangelegd. In de ruimtelijke structuur is deze minder herkenbaar omdat het profiel van de weg niet gelijkvormig is en omdat de onregelmatige vorm duidelijk afwijkt van een traditionele ring. De stadsrandontwikkeling heeft de dorpskern van Gerdingen volledig opgenomen tot aan de Soerbeek. Ook deze tweede ring werd al tijdens de aanleg overschreden door bewoning, woonwijken, ziekenhuis, een nieuw schoolcomplex, sportinfrastructuur, bedrijventerreinen en kleinhandelsvestigingen.

De verdergaande stedelijke ontwikkelingen hebben de dorpskern van Beek aan het stedelijk gebied vastgehecht. Aan de zuidkant sluit de woonwijk Vostert op het stedelijk gebied aan. De dubbele ringstructuur is in de plattegrond duidelijk herkenbaar maar functioneert niet in die zin voor de verkeersafwikkeling. Het noordelijke stuk van de tweede ring (Millenstraat, Toleikstraat en Sportlaan) evolueert steeds meer naar een dienstzone met handel en sportinfrastructuur en verliest als zodanig zijn verkeersfunctie.

Het kanaal maakt een duidelijke en visueel sterke scheiding tussen het verstedelijkt gebied en het buitengebied, met uitzondering van de industriezone Kanaal Noord die net over de brug gelegen is. Aan de zuidzijde is de steilrand goed zichtbaar, maar speelt toch minder de rol van een barrière. Gerkenberg, Vostert, de Boneput en lintvormige woonontwikkelingen hebben de steilrand overschreden om op het Kempens Plateau te bouwen.

Het stedelijk gebied met verspreide en fragmentair suburbane ontwikkelingen aan de rand, wordt duidelijk begrensd door de landbouwgebieden die als grote aaneengesloten gehelen kenmerkend zijn voor het omgevende landschap.

Functionele kenmerken

De detailhandel concentreert zich in het oude centrum. De kernwinkelstraten zijn de Opitterstraat, de Hoogstraat, de Markt en de Kloosterstraat. De Nieuwstadstraat en Gerdingerstraat hebben een veel minder duidelijk uitgesproken handelskarakter en omwille van de geringe continuïteit is er een snelle wisseling van handelszaken met regelmatige leegstand. De kleinere straten ontsluiten vooral de achterliggende woongebieden. De twee pleinen; Markt en Vrijthof, ontwikkelen zich meer en meer als een horecagebeuren en

centrale ontmoetingsplaatsen. Het vrij kleine stadspark in het centrum wordt vooral door jongeren gefrekwenteerd.

Op cultureel vlak biedt het centrumgebied o.m. het cultureel centrum, een film-theaterzaal, de hoofdbibliotheek en het heemkundig museum.

De stadsrand kent een aaneengesloten bewoning, waartussen handelszaken en diensten een plaats vonden. Er zijn twee grotere concentraties van openbare voorzieningen en de stadsrand; enerzijds het ziekenhuis met de secundaire scholen en de bejaardenhuisvesting ten zuiden en anderzijds ten noorden het sportcomplex met zwembad, voetbalvelden en de handelontwikkelingen Bocholterkiezel en Toleikstraat daaromheen.

3.3.2.2 **Tongerlo**

(Zie kaart 33 en 34: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Tongerlo)

Ruimtelijke structuur

Tongerlo ontwikkelde zich parallel aan de Itterbeek als een typisch straatdorp. De centraal gelegen Dorpsstraat wordt aan beide uiteinden beëindigd met een bocht, waardoor het kerngebied een sterke beslotenheid krijgt. Aan de straat hechten zich twee pleinen: het dorpsplein met het oorspronkelijke gemeentehuis, parochiezaal, een winkel en een café en het plein rond de kerk. Parallel aan de dorpsstraat ontwikkelde zich de verdere bebouwing. Diverse kerkpaden en wegen vertrekken straalsgewijs vanuit de Dorpsstraat het omgevende akkerland in. Het is de lintbebouwing langs deze wegen in die recent het dorp doet uitwaaieren in het landschap. Enkele losse verkavelingen (Hubesheide, Veestraat en Groenstraat) zijn geïsoleerd van het dorp ontstaan. Toch is Tongerlo de meest compact gebleven kern van de gemeente, met de kerktoren als een zeer sterke baken in het landschap. De Itterbeek in het zuiden, het kanaal in het westen en de aaneengesloten landbouwgebieden in het noorden en oosten zijn vrij sterke grenzen die het onderscheid tussen dorpskern en de omgevende open ruimte versterken.

Functionele kenmerken

Tongerlo heeft zich van landbouwdorp ontwikkeld naar een voornamelijk residentiële woonkern. Alle basisvoorzieningen zoals kleuter- en lagere school, bibliotheek, slager, bakker, all roundwinkel en cafés zijn aanwezig. Recent werd er een uitgebreide en goed voorziene indoor sportinfrastructuur toegevoegd. Een nieuwe impuls is het fietsroutenetwerk dat langs het kanaal passeert. Een nieuw café heeft hierop al ingespeeld. Toch blijft de vraag of een aantal voorzieningen wel leefbaar is met deze vrij kleine groep bewoners.

3.3.2.3 **Opitter**

(Zie kaart 34 en 35: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Opitter)

Ruimtelijke structuur

Zoals de naam het zegt is Opitter aan de Itterbeek ontstaan. Deze beek gaf oorspronkelijke structuur aan de dorpsontwikkeling met de Pollismolen, de

tweede molen, het kasteel met park en de kerk met pastorie en dorpsplein. Nu geeft de gewestweg Bree-Maaseik aan Opitter een langgerekte ontwikkeling, loodrecht op de beek.

De verschillende deelgebieden van het dorp hangen nauwelijks samen. Enige centrumvorming is aanwezig op het kruispunt waar de Itterbeek en de gewestweg elkaar snijden. De kerk, het dorpsplein, het oude tramplein (de Wissel) met pastorie, de brouwerij en het buurthuis Itterdal in het oorspronkelijke kasteelpark, zijn de belangrijkste elementen van de kern. De bebouwingslinten zijn kenmerkend voor de nederzettingsstructuur die hierop aansluit. Verderop liggen de woonwijk Solterveld, het gehucht Solt, de sportzone in de oude zandgroeve en aan de andere zijde de lagere school en de bedevaart kapel.

Functionele kenmerken

Alle basisfuncties zoals school, kerk, primaire handelsvoorzieningen, bibliotheek en sporthal zijn aanwezig en situeren zich hoofdzakelijk verspreid langs de N721. De openlucht sportvoorzieningen in de zandgroeve en het voetbalterrein achter de kapel, liggen meer excentrisch. Kenmerkende activiteit in het centrum is de brouwerij, die voor enige lokale werkgelegenheid zorgt. Het bier is als bekend streekproduct en versterkt mee de identiteit van het dorp. Landbouw was destijds de hoofdactiviteit, het landbouwareaal is er nog, maar de tewerkstellingsfactor is gering. Opitter is voornamelijk een residentiële woonkern, waarvan de bewoners pendelen naar de tewerkstellingspolen in de omgeving. Van bovenlokaal niveau is de recreatievoorziening Pollismolen, met de aansluitende wandelinfrastructuur, het pijpen- en bosmuseum, overnachtingsmogelijkheid, café, restaurant en watermolen.

3.3.2.4 Beek

(Zie kaart 37 en 36: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Beek)

Ruimtelijke kenmerken

Beek is gelegen tussen het kanaal (huidig en oude arm) en de stadsrand van Bree. Beek kent een typische radiaalstructuur; vanuit de kern (kerk) vertrekken verschillende wegen in het landschap. De karakteristieke dorpskern is vrij klein en compact, met een mooie kerk en een omgeving die meer kwaliteit mag hebben. De wegen vanuit de kern hebben alle een lintbebouwing, met open bebouwing en bijgevolg een vrij geringe dichtheid. De ruimtes tussen de radialen zijn nog bijna allemaal onbebouwd, weiden en akkers komen daarom tot in de dorpskern. De Zuurbeek in het zuiden markeert nog enigszins de overgang naar de Breese stadsrand, met de villa's langs de Vrijheidslaan en de KMO-zone Veeweide.

Een bijzondere woonvorm is de 'kransnederzetting' aan de overkant van het kanaal of de zogenaamde Bekerring.

Tussen twee beken; de Aa-beek en de Zuurbeek werd een groot aaneengesloten agrarisch gebied ontwikkeld. Dit wordt omsloten en ontsloten door een ringvormige wegstructuur met aan de binnenzijde de boerderijen, oorspronkelijk van het langgeveltype. Op één uitzondering na zijn alle oude langgevelhoeven met de smalle zijde oostwest georiënteerd. Deze nederzettingvorm is een 'kransakkernederzetting' die nauw verwant is met de 'Kouters' in Vlaanderen. Voor Limburg is dit een zeldzaam nederzettingstype.

Vanuit historisch oogpunt is deze landbouwontginnings- en nederzettingsvorm waarschijnlijk het vertrekpunt van de oorspronkelijke nederzetting Beek. Het kanaal heeft deze structuur doorsneden. De structuur is momenteel minder goed herkenbaar aan de westzijde van het kanaal. Aan de oostzijde is de ringstructuur nog goed herkenbaar in de Waterstraat, de Kuilenstraat en de Neerstraat. Over het kanaal wordt deze structuur verder gezet in de Abroxweg en de Jef Vanhoofstraat¹.

Functionele kenmerken

De dorpskern is klein, maar verzamelt toch behoorlijk wat lokale voorzieningen: kerk, school, parochiezaal, café, frituur-eethuis, superette en enkele meer gespecialiseerde handelszaken (verfwinkel, ijzerhandel), een krantenwinkel?. Het sportterrein is voornamelijk gericht op voetbal. Beek is op een boogscheut gelegen van de andere voorzieningen van Bree-Toleik en Bree-centrum.

3.3.2.5 Gerdingen

(Zie kaart 38 en 36: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Gerdingen)

Ruimtelijke kenmerken

Gerdingen is mogelijk de oudste bewoonde kern van de gemeente, met een grondgebied tot tegen de Breese stadswallen. Zo hoorde de Nieuwstad tot de fusie (1965) bij Gerdingen. De hoger gelegen site van de kerk met kerkhof en het pleintje met een iets dichtere bebouwing vormen de oude kern. De kern is klein en heeft nog steeds een dorpskarakter. In ruimer verband is Gerdingen helemaal opgeslokt door de stadsranduitbreidingen van Bree. De woonlinten met ondertussen ook nagenoeg volgebouwde binnengebieden maken een naadloze verbinding tussen Bree en Gerdingen. De Zuurbeek (Genattebeek) met de vochtige gronden of weiden er omheen vormt nu de grens. Andere vrij expliciete grenzen worden gevormd door de tweede ring die Gerdingen omsluit. De Barrierstraat is een oud bebouwingslint dat over de ring heen in de open ruimte gaat, het is mogelijk een oude weg van Gerdingen naar Peer.

Functionele kenmerken

Voor de lokale voorzieningen is Gerdingen steeds meer aangewezen op het aanbod van het ganse stedelijk gebied. Enkel de basisschool lijkt nog een specifiek lokale functie: een school, want zowel de parochiezaal als het tuincentrum hebben een cliënteel dat verder reikt dan de lokale gemeenschap.

3.3.2.6 Gerkenberg

(Zie kaart 39 en 36: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Gerkenberg)

Ruimtelijke kenmerken

¹ later in informatief gedeelte

Gerkenberg is gelegen op het Kempisch Plateau, op een hoogte van gemiddeld 60 meter. Typisch voor Gerkenberg is het bodemgebruik van akkers en uitgestrekte weilanden afgewisseld met enkele kleinere boscomplexen (dennenbossen en gemengd bos, houtkanten en solitaire eiken). Het is een open gebied met enkele landbouwexploitaties. Meest markant in het gebied is het grote kloostercomplex uit 1921 (?) met een kerk die van al van ver als baken waarneembaar is (vb. vanaf de brug over het kanaal precies in het verlengde van de N73). Het kloostercomplex bestaat uit een gebouw met binnenhof en kerk, een tuin, een loofbos en een kleine boerderij omgeven door een weide. Een herbestemming als wooncomplex is nu in de maak. Enkele straten met meestal open bebouwing sluiten aan op het klooster. Aan één zijde wordt het woongebied begrensd door de gewestweg naar Meeuwen (N76). In het westen wordt het gebied begrensd door de vallei van de Zuurbeek, de beek zelf is weinig beleefbaar, het reliëf wel. De camping Kempenheuvel is hierlangs gelegen, maar ook enkele weekendhuisjes met vreemde niet inheemse beplanting.

Functionele kenmerken

Voor de lokale voorzieningen heeft de woonkern enkel een school (kleuter- en lager onderwijs). De drukkerij en het pompstation met garage langs de gewestweg zijn niet enkel op de lokale gemeenschap gericht.

3.3.2.7 Vostert

(Zie kaart 40 en 36: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur Vostert)

Ruimtelijke kenmerken

De Vostert is voornamelijk bekend als woonwijk en industrieterrein. Als geïsoleerde tuinwijk met vrij uniforme sociale koopwoningen in halfopen en open bebouwing is de wijk ontstaan in 1949 en geleidelijk aan uitgebouwd tot op vandaag. Een school en kerk werden toegevoegd, het privé initiatief voorzag de wijk van basisvoorzieningen en er groeide een zekere identiteit. De bewoning was oorspronkelijk eerder eenzijdig, maar na twee tot zelfs drie generatiewissels is de Vostert nu een vrij heterogene wijk. In de jaren '70 werd het industrieterrein of eerder een KMO-zone ontwikkeld. Dit terrein is nu volzet.

De Vostert ligt tussen de uitgestrekte akkers, weilanden en bossen (Herenbossen) van het open ruimtegebied op het Kempisch plateau. Het gebied hangt met de bebouwingslinten langs de Pater Coninxstraat en de Gruitroderkiezel (N 730) aan het stedelijk gebied Bree vast. De N 730 is ook meteen de grens van de woonwijk. Langs deze gewestweg en aan rand van de woonwijk liggen de school, de kerk en de andere voorzieningen. De woonwijk had oorspronkelijk een vrij open orthogonaal grondplan maar is verder voltooid met een pijpenkoppatroom dat desoriënterend werkt. Aan de westzijde wordt de wijk afgeboord door de KMO-zone, het lokale voetbalterrein, het nieuwe stedelijk kerkhof en het sport- en recreatiepark de Boneput.

Functionele kenmerken

Een tuinwijk met een school (lager en kleuter), een kerk, superette, voetbal- en speelvelden en een KMO-zone

De nieuwe hoofdbegraafplaats van de gemeente sluit aan bij de Vostert.

3.3.2.8 't Hasselt

(Zie kaart 41 en 36: historische ontwikkeling en bestaande ruimtelijke structuur 't Hasselt)

Ruimtelijke en functionele kenmerken

't Hasselt is een gehucht dat ontstaan is langs een aantal opeenvolgende Frankische driesen (gemeenschappelijke drenkplaatsen voor vee) aan de oostelijke zijde. In de jaren '30 werd een aanzet van nieuwe kern gemaakt langs de gewestweg en vrij ver van de oorspronkelijke nederzetting. Een kerk, pastorie en school met enkele woningen blijken echter te weinig om een woonkern op gang te krijgen. Alle gebouwen liggen er bovendien zonevremd en hebben voor het ogenblik hun oorspronkelijk functie verloren. De school wordt nu door enkele verenigingen gebruikt. De pastorie doet sporadisch dienst als parochiezaal. Een superette werd recent gesloten. In de omgeving liggen enkele boerderijcomplexen als cluster of solitair. Het gebied wordt doorsneden door een 2 x 2 expresweg.

3.3.3 Kernen, korrels, linten en verspreide bebouwing; inventarisatie

(Zie kaart 42: inventaris van kernen en clusters)

De kaart en de tekst geeft een informatieve selectie van kernen aan op basis van hun ruimtelijk voorkomen. Dit is nog geen beleidskeuze.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen selecteerde Bree als kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau.

De provincie selecteerde voor Bree de woonkernen Bree (voldoet als kleinstedelijk gebied uiteraard aan de voorwaarden van een woonkern), Opitter, Vostaard, Gerdingen-Barrier, Tongerlo en Beek.

3.3.3.1 Inventaris van woonclusters van gemeentelijk niveau

(Zie kaart 42: inventarisatie van woonclusters van gemeentelijk niveau)

Een wooncluster is een groepering van woningen met een zekere ruimtelijke samenhang. Informatief onderscheiden we drie categorieën: de woongroep, de woonwijk en het woonlint. Voor elk van deze groepen kan een specifiek ruimtelijk beleid gevoerd worden. Uitgangspunt is een zekere sociaal-ruimtelijke samenhang en herkenbaarheid.

Ondersteunend bij het vastleggen van de gewenste ruimtelijke structuur en de selectie van de woonclusters kan de selectie van woningbouwgebieden zijn, zoals ze in het kader van de huisvestingswet werden vastgelegd. (Belgisch staatsblad 28 mei 1998)

Voor Bree werden door het Vlaams gewest volgende woningbouwgebieden geselecteerd:

- Bree-centrum,
- stadsrand west,

- stadsrand noordzuid,
- Bruglaan,
- Herenstraat,
- Wiekersbeek,
- Gerdingen-kern,
- Nieuwstad-gehucht,
- Beek-kern,
- Boneput,
- Vosterd,
- Hoogveld,
- Vrijheidslaan,
- Tongerlo-kern,
- Opitter-centrum,
- Solterveld en Solt

Deze woningbouwgebieden stemmen overeen met de gelijknamige statistische sectoren.

woongroepen (woonkorrels)¹

In het buitengebied bestaan er naast dorpen een aantal subkernen. Die subkernen moeten duidelijk onderscheiden worden van geïsoleerde woningen. Een woongroep heeft een minimum aantal woningen die samen als een geheel overkomen. We beschouwen 5 woningen als een oriënterend minimum, het kan gaan om boerderijen gemengd met woningen of enkel woningen. De woongroep ligt aan een uitgeruste weg en heeft dikwijls een historisch karakter. We gaan niet uit van de gewestplanbestemmingen maar van het ruimtelijk voorkomen. Vele woongroepen zijn bijgevolg zonevreed, hoofddoel is de ruimtelijke kwaliteit ervan maximaal te verbeteren en zonevreedde situaties op te heffen. Landbouwbedrijven worden mee opgenomen omdat ze ooit de landbouwfunctie kunnen verliezen en op dat ogenblik zonevreed worden door bestemming.

In een aantal publicaties worden criteria voorgesteld. Het moet gaan om minimum 5 woningen, waarvan de gevels niet meer dan dertig meter van elkaar liggen en waarvan de rooilijn op maximum 50 meter van de uitgeruste weg gelegen is. Dit wordt een basiskorrel genoemd, deze mag verruimd worden met woningen die op maximum 70 meter hiervan gelegen zijn.

Onderstaande niet limitatieve inventaris werd opgemaakt op basis van een kaartstudie en vastgelegd na plaatsbezoek.

Volgende woongroepen worden informatief onderkend:

WG 1 Kruispunt Roterstraat (zonevreed)

¹ we vermijden het woord 'woonkorrel' omdat dit steeds meer een beleidsbetekenis krijgt en in dit informatief gedeelte verwarring kan veroorzaken

- WG 2 Steenberg (zonevreemd)
- WG 3 Panhoven (gedeeltelijk zonevreemd)
- WG 4 Roren (zonevreemd)
- WG 5 Rome (zonevreemd)
- WG 6 Stratenhof (zonevreemd)
- WG 7 't Hasselt het gehucht 1 (kerk) (zonevreemd)
- WG 8 't Hasselt het gehucht 2 (gedeeltelijk zonevreemd)
- WG 9 Bosch (gedeeltelijk zonevreemd)
- WG 10 Solt (gedeeltelijk zonevreemd)
- WG 11 Het Eppel (zonevreemd)
- WG 12 Eetseveld (zonevreemd)
- WG 13 Solterweg (zonevreemd)
- WG 14 Bekerring Waterstraat-Kuilenstraat (zonevreemd)
- WG 15 Bekerring Braekenstraat (zonevreemd)

woonwijken

Een bijzondere vorm van wooncluster zijn de woonwijken. Ze zijn vrij uniform, homogeen en monofunctioneel, hebben geen kern, maar vormen toch een herkenbaar geheel in het landschap. Er zijn geplande woonwijken, die meestal op korte termijn aangelegd werden en niet geplande woonwijken, die een vrij dichte aaneenschakeling van lintbebouwingsstraten zijn.

Niet limitatieve inventaris:

- W1 Vostert (niet zonevreemd)
- W2 Wiekersbeek (niet zonevreemd)
- W3 Hoogveld (niet zonevreemd)
- W4 Solterveld (niet zonevreemd)

Woonlinten

Een lint is één van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid t.a.v. de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Een lint is een bebouwde omgeving aan één of beide zijden van een straat met een typische lineaire structuur en een zekere continuïteit, die niet als woonkern is geselecteerd.

Lintbebouwing is een nederzettingvorm die bestaat uit vrijwel aaneengesloten bebouwing, bestaande uit alleenstaande gezinswoningen en/of bedrijfsgebouwen langs wegen, waarbij achterliggende gronden onbebouwd blijven. Het begrip lintbebouwing heeft geen beleidsmatige betekenis¹.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen pagina 554

Woonlinten zijn lineaire schakelingen van woningen aan een weg of straat. Ze kunnen het karakter hebben van oudere wegen waaraan gedurende vrij lange tijd woningen werden aangehecht, of van recente verkavelingen aan bestaande of nieuw aangelegde wegen. De verscheidenheid is beperkt, ook hier gaat het meestal om het open bebouwingstype. Bij recentere lintontwikkelingen is er meestal weinig vermenging met andere functies, dit in tegenstelling tot oudere verbindingswegen waar wonen met handel, diensten en bedrijvigheid vermengd voorkomt. Door het lineaire karakter is er weinig sociale interactie en weinig buurtvorming. Woonlinten worden daarom zelden als een sociaal-ruimtelijke entiteit gezien.

De verkavelingswoede na het publiceren van de wet op de ruimtelijke ordening van 29 maart 1962 en het gewestplan hebben deze verlinting in de hand gewerkt tot zelfs veroorzaakt. De juridische voorraad aan potentieel bebouwbare percelen is soms nog aanzienlijk, omdat een deel van de bouwmogelijkheden nog niet zijn ingevuld. Aan de lintvorming komt bijgevolg nog geen einde. Voor Bree is het aantal zonevremde verkavelingen beperkt tot 13. In deze verkavelingen zijn nog 25 vrije bebouwbare percelen voorhanden.

Conform het principe van de gedeconcentreerde bundeling kan een verdere groei van linten en een toename van de verspreide bebouwing niet aanvaard worden. Toch is de vrije invulling moeilijk stuurbaar.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Bree worden de woonlinten die buiten de woonkernen vallen aangeduid. Dit m.b.t. eventuele ruimtelijke herstructurering en voor de studie van de zonevremde woningen.

Gewenste ruimtelijke kenmerken van een woonlint zijn: één of beide zijden van de straat zijn bebouwd, ruimtelijke continuïteit, lineaire vorm, minimum 5 woningen per 100 meter (één zijde) en een open tussenzone kleiner dan 50 meter,

Typische woonlinten in Bree met voornamelijk open bebouwing zijn o.m. (niet limitatieve inventaris):

| | |
|-------------------------------|---------------------|
| WL1 Riekskensstraat | (zonevremd) |
| WL2 Filterstraat | (niet zonevremd) |
| WL3 Peerderbaan | (niet zonevremd) |
| WL4 Hansweg | (zonevremd) |
| WL5 Gerdingen-Barrier | (beperkt zonevremd) |
| WL6 Opitterkiezel (a, b en c) | (beperkt zonevremd) |
| WL7 Veestraat | (niet zonevremd) |
| WL8 Achter de Weergraeven | (zonevremd) |
| WL9 Hubesheide | (beperkt zonevremd) |
| WL10 Meeuwerkiezel 1 | (niet zonevremd) |
| WL11 Muysen Dijk 1 | (beperkt zonevremd) |
| WL12 Muysen Dijk 2 | (beperkt zonevremd) |
| WL13 Gruitroderkiezel 1 | (niet zonevremd) |
| WL14 Gruitroderkiezel 2 | (niet zonevremd) |

| | |
|-------------------------|---------------------|
| WL15 Pater Coninxlaan | (beperkt zonevreed) |
| WL16 Gerkenbergstraat 1 | (beperkt zonevreed) |
| WL17 Gerkenbergstraat 2 | (beperkt zonevreed) |
| WL18 Dijkstraat 1 | (niet zonevreed) |
| WL19 Dijkstraat 2 | (beperkt zonevreed) |
| WL20 Beukenhofstraat | (niet zonevreed) |
| WL21 Maalbosstraat | (niet zonevreed) |
| WL22 Rorenweg | (beperkt zonevreed) |
| WL23 Meeuwkerkezel 2 | (zonevreed) |

3.3.3.2 **Verspreide bebouwing**

Verspreide bebouwing is een van de beleidscategorieën voor het voeren van een gedifferentieerd ruimtelijk beleid ten aanzien van de nederzettingsstructuur van het buitengebied. Verspreide bebouwing wordt als beleidscategorie omschreven als de bebouwing die niet behoort tot: de kernen (hoofddorp en woonkern), lint, verspreide bebouwing en bebouwd perifeer landschap. Het begrip verspreide bebouwing heeft aldus een beleidsmatige betekenis¹.

De verspreide bebouwing vertoont geen samenhang. De afstanden tussen gebouwen of zeer kleine groepen van gebouwen (< 5 eenheden) zijn zo groot dat elk als een solitair gegeven kan beschouwd worden.

De ruimtelijke structuur kan het voorkomen van een nevelstructuur hebben – eerder gelijkmatig verspreid maar wel op een grote afstand, of zonder meer solitair zijn. In dat geval kan men enkel van een betekenisvolle ruimtelijke structuur spreken indien het solitaire gebouw als baken kan beschouwd worden.

3.3.4 Zonevreedde gebouwen

(Zie kaart 43: inventaris zonevreedde gebouwen)

Op basis van de bestaande bebouwing, de bestemmingszones voor wonen en bedrijvigheid van het gewestplan en de goedgekeurde en niet vervallen verkavelingen buiten de genoemde bestemmingszones, is de kaart met weergave van zonevreedde situaties ontstaan.

Er werd geen verfijning doorgevoerd naar de aard van de zonevreedde gebouwen. Op kaart staan alle schijnbaar zonevreedde gebouwen weergegeven: woningen, opslagplaatsen, bedrijven, De actieve landbouwbedrijven werden niet mee opgenomen, gezien ze niet zonevreed zijn.

De zonevreedde gebouwen bevinden zich globaal verspreid over de gemeente, behalve in het noorden van de gemeente, waar zo goed als geen bebouwing voorkomt.

¹ Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen p. 570

Uit deze kaart blijkt dat de meeste gebouwen gelegen zijn in agrarisch of landschappelijk waardevol agrarisch gebied op het gewestplan. Slechts enkele bevinden zich in natuurgebieden of parkgebieden. In dat geval gaat het meestal om waardevolle gebouwen.

3.4 DEMOGRAFIE EN HUISVESTING

3.4.1 Demografisch profiel

Bevolkingsevolutie van Bree (een vergelijking met omgevende gemeenten, Limburg, België)

Op 1 januari 2000 telde de gemeente Bree 14.001 inwoners. (14.150 op 01.01.2002)

Tussen 1981 en 1997 is de bevolking toegenomen met 3,3%. Een laag percentage in vergelijking met de omliggende gemeenten, de streek, het arrondissement en de provincie. Hoofdoorzaak hiervan is de hoge emigratie vanuit de gemeente (vermoedelijk o.m. door het geringe aanbod van werkgelegenheid in de dienstensector), de woonpolitiek van omliggende gemeenten (open bebouwing) en de prijs en het aanbod van bouwgrond.

De aangroei van de Breese bevolking gaat bijzonder traag tussen 1981 en 1997. Tussen 1997 en 2000 groeit Bree (1,6%) sterker dan Limburg (1,4%), maar blijft nog onder het gemiddelde van het arrondissement (2%) of Peer (3 %). De stijgende trend zet zich ook in 2001 nog verder.

Tabel: bevolkingsevolutie - 1981-2000; een vergelijking in ruimer verband

| | bevolking | | | verschil '81-'00 | % |
|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------------|-------------|
| | 1981 | 1991 | 2000 | | |
| Peer | 12.099 | 13.714 | 15.251 | 3.152 | 26,05 |
| Meeuwen-Gruitrode | 10.615 | 11.527 | 12.513 | 1.898 | 17,88 |
| Bocholt | 10.142 | 10.915 | 11.887 | 1.745 | 17,21 |
| Kinrooi | 10.138 | 10.832 | 11.749 | 1.611 | 15,89 |
| Maaseik | 20.056 | 21.326 | 22.852 | 2.796 | 13,94 |
| Bree | 13.345 | 13.686 | 14.001 | 656 | 4,92 |
| Arr. Maaseik | 187.771 | 202.566 | 218.733 | 30.962 | 16,49 |
| Limburg | 716.888 | 750.435 | 791.178 | 74.290 | 10,36 |
| Vlaanderen | 5.630.129 | 5.768.925 | 5.940.251 | 310.122 | 5,51 |
| Bergië | 9.848.647 | 9.978.861 | 10.239.085 | 390.438 | 3,96 |

opgemaakt BB 2003 - gegevens NIS en provincie

Bevolkingsevolutie

Tabel: bevolkingsevolutie Bree 1991-2002

| JAAR* | Bevolking | Geboorten | Sterften | Natuurlijk saldo | Inwijkingen | Uitwijkingen | Migratie saldo |
|-------|-----------|-----------|----------|------------------|-------------|--------------|----------------|
| 1991 | 13.686 | 178 | 85 | 93 | 370 | 430 | -60 |
| 1992 | 13.689 | 164 | 86 | 78 | 338 | 456 | -118 |
| 1993 | 13.644 | 133 | 101 | 32 | 409 | 458 | -49 |
| 1994 | 13.626 | 154 | 92 | 62 | 446 | 431 | 15 |
| 1995 | 13.705 | 132 | 111 | 21 | 386 | 424 | -38 |
| 1996 | 13.688 | 131 | 96 | 35 | 515 | 455 | 60 |
| 1997 | 13.783 | 118 | 113 | 5 | 491 | 448 | 43 |
| 1998 | 13.831 | 158 | 101 | 57 | 484 | 423 | 61 |

| | | | | | | | |
|------|--------|-----|-----|----|-----|-----|----|
| 1999 | 13.945 | 141 | 94 | 47 | 498 | 479 | 19 |
| 2000 | 14.001 | 132 | 115 | 17 | 449 | 425 | 24 |
| 2001 | 14.046 | 138 | 96 | 42 | 504 | 437 | 67 |
| 2002 | 14.150 | | | | | | |

Bron : NIS, Gemeente. *Bevolking op 1 januari van het vermelde jaar, groei tijdens het jaar.

1991 bevolking op 1 maart volgens de volks- en woningtelling

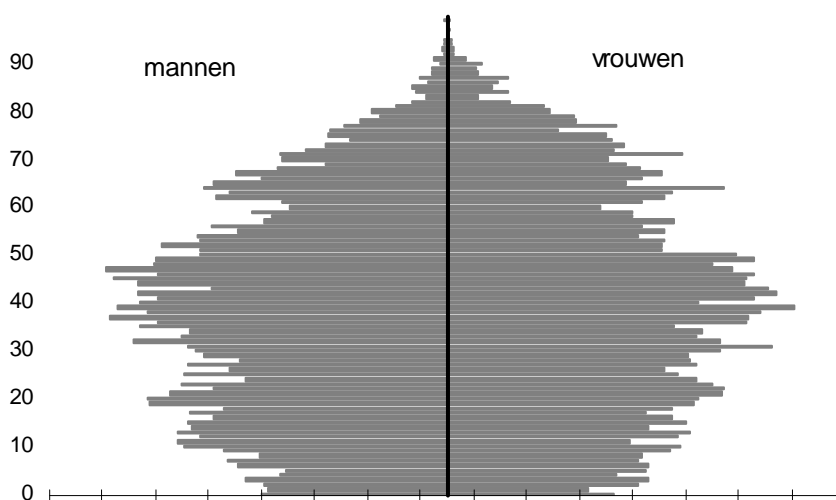
Natuurlijke groei en migraties

Uit voorgaande tabel blijkt dat de bevolkingsevolutie in Bree gedurende de voorbije twaalf jaar gekenmerkt wordt door een redelijke natuurlijke groei en een zeer beperkte groei door migratie. Vooral in het begin van de jaren negentig is het migratiesaldo negatief.

Leeftijdsofbouw

De leeftijdssamenstelling van de bevolking is het resultaat van allerlei historische processen. De effecten hiervan op het maatschappelijke leven laten zich generaties lang voelen. Vandaar dat ze echo-effecten genoemd worden.

Uit de leeftijdsopbouw van de bevolking kan men de historische context aflezen. Men kan hier een onderscheid maken tussen evenementen en conjuncturen. De tweede wereldoorlog is nog duidelijk afleesbaar door een dalend aantal geboorten. Na de oorlog is er een sterke stijging van het aantal geboorten en heeft men de zogenaamde babyboom. Een economische heropbloei met gunstige vooruitzichten kan als belangrijkste oorzaak aangehaald worden. Aan de basis van de piramide merken we duidelijk de dalende nataliteit sedert medio 1960. Het stijgen en dalen van het aantal geboorten volgt elkaar in kortere periodes op. Het aantal geboorten is erg onderhevig aan de conjunctuur. In de jaren '80 jaren stijgt het aantal geboorten door een inhaalbeweging. De grote generatie geboren na 1950 heeft de komst van het eerste kind zeer lang uitgesteld, terwijl de jongste generatie opnieuw kinderen wenst te krijgen op jongere leeftijd. Medio 1990 gaat de nataliteit in Vlaanderen weer in dalende lijn.

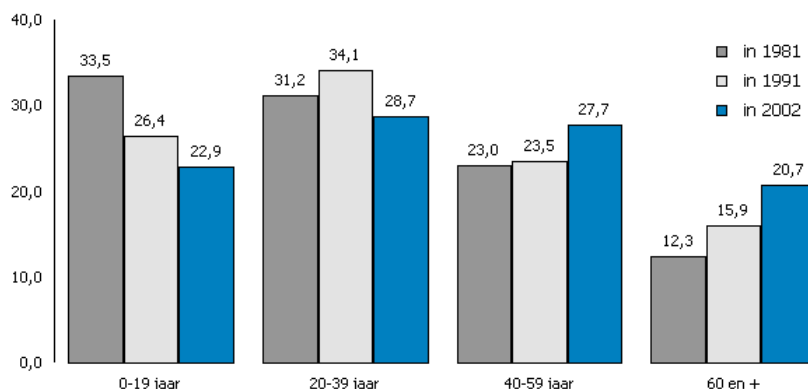


Grafiek: leeftijdsopbouw van de bevolking op 1/1/2002

Ontgroening en vergrijzing

Ontgroening en vergrijzing karakteriseren de bevolkingsevolutie. Ontgroening betekent de vermindering van de jonge bevolking, de vergrijzing geeft de toename van de bejaardenpopulatie. Het relatieve aandeel van het aantal personen ouder dan 40 jaar neemt toe, terwijl het aandeel van personen jonger dan 40 jaar afneemt. Vooral de kerngebieden hebben nu al te maken met de veroudering van de bevolking.

Grafiek: evolutie van het aantal leeftijdsgroepen in 1981, 1991 en 2002 in Bree (bron Provincie Limburg)



Evolutie van het aantal huishoudens

Tabel: Evolutie huishoudens 1971 - 2002

| | Inwoners | Huishoudens | Gezinsgrootte |
|------|----------|-------------|---------------|
| 1971 | 13.108 | 3.114 | 4,21 |
| 1981 | 13.345 | 3.850 | 3,47 |
| 1991 | 13.686 | 4.590 | 2,98 |
| 1992 | 13.689 | 4.649 | 2,94 |
| 1997 | 13.783 | 4.986 | 2,76 |
| 2002 | 14.150 | 5.394 | 2,62 |

Tussen 1971 en 2002 evolueert het aantal inwoners met nauwelijks 2000 eenheden. In dezelfde periode groeit het aantal huishoudens (of gezinnen) met meer dan 2000 of bijna een verdubbeling. Dit heeft te maken met de evolutie van de gezinsgrootte. In 1971 bedroeg het aantal inwoners van een gemiddelde Brees gezin 4,21. In 2002 is dit reeds gezakt tot 2,62. Dit laatste cijfer stemt vrij goed overeen met het Limburgse gemiddelde (1999: 2,67) en is nog hoger dan het Vlaams gewest (1999: 2,47) en het land (1999: 2,40).

3.4.2 Aanbod

(Zie kaart 44: stedelijk gebied – woonpotentieel percelen aan uitgeruste weg)

(Zie kaart 45: binnengebieden)

(Zie kaart 46: woonuitbreidingsgebieden)

(Zie kaart 47: Verkavelingen)

Aanbod stedelijk gebied

Binnen de voorlopig vastgelegde afbakeningslijn (voorstel provincie 2004) bedraagt het aantal potentiële woningen 1.225 eenheden. De opname gebeurde aan de hand van kadasterkaarten geactualiseerd tot 2002.

| | uitgeruste weg | | binnengebied | WUG | TOTAAL |
|---------------|----------------|-------------|--------------|-----|--------------|
| | verkaveld | nt. verkav. | | | |
| aanbod | 119 | 451 | 368 | 287 | 1.225 |

Tabel: woonpotentiëel stedelijk gebied – opname 2002 – afbakeningslijn 2004

De tabel geeft alle bebouwbare percelen langs uitgeruste wegen weer, al dan niet binnen een goedgekeurde niet vervallen verkaveling gelegen. Verder werden de binnenliggende, nog niet ontsloten gebieden opgenomen die op zich of door samenvoeging van percelen voldoende ruimte geven voor een mogelijke bebouwing. De laatste kolom geeft de woonuitbreidingsgebieden weer. Hier werd de capaciteit bepaald op basis van de oppervlakte en een gewenste en haalbare gemiddelde dichtheid. Alle opnames geven enkel een ruimtelijk beeld van de mogelijkheden. Er werd geen rekening gehouden met eigendomsstructuren die de haalbaarheid in het gedrang zouden kunnen brengen.

Aanbod buitengebied

| BREE BUITENGEBIED POTENTIËLE WOONMOGELIJKHEDEN (1) | | | | | | |
|---|------|--------------------|----------------|-------------|-------------------|------------|
| deelgebied | | | uitgeruste weg | verkaveling | verkav. (zonevr.) | totaal |
| Tongerlo | B00 | Tongerlo kern | 36 | 16 | 0 | 52 |
| | B090 | Tongerlo verspreid | 21 | 2 | 0 | 23 |
| | | Bosstraat | 8 | 11 | 0 | 19 |
| | B18 | Hubensheide | 2 | 3 | 1 | 6 |
| | | | 67 | 32 | 1 | 100 |
| Opitter | C00 | Opitter kern | 61 | 52 | 0 | 113 |
| | C10 | Solt | 17 | 5 | 0 | 22 |
| | C12 | Solterveld | 19 | 8 | 0 | 27 |
| | C091 | Opitter verspreid | 18 | 21 | 19 | 58 |
| | | | 115 | 86 | 19 | 220 |
| 't Hasselt | A391 | 't Hasselt | 10 | 5 | 0 | 15 |
| | B090 | 't Hasselt (deel) | 5 | 2 | 0 | 7 |
| | | | 15 | 7 | 0 | 22 |
| Vostert | A504 | Vostaard | 29 | 11 | 3 | 43 |
| | | | 29 | 11 | 3 | 43 |
| Bree (buitengeb.) | A091 | Eetseveld | 5 | 2 | 0 | 7 |
| | A492 | Gerkenberg | 35 | 12 | 0 | 47 |
| | A182 | Gerdingen Barrier | 28 | 13 | 0 | 41 |
| | | | 68 | 27 | 0 | 95 |
| Beek | A20 | Beek kern | 41 | 4 | 0 | 45 |
| | A191 | Schoot | 7 | 8 | 0 | 15 |
| | A291 | Beek verspreid | 31 | 7 | 0 | 38 |
| | A282 | Beek achter kanaal | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | 79 | 19 | 0 | 98 | |
| ALGEMEEN TOTAAL | | | 373 | 182 | 23 | 578 |

statistische sectoren stemmen overeen met indicatie afbakening RSPL

opname op basis van Gembiskaart 2000

| BREE BUITENGEBIED POTENTIËLE WOONMOGELIJKHEDEN (2) | | | | | |
|---|------|-----------------------|--------------|----------------|------------|
| deelgebied | | | binnengebied | woonuitbr.geb. | totaal |
| Tongerlo | B00 | Tongerlo kern | 14 | 0 | 14 |
| | B090 | Tongerlo verspreid | 27 | 0 | 27 |
| | | Bosstraat | 0 | 0 | 0 |
| | B18 | Hubensheide | 0 | 0 | 0 |
| | | | 41 | 0 | 41 |
| Opitter | C00 | Opitter kern | 36 | 95 | 131 |
| | C10 | Solt | 15 | 0 | 15 |
| | C12 | Solterveld | 0 | 50 | 50 |
| | C091 | Opitter verspreid | 0 | 94 | 94 |
| | | | 51 | 239 | 290 |
| 't Hasselt | A391 | t Hasselt | 0 | 0 | 0 |
| | B090 | t Hasselt (deel) | 0 | 0 | 0 |
| | | | 0 | 0 | 0 |
| Vostert | A504 | Vostaard | 14 | 189 | 203 |
| | | | 14 | 189 | 203 |
| Bree (buitengebied) | A091 | Eetseveld | 0 | 0 | 0 |
| | A492 | Gerkenberg | 3 | 29 | 32 |
| | A182 | Gerdingen Barrier | 0 | 0 | 0 |
| | | | 3 | 29 | 32 |
| Beek | A20 | Beek kern | 35 | 5 | 40 |
| | A191 | Schoot | 0 | 0 | 0 |
| | A291 | Beek verspreid | 45 | 119 | 164 |
| | A282 | Beek achter 't kanaal | 0 | 0 | 0 |
| | | | 80 | 124 | 204 |
| ALGEMEEN TOTAAL | | | 189 | 581 | 770 |
| beleidsmatig reeds voorgenomen weglating | | | | -260 | |

statistische sectoren stemmen overeen met indicatie afbakening RSPL

opname op basis van Gembiskaart 2000

3.4.3 Evolutie bouwvergunningen

SYNTHESE BOUWVERGUNNINGEN 1992 - 2001

| totaal | 1992 | 1993 | 1994 | 1995 | 1996 | 1997 | 1998 | 1999 | 2000 | 2001 | totaal '92-'01 |
|------------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|----------------|
| stedelijk gebied | 55 | 156 | 61 | 29 | 56 | 52 | 50 | 64 | 26 | 37 | 586 |
| buitengebied | 29 | 38 | 46 | 28 | 37 | 34 | 34 | 24 | 26 | 32 | 328 |
| totaal | 84 | 194 | 107 | 57 | 93 | 86 | 84 | 88 | 52 | 69 | |

algemeen totaal stedelijk gebied en
buitengebied

914

stedelijk gebied zoals in voorlopige afbakening RSPL (2003)

In de voorbije 10 jaar werden gemiddeld 91 nieuwe wooneenheden per jaar vergund. 64% daarvan in het stedelijk gebied, 34% in het buitengebied. Dit past ruim binnen de doelstellingen van het RSV.

3.4.4 Leegstand woningen

Het totaal aantal leegstaande woningen bedraagt **64 eenheden**. Waarvan 42 in het stedelijk gebied en 22 in het buitengebied¹.

3.4.5 Specifieke groepen

3.4.5.1 Sociale huisvesting

Het invullen van de toekomstige sociale woonbehoefte is een noodzaak, het RSPL stelt 10% sociale woningen als een minimale taakstelling. Deze sociale woonbehoefte heeft zowel betrekking op sociale koopwoningen als op sociale huurwoningen. Zogenaemde 'sociale kavels' horen niet tot het pakket omdat hun sociale conditie vrij snel oneigenlijk kan worden. Ook zijn vele koopwoningen op dit ogenblik niet meer betrokken in het sociale circuit omwille van tweede tot zelfs derde eigenaars.

Inventaris sociale woontiteiten te Bree

Tabel: Sociale huisvesting in Bree – opname 2003

| GEBIED | MAATSCHAPPIJ | FASE | JAAR | huurwoningen | Huur-ppart. | Koopwoningen | sociale kavels |
|-----------------------------------|-----------------|------|------|--------------|-------------|--------------|----------------|
| VOSTERT (Bree) 199 | Landwaarts | A | 1949 | | | 30 | |
| | | B | 1951 | | | 13 | |
| | | C | 1953 | | | 28 | |
| | | D | 1955 | | | 13 | |
| | | E | 1960 | | | 12 | |
| | | F | 1961 | | | 10 | |
| | | G | 1965 | | | 12 | |
| | | H | 1966 | | | 20 | |
| | | I | 1976 | | | 19 | |
| | | J | 1989 | | | 15 | |
| | | K | 1995 | | | 15 | |
| | | L | 2001 | | | 12 | |
| WIEKERSBEEK (Bree) 82 | | A | 1970 | | | 30 | |
| | | B | 1972 | | | 15 | |
| | | C | 1972 | | | 24 | |
| | | D | 1973 | | | 13 | |
| HOOGVELD (Bree) 256 | Kempisch tehuis | | | 124 | | 12 | |
| | | I | | | | | 51 |
| | | II | | | | | 14 |
| | IML | | | | | | 55 |
| BONEPUT (Bree) | IML | | | | | | 35 |
| SOLTERVELD (Opitter) 49 | Ons Dak | I | | 28 | | 2 | |
| | | II | | 10 | | | |
| | | III | | 11 | | | |

¹ Woonbehoeftestudie Technum 1998

| | | | | | | | |
|-------------------------|-----------------|--|--|--|------------|-----------|------------|
| REFUGIEHUIS (Bree) | Ons Dak | | | | 16 | | |
| WITTE TORENWAL (Bree) | Kempisch tehuis | | | | 42 | | |
| SCHANSSTRAAT (Tongerlo) | Ons Dak | | | | 9 | | |
| RODE KRUISLAAN (Bree) | OCMW | | | | 42 | | |
| TOTAAL | | | | | 266 | 16 | 295 |
| | | | | | | | 155 |
| | | | | | | | 577 |
| | | | | | | | 732 |

Volgens de gestelde normen (RSPL) behoren 577 wooneenheden thuis in de categorie sociale huisvesting. In totaal is dit 10,87 % van het woningbestand (5.306 huishoudens datum 01.01.2001). Enkel huurwoningen en huurappartementen blijven zeker in het sociale huisvestingscircuit. Het totaal bedraagt 324 eenheden of 6% van het totale woningbestand.

3.4.5.2 **Aangepaste woonvoorzieningen voor ouderen**

Het specifieke aanbod voor zelfstandig wonende ouderen zit voor een deel vervat in de sociale huisvesting (o.m. residentie De Houborn). Voor het overige merken we ook een toename van het aantal appartementen voor deze doelgroep, meestal aangeboden in de koopsector. De markt rekent hier op een woonmutatie van het type open bebouwing op de buiten, naar het appartementstype in een stedelijke context. Precieze gegevens hierover ontbreken.

Woonvoorzieningen voor zorgbehoevende ouderen vinden we in de private sector: 43 eenheden en kortelings uitgebreid naar 75 (Boneput) en de publieke sector: 35 eenheden met toestemming tot uitbreiding met 29 eenheden. Binnen afzienbare tijd beschikt Bree over 139 verblijfsentiteiten voor zorgbehoevende bejaarden.

3.4.5.3 **Woonwagengewoners**

Om aan de provinciale behoefte te voldoen werd aan de gemeente Bree een totale taakstelling van 7 residentiële standplaatsen voor woonwagengewoners opgelegd. Het huidige aantal op de lokatie Vostert bedraagt 7 eenheden. De locatie ligt in landbouwzone en is bijgevolg zonevreemd. De woonwagens of stacaravans evolueren er tot spontane bouwsels en vaste verblijfsconstructies.

3.5 VOORZIENINGEN EN UITRUSTING

3.5.1 Algemeen - uitrustingsniveau gemeente Bree

voorzieningen

Uit de studie 'België, ruimtelijk doorgelicht' (1997 door B. Mérenne, H. Van der Haegen, E. Van Hecke - kwartaaluitgave van het tijdschrift van het Gemeentekrediet) is gebleken dat de verstedelijkingsgraad van Bree, zowel de morfologische¹ als de functionele² matig is. Ter vergelijking: Maaseik, Lommel, Overpelt en Neerpelt hebben eveneens zoals Bree een matige functionele en morfologische verstedelijkingsgraad. Peer b.v. kent een matige functionele verstedelijking en een zwakke morfologische verstedelijking. In Meeuwen-Gruitrode zijn de beide verstedelijkingsgraden zwak ontwikkeld.

In de 'sociaal-economische typologie van gemeenten' (Dessoy) hoort Bree net als Maaseik, Lommel en Peer tot de stedelijke gemeenten op het niveau van de kleine steden. De kleinstedelijke invloedssfeer van Bree gaat voornamelijk naar Bree zelf, Bocholt en Meeuwen-Gruitrode.

In de 'Hiërarchie van stedelijke kernen in Vlaanderen' (1997-Van Hecke en Van der Haegen) hoort Bree samen met Neerpelt-Overpelt, Maasmechelen en Bilzen tot de zwak uitgeruste kleine steden. Lommel en Maaseik zijn behoorlijk uitgerust en Tongeren en Sint-Truiden goed uitgerust. In de synthese van de hiërarchie van de kleine steden in Vlaanderen komt Bree op de 55ste en voorlaatste plaats voor. De onderstaande tabellen geven een momentopname weer. Op een aantal terreinen zoals bijvoorbeeld sport zal Bree nu duidelijk beter scoren. We overlopen de verschillende functies die onderzocht werden.

Voor de functies diensten met loket en onderwijs scoort Bree vrij behoorlijk.

Voor openbaar vervoer scoort gans noord Limburg slecht en is de minst goed uitgeruste regio van Vlaanderen

Voor cultuur (op basis van bibliotheken, bioscopen, academies, concertzalen, musea, etc.) komt Bree niet bij de 90 eerste gemeenten voor. Een andere zwakke score (niet bij de 90 eerste gemeenten van Vlaanderen) vinden we bij de medische en sociale dienstverlening.

| Uitrustingsscore per functie | puntenscore a.d.h.v. diverse criteria | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-----------|-------|---------|
| | Bree | Maaseik | Genk | Hasselt |
| 1. Medische en sociale zorg | tussen 50 en 140 en <77,1 | 146,9 | 426,3 | 695,1 |
| 2. Sport, recreatie en horeca | 398,5 | 452 | 857,9 | 961,3 |
| 3. Verkeersfunctie (openbaar vervoer) | 120 - 175 | 120 - 175 | 312,3 | 567,2 |
| 4. Diensten met | 78,8 | 61,1 | 167,5 | 414,7 |

¹ 2 criteria: de bevolkingsdichtheid en deel van de oppervlakte dat wordt ingenomen door bebouwde percelen

² 3 functies voor functionele verstedelijking: de handels-, de onderwijs- en de tewerkstellingsfunctie.

| loketfuncties | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|-------|-------|-------|
| 5. Overheidsfuncties | 112,1 | 299,4 | 312,9 | 1000 |
| 6 Cultuur | tussen 20 en 50 en <28,2 | 61,8 | 105 | 345,4 |
| 7. Onderwijs | 32,5 | 34,1 | 134,8 | 279,6 |
| 8. Detailhandels- functies | 55,2 | 76,8 | 171,7 | 255,6 |

als referentie: uitrustingscore Antwerpen = 1000

| Positie in Vlaanderen (van 1 tot 90) | Uitrustingsscores (gemengd kwalitatief/kwantitatief) naar functie en totaal | | | |
|---|--|---------|------|---------|
| | Bree | Maaseik | Genk | Hasselt |
| Totaal | 68 | 41 | 13 | 5 |
| 1. Medische, maatschappelijke en sociale zorg (VI. =1000) | > 90 | 57 | 12 | 5 |
| 2. Sport, recreatie en horeca (VI. =500) | 74 | 50 | 12 | 9 |
| 3. Verkeersfunctie (VI. =500) | > 90 | > 90 | 20 | 7 |
| 4. Diensten met loketfuncties (VI. =500) | 40 | 58 | 15 | 3 |
| 5. Overheidsfuncties (VI. =500) | 59 | 20 | 18 | 5 |
| 6. Cultuur (VI. =1000) | > 90 | 47 | 18 | 5 |
| 7. Onderwijs (VI. =1000) | 62 | 53 | 14 | 4 |
| 8. Detailhandels-functies | 75 | 50 | 13 | 6 |

Als besluit kan gesteld worden dat Bree op Vlaams niveau een bescheiden kleinstedelijk gebied is, maar toch een belangrijke centrumfunctie vervult voor de omliggende regio.

wonen

Naar typologie van het wooncomfort zijn er 3 grote types in Vlaanderen te onderscheiden: de eerste drie groepen zijn eerder stedelijk van aard, de laatste drie eerder landelijk terwijl de groepen 4 en 5 ruimtelijk eerder een intermediaire positie innemen. Bree hoort zoals bijna geheel Limburg thuis in groep 4: de groep wordt vooral gekenmerkt door een dominantie van recent gebouwde woningen (tussen 35%-60% is gebouwd tussen 1971 en 1991). Slechts 7-11 % is gebouwd vóór 1919. De woningen zijn in hoofdzaak bewoond door grotere gezinnen en met een ondervertegenwoordiging van oudere referentiepersonen. Meer dan 79% is eigenaar en tevens bewoner.

3.5.2 Voorzieningen voor het regionale niveau

Medisch-sociale diensten

- Medisch centrum Zuidoost, ziekenhuis Bree 158 bedden,

Ministerie van Financiën

- Directe belastingen,
- B.T.W. controle
- Registratie der Domeinen,
- Kadaster controle,

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

- afd. Bos en groen: houtvesterij

Diverse

- VDAB,
- Nationale maatschappij voor buurtspoorwegen,
- Kantonaal vrederecht,
- Interelectra,
- Politie,
- Dienst voor de scheepvaart,
- Gewestelijke brandweerdienst,
- Watering van het Grootbroek,
- Gewestelijke VVV noorderkempen,
- Bioscoop Ciné studio,
- Open Kans als opvang van anders validen

Onderwijs

- Gemeenschapsonderwijs: avondonderwijs en middenschool
- katholiek onderwijs: middenschool, ASO, TSO
- CLB van het Vlaams Gewest,

Sport, recreatie en toerisme

- Expodroom met optimale infrastructuur voor indoor-sportmanifestaties
- Tennis Boneput met in- en outdoor voorzieningen en tennisopleiding
- Intercommunaal zwembad (Peer, Bree, Bocholt, Meeuwen-Gruitrode).
- Hoevetoerisme, bivakplaatsen en verblijfsinfrastructuur voor grote jeugdgroepen.
- recreatief medegebruik van het landelijk gebied in de hoedanigheid van fietsen, wandelen, mountain biken
- Pollismolen met verblijfsinfrastructuur en bosmuseum,.
- Camping Kempenheuvel

Een indicatie van het belang van de centrumfunctie van Bree kan worden weergegeven aan de hand van de volgende twee voorzieningen:

35% van de patiënten, welke opgenomen werden in het Medisch Centrum Noord-Oost Limburg – Campus Bree, zijn afkomstig van Bree; 40% van de patiënten zijn afkomstig van één van de vier buurgemeenten; 25% van de patiënten zijn afkomstig van nog verder gelegen gemeenten.

41% van de scholieren, welke school lopen te Bree, zijn afkomstig van Bree; 35% van de scholieren zijn afkomstig van één van de vier buurgemeenten; 24% van de scholieren zijn afkomstig van nog verder gelegen gemeenten

3.5.3 Voorzieningen op lokaal niveau

De functionele kenmerken per deekern werden al bij het vorige hoofdstuk weergegeven. Onderstaand schema geeft een beeld van het aanbod en wat ontbreekt op vlak van de lokale basisvoorzieningen.

| Bree | statistische sector | Lagere en kleuterschool | Bakker of slager | kruidenier |
|--------------|--|-------------------------|------------------|------------|
| Bree centrum | 72004a00-011, 0121, 032, 052, 112, 403, 612, 623 | x | x | x |
| Opitter | 72004c00, 72004c10 | x | x | x |
| Tongerlo | 72004b00 | x | x | x |
| Beek | 7200420 | x | x | x |
| 't Hasselt | 72004a391 | 0 | 0 | 0 |
| Panhoven | 72004a081 | 0 | 0 | 0 |
| EetseVeld | 72004a091 | 0 | 0 | 0 |
| Gerdingen | 72004a182 | x | 0 | 0 |
| Vostert | 72004a504 | x | 0 | x (brood) |
| Gerkenberg | 72004a492 | 0 | 0 | 0 |

3.5.4 Ruimtelijke structuur van voorzieningen

(Zie kaart 48: ruimtelijke structuur van voorzieningen)

De kleinhandel heeft volgende ruimtelijke kenmerken: een concentratie in de stadskern met een belangrijk accent op horeca, een eerder verspreid voorkomen langs de zuidzijde van de tweede ring, concentratie aan de Toleikstraat en de Sportlaan en een concentratie aan de Bocholterkiezel die hier onmiddellijk op aansluit.

De overheidsdiensten (Ministeries) en de voornaamste gemeentelijke voorzieningen (bibliotheek, cultureel centrum, stadhuis, vredegerecht, 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, ..)

Besluit

Het globale spreidingsbeeld van alle voorzieningen of clusters van voorzieningen geeft een redelijke concentratie weer in het stadskern- en stadsrandgebied. De verschillende voorzieningen zijn goed gemengd en ondersteunen elkaar. De sport- en recreatiezones zoeken de rand van het stedelijk gebied op. In de deelgemeenten vinden we bijna uitsluitend louter lokale voorzieningen.

Het geheel heeft een vrij logische en evenwichtige structuur van voorzieningen, die ook duidelijk het belang van het stedelijk gebied t.o.v. het hinterland illustreert.

3.6 ECONOMISCHE STRUCTUUR

3.6.1 Tewerkstelling

3.6.1.1 **Beroepsbevolking en bezoldigde werkgelegenheid**

Van de 14.150 inwoners (2002) worden er 9.137 tot de inwoners op beroepsactieve leeftijd gerekend, wat neerkomt op 65%.

Bij de telling van de beroepsbevolking wordt rekening gehouden met alle personen die *in de gemeente wonen* en die arbeid *kunnen* verrichten. Werklozen, brug- en pre-gepensioneerden, personen in loopbaanonderbreking e.d. worden in deze statistieken opgenomen.

De tabel "bezoldigde werkgelegenheid" geeft enkel het aantal personen weer dat effectief *in de gemeente werkt* en hiervoor betaald wordt.

Raming beroepsbevolking per geslacht

| | Beroepsbevolking | | |
|-----------------|------------------|---------|---------|
| | M | V | T |
| Bree | 3.581 | 2.815 | 6.397 |
| Arrond. Maaseik | 56.040 | 44.502 | 100.542 |
| Limburg | 195.230 | 156.998 | 352.228 |

Bron: NIS, Federaal Planbureau, Steunpunt WAV, verwerking GOM Limburg 01.01.2001

Bezoldigde werkgelegenheid per geslacht

| | Bezoldigde werkgelegenheid (arbeidsplaatsen) | | |
|-----------------|--|---------|---------|
| | M | V | T |
| Bree | 3.703 | 2.119 | 5.822 |
| Arrond. Maaseik | 37.454 | 24.644 | 62.098 |
| Limburg | 153.060 | 104.670 | 257.730 |

Bron: RSZ, verwerking GOM Limburg 30/06/2001

Er dient wel rekening gehouden te worden met het feit dat niet alle arbeidsplaatsen worden ingenomen door inwoners uit de eigen gemeente. Vanzelfsprekend zijn er heel wat werknemers uit de omliggende gemeenten die in Bree komen werken, net zoals er ook Breeënnaren buiten hun gemeente werken.

Bree heeft een hoge tewerkstelling met 5.822 personen, waarvan 64% mannelijke en 36% vrouwelijke tewerkgestelden.

Van de tewerkgestelden in Bree woont ca. 10 % buiten Bree.

3.6.1.2 Zelfstandigen

Deze RSVZ-werkgelegenheid omvat de zelfstandigen in hoofdberoep, exclusief bijberoepen.

| | Zelfstandig (exclusief bijberoep) | | | % t.o.v. de totale beroepsbevolking | Verhouding zelfstandigen / bezoldigde werkgelegenheid |
|-----------------|-----------------------------------|--------|--------|-------------------------------------|---|
| | M | V | T | | |
| Bree | 743 | 285 | 1.028 | 16 | 17,6 |
| Arrond. Maaseik | 8.821 | 3.768 | 12.589 | 12,5 | 20,2 |
| Limburg | 31.885 | 14.814 | 46.699 | 13,3 | 18,1 |

bron: RSVZ-statistieken, GOM Limburg (31/12/2001), eigen verwerking

Op 31 december 2001 telde Bree 1.028 zelfstandigen in hoofdberoep, waarvan 72% mannen en slechts 28% vrouwen. Het aantal zelfstandigen in de gemeenten steeg in het verleden gestaag. In 1990 telde de gemeente 980 zelfstandigen.

Vergeleken met de totale beroepsbevolking scoort het aandeel zelfstandigen in Bree hoger dan in het arrondissement en hoger dan Limburg. Wanneer het aantal zelfstandigen wordt afgewogen tegen het aantal bezoldigde arbeidsplaatsen, scoort de gemeente lager dan het arrondissement en de provincie. Bree is hiermee representatief voor het arrondissement Maaseik.

| Sectoren | Zelfstandigen - absoluut | Zelfstandigen - procentueel |
|-----------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Landbouw | 214 | 17,2 |
| Nijverheid en Ambachtswezen | 243 | 19,5 |
| Handel | 465 | 37,3 |
| Diensten | 124 | 9,9 |
| Vrije beroepen | 192 | 15,4 |
| Totaal | 1.247 | 99,3 |

bron: RSVZ-statistieken 31.12.2001

Bovenstaande tabel geeft cijfers weer van zowel zelfstandigen in hoofdberoep als bijberoep, vandaar dat de totalen van beide tabellen niet overeen komen.

Hieruit blijkt het merendeel (37,3%) van de zelfstandigen in Bree actief te zijn in de handel, gevolgd door 19,5% in de nijverheid en ambachtswezen. Het aandeel zelfstandigen in de landbouw ligt beduidend hoger dan het Limburgs

gemiddelde: 17,2% t.o.v. 11,3%. Globaal sluit de gemeente vrij goed aan bij de gemiddelde cijfers van het arrondissement.

3.6.1.3 Werknemers

De RSZ-gegevens tonen een overzicht van het aantal arbeidsplaatsen in dienstverband (loondienst).

| | Grootte bedrijven (aantal werknemers): | | | Totaal |
|------------------|--|------------------|-----------------------|--------|
| | 1-19 werknemers | 20-49 werknemers | 50 en meer werknemers | |
| Sectoren: | Aantal personen: | | | Totaal |
| Landbouw | 22 | 1 | 161 | 184 |
| Industrie | 240 | 178 | 1.501 | 1.919 |
| Bouwnijverheid | 248 | 283 | 0 | 531 |
| Tertiaire sector | 1.086 | 665 | 1.178 | 2.929 |
| Totaal | 1.596 | 1.127 | 2.840 | 5.563 |

Bron : gegevens GOM limburg op 30 juni 2000, en studiecel Provincie Limburg

In de gemeente waren er, op 30 juni 2000, 5.563 personen in dienstverband werkzaam, waarvan 65% mannen en 35% vrouwen. Er is een hoge tewerkstelling in de tertiaire sector nl. 52,6 %. In de industrie is 34,5% werkzaam. De overige zijn verdeeld over de bouwsector (9,6%) en de landbouw (3,3%).

Naast een bedrijven- en handelscentrum is Bree ook een echt dienstencentrum. Naast de privé-diensten als banken, verzekeringen, interim-bureaus, zijn er de vele overheidsdiensten waarbij vooral het onderwijs van kleuter tot secundair niveau een centrumrol vervult.

3.6.1.4 Werkloosheid

| | Uitkeringsgerechtigd volledig werklozen (31/12/2002) | | | Werkloosheidsgraad in % van de beroepsbevolking (31/12/2002) | | |
|-----------------|---|--------|--------|---|-----|--------|
| | M | V | Totaal | M | V | Totaal |
| Bree | 116 | 191 | 307 | 3,2 | 6,8 | 4,8 |
| Arrond. Maaseik | 2.276 | 3.417 | 5.693 | 4,1 | 7,7 | 5,7 |
| Limburg | 9.810 | 14.069 | 23.879 | 5,0 | 9,0 | 6,8 |

bron: R.V.A., NIS, Rijksregister, Federaal Planbureau, verwerking GOM Limburg

Bree telde op 31 december 2002 in totaal 307 uitkeringsgerechtigde werklozen, waarvan 38 % (116) mannen en 62 % (191) vrouwen. De werkloosheidsgraad bij

vrouwen (6,8) is bijna 2 maal groter dan deze bij mannen (3,2%). De totale werkloosheidsgraad ligt beneden het gemiddelde voor het arrondissement Maaseik en beduidend lager dan het provinciaal gemiddelde.

Evolutie van de werkloosheidsgraad:

| | '90 | '92 | '95 | '98 | '01 | '02 |
|---------|-----|------|------|-----|-----|-----|
| Bree | 7,5 | 9,3 | 10,0 | 5,7 | 3,4 | 4,8 |
| Limburg | 9,3 | 11,2 | 12,1 | 7,8 | 5,7 | 6,8 |

In het begin van de jaren '90 steeg de werkloosheidsgraad in grote mate, zowel in Bree als in de hele provincie Limburg. Vanaf de tweede helft van dit decennium daalde het aantal werklozen enorm (tot een werkloosheidsgraad van 3,4). Vanaf 2002 komt er echter opnieuw een lichte stijging. De evolutie in Limburg is gelijkaardig, maar het gemiddelde ligt steeds hoger dan dat van de gemeente Bree.

3.6.2 Structuur van de bedrijventerreinen

(Zie kaart 49: Ruimtelijk economische structuur)

Bree ligt weliswaar buiten de Limburgse stedelijke structuren waar zowat 68% van de Limburgse bedrijven liggen. Toch is Bree één van de drie belangrijkste werkgelegenheidspolen voor Noordoost-Limburg. De andere twee gemeenten zijn Overpelt en Lommel.

Bree was voor de periode 1986-1990 de grootste groeier voor wat betreft aantal arbeidsplaatsen in Limburg.

3.6.2.1 **Bedrijventerreinen**

De bedrijven zijn hoofdzakelijk gebundeld op de vijf grotere bedrijventerreinen: Kanaal Noord, Kanaal zuid, Veeweide, Vostert en de Peerderbaan. Het economisch zwaartepunt ligt zonder twijfel in het oosten van de gemeente aan de Zuid-Willemsvaart. Het zijn de zones kanaal-noord en kanaal-zuid.

De bedrijventerreinen, voorzien in het gewestplan, zijn bijna volledig bezet.

o **1. het industrieterrein Kanaal-Noord**

Dit industrieterrein is ten noordoosten van het centrum van Bree gelegen, langs de Zuid Willemsvaart, met aansluiting op de N73 (ten noorden en zuiden van 't Hasseltkiezel). De N73 geeft echter een vrij slechte ontsluiting naar het hoofdwegennet (de E314). Dit gebied is een industriezone volgens het gewestplan (gebieden voor milieubelastende industrieën) met een oppervlakte van ± 87 ha ten noorden van 't Hasseltkiezel en ± 19 ha ten zuiden van 't Hasseltkiezel.

Het bedrijventerrein ten noorden van 't Hasseltkiezel is een gedifferentieerd bedrijventerrein, met grote en kleine bedrijven en uiteenlopende activiteiten. Hier liggen nog een aantal percelen die niet bebouwd zijn, maar in werkelijkheid zijn deze wel verkocht. Het gevolg is dat er nog slechts weinig gronden beschikbaar zijn voor nieuwe bedrijven die zich in Bree willen vestigen. In werkelijkheid is 80% van de totale oppervlakte bezet.

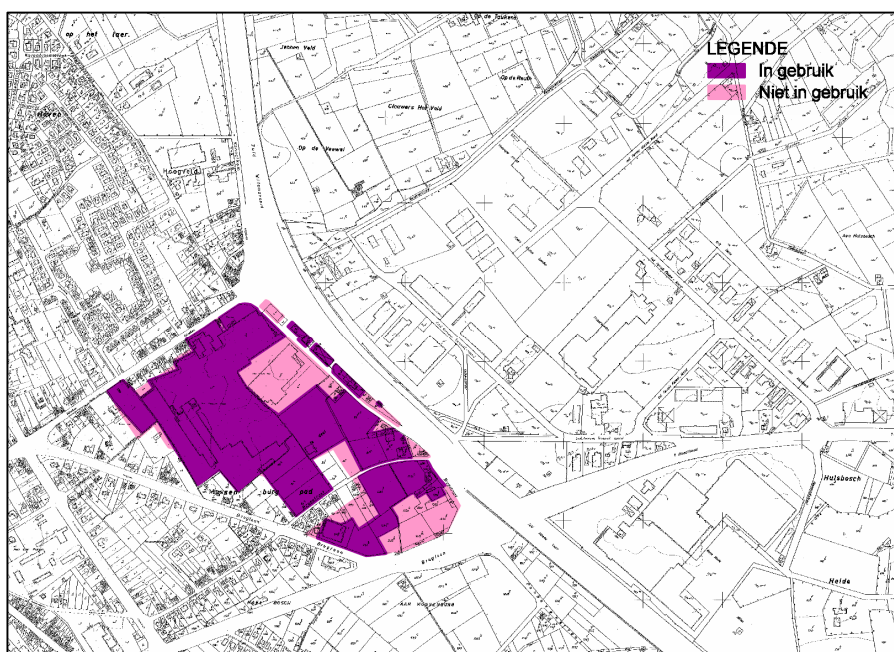
De industriezone ten zuiden van 't Hasselkiezel is volledig bezet door het conservenbedrijf Scana Noliko.



o 2. het industrieterrein Kanaal-Zuid

Het is ten noordoosten van het centrum van Bree gelegen, langs de Zuid-Willemsvaart met aansluiting via de ambachtelijke zone op de N73. Dit bedrijventerrein is eveneens een industriezone volgens het gewestplan (gebieden voor milieubelastende industrieën) en heeft een oppervlakte van ±20ha.

Deze zone wordt voor 75% ingenomen door het bedrijf LAG (constructie truckers, industriële voertuigen, opleggers, kippers, tankopleggers, herstellingen). Het terrein is grotendeels ingericht als een monobedrijventerrein. Aan de rand bevinden zich nog enkele kleinere bedrijven. In totaal is hier nog ±17% van de totale oppervlakte beschikbaar.

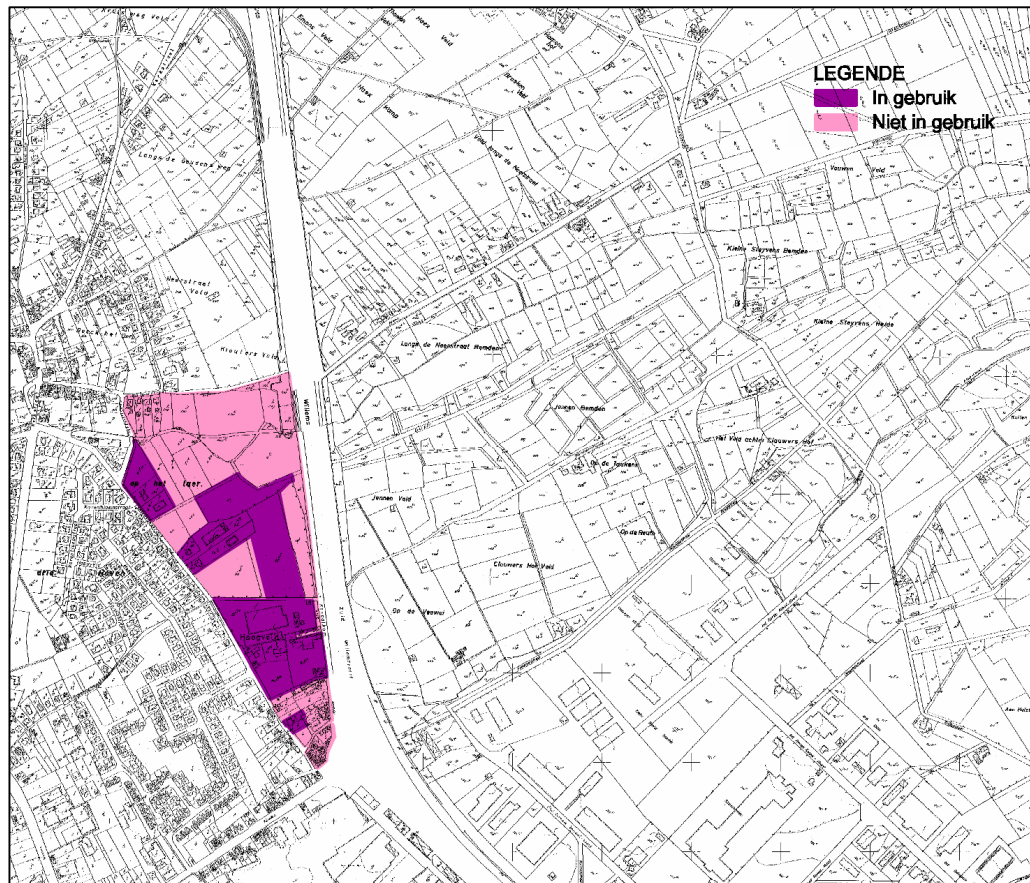


o 3. de KMO-zone Veeweide

Deze KMO-zone is ten noorden van het centrum van Bree gelegen, langs de Zuid Willemsvaart, in de omgeving van Kanaal Noord en Zuid. Veeweide is niet rechtstreeks te bereiken via een hoofdweg. Op het gewestplan is dit een ambachtelijke zone met een oppervlakte van ± 22 ha.

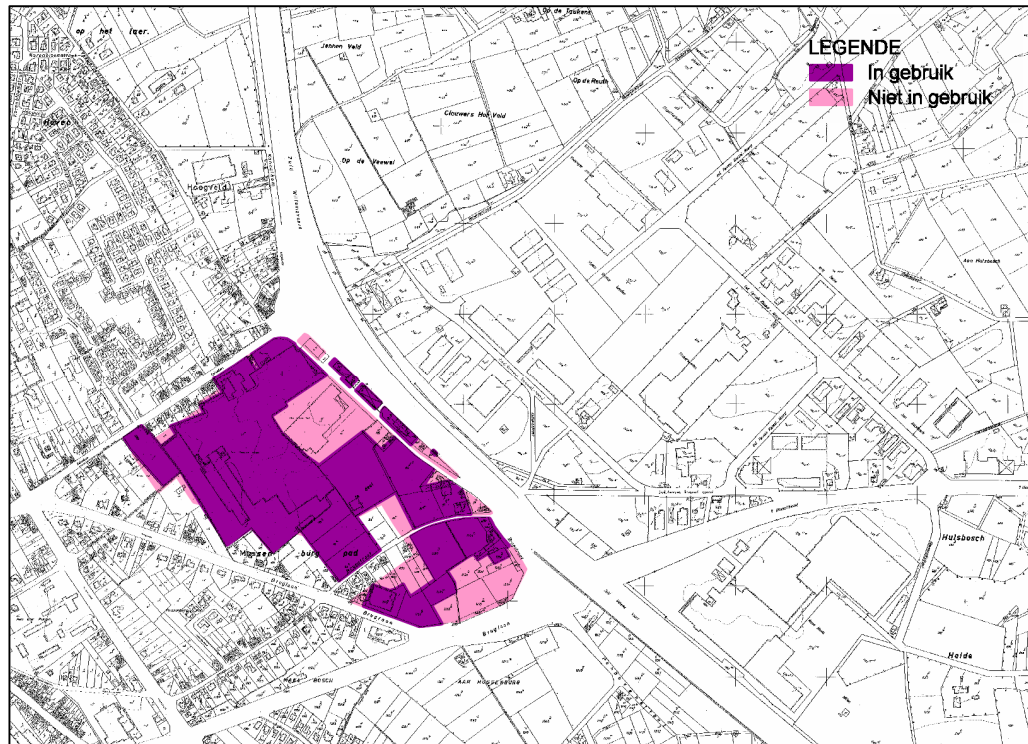
Deze zone is nauwelijks ontwikkeld met hier en daar een KMO. De gemeente heeft dan ook het initiatief genomen het BPA Veeweidestraat hiervoor op te stellen.

Momenteel zijn nog 60% van de gronden beschikbaar.



o 4. de KMO-zone (ambachtelijke zone) Kanaal-Zuid

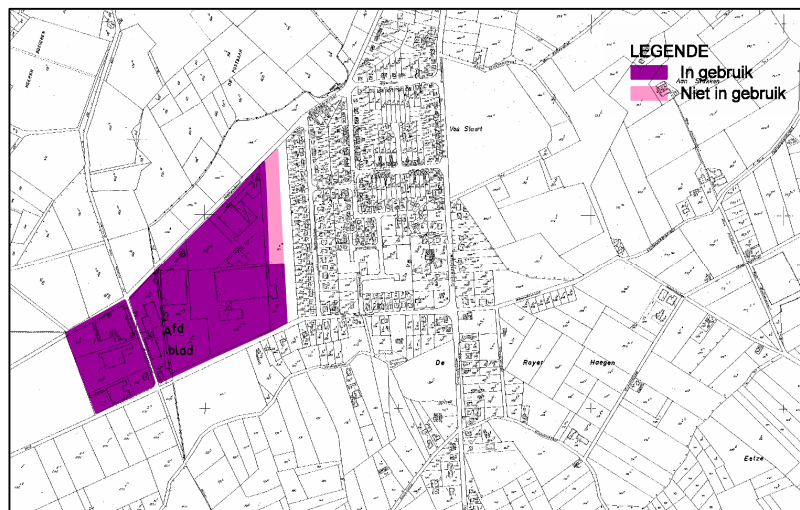
Ten zuiden van de industriezone Kanaal-zuid en ten oosten van het centrum van Bree ligt de, volgens het gewestplan, ambachtelijke zone Kanaal-zuid met een oppervlakte van ± 8 ha. Op dit moment bevinden zich hier enkele bedrijven. De overige percelen ($\pm 60\%$) zijn nog beschikbaar.



o 5. de KMO-zone Vostert

Ten zuiden van Bree-centrum en ten oosten van het natuurgebied "Herenbossen" ligt de KMO-zone Vostert. Volgens het gewestplan is dit een ambachtelijke zone met een oppervlakte van ± 17 ha op het gewestplan. Dit bedrijventerrein is voor zo'n 90% ingenomen.

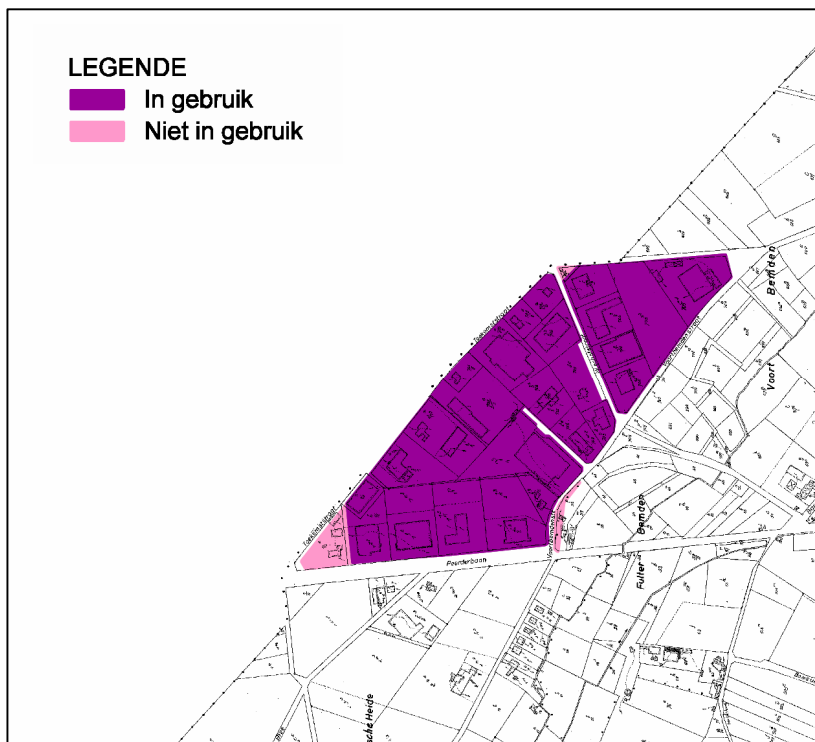
De ontsluiting van het bedrijventerrein Vostert gaat de door de woonwijk Vostert maar is wel gelegen aan de reservatiestrook voor een omleidingweg volgens het gewestplan.



o 6. de KMO-zone Peerderbaan

Deze ambachtelijke zone, gelegen in de vallei van de Abeek, op de grens met de gemeente Bocholt, heeft een directe ontsluiting via de hoofdweg N73, die op zijn beurt echter een vrij slechte ontsluiting geeft naar het hoofdwegennet (de E314). Het is een ambachtelijke zone volgens het gewestplan met een oppervlakte van ± 20 ha en is quasi volledig bezet.

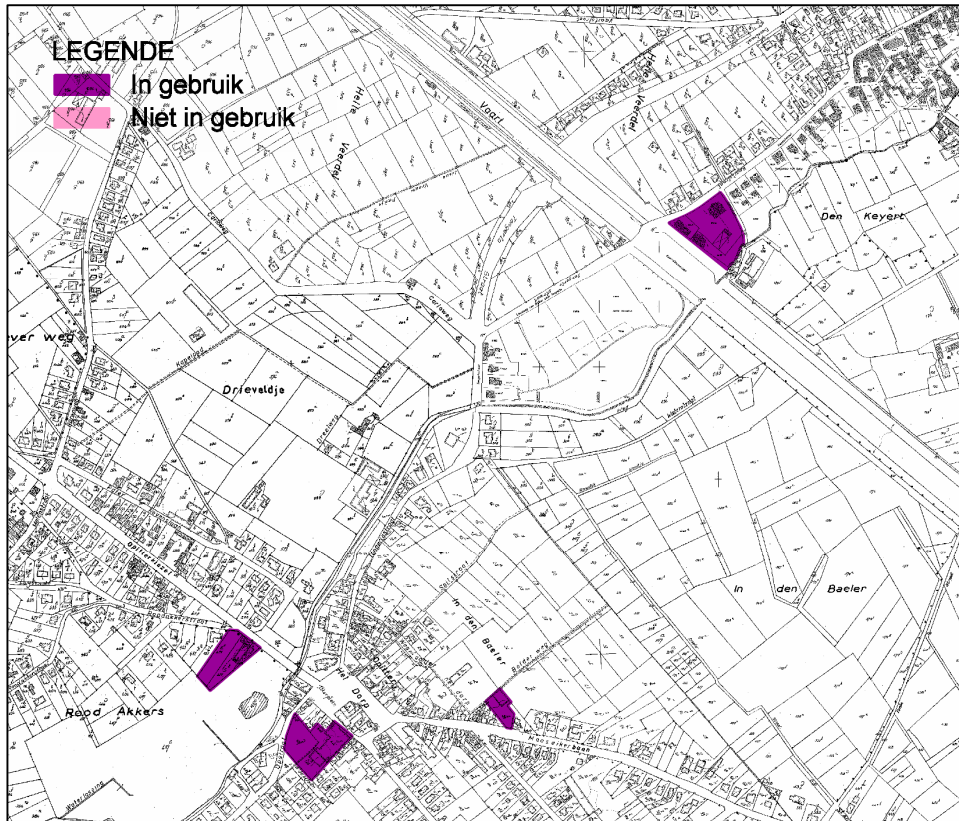
Deze zone is, voornamelijk aan de zijde langsheen de N73, bebouwd met bedrijven die een belangrijke toonzaalfunctie hebben. De activiteiten bestaan hier dan ook voor een groot deel uit verkoop. Verder situeren zich hier enkele kleinere, ambachtelijke bedrijven en gemeentelijke diensten (technische dienst en containerpark). Dit bedrijventerrein wordt via twee wegen ontsloten naar de N73. Het bedrijventerrein is niet ruimtelijk geïntegreerd in haar omgeving.



o 7. de KMO-zone Keyartstraat / kleine KMO-zones in Opitter

Deze kleine ambachtelijke zone volgens het gewestplan (± 65 a) is gelegen aan de rand van Tongerlo. Dit bedrijventerrein is zo goed als volledig bezet. Hier bevindt zich slechts één bedrijf.

In Opitter werden enkele bedrijven opgenomen als KMO-zone in BPA (BPA Opitter-centrum). In elke zone bevindt zich telkens slechts één bedrijf.

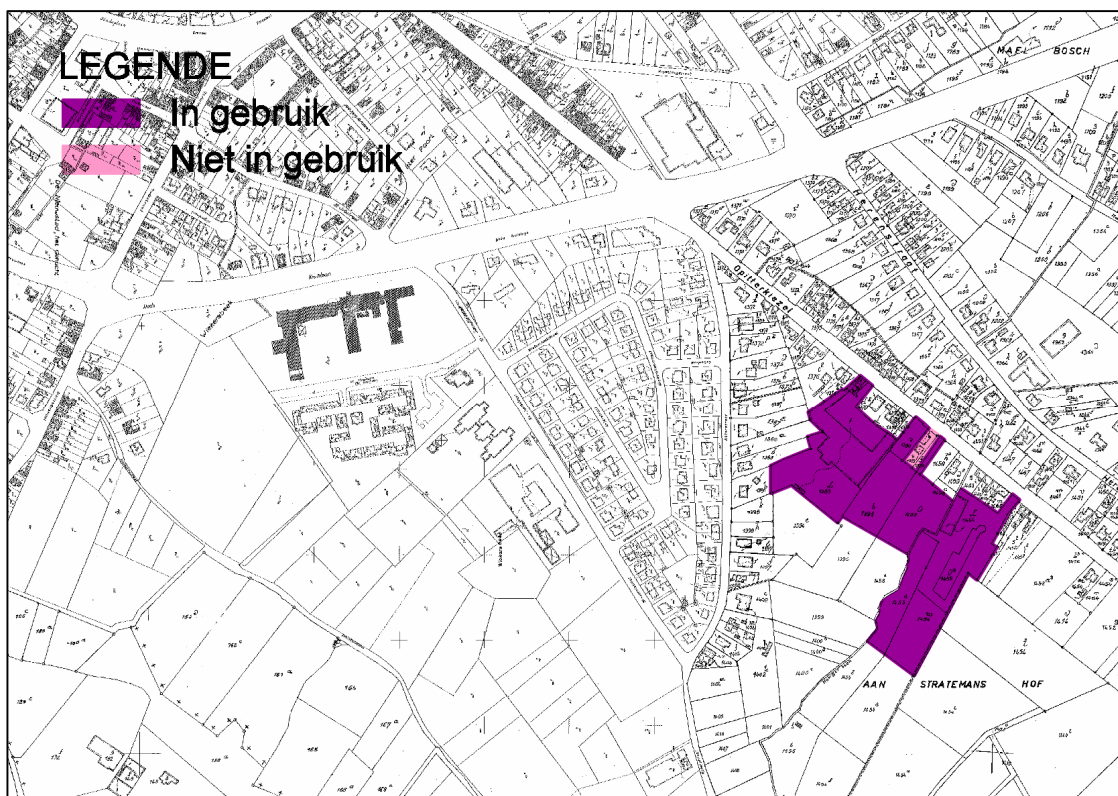


o 8. Ambachtelijke zone Opitterkiezel

In 1997 werd op deze plaats een ambachtelijke zone bestemd via een BPA. Dit Bpa "Opitterkiezel" werd goedgekeurd bij MB van 29 april 1997, naar aanleiding van de problematiek rond het behoud van het bedrijf NV Das, een aannemersbedrijf dat sinds 1938 op deze locatie gevestigd was. Tevens werd de problematiek rond het bedrijventerrein in de gebouwen van het voormalig busbedrijf Kwanten in het BPA opgenomen.

In 2003 werd een gedeelte van dit BPA Opitterkiezel herzien met als doel de voorschriften van de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid te verscherpen (in functie van eventuele vestiging van nieuwe milieuhinderlijke bedrijven) en de ontsluiting van de ambachtelijke zone te verbeteren.

De ambachtelijke zone heeft een oppervlakte van 3,1ha en is volledig bezet.



o 9. Zone voor toonzaal- en distributiebedrijven Meeuwerkiezel

In 1997 werd ter hoogte van de aansluiting van de Meeuwerkiezel (N76) op de Rode Kruislaan (N73) een woonuitbreidingsgebied op het gewestplan herbestemd tot zone voor toonzaal- en distributiebedrijven. Sindsdien heeft zich hier één bedrijf gevestigd. Dit BPA werd vernietigd door de Raad van State. Een verdere ontwikkeling vindt voorlopig niet plaats.

Bree heeft, in vergelijking met de situatie eind jaren '80, wat aan belang ingeboet, inzake de economische decisiemacht (EDP)¹. Het zijn Hasselt en Genk die een tandem vormen van de bedrijfseconomische dynamiek in Limburg. Eind jaren '80 stond Bree nog vermeld in de top tien van Limburg. Medio '90 staan ze niet meer in de top tien zoals hun lotgenoten Lommel en Zonhoven.

Toch scoort Bree op enkele activiteiten dan weer beter inzake de projectsituaties² (10de plaats Bree voor Hasselt op de 12de plaats) en voor de

¹ EDP: de omzet, de toegevoegde waarde en de investeringen die de ondernemingen in een gemeente/regio vertegenwoordigen bepaalt de economische decisiemacht van die gemeente of regio. Hiervoor werden de gegevens van de balanscentrale van de Nationale Bank gebruikt.

² Projectsituaties: kwaliteit en een korte levertijd worden bewerkstelligd door gebruik te maken van co-makership of co-designership. Toeleveranciers, en met name special jobbers zijn steeds vaker betrokken bij het ontwerpen van onderdelen van het eindproduct. Netwerkvorming zal voorkomen echter de ruimtelijke component is minder vanzelfsprekend.

kennisintensieve dienstverlening (9de plaats). Er treedt in Limburg, en dus ook in Bree, een verdere deconcentratie op van de 'industriële' georiënteerde activiteiten, zoals daar zijn de continue procesindustrie, de discontinue procesindustrie, de productgroepen, de projectgroepen en de projectsituaties.

3.6.2.2 *Verspreidliggende bedrijven*

(Zie kaart 50: verspreidliggende bedrijven)

Naast bedrijven gelegen in het bedrijventerrein, bevinden zich verspreid in de gemeente nog een 130-tal bedrijven. De ruimtelijke spreiding van deze bedrijven beperkt zich grotendeels tot de zone tussen het kanaal en de steilrand van het Kempisch Plateau, en dan vooral in de rand van de stad en de dorpen. Slechts een vijftal bedrijven werden opgericht op het Kempisch plateau, een twintigtal situeert zich in de vlakte van Bocholt, maar dan vnl. in de zuidrand van deze zone.

De verspreidliggende bedrijven die niet gelegen zijn in woongebied of landelijk woongebied, worden beschouwd als zonevreemd. Het gaat om 36 bedrijven. Hiervan zijn er 19 volledig in de open ruimte gelegen (in landbouw- of natuurgebied op het gewestplan). De overige 17 bevinden zich aan de rand van de bebouwing en zullen bij uitbreiding gedeeltelijk terecht komen in de open ruimte.

Op 3 september 2004 werd het sectoraal BPA zonevreemde bedrijven, bij MB, goedgekeurd (zie planningscontext).

3.6.3 Het handelsapparaat

3.6.3.1 *Ruimtelijke structuur*

(zie kaart 49: ruimtelijk economische structuur)

(zie ook hoofdstuk Voorzieningen)

De stad kent twee centra van betekenis. Eén is gelegen in de stad Bree en één in het dorp Opitter. Het winkelcentrum in Opitter is enkel gericht op lokale verzorging.

De stad Bree daarentegen, heeft een levendig centrum met vele winkels, diensten en horecagelegenheden. De Markt, de Kerk en het nieuwe stadhuis zijn het hart van het winkelcentrum.

Kernwinkelstraten zijn de Opitterstraat via de Hoogstraat en de Markt naar de Kloosterstraat. Aanloopstraten naar deze kernzone met een gemengd woon/winkelkarakter zijn de Gerdingerstraat, de Nieuwstadstraat en een gedeelte van de Hoogstraat (nabij de Stationswal). De kernwinkelstraten en de aanloopstraten eindigen op de kleine ring in parkeerplaatsen. Rondom de Markt is er een concentratie van horecagelegenheden. In de Meinestraat en de Vaesstraat wordt uitsluitend gewoond.

Uit de regionaal economische dynamiek van Limburg een evaluatie en perspectieven voor 2000 plus . Georges Allaert Vakgroep ruimtelijke planning Gent 1998.

Vanaf 1990 hebben zich een groot aantal grootwinkelbedrijven in Bree gevestigd. De meeste van deze winkels zijn terug te vinden langs de grote ring en de Bocholterkiezel. Door het BPA 'Kleinhandelszone Meeuwerkiezel' was het mogelijk nieuwe verkeersaantrekkende functies te concentreren nabij het kruispunt van de Grote Ring, Meeuwerkiezel en Peerderbaan. Dit BPA werd door de Raad van State vernietigd.

Naast een handelscentrum is Bree tevens een dienstencentrum (banken, verzekeringen, interim-bureaus en overheidsdiensten).

3.6.3.2 Koopgerichtheid

Binnen de kleinhandel kunnen verschillende subgroepen onderscheiden worden. Er wordt gewerkt met de indeling in convenience-, shopping- en specialtygoederen.

Conveniencegoederen zijn goederen die door de consument in hoge frequentie worden aangekocht. De aankoop geschiedt derhalve vooral in de omgeving van de woonplaats. Het aankopen is een routine-handeling. Deze groep wordt ook wel omschreven als primaire goederen of dagdagelijkse goederen. Typische voorbeelden zijn vlees, brood, algemene voeding, ...

Shoppinggoederen worden minder frequent, doch met een zekere regelmaat en gebeurlijk seizoensgebonden (periodiek) aangekocht door de consument. Men gaat hiertoe uit winkelen, men kijkt, vergelijkt en kiest. De aankoop speelt zich vooral af in en om de centra met enige uitstraling. Typische voorbeelden zijn kleding, schoeisel, geschenkartikelen, doe-het-zelf-artikelen, huishoudartikelen, ...

Specialtygoederen worden eerder zelden aangekocht. De aankoop wordt wel overwogen en heeft nogal wat invloed op het gezinsbudget. De consument trekt voor een dergelijke aankoop veel tijd uit. De aankoop geschiedt vaak ver de woonplaats. Typische voorbeelden zijn meubelen, tapijten, audio-visuele artikelen, juwelen, ...

In de Limburgse context komt Bree in de conveniencegoederen tot een koopbinding binnen de groep gemeenten van meer dan 90%, op de 6^{de} plaats.

Voor shoppinggoederen komt Bree op een 4^{de} plaats na Hasselt, Lommel en St. Truiden (wel voor Maasmechelen, Genk en Tongeren).

Tabel: koopgerichtheid

| inwoners van Bree kopen te | convenience | shopping | specialty |
|----------------------------|-------------|----------|-----------|
| Bree | 91,8 | 65,6 | 44,9 |
| Genk | 1,2 | 14,6 | 9,7 |
| Bocholt | 0,4 | 2,9 | 4,6 |
| Peer | - | 1,9 | 22,3 |
| Maaseik | 0,9 | 0,7 | 0,6 |

bron: de koopattractie en de koopvlucht van de Limburgse gemeenten, provincie Limburg. 1996

In de dagdagelijkse en zeer courante goederen (convenience) bedraagt de koopbinding bijna bijna 92%. Daarnaast moet men rekenen op een gerichtheid via de ambulante handel (oa. De openbare markt en de rondrijdende winkel) ter

waarde van 3%. De koopkrachtbinding in deze goederengroep is behoorlijk hoog.

Wat shoppinggoederen betreft, komt de koopbinding bijna uit op 66%. In deze goederengroep ondervindt Bree een koopvlucht naar Genk en Hasselt. Deze percentages blijven evenwel in zekere zin beperkt. Bree behoort op deze wijze tot de zwakke invloedssfeer van Genk. De koopvlucht naar Nederland blijft beperkt. Ook ten aanzien van Maaseik wordt geen noemenswaardige gerichtheid genoteerd.

Voor de specialtygoederen valt de koopbinding terug tot 45%. Bree ondervindt hier vooral een koopvlucht naar Peer omdat de branche van de woninginrichting (Meubelboulevard) een belangrijk onderdeel vormt van de goederengroep. In mindere mate laat ook Genk hier een invloed gelden.

Tabel: koopattractie

| Vanuit onderstaande woonplaats koopt men te Bree | convenience | shopping | specialty |
|--|-------------|----------|-----------|
| Bocholt | 29,1 | 24,7 | 21,3 |
| Meeuwen-Gruitrode | 25,3 | 14,6 | 5,3 |
| Kinrooi | 9,6 | 11,2 | 22,3 |
| Peer | 2,4 | 5,1 | 8,4 |
| Maaseik | 4,1 | 4,6 | 6,1 |

bron: de koopattractie en de koopvlucht van de Limburgse gemeenten, provincie Limburg. 1996

In het overzicht staan de gemeenten gerangschikt naarmate zij een gerichtheid tot Bree laten optekenen in de shoppinggoederen. Het is immers bij uitstek deze goederengroep die de commerciële attractiviteit van een centrum uitmaakt en waartoe de consument gaat uit winkelen.

Ruimtelijk ervaart men de grootste attractie op Bocholt, met 24,7%, in shopping, maar ook met 29,1% in convenience en 21,3% in specialty. Op de tweede plaats vallen Meeuwen-Gruitrode en Kinrooi deels onder invloed van Bree. De percentages shopping zijn hier al beduidend lager dan voor Bocholt. Behalve de genoemde gemeenten stelt men nog een koopgerichtheid vast uit een verder gordel van gemeenten. Hiertoe mogen allicht ook de inwoners uit het grensgebied in Nederland worden gerekend. Toch zal de invloed beperkt zijn gelet op de plaatselijke voorzieningen in oa. Weert.

3.7 AGRARISCHE STRUCTUUR

3.7.1 Situering agrarisch grondgebruik

(Zie kaart 51: landbouwgebruik 2001 (Bron: VLM)

(Zie kaart 52: zonevreemde landbouw)

(Zie kaart 53: agrarisch gebied (vlg. Gewestplan) niet in gebruik door landbouw)

De landbouw in de gemeente Bree is van enige betekenis. Het landbouwareaal bedraagt 66% volgens de bestemmingszones van het gewestplan. Een groot deel van het agrarisch gebied (33,3%) is evenwel van landschappelijke waarde.

Gronden, die voor agrarische doeleinden gebruikt worden, liggen verspreid over het hele grondgebied van de gemeente. De plaatsen waar weinig landbouw voorkomt zijn de bebouwde delen van Bree-centrum, de kernen Opitter en Tongerlo, de Herenbossen en de verkaveling Vostert, de vallei van de Eetsevelderbeek, aansluitend op Solterheide, in het zuiden van de gemeente en het natuurgebied St.-Maartensheide - Stamprooierbroek helemaal in het noordoosten van Bree.

Het is opvallend dat het overgrote aandeel van landbouwgronden gebruikt wordt voor maïs en graslanden. Ongeveer de helft van de graslanden zijn permanente graslanden, eveneens verspreid over de hele gemeente.

Volgens de gegevens van de VLM ('01) is 4.237 ha van het grondgebied van Bree (6.496 ha in totaal) in agrarisch gebruik. Dit is een percentage van 62,5%. Bij nader onderzoek blijkt dat ±633 ha van deze landbouwactiviteiten zich in niet-landbouwgebied op het gewestplan bevinden.

Ten opzichte van de oppervlakte aan landbouwgebied voorzien op het gewestplan verschilt de werkelijk gebruikte oppervlakte door landbouw slechts met 50 ha.

Een nadere berekening resulteert in het feit dat in werkelijkheid slechts 3654 ha van de 4287 ha voorzien in het gewestplan gebruikt worden door de landbouw. De overige gronden werden door verschillende andere ruimtegebruikers ingepalmd. Andere gebruikers zijn woningen, recreatie, bedrijvigheid, ...

De landbouw bevindt zich in hoofdzaak in de vlakte ten noorden van de Zuid-Willemsvaart en op het Kempisch Plateau en is zoals in het geheel van noord oost Limburg vrij stabiel van aard.¹ De landbouwgronden zijn eerder versnipperd van aard, met kleine percelen en veel percelen per bedrijf.

3.7.2 Bedrijfszetels

(Zie kaart 54: situering bedrijfszetels)

¹ Van Hecke, E. 1980 Het Vlaamse Platteland Diversiteit en Toekomstperspectieven.

Landbouwbedrijfszetels, zowel voor beroepslandbouw als gelegenheidslandbouw of hobbylandbouw en in totaal 202, liggen verspreid in de gemeente. Over het algemeen liggen ze niet verweven in woongebieden (kernen, Bree-centrum), maar verspreid in de open ruimte. Een uitzondering hierop vormt het noordoostelijk deel van de gemeente waar in het geheel geen bebouwing te bespeuren is.

Het aantal beroepsbedrijven in Bree bedraagt ca. 65% van het totaal aantal landbouwbedrijven. De overige bedrijven zijn wat men noemt: gelegenheidsbedrijven. De dominerende landbouwactiviteit is melkveeteelt en intensieve veeteelt.

3.7.3 Tewerkstelling in de landbouw

De landbouw in Bree telde in 2000 volgens de landbouwtellingen (15 mei) 202 bedrijven, met in totaal 498 werkkrachten. Het betreft personen die tewerkgesteld worden in de landbouwsector en dit in zowel beroepslandbouwbedrijven als in gelegenheidsbedrijven (die in sommige gevallen veel arbeidsintensiever zijn). Bree telt met dit cijfer het hoogste aandeel tewerkgestelden in de landbouwsector voor de regio Noord-Limburg.

Er bevinden zich twee grote, aan landbouw gekoppelde bedrijven:

- In het oosten van de gemeente ligt een champignonkwekerij-mestwerwerkingsbedrijf met een belangrijk ruimtelijk en economisch impact (tewerkstelling: ca 200 werknemers).
- Het groenteverwerkend bedrijf Scana-Nolico stelt gemiddeld 520 personen tewerk, waarvan zo'n 100 met een tijdelijk contract. Bovendien neemt Scana-Nolico elk jaar zo'n 200 jobstudenten aan. Het bedrijf Scana-Nolico heeft rechtstreeks niet zoveel impact op de landbouwactiviteiten in Bree, nochtans doet er zich de laatste jaren een verschuiving naar grove groenteteelt voor. Een en ander blijkt al uit de kaart van het grondgebruik van de VLM, maar valt ook te verklaren door de bedrijfsvoering van dit bedrijf. Om ieder jaar een zekerheid te hebben van de nodige tonnen groenten, worden verschillende teelten verspreid over verschillende regio's en landen (minder risico voor weersinvloeden, ...). Bovendien worden eisen gesteld aan de oppervlakte per perceel, beregeningsinstallaties, ... , en moeten verschillende teelten (goed opbrengende en minder goed opbrengende) gecombineerd worden.

3.7.4 Evolutie in landbouw

Op basis van gegevens van de jaarlijkse landbouwtellingen kan een evolutie in de landbouw waargenomen worden:

- Niettegenstaande het steeds afnemend aantal landbouwbedrijven, nam de oppervlakte cultuurgrond op 10 jaar tijd toe met ± 700 ha. De gemiddelde bedrijfsgrootte evolueerde van 17,9ha in 1990 naar 26 ha in 2002.

- De totale oppervlakte aan voedergewassen, granen (waaronder maïs), nijverheidsgewassen, aardappelen en grove groenten stijgt ten nadele van permanent en tijdelijk grasland.
- Wat de traditionele veeteelt betreft, daalt het aandeel kippen de laatste jaren sterk, het aandeel runderen daalt geleidelijk aan; het aandeel varkens daarentegen stijgt nog steeds (een trend hierbij is de steeds meer grondgebonden varkenshouderij, omwille van de huidige mestproblematiek).
- Bij de nieuwe veeteelt zien we een sterke stijging van het aandeel schapen en een lichte stijging van het aandeel paarden.
- Bree heeft, naast Peer (met 241 bedrijven), het hoogst aantal landbouwbedrijven van de Noord-Limburgse gemeenten. Indien we de evolutie tussen 1990 en 2000 nagaan, blijkt dat Bree op 10 jaar tijd 15,8% landbouwbedrijven kwijtgeraakt is. In vergelijking met Noord-Limburgs is dit minder dan het gemiddelde.

Tabel: evolutie van het aantal land- en tuinbouwbedrijven

| | 1990 | | 2000 | | verschil |
|----------------------|-------|-------|-------|-------|----------|
| Bree | 240 | 16,8 | 202 | 17,9 | -15,8 |
| Noord-Limburg | 1.432 | 100,0 | 1.127 | 100,0 | -21,3 |

Bron: NIS 15 mei-telling.

3.7.5 Synthese ruimtelijke agrarische structuur

(Zie kaart 55: bestaande agrarische structuur)

In het landbouwgebied van Bree zijn enkele belangrijke structuren te onderscheiden die verschillen naar aard van landbouwactiviteiten, landschappelijk voorkomen, intensiteit van gebruik, ...

De belangrijkste en meest grootschalige landbouwgebieden bevinden zich op het Kempisch Plateau en het meest zuidelijk deel van de Vlakte van Bocholt (net ten noorden van de 't Hasselkiezel).

De voor landbouw minder waardevolle en tevens minder intensief gebruikte gronden bevinden zich hoofdzakelijk in valleigebieden en de vochtige gronden in het noorden van Bree. Het gaat dan voornamelijk over de vallei van de Abeek, de Soetebekerbeek, de Wijshagerbeek, de Zuurbeek en de gebieden St.-Maartensheide en Stamprooierbroek in het noorden van de gemeente en de Brand op de oostelijke gemeentegrens met Maaseik. In deze gebieden komt landbouw gemengd voor met belangrijke natuurwaarden. We kunnen hier spreken van verweving van landbouw en natuur, waarbij landbouw vrij extensief is en in sommige gevallen een beheersrol speelt voor natuur.

Tussen de deerkern Beek en de Zuid-Willemsvaart bevinden zich enkele ingesloten landbouwgebieden. Ze zijn niet zo groot van omvang en worden zo goed als volledig omringd door andere functies. Ook in Opitter bevindt zich zo'n gebied. Niettegenstaande hun ingesloten ligging, worden ze meestal intensief gebruikt voor landbouwdoeleinden. Enkel het gebied Veeweide is eerder in

extensief gebruikt, hetgeen te verklaren is door de Genattebeek (Zuurbeek) die er dwars doorheen stroomt. Het gevolg is dat dit gebied vrij vochtig is en voor landbouw minder interessant.

3.8 TOERISTISCHE EN RECREATIEVE STRUCTUUR

De inventaris omtrent recreatie en toerisme werd opgemaakt op basis van gegevens van de gemeente, de studie zonevreemde recreatie (Bureau Bongaerts) en info via de website van de stad Bree.

3.8.1 Inventaris recreatieve infrastructuur

In onderstaande tabel wordt een overzicht gegeven van de recreatieve voorzieningen die voorhanden zijn in de gemeente. Deze kunnen zowel van openbare aard zijn als privé. De voorzieningen werden allemaal via het overeenkomend cijfer op bijgevoegde kaart aangeduid.

(Zie kaart 56: inventaris recreatieve infrastructuur)

| Nr. | naam | activiteit | Aantal leden / capaciteit | infrastructuur | gewestplanbestemming |
|-----|---|---------------------------|---------------------------|---|----------------------|
| 1 | De Viggel I, II, III | bivak | 100 personen | 3 gebouwen + terrein 4 ha | p |
| 2 | Panhoven | bivak | 50 personen | Gebouw + terrein 75 are | lw |
| 3 | De Geer | Bivak | 120 personen | Gebouw + terrein 90are | a |
| 4 | De Melkweg | Bivak | 120 personen | Gebouw + terrein 3 ha | lw |
| 5 | Klein Stukkenhof | Bivak | 40 personen | Gebouw | lwa |
| 6 | Intercommunaal zwembad "De Sprink" | zwemmen | | 2 baden + toebehoren | on |
| 7 | Gemeentelijk sport- en ontspanningscomplex | Diverse sportactiviteiten | | 2 hallen + voetbalterrein + atletiekpiste + andere accommodatie | on |
| 8 | Ontmoetingscentrum 'Itterdal' | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | p |
| 9 | Sport- en ontspanningscentrum "De Bongerd" Tongerlo | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | Lw / on ? |
| 10 | Brandweerkazerne | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | W |
| 11 | Voormalige basisschool 't Hasselt | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | A |
| 12 | Technisch Instituut St.-Michiels | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | W |
| 13 | Vrije Gesubsidieerde basisschool Beek | Diverse sportactiviteiten | | Polyvalente zaal | Lw |

| | | | | | |
|----|---|---|-----|--------------------------------------|--------------------------|
| 14 | Sportcomplex KSK-Bree | voetbal | | Terrein + accommodatie | on |
| 15 | Sportcomplex Standaard Gerdingen | voetbal | 150 | Terrein + accommodatie | a |
| 16 | Sportcomplex Groen Star Beek | voetbal | | Terrein + accommodatie | A (goedgekeurd BPA?) |
| 17 | Sportcomplex FC Opitter | Voetbal | | Terrein + accommodatie | a |
| 18 | Kapelboys / cauberg VV Opitter | voetbal | 58 | Terrein + accommodatie | a |
| 19 | Sportcomplex Blauw-wit | voetbal | | terreinen | on |
| 20 | Voetbal Gerkenberg | voetbal | | Terrein + accommodatie | a |
| 21 | Ontmoetingscentrum Bree | Culturele activiteiten | | | W (historisch waardevol) |
| 22 | Breughelzaal Bree | Culturele activiteiten | | | W (historisch waardevol) |
| 23 | Feestzaal Stadhuis | Culturele activiteiten | | | W |
| 24 | De Bongerd Tongerlo | Culturele activiteiten | | | Lw / on |
| 25 | Stadspark Boneput | Culturele, sport- en recreatieve activiteiten | | Gebouw, sportterreinen, accommodatie | On |
| 26 | KAJ-Vostert | jeugdactiviteiten | | gebouw | W |
| 27 | KLJ-meisjes Opitter | jeugdactiviteiten | | gebouw | W |
| 28 | KLJ-meisjes 't Hasselt | jeugdactiviteiten | | gebouw | A |
| 29 | KSA-Bree | jeugdactiviteiten | | gebouw | W |
| 30 | KSA , VKSJ-Tongerlo Volleybal Tongerlo | Jeugdactiviteiten volleybal | 164 | Gebouw Gebouw | A |
| 31 | KLJ-meisjes/jongens ROJO Beek | jeugdactiviteiten | | gebouw | Lw |
| 32 | VKSJ-Bree | jeugdactiviteiten | 41 | gebouw | A |
| 33 | VVKSM-Bree | jeugdactiviteiten | | gebouw | w |
| 34 | TTC METEOR / Red Star Overdekte petanquebaan Horizon | Tafeltennis petanque | 210 | Gebouw lokaal | A |
| 35 | Limburgse Rottweilerclub Gerdingen Voetbalveld PTG | Hondensport voetbal | 500 | Oefenterrein + accommodatie | ontginningszone |

| | Gerdingen | | | terrein | |
|----|--|--|-----|--|---|
| 36 | Koninklijke Breese Tennisclub | tennis | 280 | Clublokaal + conciergewoning | Reservezone kanaal |
| 37 | Met Losse Teugel | paardensport | 20 | terrein | a |
| 38 | Schutterij Sint-Catharina Beek | schieten | 82 | Lokaal + schietterrein | lwa |
| 39 | Visclub 't Hasselt | vissen | | | N |
| 40 | Beugelclub Beek | Beugelen | | | Lwa |
| 41 | Beugelclub Bree | Beugelen | | | Kmo |
| 42 | Tafeltennis Opitter | tafeltennis | | | ? |
| 43 | Sportterrein Wiekersbeek | omnisport | | terrein | On / a |
| 44 | Tennishal De Boneput | Indoor tennis | | tennishal | On |
| 45 | Lokaal Handboogmaatschappij Verbroedering | handboogschieten | | lokaal | W |
| 46 | Lokaal Recht naar doel | boogschieten | | lokaal | W |
| 47 | Overdekte petanquebaan Ittervallei | petanque | | lokaal | W |
| 48 | Sportlokaal Stif Sport - fitnesshal | Sport - fitness | | hal | W |
| 49 | Basketbalvelden Gemeenschapsscholl | basket | | terreinen | W |
| 50 | Sportterreinen Kempenheuvel | Diverse sporten | | terreinen | Dagrecreatie |
| 51 | Sportvelden OLV Parochie Gerkenberg | voetbal | | terreinen | Wug |
| 52 | Krachtbalvelden Molenkracht | krachtbal | | terreinen | W |
| 53 | Sportcomplex KOFC Opitter Schutterij St.-Trudo Opitter Speelvogels jongens / meisjes Opitter | Voetbal Schieten jeugdactiviteiten | 70 | Gebouwen + terreinen Lokaal + schietterrein lokaal | Ontginningszone / n Ontginningszone / n Ontginningszone / n |
| 54 | expodroom | | | | industrieterrein |

W= woongebied

LW= landelijk woongebied

A= agrarisch gebied

LWA= landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Wug= woonuitbreidingsgebied

On= openbaar nut

P= parkzone

N= natuurgebied

KMO= zone voor kleine en middelgrote ondernemingen

3.8.2 Inventaris toeristische infrastructuur

De gemeente heeft een ruim aanbod aan verblijfsvoorzieningen verspreid over haar grondgebied: jeugdbivakplaatsen, mogelijkheden voor hoevertoerisme, hotel en zelfs een camping.

De voorzieningen werden eveneens allemaal via het overeenkomend cijfer op bijgevoegde kaart aangeduid.

(Zie kaart 57: inventaris toeristische infrastructuur)

| Nr. | naam | activiteit | Aantal leden / capaciteit | infrastructuur | gewestplanbestemming |
|-----|----------------------|------------------|--|---|---|
| 1 | De Viggel I, II, III | bivak | 100 / 50 / 80 personen | 3 gebouwen + terrein 4 ha | p |
| 2 | Panhoven | bivak | 80 personen | Gebouw + terrein 75 are | lw |
| 3 | De Geer | Bivak | 120 personen | Gebouw + terrein 90are | a |
| 4 | De Melkweg | Bivak | 120 personen | Gebouw + terrein 3 ha | lw |
| 5 | Klein Stukkenhof | Bivak | 40 personen | Gebouw | lwa |
| 6 | Haexhof | hoevertoerisme | | gebouw | A |
| 7 | Jennenhof | hoevertoerisme | 6 personen | Gebouw + tuin | Lwa |
| 8 | Mussenburghof | hotel | 22 personen | gebouw | Kmo |
| 9 | Mariahof | vakantiewoningen | 7 vakantieverblijven | | N (grenzend aan natuurreserveaat) |
| 10 | Nysenhoeve | hoevertoerisme | | | Lwa |
| 11 | Pollismolen | hoevertoerisme | | | G |
| 12 | Straetemanshof | hoevertoerisme | 4 personen | | Lw / a |
| 13 | 't Koningshof | hoevertoerisme | 5 kamers | | A |
| 14 | Stukkenheidhof | hoevertoerisme | | | a |
| 15 | Koezenhof | hoevertoerisme | 6 personen | Gebouw + buitenruimte | lwa |
| 16 | Hoeve Leo Leyskens | bivak | 100 personen | | a |
| 17 | Kempeneuvel | camping | 35 trekkersplaatsen 165 stacaravans | Campeermogelijkheid + sportinfrastructuur | (deels dagrecreatie / deels verblijfsrecreatie) |

LW= landelijk woongebied
A= agrarisch gebied
LWA= landschappelijk waardevol agrarisch gebied
P= parkzone
N= natuurgebied
KMO= zone voor kleine en middelgrote ondernemingen

3.8.3 Synthese ruimtelijke toeristisch-recreatieve structuur

(Zie kaart 58: bestaande toeristisch recreatieve structuur)

De infrastructuren die ruimtelijk het meest impact hebben, zijn de camping Kempenheuvel in het westen van de gemeente, het stadspark "De Boneput" (sportfaciliteiten, speeltuin, ontmoetingsruimte, ...) en de zone aan het zwembad-spoththal ten noorden van het stadscentrum. Samen met de expodroom (gelegen in het industrieterrein Kanaal-Noord) vormen deze vier polen de belangrijkste regionale recreatieve infrastructuren voor de gemeente en de regio.

Verder zijn er op lokaal niveau een 8-tal voetbalterreinen, meestal gelegen aan de rand van de dealkernen, en een tennisaccommodatie ten oosten van Bree-centrum gelegen tegen het kanaal.

De overige accommodatie zijn bestaande gebouwen die door sportclubs worden meegebruikt, vb.: scholen, sporthallen, parochiezalen, ...

Enkel de camping Kempenheuvel heeft een gewestplanbestemming deels voor dagrecreatie en deels voor verblijfsrecreatie. Van de overige recreatieve terreinen en verblijfsaccommodatie ligt een deel in woongebied en slechts enkele in een zone voor recreatie volgens een goedgekeurd BPA. We kunnen ervan uitgaan dat de overige terreinen en accommodatie, gelegen in de open ruimte, zonevreed ligt.

Het overkoepelende regionaal landschap Kempen en Maasland heeft in Bree een deel van zijn fietsroutenetwerk voorzien (kanaal, Tongerlo, 't Hasselt e.o.). Het kanaal is belangrijk als recreatieve route voor fietsers, wandelaars, pleziervaart, ... Ter hoogte van de zwaikom te Bree en ter hoogte van Tongerlo zijn er mogelijkheden voor het aanmeren van pleziervaartuigen.

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

Het middeleeuws centrum, met het historisch patrimonium en de goed uitgebouwde detailhandel, is recreatief en toeristisch belangrijk.

3.9 VERKEERS EN VERVOERSSTRUCTUUR (CF. MOBILITEITSPLAN)

(Zie kaart 59a: Lijninfrastructuur)

3.9.1.1 **Het wegennet**

Drie elementen, met name de radiaal-concentrische structuur van Bree-centrum, de rand van het Kempisch Plateau en de Zuid Willemsvaart, zijn bepalend geweest voor de uitbouw van het wegennet in Bree.

De radiaal-concentrische kern van Bree wordt vooral door lijnrechte invalswegen, vaak aan weerszijden beplant met eiken, verbonden met Peer, Meeuwen, Gruitrode en Neeroeteren (Maaseik).

De stad Bree is aan de noordzijde van de N73 gelegen. Deze weg is een oost-westverbinding tussen Tessenderlo (met aansluiting op de E313) en de N78 te Kessenich. Leopoldsburg, Hechtel, Peer en Kinrooi liggen ook langs deze N73. Langs de meeste invalswegen zijn er, vanwege de lintbebouwing, conflicten tussen het verbindings- en verblijfskarakter. De N73 ten zuiden van het centrum is grotendeels opgenomen in het stedelijk gebied. Kenmerkend hierbij zijn de verkeersaantrekkende functies langs de N73 en de verschillende woonwijken ten zuiden van de N73.

Vanuit Bree zijn er verder nog de volgende gewestwegen:

- N76 naar Meeuwen en Bocholt
- N721 naar Opitter en Maaseik
- N730 naar Bilzen en Tongeren

De stad Bree heeft een relatief slechte ontsluiting naar het hoofdwegennet. De belangrijkste verbinding naar dit hoofdwegennet is de N76 via Meeuwen. Hierlangs is vooral de doortocht door Meeuwen problematisch te noemen, maar het vele vrachtvervoer en landbouwvervoer bemoeilijkt de hele verbinding tot het centrum van Meeuwen.

De rand van het Kempisch Plateau en later de Zuid-Willemsvaart zijn twee van oudsher aanwezige barrières geweest waartussen zich parallel hieraan belangrijke verbindingswegen hebben gevormd zoals de N721. De Zuid-Willemsvaart is oversteekbaar via de drie bruggen over het kanaal ter hoogte van Beek en Tongerlo (verbinding Opitter- Tongerlo) en de expresweg N73 verbinding Leopoldsburg-Kinrooi (2x2 op grondgebied Bree).

Het gebied gelegen ten noorden van de Zuid-Willemsvaart is ontsloten via lange straten (soms geasfalteerde dijken), af en toe voorzien van laanbeplanting.

Het noordelijk deel van de kern Bree is qua wegenpatroon zeer complex en weinig overzichtelijk. Dit heeft te maken met het niet eenvormig volmaken van een tweede ring rond Bree en het gedeeltelijk opnemen van de indertijd eerste ring rond Bree in het stedelijk bebouwd gebied van Bree.

In het centrum is, na het dempen van de wallen, de kleine ring ontstaan. In 1978 werd de huidige wal verkeersluw gemaakt. Dit was mogelijk omdat er een tweede ring, de grote ring van Bree, gedeeltelijk lag. De kleine ring is geen

doorgaande verkeersroute: het noordelijk deel geeft ontsluiting van het stadscentrum en het zuidelijk deel is een verkeersluwe straat met parkeervoorzieningen.

De Opitterstraat is de enige winkelwandelstraat van Bree en dan ook verboden voor het autoverkeer. Andere straten zijn éénrichtingsstraten zoals de Gerdingerstraat-Nieuwstadstraat, Kloosterstraat-Hoogstraat, Ter Rivierenwal-Stadsplein-Grauwe Torenwal.

De recente herinrichting van de openbare ruimte heeft bijgedragen tot het verhogen van de verblijfswaarde van het centrum: de auto wordt gedrongen in de rol van "gast". Toch gaat er nog veel verkeer door het centrum: dit hangt samen met de ligging van parkeerplaatsen in het winkelcentrum (in veel straten is langsparkeren mogelijk). Het parkeren in Bree is gratis. De parkeerplaatsen zijn grotendeels gesitueerd op de ring. Bijkomend probleem is het laad- en losverkeer in het centrum, waardoor het verkeer in de smalle straten geblokkeerd wordt.

De gemeente beschikt niet over een spoorinfrastructuur. De dichtstbijzijnde treinstations zijn Neerpelt, Genk en Weert (NL.).

3.9.1.2 waterwegen

De Zuid-Willemsvaart is op Vlaams niveau een economisch ondergeschikt kanaal. De capaciteit is als klasse IV-waterweg beperkt tot 1000 ton. De recreatieve functiewaarde stijgt met o.a. de aanwezigheid van een kleine kanaalkom ter hoogte van kanaalzone zuid. De jaarlijks trafiek bedraagt ca. 700.000 ton, of een equivalent van ca. 90 vrachtwagens per werkdag.

De bedrijvenzone kanaal-zuid is, net zoals kanaal-noord, voorzien van een betonnen kadewand. Het kanaal kent thans slechts een beperkt gebruik met een jaarlijkse trafiek van ca. 700.000 ton (enkel doorgaand vrachtvervoer). Er is geen enkel bedrijf in Bree geënt op het water.

3.9.1.3 Openbaar vervoer

Alhoewel Bree beschikt over een aantal functionele en buurtbusverbindingen, is het regelmatig openbaar vervoer relatief beperkt te noemen. De buslijnen 8 (Genk-Overpelt) en 302 (Maaseik-Leopoldsburg-Geel) zijn de voornaamste verbindingen, samen met de buurtbus. De lijnvoering is overwegend radiaal. Het knooppunt van het openbaar vervoer is gelegen aan de Torenwal.

3.9.1.4 Fietsroutenetwerk

(Zie kaart 59b: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk BFFRN)

Diverse toeristische fietsroutes, opgesteld door Regionaal Landschap Kempen en Maasland en onderdeel van het Limburgs fietsroutenetwerk, doorkruisen Bree. Bovendien heeft de stad zelf diverse recreatieve routes ontwikkeld.

3.10 SYNTHESE BESTAANDE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

(Zie kaart 60: synthese bestaande ruimtelijke structuur)

De verscheidenheid in de onderlaag (bodem, waterlopen en reliëf) is de basis voor een interessante verscheidenheid in landschappen en nederzettingvormen, deze historisch gegroeide verscheidenheid is ook vandaag nog duidelijk afleesbaar.

Het is de eerder besproken steilrand van het Kempisch plateau (Feldbissbreuk), globaal lopend ten westen van de stad Bree in een min of meer noord zuid richting, die zorgt voor een tweedeling in Bree; de vlakte van Bocholt in het oosten en de rand van het Kempisch plateau in het westen.

De vlakte van Bocholt als grote open ruimte heeft een hoge landschappelijke waarde. Het is een aaneengesloten landbouwzone met weiden en (maïs)akkers, met in de ruime vallei van de Abeek natuurgebieden en een tweetal waardevol kleinschalige cultuurlandschappen (houtkanten en solitaire bomen) met een historisch stabiele percelering: De Brand, St-Maartensheide-Stamprooierbroek. De bebouwing in de vlakte van Bocholt bestaat uit her en der verspreid gelegen boerderijen, voornamelijk aansluitend bij de Zuid-Willemsvaart.

Het Kempisch plateau is ten zuiden van Bree vrij sterk versnipperd door het bebouwingspatroon. Het gebied tussen Opitter (Wijshagerbeek) en Vostert (Boneputterbeek) is een vrij gave, grote open ruimte met een concentratie van kleine historische bossen.

In de bestaande ruimtelijke structuur van de gemeente nemen de kernstad, de stadsrand en de woonwijken en bedrijvenszones eromheen een dominante rol in. Samen vormen zij het verstedelijkt gebied. Ruimtelijk wordt dit geaccentueerd door de centrale ligging van de stad, de omvang van dit stedelijk gebied en een concentratie van hoofdwegen in dit gebied.

De Zuid-Willemsvaart ten oosten van het centrum, vormt een barrière voor de stedelijke ontwikkelingen. Enkel het industrieterrein overschrijdt het kanaal en ligt eerder geïsoleerd aan de overkant, grenzend aan het landbouwgebied.

Bree wordt in het zuiden en in het westen omgeven door een ringstructuur die het centrum ontlast van doorgaand verkeer. De 2x2 weg loopt vanaf de grens met Kinrooi onder het centrum door tot voorbij de gemeentegrens met Bocholt. Het noorden en het oosten worden dus goed ontsloten, maar de belangrijkste verkeersverbindingen zouden in zuid-westelijke richting (Genk, Hasselt) tot stand moeten komen. Op meso-schaal ligt deze ring bovendien te dicht tegen het centrum, zodat de stadsrandontwikkelingen doorsneden worden. De ring is de laatste decennia ook behoorlijk bebouwd met grote verkeersaantrekkende bestemmingen voor handel en diensten. De betekenis van de ring als regionale verkeersontsluiting wordt hierdoor gehypothekeerd.

Ten zuiden van de ring hechten zich 3 lobben aan de stedelijke ontwikkelingen van Bree: de bebouwing ter hoogte van de Boneput, de wijk en de industrie van de Vostert en het ziekenhuis met bejaardenhuisvesting, scholencampus en sociale woonwijk Wiekersbeek. De verstedelijking groeit duidelijk over de ringstructuur heen.

De, oorspronkelijk, compacte dorpskernen waaieren uit in de omgeving, kernen groeien aan elkaar vast (Bree met Gerdingen en Beek) en de verspreiding in alle bebouwbare zones van het gewestplan is behoorlijk, maar toch nog niet zo uitgesproken als in de omgevende buitengebiedgemeenten. Een beleid dat op de stads- en dorpskernen gericht was en een geringer aanbod van bouwgronden

in het buitengebied heeft deze trend getemperd. Opitter heeft een weinig samenhangende structuur, die zich lineair langs de gewestweg ontplooit. Tongerlo, ooit het dorp van het 'Jaar van het dorp' (1978), heeft nog de meest compacte vorm. Als gevolg van deze suburbane ontwikkelingen zijn de kernen minder uitgesproken.

De beekvalleien in de vlakte van Bocholt en op het Kempisch plateau hebben bijzonder waardevolle landschappelijke kenmerken. In de vlakte worden de valleien voornamelijk bepaald door de kleine landschapselementen en de wateroppervlakten; op het plateau vormen de hoogteverschillen in combinatie met de voornamelijk beboste hellingen een vrij uitzonderlijk Limburgs landschap. De steilrand van het plateau is ook landschappelijk van belang door de vele holle wegen met houtkanten.

De strakke Zuid-Willemsvaart, met een ruimtelijk geïntegreerd profiel, opgebouwd uit een prachtige, dubbele bomerij langs weerszijden van het vrij smalle kanaal, deelt Bree eveneens op in twee delen. De twee duidelijk ruimtelijke barrières, het kanaal en de steilrand van het Kempisch plateau, zijn de voornaamste grenzen geweest waarbinnen Bree zich heeft ontwikkeld. De dorpen Beek, Bree en Opitter hebben zich eveneens in deze zone gevestigd. De uitzondering op deze historisch gegroeide structuur worden gevormd door Tongerlo in de vlakte van Bocholt en Gerkenberg op het Kempisch plateau.

Beeldbepalende elementen zijn o.a. het karakteristieke, middeleeuwse stadscentrum, de diverse landmarks (kerken, bruggen, klooster Gerkenberg, windmolens, ...) en de dorpscentra van Opitter en Tongerlo.

4. INTERPRETATIE VAN DE RUIMTELIJKE STRUCTUUR: DE VERSCHILLENDE DEELGEBIEDEN (MICRONIVEAU)

(Zie kaart 61: deelgebieden)

Ruimtelijk kan het grondgebied van de gemeente worden ingedeeld in verschillende gebieden op basis van hun ruimtelijk voorkomen en landschappelijke structuur.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen **hoofd- en deelgebieden**. Hoofdgebieden worden bepaald door de globale ruimtelijk-landschappelijke structuur in de gemeente; deelgebieden maken hier onderdeel van uit en kunnen afgebakend worden door hun specifieke eigenheid.

4.1 HOOFDGEBIEDEN

In de ruimtelijke macrostructuur van de gemeente kan een ontwikkelingsrichting onderscheiden worden die door de eeuwen heen gelinkt werd aan de topografie van de streek.

Bree is, zoals reeds eerder vermeld, gelegen op de grens van twee landschappelijke eenheden: de Kempen (noordrand Kempisch Plateau) en het Maasland. In het zuidwesten het Kempisch plateau met naaldbossen en heidelandschappen, meer naar het westen toe de centrale landbouwvlakte van Peer en Meeuwen-Gruitrode beiden met een bodemgebruik van weilanden en maïsakkers doorsneden met beekvalleien. In het oosten bevindt zich de Maasvallei met de vlakte van Bocholt die gekenmerkt wordt door een gaaf landbouwlandschap met kleine landschapselementen, weinig of geen bebouwing en internationaal bekend als weidevogelgebied.

De overgang tussen de twee landschappen wordt gevormd door de zogenaamde steilrand van het Kempisch Plateau, die een zeer herkenbare overgang maakt tussen de twee landschappen onder de vorm van een enorm hoogteverschil. De lijn vertrekt vanuit het zuiden van de provincie en gaat via het oosten in noordelijke richting. Ter hoogte van Bree echter vervaagt het hoogteverschil geleidelijk. In Bocholt is er enkel nog sprake van een ondergrondse breuk die de loop van de beken bepaalt.

De zone tussen het Kempisch plateau en het Maasland kan (ter hoogte van Bree) beschouwd worden als topografisch meest geschikt voor bebouwingsstructuren. In deze zone ontwikkelden zich de stad Bree en de verschillende dorpen Beek en Gerdingen in het noordwesten en Tongerlo en Opitter in het zuidoosten. Grote lijninfrastructuren zoals de Zuidwillemsvaart en de Opitterkiezel werden aangelegd parallel met de steilrand.

Op basis van deze macro-analyse kunnen drie hoofdgebieden aangeduid worden:

1. gemengd open ruimtegebied – Kempisch Plateau
2. overgangszone - Steilrand
3. open ruimtegebied overgang landbouw-natuur – Vlake van Bocholt

4.2 DEELGEBIEDEN

De drie hoofdgebieden kunnen, op basis van de bestaande ruimtelijke en fysische structuur, de morfologische ontwikkeling van bebouwde en niet-bebouwde gebieden, het huidig grondgebruik en landschappelijke kenmerken, verder onderverdeeld worden in verschillende deelgebieden.

Globaal kunnen we ervan uitgaan dat de structuur van de beekvalleien in grote mate de deelgebieden bepalen. Echter op de plaats waar de steilrand vervaagt, zijn de afzonderlijke gebieden niet meer zo herkenbaar en nemen ze soms onverwachte vormen aan.

Volgende deelgebieden kunnen onderscheiden worden:

4.2.1 In het hoofdgebied "gemengd open ruimtegebied" - Kempisch Plateau

4.2.1.1 ***Kleinschalige gediversifieerde ruimte***

Dit deelgebied wordt gekenmerkt door de vallei van de Genattebeek die dwars op de steilrand stroomt met als gevolg een sterk golvend landschap. Het landschap bestaat uit grote akkers, bosjes, holle wegen, graften, kleine woonkerntjes, een recreatiedomein, begroeide beekvalleien,... In deze ruimte vinden allerlei functies plaats, van natuur over wonen, recreatie naar intensieve landbouw. Verspreid in dit deelgebied bevinden zich een aantal grote hoeses.

Gerkenberg zelf is gelegen op het hoger gelegen deel van het Kempisch plateau, op een hoogte van gemiddeld 60m. Typisch voor Gerkenberg is het bodemgebruik van akkers, uitgestrekte weilanden afgewisseld met enkele kleinere boscomplexen (dennenbossen en gemengd bos, holle weg (Riekskensstraat), hagen, solitaire eiken). Het is een open gebied met her en der landbouwcomplexen. De camping Kempenheuvel is gelegen langs de Genattebeek, zoals ook enkele weekendhuisjes met uitheemse beplanting.

In het gehucht Gerkenberg bevinden zich geen winkels, wel een school (lager en kleuter) bij de wijk.

4.2.1.2 ***Versnipperd gebied met stedelijke allures***

Ten zuiden van Bree onderscheiden we een deelruimte die sterk bebouwd is. Functies als wonen, werken (bedrijventerrein Vostert), sport en recreatie (Boneput) maar ook natuur (Herenbossen) en landbouw zijn hier terug te vinden.

Typisch voor Vostert (gelegen in deze deelruimte) is het bodemgebruik dat bestaat uit akkers, uitgestrekte weilanden afgewisseld met enkele boscomplexen (Herenbossen, kasteelpark Viggel). Het is een open gebied met een geïsoleerd gelegen woonwijk, uit de jaren '50-'60, een school, een kerk, een industrieterrein en voetbal- en speelveld. Het gebied wordt doorsneden door de invalswegen naar Gruitrode en Meeuwen (resp. N730 en N76).

De gehele omgeving wordt in belangrijke mate gedomineerd door de kloostersite Gerkenberg.

4.2.1.3 Open vlakte

Zuidelijk van Bree, evenwijdig met de Itterbeekvallei, situeert zich een groot open plateau dat omzeggens volledig in gebruik is door landbouw. Grote landbouwbedrijven zijn her en der in deze open vlakte gesitueerd.

In het zuiden van deze deelruimte bevindt zich evenwijdig aan de Eetsevelderbeek de woonstraat Muizendijk.

4.2.1.4 Reliëfrijke, dichte vallei van de Itter

De vallei van de Itter is zeer bepalend in deze hoofdruimte. De beek heeft een diepe insnijding in het Kempens landschap gemaakt. De sterke hellingen zijn volledig begroeid en hebben bijgevolg belangrijke natuurwaarden. De N730 snijdt hier in noord-zuidelijke richting dwars doorheen.

4.2.1.5 Bosgebied Solterheide

Dit gebied maakt onderdeel uit van een grensoverschrijdend aaneengesloten heide- en naaldbosgebied. Een uitloper van het boscomplex Solterheide-Gruitroderbos, dat zich hoofdzakelijk in de gemeente Meeuwen-Gruitrode bevindt, ligt op het grondgebied van Bree. Omwille van het specifiek voorkomen, wordt dit gebied als een afzonderlijk deelgebied beschouwd.

4.2.2 In het hoofdgebied "overgangszone":

4.2.2.1 Open ruimtegebied Abeek

Dit gebied vormt de open ruimte tussen de twee bebouwde gebieden Bree en Bocholt. Kenmerkend zijn de grootschalige akkers, doorsneden door de vallei van de Abeek en de Genattebeek. In deze open ruimte ontwikkelde zich een kleinere KMO-zone en enkele bebouwingslinten (uitlopers van de dorpen Beek en Gerdingen). De kern Beek bevindt zich enerzijds in deze deelruimte, doch groeit ze stilaan met linten en uitlopers van bebouwing naar het centrum van Bree toe. Een duidelijke grens is moeilijk te bepalen. Doorheen deze open ruimte werd de hoofdverbindingsweg met Bocholt aangelegd en langsheen de N73 naar Peer werd een camping (Kempheuvel) opgetrokken. Het landschap in dit deelgebied wordt mede bepaald door hoogspanningsmasten. We kunnen stellen dat, ondanks de open ruimte die zich hier bevindt, dit gebied vrij diffuus is en talrijke functies herbergt.

4.2.2.2 Verstedelijkt gebied Bree

Dit gebied wordt bepaald door de stad Bree met al haar stedelijke functies: Centrum wonen, handel, diensten, bedrijvigheid, ...

4.2.2.3 Open ruimtegebied “landbouwcorridor”

Tussen Bree en de kernen Tongerlo en Opitter strekt zich een landbouwgebied uit met grootschalige akkers. Opvallend is hier de hoeveelheid aan landbouw- en andere bedrijven die zich verspreid over het gebied bevinden. Dit deelgebied staat onder bebouwingsdruk die oprukt zowel vanuit Bree als Opitter.

4.2.2.4 Bebouwd gebied Opitter-Tongerlo

Een tweede bebouwd gebied in de gemeente Bree ontstond meer in het zuidoosten. Het bestaat uit twee woonkernen Opitter en Tongerlo, gelegen aan de Itter, die later van elkaar gescheiden werden door de bouw van de Zuid-Willemsvaart.

4.2.2.5 Open ruimtecorridor “Itter”

In het zuidoosten van de gemeente tussen Opitter en Waterloo (Neeroeteren) bevindt zich een open ruimte gebied. Het gebied wordt gekenmerkt door een afwisseling van grote akkers en kleine landschapselementen, doorkruist met enkele bebouwingslinten. Uitlopers van grootschalige akkers vanuit het Kempisch plateau verenigen zich hier met uitlopers van het natuurgebied “De Brand” ten oosten van Bree.

4.2.3 In het hoofdgebied “open ruimtegebied overgang landbouw-natuur”

4.2.3.1 Grensoverschrijdend natuurgebied

In het noorden van Bree, op de grens met Bocholt en Nederland bevindt zich een zeer waardevol gebied met hoge natuurwaarden. De hoofdfunctie van dit deelgebied is natuur. Ter hoogte van Mariahof is er een mogelijkheid tot recreatief verblijven. Verder is dit een interessant wandelgebied.

4.2.3.2 Afwisselend broekgebied

Tussen het natuurgebied en het landbouwgebied bevindt zich een overgangsgebied waar natuurelementen en grote landbouwkavels elkaar doorkruisen. Het gebied heeft hoge natuurwaarden (weidevogels) maar is ook belangrijk voor de landbouw. Zeer opvallend is het feit dat hier nagenoeg geen enkel gebouw staat.

4.2.3.3 Grootschalig landbouwgebied

Gebied met uitgestrekte akkers. Niettegenstaande de hoge landbouwwaarde heeft dit gebied hoge ecologische kwaliteiten.

Binnen dit deelgebied bevinden zich een aantal grootschalige landbouwbedrijven, maar ook het gehucht 't Hasselt.

't Hasselt is gelegen langs de expresweg Leopoldsburg-Maaseik. 't Hasselt kan moeilijk beschouwd worden als een dorp. Het is eerder een verzameling boerderijen en enkele woonconcentraties, school (niet meer in gebruik), kerk (imposante baksteenarchitectuur), en enkele voorzieningen. De weg snijdt 't Hasselt in twee delen. Ten noorden van de weg zijn er enkele voorzieningen,

ten zuiden van de weg bevinden zich de kerk met parochiezaal, het tankstation en een frituur.

Het fietsroutenetwerk van Kempen en Maasland.

4.2.3.4 *Vallei van de Itterbeek*

De vallei van de Itterbeek is op deze plaats niet meer zo diep ingesneden in het landschap. Het gebied wordt gekenmerkt door kleinschalige akkers begrensd door houtkanten, hagen, bomenrijen, kortom dit gebied is rijk aan kle's.

5. RUIMTEBEHOEFTE, PROGNOSES EN TRENDS

De volgende trends beïnvloeden de ruimtelijke ontwikkeling van Bree. In de ruimtelijke planning zal er rekening moeten worden gehouden met deze trends, door er ofwel op in te spelen, ofwel door er zich met voldoende argumenten tegen te verzetten.

5.1 ALGEMEEN

Verlies aan identiteit

Steden en dorpen kennen een architectuur die minder en minder plaatsgebonden is. Materialen voor bebouwing, maar ook voor de inrichting van de publieke ruimte versralen, winkelketens worden uniform over de landsgrenzen heen,... De verschraling geldt vooral voor de dorpen Gerdingen, Beek en Opitter. Voor de steden lijkt er een inhaalmanoeuvre bezig met de kwaliteitsvolle inrichting van de straten en historisch verantwoorde renovatie van gebouwen. Onder invloed van de suburbanisatie van wonen en economische activiteiten uniformiseert de bestaande nederzettingsstructuur, met name door de lintvormige nederzettingsstructuren langs uitgeruste wegen.¹

Strakker ruimtelijk ordeningsbeleid

Het tot nu toe gevoerde beleid door ruimtelijke planning is strenger geworden. De goedkeuring van het structuurplan Vlaanderen is hierbij een belangrijke stap geweest. De decreten en omzendbrieven op ruimtelijk vlak volgen elkaar in snel tempo op. Het structuurplan Vlaanderen pleit voor een kernversterking en dus minder voor verspreide bebouwing en herwaardering van de open ruimte. Er wordt terecht gepleit voor een samenwerking tussen de verschillende gemeentes, individuele ad-hoc gerichte ruimtelijke activiteiten vormen geen goed beleid. Samenwerking en integraliteit worden gevraagd.

5.2 WONEN

5.2.1 BEVOLKINGSPROGNOSE (toekomst)

Prognose van de totale bevolking over 15 jaar

De gesloten prognose gaat ervan uit dat er geen migratie-effecten optreden. Dit veronderstelt een evenwicht tussen de vertrekkende en aankomende personen. In de diverse leeftijdsprofielen worden beide categorieën gelijk gesteld.

¹ RSV pg.110

Tabel: Gesloten bevolkingsprognose voor de stad Bree (2002-2017)

| PROGNOSE VAN DE TOTALE BEVOLKING OVER 15 JAAR | | | | | | |
|--|------------------|---------|--------|-----------------|---------|--------|
| Gesloten prognosetype : basisjaar 2002 | | | | | | |
| jaar | Totale populatie | | | Bevolkingsindex | | |
| | mannen | vrouwen | totaal | mannen | vrouwen | totaal |
| 2002 | 7.027 | 7.124 | 14.151 | 100 | 100 | 100 |
| 2003 | 7.042 | 7.146 | 14.188 | 100,2 | 100,3 | 100,3 |
| 2004 | 7.054 | 7.166 | 14.220 | 100,4 | 100,6 | 100,5 |
| 2005 | 7.063 | 7.182 | 14.245 | 100,5 | 100,8 | 100,7 |
| 2006 | 7.071 | 7.196 | 14.267 | 100,6 | 101,0 | 100,8 |
| 2007 | 7.076 | 7.208 | 14.284 | 100,7 | 101,2 | 100,9 |
| 2008 | 7.079 | 7.217 | 14.296 | 100,7 | 101,3 | 101,0 |
| 2009 | 7.079 | 7.224 | 14.303 | 100,7 | 101,4 | 101,1 |
| 2010 | 7.077 | 7.227 | 14.304 | 100,7 | 101,4 | 101,1 |
| 2011 | 7.072 | 7.228 | 14.300 | 100,6 | 101,5 | 101,1 |
| 2012 | 7.064 | 7.225 | 14.289 | 100,5 | 101,4 | 101,0 |
| 2013 | 7.053 | 7.219 | 14.272 | 100,4 | 101,3 | 100,9 |
| 2014 | 7.039 | 7.211 | 14.250 | 100,2 | 101,2 | 100,7 |
| 2015 | 7.023 | 7.199 | 14.222 | 99,9 | 101,1 | 100,5 |
| 2016 | 7.004 | 7.185 | 14.189 | 99,7 | 100,9 | 100,3 |
| 2017 | 6.983 | 7.169 | 14.152 | 99,4 | 100,6 | 100,0 |
| toe-/afname : | -44 | 45 | 1 | | | |
| index : | 99,4 | 100,6 | 100,0 | | | |

Volgens de gesloten prognose zal het aantal inwoners tussen 2002 en 2017 stagneren op het huidig aantal.

Opgesplitst in periodes van 5 jaar verloopt de bevolkingstoename progressief, tot het jaar 2007 zal de bevolking toenemen met 133 personen of gemiddeld 27 personen per jaar. In de periode 2007 tot 2012 is er nog een bevolkingstoename te verwachten van amper 5 personen. Vanaf 2011 daalt de bevolking ten gevolge van een sterfteoverschot. De verklaring voor deze toekomstige evolutie vindt men in de leeftijdsopbouw van de diverse referentieperiodes. Het percentage vrouwen op vruchtbare leeftijd (dit is het percentage vrouwen van 20 tot 40 ten opzichte van het totaal aantal vrouwen) daalt geleidelijk aan tot 2017 met 4,6% en het procentueel aandeel mannen en vrouwen boven de gemiddeld te verwachte leeftijd, voor mannen is dit 76 jaar voor vrouwen 82 jaar, gaat in stijgende lijn van 4,0 % in 2002 tot 7,3 % in 2017 ten opzichte van de totale bevolking.

Prognose van het aantal huishoudens

Tabel: Prognose aantal huishoudens (2002-2017)

| | Inwoners | Huishoudens | Gezinsgrootte | Toename |
|--------------|----------|-------------|---------------|-------------|
| 1992 | 13.689 | 4.649 | 2,94 | |
| 1997 | 13.783 | 4.986 | 2,76 | 337 |
| 2002 | 14.150 | 5.394 | 2,62 | 408 |
| 2007 | 14284 | 5661 | 2,523 | 267 |
| tussentotaal | | | | 1012 |
| 2012 | 14289 | 5883 | 2,429 | 222 |
| 2017 | 14152 | 6032 | 2,346 | 149 |

Het eerste deel van de tabel (tot 2002) geeft de reële groeicijfers weer, daarna volgt een prognose. Voor de ganse peilperiode 1992-2007 wordt een natuurlijke groei van **1012 huishoudens** vastgesteld volgens de gesloten prognose. Deze cijfers werden samengesteld op basis van de gegevens van 2002. Er werd geen prognose opgemaakt vertrekkende van het jaar 1992 omdat de reële groei voor 95% overeenstemt met de natuurlijke groei. De provincie die in haar structuurplan deze cijfers eerder raamde, komt op een totaal van 754 eenheden.

Geventileerd naar het stedelijk gebied en het buitengebied betekent dit, dat volgens de percentages die de provincie opgeeft, de prognose voor het buitengebied wijst op een toename van 486 eenheden (48%) en 526 eenheden (52%) voor het stedelijk gebied.

5.2.2 TAAKSTELLING (externe beleidsobjectieven)

Kwalitatieve taakstelling vanuit het R.S.V.1

Het bereiken van de trendbreuk (60/40 verhouding) in de verdeling van de behoefte aan bijkomende woonegelegenheden in de stedelijke gebieden en de buitengebieden, zoals aangegeven wordt in de ontwikkelingsperspectieven van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, betekent voor de gemeente Bree : de minimale realisatie van de woonbehoefteraming berekend vanuit de eigen bevolking (natuurlijke aangroei of gesloten prognose) en het realiseren van een inhaalbeweging.

5.2.3 BEHOEFTE AAN BIJKOMENDE WONINGEN (conclusie en balans)

Vraag en aanbod stedelijk gebied (balans voor de periode 2002-2007)

De nieuwe taakstelling binnen het stedelijk gebied bedraagt 960 wooneenheden voor de periode 1992-2007. Hierin zit een natuurlijke aangroei van 392 eenheden vervat. De provincie raamt het gerealiseerde aantal voor de periode 1992-2002 op 432 eenheden.

- aanbod wooneenheden uitgeruste weg verkaveld: 119 realiseerbaar: 48²
- aanbod woonheden uitgeruste weg: 451 realiseerbaar: 68¹

¹ Technum, actualisering woonbehoeftestudie.

² 80% realisatiegraad op 10 jaar.

Dit geeft een particulier realiseerbaar totaal van 116 eenheden zonder overheidsingrijpen. Blijft nog een aantal van **412** wooneenheden te realiseren in binnengebieden, woonuitbreidingsgebieden en eventueel uitbreidingsgebieden.

Vraag en aanbod buitengebied (balans voor de periode 2002-2007)

De provincie raamt de natuurlijke behoefte in het buitengebied voor de periode 1992-2007 op 362 eenheden. De studie van de bouwvergunningen leert dat er in de periode 1992-2002, 328 eenheden werden gerealiseerd in het buitengebied. Blijven nog 40 eenheden te realiseren.

- aanbod wooneenheden uitgeruste weg verkaveld: 182 realiseerbaar: 72²
- aanbod woonheden uitgeruste weg: 373 realiseerbaar: 60³

Dit geeft een particulier realiseerbaar totaal van 132 eenheden zonder overheidsingrijpen. Dit volstaat theoretisch voor de vooropgestelde behoefte. Toch moet er op gewezen worden dat meer actuele berekeningen van de natuurlijke groei in het buitengebied op 486 eenheden uitkomen. Dit zou een vraag opleveren van 124 eenheden i.p.v. 40. De schijnbare reserve wordt hierdoor beduidend krapper. De gemeente suggereert aan het provinciebestuur om dit nader te onderzoeken.

Besluit

Het stedelijk gebied vereist een gericht beleid om de voorgehouden taakstelling te realiseren. Voor het buitengebied is vanuit de behoefte geen specifiek beleid nodig. Voor beide gebieden moeten de cijfers nog verder gecorrigeerd worden met de noodzakelijke woonmutatiereserve en de leegstaande woningen die respectievelijk bij vraag en aanbod moeten toegevoegd worden.

Behoefte sociale wooneenheden

We gaan uit van een minimale taakstelling van 10% van het totale woningenaanbod.

| | | |
|---|-----------------|--------------|
| Totaal woningbestand 1992: (01.01.1991) | 4.584 | (huishoudens |
| Taakstelling wonen stedelijk gebied minimaal: | 717 | |
| Natuurlijke groei buitengebied: | 362 | |
| Totaal (minimaal voor 2007): | 5.663 | |
| 10% sociale woningen: | 566 (anno 2007) | |
| reeds gerealiseerd: | 577 (anno 2003) | |

¹ 30% realisatiegraad op 10 jaar

² 80% realisatiegraad op 10 jaar.

³ 30% realisatiegraad op 10 jaar

Strikt genomen is de minimale taakstelling sociale huisvesting ingevuld, maar een aantal sociale koopwoningen zijn zeker al uit het sociale huisvestingsgegeven vervreemd.

5.3 BEDRIJVIGHEID

5.3.1 Trends

Economische ontwikkeling

De laatste jaren kent de Breese industrie en dienstensector een positieve economische ontwikkeling. Er is een stijging van het aantal bedrijven in Bree. Bree verschaft werkgelegenheid aan in totaal \pm 4.800 personen (30.06.1995). Bree wenst zich meer en meer te profileren als een tewerkstellingspool voor Noord-Limburg.

5.3.2 Behoeftte

Om de behoefte aan bijkomende oppervlakten aan bedrijventerreinen aan te geven, wordt van hetvolgende uitgegaan:

- Vraag naar bijkomende regionale bedrijventerreinen (cfr. Voorstudie afbakening kleinstedelijk gebied Bree).
- Behoeftte aan oppervlakte lokaal bedrijventerrein door enerzijds het aantal zonevreedde bedrijven dat zal herlokalisieren en anderzijds aanvragen van nieuwe bedrijven die zich op een lokaal bedrijventerrein willen vestigen.

Vanuit de LIESOP-studie (Limburgs Economisch Strategisch Ontwikkelingsplan) wordt aangegeven dat, globaal voor Limburg, de voorraad aan bedrijventerreinen ongeveer toereikend zou zijn om de behoeften binnen een normale planningsperiode te kunnen opvangen, doch dat er een aantal subregionale overgewichten zijn. Meest belangrijk lijkt dat de noden in West-Limburg en in het Maasland moeten kunnen gelenigd worden alsmede in Bree.

Als kleinstedelijk gebied en economisch knooppunt heeft Bree een tewerkstellingsfunctie te vervullen voor een ruimer gebied in Noord-Limburg en het Noordelijk Maasland, dat de omliggende gemeenten Bocholt, Meeuwen-Gruitrode en Kinrooi omvat en waartoe in feite ook Peer en Maaseik (in overlapping) kunnen gerekend worden.

Er dient opgemerkt te worden dat het aanbod aan bedrijventerreinen in de andere gemeenten van dit gebied ook bijzonder beperkt is: Bocholt: ca. 25ha uitrustbaar; Peer heeft geen aanbod meer; Meeuwen-Gruitrode: 1ha; Kinrooi: geen aanbod meer; Maaseik: 13ha.

5.3.2.1 **Vraag naar bijkomende regionale bedrijventerreinen**

In de voorstudie "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree / Ontwerp eindrapport Februari 2005, geeft de Provincie de vraag naar bijkomende oppervlakten aan regionale bedrijventerreinen weer:

De bereikbaarheid van Bree is in vergelijking met andere kleinstedelijke gebieden minder goed. Voor Bree zal de groei (zoals vooropgesteld in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan) moeten gevonden worden door endogene ontwikkelingen. Hiervoor zijn er enkele aanknopingspunten:

- Voor een deel heeft Bree een aantrekkingskracht voor bedrijven uit de regio Maaseik-Kinrooi. De bedrijventerreinen van Bree zijn nog steeds beter ontsloten en hebben een betere uitstraling dan Jagersborg in Maaseik.
- De ruimtevragen voor de PRB-terreinen in Bocholt kunnen mogelijk in Bree worden opgevangen.
- Regionale bedrijven dienen maximaal op het regionaal bedrijventerrein ingeplant te worden. De aanwezige regionale bedrijven moeten maximale uitbreidingsmogelijkheden krijgen.
- Bijkomende nieuwe regionale bedrijvigheid dient voort te komen uit voordelen eigen aan Noordoost-Limburg.

Volgende behoeften kunnen gekwantificeerd worden:

| Beschrijving | oppervlakte |
|---|---------------------------|
| Korte en middellange termijn 2005 – 2010 (te bestemmen) | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding Scana-Noliko | 20 ha |
| <ul style="list-style-type: none"> • Vraag regionale bedrijvigheid korte termijn (2005 –2007) | 20 ha –12,49 ha = 8,51 ha |
| <ul style="list-style-type: none"> • Vraag regionale bedrijvigheid lange termijn (2008 – 2010) | 10 ha |
| Lange termijn vanaf 2010 (te reserveren) | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Herlocatie LAG en omgeving | 25 ha |
| <ul style="list-style-type: none"> • Uitbreiding 2 Kanaal Noord (na uitgifte fase 1) | 15 ha |
| Totaal: | 78,51 ha |

Na een confrontatie van vraag en aanbod, wordt gekomen tot volgend resultaat:

In totaal dient er ca. 82,31ha (95,53ha – 13,22ha) bijkomend regionaal bedrijventerrein gezocht te worden waarvan 40 ha op lange termijn. Deze 82,31ha worden als volgt ingevuld:

- Op korte termijn dient er ruimte voorzien te worden voor Scana Noliko (20ha)
- Rekening houdend met deze ruimtebehoefte blijft er door de noodzaak van een ijzeren voorraad een tekort aan ruimte op korte en middellange termijn
Er dient een bijkomend terrein gezocht te worden van 22,31ha (8,51ha + 17,02ha + 10 ha – 13,22 ha) op korte en middellange termijn.
- Voor het overige dient 25 ha gereserveerd te worden voor de herlocatie van LAG op onbepaalde termijn.
- 15 ha voor bijkomende regionale bedrijvigheid op lange termijn. Deze laatste oppervlakte kan pas worden aangesneden na inname van het eerste terrein van 22,31ha.

5.3.2.2 *Uitbreiding lokaal bedrijventerrein*

Uitbreidingsbehoefte op basis van herlocatie zonevreemde bedrijven.

De gemeente startte reeds een sectoraal BPA zonevreemde bedrijven op. Uit de voorstudie, die hieraan voorafging, blijkt dat een aantal bedrijven in aanmerking komen om zich te herlocaliseren. Het gaat meestal om bedrijven met een vrij grote ruimtebehoefte: bouw- en constructiebedrijf, fabricage van houten meubelen, goederenvervoer over de weg, grondverwerkingsbedrijf.

Uitbreidingsbehoefte door aanvragen van nieuwe lokale bedrijventerreinen.

Daarnaast komen er steeds meer aanvragen van lokale bedrijven binnen over een vestiging op een lokaal bedrijventerrein in Bree. Enerzijds zullen er enkele zonevreemde bedrijven in de gemeente geherlocaliseerd worden naar een lokaal bedrijventerrein; anderzijds willen vanuit de omgeving lokale bedrijven zich vestigen in Bree, aangezien ze zo goed als geen plaats vinden in de omliggende gemeenten. Om tegemoet te komen aan vragen van kleine bedrijfjes die hinderlijk zijn voor de woonomgeving kan gedacht worden aan het oprichten van een bedrijvencentrum waar bedrijfsruimten gehuurd kunnen worden.

5.3.3 Conclusie

In totaal kunnen we spreken van op korte termijn van een behoefte van enerzijds een reële behoefte van minstens 42ha bijkomende oppervlakte aan regionaal bedrijventerrein (uitbreiding Scana-Noliko en voorraad op korte termijn).

Anderzijds is er een behoefte aan lokaal bedrijventerrein voor herlocatie van zonevreemde bedrijven binnen de gemeente en vestiging van nieuwe lokale bedrijven.

5.4 HANDEL

In de evolutie van de kleinhandel kunnen enkele algemene vaststellingen gedaan worden, die impact zullen hebben op de ruimtelijk ontwikkeling van Bree:

- Kleinhandel staat in de distributiekolom in directe relatie tot de leveranciers. De evolutie in bewegingen van integratie (steeds weerkerende emblemen en filialisering) en associatie (waardoor vooral de aankoopkracht van de kleinhandel toeneemt) uit zich in het **samengaan van kapitaal**, waardoor **een uitdrijving van de autochtone kleinhandel** tot stand komt. Er ontstaat een spanningsveld in locatiekeuze: centrumgerichte handel versus perifere handel.
- Kleinhandel staat in de distributiekolom ook in directe relatie met de eindgebruiker en –verbruikers. De aankoopgewoonten van de consument zijn door de jaren heen sterk gewijzigd. De combinatie van een toenemende welstand en toenemende psychische en fysische horizon ondergraaft het klassieke “bereik” van een handelszaak, en afgeleid van een handelsconcentratie. De desbetreffende getrouwheid van een consument neemt af. Het aandeel van de gezinsbesteding dat toevloeit naar de kleinhandel neemt bovendien af, ten voordele van vastgelegde uitgaven (huur, verwarming, ...) en uitgaven voor ontspanning en vrije tijd. Desondanks stijgt het winkeltoerisme (ook op zondagen) meer en meer in Bree.
- De genoemde ontwikkelingen hebben geleid tot specialisatie en despecialisatie. Een en ander brengt een verschuiving mee in de klassieke nomenclatuur van de kleinhandel. Niet zozeer het gevoerde assortiment dan wel het winkelconcept (combinatie van assortiment, prijszetting, promotie, verkoopsysteem en schaal) beïnvloedt de locatiekeuze. In de kleine kernen van Bree (Opitter, Beek, ...) is dit goed merkbaar: om te overleven is er een vervaging van assortiment, vb. een bakker verkoopt ook schrijfwaren, ...).
- Het patroon van wijken, buurten, kerkdorpen, gemeenten en steden vertoont historisch een bijzonder grote spreiding. In elk van deze nederzettingen – en langsheen de dichtgeslibde verbindingen – treft men vormen van kleinhandel. Van de ruime mogelijkheden die de gewestplannen boden om ruimte te bezetten, heeft de kleinhandel gebruik gemaakt om alternatieve locaties te vinden. Deze locaties boden een antwoord op de behoefte aan grotere schaal en kwamen tegemoet aan de mobiele consument. In vele gevallen is er sprake van een bedreiging voor de in het centrum gelegen handelszaken. Bovendien veroorzaken deze, meestal lukrake, inplantingen een bijkomende verkeersonveiligheid (parkeren langs wegen met doorgaand verkeer, moeilijk bereikbaar voor openbaar vervoer en zwakke weggebruikers, ...). Bovendien brengen deze locaties een extra ontwikkelingskost met zich mee.

Deze evolutie brengt meer ruimtevrage naar goed bereikbare locaties met zich mee.

5.5 GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

In de drang naar schaalvergroting zal het ziekenhuis van Bree de dans ook niet ontspringen. Omtrent de verdere evolutie van de ziekenhuisgroep Bree-Maaseik is er een akkoord dat in geval van een nieuwbouw, dit op grondgebied van Maaseik zal gebeuren

5.6 OPEN RUIMTE

Conflict landbouw-natuur-bebouwing

Landbouw is gelegen aan en in een grensoverschrijdend landschapspark met een hoge bemestingsdruk.

Diverse vormen van bebouwing bedreigen het landbouwareaal.

Grootschalige landbouw betekent het verlies van kleinschalige landschapselementen, waardoor de natuurlijke structuur verder zal verarmen¹.

Het gevoerde Europese beleid heeft zijn effecten op de landbouw. De melkveestapel wordt daadwerkelijk beperkt, waardoor landbouwers naar andere teelten overgaan (in hoofdzaak maïs). Dit betekent veelal de omzetting van weilanden naar akkers, met een vermindering van de natuurwaarde als gevolg.

5.7 TOERISME EN RECREATIE

Toeristisch-recreatieve groei

Er is een sterke trend naar tweede en korte vakanties. Het dagtoerisme naar de steden neemt sterk toe wat de aantallen toeristen en de frequentie van de daguitstappen betreft (grotere belangstelling voor evenementen, culturele voorstellingen, museabezoek, expansie van het aantal attractieparken).

De toeristische-recreatieve groei in Limburg zal vooral gelieerd zijn met het “groene” karakter dat gebaseerd is op natuur en landschap: recreatieve routes, watersport, wandel- en fietstoerisme. De kwaliteit van de, meestal ‘groene’ omgeving, van de voorzieningen en van de verblijfsaccommodatie zullen de attractiviteit bepalen.

In een aantal gebieden b.v. de omgeving van Mariahof is de recreatieve druk tijdens het broedseizoen te hoog. Dit geldt ook voor het Grootbroek en Stramproyerbroek: de recreatieve fiets- en wandeldruk is er hoog.

5.8 VERKEER EN VERVOER

Toenemende mobiliteit

Aangenomen wordt dat het autobezit en -gebruik zal stijgen in België. De druk zal zich vooral richten op de grotere attractiepolen en de toegangen tot deze

¹ zie ook RSV pg. 105

polen. De autodruk zal zich wellicht vooral manifesteren via capaciteitsproblemen (in het stadscentrum en anderzijds langs de noord-zuid verbinding van Bree naar Hasselt-Genk) en problemen met verkeersveiligheid. Door een onaangepaste wegenhiërarchie wordt er vaak te snel gereden in de woonstraten en langs de invalswegen.

De belasting op milieu en leefomgeving neemt toe. Autobezit en autogebruik vragen steeds meer ruimte, waardoor de schaarse open ruimte verder wordt aangetast. De stijging van de mobiliteit is vooral gebonden aan de weg. Men mag verwachten dat het openbaar vervoer geen zeer grote bijdrage zal kunnen leveren aan het verminderen van de groei van het autoverkeer.¹

¹ uit Beleidsplan Limburg 2010 Verkeer en vervoer december 1991 K.U.L.

6. SWOT-ANALYSE¹

(Zie kaarten 62 en 63: Knelpunten en kansen/kwaliteiten)

Onderstaande tabel geeft een balans van de positieve en negatieve elementen uit de Breese ruimtelijke structuur. Sterkten en zwakten geven een synthese van de bestaande toestand weer uit de voorafgaande analyse. Kansen en bedreigingen geven mogelijke toekomstbeelden weer. De swot-analyse is de basis voor de doelstellingen en scenario's van het richtinggevend deel.

| Sterkten Kansen | Zwakten Bedreigingen |
|--|---|
| 6.1 ALGEMEEN VOOR BREE | |
| <p>Bree is een zeer groene gemeente met grote open ruimten, waartussen de kleine historische stad en de verschillende woonkernen zich situeren. Het ruimtelijk beeld is zeer verscheiden en vrij complex als resultaat van de verschillende fysische systemen waarop het landschap ontwikkeld werd. Er is nog een vrij goed onderscheid merkbaar tussen het bebouwde en het niet bebouwde landschap, de verspreiding van de bebouwing is nog redelijk beperkt gebleven.</p> <p>De gemeente heeft een dynamische bevolking met een goed uitgebouwd gemeenschapsleven, een hoge tewerkstelling in de gemeente, een goed voorzieningenniveau met als resultaat een hoge woonkwaliteit. Op economisch vlak zijn industriële en ambachtelijke bedrijvigheid, kleinhandel en landbouw zeer belangrijk.</p> <p>De centrumgemeente Bree heeft een relatief groot hinterland op vlak van tewerkstelling, kleinhandel, horeca, diensten, scholen, sport en recreatie, ...</p> | <p>Door suburbane ontwikkelingen, met voornamelijk de verspreiding van bebouwing en bedrijvigheid, stijgt de druk op de open ruimte.</p> <p>De gemeente is slecht ontsloten naar het hoofdwegennet, ze heeft een beperkt openbaar vervoersaanbod.</p> <p>Het cultureel aanbod speelt minder dan de andere voorzieningen een rol van regionale betekenis. De gemeente heeft een beperkt woningaanbod en weinig diversiteit aan woonmogelijkheden. De leefbaarheid van de kernen gaat achteruit. Basisvoorzieningen verdwijnen omdat het leefbare draagvlak niet meer aanwezig is.</p> <p>Het aantal professionele landbouwbedrijven zal mogelijk behoorlijk inkrimpen.</p> <p>Het evenwicht tussen enerzijds een verdere versterking van de stedelijke functies en anderzijds het vrijwaren van de kwaliteiten van het buitengebied is moeilijk te bereiken en is steeds weer ter discussie.</p> <p>Op het grondgebied van de gemeente bevinden</p> |

¹ SWOT: strenght, weakness, opportunities and treaths of sterkte, zwakte, kansen en bedreigingen

| | |
|--|--|
| | <p>zich een groot aantal mogelijk zonevreedde gebouwen (zie kaart zonevreedde gebouwen)</p> <p>De verdergaande lintbebouwing is voor een goede ruimtelijke structuur het meest bedreigend naar de toekomst. De potentiële woonmogelijkheden (gewestplan, niet vervallen verkavelingen) langs uitgeruste wegen maken dit ook in de toekomst nog mogelijk. Negatief zijn de dure uitrustingskosten, het toenemend lokaal verkeer met meer verkeersonveiligheid en de vervaging van de ruimtelijke en landschappelijke structuur.</p> |
| <h2>6.2 PER DEELSTRUCTUUR</h2> | |
| <h3>6.2.1 De landschappelijke structuur</h3> | |
| <p>De Vlake van Bocholt is een zeer waardevol en afwisselend gebied, met moerassen, weiden, bossen, houtkanten, beekvalleien, ... (Luysen, St.-Martensheide, Mariahof, Stamprooierbroek, Grootbroek, De Brand, ...) In dit gebied komt zeldzame fauna voor. Het gebied heeft potenties voor passieve recreatie. Het gebied heeft kwaliteiten als kader (landschappelijk, recreatief) voor het aanpalende stedelijk gebied, maar bezit ook zeer hoge natuurwaarden binnen een gemeentegrensoverschrijdend natuurgebied. Bovendien is een groot deel van deze vlakte een interessant en hoogwaardig landbouwgebied.</p> <p>Het Kempisch Plateau met haar steilrand en de ingesneden beekvalleien is een sterke landschappelijke baken. De steilrand zelf heeft een hoge landschappelijke waarde (vrij uniek in dit deel van Limburg) en ecologische waarde: holle wegen, bosjes, valleien, Het gebied wordt gekenmerkt door een open karakter met daarbij horende panorama's, maar ook een interessante afwisseling van akkers, uitgestrekte weilanden, enkele kleinere boscomplexen, holle wegen, ...</p> <p>De Zuid-Willemsvaart is een sterk landmark, met bomenrijen en patrimonium (bruggen, brugwachtershuizen,...). Ze heeft potenties voor recreatief medegebruik: fietsen, wandelen, pleziervaart, vissen,...</p> | <p>De vlakte van Bocholt is onderhevig aan recreatiedruk voornamelijk op de natuurlijke systemen. Verder wordt er aan schaalvergroting gedaan door de landbouw hetgeen eveneens nefast is voor de natuurlijke systemen, maar ook voor de landschappelijke waarden.</p> <p>Het Kempisch Plateau wordt versnipperd door de uitdijende bebouwing van Gerkenberg, Vostert en Boneput en recreatieve infrastructuur als weekendverblijven (eerder beperkt), camping, bivakplaatsen, ... Ten zuidwesten van Bree-centrum werd de steilrand van het Kempisch plateau bebouwd en is dit landschapselement minder zichtbaar (richting Gruitrode).</p> <p>Inbreuken in de steilrand door recreatie, landbouw, wonen, ... Het gevolg hiervan is dat de eigenheid van het landschapselement verdwijnt.</p> <p>De herkenbaarheid van Bree verdwijnt: typische elementen en kenmerken verdwijnen.</p> <p>De landschappelijke integratie van bedrijventerreinen ontbreekt volledig. Geen enkel bedrijventerrein werd ingericht met aandacht voor de omgeving, ongeacht waar het gesitueerd is.</p> <p>Verdwijnen van historisch waardevolle landschapselementen door weinig mogelijkheden voor het behoud ervan. Een groot aantal landschappelijk historisch waardevolle gebouwen zijn zonevreedde gelegen.</p> |

6.2.2 De natuurlijke structuur

Op het grondgebied van Bree bevinden zich uitgestrekte en hoogwaardige natuurgebieden (Stamprooierbroek, St.-Martensheide, De Basdonck (Brand), Zuurbeekvallei, ...). Daarnaast is de ecologische infrastructuur vrij goed aanwezig.

Wijshager- en Itterbeek hebben een hoge ecologische waarde.

De **Abeek** heeft een hoge ecologische en landschappelijke waarde. De recreatieve potenties zijn de watermolens. Rond de Pollismolen werd een aanzet gedaan tot permanent natuureducatief centrum.

Verdwijnen KLE als onderdeel van de ecologische infrastructuur.

De Wijshager- en Itterbeek hebben een matige waterkwaliteit en –kwantiteit. De valleigronden worden op sommige plaatsen oneigenlijk gebruikt voor verblijfsrecreatie. Verkeersassen doorkruisen de valleien.

In de Abeekvallei is er weinig evenwicht tussen de recreatieve druk en de draagkracht van het gebied.

Druk op natuur door recreatie, landbouw, wonen, ...

De huidige activiteiten van Mariahof verstoren in grote mate de natuurwaarden in de Luysen.

Sommige bestaande valleistructuren zijn niet meer of nauwelijks herkenbaar in het landschap; ze verschromelen door druk van omliggende functies. Op sommige plaatsen zijn ze ingebuisd, op andere plaatsen werden de oevers bebouwd of akkers bewerkt tot op de oevers.

6.2.3 De nederzettingsstructuur

Bree centrum

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, 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 **historische stadskern oogt levendig** door de vele caféterrassen en een drukke handelssfeer. Het centrum heeft met de nieuwe ondergrondse parkeergarage een ruim parkeeraanbod.

De **structurele leegstand** van enkele gebouwen en de leegstand van handelsruimtes in de binnenstad werken negatief in op het stadsbeeld. Dit beeld geldt pijnlijk duidelijk voor de Markt; het centrum van de stadskern. Achterin gelegen gebieden (Vaesstraat, Merisstraat) worden door rommelige garageboxen ontsierd. Het wonen boven winkels verdwijnt, met leegstand als resultaat.

De **inrichting van het openbaar domein is gedateerd**. De ruimte voor de voetganger is te gering, de trottoirs zijn eerder smal en er zijn veel obstakels (o.m. caféterrassen en geëxposeerde winkelwaar) en parkerende auto's en het geheel geeft te weinig ruimte.

De **stadsrand** heeft veel minder eenvormigheid en is meer **gefragmenteerd**. Sommige delen hebben een behoorlijke dichtheid; elders is de dichtheid laag. Het is een gebied met een sterk gediversifieerde

De **stadsrand** (tussen wal en tweede ring) is een 'expansievat' voor het centrum, het 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**.

Gerdingen heeft een typisch dorpscentrum met recent heringericht openbaar domein, de kerk met een spitse toren als landmark en het hoger gelegen kerkhof rondom. Het **landelijk karakter** wordt benadrukt door de boerderijen, de omliggende open ruimte en de Genattebeek (Zuurbeek).

Beek is eveneens een typisch dorpscentrum met de vroegromaanse kerk als landmark, het voorliggende pleintje met pastorie, de hoeves en de Genattebeek (Zuurbeek) op de overgang naar het stedelijk gebied Bree. Er zijn voldoende voorzieningen op niveau van het dorp.

Het dorp wordt gekenmerkt door een radiale structuur en groen tot in het centrum. Verder is de nabijheid van de Zuid-Willemsvaart en de oude kanaalarm waardevol.

Gerkenberg wordt gekenmerkt door het ommuurde klooster met kerk. Als hoogst gelegen kerk van Bree is dit een sterke baken, die bijvoorbeeld vanaf de brug over het kanaal mooi in het zicht komt.

De vallei van de Zoeterbeek (Boneputterbeek) zorgt voor een waardevolle, omliggende open ruimte.

bebouwing, ingesloten open ruimtes, verspreide openbare functies, baanwinkels (vooral langs de tweede ring), beperkte identiteit, geïsoleerde verkavelingen, conflicten tussen de verbindingfunctie en het verblijfskarakter langs de hoofdwegen. In dit gebied zijn er beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor industriezones en een beperkt aanbod aan woningen en bouwgronden.

Gerdingen wordt opgeslorpt door de stadsrand met verlies aan identiteit als gevolg. Er is geen relatie tussen oud en nieuw Gerdingen. De omleidingsweg vormt een barrière tussen het dorp en het omliggende gebied. De ruimte achter de kerk ligt er verwaarloosd bij.

Beek verliest haar identiteit door het naar elkaar toegroeien van Beek en Bree. De relatie van het dorpscentrum met de woonwijk en KMO's is er niet. Verder worden er verkeersconflicten gedetecteerd op evenwaardige wegen.

De publieke ruimte in de omgeving van de kerk kan beter, het kerkhof en het voorliggende pleintje met pastorie kunnen tot een positieve ruimte geherwaardeerd worden.

De radiale wegenstructuur heeft aanleiding gegeven tot een verregaande lintbebouwing met een stereotiepe open bebouwing. De overgang met het stedelijk gebied Bree vervaagt hierdoor. Beek dreigt door het gebrek aan nog herkenbare overgangen volledig op te gaan in het kleinstedelijk gebied van Bree.

De voornaamste zingeveer van het gehucht Gerkenberg; **het klooster**, staat leeg en vraagt om een invulling. Het gewestplan voorziet een zone openbaar nut, waardoor de mogelijkheid van een zinvolle en tegelijkertijd haalbare herbestemming voor het geheel zeer moeilijk te realiseren is. Een bestemmingswijziging voor minstens een deel van het gebied dringt zich op.

Naast het klooster is een woongebied ontstaan dat echter weinig samenhang heeft. Dit gehucht is ook te klein als draagvlak voor handel en diensten. Een winkel is er al geruime tijd niet meer en recent heeft ook het schooltje

| | |
|--|---|
| <p>'t Hasselt is een louter agrarische kern, die destijds ontstaan is langs enkele frankische driesen. Het gehucht ligt in een enorm groot open ruimte- en natuurgebied. De kerk is een goed herkenbaar landmark.</p> <p>Vostert is een jaren-'50 sociale woonwijk met een mooie omgevende open ruimte met de Herenbossen, het nieuwe kerkhof, het recreatiegebied 'de Boneput' en de Viggel (kasteel met park en bivak). De kwaliteit van de woonwijk is redelijk, zeker het oudste deel heeft nog iets van de charmes van een tuinwijk. Recente verdichting en vernieuwing van de oude wijk heeft kwaliteit, de nieuwere uitbreidingen sluiten daar niet goed op aan.</p> <p>De wijk heeft voldoende voorzieningen voor het lokale niveau.</p> <p>Opitter heeft een typisch dorpscentrum met belangrijke potenties voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Opitter heeft een goed voorzieningenniveau, enkele waardevolle gebouwen, een kasteelpark en recreatieve mogelijkheden. In de directe omgeving bevinden zich de Ittervallei, de steilrand van het Kempisch Plateau, de Zuid-Willemsvaart, ...</p> <p>Tongerlo is geïsoleerd gelegen, maar heeft een typisch dorpscentrum met goede ruimtelijke kwaliteiten: een maatvoering op dorpsniveau, vrij intacte kern, dorpsplein, kerk met kerkhof, gesloten bebouwing, een hoofdstraat die aan de beide uiteinden mooi afgesloten wordt, het heringericht openbaar</p> | <p>de deuren moeten sluiten</p> <p>Het gehucht 't Hasselt heeft geen kern, geen samenhang en weinig identiteit en bevindt zich bovendien langs een brede en door de snelheid drukke verbindingsweg. De schoolactiviteiten zijn weg en de superette is dicht, het draagvlak van deze kern is onvoldoende om voorzieningen van welke aard dan ook te ondersteunen. De hele kern is bovendien zonevreemd.</p> <p>De voorzieningen van de wijk Vostert: kerk, lagere en kleuterschool, winkel en huisarts hebben zich langs de naast liggende hoofdweg ontwikkeld. Ze liggen excentrisch t.o.v. de wijk. De recente in- en uitbreiding van de wijk volgens het stereotiepe pijpenkopmodel houdt geen rekening met een ruimtelijke binding van de woonwijk met de voorzieningen. De nieuwe aanleg werkt daarenboven erg desoriënterend. Met de geringe mogelijkheden die er nog overschieten kan dit nog bijgestuurd worden.</p> <p>De ruimtelijke kwaliteit en identiteit in Opitter wordt beperkt omdat het centrum te langgerekt is en aan de randen te weinig afgezoomd.</p> <p>De drukke gewestweg door de kern heeft een negatieve invloed op de leefkwaliteit en op de aanleg en het gebruik van de publieke ruimte in het centrum.</p> <p>De hoofdweg en de lokale verbindingswegen zijn typische lintbebouwingswegen, de woonwijk Solterveld ligt geïsoleerd van het dorpscentrum en verschillende diensten en voorzieningen liggen verspreid. Er is geen eenheid in de dorpsstructuur en het geheel oogt erg versnipperd. Door de lintbebouwing groeien Opitter en Bree naar elkaar toe. De zichten op de steilrand worden dichtgebouwd. De druk op de open ruimte stijgt.</p> <p>In het centrum van Tongerlo is er vrij veel leegstand. Bouwen doen mensen liever langs de invalswegen, dit leidt tot lintbebouwing.</p> <p>Het dorp is niet erg goed bereikbaar vanuit de rest van de gemeente. Deze isolatie is zowel minder prettig als een garantie om het authentiek dorpskarakter te bewaren.</p> <p>De typische bebouwing en de eigenheid van de</p> |
|--|---|

| | |
|--|--|
| <p>domein,...</p> <p>De basisvoorzieningen zijn aanwezig.</p> <p>De kern ligt in de nabijheid van de Ittervallei, het natuurgebied de Brand, de Zuid-Willemsvaart, ... Het dorp en haar omgeving hebben recreatieve potenties.</p> | <p>dorpskern van Tongerlo gaan stap voor stap verloren. De nieuwe invullingen zijn niet steeds een evenwaardige vervanging van hetgeen er was.</p> <p>Omdat het draagvlak voor voorzieningen (handel, school, e.a.) steeds groter moet zijn, wordt de levensvatbaarheid van de huidige voorzieningen bedreigd.</p> |
| <h2>6.2.4 De economische structuur</h2> | |
| <h3>6.2.4.1 Tewerkstelling</h3> | |
| <p>Bree heeft, met een kleine 6.000 arbeidsplaatsen, een hoge tewerkstelling. Het belang van Bree in de regio is dan ook groot.</p> <p>Het werkloosheidscijfer volgt de algemene, Limburgse trend, maar blijft steeds lager dan het Limburgs gemiddelde.</p> <p>Enkele grote bedrijven in de gemeente stellen een groot aantal personen tewerk.</p> | <p>Het werkloosheidscijfer evolueert de laatste jaren terug in lichtstijgende lijn.</p> <p>Op vlak van tewerkstelling in Bree ligt voornamelijk het accent op handel en nijverheid. Andere soorten van tewerkstelling komen minder aan bod.</p> |
| <h3>6.2.4.2 Bedrijventerreinen</h3> | |
| <p>In Bree bevinden zich talrijke bedrijven, grotendeels gelegen op de daarvoor voorziene bedrijventerreinen op het gewestplan. De grootste bedrijvige pool is Kanaal-Noord en ligt tegen Bree-centrum.</p> <p>Door de selectie als kleinstedelijk gebied op Provinciaal niveau, krijgt Bree de mogelijkheid om uit te breiden, zowel voor lokale als regionale bedrijven.</p> | <p>In het verleden werd er kwistig omgesprongen met ruimtegebruik op industrie- en bedrijventerreinen. Het gevolg hiervan is dat voornamelijk op Kanaal-noord lange tijd nog vrij veel ruimte verspreid over het hele terrein braak lag. De laatste jaren werden deze terreinen vrijwel allemaal verkocht aan potentiële bedrijven. Het gevolg hiervan is dat in de gemeente nog zeer weinig vrijliggende oppervlakte aan bedrijventerreinen aanwezig is.</p> <p>Verder ontbreekt het uithangbord en imago op deze terreinen, voornamelijk op Kanaal-Noord, dat toch wel het belangrijkste bedrijventerrein in de gemeente is.</p> <p>Een aantal bedrijventerreinen en bijhorende bedrijven bevinden zich op minder geschikte locaties aan de rand van Bree-centrum. Het gaat over de vrachtwagenbouwer LAG en het transportbedrijf Hellings. De ontsluiting van deze bedrijven is minder goed en ze zijn bovendien quasi volledig omringd door woonweefsel. LAG heeft op haar huidige locatie geen uitbreidingsmogelijkheden meer. Wat het transportbedrijf Hellings betreft is dergelijk bedrijf storend voor de omgeving. De ligging van deze</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>bedrijven hypothekeert een mogelijke stedelijke ontwikkeling aan de oostzijde van het centrum.</p> <p>Het bedrijf Scana-noliko heeft dringend behoefte aan uitbreidingsmogelijkheden.</p> <p>In de gemeente zijn een aantal bedrijven zonevremd gelegen. Aan een deel ervan kon rechtszekerheid gegeven worden dmv het opstellen van een sectoraal BPA (zie planningscontext). Een deel ervan kwam niet in aanmerking om opgenomen te worden en zal moeten herlocaliseren of uitdoven.</p> <p>Niet alle bedrijventerreinen zijn even goed ontsloten. Zo gaat de ontsluiting van het bedrijventerrein door de woonwijk Vostert. De bedrijven Hellings en LAG worden eveneens ontsloten via het woonweefsel</p> <p>De economische activiteiten in Bree zijn voornamelijk gericht op industrie en ambachtelijke bedrijven. Er kan gesproken worden van een vrij éézijdige economische ontwikkeling van Bree hetgeen ook een weerslag heeft op het wonen en andere sectoren in Bree en haar regio</p> |
| <p>6.2.4.3 Handel</p> | |
| <p>De stad Bree heeft een levendig centrum met vele winkels, diensten en horecagelegenheden. Dit centrum heeft een aanbod aan detailhandel, dat in Bree en omstreken gekend is. Grootwinkelbedrijven hebben zich voornamelijk gevestigd langsheen de Toleikstraat en Bocholterkiezel en zijn dus vrij goed bereikbaar.</p> | <p>Het handelsapparaat in de binnenstad sterft uit.</p> <p>Door het feit dat het BPA "Meeuwerkiesel", dat voorzag in een nieuwe zone voor kleinhandel en distributie, vernietigd is bij de Raad van State, is er een nijpend tekort aan locaties voor nieuwe vestigingen. De vraag is echter zeer reël.</p> |
| <p>6.2.4.4 Landbouw</p> | |
| <p>De sector landbouw neemt, wat het grondgebruik in de gemeente betreft, een belangrijke plaats in.</p> <p>Bree telt het hoogst aandeel tewerkgestelden in de landbouwsector voor de regio Noord-Limburg.</p> | <p>Het aantal landbouwers in de gemeente gaat sterk achteruit. Het landbouwareaal echter niet. Door de manier waarop momenteel landbouw gevoerd wordt, krijgen landbouwers het steeds moeilijker om het hoofd boven water te houden. Bovendien worden de nodige investeringen steeds groter. Hierbij komt dat vanuit alle sectoren druk wordt uitgeoefend op het landbouwgebied.</p> <p>De champignonkwekerij en mestverwerkingsbedrijf Noyen bevindt zich in een</p> |

| | |
|--|--|
| | belangrijk natuurverbingsgebied, weliswaar in landschappelijk waardevol agrarisch gebied, in het oosten van de gemeente. |
| <h3>6.2.5 De toeristisch-recreatieve structuur</h3> | |
| <p>De gemeente Bree is vrij goed voorzien van recreatieve infrastructuur, zowel op lokaal niveau (dorpskernniveau) als op bovenlokaal niveau in Bree-centrum. Er zijn bovendien mogelijkheden om sommige sporten op een vrij hoog niveau te beoefenen (tennis – basketbal).</p> <p>Door de kwaliteit en diversiteit van de open ruimte in Bree, gekoppeld aan typische herkenningselementen in de gemeente, leent het grondgebied zich uitstekend voor recreatief medegebruik als fietsen, wandelen, paardrijden, ... De Zuid-Willemsvaart gaat dwars door de gemeente. Fiets- en wandelpaden zijn geënt op deze structuur.</p> <p>Naar toerisme voorziet Bree in hoevetoerisme op een vijftal locaties, jeugdkampeersplaatsen en een hotel in de Pollismolen. Jeugdkampeersplaatsen zijn goed voor zo'n 1000 overnachtingen per jaar hetgeen Bree in de rest van Vlaanderen ook enige bekendheid geeft.</p> <p>Het stadscentrum is een aantrekkingspool voor de eigen bevolking, maar ook voor toeristen. Dit centrum is interessant voor korte bezoeken en verblijf.</p> | <p>De sportzone aan de sporthal en het zwembad is volledig ingesloten door woongebieden en heeft bijgevolg zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden.</p> <p>De inrichting van het recreatieterrein "De Boneput" is verouderd en de toegang voor gemotoriseerd verkeer is enkel bereikbaar dwars doorheen woongebieden.</p> <p>De sport- en recreatieterreinen zijn niet altijd op een veilige manier bereikbaar voor fietsers en/of voetgangers. Dit heeft ook te maken met voet- en fietspaden die niet aan elkaar aansluiten en een soms minder goede ligging van de terreinen zelf. Bestaande fiets- en voetpaden vormen geen samenhangend netwerk.</p> <p>In de gemeente bevinden zich een aantal zonevreemde terreinen. Door hun ligging in de niet geëigende bestemmingszone kan geen vergunning aangevraagd worden voor het optrekken van noodzakelijke constructies en/of gebouwen.</p> <p>Opitter heeft geen geconcentreerde sportzone: er liggen enkele sportterreinen op verschillende locaties aan de rand van de woonkern. Geen enkele locatie komt in aanmerking voor uitbreiding. Misschien moet er gezocht worden naar een nieuwe locatie waar alle clubs geconcentreerd kunnen gebruik maken van dezelfde sportinfrastructuur.</p> <p>In het verleden werd er weinig aandacht besteed aan het voorzien van kwalitatieve ontmoetingsplaatsen voor de verschillende generaties.</p> <p>Het centrum van Bree biedt momenteel geen overnachtingsmogelijkheden.</p> |
| <h3>6.2.6 De lijninfrastructuur</h3> | |
| Goede verkeersafwikkeling door dubbele | Het economisch belang van De Zuid-Willemsvaart voor de lokale economie is |

| | |
|---------------------------------|--|
| ringstructuur en radiale wegen. | <p>bijzonder laag. De stop van Lozen hypothekeert een vlotte doorstroming.</p> <p>De wegenstructuur en –hiërarchie, voornamelijk ter hoogte van het centrum, is onduidelijk. Dit heeft voornamelijk te maken het ruimtelijk voorkomen en de inrichting van de wegen. De structuur zelf, met de dubbele ringstructuur en de radiaalwegen, zit vrij goed in elkaar.</p> <p>De ontsluiting van Bree naar het hoofdwegennet laat te wensen over. Indien Bree moet ontwikkelen als kleinstedelijk gebied is een goede ontsluiting naar het hoofdwegennet noodzakelijk.</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer van een aantal eerder bovenlokaal gerichte functies gebeurt momenteel via woonwijken of woonweefsel. Het gaat om bedrijventerreinen (Vostert, LAG, Hellings, ...), het recreatieterrein de Boneput, ...</p> <p>De N76 is ter hoogte van Bree-centrum geselecteerd als primaire weg type II. Deze weg doorsnijdt echter het stedelijk weefsel. De oversteekbaarheid van deze weg door zwakke weggebruikers is zeer slecht en gevaarlijk. Dit geldt eveneens voor de invalswegen ter hoogte van het centrum en de andere dorpskernen.</p> <p>In het algemeen is de verkeersveiligheid voor zwakke weggebruikers er slecht aan toe. Voornamelijk in de woonkernen en aan de schoolomgevingen stelt dit probleem zich.</p> <p>Het openbaar vervoer laat te wensen over. Dit geldt voor de hele regio Noordoost-Limburg.</p> |
|---------------------------------|--|

RICHTINGGEVEND DEEL

INHOUD

| | | |
|---------|--|----|
| 1. | UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN | 4 |
| 2. | VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN BREE | 6 |
| 3. | RUIMTELIJK CONCEPT VOOR DE GEMEENTE | 7 |
| 4. | BELANGRIJKE ELEMENTEN VOOR BREE ALS ONDERDEEL VAN EEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING | 8 |
| 4.1 | Bepalende deelruimten | 8 |
| 4.2 | Bepalende elementen voor Bree. | 9 |
| 4.2.1 | Bakens | 9 |
| 4.2.2 | Waardevolle gebouwen | 10 |
| 4.2.3 | Kle | 18 |
| 4.2.4 | Open ruimteverbindingen | 18 |
| 5. | RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN | 20 |
| 5.1 | Deelruimte 1: "Verstedelijkt gebied" | 20 |
| 5.1.1 | Ontwikkelingskader | 20 |
| 5.1.2 | Ontwikkelingsperspectieven | 20 |
| 5.2 | Deelruimte 2: "Open Landbouwwlakte" : | 23 |
| 5.3 | Deelruimte 3: "Vallei van de Soerbeek" | 25 |
| 5.4 | Deelruimte 4: "Abeekvallei en St.-Martensheide" : | 27 |
| 5.5 | Deelruimte 5: "Vallei van de Itterbeek" | 29 |
| 5.6 | Deelruimte 6: "Naaldbosgebied Solterheide" | 31 |
| 6. | VISIE OP DE DEELSTRUCTUREN | 32 |
| 6.1 | Nederzettingsstructuur | 32 |
| 6.1.1 | Bovenlokaal beleid | 32 |
| 6.1.1.1 | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen | 32 |
| 6.1.1.2 | Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg | 32 |
| 6.1.2 | Doelstellingen | 32 |
| 6.1.3 | Elementen van de nederzettingsstructuur | 33 |
| 6.1.3.1 | Het kleinstedelijk gebied | 33 |
| 6.1.3.2 | De woonkernen | 33 |
| 6.1.3.3 | De woonclusters | 34 |

| | | |
|---------|--|----|
| 6.1.3.4 | Verspreide bebouwing | 36 |
| 6.1.4 | Woonbeleid | 38 |
| 6.1.4.1 | Wonen in het kleinstedelijk gebied | 39 |
| 6.1.4.2 | Wonen in het buitengebied | 43 |
| 6.1.4.3 | Woondifferentiatie | 45 |
| 6.1.4.4 | Woonwagpark | 45 |
| 6.1.4.5 | Beleid zonevreemde woningen. | 45 |
| 6.1.5 | Verdere uitwerking | 48 |
| 6.1.5.1 | Visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied Bree | 48 |
| 6.1.5.2 | visie op de ontwikkeling van Oplitter | 53 |
| 6.1.5.3 | visie op de ontwikkeling van Tongerlo | 56 |
| 6.1.5.4 | visie op de ontwikkeling van Beek | 58 |
| 6.1.5.5 | Visie op de ontwikkeling van de woonkern Vostert | 59 |
| 6.2 | natuurlijke structuur | 61 |
| 6.2.1 | Bovenlokaal beleid | 61 |
| 6.2.2 | Doelstellingen voor het gemeentelijk natuurbeleid | 61 |
| 6.2.3 | Elementen van de natuurlijke structuur | 62 |
| 6.2.3.1 | Beekvalleien als dragers van het natuurlijk systeem. | 62 |
| 6.2.3.2 | Grote gebieden met belangrijke natuurwaarden | 63 |
| 6.2.3.3 | Gemeentelijke natuurkernen: geïsoleerde natuurgebiedjes | 64 |
| 6.2.3.4 | De Steilrand | 64 |
| 6.2.3.5 | Ecologische infrastructuur in een waardevol landschap | 65 |
| 6.3 | Bosstructuur | 67 |
| 6.3.1 | Bovenlokaal beleid | 67 |
| 6.3.2 | Doelstelling | 67 |
| 6.4 | agrarische structuur | 68 |
| 6.4.1 | Bovenlokaal beleid | 68 |
| 6.4.2 | Doelstelling | 68 |
| 6.4.3 | Elementen van de agrarische structuur | 69 |
| 6.4.3.1 | Landbouwgebieden | 69 |
| 6.4.3.2 | Landschappelijk waardevolle landbouwgebieden | 69 |
| 6.4.3.3 | Ingesloten landbouwgebieden | 69 |
| 6.4.3.4 | Landbouwbedrijven | 70 |
| 6.4.3.5 | Landbouwactiviteiten in natuurgebieden | 71 |
| 6.4.3.6 | De steilrand | 71 |
| 6.4.4 | Agrarische verbreding | 71 |
| 6.4.5 | Herbestemming van gronden door ontwikkeling van stedelijke functies binnen het stedelijk gebied en wonen in het buitengebied | 71 |
| 6.4.5.1 | Inname van landbouwgronden | 71 |
| 6.4.5.2 | Herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden naar agrarische bestemming | 72 |
| 6.5 | recreatieve structuur | 73 |
| 6.5.1 | Bovenlokaal beleid | 73 |
| 6.5.2 | Doelstelling | 74 |
| 6.5.3 | Elementen van de recreatieve structuur | 74 |
| 6.5.3.1 | Hoogdynamische infrastructuur in het kleinstedelijk gebied | 74 |

| | | |
|---------|--|----|
| 6.5.3.2 | Overige infrastructuur in het kleinstedelijk gebied | 76 |
| 6.5.3.3 | Sport- en recreatieve infrastructuur in het buitengebied | 76 |
| 6.5.3.4 | Recreatief medegebruik | 77 |
| 6.5.4 | Afwegingskader zonevreemde recreatie | 78 |
| 6.5.5 | Toerisme in het kleinstedelijk gebied | 80 |
| 6.5.5.1 | Dagtoerisme | 80 |
| 6.5.5.2 | Verblijfstoerisme | 80 |
| 6.5.6 | Toerisme in het buitengebied | 81 |
| 6.5.6.1 | Dagtoerisme | 81 |
| 6.5.6.2 | Verblijfstoerisme | 81 |
| 6.6 | economische structuur | 84 |
| 6.6.1 | Bovenlokaal beleid | 84 |
| 6.6.1.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen | 84 |
| 6.6.1.2 | Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg | 84 |
| 6.6.2 | Doelstellingen | 85 |
| 6.6.3 | Elementen van de economische structuur | 87 |
| 6.6.3.1 | Visie op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen | 87 |
| 6.6.3.2 | Handelszones | 90 |
| 6.6.3.3 | Concentratie van lokale handel in de woonkernen van het buitengebied | 91 |
| 6.6.3.4 | Verspreidliggende bedrijven | 91 |
| 6.6.3.5 | Ontginningszones | 93 |
| 6.7 | lijninfrastructuur | 94 |
| 6.7.1 | Bovenlokaal beleid | 94 |
| 6.7.1.1 | Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen | 94 |
| 6.7.1.2 | Ruimtelijk structuurplan Limburg | 94 |
| 6.7.2 | Doelstellingen | 94 |
| 6.7.3 | Elementen van de lijninfrastructuur | 95 |
| 6.7.3.1 | Lokale wegen | 95 |
| 6.7.3.2 | Openbaar vervoer | 97 |
| 6.7.3.3 | Fietspadennetwerk | 97 |
| 6.7.3.4 | Wandel- en voetpaden | 98 |
| 6.7.3.5 | Parkeren | 98 |
| 6.7.3.6 | Waterwegen | 98 |

1. UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het beleid inzake de gewenste ruimtelijke structuur voor de gemeente Bree zal zich richten op:

Het ontwikkelen van Bree als een goed functionerende en leefbare stad waarbij het stedelijk gebied van Bree haar centrumfunctie, binnen de omliggende regio, ten volle kan waarmaken én anderzijds waarbij ten aanzien van het buitengebied de essentiële functies en activiteiten zich duurzaam kunnen ontplooiën.

Hierbij wordt uitgegaan van volgende doelstellingen:

- Vertrekken vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en ruimtelijke ontwikkelingen afstemmen op de eigenheid, en het functioneel en natuurlijk draagvermogen van de ruimte,
- Voeren van een kwaliteitsvol ruimtelijk beleid, duurzame ontwikkeling, integraal waterbeheer,
- Spaarzaam en selectief omgaan met ruimte,

Verder wordt er een onderscheid gemaakt in het voeren van een stedelijk beleid en een buitengebiedbeleid:

Stedelijk beleid voeren in het kleinstedelijk gebied Bree:

- ontwikkeling van Bree-centrum als kleinstedelijk gebied voor de regio tussen de Kempische As, het Maasland en het regionaal stedelijk gebied Hasselt-Genk (in samenwerking met de provincie Limburg).
- verweving van stedelijke functies binnen het stedelijk gebied:
 - Woonkwaliteit nastreven, divers woningaanbod aan 25 woningen per ha, duurzame inrichting van het publiek domein,
 - Handelszones herwaarderen en opkrikken,
 - Nieuwe bestemming voor klooster Gerkenberg,
 - bedrijventerreinen optimaliseren en enerzijds inspelen op de behoefte maar ook een aanbodbeleid voeren. De attractiviteit van de ruimte verhogen en zorgen voor een goede ontsluiting en duurzame mobiliteit.
 - hoogdynamische recreatieve en toeristische infrastructuur
- Een goede ontsluiting van Bree naar het hoofdwegennet (provinciaal en gewestelijk niveau) is onontbeerlijk voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied. (De gemeente zal dan ook een suggestie doen naar de hogere overheden)

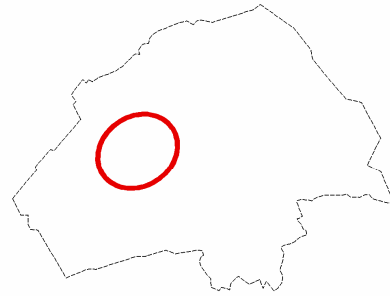
Doelstellingen voor het buitengebied:

- Ontwikkeling van het buitengebied als sterke tegenpool van het kleinstedelijk gebied, op niveau van het buitengebied. De functies van het buitengebied (wonen, werken, natuur, landbouw, recreatie, ...) worden verder uitgebouwd in functie van de lokale behoefte en draagkracht van het gebied,
- De essentiële functies (wonen, werken, verzorgende functies, landbouw, natuur, bos) worden ondersteund door het tegengaan van een verdere versnippering van de open ruimte,
- Nederzettingsstructuur versterken:
 - hiërarchie van kernen en woonstructuren
 - kernversterking,
 - leefbaarheid van kernen in functie van de behoefte aan bijkomende woningen, divers aanbod
- Ontwikkelen van landbouwgebied / diversifiëren naar intensiteit
- Ontwikkelen van de natuurlijke structuur
- Uitbouwen toeristische en recreatieve infrastructuur door recreatief medegebruik in het buitengebied te stimuleren (en kleine attractiepunten in de woonkernen).

2. VISIE OP DE GEWENSTE RUIMTELIJKE ONTWIKKELING IN BREE

Visie op het stedelijk beleid:

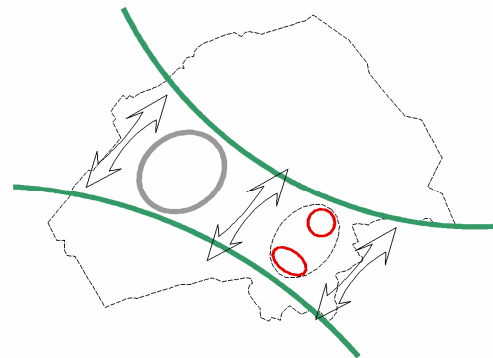
Bree-centrum wordt ontwikkeld als kleinstedelijke pool in Noord-oost-Limburg. Bree zal zich versterken als centrum voor kwalitatief wonen, tewerkstelling, voorzieningen, diensten, culturele activiteiten en toerisme in en rond een compacte historische kern.



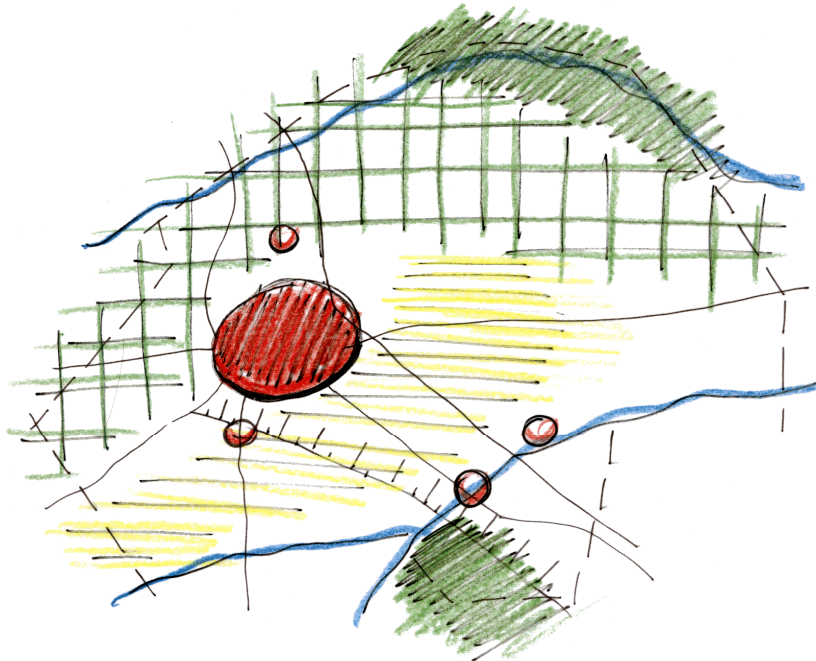
Visie op het buitengebiedbeleid:

Het buitengebied in Bree is zeer divers en heeft zeer veel kwaliteiten inzake open ruimte. Het behouden en versterken van deze kwaliteit met functies en activiteiten die passen in een integraal openruimtebeleid is een prioriteit.

De bebouwingstendens in Bree gaat hoofdzakelijk in NW-ZO richting tussen de Kempische steilrand en het kanaal. Bree en Opitter worden aan elkaar geregeng. Het is de bedoeling deze tendens te doorbreken en de open ruimte te behouden en versterken.



3. RUIMTELIJK CONCEPT VOOR DE GEMEENTE



Centraal in de gemeente wordt het kleinstedelijk gebied Bree versterkt met stedelijke functies. Gerdingen wordt mee opgenomen in het kleinstedelijk gebied, voor Beek wordt de Zuurbeek als grens tussen het stedelijk en het buitengebied beschouwd.

Het zuidoostelijk gelegen landbouwgebied wordt verder ontwikkeld in functie van hoogdynamische landbouwactiviteiten. Ten noorden en ten westen ervan wordt de open ruimte verder beheerd door landbouw en natuur..

De kernen Beek, Opitter, Tongerlo en Vostert worden ontwikkeld als woonkernen met elk hun ruimtelijke eigenheid, die in hun eigen basisbehoeften kunnen voorzien, maar toch afhankelijk zijn van Bree-centrum.

In het noorden en het zuiden van de gemeente wordt extra aandacht besteed aan de hoge natuurwaarden, met beekvalleien als dragers.

Bij de ontwikkeling van de gemeente Bree is de waardevolle landschappelijke structuur (o.a. "de Steilrand") steeds van groot belang.

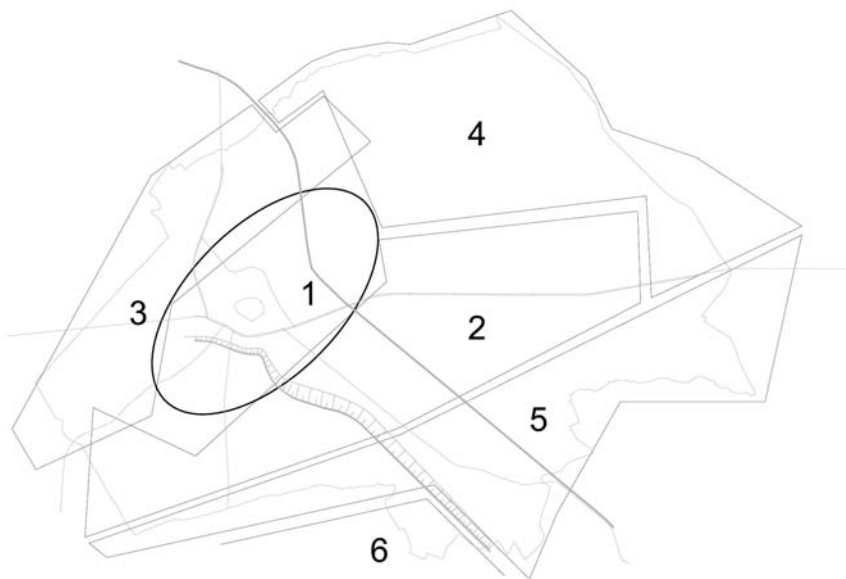
4. BELANGRIJKE ELEMENTEN VOOR BREE ALS ONDERDEEL VAN EEN TOEKOMSTIGE ONTWIKKELING

4.1 BEPALENDE DEELRUIMTEN

In het informatief deel worden hoofd- en deelgebieden aangeduid op basis van het huidig voorkomen (bestaande structuren) en hun ruimtelijk-landschappelijke structuur. Bij deze ruimtelijke interpretatie van de bestaande structuur van Bree bepalen zowel het kanaal als de steilrand van het Kempisch Plateau de aanduiding van de hoofdruimten.

De visie en doelstellingen voor de gewenste ruimtelijke structuur van Bree stellen enerzijds een stedelijk beleid in het kleinstedelijk gebied voorop, en anderzijds een beleid gericht op het vrijwaren van openruimte functies in het buitengebied. In die optiek wordt ervoor gekozen om de verschillende deelgebieden in het informatief deel te hergroeperen in nieuwe hoofdruimten, waardoor voornamelijk de visie op de open ruimte (landschap, natuur, landbouw) sterker en consequenter kan uitgewerkt worden in ruimtelijk samenhangende gehelen. Dit houdt in dat de steilrand en het kanaal niet meer de selectie van de ruimten bepalen, maar er wel structureel deel van uitmaken.

Concreet geeft dit hetvolgende beeld:



Figuur: Aanduiding van deelruimten:

- 1. Verstedelijkt gebied**
- 2. Open landbouwvlakte**
- 3. Vallei van de Soerbeek**
- 4. Aabeekvallei – St.Martensheide (grensoverschrijdend)**
- 5. Vallei van de Itter**
- 6. Naaldbosgebied “Solterheide” (grensoverschrijdend)**

4.2 BEPALENDE ELEMENTEN VOOR BREE.

Het Brees landschap wordt bepaald door verschillende typische elementen. Om de kwaliteiten van dit landschap te benadrukken, wordt een beleid gevoerd naar behoud (en ontwikkeling) van deze elementen.

4.2.1 Bakens

(Zie kaart 64a: bakens en waardevolle gebouwen)

Bakens zijn herkenbare punt- of lijnelementen in het landschap van de gemeente. Het zijn typische herkenningspunten of oriëntatiepunten voor Bree, die door hun grootschalig karakter reeds van ver waar te nemen zijn. Ze maken de gemeente herkenbaar zoals ze is. Meestal, maar niet noodzakelijk, getuigen ze van een vroegere ontwikkeling waardoor ze een bepaalde erfgoedwaarde hebben (vb.: kerk, ...). De Breese bakens bepalen in grote mate de skyline van het kleinstedelijk gebied en zullen er ook (bijna) allemaal functioneel deel van uitmaken.

Door een gericht beleid te voeren naar hun beeldkwaliteit, blijft de typische beeldwaarde van deze gebouwen bewaard. Dit betekent dat bij elke ontwikkeling in of in de omgeving van zo'n baken, steeds een ruimtelijke afweging gemaakt zal worden.

Indien nodig wordt er een RUP opgemaakt, voor de herbestemming van het gebouw en haar site en het bepalen van stedenbouwkundige voorschriften die het behoud van het gebouw en de beeldkwaliteit garanderen.

| nr. | deelkern | straat | huisnr. | type |
|-----|-----------|------------------|---------|-------------------------------|
| 1 | Bree | Hoogstraat | | Parochiekerk St- Michiels |
| 2 | Bree | Markt | | Stadhuis |
| 4 | Bree | Vrijthof | | Augustijnenklooster en -kapel |
| 30 | Bree | Gruitroderkiezel | 73 | Kasteel "De Viggel" |
| 75 | Bree | 't Hasseltkiezel | | Parochiekerk St.-Lutgardis |
| 93 | Beek | Kerkstraat | | Parochiekerk St.-Martinus |
| 103 | Gerdingen | Barierstraat | | Parochiekerk O.L.-Vrouw |
| 109 | Gerdingen | Meeuwerkiezel | 88 | Klooster van Gerkenberg |
| 115 | Opitter | Itterplein | | Parochiekerk St.-Trudo |
| 118 | Opitter | Itterplein | 24 | Brouwerij ST.-Jozef |
| 134 | Tongerlo | Dorpsstraat | | Parochiekerk St.-Pieter |

(niet-limitatieve selectie)

4.2.2 Waardevolle gebouwen

(Zie kaart 64a: bakens en waardevolle gebouwen)

Het cultuurhistorisch patrimonium bepaalt mee het uitzicht van het Brees landschap. Waardevolle gebouwen komen zowel voor in de open ruimte als in de bebouwde omgeving.

Volgende elementen kunnen onderscheiden worden:

- Kerken en kapellen,
- hoeves,
- Kastelen,
- beeldbepalende gebouwen (gemeentehuis, ...),
- Molens,
- Merkwaardige bouwwerken (bruggen, ...)
- ...

Omwille van het landschappelijk en toeristisch belang van het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke kwaliteiten wordt er een beleid gevoerd om de beeldbepalende en landschappelijke waarde van deze elementen, te behouden.

Wanneer het gaat om zonevreemde gebouwen kunnen deze mee opgenomen worden in het RUP voor zonevreemde woningen.

Voor sommige waardevolle gebouwen kan het beleid meer gespecificeerd worden:

De kastelen en kasteelparken

Kasteelparken hebben een landschappelijke maar ook ecologische betekenis. Kasteelparken worden samen met het bijhorend kasteel of landhuis beschouwd als één geheel. In het landschap van Bree zijn ze meestal herkenbaar door hun oud parkbomenbestand. Het beleid is er naar gericht om zowel de parken als de kastelen en hun bijhorende gebouwen te behouden en voorwaarden te scheppen om ze goed te beheren. Dit kan alleen maar door ze een mogelijkheid tot hedendaags gebruik te geven. Zowel privé-initiatieven als gemeentelijke initiatieven op dit vlak moeten mogelijk gemaakt worden. De gemeente gaat er van uit dat zowel de openbare als de privé kasteelparken moeten kunnen voldoen aan hedendaagse gebruikfuncties, openbare als particuliere functies zolang ze de eigenheid van het kasteelpark niet aantasten. Voor het kasteelparkenbeleid gelden de volgende voorwaarden:

- Het parkuitzicht moet blijven, dat wil zeggen dat grote bomen, grasvlakten, ... behouden en versterkt moeten worden. Een functie- of volumewijziging mag geen invloed hebben op het landschappelijk uitzicht van de omgeving.
- Er mogen geen nieuwe alleenstaande gebouwen opgericht worden, wel paviljoenen zonder woonfunctie van beperkte omvang (vb. Garages, stallingen voor het opbergen van onderhoudsmateriaal),

- Verbouwingen zijn per definitie mogelijk in alle waardevolle leegstaande of in gebruik zijnde hoofdgebouwen, zolang de wezenlijke kenmerken van de bestaande architectuur bewaard blijven en zo lang ze te verantwoorden zijn vanuit de hedendaagse functie van het gebouw. Verbouwingen worden mede bepaald door hun beschermingsstatus.
- Waardevolle bijgebouwen kunnen ook een functie krijgen (woning, sauna, tuinpaviljoen, garage, enz.)

Oude landbouwnederzettingen

De gemeente streeft ernaar om voor de meest authentieke landbouwnederzettingen een beleid te voeren dat de authenticiteit van deze nederzettingen respecteert. Het gaat meestal om het type van de Kempisch langggevelhoeve, als bakstenen opvolger van de vroegere vakwerkboerderijen. De inplanting op het perceel en de oriëntatie zijn vrij specifiek. In een aantal gevallen hebben uitbreidingen geleid tot varianten van de vierkantshoeve. Soms zijn meerdere boerderijen in hun grotere samenhang als ensemble herkenbaar (bijvoorbeeld bijzondere woongroep Bekerring). Ook andere typen van landbouwnederzettingen kunnen in aanmerking komen.

De oude landbouwnederzettingen kunnen bewaard worden door er een functie aan toe te kennen die zich ondergeschikt maakt aan de erfgoedwaarde.

De gemeente voert dit beleid naar al de waardevolle oude landbouwnederzettingen zodat, als ze binnen afzienbare tijd geen landbouwfunctie meer hebben, het historisch erfgoed behouden kan worden.

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.

Een afweging van functies kan gebeuren aan de hand van onderstaand afwegingskader:

| ORIENTERENDE EVALUATIEMATRIX (ZONEVREEMDE) FUNCTIES IN WAARDEVOLLE GEBOUWEN | | WAARDEVOL GEBOUW GELEGEN IN DEELRUIMTEN | | | | | |
|---|---------------------------------------|---|---------------------|---------------------|------------------------|-------------------------------|----------------------------|
| DYNAMIEK | Vb. van mogelijke FUNCTIE | Verstedelijkt gebied | Open landbouwvlakte | Vallei van de IJter | Vallei van de Soerbeek | Aabeekvallei St. Martensheide | Naaldbosgebied Solterheide |
| HOOG | hoogdynamische recreatieve activiteit | +++ | - | - | - | - | - |
| | Bedrijf | ++ | + | + | --- | --- | --- |
| | Kantoor | ++ | - | - | --- | --- | --- |
| | Handel | ++ | - | - | --- | --- | --- |
| | Horeca | +++ | - | - | -- | -- | -- |
| | landbouw | + | +++ | ++ | | | |
| | Verblijfsrecreatie | +++ | ++ | + | - | - | - |
| | Ambacht | +++ | + | + | - | - | - |
| | Socio-culturele voorz. | +++ | + | + | + | + | + |
| | Wonen | +++ | ++ | ++ | + | + | + |
| LAAG | laagdynamische recreatieve activiteit | +++ | +++ | +++ | ++ | ++ | ++ |

Indien de juridische mogelijkheden¹ van de toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen, gelegen buiten de geëigende bestemmingszone, ontoereikend is voor het gewenst gemeentelijk beleid, stelt de gemeente een RUP op voor deze erfgoedelementen. In het RUP worden mogelijke functiewijzigingen en verbouwingen, maar ook wijze van perceelsinrichting, ... afgewogen aan de hand van minstens volgende criteria:

- De waarde van het gebouw

¹ Voor beschermde monumenten en landschappen wordt in het Decreet RO (art. 195bis) reeds een vergunningbeleid vooropgesteld.

- Structuurbepalende elementen in de omgeving (welk is het gewenst gemeentelijk beleid hieromtrent?)
- Ontsluiting en bereikbaarheid
- Welke dynamiek genereert de functie?

Erfgoedconcentraties in de dorpen (ensembles)

Op sommige plaatsen komen belangrijke erfgoedelementen geconcentreerd voor. Voor zover ze niet beschermd zijn, kan de gemeente initiatieven nemen om deze historische waarde te beschermen als monument of dorpsgezicht.

Daarnaast neemt de gemeente initiatieven om stelselmatig de bebouwde en landschappelijke omgeving van deze erfgoedconcentraties beter in te richten. Er wordt naar gestreefd om de erfgoedconcentraties te ondersteunen door een aangepaste inrichting van de omgeving: aangepaste bestrating, verlichting, landschap, groenvoorziening, enz..

Kleine erfgoedjes

Kleine erfgoedjes moeten beter geregistreerd worden waardoor ze geïntegreerd kunnen worden in het ruimtelijke beleid. Erfgoedjes zijn:

- § devote erfgoedjes: zoals kruisen, kapelletjes, grotten, kerkpaden, (sommige zijn reeds beschermd),
- § markante natuurlijke elementen zoals grote bomen, lanen, enz;

Bruggen

Specifiek voor de bruggen (met uitzondering van de N73 over het Kanaal), staat het behoud van de kleinschaligheid, landelijkheid en verkeersremmende werking voorop. Het karakter moet zoveel mogelijk behouden blijven.

Niet-limitatieve lijst van mogelijke waardevolle gebouwen¹:

| nr. | deelkern | straat | huisnr. | type |
|-----|----------|-------------------|---------|--|
| 3 | Bree | Vaesstraat | | Voormalig refugiehuis van de abdij van Postel |
| 6 | Bree | Augustijnenstraat | 20 | kleine woning |
| 7 | Bree | Bocholterkiezel | 5 | kleine woning |
| 8 | Bree | Bocholterkiezel | 6 | alleenstaande woning |
| 9 | Bree | Bocholterkiezel | 13 | O.-gedeelte van een voormalige tweeledige hoeve |
| 10 | Bree | Brugstraat | 76 | Hoeve "Mussenburghof" |
| 11 | Bree | Driehoevenstraat | | Hoeve "Swennenhof" of "hof van den Venne", thans |

¹ Bouwen door de eeuwen heen in Vlaanderen, architectuur deel 19n 1, Kantons Bree-Maaseik, Ministerie van de Vlaamse gemeenschap, Departement LIN AROHM afdeling monumenten en landschappen.

| | | | "driehoeven" |
|----|------|------------------|---|
| 12 | Bree | Gerdingerpoort | 1 Kruittoren Wal. |
| 13 | Bree | Gerdingerpoort | 5 Voormalige firma P. Bergmans-Valle Houthandel |
| 14 | Bree | Gerdingerpoort | 7 Alleenstaand herenhuis |
| 15 | Bree | Gerdingerpoort | 10 "De Brabantse Korve", een huis met brouwerij |
| 16 | Bree | Gerdingerstraat | 1 huis "De sterre" of "De Gouden Sterre" |
| 17 | Bree | Gerdingerstraat | 5,7 huis "Die Swaene" |
| 18 | Bree | Gerdingerstraat | 8 Breedhuis |
| 19 | Bree | Gerdingerstraat | 10 Breedhuis |
| 20 | Bree | Gerdingerstraat | 11 Breedhuis |
| 21 | Bree | Gerdingerstraat | 13,15 twee breedhuizen |
| 22 | Bree | Gerdingerstraat | 17 Breedhuis |
| 23 | Bree | Gerdingerstraat | 19 Breedhuis |
| 24 | Bree | Gerdingerstraat | 21 Breedhuis |
| 25 | Bree | Gerdingerstraat | 23 Kruittorenwal |
| 26 | Bree | Grauwe Torenwal | 16 Vrije Basisschool |
| 27 | Bree | Grensstraat | 1 Langgestrekte hoeve |
| 28 | Bree | Gruitroderkiezel | 6 Alleenstaand burgerhuis |
| 29 | Bree | Gruitroderkiezel | 46 Alleenstaande villa |
| 31 | Bree | Gruitroderkiezel | O.L.-Vrouw van het H.-Hart |
| 32 | Bree | Hoogstraat | 2 Herberg en afspanning "In De Croen" |
| 33 | Bree | Hoogstraat | 4,6 |
| 34 | Bree | Hoogstraat | 5 Diephuis |
| 35 | Bree | Hoogstraat | 8,10 Oorspronkelijk 1 geheel "De Rode Leeuw" |
| 36 | Bree | Hoogstraat | 12 huis |
| 37 | Bree | Hoogstraat | 13 Breedhuis |
| 38 | Bree | Hoogstraat | 20 huis "Prinsenhof" of "Prinsenhuis" |
| 39 | Bree | Hoogstraat | 22,22A twee breedhuyizen |
| 40 | Bree | Hoogstraat | 32 hoeve "philipkenshof" |
| 41 | Bree | Houterstraat | 21 |
| 42 | Bree | Kanaalkaai | 42 "Kaaihoeve" Langgestrekt |
| 43 | Bree | Kanaalkaai | 5 Voormalig kantoor |
| 44 | Bree | Kanaalkom | 4 alleenstaand gebouw |
| 45 | Bree | Kanaallaan | 1 L-vormig hoekhuis |
| 46 | Bree | Kanaallaan | 3 Burgerhuis |
| 47 | Bree | Kanaallaan | 19-23 gelijkaardige woningen |

| | | | | |
|----|------|---------------------|-------|--|
| 48 | Bree | Kanaallaan | 20 | Burgerhuis |
| 49 | Bree | Kanaallaan | 25 | Burgerhuis |
| 50 | Bree | Kanaallaan | 27 | alleenstaande vilaa |
| 51 | Bree | Klein Stukkenstraat | 2 | Hoeve "Klein Stukkenhof" |
| 52 | Bree | Kloosterstraat | 8 | Breedhuis |
| 53 | Bree | Kloosterstraat | 11-13 | Voormalig Gasthuis van het H. Kruis |
| 54 | Bree | Kloosterstraat | 12 | Breedhuis |
| 55 | Bree | Kloosterstraat | 14 | Voormalige Stadshoeve |
| 56 | Bree | Malta | 2 | Breedhuis |
| 57 | Bree | Malta | 7 | Rijkswachtkazerne |
| 58 | Bree | Malta | 9 | Alleenstaand herenhuis |
| 59 | Bree | Malta | 20 | villa "Zonnewende" |
| 60 | Bree | Malta | 25 | breedhuis |
| 61 | Bree | Markt | | |
| 62 | Bree | Markt | | Stadhuis alleenstaand gebouw |
| 63 | Bree | Markt | 8 | "Michielshuis", L-vormig gebouw |
| 64 | Bree | Markt | 13 | Ruim herenhuis |
| 65 | Bree | Markt | 23 | L-vormig gebouw |
| 66 | Bree | Meinestraat | 14 | Breedhuis |
| 67 | Bree | Nieuwstadpoort | 9-11 | twee breedhuizen |
| 68 | Bree | Nieuwstadstraat | 12 | Herenhuis |
| 69 | Bree | Opitterstraat | 7 | Voorheen huis "de Eysere Hant", ook Blauw Handt" |
| 70 | Bree | Opitterstraat | 24 | Burgerhuis |
| 71 | Bree | Opitterstraat | 28 | Burgerhuis |
| 72 | Bree | Opitterstraat | | St.-Jobskapel |
| 73 | Bree | Panhovenstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van Montfort |
| 74 | Bree | Straterhofstraat | 1 | Hoeve "Straeterhof" |
| 76 | Bree | | 33 | "Vogelsdonkhof", voormalig klooster |
| 77 | Bree | Vaesstraat | 2 | Dekenij |
| 78 | Bree | Vaesstraat | 3 | samenvoeging van 2 kleine woningen |
| 79 | Bree | Vaesstraat | 4 | voormalig kapelanij |
| 80 | Bree | Veldstraat | 2 | hoeve "Patersbergerhof" of "paterborgerhof", thans "Burgerhof" |
| 81 | Bree | Vrijthof | 3,4 | 2 gelijkaardige burgerhuizen |
| 82 | Bree | Vrijthof | 5,6 | 2 woningen, ontworpen als 1 geheel |
| 83 | Bree | Vrijthof | 9 | Meinestraat |

| | | | | |
|-----|-----------|---------------------|-------|--|
| 84 | Bree | Witte torenstraat | 10 | alleenstaand diephuis |
| 85 | Beek | Abroxweg | 41 | "Abroxmolen" of "Abroeksmolen" |
| 86 | Beek | Abroxweg | | Kapel van de Drie Gezusters |
| 87 | Beek | Abroxweg | 48 | Thans tweeledige, maar oorspronkelijk langgestrekte hoeve |
| 88 | Beek | Abroxweg | 51 | U-vormige hoeve, ontstaan uit L-vormige hoeve |
| 89 | Beek | Genattestraat | 39 | Genamolen, of Ghen-Aamolen, graanwatermolen |
| 90 | Beek | Genattestraat | 31 | hoeve "Emeshof" |
| 91 | Beek | Jef Vanhoofstraat | 9 | Langgestrekte hoeve |
| 92 | Beek | Kapelstraat | | O.-L.-Vrouwekapel |
| 94 | Beek | Kerkstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van Rust |
| 95 | Beek | Kerkstraat | 1-3 | Hoeve met oude vestiging |
| 96 | Beek | Kerkstraat | 6 | Alleenstaand breedhuis |
| 97 | Beek | Kerkstraat | 31 | tweeledige hoeve |
| 98 | Beek | Mariahofstraat | 51 | Hoeve "Mariahof" |
| 99 | Beek | Schootstraat | 64 | Voormalige watermolen van schoot |
| 100 | Beek | Vennestraat | 30-32 | Hoeve "Koezenhof" |
| 101 | Beek | Waterstraat | 8 | Hoeve "Kupkenschof" |
| 102 | Beek | Waterstraat | 9 | Tweeledige hoeve |
| 104 | Gerdingen | Barierstraat | 3-4 | Voormalige hoeve |
| 105 | Gerdingen | Barierstraat | 28 | Alleenstaande dorpswoning |
| 106 | Gerdingen | Barierstraat | 47 | Alleenstaande dorpswoning |
| 107 | Gerdingen | Kluisstraat | 5 | hoeve "Cluysemanshof" |
| 108 | Gerdingen | Kluthofstraat | 4 | hoeve "Kluitshof" |
| 110 | Gerdingen | Pannenbakkersstraat | | O.-L.-Vrouwekapel |
| 111 | Gerdingen | Schoolstraat | 81 | Voormalige tweeledige hoeve, thans U-vormig |
| 112 | Gerdingen | Thijsstraat | 16-18 | 2 voormalige hoeven |
| 113 | Gerdingen | Truyenshofstraat | 1 | Truyenshof tweeledige hoeve |
| 114 | Opitter | Grensstraat | 2 | Hoeve "Stukkenheidehof" tweeledige hoeve |
| 116 | Opitter | Itterplein | 1 | Gerestaureerde dorpswoning alleenstaand |
| 117 | Opitter | Itterplein | 20 | alleenstaand burgerhuis |
| 119 | Opitter | Itterplein | 26 | Voormalig gemeentehuis |
| 120 | Opitter | Maaseikerbaan | | St.-Antoniuskapel |
| 121 | Opitter | Maaseikerbaan | 1 | hoeve "Veltmanshof" |
| 122 | Opitter | Molenstraat | 48 | "Pollismolen" of "Scheelenmolen", voormalige watergraanmolen |
| 123 | Opitter | Molenstraat | 52 | "Slagmolen", ook Stalsmolen |

| | | | | |
|-----|----------|---|-------|---|
| 124 | Opitter | Opitterkiezel | | Kapel O.-L.-Vrouw Troosteres der Bedrukten |
| 125 | Opitter | Opitterkiezel | 211 | Klooster en school |
| 126 | Opitter | Opstraat | 10 | Gaaf bewaarde, langgestrekte hoeve |
| 127 | Opitter | Opstraat | 14 | Vinckemolen, ook Molen van Aken en Kasteelmolen genaamd |
| 128 | Opitter | Roesstraat | 98 | "Rooiermolen" voormalige watermolen |
| 129 | Opitter | Rorenweg | 16 | Hoeve met oude vestiging |
| 130 | Opitter | Rorenweg | 24 | Hoeve met oude vestiging |
| 131 | Opitter | Tongerlostraat | 2-4 | Pastorie |
| 132 | Opitter | Ziepstraat | 44 | Voormalige brugwachterwoning |
| 133 | Tongerlo | Bosstraat | | Kapel van O.-L.-Vrouw van het H.-Hart |
| 135 | Tongerlo | Dorpsstraat | 18-20 | Thans 2 dorpswoningen, oorspronkelijk 1 grote hoeve |
| 136 | Tongerlo | Dorpsstraat | 22 | sterk verbouwde dorpswoning |
| 137 | Tongerlo | Dorpsstraat | 23 | Alleenstaande dorpswoning |
| 138 | Tongerlo | Dorpsstraat | 24 | Voormalige hoeve |
| 139 | Tongerlo | Dorpsstraat | 25 | Dorpswoning van 1854 |
| 140 | Tongerlo | Dorpsstraat | 27 | Kleine langgestrekte hoeve |
| 141 | Tongerlo | Dorpsstraat | 30 | Voormalige hoeve van 1865 |
| 142 | Tongerlo | Dorpsstraat | 31 | Voormalige hoeve van 1885 |
| 143 | Tongerlo | Dorpsstraat | 33 | Voormalige school met onderwijzerswoning en gemeentehuis |
| 144 | Tongerlo | Dorpsstraat | 40 | Resterende vleugel van een voormalige, U-vormige hoeve van 1895 |
| 145 | Tongerlo | Kerkhofstraat | 7 | "Koudhuis", gaaf bewaarde dorpswoning |
| 146 | Tongerlo | Keyartstraat | 4 | "Keyartmolen", voormalige watergraanmolen |
| 147 | Tongerlo | Keyartstraat | 29 | Voormalige semi-gesloten hoeve van 1863 |
| 148 | Tongerlo | Keyartstraat | 30 | Voormalige langgestrekte hoeve |
| 149 | Tongerlo | Keyartstraat | 32 | Gesloten hoeve, volledig gewijzigd op het woonhuis |
| 150 | Tongerlo | Solterweg | 2 | Ruime dorpswoning |
| 151 | Tongerlo | Solterweg | 4 | Voormalige hoeve, breedhuis |
| 152 | Tongerlo | Solterweg | 16 | Dorpsmolen, Dorpermolen of Galdermansmolen, Watermolen |
| 153 | Beek | | | Brug |
| 154 | Tongerlo | | | Brug |
| 155 | Tongerlo | | | Voetgangersbrug |
| 156 | Bree | Gebied tss. Pater Lambertusstraat – Rode Kruislaan – Oudestraat | | Resten van het Ter Rivierenklooster |

4.2.3 Kle

Kleine landschapselementen worden gedefinieerd als lijn- of puntvormige elementen met inbegrip van de bijbehorende vegetaties waarvan het uitzicht de structuur of de aard al dan niet het resultaat zijn van menselijk handelen, en die deel uitmaken van de natuurlijke structuur.

De kleine landschapselementen van Bree zijn:

Puntvormige elementen:

- Grote solitaire bomen
- Bosjes en struwelen
- Poelen en veedrinkputten
- Historisch permanente graslanden
- Boomgaarden ?
- Vennen en heideveldjes

Lijnvormige elementen

- Bermen
- Bomenrijen
- Houtkanten en houtwallen
- Hagen
- Perceelsrandbegroeiingen
- Sloten en kleine beekjes
- Struwelen

Er wordt een beleid gevoerd naar behoud, herstel en ontwikkeling van KLE, afhankelijk van de ligging in een bepaalde deelruimte. (Zie verder natuurlijke structuur.)

4.2.4 Open ruimteverbindingen

(Zie kaart 64b: open ruimte verbindingen)

De Provincie Limburg selecteerde volgende open ruimte verbindingen:

- de vallei van de Abeek tussen Bree en Bocholt,
- tussen Opitter en Waterlooos

Open ruimteverbindingen zijn onbebouwde corridors tussen overwegend bebouwde gebieden in. Ze verbinden grotere samenhangende open ruimtegebieden met elkaar. Open ruimteverbindingen bevinden zich op plaatsen waar de open ruimte het meest bedreigd is, maar waar ze meestal ook het meest waarneembaar en herkenbaar is. Oriënterend voor Bree wordt van een openruimte verbinding gesproken als de ruimte tussen twee bebouwde gebieden

minder dan 500 m bedraagt. In open ruimteverbindingen kunnen geïsoleerde woningen liggen.

Open ruimteverbindingen zijn vensters naar de open ruimte tussen twee bebouwde gebieden in. De selectie van deze gebieden houdt in dat ze moeten gevrijwaard worden van nieuwe bebouwing.

Open ruimteverbindingen zijn dikwijls ook dragers van natuurverbindingen en recreatieve assen.

Het gaat om volgende verbindingen:

- ten noorden van Beek tussen de Kapelstraat en de Duikerstraat,
- tussen het bedrijventerrein Peerderbaan en de Barrierstraat,
- in de vallei van de Eetsevelderbeek, tussen de Neyensstraat en de Galgenbergstraat, dwars op de Muizendijkstraat
- in het zuiden van de gemeente, dwars op de N73
- dwars op de Opitterkiezel, ongeveer ter hoogte van de Grensstraat – Steenbergstraat
- dwars op de Opitterkiezel, ongeveer ter hoogte van de Hovestraat
- tussen Opitter en Tongerlo, parallel aan het kanaal
- tussen Tongerlo en de Veestraat

De open ruimteverbindingen leggen de verbindingen tussen de onbebouwde gebieden van het agrarische gebied. Deze gebieden blijven in de toekomst onbebouwd en worden landschappelijk afwerkt. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan landschappelijke kwaliteit moet gewerkt worden. Afhankelijk van het ruimtelijk voorkomen en de ligging van een open ruimteverbinding, wordt een gericht beleid gevoerd. Mogelijkheden zijn bermbeheer, beheer van houtkanten, afwerken van de dorpsranden, de openheid van een open ruimteverbinding onderstrepen, ...

5. RUIMTELIJKE ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN VOOR DE DEELRUIMTEN

De ruimtelijke ontwikkelingsperspectieven voor de deelruimten geven functionele beleidsopties weer voor de verschillende deelruimten. Voor elke deelruimte wordt ook aangegeven wat de landschappelijke opties zijn en hoe de beeldwaarde van de verschillende deelruimten behouden en versterkt kan worden.

Stedelijk beleid

5.1 DEELRUIMTE 1: "VERSTEDELIJKT GEBIED"

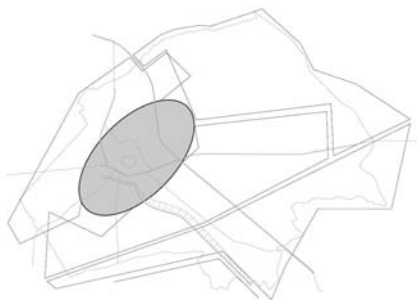
(zie kaart 65: "Deelruimte Verstedelijkt Gebied")

5.1.1 Ontwikkelingskader

De gewenste ruimtelijke structuur en het beleid m.b.t. het stedelijk gebied vertrekt van de grote lijnen die door de structuurplannen van hoger niveau (Vlaanderen en Limburg) zijn vastgesteld. Een kernversterkend beleid moet het stedelijk functioneren voldoende draagkracht geven. Het stedelijk gebied Bree wordt versterkt tot een diensten-, voorzieningen-, tewerkstellings- en wooncentrum voor de regio. De ruime contouren van het stedelijk gebied worden bepaald door de waardevolle open ruimte gebieden van het Kempens Plateau en van de Vlakte van Bocholt.

5.1.2 Ontwikkelingsperspectieven

Bree is een autonoom stedelijk gebied met een vrij ruim hinterland, dat zich situeert tussen Maaseik, Genk, Neerpelt-Overpelt en de zone Peer/Hechtel-Eksel. Hierdoor heeft de stad een **bovenlokale betekenis** en tegelijkertijd een taakstelling voor de regio. Het aanbod van wonen, diensten, handel, sociaal-culturele voorzieningen en bedrijvigheid moet zich voor deze regio profileren. Deze rol, die zich in het kleinstedelijk gebied Bree concentreert, moet bevestigd en versterkt worden.



Bree is **een woonstad voor de regio** Noord-oost Limburg. De taakstelling wonen van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg is hierin een belangrijke nieuwe opgave. Deze taakstelling herpositioneert Bree t.o.v. haar buurgemeenten, die de laatste decennia een verhoudingsgewijze sterkere groei kenden, met een woonaanbod in lage dichtheid. De stad voert nu een

aanbodbeleid voor de regio. Dit richt zich niet enkel tot de bewoners van de eigen gemeente, maar moet ook de behoefte van de omgevende gemeenten kunnen opvangen, voorzover deze boven de natuurlijke aangroei ligt.

Het wonen in het stedelijk gebied moet attractief zijn, er moet gestreefd worden naar **een gedifferentieerde samenstelling van het woningaanbod** (prijsklasse, grootte en type). De woningdichtheid bedraagt gemiddeld minimaal 25 woningen per ha. Omwille van de grote woondichtheid moet bijzondere aandacht gaan naar de woonkwaliteit van elke wooneenheid en van de omgevende publieke ruimte. Wonen in een stedelijke omgeving is slechts interessant als aan beide voorwaarden voldaan is. Deze taakstelling wordt gerealiseerd door verdichting van het bestaande weefsel, door het aansnijden van binnengebieden in woonzones en van de nog resterende woonuitbreidingsgebieden en door uitbreiding op gebieden die nu geen woonbestemming hebben.

Als kleinstedelijk gebied is Bree meteen ook geselecteerd als **economisch knooppunt**. In het provinciaal structuurplan werd voor Bree een specifieke taak vastgelegd. Een versterking als geïsoleerd economisch knooppunt voor de ruimere omgeving is gewenst. De bedrijvigheid voor het hele stedelijk gebied wordt geconcentreerd op het bedrijventerrein Kanaal-Noord. Voor kanaal-Zuid en het industrieterrein Vostert kan op lange termijn een stand-stillprincipe overwogen worden, met mogelijk een omvorming naar wonen of een gemengde woon-werk situatie.

De **handel** concentreert zich in de historische stadskern en in de kleinhandelsconcentratie Toleik (noorderring). Deze werd in het RSPL geselecteerd als een type I concentratie. Dit betekent dat de herinrichting van het gebied en concentratie van kleinhandelsfuncties gestimuleerd worden, waarbij de grootschalige kleinhandel complementair ontwikkeld wordt met de traditionele kleinhandel van de 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.

De **overgang tussen stedelijk gebied en het omgevende buitengebied** moet met infrastructuurelementen, afzomingen en natuurlijke overgangen, een duidelijke vorm krijgen. In ruimere context wordt de **groene contour van het kleinstedelijk gebied** bepaald door de aaneengesloten open ruimte gebieden, met voornamelijk een landbouwfunctie en gedeeltelijk door de steilrand en het kanaal. Het kanaal is een duidelijke grens voor de woonontwikkelingen.

Het stedelijk gebied wordt doorweven door de natuurlijke elementen: de Zuurbeek, de Breeërstadsbeek en de steilrand van het Kempens Plateau. **Groen, recreatie en sportvoorzieningen** worden tussen het wonen verweven. Het aanbod van recreatieve voorzieningen richt zich voornamelijk naar de eigen bevolking en voor een aantal aspecten eveneens naar het bovenlokaal niveau (tennis, basket, ...).

Bree is een knooppunt van de **ontsluitingsstructuur voor de regio**. De stad is een knooppunt voor het openbaar (bus)vervoer. De wegenstructuur van regionaal niveau wordt in Bree bepaald door de N73 van Peer naar Kinrooi tot

aan het kanaal, en door de N76 richting Hamont tot aan de rotonde. Dit is het knooppunt van de voornaamste verkeersbewegingen. Omwille van de concurrentiekracht van bedrijven en tewerkstelling in Bree en omgeving moet, in samenwerking met de hogere overheid, gezocht worden naar het ontwikkelen van een expres-verbinding vanuit Bree en haar regio, naar de autosnelweg E314/A2 in Genk.

Buitengebiedbeleid

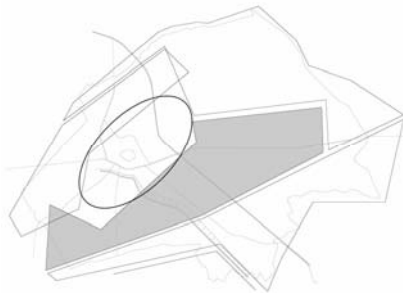
5.2 DEELRUIMTE 2: " OPEN LANDBOUWVLAKTE" :

(Zie kaart 66: deelruimte "Open Landbouwvlakte")

De open landbouwvlakte bevindt zich zowel op het Kempisch plateau als in de vlakte van Bocholt. De verbinding tussen deze twee wordt gemaakt door een zone die historisch iets meer bebouwd werd door hoeves, maar ook volop in agrarisch gebruik is.

De steilrand die dwars door deze zone loopt is in de loop der jaren afgezwakt tot een helling in het landschap die eveneens door landbouw in gebruik genomen werd onder de vorm van akkers en weilanden. Op de plaats waar de steilrand doorsneden wordt door wegen, ontstonden holle wegen met een belangrijke ecologische infrastructuur. (wordt als gebied met ecologische infrastructuur van bovenlokaal niveau beschouwd in het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg).

(Deze deelruimte kan in 3 subruimten gedeeld worden: het Kempisch plateau met uitgestrekte akkers en intensieve landbouw enerzijds, anderzijds de vlakte van Bocholt, ook een intensief landbouwgebied maar met een iets hogere ecologische kwaliteit. Tussen deze twee bevindt zich een agrarisch gebied dat fungeert als gemeentelijke agrarische en open ruimtecridor.)



In dit "hoofd-agrarisch" gebied voor Bree bevinden zich naast uitgestrekte landbouwgebieden ook nog andere functies m.n.: kleine waardevolle gebiedjes met natuurwaarden, wonen onder de vorm van linten, korrels en verspreide bebouwing, verspreid gelegen landbouwbedrijven, en een aantal andere bedrijven.

Hoofdfunctie is landbouw

De hoofdfunctie van deze deelruimte is beroepslandbouw met al de daar bijhorende functies (bedrijfsgebouwen, wonen, ...). Andere functies zijn hieraan ondergeschikt, maar kunnen in beperkte mate ontwikkelen.

In het meest noordelijk gelegen gebied (deel van de vlakte van Bocholt) wordt de landschappelijke waarde bepaald door de aanwezigheid van Kleine Landschapselementen.

Het kanaal (Zuid-Willemsvaart) en de Steilrand van het Kempisch plateau zijn structurerende landschapselementen met natuurwaarden

Voor de steilrand gaat de aandacht naar het herkenbaar houden van dit landschapselement. De ecologische waarde van deze steilrand wordt ondersteund door behoud van KLE. (De Provincie heeft delen van de Steilrand geselecteerd als ecologische infrastructuur).

De Zuidwillemsvaart heeft, met haar beeldbepalende bomenrijen, ook in deze deelruimte een belangrijke landschappelijke betekenis, maar ook een

natuurverbindende rol, dwars op de beekvalleien. (De Provincie heeft het kanaal geselecteerd als natte natuurverbinding.)

De bestaande natuurlijk waardevolle gebiedjes zoals de holle wegen in de steilrand, de vallei van de Vlasroterbeek (gebied Klein Stukken), maar ook de bestaande kle's moeten minstens behouden blijven. Ze vormen natuurstapstenen tussen de vallei van de Soerbeek en de Eetsevelderbeek (en het aaneengesloten heide- en naaldbosgebied Solterheide). De vallei van de Zuurbeek, zeer waardevol, vormt de noordelijke begrenzing van deze deelruimte.

Door de selectie van de Provincie, zal voor beide landschapselementen overleg gepleegd worden bij de uitwerking van de beleidsopties.

Behoud open ruimteverbindingen

In deze hoofdruimte is het behouden van de schaarse, nog resterende open ruimteverbindingen zeer belangrijk om het "open ruimte-gevoel" te kunnen vrijwaren. De belangrijkste open ruimteverbindingen bevinden zich ter hoogte van de oude steenwegen (Opitterkiezel en Gruitroderkiezel).

Landschappelijke integratie woningen

Bestaande woningen in deze deelruimte blijven behouden maar zullen goed geïntegreerd worden in het landschap. Het gehucht 't Hasselt (zonevreemd gelegen) wordt geselecteerd als woonkorrel. (zie verder Nederzettingsstructuur).

Ontwikkelen van fietstoerisme en recreatief medegebruik

Niet-landbouwbedrijvigheid wordt in deze ruimte zoveel mogelijk geweerd. Fietstoerisme en recreatief medegebruik, ook vanuit het stedelijk gebied, daarentegen kan en moet hier verder ontwikkeld worden, weliswaar ondergeschikt aan de landbouwfunctie. Het sterk afwisselend landschap in de gemeente Bree leent zich zeer goed voor dit soort recreatie en de hoofdruimte landbouw kan dan ook een belangrijke schakel in het lokale netwerk zijn. Het regionale fietsroutenetwerk Kempen en Maasland vormt de hoofdader waarop het lokale netwerk kan aantakken. Het landschap wordt bovendien aantrekkelijk gehouden voor fietstoeristen en recreatief medegebruik. Vb. Erfbeplanting rond landbouwbedrijven, ondersteunen van fietsroutes, (ondersteunt ook de ecologische infrastructuur in dit gebied).

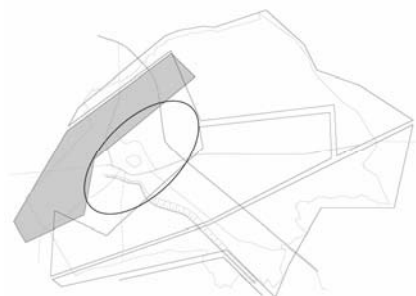
Verblijfstoerisme is in deze deelruimte toegelaten onder de vorm van hoeve- en plattelandstoerisme. De nadruk hier wordt gelegd op waardevolle gebouwen en dorpskernen. In de Vlake van Bocholt ligt de nadruk voornamelijk op hoevetoerisme om dit belangrijk Provinciaal landbouwgebied te ondersteunen.

5.3 DEELRUIMTE 3: "VALLEI VAN DE SOERBEEK"

(Zie kaart 6: deelruimte "Vallei van de Soerbeek")

In deze deelruimte wordt de hoofdstructuur bepaald door de verwevenheid van verschillende functies.

Deze deelruimte bestaat hoofdzakelijk uit valleigebieden en een mix van kleinschalige en grootschalige akkers en weilanden afgewisseld met houtkanten en bomerijen. Er kan gesteld worden dat de vallei van de Soerbeek en de Abeekvallei structuurbepalend zijn voor deze deelruimte.



In deze deelruimte wordt een beleid gevoerd naar verweving van buitengebiedfuncties: landbouw, natuur, recreatie, toerisme en wonen. Op vlak van toerisme komt vooral deze deelruimte in aanmerking voor hoeven- en plattelandstoerisme, weliswaar in reeds bestaande gebouwen.

Deze ruimte wordt tevens gekenmerkt door een diversiteit van voornamelijk lokale functies zoals wonen (Beek en Gerkenberg), bedrijvigheid (Peerderbaan), recreatie (Kempenheuvel), toerisme (hoevetoerisme) en grotere verkeersstructuren die enkel de ruimte doorsnijden.

Op provinciaal niveau worden grote delen van deze ruimte aangeduid als open ruimteverbinding. Op gemeentelijk niveau zal dit beleid ondersteund worden.

Soerbeekvallei en vallei van de Abeek: drager van de natuurlijke structuur.

De valleien van de Soerbeek en Abeek zijn structuurbepalend en drager van de natuurlijke structuur in deze deelruimten. Ze worden ruimtelijk versterkt door het behoud van de veelheid aan KLE en waar mogelijk ontwikkeling ervan. Er wordt een beleid gevoerd naar het behouden en zeker ook versterken van deze ruimtelijk bepalende structuren, ook waar ze door bebouwde gebieden gaan (Vb.: tussen de woonkern Beek en het kleinstedelijk gebied Bree, ter hoogte van Gravenveld).

Woonkern Beek: kernversterking en integratie in het landschap.

Beek werd op provinciaal niveau geselecteerd als woonkern en zal ontwikkelen in functie van de lokale behoeften. Het gemeentelijk beleid legt de nadruk op kernversterking. Uitlopers van deze kern onder de vorm van lintbebouwing zullen zoveel mogelijk beperkt worden en beter landschappelijk ingekleed. Bij de ontwikkeling van deze kern wordt de Soerbeek opgenomen als structurerend onderdeel. (De Soerbeek zal in grote mate meespelen bij de bepaling van de grens van het stedelijk gebied Bree). Verder wordt aandacht geschonken aan de versterking van de dorpsrand en het herstel van de integratie van deze woonkern in het omliggende landschap.

Behoud en gerichte ontwikkeling van KLE in het waardevol landschap.

In deze deelruimte wordt het landschap voornamelijk bepaald door de aanwezigheid van KLE. Er wordt een beleid gevoerd naar behoud en gerichte ontwikkeling ervan. Dit betekent dat nieuwe kleine landschapelementen ontwikkeld kunnen worden, maar op plaatsen waar ze ook echt kansen krijgen. In overeenstemming met de landbouwers, die in deze deelruimte actief zijn, worden deze locaties afgewogen.

Landbouw: gemengde grondgebonden veehouderij en beheerder van de open ruimte.

Landbouw, onder de vorm van gemengde grondgebonden veehouderij, vormt in deze deelruimte de hoofdfunctie. Landbouw krijgt hier dan ook zo veel mogelijk ontwikkelingskansen, weliswaar rekening houdend met het waardevol landschap en de vallei van de Soerbeek en Abeek als natuurdrager.

Provinciaal beleid open ruimtecorridor ondersteunen.

De Abeekvallei wordt in het Provinciaal Ruimtelijk structuurplan als open ruimteverbinding tussen Bree en Bocholt aangeduid. De hoofddoelstelling in dit gebied is het versterken van de open ruimte.

Daarom blijven de nog bestaande open ruimteverbindingen behouden; hinderlijke functies worden landschappelijk geïntegreerd.

Zuidwillemsvaart: structuurbepalend landschapselement.

De Zuidwillemsvaart heeft een ecologische en recreatieve functie. Bovendien verzorgt hij een natuurverbinding dwars op de vallei van de Soerbeek en de Abeek.

De oude kanaalarm daarentegen wordt mee betrokken bij de natuurlijke ontwikkeling van het gebied. De recreatieve potentie van dit gebied wordt laagdynamisch ontwikkeld.

De brug over het kanaal zorgt voor een verbinding naar het achterliggend gebied. De schaligheid van deze brug past in het eerder kleinschalig landschap. Het karakter en de identiteit van deze brug zal behouden blijven.

Kempenheuvel en bedrijventerrein Peerderbaan: behoud en integratie in het landschap.

Het **bedrijventerrein Peerderbaan** wordt geïntegreerd naar het landschap door het voorzien van een landschappelijke buffer rond het bedrijventerrein en een functionele buffer naar de vallei van de Abeek. Binnen de contouren van de bedrijventerrein wordt verder ontwikkeld in functie van optimaal ruimtegebruik en representativiteit.

Het **recreatiedomein Kempenheuvel** maakt onderdeel uit van deze ruimte en zal behouden blijven. Het toeristisch aanbod blijft behouden en kan eventueel beperkt uitbreiden in noordelijke richting, rekening houdend met de visie op de ontwikkeling van de omgeving: Soerbeekvallei, drager van de natuurlijke structuur en open ruimteverbinding tussen Kempenheuvel en het bebouwingslint langs de N73. Omwille van het landschappelijk waardevol karakter van deze

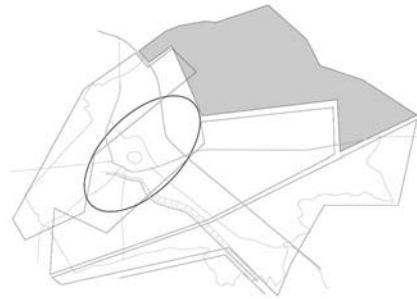
deelruimte dient ook deze infrastructuur in zijn geheel geïntegreerd te worden in het landschap.

5.4 DEELRUIMTE 4: " ABEEKVALLEI EN ST.-MARTENSHEIDE" :

(Zie kaart 68: deelruimte "Abeek – St.-Martensheide")

In het noorden van de gemeente ligt een uitgestrekt, quasi onbebouwd gebied dat in grote mate in gebruik is door landbouw, maar ook bijzondere natuurwaarden heeft. De deelruimte wordt ingedeeld in 2 subruimten:

- De meest noordelijke subruimte "Abeek - Luysen – Mariahof" is een gemeentegrensoverschrijdend natuurgebied en werd erkend op Europees niveau.
- Subruimte landbouw-natuur die een overgang vormt tussen intensief landbouwgebied en natuurgebied. Hier bevinden zich naast intensieve landbouwgronden ook belangrijke natuurgebieden (vb. Zuurbeekvallei). Ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimte liggen op vlak van natuur en landbouw. Recreatief medegebruik wordt hier in beperkte mate toegelaten.



Beekvalleien: dragers van de natuurlijke structuur

De A-beek vormt de grens met Bocholt. Voor de ontwikkeling en het beheer van de Abeek-vallei wordt verder overlegd met Bocholt en met het Vlaams Gewest. In deze vallei wordt de aandacht gericht op natuurbehoud en -ontwikkeling.

Grote delen van de vallei van de Zuurbeek wordt door hun natuurlijke maar ook landschappelijke kwaliteiten verder laagdynamisch ontwikkeld.

Ontwikkeling van natuur in belangrijke natuurgebieden

Grote, grensoverschrijdende natuurgebieden, zijn in belangrijke mate geselecteerd door het Vlaams Gewest.

Luysen - Mariahof

Het beleid zal in grote mate bepaald worden door het Vlaams Gewest. De gemeente voert een ondersteunend beleid.

Het natuurdomein Mariahof is centraal gelegen in een grensoverschrijdend natuurcomplex Kempenbroek. Het gebouwencomplex kan om deze reden slechts beperkt worden tot laag-dynamische activiteiten zoals: boswachterswoning, conciërgewoning, klein natuureducatief centrum met startpunt voor natuurwandelingen, vergaderzalen voor verenigingen en instellingen uit de natuursector, opslagplaatsen van materialen voor uitvoeren van natuurbeheerswerken, ...

Verblijfsrecreatie wordt niet toegelaten.

Omtrent mogelijke ontwikkelingen wordt overleg gepleegd met het Vlaams Gewest.

Landbouw in landschappelijk waardevolle gebieden

In de gebieden waar de natuurfunctie minder hoog is, beheert landbouw het landschap. Intensief gebruikte landbouwgronden afgewisseld met kleine landschapselementen bepalen hier het landschap. Kleine landschapselementen vormen hier de stapstenen tussen de Zuurbeekvallei en Stamprooierbroek.

Nieuwe gebouwen worden niet meer toegelaten, ook niet voor landbouwactiviteiten. Bestaande landbouwbedrijven kunnen eventueel nog uitbreiden.

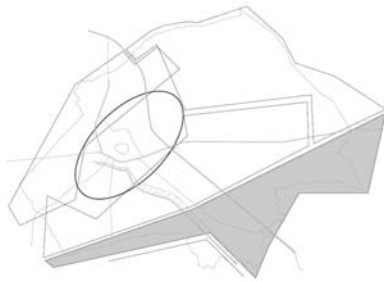
Recreatief medegebruik wordt in deze deelruimte geoptimaliseerd in functie van toegankelijkheid zodat ook deze deelruimte onderdeel uitmaakt van een recreatief netwerk voor wandelaars en fietsers (eventueel op onverharde paden).

5.5 DEELRUIMTE 5: "VALLEI VAN DE ITTERBEEK"

(Zie kaart 69: deelruimte "Vallei van de Itterbeek")

Het structurerend element in deze deelruimte wordt gevormd door de vallei van de Itter (Eetsevelderbeek).

Doorheen de 3 subruimten die ook hier weer te herkennen zijn, heeft de vallei telkens een ander uitzicht, en ook andere functies:



Deze vallei wordt gekenmerkt door haar diepe insnijding in het landschap op het Kempisch plateau. De sterke hellingen die hierdoor zijn ontstaan, verklaren het groene karakter van dit gebied. Meer naar het oosten toe in de vlakte van Bocholt is van die hellingen geen sprake meer en verandert het landschap in een brede vallei gekenmerkt door een zeldzame kleinschaligheid en een grote hoeveelheid KLE's. Op de overgang van deze twee

gebieden ontstonden de kernen Opitter en Tongerlo in de vallei van de Itter.

Op de grens met Maaseik, tussen Opitter en Waterloo werd door de provincie een open ruimte- en natuurverbinding geselecteerd.

Vallei van de Itter: drager van de natuurlijke structuur

De Itterbeekvallei wordt ontwikkeld als structuurbepalend element in deze deelruimte. Afhankelijk van de subruimte waar de vallei doorkomt, zal ze een ander uitzicht en een andere functie hebben of ontwikkelen.

Het beleid voor de Itter zal in samenspraak gebeuren met de aangrenzende gemeenten Meeuwen en Maaseik en de Provincie Limburg.

Ook hier wordt recreatief medegebruik geoptimaliseerd o.a. onder de vorm van laagdynamisch hoeve- en plattelandstoerisme.

De Eetsevelderbeek vormt de zuidelijke grens met Meeuwen. De deelruimte is op deze plaats zeer smal, ze betreft enkel de beekvallei. Ontwikkelingsperspectieven hebben betrekking op het versterken van de natuurlijke structuur in deze vallei en het optimaliseren van recreatief medegebruik.

Verder wordt een oplossing gezocht voor enkele verspreidgelegen weekendverblijven die de natuurwaarden van de vallei ondergraven.

Woonkernen Opitter en Tongerlo: kernversterking en integratie in het landschap

Ter hoogte van de Itterbeekvallei en de overgang tussen het Kempisch Plateau en de Vlakte van Bocholt ontwikkelden zich door de eeuwen heen twee dorpen: Opitter en Tongerlo. Ze vormen twee aparte entiteiten, van elkaar gescheiden door de Zuidwillemsvaart. Opitter en Tongerlo zijn woonkernen, gelegen in het buitengebied.

De kern van **Opitter** wordt ruimtelijk versterkt en ondersteund waarbij volgende elementen structuurbepalend zijn:

- De hoofdstraat (N721 of Opitterkiezel – Maaseikerbaan) met het centraal plein, de kerk en de brouwerij, en het gehucht Solt en de OLV-kapel als begin- en eindpunt
- De vallei van de Itter
- Het kasteelpark als een centraal groene ruimte
- De steilrand van het Kempisch plateau
- De Pollismolen met het omgevend bos- en wandelgebied

Verder wordt aandacht besteed aan de verweving van lokale functies binnen Opitter en het afwerken van de dorpsrand.

De kern **Tongerlo** wordt eveneens ruimtelijk versterkt, met aandacht voor verweving van lokale functies en het ruimtelijk integreren van de bebouwde structuur in het omliggende landschap. Volgende elementen zijn structuurbepalend voor de ruimtelijke ontwikkeling van Tongerlo:

- De vallei van de Itter als groene natuurlijke as,
- De Dorpsstraat als centrale drager en herkenbaar door de gesloten bebouwing,
- De Bosstraat als parallelle as van de Itterbeek
- Het netwerk van paden en wegjes doorheen de bebouwde structuur

Landbouw in overwegend landschappelijk waardevolle gebieden

In het noordoostelijk deel van de Itterbeekvallei zijn zowel landbouw als natuur sterk aanwezig. KLE worden versterkt als uitloper van het natuurgebied De Brand.

Hoeves worden gestimuleerd voor het voorzien van erfbeplanting, eigen aan de omgeving.

Open ruimteverbinding tussen Opitter en Waterlooos (Maaseik)

Het hoofddoel is openhouden van open ruimte. Dit gebied werd door de Provincie geselecteerd als open ruimte- en natuurverbinding. Nieuwe bebouwing wordt in dit gebied geweerd.

Het kanaal (Zuidwillemsvaart) en de Steilrand van het Kempisch Plateau

Voor de steilrand gaat de aandacht naar het herkenbaar houden van dit landschapselement. De ecologische waarde van deze steilrand wordt ondersteund door een gerichte ontwikkeling van KLE en het grondgebruik laten evolueren van akkers naar graslanden. (De Provincie heeft delen van de Steilrand geselecteerd als ecologische infrastructuur).

De Zuidwillemsvaart heeft, met haar beeldbepalende bomenrijen, ook in deze deelruimte een belangrijke landschappelijke betekenis, maar ook een natuurverbindende rol, dwars op de beekvalleien. (De Provincie heeft het kanaal geselecteerd als natte natuurverbinding.)

5.6 DEELRUIMTE 6: " NAALDBOSGEBIED SOLTERHEIDE "

De meest zuidelijke deelruimte maakt onderdeel uit van een groter heide- en naaldbosgebied op het Kempisch plateau, genaamd Solterheide.

De noordoostelijke bosrand bij Solterheide werd door de Provincie geselecteerd als markante terreinovergang.

Deze bosstructuur blijft behouden en wordt waar mogelijk versterkt.

Voor de recreatieve functies die zich in de rand van het Kempisch plateau bevinden, zal een oplossing gezocht worden.

6. VISIE OP DE DEELSTRUCTUREN

(Zie kaart 70: *Synthese gewenste ruimtelijke structuur*)

6.1 NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

6.1.1 Bovenlokaal beleid

6.1.1.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Bree is een kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau dat in het grote aaneengesloten buitengebied van de Kempen gelegen is. Voor de nederzettingsstructuur moet gelijktijdig een stedelijk beleid en een buitengebiedbeleid gevoerd worden. Voor de verhouding tussen het stedelijk gebied en het buitengebied moet de situatie van 1992 als een minimale doelstelling beschouwd worden¹.

6.1.1.2 Ruimtelijk structuurplan provincie Limburg

Het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg verfijnt de uitgangspunten van het RSV. In het informatief gedeelte wordt vastgesteld dat Bree in 1992, 48% van het woningbestand in het buitengebied had liggen en 52% in het stedelijk gebied. Het minimale uitgangspunt is dat deze verhouding behouden blijft. Voor het buitengebied wordt de natuurlijke aangroei van de eigen bevolking of de gesloten bevolkingsprognose gewaarborgd. Dit is een duidelijke trendbreuk omdat net in het buitengebied vele mensen aangetrokken worden naar de open bebouwingspercelen in het groen. De natuurlijke aangroei van het buitengebied wordt geraamd op 362 wooneenheden.

Voor het stedelijk gebied wordt een taakstelling vooropgesteld, hiervoor werden twee scenario's ontwikkeld. Tijdens de eerste fase van het afbakeningsproces werd deze taakstelling verfijnd.

6.1.2 Doelstellingen

Een duidelijke hiërarchie van kernen met een kleinstedelijk gebied van bovenlokaal belang en woonkernen van lokaal belang. Het kleinstedelijk gebied Bree heeft een aanbod van handel, diensten en bedrijvigheid voor de regio, m.b.t. wonen wordt in open aanbod gerealiseerd dat ruim toegankelijk moet zijn voor de ganse omgeving en de verschillende sociale lagen. De gemeente wenst een aanbodbeleid te voeren voor het wonen in het stedelijk gebied. Voor de woonkernen wordt een lokaal beleid gevoerd, dat voornamelijk ingaat op de voorzieningen en de behoeften van de eigen bewoners.

Een duidelijke identiteit van elke woonkern. De eigenheid en kenmerken van de ruimtelijke en de sociale structuur worden onderkend en waar mogelijk versterkt. Dit kan door interne verdichting en het zichtbaar maken van de overgang of de zoom tussen de woonkern en het omgevende landschap.

¹ verhouding stedelijk gebied/buitengebied: Vlaanderen 60/40 en Limburg 57/43

Met uitzondering van de Vosterd heeft elke kern een lange geschiedenis, die zichtbaar wordt in het historisch patrimonium. Het behoud, de bescherming c.q. de herwaardering en ondersteuning van het actueel gebruik van dit erfgoed is van bijzonder belang.

De sociaal-culturele leefbaarheid van elke woonkern wordt gegarandeerd met waar mogelijk een voldoende draagvlak voor een eerstelijnsaanbod van voorzieningen en voldoende differentiatie in het wonen waardoor interne mutaties ruimte krijgen (wisselen van eengezinswoningen met appartement in dezelfde woonkern). Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen in eerste instantie in de woonkernen gebeuren, waarbij versterking van de bestaande kernen prioritair is. De economische leefbaarheid van de lokale handel is echter niet vanuit het gewenste ruimtelijk beleid te garanderen.

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

Kernen zijn slechts boeiend als er meerdere bestemmingen vermengd voorkomen. Bedrijvigheid die niet hinderend is voor het omgevende wonen moet een plaats kunnen vinden binnen de nederzettingsstructuur.

6.1.3 Elementen van de nederzettingsstructuur

(zie kaart 71: *Selectie van kernen*)

6.1.3.1 **Het kleinstedelijk gebied**

Dit is het kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau zoals door de provincie zal afgebakend worden. Het kleinstedelijk gebied Bree ontwikkelt zich vanuit de historische stadskern en de stadsrand.

De provincie bakent het kleinstedelijk gebied af. **Als suggestie aan het provinciebestuur** wordt voorgesteld dat de afbakening volgende gebiedsdelen omvat: Bree centrum met stadskern, stadsrand, de oorspronkelijke dorpskern van Gerdingen, het gebied Gerkenberg met het recreatiegebied Boneput en het industriegebied kanaal-noord

6.1.3.2 **De woonkernen**

Woonkernen zijn de gebieden waar de woonontwikkelingen gebundeld worden, de gewenste dichtheid bedraagt gemiddeld minimaal 15 wooneenheden per hectare. De handel en diensten van lokaal niveau concentreren zich in of tegen de woonkern. Er wordt geen bijkomende ruimte gecreëerd voor nieuwe bedrijven, maar bedrijvigheid kan worden verweven met het wonen, voor zover de draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden. Elke kern zal vanuit zijn specifieke sociaal-ruimtelijke situatie worden ontwikkeld.

In het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg geselecteerde woonkernen:

- Opitter
- Tongerlo
- Beek

- Vostert
- Gerdingen-Barrier

In de visie op de gewenste ruimtelijke structuur van Bree, wordt de woonkern **Gerdingen-Barrier** beschouwd als gelegen binnen de afbakening van het stedelijk gebied. De gemeente Bree doet een suggestie naar de hogere overheid om deze woonkern mee af te bakenen.

6.1.3.3 De woonclusters

Woonclusters zijn verzamelingen van woningen in het buitengebied, die een zekere samenhang hebben. We onderscheiden 4 beleidscategorieën: woonkorrels, woonwijken, woonlinten en bijzondere woongroepen. Een aantal van deze woongroepen zijn zonevremd, de selectie zal een specifiek beleid voor gevolg hebben. De woonwijken horen telkens tot een woonkern (vb. Vostert, Solterveld Opitter) of tot het kleinstedelijk gebied (vb. Wiekersbeek, Hoogveld Bree), ze komen beleidsmatig niet afzonderlijk voor.

Woonkorrels

De woonkorrels vormen een ruimtelijk herkenbaar geheel van een vijftal woningen en/of boerderijen met woonentiteit. Het zijn meestal kleine gehuchten of groepen die historisch gegroeid zijn en reeds een lange geschiedenis hebben. Vele woonkorrels zijn gekend door hun toponiem (specifieke plaatsnaam). Het beleid in de woonkorrels is erop gericht om de ruimtelijke eigenheid te behouden en zonodig visueel te versterken en herkenbaar te maken. Voor zonevremde situaties wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt, dit geeft rechtszekerheid aan de bestaande vergunde of als vergund te beschouwen gebouwen en voor boerderijen die hun agrarische bestemming opgeven. De verblijfsfunctie primeert, maar het is helemaal niet de bedoeling om het aantal woonentiteiten te vergroten of nieuw woongebied te creëren of enige bijkomende bestemming toe te voegen. Uitzondering kan gemaakt worden voor bestemmingswijzigingen van gebouwen voor agrarische bedrijvigheid die hun functie verliezen. De voorkeur gaat naar para-agrarische bedrijvigheid die aansluit bij de activiteiten van de omgeving. De bedrijvigheid mag niet hinderend zijn voor de omgeving en de schaalgrootte van de gebouwen blijft beperkt tot de schaalgrootte van de bestaande bebouwing.

Handel is niet toegestaan. Een uitzondering hierop vormen de bestaande landbouwbedrijven die hun bedrijfsactiviteiten willen ondersteunen door verkoop van eigen producten aan huis.

De mogelijkheden en kwalitatieve behoeften worden bij elk ruimtelijk uitvoeringsplan onderzocht en waar nodig en wenselijk opgenomen.

Selectie van woonkorrels:

| | Naam | Straat | Beleid |
|---|-----------------------|-----------------|--|
| 1 | Kruispunt Roterstraat | Roterstraat | RUP – eigenheid plek versterken (reliëf, beek, jeugdlokalen, .. opnemen) |
| 2 | Steenberg | Steenbergstraat | RUP – agrarisch karakter (inrichting open ruimtes tussen gebouwen, opname en afbakening steilrand, ..) RUP “Steilrand” |
| 3 | Panhoven | Panhovenstraat | RUP – met o.m. ruimtelijk samenbundelen van twee deelgroepen dmv van groenstructuur |
| 4 | Roren | Rorenweg | RUP – samenbundeling van verschillende groepen met o.m. verkaveling |

| | | | |
|----|--|------------------|--|
| 5 | Rome | Hulsbosstraat | RUP – oude agrarische korrel – identiteit versterken met structurerend groen |
| 6 | Stratenhof | Roermonderstraat | RUP – oude agrarische korrel aan weg Bree - Roermond |
| 7 | 't Hasselt het gehucht 1 (kerk) | 't Hasseltkiezel | RUP – kerk, pastorie, woningen en verenigingslokalen bundelen – beeld van korrel t.o.v. weg versterken |
| 8 | 't Hasselt het gehucht 2 | 't Hasseltstraat | RUP – aaneenschakeling van Frankische driesen – vanuit historische onderlegger zoeken naar authentieke structuur |
| 9 | Bosch | Bosstraat | RUP – open agrarisch karakter bundelen |
| 10 | Het Eppel | Houterstraat | RUP – oude structuur met nieuwe landbouwbedrijven – overgang open ruimte verduidelijken |
| 11 | Eetseveld | Eetseveldstraat | RUP – open agrarische structuur bundelen op kruispunt tegen beekvallei |

De nummering in de tabel komt overeen met de nummering op de bijhorende kaart (Gewenste nederzettingsstructuur)

De informatief geselecteerde woongroepen Solt en Solterweg worden opgenomen bij de woonkern Opitter.

Woonwijken

De informatief geselecteerde woonwijk Vostert wordt beleidsmatig als een woonkern behandeld, dit is eveneens conform aan de selectie in het RSPL. De woonwijk Solterveld sluit aan bij de woonkern Opitter en de woonwijken Wiekersbeek en Hoogveld horen tot het stedelijk gebied.

Woonlinten

Het beleid in de geselecteerde linten richt zich op het ruimtelijk inpassen in het landschap, het optimaliseren van de (verkeers-)leefbaarheid en de betere aansluiting van het wonen op het publieke domein. Handelsactiviteiten kunnen slechts indien ze historisch gegroeid zijn.

Voor zonevreemde woonlinten wordt een ruimtelijk uitvoeringsplan opgesteld. Voor de andere linten wordt de ruimtelijke situatie aan een kwalitatief onderzoek onderworpen en worden waar nodig en mogelijk kleine ingrepen voorzien (bomen, hagen, afzoming naar landschap, bestrating, voetpaden, ...) die de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang verbeteren.

Selectie van woonlinten

| | Naam | Straat | Beleid |
|---|------------------------|--------|--------|
| 1 | Riekskensstraat | | RUP |
| 2 | Filterstraat | | |
| 3 | Peerderbaan | | |
| 4 | Hansweg | | RUP |

| | | | |
|----|----------------------------------|------------------|----------|
| 5 | Gerdingen-Barrier | Barrierstraat | RUP deel |
| 6 | Opitterkiezel (a, b en c) | | RUP deel |
| 7 | Veestraat | | |
| 8 | Achter de Weergraeven | Groenstraat | RUP |
| 9 | Hubesheide | | RUP deel |
| 10 | Meeuwerkiezel | | |
| 11 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat | RUP deel |
| 12 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat | RUP deel |
| 13 | Gruitroderkiezel 1 | | |
| 14 | Gruitroderkiezel 2 | | |
| 15 | Pater Coninxlaan | | RUP deel |
| 16 | Gerkenbergstraat 1 | | RUP deel |
| 17 | Gerkenbergstraat 2 | | RUP deel |
| 18 | Dijkstraat 1 | | |
| 19 | Dijkstraat 2 | | RUP deel |
| 20 | Beukenhofstraat | | |
| 21 | Maalbosstraat | | |
| 22 | Rorenweg | | RUP deel |
| 23 | Meeuwerkiezel 2 | | RUP |

Bijzondere woongroep 'Bekerring'

De 'Bekerring' wordt geselecteerd als een bijzondere woongroep omwille van zijn historisch gegroeide structuur en nog steeds herkenbare, bijzondere inplanting in het landschap.

Met de selectie als bijzondere nederzettingvorm wordt de historische betekenis van deze kransakkernederzetting onderkend en worden maatregelen ontwikkeld om het landschappelijk voorkomen te behouden en te versterken. De agrarische functie is prioritair voor het behoud van het gebied. Onderzoek naar de erfgoedwaarde van de afzonderlijke gebouwen of gebouwgroepen en van het aansluitende landschappelijke gegeven, kan leiden tot bescherming als monument of als landschap. Renovatie van bestaande waardevolle gebouwen primeert boven nieuwbouw. Voor renovatie en nieuwbouw kunnen gepaste voorschriften ontwikkeld worden, die rekening houden met de historische inplanting van de gebouwen (dakvorm, oriëntatie, bouwen omheen centrale koer, ..).

Landschappelijk kan de aanwezigheid van de 'ring' versterkt worden door het versterken van het groen in de beekvalleien van de Zuurbeek en de Aa-beek en door het toevoegen van kleine landschapselementen op de ringstructuur.

6.1.3.4 Verspreide bebouwing

Solitaire nederzettingen of verspreid liggende gebouwen zijn alleenstaande gebouwen of zeer kleine groepen van gebouwen in het buitengebied. Indien

deze gebouwen een bestemming hebben die overeenstemt met de gewestplanbestemming waarin ze gelegen zijn (vb. boerderij in agrarisch gebied), dan is de rechtszekerheid gegarandeerd. Indien niet, dan moet op basis van het afwegingskader van de zonevreemde gebouwen overwogen worden wat de mogelijkheden en beperkingen van het gebouw zijn. Indien het gaat om waardevolle gebouwen (zie landschappelijke structuur), dan gelden bijzondere maatregelen.

6.1.4 Woonbeleid

(zie kaart 72: woonbeleidsplan stedelijk gebied / Kaart 73: Woonbeleidsplan buitengebied)

Algemeen

Bree heeft een heel duidelijk onderscheid tussen het kleinstedelijk gebied en de kernen van het buitengebied. Vermits deze kernen slechts als woonkern in het buitengebied geselecteerd werden, is hun taakstelling minimaal en groeit het contrast tussen dorp en stad. Het RSPL selecteerde Bree bovendien als autonoom kleinstedelijk gebied. Dit betekent dat er weinig competitie is tussen de stad en het ruime ommeland.

Wonen moet voornamelijk in de kernen ontwikkeld worden; in het stedelijk gebied en de woonkernen.

Opitter heeft als belangrijkste woonkern van de gemeente eveneens een belangrijke betekenis voor het woonbeleid in het buitengebied. Tongerlo moet binnen zijn eigen mogelijkheden verder afgewerkt worden met bijzondere aandacht voor het behoud en de versterking van de historische ruimtelijke structuur van de kern en voor de overgang tussen het kerngebied en het omgevende open landschap. Beek sluit aan bij het kleinstedelijk gebied van Bree. Die kern is echter voldoende uitgerust en ook afgegrensd (door de Zuurbeek-Genattebeek) om als een zelfstandige woonkern verder te ontwikkelen. De kern van Gerdingen zal volledig opgaan in het kleinstedelijk gebied Bree, toch is het nodig om hier een herkenbare ruimtelijke eigenheid te behouden. De Vostert sluit niet aan bij het kleinstedelijk gebied. De dichtheid is te gering en er zijn nauwelijks nog groeimogelijkheden om op het niveau van een stedelijk gebied te geraken.

Woonprogrammatie

De taakstelling wonen, voor het kleinstedelijk gebied, met inbegrip van de natuurlijke aangroei, zoals aangegeven in het Ruimtelijk Structuurplan Limburg, bedraagt 960 eenheden. Voor het buitengebied kunnen volgens de gesloten prognose 362 wooneenheden ontwikkeld worden. In het totaal betekent dat voor Bree 1322 wooneenheden tussen 1992 en 2007.

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

6.1.4.1 Wonen in het kleinstedelijk gebied

Vraag en aanbod wonen in het kleinstedelijk gebied

| SYNTHESE WOONBEHOEFTE | VRAAG EN AANBOD 2002-2007 | | |
|--------------------------------------|---------------------------|--|---|
| stedelijk gebied | | | |
| VRAAG | L | | |
| taakstelling afbakeningsproces | 960 | RSPL | |
| reeds ingevuld 1992-2002 | -432 | gegevens Provincie (afbak. 2004) | |
| woonmutatiereserve (2,5%) | 70 | t.o.v. 52% woningbestand (5394 huishoudens 2002) | |
| totaal (min. en max.) | 598 | | |
| AANBOD | potentiëel | beschikbaar | |
| uitgeruste weg verkaveld (2002) | 119 | 48 | theoretisch aanbod particul. initiatief (80% / 10 jaar) |
| uitgeruste weg niet verkaveld (2002) | 451 | 68 | theoretisch aanbod particul. initiatief (30% / 10 jaar) |
| binnengebieden | 368 | 55 | theoretisch aanbod particul. initiatief (30% / 10 jaar) |
| woonuitbreidingsgebieden | 287 | 158 | realisatie Graevenveld |
| leegstand (1998) | 42 | 42 | |
| totaal (aanbod 2002-2007) | | 370 | |
| BEHOEFTE (min. en max.) | | 228 | |

Om de natuurlijke groei op te vangen en tegemoet te komen aan de opgelegde taakstelling moeten voor het stedelijk gebied nog 598 wooneenheden gecreëerd worden tussen 2002 en 2007.

De gewenste ruimtelijke structuur en de afbakening zijn de leidraad voor de invulling. Prioriteit gaat naar de verdichting van stadskern en –rand, het invullen van binnengebieden in het kerngebied en het stadsrandgebied. Vervolgens naar de nog resterende delen van woonuitbreidingsgebieden (zeer beperkt aanbod) en ten slotte naar nieuwe aansnijdingsmogelijkheden in zones die voor het ogenblik niet als woonzone zijn ingetekend. Dit zal nodig zijn om de resterende behoefte van 228 wooneenheden te realiseren.

Woonbeleid – lokatiegericht

In het specifiek lokatie gerichte woonbeleid wordt uitgegaan van 3 types van gebieden: de binnengebieden, de woonuitbreidingsgebieden en de uitbreidingsgebieden. Deze laatste categorie betreft gronden die nu geen woonbestemming hebben.

De voorziene dichtheid gaat in principe uit een minimum van van 25 woningen per ha. In een aantal gevallen wordt rekening gehouden met een grotere moeilijkheidsgraad, bijzondere terrein eisen en/of het werkelijke aantal indien dat nu reeds gekend is. In de tabel wordt met drie periodes gewerkt waarvan enkel de eerste periode (2002-2007) als richtinggevend beschouwd wordt, en in overeenstemming moet zijn met de hogere planningskaders. De cijfers voor de volgende periodes en de fasering moeten slechts als een eerste oriëntatie beschouwd worden. Deze zullen geëvalueerd en mogelijk herzien worden na 2007 als het beleid van de hogere overheden ter zake gekend is.

Tabel x: Binnengebieden, woonuitbreidingsgebiede en uitbreidingsgebieden in het stedelijk gebied

POTENTIEEL BESCHIKBARE WOONGEBIEDEN

stedelijk gebied

BINNENGEBIEDEN (B) / WOONUITBREIDINGSGBIEDEN (WU) / UITBREIDINGSGBIEDEN (U)

| | | opp. | aantal | 02-07 | 07-12 | resrve | initiatief | omschrijving, mogelijkheden en richtdichtheid |
|-----------------------|--------------------|------|--------|-------|-------|--------|--------------|---|
| binnengebieden | | | | | | | | |
| B1 | aan park dekenij | 0,05 | 5 | 5 | | | part. | 2 inbreidingslokaties aansluitend bij het park/begijnhof typologie / d>25wo/ha |
| B2 | Opitterpoort | 0,96 | 24 | | 24 | | part. | wooninbreiding met grondgebonden woningen / moeilijk realisatie / verschillende eigenaars / private tuinen / strategische ligging t.o.v. de stadskern / d>25wo/ha |
| B3 | kerkhof | 0,64 | 10 | | | 10 | part. | wooninbreiding / moeilijk realisatie / verschillende eigenaars / private tuinen / d> 15wo/ha |
| B4 | Stift 1 | 1,30 | 38 | 12 | 26 | | part. of RUP | wooninbreiding / terrein gesaneerd / masterplan werd opgemaakt / fase 1 is in ontwikkeling / d>28wo/ha |
| B5 | Mussenburg-sstraat | 1,41 | 36 | 30 | 6 | | part. | hoek in uitvoering / overige deel moeilijk realiseerbaar (private tuinen) / d>25wo/ha |
| B6 | Regenboog-sstraat | 0,30 | 5 | | | 5 | part. | wooninbreiding / moeilijk realiseerbaar (private tuinen) / d max 25wo/ha |
| B7 | pijpenfabriek | 0,37 | 12 | 12 | | | part. of RUP | renovatie en/of nieuwbouw verlaten fabriekspand (verbinding Gerdingpoort-Nieuwstadstraat)/ strategische ligging t.o.v. de stadskern / masterplan noodzakelijk / d > 25wo/ha |

| | | | | | | | | |
|-----|------------------------------|------|----|----|----|--------------|---|--|
| B8 | Oude straat - tuin | 0,74 | 25 | | 25 | part. | urban villa's in parkaanleg met behoud van historische ommuring (16e eeuw), kapelruïne en waardevolle bomen / voorstudie met masterplan is noodzakelijk / d max 25wo/ha | |
| B9 | Cobbenstraat | 0,30 | 8 | 8 | | part. | tweede fase van een wooninbreidingsproject / d>25wo/ha | |
| B10 | Passtraat 1 | 0,47 | 7 | | 7 | part. | restgebied van verkaveling open bebouwing / moeilijk te realiseren (private tuinen) / d benadert 25wo/ha | |
| B11 | Passtraat 2 | 0,10 | 4 | | 4 | part. of RUP | restgebied van verkaveling open bebouwing / deel te reserveren voor behoeften dagcentrum Open Kans / d max 25wo/ha | |
| B12 | Cosijnstraat | 0,38 | 16 | | 8 | 8 | part. | wooninbreidingsproject in parkachtige aanleg met behoud van waardevolle bomen / voornamelijk één eigenaar + Belgacom / strategische ligging t.o.v. de stadskern / d ongeveer 25wo/ha |
| B13 | Hellings | 1,90 | 48 | 32 | 16 | part. of RUP | woonuitbreidingsgebied / ontwikkelingsplan in opmaak / eerste fase ingediend / d>25wo/ha | |
| B14 | Driehoevenstraat | 0,60 | 12 | | 12 | part. | wooninbreiding in restgebied / deel aan Toleikstraat sluit best aan bij handelontwikkeling Toleik / d>25wo/ha | |
| B15 | Hoogveld | 1,80 | 27 | | | 27 | part. | ingesloten woongebied / moeilijk realiseerbaar (private tuinen) / geen ontsluitingsmogelijkheid over publiek domein / d>15wo/ha |
| B16 | Stift 2 | 0,51 | 15 | | 15 | part. | wooninbreidingsproject op de plaats van verouderde en deels verlaten ambachtelijke bedrijven / d>25wo/ha | |
| B17 | Rode Kruislaan | 0,41 | 11 | | 11 | part. | (1) renovatie/nieuwbouw Keerpuntstraat en (2) invulmogelijkheden in achtertuinen (moeilijk realiseerbaar) / d benadert 25wo/ha | |
| B18 | Kleine Schoolstraat | 0,60 | 9 | | 9 | part. | binnenliggende woonzone / moeilijke realisatie / private tuinen / d>15wo/ha | |
| B19 | Lindenhof 2 | 0,52 | 15 | | 15 | part. of RUP | tweede fase van een wooninbreidingsproject / verbeteringen publiek domein eerste fase mee opnemen / d>25wo/ha | |
| B20 | Vrijheidslaan Driehoeven | 3,14 | 50 | | 50 | part. | woonproject rond waardevolle vierkantshoeve / lage dichtheid aansluitend op villawijk en wonen rond binnenhof boerderij / d>15wo/ha | |
| B21 | Hoogveld/Drie- hoevenstr. | 0,28 | 7 | | 7 | part. | restperceel tussen bestaande woningen / d>25wo/ha | |

| | | | | | | | | |
|------|-------------------------------------|--------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-------------------|---|
| B22 | TISM/rijkswacht - Witte Torenstraat | 2,50 | 70 | | 50 | 20 | part. | renovatie en nieuwbouw als invulling van de rijkswacht kazerne en de school (TISM) die mogelijk herlokalisieren / projecten in studiefase / d>25wo/ha |
| | tussentotaal | 19,28 | 454 | 99 | 176 | 179 | | |
| | woonuitbreidingsgebieden | opp. | aantal | 02-07 | 07-12 | resrv | initiatief | omschrijving en mogelijkheden |
| WU 1 | Brugstraat | 1,70 | 40 | | | 40 | RUP | vervolledigen van bestaande verkaveling / stedelijk woningtype gewenst / d>25wo/ha |
| WU 2 | Graevenveld (deel 1) | 6,40 | 158 | 158 | | | BPA | project in uitvoering - gemeentelijk initiatief - (deel 2 = buitengebied) / d = 25wo/ha |
| WU 8 | Meeuwerkiezel | 5,36 | 135 | | 135 | | RUP | woonproject als binding tussen stadskern en Gerkenberg / deels ingenomen door garage / d>25wo/ha |
| | tussentotaal | 13,46 | 333 | 158 | 135 | 40 | | |
| | uitbreidingsgebieden | opp. | aantal | 02-07 | 07-12 | resrv | initiatief | omschrijving en mogelijkheden |
| U1 | Gerkenberg | 6,20 | 60 | 20 | 20 | 20 | RUP | Ontwikkelen als welzijns-campus / aangevuld met recreatie en wonen / prioritair / d>25wo/ha |
| U2 | Gerdingen kern | 1,71 | 20 | | 20 | | RUP | lagere dichtheid ('dorp in de stad')/ Soerbeek als groene structuur open houden / masterplan i.s.m. eigenaars vooraf gewenst / d < 25wo/ha |
| U3 | Gerdingen uitbreiding | 6,28 | 90 | | 45 | 45 | RUP | gemengd wonen/handel/hoogwaardige bedrijvigheid / d >25wo/ha voor woongedeelte |
| U4 | Bocholterkiezel 1 | 20,12 | 200 | | 100 | 100 | RUP | gemengd wonen/handel/hoogwaardige bedrijvigheid / d >25wo/ha voor woongedeelte |
| U5 | Kanaal zuid | 19,76 | 494 | | | 494 | gemeente | onderzoek naar haalbaarheid en RUP / d>25wo/ha |
| | tussentotaal | 54,08 | 864 | 20 | 185 | 659 | | |
| | ALGEMEEN TOTAAL | | 1651,0 | 277 | 496 | 878 | | |
| | | | 75 | | | | | |

binnengebieden

Het aantal nog aan te snijden woonuitbreidingsgebieden is uiterst beperkt. Het gebied Graevenveld (WU 2 deel1) is in ontwikkeling. Het gebied Brugstraat (WU 1) is het restant van een reeds vroeger aangesneden woonuitbreidingsgebied. Enige dichtheid is hier nog te bereiken indien de woonzone langs de Millenstraat bij dit gebied betrokken wordt. Voor het gebied Meeuwerkiezel werd met een BPA een kleinhandelszone aangezet. Omdat de grootschalige handel volgens de gewenste ruimtelijke structuur best geconcentreerd wordt in het gebied Toleik-Bocholterkiezel, is een woonbestemming voor dit gebied aangewezen. Deze woonzone maakt dan bovendien de verbinding tussen de nieuwe stedelijke welzijns-campus Gerkenberg met de stadskern.

De overige gebieden zijn alle inbreidingsgebieden of binnengebieden. De ontwikkeling ervan is in een aantal gevallen moeilijk te realiseren omwille van complexe eigendomsstructuren en de private tuinen die aangesneden worden. Het beleid gaat in de eerste instantie van een particuliere ontwikkeling van deze gebieden uit en zal deze zonodig met een ruimtelijk uitvoeringsplan inhoudelijk en juridisch ondersteunen. In een aantal gevallen (aangeduid als 'particulierinitiatief of RUP') wordt het initiatief in eerste instantie aan de particuliere eigenaars overgelaten. Indien er na 5 jaar na goedkeuring van dit structuurplan geen actie ondernomen werd, kan het gemeentebestuur een RUP opmaken en de ontwikkeling van het gebied aanvatten.

Uitbreidingsgebieden voor wonen.

Omdat de woongebieden en woonuitbreidingsgebieden van het kleinstedelijk gebied niet volstaan om het gewenste aanbodbeleid te realiseren, worden een aantal gunstig gelegen gebieden met een andere bestemming tot woongebied omgevormd. Het gaat om nieuwe woongebieden, gemengde woongebieden en om gebieden die nu een industriële of ambachtelijke bestemming hebben en die na herlocatie tot woongebied omgezet worden. Dit laatste kan slechts na een haalbaarheidsonderzoek.

6.1.4.2 Wonen in het buitengebied

Vraag en aanbod wonen in het buitengebied

Vlaanderen en de provincie Limburg voeren in hun structuurplan een stedelijk beleid, de groei van het buitengebied wordt daarom beperkt tot de natuurlijke aangroei van de eigen bevolking. Het woonbeleid in het buitengebied is eerder volgend op de ontwikkelingen die door particulieren worden aangezet, dan sturend. In het buitengebied is immers een groot deel van het woonpotentiëel gelegen in de zogenaamde juridische voorraad. Controle en sturing van deze particuliere invulling is nauwelijks mogelijk. Het beleid zal een permanent geactualiseerde toestand bijhouden, om waar nodig en mogelijk is, bij te sturen.

Woonpotentiëleel

Tabel 3: Inbreidingsgebieden en woonuitbreidingsgebieden in het buitengebied

| POTENTIEEL BESCHIKBARE WOONGEBIEDEN | | | | | | | buitengebied | |
|--|----------------------|-------|---------------|-----------|--------------|--------------|--------------|---|
| BINNENGEBIEDEN (B) / WOONUITBREIDINGSGEBIEDEN (WU) | | | | | | | | |
| | | opp. | aantal | 02-07 | 07-12 | resrv | initiatief | omschrijving en mogelijkheden |
| binnengebieden | | | | | | | | |
| B 23 | Pater Coninxlaan | 0,50 | 6 | | | 5 | part. | geen ontwikkeling in vooruitzicht |
| B 24 | Rozenlaan | 0,28 | 4 | 4 | | | huisvest. | vervolledigen van bestaande sociale woonwijk |
| B 25 | Wolstraat | 2,50 | 38 | 10 | 28 | | part. | eerste fase met 10 kavels is in aanvraag |
| B 26 | Dirixstraat | 0,72 | 11 | | | 11 | part. | geen ontwikkeling in vooruitzicht |
| B 27 | Maaseikerbaan | 1,50 | 23 | | | 23 | part. | geen ontwikkeling in vooruitzicht |
| B 28 | Omselweg | 0,90 | 14 | 14 | | | part. | verkavelingsaanvraag werd ingediend |
| B 29 | Bergstraat | 1,10 | 17 | | | 17 | part. | geen ontwikkeling in vooruitzicht |
| B 30 | Bosstraat | 2,90 | 44 | 22 | 22 | | part. | gefaseerde aanpak in BPA wijziging |
| | tussentotaal | | 155 | 50 | 50 | 56 | | |
| woonuitbreidingsgebieden | | | | | | | | |
| | | opp. | aantal | 02-07 | 07-12 | resrv | initiatief | omschrijving en mogelijkheden |
| WU 2 | Graevenveld (deel 2) | 4,73 | 71 | 40 | 31 | | | vervolledigen van bestaande verkaveling |
| WU 3 | Kipdorpstraat noord | 3,03 | 0 | | | 0 | | uitgevoerd |
| WU 4 | Kipdorpstraat zuid | 15,52 | 233 | | | 0 | | schrappen |
| WU 5 | Opstraat | 5,30 | 80 | | | 0 | | schrappen |
| WU 6 | Solterveld 2 | 1,80 | 27 | | | 27 | | in reserve houden |
| WU 7 | Dreelveld | 10,50 | 158 | 38 | 80 | 70 | gemeente | deel 1 in uitvoering/ deel 2 en 3 gefaseerd uitwerken met RUP |
| | tussentotaal | | 567,75 | 78 | 111,2 | 96,75 | | |
| | | | | | 5 | | | |

De tabel toont de mogelijk particulier te ontwikkelen binnengebieden en de woonuitbreidingsgebieden. Het aansnijden van deze eerste categorie is moeilijk te sturen. De gemeente kan voor minder gunstig gelegen projectgebieden de dichtheid zo gering mogelijk houden.

Woonbeleid buitengebied

Het aanbod langs uitgeruste weg en in binnengebieden binnen de huidige woonzones, die particulier aansnijdbaar zijn, voldoet in principe voor de nog

resterende vraag tot 2007. De gemeente wenst het ontwikkelen van de meest gunstig gelegen binnengebieden te stimuleren.

Lopende projecten in Tongerlo (Bosstraat - BPA), Opitter (WU 7 Dreelveld) en aansluitend op het stedelijk gebied in Beek (WU 2 Graevenveld deel 2), worden verder afgewerkt. Hierdoor wenst de gemeente een verdere willekeurige verspreiding tegen te gaan.

6.1.4.3 Woondifferentiatie

In principe voldoet het aantal gerealiseerde woningen in het kader van de sociale huisvesting aan de gewenste doelstellingen (minimum 10%). Omdat een aantal woonentiteiten uit de koopsector langzaamaan van hun sociaal kader vervreemd, zal bij elk overheidsproject een specifiek aanbod in dit kader overwogen worden. Bovendien moet voor elke deekern op zich naar een voldoende evenwichtig aanbod gestreefd worden. Bij particuliere projecten zal de gemeente toezien op een voldoende differentiatie naar woningtype, woonoppervlakte en kostprijs in het voorgestelde aanbod. Een sociale mix naar grootte van het huishouden, inkomens- en leeftijdscategorie is een uitgangspunt bij het beoordelen van projectvoorstellen en zal o.m. gerelateerd worden met het bewonersprofiel van de omgeving.

Voor het overige wordt gestreefd naar een voldoende differentiatie van het woningaanbod, voornamelijk om tegemoet te komen aan de wijzigende demografische context. Dit betekent dat er in de toekomst meer aandacht moet gaan naar woonvormen voor kleine huishoudens, alleenstaanden en aangepaste woonvormen voor senioren.

De gemeente maakt in dit kader een specifiek woonbeleidsplan op, waarin vraag, aanbod en woondifferentiatie gefaseerd aan bod komen.

6.1.4.4 Woonwagenvak

De gemeente zal het huidige zonevreemde woonwagenvak via een RUP zone eigen maken. Het biedt plaats aan een tiental vaste standplaatsen. Deze situatie is vertrouwd en sociaal ruimtelijk aanvaard. Het gebied sluit nagenoeg aan op de woonkern Vostert. Het is wenselijk dat omgevingsaanleg en de uitrusting van het woonwagenvak verbeterd wordt.

6.1.4.5 Beleid zonevreemde woningen.

Een gebouw met woonfunctie kan pas als zonevreemd beschouwd worden, wanneer de woonfunctie niet in overeenstemming is met de bestaande voorschriften van de bestemmingsplannen of goedgekeurde verkaveling.

De gemeente Bree zal voor de integratie of opname van de zonevreemde woningen één of meerdere gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) opstellen. Ze hebben tot doel om geleidelijk tot een betere en duidelijkere integratie te komen van de zonevreemde woningen. Ze zullen een kader aangeven voor het bouwvolume, de bouwwijze van het gebouw, maar ook het beheer en de inrichting van het perceel. Het is niet de bedoeling om bijkomende bouw mogelijkheden te creëren. Het kader voor de afweging van de verschillende woningen wordt weergegeven in bijgevoegd schema.

Randvoorwaarden worden opgesteld naargelang de selectie in de nederzettingsstructuur, de aansluitbaarheid op het woongebied, de ligging in bepaalde kwetsbare gebieden of specifiek per deelruimte. De regeling voor

zonevreemde woningen kan specifiek zijn per woning (bv. als waardevol gebouw) maar zal steeds geëvalueerd worden vanuit het deelruimtebeleid. De regelgeving kan, al naargelang de situatie, streng zijn of soepel.

De gemeente legt zelf geen beperkingen op aangaande bouwvolume en hanteert het bouwvolume zoals voorzien in het decreet. De gemeente legt wel restricties op aangaande de bouwwijze, de perceelsinrichting en beheer.

Er zijn twee bijzondere situaties die een uitzondering vragen:

- **De bestaande woning kan beschouwd worden als een waardevol gebouw** en bepalend zijn voor het landschap (historisch, landschappelijk en/of architecturaal waardevol), of bevindt zich in de “**Bijzonder woongroep Bekerring**”.

Voor deze gebouwen kan een gericht RUP opgesteld worden in functie van het behoud van het gebouw. Sommige elementen zijn echter om economische redenen niet te behouden indien er geen hedendaagse functie aan toegekend kan worden. Indien nodig en afhankelijk van baken tot baken, kunnen er meer mogelijkheden toegelaten worden naar volumevergroting en functiewijziging. Aangaande architectuur en structuur zullen voorwaarden opgelegd worden, zodat de herkenbaarheid van de baken niet geschonden wordt. Bouwwerken zullen bijvoorbeeld wel verbouwd mogen worden maar niet herbouwd. Een mogelijke functiewijziging hangt af van de deelruimte waarin ze zich bevinden. (zie hoofdstuk 4.2.2. Waardevolle gebouwen).

De selectie van deze gebouwen dient te gebeuren d.m.v. het opstellen van concrete selectiecriteria gebaseerd op bvb.:

- authenticiteit,
- ruimtelijk voorkomen,
- bouwfysische toestand,
- landschappelijke toestand, ...
- Artefacten
- Intactheid van het element
- Typerend karakter (vb.: langgevelhoeve met bijgebouw en koer, ...)
- streekeigen
- Het element heeft een bepaalde betekenis voor de gemeente, of het gebied waarin het zich bevindt.
- ...

Bovendien kunnen bestaande inventarissen en lijsten geraadpleegd worden (vb.: opgenomen in de Landschapsatlas, naslagwerken Heemkundige kring, ...).

De ontwikkelingsmogelijkheden voor zulke gebouwen dienen steeds afgewogen te worden op basis van de visie op de deelruimten en de deelstructuren.

Voor deze situaties stelt de gemeente een gebiedsdekkend RUP op. Deze woningen/gebouwen worden gebiedsgericht uitgewerkt.

- o Indien de zonevreemde woning gelegen is in een **selectie van de hogere overheid**, wordt het beleid gevoerd door de bevoegde overheid (Vlaams Gewest of Provincie).

Indien de woning gelegen is in een geselecteerde wooncluster of ze is als verspreidliggende woning ruimtelijk aansluitbaar aan de rand van een woonkern of het stedelijk gebied, kunnen naar bouwvolume meer mogelijkheden toegelaten worden, dan het decreet voorschrijft. Voor woonclusters worden ontwikkelingsperspectieven beschreven in de nederzettingsstructuur. Voor verspreidliggende woningen kunnen enkel maximaal de voorschriften van het bestaande, naastliggende gebied gehanteerd worden

Indien de verspreidliggende woning niet aansluitbaar is aan de rand van een woonkern of het stedelijk gebied, wordt het beleid afgewogen ten opzichte van de deelruimten.

Het Schema “Beleidskader zonevreemde woningen gemeente BREE” geeft het kader aan voor de integratie van de zonevreemde woningen en geeft ook aan hoe de juridische toestand zal bepaald worden (RUP). De tabel geeft ook reeds een indicatie van de te nemen maatregelen.

Beleidskader zonevremde woningen gemeente BREE

| SITUTATIE | RUIMTELIJK KWETSBARE GEBIEDEN | VERSPREIDLIGGENDE WONINGEN AANSLUITBAAR AAN DE WOONKERNRAND (Richtafstand < 50 m) WOONCLUSTERS | VERSPREIDLIGGENDE WONINGEN NIET AANSLUITBAAR AAN DE WOONKERN- OF STADSRAND WOONLINTEN | | | | WAARDEVOLLE GEBOUWEN GELEGEN IN DE "BIJZONDERE WOONGROEP BEKERRING" |
|--|---|--|---|--|---|--|---|
| | VL. GEWEST + PROVINCIE | | DEELRUIMTEBELEID | | | | |
| | In of aan de rand van | | VERSTEDELIJKT GEBIED | OPEN LANDBOUWVLAKTE | VALLEI VAN DE SOERBEEK | ST.-MARTENSHEIDE VALLEI VAN DE IFFER SOLTERHEIDE | |
| afwegingskader | Gewestplanbestemmingen natuur, enz. GEN of GENO Natuurverbindingen provincie | Verspreidliggende woningen ruimtelijk aansluitbaar aan de woonkernrand: SELECTIE: Woonclusters | Deelruimte voor ontwikkeling van stedelijke functies | Deelruimte met hoofdfunctie landbouw | Deelruimte met verweving van functies ivf lokale behoeften (natuur, landbouw, wonen, werken, recreatie,...) | Deelruimte met verweving van functies ivf. Natuur en landbouw | <ul style="list-style-type: none"> - Waardevol gebouw (op basis van duidelijke selectiecriteria die nader worden bepaald bij het opstellen van het RUP) / (basis is de niet-limitatieve lijst in het richtinggevend deel) - monument - dorpsgezicht - ankerplaats Vlaams Gewest - selectie: "bijzondere woongroep Bekerring" |
| situering in Bree | | | Zie aanduiding deelruimten op kaart | Zie aanduiding deelruimten op kaart | Zie aanduiding deelruimten op kaart | Zie aanduiding deelruimten op kaart | Gebouwen te beschouwen als waardevol voor het landschap (op basis van duidelijke selectiecriteria die nader worden bepaald bij het opstellen van het RUP) / (basis is de niet-limitatieve lijst in het richtinggevend deel) |
| Volumebepering 1 = instandhouding 2 = ontwikkelings-perspectieven decretaal vastgelegd 3 = meer ontwikkelings-perspectieven dan decretaal vastgelegd | <p style="text-align: center;">-----</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p>of aankoop door Vlaams Gewest of Provincie of voorstel soepelere regeling vanuit gemeente</p> | 3 | 3 maar steeds af te wegen in functie van de toekomstige ontwikkeling van het gebied | 2 | 2 | 2 | <p>Ontwikkelingsperspectieven af te wegen per waardevol gebouw en op basis van de visie op de deelstructuren en de deelruimten</p> |
| Mogelijke randvoorwaarden perceelsinrichting | | Verordening ter afwerking van de dorpsrand, resp. stadsrand van toepassing | niet relevant | Integreren in open landschap (ev. Terug aanplanten van bosjes) KWZI | Verweving en integratie in het kleinschalig landschap KWZI | Verweving en integratie in het kleinschalig landschap KWZI | |
| Meerdere wooneenheden | | Beperkt mogelijk in bestaande gebouwen (ivf voorschriften aanliggend woongebied, verkaveling, of BPA) Niet toegelaten in woonclusters | ja | nee | nee | nee | |
| functiewijziging | | Enkel bestaande activiteiten, indien niet hinderlijk voor de omgeving | Niet relevant | Enkel toegelaten naar landbouwfunctie | Niet toegelaten | nee | |
| Type RUP ZONEVREMDE WONINGEN | | Gemeentelijk RUP zonevremde woningen (kan opgesteld worden in 1 of meerdere RUP's) | DECREET RO is van toepassing | | | Gemeentelijk RUP zonevremde woningen (onder de vorm van een gebiedsdekkend RUP per waardevol gebouw) Gemeentelijk RUP "Bekerring" (onder de vorm van een gebiedsdekkend RUP per waardevol gebouw) | |

6.1.5 Verdere uitwerking

6.1.5.1 Visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied Bree

(zie kaart 74: Gewenste ruimtelijke structuur Bree-centrum)

Inleiding

De gewenste ontwikkeling van het stedelijk gebied stemt in grote lijnen overeen met de afbakening zoals die totnogtoe door de provincie wordt voorgesteld. Daar waar het gaat om verfijningen en waar (beperkte) afwijkingen ten opzichte van de gewenste ruimtelijke structuur zoals door de provincie opgemaakt, zichtbaar zijn, moeten deze beschouwd worden als een suggestie aan het adres van de provincie.

Context voor de gewenste ruimtelijke structuur

Het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en het provinciaal ruimtelijk structuurplan stelden volgende bindende context vast:

Vertrekpunt is Bree als kleinstedelijk gebied van provinciaal niveau. Het kanaal, de omleidingsweg als primaire weg 2 en de secundaire weg Bree-Meeuwen-Genk, zijn de belangrijkste lijninfrastructuren. Net voorbij het industrieterrein aan de overzijde van het kanaal, werden vogelrichtlijn- en habitatrictlijngebieden vastgelegd. Richtinggevend voor de context van het kleinstedelijk gebied zijn de geselecteerde open ruimte verbindingen en de agrarische macrostructuur. De taakstelling wonen en de behoefte aan ruimte voor bedrijvigheid en diensten bepalen mee de grootte van het kleinstedelijk gebied.

Ruimtelijk concept voor de gewenste structuur

Het kleinstedelijk gebied Bree, versterkt met stedelijke functies, is centraal gelegen in de gemeente. Als ruimtelijk model kiest Bree niet voor het traditionele radiaal-concentrisch model, dat vrij typisch is voor historische steden met een harmonische, geleidelijke en ononderbroken groei. Het voorgestelde stadsmodel heeft wel **een radiaal-concentrisch midden**, met de historische stadskern, daar omheen de stadsrand en radiale verbindingen vanuit het ommeland. Maar van dit basismodel wordt afgeweken, omdat het enerzijds voor een groot gedeelte ingepakt wordt tussen de steilrand en het kanaal en anderzijds **doorsneden door een dwarse ontwikkelingsas en groene spieën**, die de omliggende openruimte structuur diep in het stadsweefsel doortrekken.

De gewenste ruimtelijke structuur

De gewenste ruimtelijke structuur die de gemeente suggereert heeft elementen van verschillende groeimodellen in zich: compact omdat de bestaande **radiaal-concentrische structuur** verdicht wordt, **maar gelijktijdig meerkernig** ontwikkeld en zelfs vrij open waar bewoning en open ruimte verweven worden. We zouden het een nederzettingsstructuur kunnen noemen met een voornamelijk concentrische groei waarnaast verdichtingsplekken, groene corridors (kanaal en Zuurbeek) en groene insteken.

Het stedelijk gebied heeft een meerkernige structuur, waarin elke kern een herkenbare eigenheid heeft. De **historische stadskern van Bree blijft het**

belangrijkste knooppunt en ook het sterkst beeldbepalende icoon van de stad. De andere herkenbare kernen in het grotere geheel zijn: de dorpskern Gerdingen, de handelsontwikkeling Bocholterkiezel/Toleikstraat en de welzijns-campus 'intra muros' **Gerkenberg**.

De agrarische macrostructuur omsluit het stedelijk gebied nagenoeg volledig. De open ruimte dringt met groene spieën op een aantal plaatsen tot tegen de stadskern in het stedelijk gebied binnen. Concentrische open ruimte corridors verbinden de radiale groenstroken. Andere elementen van de landschappelijke structuur zoals het kanaal, de steilrand, de Breeërstadsbeek en de Zuurbeek begrenzen of doorsnijden het gebied. Landschappelijke en stedelijke kwaliteiten worden hierdoor in elkaar gevlochten.

De ruimtelijke structuur van het **kerngebied** die de gemeente suggereert, wordt voornamelijk bepaald door twee stedelijke polen: de historische stadskern met daaromheen een herkenbare boulevard en de **Toleikstraat – Sportlaan** met handelsontwikkelingen ter hoogte van **Toleik en Bocholterkiezel**. De oude kern heeft een fijnkorrelige structuur, met een sterk verscheiden en kleinschalig aanbod van handel, horeca en diensten. De stadskern is het uitgelezen terrein voor de voetganger. De handelsontwikkelingen Toleik en Bocholterkiezel zijn complementair aan de historische kern, hier wordt ruimte gecreëerd voor kleinhandel van een grotere schaal die in de stadskern geen ruimte vindt. Een deel van het actuele handelsaanbod heeft immers een oppervlaktebehoefte, die niet past in de fijnkorrelige structuur van de historische stadskern. Bij de branche-selectie zal een keuze moeten gemaakt worden in functie van de beoogde complementariteit van het handelsaanbod. Korte en herkenbare verbindingen moeten de handelsclusters met de stadskern linken.

De boulevard omheen de stadskern en de strip zijn **ontwikkelingsassen** die als sterk herkenbare stedelijke ruimtes moeten ontwikkeld worden. Een tweede ontwikkelingsas vertrekt aan de Gerkenberg en wijst via de stadskern, de strip en over het kanaal naar het industriegebied. In het zuidwestelijk deel vormt deze ontwikkelingsas de verbinding van de nieuwe en gerenoveerde welzijns-campus Gerkenberg en het recreatiepark Boneput, met de stadskern. In het noordoostelijk deel volgt de ontwikkelingsas de nu reeds sterk herkenbare Kanaallaan (zie foto) en wordt over het kanaal een nieuwe herkenbare drager voor de ontwikkeling en de imago-versterking van het industrieterrein. De mogelijk nieuwe woonontwikkelingen langs de Kanaallaan (LAG) worden door deze as gedragen.



Foto: historische stadskern op de voorgrond met Kanaallaan als duidelijke verbinding naar het kanaal en het industriegebied op de achtergrond; de voorgestelde ontwikkelingslijn.

De gewenste ruimtelijke structuur kan verder beschreven worden vanuit Volgende ruimtelijke categorieën: de grote aaneengesloten functies of gebieden, de ontsluitingsstructuur en de beeldbepalende elementen, die zowel ontwikkelingsassen kunnen bevatten als grenzen en bakens.

1. gebieden/gehelen/stroken/bestemmingen

Het stedelijk gebied wordt in de suggestie van de gemeente in grote lijnen bepaald door de stadskern, de stadsrand, de zuidelijke overschrijding van de N73 en het industrieterrein Kanaal Noord.

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

In het zuidelijk deel wordt de tweede ring overschreden. Vier specifieke gebieden worden met elkaar verbonden en vormen de overgang tussen het

stedelijk gebied en het buitengebied: de **Gerkenberg** als welzijns-campus met aanvullend wonen en recreatie, de **Boneput** als recreatiegebied, de **Viggel** als (kasteel-)parkgebied en groene wig tot in het centrum en de **scholencampus Sint-Jacob**. Een aantal interessante boerderijen en buitenplaatsen ('kasteeltjes') kunnen in een fiets-wandelroute met elkaar verbonden worden en als een netwerk een bindend gegeven zijn voor de vier gebieden.

De Boneput wordt ontwikkeld als recreatiegebied met gemengd lokaal en regionaal belang. Het gebied is aan upgrading toe en moet beter ingepast worden in het landschap (overgang naar de Kluis en de nieuwe begraafplaats), mogelijk met een golfterrein. De oude gebouweninfrastructuur is ondermaats, de bereikbaarheid, toegang en opvang (parking) dienen verduidelijkt.

Het industrieterrein kanaal Noord wordt aan drie zijden uitgebreid. In deze nieuwe ontwikkeling dient een betere overgang gemaakt te worden naar het omgevende agrarische landschap met een kleinschalige structuur en veel groen. Verder kan de ontwikkelingsas zorgen voor een verbetering van het imago van het industrieterrein en een verbinding naar de stadskern. Het bedrijventerrein dient o.m. hiermee landschappelijk beter ingepast te worden en de beeldvorming en het imago dienen versterkt.

2. ontsluiting/lijninfrastructuur

De ontsluitingsstructuur omvat drie niveaus. Het regionaal niveau met de primaire wegen en hun verlengde, benadert het centrumgebied en ontwijkt het gedeeltelijk. Het tweede niveau wordt gevormd door de radiale wegen die de omgevende dorpen en gemeenten met het stedelijk gebied verbinden. Het derde niveau zijn de plaatselijke wegen en straten. Voor het eerste en de tweede niveau is een goede fietsinfrastructuur noodzakelijk.

Op het eerste niveau suggereert de stad een betere verbinding vanuit Bree en omgeving naar het zuiden (E314/A2 in Genk) via de N76. De gemeente ziet af van het gewestplantracé voor de N731.

De N73 en de N731 wordt een aanleg als verkeersweg met het karakter van een expresweg omheen het kerngebied voorgesteld. Uitzondering wordt gemaakt voor het zuidelijke deel (Rode Kruislaan), tussen de stadsrand en de zones Boneput en Wiekersbeek/scholencampus, dat aan te leggen is als een verkeersveilig oversteekbare doortocht. Voor de overige delen zijn de primaire wegen als barrières voor de woonontwikkelingen op te vatten en/of vormen ze een begrenzing van het stedelijk gebied.

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

De ontwikkelingsassen of structurerende assen worden als een boulevard of laan aangelegd. Dit zijn verblijfsgebieden, die nieuwe ontwikkelingen (Gerkenberg, LAG, industrieterrein) met de stadskern moeten binden en de relatie leggen met de open ruimte van het Kempens plateau en de Vlakte van Bocholt (broekgebied) of de sfeer van een woonwinkelgebied aannemen (Toleikstraat-Sportlaan)

De Zuid-Willemsvaart is een andere belangrijke lijninfrastructuur met een meervoudige betekenis (economisch, toeristisch, natuur), die op de industriezone na, de overgang vormt tussen het verstedelijkt gebied en het buitengebied.

De lijninfrastructuren van bovenlokaal niveau die het kleinstedelijk gebied doorsnijden, worden ofwel conflictvrij ingericht ofwel als een doortocht beschouwd, indien de verblijfsfunctie even belangrijk is als de verkeersfunctie. De doorsnijding van het kleinstedelijk gebied moet tot een minimum beperkt blijven.

3. Ruimte- en beeldbepalende elementen

De beeldbepalende elementen moeten het stedelijk gebied herkenbaar maken. Sterk herkenbare ruimtelijke gebieden zijn de historische stadskern, de dorpskern van Gerdingen, de stedelijke ontwikkeling van het gebied Gerdingen - Bocholterkiezel en Gerkenberg. Kerktorens zijn herkenbare bakens. De ontsluitingsstructuur van regionaal niveau is beeldbepalend door zijn aanleg en omdat ze in vele gevallen de grens vormt van het stedelijk gebied. De stedelijke ontwikkelingsas Gerkenberg/industriezone kanaal Noord, de boulevard en Toleikstraat-sportlaan worden op een verwante herkenbare manier aangelegd. Het kanaal is tegelijkertijd een belangrijke lijninfrastructuur, gedeeltelijk grens van het stedelijk gebied en een natuurlijke insteek in dat stedelijk gebied.

Ontwikkelingsmogelijkheden en prioriteiten

Wonen

Ontwikkelingen binnen woonzones van het gewestplan:

Naast het ondersteunen van particuliere initiatieven in binnengebieden en het particuliere invullen van de onbebouwde percelen langs uitgeruste wegen suggereert de gemeente volgende inbreidingsgebieden en ingesloten woonuitbreidingsgebieden prioritair aan te snijden voor de periode 2002 - 2007¹:

- Aan park dekenij (B 1 – 5 wooneenheden)
- Opitterpoort-Leeuwerikstraat (B 2 – 24 wooneenheden)
- Stift (B 4 – 12 wooneenheden)
- oude pijpenfabriek (B 7 – 12 wooneenheden)
- Cobbenstraat (B 9 – 8 wooneenheden)
- Hellings (B13 – 48 wooneenheden)
- Driehoevenstraat (B14 – 12 wooneenheden)
- Brugstraat-Millenstraat (WU 1 – 40 wooneenheden)
- Graevenveld (WU 2 – 158 wooneenheden)

Een herlocalisatie van de technische school naar de scholencampus kan eveneens mogelijkheden voor verdichting van het wonen in het kerngebied geven.

Als suggestie de potentiële ontwikkeling buiten de woonzones van het gewestplan (2002-2007)

¹ De aangegeven cijfers geven een oriëntatie van de mogelijke potenties van het gebied, de cijfers zijn niet richtinggevend noch bindend.

1. prioritair: Gerkenberg (U1) als een herbestemming van dit markant erfgoedgegeven tot een nieuwe stedelijke welzijns-campus met aanvullend recreatie en een beperkt woonaanbod en met aansluiting op het stadscentrum. In dit gebied worden verschillende functies gemengd ontwikkeld: diensten – recreatie – wonen.
2. omwille van een goede ruimtelijke ordening kunnen volgende bestemmingswijzigingen van industrie of KMO naar wonen overwogen worden: Kanaal-zuid (U5) en Veeweide
3. andere mogelijkheden, per fase een naargelang de behoefte: Meeuwerkiezel uitbreiding (WU8), Gerdingen (U2-U3), Bocholterkiezel-tweede ring (U4)

Bedrijven

De keuze van mogelijke locaties voor bijkomende bedrijven hangt eveneens af van: de gewenste ruimtelijke structuur, een afwegen van mogelijkheden en een keuze al naargelang de behoefte. Mogelijkheden: zichtlocaties met hoogwaardige bedrijven, gecombineerd met kleinhandel worden ontwikkeld tussen Bocholterkiezel en omleidingsweg, zichtlocaties zonder kleinhandel kunnen ontwikkeld worden langs de grote ring en verdere uitbreidingen van het industrieterrein Kanaal-Noord.

In het goedgekeurd rapport “Afbakening KSG Bree” van juni 2005, opgemaakt door de Provincie Limburg worden de ruimtelijke randvoorwaarden voor de ontwikkeling van delen van het kleinstedelijk gebied aangegeven.

6.1.5.2 visie op de ontwikkeling van Opitter

(zie kaart 75: Gewenste ruimtelijke structuur Opitter)

Opitter is de grootste woonkern van de gemeente. De kern is goed uitgerust en heeft een vrij autonome sociaal-ruimtelijke betekenis. Het dorp is ontstaan op het snijpunt van de Itterbeek en de weg Bree-Maaseik. De woonontwikkelingen zijn sterk uiteengelegd en volgen voornamelijk de richting van de gewestweg. De bebouwingslinten die op de Molenstraat na alle in de kern vertrekken, vervagen in het landschap. Er is geen duidelijke overgang tussen de bebouwde en de open ruimte. Enkel de steilrand met bebost plateau vormt een ruimtelijk herkenbare barrière voor de verspreide bebouwing (nevelstructuur). Lokale handel, diensten en school liggen voornamelijk ten noorden van de Itterbeek. Het grootste aantal bewoners woont in het zuidelijk deel. Dit legt bijzondere vereisten voor lokale bereikbaarheid en veiligheid op aan de gewestweg.

Gewenste ruimtelijke structuur

Om de herkenbaarheid en de eigenheid van de woonkern te versterken worden belangrijke ruimtelijke elementen sterker in beeld gebracht. De dragers van de gewenste ruimtelijke structuur zijn:

De hoofdstraat aangelegd als doortocht met een centraal dorpsplein met kerk en brouwerij als meest herkenbare plek. De gewestweg moet aangepast worden in

functie van de lokale ontsluiting en de bereikbaarheid van handel en diensten. Een goede inpassing van ruimte voor fietsers en voetgangers is van groot belang. Op cruciale plaatsen (dorpsplein, kerk, school, ..) moet een veilige overstekbaarheid gegarandeerd zijn. De Wissel is het oude tramplein van Opitter, het heeft eerder een dienstverlenende functie als parkeerterrein en als ruimte voor evenementen. De loop van de Itterbeek en de beschermde pastorij zijn bijzondere gegevens die aansluitend op de Wissel kunnen gerehabiliteerd worden. Dorpsplein en Wissel hebben beide hun actuele eigenheid en historische oorsprong. De betekenis en hiërarchie van beide pleinen mag niet verward worden¹.

Het gehucht Solt met Sint-Antoniuskapel aan de ene zijde en de OLV-kapel aan de andere zijde van de doortocht, zijn markant als entree of eindpunt. De lintbebouwing tussen de kernen van Opitter en Solt wordt waar nog mogelijk is stopgezet. Ruilen van bouwgronden is een mogelijkheid om dit doel te realiseren. De omgeving van de kapel van Solt kan aangelegd worden als de kern van een gehucht. Met structureel groen, de aanleg van de omgevende publieke ruimte en de weide en een iets dichtere bebouwing kan dit gebied omgevormd worden tot een boeiend kerntje.

De vallei van de Itter is een tweede structurerende as van het dorp. Ze onderbreekt de woonlinten en maakt de verbinding met het omgevende natuur- en wandelgebieden. In de kern moet de beek en haar omgeving duidelijker als groene as geaccentueerd worden. Natuurgebied, Pollismolen, kasteelpark (Itterdal), kern en nieuwe woonontwikkelingen kunnen langs de beek met elkaar verbonden worden.

Het kasteelpark als een centraal groen kader met voornamelijk een passief recreatieve betekenis en als verbinding van de kern met de molens en de beekvalleien. De mogelijkheid om de lagere school te herlokalisieren in het eerste deel van het kasteelpark zal een aantal dorpsfuncties dichterbij elkaar brengen.

De steilrand blijft een heel duidelijke grens voor de ontwikkelingen van het dorp. De agrarische bestemming aan de voet van de steilrand creëert de nodige afstand. Dit beeld moet behouden blijven.

In de ruimere omgeving van het kerngebied moeten bijzondere plekken voldoende geaccentueerd worden en zonodig kwalitatief verbeterd: de Polismolen en omgevend wandel- en bosgebied, lokale sportinfrastructuur in de oude zandgroeve, historische kapel van Opitter (bezinningsplek)

Om de herkenbaarheid van de kern te vergroten wordt het bebouwde gebied t.o.v. de open ruimte waar mogelijk beter afgezoomd. De gewenste afzoming vergt een gedetailleerde ontwerpmatige studie, zowel een verdichting van het groen als een verdichting van de bebouwing kunnen het contrast tussen bebouwing en open ruimte beter zichtbaar maken

De sociale woonwijk 'Solterveld' heeft slechts één toegang, die bovendien van de dorpskern is afgekeerd. Met het inbreiden van het tussenliggende binnengebied kan de wijk beter naar de kern ontsloten worden, hetgeen voornamelijk voor voetgangers en fietsers van belang is. Een sociale mix en andere woningtypes in het tussengebied moeten de wijk uit haar isolement halen.

¹ cfr. VLM inrichtingsplan Opitter

Wonen

De voornaamste prioriteit is de verdichting van de kern met een gedifferentieerde bebouwing. Verscheidenheid in typologie voor verschillende doelgroepen is belangrijk voor de leefbaarheid van de kern (jonge gezinnen, alleenstaanden, zelfstandig wonende bejaarden, gewone gezinnen,...). Een verschil in woonvormen kan mensen ertoe aanzetten sneller te verhuizen binnen de eigen kern en zo plaats te maken voor bijvoorbeeld jonge gezinnen. De heterogeniteit neemt toe en het draagvlak en de leefbaarheid van het dorp versterkt.

De gewenste woonuitbreiding kan met het al aangezette BPA Dreelveld fasegewijs tot stand komen. De inbreiding tussen Solterveld en de kern is een tweede mogelijkheid om projectmatig te ontwikkelen.

Bij een zeer gedetailleerde ontwerpmatige studie van het gebied kunnen niet vanzelfsprekende maar toch interessante mogelijkheden voor nieuwe bebouwing gevonden worden: hergebruik en eventuele uitbreiding en herinterpretatie van bestaande bebouwing, verdichting bij de afzoming naar de open ruimte, kleinschalige verdichting tussen bestaande bebouwing, ..

Handel

De handel is van louter lokale betekenis en heeft een beperkte oppervlakte behoefte. Voor zover de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt, is een verweving van wonen en handel mogelijk.

Bedrijvigheid

Het voornaamste en meest herkenbare bedrijf van de dorpskern is de brouwerij. Dit bedrijf is sterk verweven met de sociale en met de ruimtelijke context van het dorp, het is ook ruimtelijk zeer sterk herkenbaar. Het bewaken en verbeteren van de huidige ruimtelijke kwaliteit en het voorkomen is een belangrijke opgave, zeker nu schaalvergroting en mogelijke andere productie- en distributievormen noodzakelijk worden. Dit geldt zowel voor het beeldbepalende hoofdgebouw op het plein als voor de opslagplaats aan de achterzijde (zicht vanuit Neerglabbeek). Voor het overige wordt in de woonkern Opitter geen bedrijvigheid voorzien. Voor de bestaande zonevreemde bedrijf (steenkapper) wordt aan een uitdoofbeleid gedacht of aan herlokatie.

Sport en recreatie

De sportaccommodatie van Opitter ligt verspreid en is nergens echt volwaardig. Het aantal terreinen in de oude zandgroeve is te beperkt, bij het voetbalterrein achter de kapel ontbreekt de ondersteunende accommodatie, de sporthal in het kasteelpark heeft dan weer geen buitenterrein. Indien deze verspreide benadering kan opgegeven worden en er bovendien nog samengewerkt kan worden met Tongerlo, ontstaan er nieuwe mogelijkheden. Een lokatie met voldoende oppervlakte kan aansluitend aan de kern van Opitter in het binnengebied (richting Tongerlo) gevonden worden. Een samenbundeling van nieuwe voorzieningen impliceert een uitdoofscenario voor de huidige lokaties (kapel, zandgroeve)

Verkeersstructuur en doortocht

De hoofdstructuur wordt bepaald door de gewestweg (N 721) en de weg Neerglabbeek-Tongerlo, die elkaar op het dorpsplein snijden. De N721 verwerkt vrij veel lokaal verkeer (Bree-Maaseik), maar werd niet geselecteerd als primaire of secundaire weg. De weg heeft hierdoor een louter lokale betekenis. De overige wegen en straten zijn strikt lokaal. De aanwezige voetgangers- en fietsverbindingen kunnen verder uitgewerkt als een veilig alternatief netwerk.

6.1.5.3 visie op de ontwikkeling van Tongerlo

(zie kaart 76: Gewenste ruimtelijke structuur Tongerlo)

Tongerlo is een door het kanaal geïsoleerde, vrij autonome kern met een sterke ruimtelijke herkenbaarheid. De kerktoren als baken in het landschap, de gesloten bebouwing van de dorpskern en de vallei van de Itterbeek zijn de meest kenmerkende gegevens. Tongerlo is de meest karakteristieke dorpskern van de gemeente en werd in het 'jaar van het dorp' (1978) als dusdanig gekoesterd. 25 jaar later is de ruimtelijke kwaliteit van de kern duidelijk verminderd. Positieve ontwikkelingen zijn het fietsroutenetwerk en de nieuwe lokale sporthal. Het fietscafé is hiervan één van de eerste zichtbare effecten. De locatie heeft potenties voor waterrecreatie en mogelijk een kleine passantenhaven.

Omwille van karakteristieke historische structuur van Tongerlo wordt gekozen voor een traditionele ruimtelijke aanpak, met herstel en versterking van de oorspronkelijke dorpsstructuur als hoofddoel.

Gewenste ruimtelijke structuur

Voor de herwaardering van de ruimtelijke structuur worden volgende ruimtelijke dragers of ingrepen voorgesteld:

De Ittervallei, de dorpsstraat en de Bosstraat als drie evenwijdige structurerende lijnen die elk op een karakteristieke wijze verschillend van elkaar ontwikkeld worden.

1. De beekvallei als een groene natuurlijke as, met oeverbeplanting en omgeven door waterminnende bomen, die vanuit de dorpskern als een groen scherm zichtbaar zijn. Nu is de Itter slechts op enkele plaatsen bereikbaar. Een wandelroute langs de beek, om te beginnen tussen de watermolens, zou de toeristische betekenis van de kern versterken.

De Dorpsstraat moet de centrale drager van de dorpsstructuur en meest herkenbare ruimte blijven; een straat met een gesloten bebouwing, waaraan de twee belangrijkste pleinen (kerkplein en dorpsplein) zijn gehecht. Recent zijn er te veel gaten in de straatwand ontstaan en niet meer ingevuld. De architecturale kwaliteit van de recente invullingen is bovendien niet steeds in overeenstemming met de goede architecturale kwaliteit van de historische kern.

De Bosstraat als een laan aanleggen die de groenstructuur vanaf de brug verder zet en een groene parallel vormt met de beekvallei.

2. Een netwerk van paden en wegjes voor fietsers en voetgangers, die de drie structurerende lijnen op verschillende plaatsen verbinden en de dorpskern fijnmazig dooraderen. Voor de lokale bereikbaarheid en de toeristische

aantrekkelijkheid van de dorpskern is het behoud en het versterken van dit weefsel een pluspunt.

3. Een zeer duidelijke afzoming van de lintbebouwing en de verspreide bebouwing in de omgeving. De overgang of het contrast tussen de bebouwde kern en het open landschap moet zo sterk mogelijk worden. Hiertoe worden groenschermen aangelegd op plaatsen waar de bebouwing op een rommelige wijze in het landschap overgaat, de bebouwing in de uitlopers wordt intern verdicht en waar mogelijk kan de bebouwing zich op een positieve wijze naar het omgevende landschap richten.

4. Het kanaal als fysieke grens en lineaire groene landschappelijke structuur vormt de grens van de dorpsontwikkeling.

5. Een groenstructuur die in het dorp verweven zit en op elkaar aansluit. Met als voornaamste lijnen: het kanaal, de Bosstraat als laan en de Itterbeekvallei. Hierop sluiten groene plekken aan zoals het kerkplein en het dorpsplein, entrees bij het binnenkomen van de dorpskern, groene plekken in binnengebieden en in de nog aan te leggen woongebiedjes.

6. Aandacht voor behoud en herstel van kleinschalige dorpsarchitectuur: kapellen (o.m. herstel kapel Sjassen), veldkruisen, kerkhof bij de kerk, ...

7. Heraanleg of opwaardering van de open ruimte van het dorpsplein.

Wonen

Hoofdaccent moet liggen op de verdichting van de kern in de zone Bosstraat, Keyaertstraat-Dorpstraat en tot aan de Itterbeek. Een aantal woonverdichtingsprojecten op cruciale plaatsen en van een goede architecturale kwaliteit zouden in stimulans kunnen vormen voor hoognodige dorpskernherwaardering. De hoeken van straten en woonstroken op het einde van zichtlijnen in de dorpskern zijn prioritaire lokaties.

De woonuitbreiding is beperkt en moet zeker gefaseerd en met kleine aantallen tot stand komen. Volgende lokaties komen in aanmerking: voornamelijk het gebied tussen Bosstraat en Keyaertstraat en verder kleinere ingrepen in de Pastorijstraat en de Beekstraat (nog verder te onderzoeken).

Grote boerderijen kunnen als vormen van gemeenschapsbetrokken wonen ontwikkeld worden. Belangrijk is het behoud ervan als een ruimtelijk samenhangend geheel, geen fragmentatie of verkaveling, maar wonen rond een gemeenschappelijke binnenhof bijvoorbeeld. Bij elke nieuwbouw en renovatie in de dorpskern moet gewaakt worden over de architecturale kwaliteit van de nieuwbouw

Handel, voorzieningen en bedrijvigheid.

De handel is van louter lokaal belang en verweven in het woonpatroon.

Sport, recreatie en jeugdvoorzieningen concentreren zich in de omgeving van de school, met de nieuwe sporthal 'De Bongerd' als belangrijkste gegeven. De infrastructuur voor de jeugdverenigingen en de buitenpleinen kunnen nog beter op de sporthal afgestemd worden en als een ruimtelijk herkenbaar geheel aangelegd worden.

De bedrijvigheid beperkt zich tot de agrarische bedrijvigheid en de distributie die hierop aansluit (Keyaertstraat-kanaal). Andere bedrijvigheid is mogelijk, maar blijft verweven tussen het wonen en kan slechts indien ze kleinschalig wordt ingepast en geen hinder veroorzaakt.

Ontsluitingsstructuur

De onsluitingsstructuur is van louter lokaal niveau, met relatief weinig doorgaand verkeer. Deze lokale verkeersstructuur heeft drie niveau's: de Bosstraat en in mindere mate de Dorpsstraat en de Solterweg zijn de hoofdlijnen, de secundaire straten die slechts interne verbindingen maken zoals de Pastorijstraat en de Beekstraat en het fijnmazige netwerk van voetpaden en kerkwegels.

6.1.5.4 visie op de ontwikkeling van Beek

(zie kaart 77: Gewenste ruimtelijke structuur Beek)

De dorpskern van Beek is nagenoeg vastgegroeid tegen het stedelijk gebied Bree. Nog enkele vrije kavels in de Vrijheidslaan en de realisatie van het BPA Graevenveld en de volledige verbinding door ononderbroken bebouwing tot het stedelijk gebied is een feit. Toch hoort Beek tot het buitengebied en kan de kern vooral naar woontypologie een complementair aanbod realiseren voor het stedelijk gebied.

De kern van Beek heeft vrij goede eerstelijnsvoorzieningen, die ook in het stedelijk gebied hun draagvlak hebben. Ook zo voor de dorpsschool, waar de kinderen van de nabijgelegen woonwijken en verkavelingen hun lager onderwijs genieten. De gemeenschap Beek heeft een sterk verenigingsleven.

De oorspronkelijke structuur van Beek is een kleine en weinig gesloten kern met een kerk en nauwelijks een plein, van waaruit de oorspronkelijke landbouwwegen als een waaijer het omgevende landschap indringen. Al deze wegen zijn tot lintbebouwing verworpen, de tussenliggende delen zijn tot in de kern nagenoeg onbebouwd. De bebouwing is over het algemeen vrij recent en van een zeer eenzijdige typologie met geringe dichtheid; bijna uitsluitend open bebouwing. Door deze verkorreling is de oorspronkelijke dorpsstructuur nog nauwelijks leesbaar en overspoeld door een generieke verspreiding (overal hetzelfde).

Gewenste ruimtelijke structuur

Verdichting van de woonlinten is nauwelijks nog mogelijk, gaatjes vullen kan nog wel, maar dit zal het ruimtelijk beeld van verspreiding nauwelijks kunnen verbeteren. Binnengebieden zonder actuele woonbestemming verder ontwikkelen is een optie voor de verdere toekomst. In eerste instantie kan de bestaande juridische voorraad stuk voor stuk ingevuld worden en moeten de projecten die al op stapel staan uitgevoerd worden (BPA Graevenveld-deel 2). Deze invulling volstaat ruimschoots voor de behoefte (natuurlijke aangroei) van Beek.

Om toch nog enigszins de structuur van de kern te consolideren en herkenbaar te maken worden volgende ruimtelijke elementen geaccentueerd of geherwaardeerd (de bestaande natuurlijke-, agrarische- en nederzettingsstructuur dienen als onderlegger):

Het oud kanaal en de Zuid-Willemsvaart vormen de groenschermen die de invloedzone van de dorpskern visueel afbakenen. De expresweg is een functionele barrière in de verte.

Tegen de dorpskern is de Zuurbek (Genattebek) een belangrijke grens – al naargelang de situatie vormt ze en overgang of een scheiding van het stedelijk gebied t.o.v. het buitengebied. De beek dient als een duidelijk herkenbaar gegeven ontwikkeld te worden.

De kern met kerk, pleintje, kerkhof en omgevende bebouwing heeft de potentie om in de recente uiteengelegde bebouwing een herkenbaar accent te worden, maar moet dringend geherwaardeerd worden. De aandacht moet niet zozeer naar het aanleggen van een 'doortocht' gaan, maar veeleer naar een kwalitatieve verdichting van wonen en groen, met sfeervolle plekken in de publieke ruimte. Uiteraard speelt verkeersveiligheid mee bij de heraanleg, maar de aanpak moet niet vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen maar vanuit de kernherwaardering gestuurd worden.

De sportinfrastructuur (voetbalterreinen) kan landschappelijk beter ingepast worden.

6.1.5.5 Visie op de ontwikkeling van de woonkern Vostert

(zie kaart 78: Gewenste ruimtelijke structuur Vostert)

Vostert is een jaren-'50 woonwijk met een lage dichtheid en een uniform uitzicht. De percelen zijn erg ruim, met niet gebruikte, maar moeilijk toegankelijke binnengebieden. Met zulke typologie en ingepast tussen de gemeentelijke bossen is dit echt 'wonen in het groen'. De wijk wordt omgeven door een ook al vrij groene ambachtelijke zone, een open agrarisch gebied, het nieuwe kerkhof en de gemeentebossen. In de woonwijk heeft elke woning op één uitzondering na een woonbestemming. Handel en diensten liggen alle aan de zijkant van de woonwijk, langs de verkeersdrukke Gruitroderkiezel: buurtwinkel, bakker, huisarts, kapsalon, wijksschool, kerk en restaurant met feestzaal. Ze richten zich naar de weg i.p.v. naar de woonwijk en zijn op een voetpad na niet rechtstreeks vanuit de woonwijk bereikbaar.

Recent werd en wordt een nieuw gedeelte sociale huisvesting aan de wijk toegevoegd. Kleinere woningen, soms twee aan twee gekoppeld wordt nauwelijks een grotere dichtheid gehaald. De publieke ruimte neemt vrij veel plaats in beslag en heeft een warrige structuur. De oudste wijk daarentegen heeft een sobere en heldere wegenstructuur, met veel groen. Het oogt allemaal behoorlijk netjes en zeker niet gedateerd. Na twee generaties is de sociale mix vergroot, hetgeen de leefbaarheid van de wijk ten goede komt. De wijk is nu bijna volledig voltooid. Verdere uitbreiding in zuidelijke richting op het daarvoor voorziene woonuitbreidingsgebied is niet gewenst.

Gewenste ruimtelijke structuur

De belangrijkste toevoeging die de wijk nodig heeft is de binding van de woonwijk met de Gruitroderkiezel (langs de 'achterzijde'). Hiertoe dient de enige nog niet bebouwde ruimte structureel met school en kerkomgeving verbonden te worden. Met groen, sport, recreatie en mogelijk enkele voorzieningen kan deze ruimte in een beperkte centrumbetekenis ontwikkelen.

Na realisatie van de woningen in aanbouw is het wenselijk om in zeer beperkte mate en liefst verspreid over de wijk enkele andere woningtypes te ontwikkelen. De huidige types zijn voornamelijk ontwikkeld voor gezinnen met kinderen. Als aanvulling om interne mutaties op te vangen en een verjonging van de wijk ruimte te geven kunnen vormen van groepswoningbouw tot stand komen: appartementen, studio's, serviceflats en andere aangepaste woonvormen voor senioren, alleenstaanden en kleine gezinnen.

De reservatiezone voor wegenis die tussen de woonwijk en de ambachtelijke zone ligt, blijft behouden als buffer.

6.2 NATUURLIJKE STRUCTUUR

6.2.1 Bovenlokaal beleid

Het **Vlaams Gewest** bakent de natuurgebieden van Vlaams belang af. De belangrijkste natuurlijke structuren zijn de beek- en riviervalleien, grote natuurgebieden en grote boscomplexen.

Deze afbakening is in onderzoek.

Het **Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan** plaatst Bree op de overgang van de hoofdruimte “Kempen” en hoofdruimte “Maasland”. De grens wordt bepaald door de steilrand. De Vlakte van Bocholt, als onderdeel van het “Maasland” wordt beschouwd als een gebied met belangrijke open ruimte functies. Natuur en grondgebonden landbouw, vaak van Vlaams niveau, zijn te ondersteunen functies.

Het Kempens Maasbekken wordt beschouwd als één van de 10 natuurlijke systemen, waarbij de omgeving van Stamprooierbroek met de Brand, het gebied van de Abeek-Lossing-Itterbeek en Jagersbos in Noordoost-Limburg een bijzonder gebied is waar de verweving van natuurontwikkeling, landbouw en bosbouw moet worden geoptimaliseerd.

Als element van Vlaams niveau wordt het uitgestrekt en nog gaaf open ruimte gebied rond Stamprooierbroek en Jagersborg als groot natuurlijk gebied gekoppeld aan het waternetwerk beschouwd. Hier liggen natuurgebieden naast grote aaneengesloten landbouwgebieden van provinciaal belang.

Elementen van Provinciaal niveau:

- De Abeek en de Itterbeek als beekvalleien,
- De Soerbeekvallei (NVB 47), de Itterbeekvallei (NVB 48) en de Zuid-Willemsvaart (NVB 80) als natte natuurverbindingen,
- Het gebied tussen de Abeek en de Soerbeekvallei als droge natuurverbinding, (NVB 5) (deze verbinding ligt in feite juist buiten het grondgebied van Bree, maar heeft invloed op de Soerbeekvallei)
- Delen van de steilrand van het Kempisch Plateau als gebied met ecologische infrastructuur, (1)

6.2.2 Doelstellingen voor het gemeentelijk natuurbeleid

De ontwikkeling van de natuurlijke structuur sluit aan op de visie van de hogere overheden. Bovendien staat de ontwikkeling van de natuurlijke structuur steeds in onderlinge afweging met het landbouwbeleid.

De bestaande natuurlijke structuur wordt ondersteund door behoud, herstel en op mogelijke plaatsen verdere ontwikkeling. De ontwikkeling gebeurt gediversifieerd naargelang de aard van de natuurgebieden.

De natuurlijke structuur wordt versterkt door:

- Grote natuurgebieden te ontwikkelen als duurzame, traag groeiende, laagdynamische systemen (het beleid wordt hier voornamelijk gevoerd op een hoger beleidsniveau),
- Kleinere geïsoleerde natuurgebiedjes te bufferen naar omliggende functies,
- Samenwerking tussen natuur en landbouw te bewerkstelligen,
- Een ecologische meerwaarde te geven aan hoogdynamische gebieden (landbouw – bebouwde gebieden) door behoud van kleine landschapselementen, ontwikkeling ervan kan gebeuren door stimuleren van erfbeplanting. Natuurlijke elementen kunnen structuurdragers zijn voor de ontwikkeling van hoogdynamische gebieden.

6.2.3 Elementen van de natuurlijke structuur

(zie kaart 79: Gewenste natuurlijke structuur)

6.2.3.1 Beekvalleien als dragers van het natuurlijk systeem.

Beekvalleien worden maximaal ondersteund en ontwikkeld als dragers van de natuurlijke structuur. Zij hebben bovendien een belangrijk impact op de waterhuishouding van de noordelijk gelegen natte natuurgebieden. Hierbij krijgen beekstructuren de nodige ruimte en worden ze omzichtig behandeld.

Er kan een onderscheid gemaakt worden tussen enerzijds **beken in laagdynamische gebieden** (waardevolle natuurgebieden, ...) waar het beleid geënt wordt op de ligging in een natuurlijke omgeving. De valleien worden hier maximaal hersteld in functie van natuur en waterhuishouding en -kwaliteit.

Anderzijds bevinden zich delen van sommige beekvalleien in hoogdynamische gebieden zoals intensieve landbouwgebieden, bebouwde gebieden zoals kernen, kleinstedelijk gebied, industrieterreinen,... Hier is het vallei-element voornamelijk ruimtelijk structurerend en wordt gestreefd naar een maximale ontwikkeling van de beekvalleien in functie van de omliggende structuren en functies. Bvb beekbegeleidende beplanting, verharde of halfverharde oevers, oversteekbaarheid, ... De ontwikkeling van de beek hangt sterk af van de desbetreffende functie waar ze doorloopt of aan grenst. Vb:

Delen van **beekvalleien die door bebouwde gebieden** (kernen - industriegebieden) gaan:

- De Genattebeek door Beek
de vallei wordt gevrijwaard in de verkaveling Graevenveld en het, in opmaak zijnde, BPA Veeweide. Bij de ontwikkeling van het binnengebied Bocholterkiezel vormt de Genattebeek een structuurbepalend element.
- De Itter door Opitter
dmv een landinrichtingsproject wordt deze vallei geherwaardeerd
- De Boneputterbeek door Bree
ter hoogte van het centrum en het bedrijventerrein is deze beek grotendeels ingebuisd. In de recreatiezone Boneput wordt, omwille van overstromingsproblemen, de beek terug opengelegd. Dit kan een structuurbepalende aanzet zijn voor de hele inrichting van de zone.
- De Breeërstadsbeek door het industrieterrein

- De Romesheikesbeek door het industrieterrein
- ...

Beken zijn ook in bebouwde omgevingen structuurdragers. Er wordt gestreefd naar zo weinig mogelijk inbuising van beken of verharding van oevers. Bovendien zal zo mogelijk beekbegeleidende beplanting voorzien worden om het ruimtelijk structurerend effect te versterken.

Bij het realiseren van nieuwe bouwprojecten in valleien, moet maximaal aandacht gaan naar de beek als structurerend element en wordt aandacht besteed aan het waterbergend vermogen ervan.

In **intensieve landbouwgebieden** wordt de beekvallei, zoveel mogelijk ruimtelijk versterkt. De oevers van de beken worden waar mogelijk degelijk versterkt, waardoor insijpeling van bemestings- en andere stoffen beter tegengehouden kan worden.

6.2.3.2 Grote gebieden met belangrijke natuurwaarden

De belangrijkste natuurwaarden bevinden zich in de beekvalleien en de waterrijke vlakte van Bocholt, meerbepaald:

- Stamprooierbroek (kleinschalig, vochtig, onbebouwd landbouwnatuurgebied)
- St.- Martensheide (kleinschalig, vochtig, onbebouwd landbouwnatuurgebied)
- Mariahof en de Luysen (hoogwaardig natuurgebied)
- Basdonk / De Brand (vrij uniek kleinschalig gebied op de grens met Neeroeteren)
- Solterheide (naaldbos dat onderdeel uitmaakt van het groter geheel Solterheide op de grens met Meeuwen-Gruitrode)

Door hun omvang vormen zij belangrijke natuurgebieden die ook een betekenis hebben op bovenlokaal niveau. Het beleid in deze gebieden wordt dan ook voornamelijk gevoerd door het Vlaams Gewest (en de provincie). De gemeente voert hier een ondersteunend beleid.

Verder bevinden zich waardevolle natuurgebieden in volgende valleien:

- Vallei van de Abeek
- Vallei van de Eetseveldebeek – Itterbeek

Voor deze beekvalleien geldt hetzelfde (bovenlokaal beleid). De gemeente voert eveneens een ondersteunend beleid (.....).

Deze natuurgebieden blijven naar de toekomst toe behouden. De nadruk ligt hier in de eerste plaats op het ontwikkelen van natuur.

Naar een concreet gemeentelijk beleid toe, wordt het natuurrichtplan, opgesteld door het Vlaams Gewest, afgewacht. De gemeente zal later hierop inspelen met haar beleid.

6.2.3.3 Gemeentelijke natuurkernen: geïsoleerde natuurgebiedjes

Deze gebiedjes hebben een belangrijke natuurwaarde door hun verspreide ligging in Bree. Ze hebben een belangrijke waarde als natuurstapstenen. Geïsoleerde natuurgebiedjes in Bree zijn:

- **Oude kanaalarm (1)**
- **Herenbossen (en Boneputterbeek) (2)**
- Viggel (3)
- Klein stukken (4)
- Kasteelpark Opitter (5)
- **Baelder (6)**
- Kasteel op grens met Kinrooi (7)
- Zuurbeekvallei (8)
- Enkele natuurgebiedjes op de Steenberg (9)

Deze lokale natuurwaarden moeten maximaal ondersteund worden en landschappelijk ingekleed. Er wordt genoeg ruimte bewaard om ze als losstaande natuurgebiedjes een kans te geven en er wordt een buffering ingebouwd naar omliggende harde functies. Indien mogelijk kunnen ze met elkaar verbonden worden dmv natuurverbindingen.

Sommige geïsoleerde natuurgebiedjes hebben een bijzondere functie. Naast hun hoofdfunctie natuur, hebben ze nog een belangrijke nevenfunctie. Deze nevenfuncties maken meestal deel uit van de omgeving waarin de gebiedjes zich bevinden en kunnen dan ook behouden blijven. Nochtans moet er rekening mee gehouden worden dat de natuurwaarde hier primeert.

- Het Kasteelpark Opitter heeft eveneens een belangrijke recreatieve functie voor de kern van Opitter.
- Andere kasteelparken (Viggel, Villa Gena, ... hebben belangrijke landschappelijke waarden die zoveel mogelijk bewaard moeten blijven, zoals botanische boomsoorten, padenstructuur, ...
- ...

De natuurkernen nrs. 3,4,5,6,8,9 maken onderdeel uit van de Provinciaal geselecteerde natuurlijke structuur (EIB 1; NVB 5, 47, 48, 80). Hierover zal de Provincie uitspraken doen. Indien blijkt dat bij de verdere uitwerking van deze provinciale selectie, deze gebieden, om welke reden dan ook niet opgenomen worden, beschouwt de gemeente ze als gemeentelijke natuurgebieden.

6.2.3.4 De Steilrand

De Provincie Limburg selecteerde delen van de Steilrand in de gemeente als ecologische infrastructuur van Provinciaal belang. De Provincie zal hieromtrent een beleid uitwerken.

De gemeente Bree is vragende partij om betrokken te worden bij de uitwerking van dit beleid omdat:

- Enerzijds de ecologische infrastructuur van groot belang is op deze plaats,
- Anderzijds ontwikkelingsmogelijkheden gezocht moeten worden tussen de verschillende kleine, geïsoleerde natuurgebiedjes die ontstaan zijn door

insnijdingen in deze helling, de landbouwactiviteiten die in deze zone plaatsvinden, wonen op de Steenberg, recreatief medegebruik, ontwikkelen van KLE,

6.2.3.5 Ecologische infrastructuur in een waardevol landschap

De ecologische infrastructuur wordt gevormd door de aanwezigheid van KLE. Kleine landschapselementen zijn van groot belang in gebieden met hoogdynamische activiteiten, omdat op deze manier een basismilieukwaliteit behaald wordt.

Er wordt een beleid gevoerd op behoud, herstel en ontwikkeling van KLE. Het beleid wordt gespecificeerd naar de verschillende deelruimten in onderstaande tabel:

| | | Beleid KLE | | |
|-------------|-------------------------------------|------------|---------|--------------|
| | | behoud | herstel | ontwikkeling |
| Deelruimten | 1. verstedelijkt gebied | X | | (X) |
| | 2. open landbouwvlakte | X | | |
| | 3. Vallei van de Soerbeek | X | X | X |
| | 4. Aabeekvallei en St.-Martensheide | X | X | X |
| | 5. Vallei van de Itterbeek | X | X | X |
| | 6. Naaldbosgebied Solterheide | X | X | X |

Met betrekking tot behoud:

De gemeente voert een stand-still principe voor het behoud van de KLE. Dit betekent dat de geselecteerde KLE niet verder mogen verdwijnen.

Met betrekking tot herstel en nieuwe ontwikkeling van KLE:

Deze maatregelen zijn afhankelijk van de deelruimte.

Omwille van de intensiteit van de landbouwactiviteiten in de deelruimte "open landbouwvlakte", wordt een systematische ontwikkeling van bijkomende KLE niet nagestreefd. Een basishatuurkwaliteit wordt nagestreefd. Dit betekent dat intensief gebruikte gebieden tenminste overlevingskansen moeten kunnen bieden aan soorten die eigen zijn aan zulke gebieden (haas, leeuwerik, patrijs, enz;). Deze soorten vinden bescherming in de resterende KLE (kleine landschapselementen). Vandaar de nood aan een minimale aanwezigheid van KLE in deze gebieden. Door een minimale aanwezigheid van de bestaande KLE in deze hoogdynamische gebieden wordt een ecologisch netwerk behouden en ontwikkeld onder de vorm van kleine natuurstapstenen tussen de verspreidliggende natuurgebieden, gecombineerd met bermbeheer. Dit kan concreet door de integratie van landbouwbedrijven en zonevreemde woningen in het omliggende landschap waardoor de erven of woonpercelen een KLE-functie krijgen.

Wat betreft de deelruimte "verstedelijkt gebied" wordt enkel gestreefd naar het behoud en integratie van bestaande KLE in stedelijke ontwikkelingsprojecten. Bij het ontwikkelen van nieuwe stedelijke functies kan een bepaald percentage

groen ten opzichte van het totaalproject vooropgesteld worden. Dit gebeurt via stedelijke groenvoorziening, streekeigen bufferaanplantingen, parkbeheer, enz.

In de deelruimten Vallei van de Soerbeek, Aabeekvallei en St.-Martensheide, vallei van de Itterbeek en Naaldbosgebied Solterheide wordt een beleid gevoerd naar zowel herstel als ontwikkeling van KLE op plaatsen waar mogelijk. Zo hebben in de deelruimte Aabeekvallei en St.-Martensheide een aantal verharde en onverharde wegen een vrij breed openbaar domein, waarlangs zonder veel moeite bomen of houtkanten aangeplant kunnen worden. (De ontwikkelingsperspectieven zullen uitgewerkt worden via de natuurrichtplannen die door het Vlaams gewest voor deze gebieden zullen opgesteld worden.)

6.3 BOSSTRUCTUUR

6.3.1 Bovenlokaal beleid

Het **Vlaams gewest** voorziet in het herwaarderen van de bestaande bossen in de richting van de doelstellingen van het Bosdecreet.

De **Provincie Limburg** onderzoekt bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied de mogelijkheid voor het voorzien van een randstedelijk groengebied eventueel onder de vorm van een stadsbos.

Verder moet bij bosuitbreiding in eerste instantie aandacht gaan naar oude en biologisch zeer waardevolle bossen, zoals moerasbossen en broekbossen.

6.3.2 Doelstelling

Bosstructuur wordt niet structureel versterkt tenzij,

- In de rand van het stedelijk gebied, onder de vorm van een bos of park o.a. het stadspark Boneput en omgeving komt hiervoor in aanmerking, maar ook de diffuse rand van het kleinstedelijk gebied.
- Indien landbouwgebieden niet meer gebruikt worden. Dit heeft voornamelijk betrekking op het Kempisch plateau, waar aaneengesloten boscomplexen typerend zijn.
- ...

6.4 AGRARISCHE STRUCTUUR

6.4.1 Bovenlokaal beleid

Het **Vlaams Gewest** bakent de landbouwgebieden van Vlaams belang af. Binnen deze gebieden worden ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw gegarandeerd.

Bovendien worden binnen de afbakening van de agrarische structuur een aantal bouwvrije zones geselecteerd waarbinnen geen nieuwe bebouwing toegelaten is.

Deze afbakening is in onderzoek.

De **provincie Limburg** plaatst Bree op de overgang van de hoofdruimte "Kempen" en hoofdruimte "Maasland". De grens wordt bepaald door de steilrand. De Vlakte van Bocholt, als onderdeel van het "Maasland" wordt beschouwd als een gebied met belangrijke open ruimte functies. Natuur en grondgebonden landbouw, vaak van Vlaams niveau, zijn te ondersteunen functies.

Ontwikkelingsperspectieven voor Noordoost-Limburg betreffen een gemengde grondgebonden en grondloze veehouderij in evenwicht met de ruimtelijke draagkracht.

In de Vlakte van Bocholt ligt een vrij grote oppervlakte historische landbouwgronden in natuurrijke gebieden. Die landbouw moet verdere ontwikkelingsmogelijkheden behouden

Grote aaneengesloten landbouwgebieden van Provinciaal belang zijn voor Bree voornamelijk gesitueerd in de Vlakte van Bocholt en op het Kempisch Plateau. Voor deze gebieden werden volgende ontwikkelingsperspectieven uitgeschreven:

- Prioritaire gebieden voor optimalisatie van de agrarische structuur
- Grondgebonden beroepslandbouw ruimtelijk ondersteunen
- Bescherming tegen verdere versnippering of grondbeslag door andere functies
- Beperken van het recreatief medegebruik
- Maatregelen nemen om cultuurhistorisch waardevolle gebouwen te integreren in een moderne landbouwbedrijfsvoering.
- Barrières voor landbouwtransport worden prioritair in die gebieden weggenomen of gemilderd.

6.4.2 Doelstelling

Het gemeentelijk beleid wil een duidelijk kader scheppen voor de agrarische structuur zodat ontwikkelingsmogelijkheden gegarandeerd blijven en landbouw creatief kan omgaan met maatschappelijke evoluties.

De agrarische structuur wordt versterkt als onderdeel van de economische structuur maar ook als beheerder van het landschap. Dit gebeurt door:

- Hoogdynamische landbouw te versterken in de grote landbouwgebieden.
- Aansluitend aan de bebouwde gebieden hobbylandbouw te laten ontwikkelen. Elke belemmering voor de landbouw in landbouwgebieden moet zoveel mogelijk vermeden worden.
- In ingesloten landbouwgebieden ontwikkelingsperspectieven af te wegen ten opzichte van de omliggende gebieden.
- In de laagdynamische gebieden (meestal natuurgebieden) landbouw in te schakelen als beheerder d.m.v. beheersovereenkomsten.

6.4.3 Elementen van de agrarische structuur

(zie kaart 80: gewenste agrarische structuur)

6.4.3.1 Landbouwgebieden

Vanuit de ruimtelijke ordening worden in deze gebieden geen beperkingen op landbouwactiviteiten gelegd.

Deze gebieden worden ontwikkeld in functie van gemengde grondgebonden landbouw. De nadruk wordt gelegd op het ontwikkelen en ondersteunen van beroepslandbouw. Het landbouwgebied wordt ingericht zodat de landbouw optimaal en gestructureerd kan werken.

6.4.3.2 Landschappelijk waardevolle landbouwgebieden

In landschappelijk waardevolle landbouwgebieden wordt naast landbouw ook aandacht besteed aan het landschap, zonder een beperkende invloed te hebben op de huidige landbouwactiviteiten.

De landschappelijke kwaliteiten in deze gebieden liggen voornamelijk in de aanwezigheid van kleine landschapselementen. Er wordt dan ook gestreefd naar maximaal behoud ervan. (zie ook 6.2.3.5. Ecologische infrastructuur in een waardevol landschap).

6.4.3.3 Ingesloten landbouwgebieden

Ingesloten landbouwgebieden worden ontwikkeld voor landbouw, maar met aandacht voor de omliggende functies. Een goede ontsluiting van deze gebieden is een voorwaarde en moet steeds in het achterhoofd gehouden worden.

In geval van hoogdynamische landbouw, zal gezocht worden naar een buffering t.o.v. de omliggende functies. De buffering zal geleidelijk door zowel landbouw als de omliggende functies gerealiseerd worden. Dit kan door het conditioneren van woongebieden, beheersovereenkomsten met landbouwers, ...

Onder ingesloten landbouwgebieden, bestemd voor landbouw worden volgende gebieden begrepen:

- het gebied tussen Opitter en het kanaal

- de drie gebieden tussen Beek en het kanaal

6.4.3.4 Landbouwbedrijven

De visie op het nieuw bouwen of uitbreiden van landbouwbedrijven is afhankelijk van de ligging in een bepaalde deelruimte:

| deelruimte | Nieuwbouw landbouwbedrijf | uitbreiden van bestaand landbouwbedrijf |
|--|---------------------------|---|
| verstedelijkt gebied | – | – |
| open landbouwwlakte | X | X |
| Vallei van de Soerbeek | – | X |
| Aabeekvallei – St.Martensheide (grensoverschrijdend) | – | – |
| vallei van de Itter | – | X |
| naaldbosgebied “Solterheide” (grensoverschrijdend) | – | – |

Enkel in de deelruimte “open landbouwwlakte” waar de hoofdfunctie intensieve landbouw is, en buiten de bouwvrije zones¹, kunnen **nieuwe landbouwbedrijven** gebouwd worden (indien het MAP het toelaat). Het is dan ook de bedoeling dat dit gebied op termijn hét landbouwgebied van Bree wordt.

Nieuwbouw in deze deelruimte wordt gekoppeld aan enkele voorwaarden:

- niet in de directe omgeving van bestaande natuurgebiedjes zoals aangegeven in de natuurlijke structuur.
- niet op de steilrand die gevrijwaard moet worden van nieuwe bebouwing omwille van de landschappelijke waarde.
- Niet in te vrijwaren open ruimteverbindingen of zones non-aedificandi
- Zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande bebouwing
- Bij de bouwaanvraag van een nieuw gebouw, wordt een totaalvisie gevraagd op de inrichting van de bedrijfsterreinen, dit in functie van de landschappelijke integratie die vooropgesteld wordt.

Het **uitbreiden** van een bestaand bedrijf is toegelaten in de deelruimten “Open landbouwwlakte, Vallei van de Soerbeek en Vallei van de Itter”. Bij de uitbreiding van een bestaand landbouwbedrijf moet steeds rekening gehouden worden met de integratie in het landschap.

Verbouwen van een bestaand landbouwbedrijf is overal toegelaten. Verbouwen kan noodzakelijk zijn voor de aanpassing van een bestaand bedrijf aan nieuwe installaties, technieken,... of omwille van een functiewijziging. Hierbij moet altijd rekening gehouden worden met de ligging in een bepaalde deelruimte en de bijhorende visie.

¹ Aangeduid op de kaarten van de Gewenste Agrarische Structuur (GAS), opgemaakt door MVG, Afdeling Land.

6.4.3.5 Landbouwactiviteiten in natuurgebieden

Gebieden met hoge natuurwaarden (hoofdzakelijk gelegen in het noorden van de gemeente) worden op termijn verder ontwikkeld met het oog op laagdynamische activiteiten (natuur, extensieve landbouw, recreatief medegebruik,...).

Er wordt niet meer geïnvesteerd in de ontwikkeling van intensieve agrarische activiteiten; de nadruk wordt meer gelegd op het beheer van landschap en natuur. In die zin kunnen beheersovereenkomsten met natuur afgesloten worden.

Er kan een onderscheid gemaakt worden naar de aard van landbouwactiviteiten in verschillende laagdynamische gebieden:

Beheer van het landschap

In het gebied St.-Martensheide en de Basdonck wordt hoofdzakelijk aan landbouw gedaan in functie van het beheer van het open landbouwlandschap en de vochtige gronden.

Beheer van de natuur

In het noordelijk natuurgebied in Bree, is de agrarische inbreng louter en alleen in functie van het instandhouden en versterken van de natuurfunctie. Dit geldt eveneens voor de vallei van de Zuurbeek ten noorden van de Zuid-Willemsvaart.

6.4.3.6 De steilrand

Naast de ecologische infrastructuur, bevinden zich op de Steilrand ook landbouwgebieden. Er wordt een beleid gevoerd naar het instandhouden van dit landschapselement en haar ecologische waarde. Door het ontwikkelen van KLE (stimuleren van erfbeplanting) en, op vlak van landbouwactiviteiten, permanente graslanden wordt dit landschap versterkt en beheerd.

De gemeente vraagt overleg met de Provincie inzake uitwerking provinciale ecologische infrastructuur.

(Zie ook 6.2.3.4. De Steilrand)

6.4.4 Agrarische verbreding

In de agrarische gebieden wordt, in samenwerking met de provincie, gestreefd naar mogelijkheden voor agrarische verbreding. Dit betekent dat mogelijke nevenfuncties als hoefveterisme, verkoop van producten aan huis, eigen verwerking van teelten of producten, verschuiving naar andere eetbare gewassen of diersoorten, kweken van niet-voedselgewassen, ... gestimuleerd en toegelaten worden binnen deze beroepsactiviteiten. Op deze manier worden landbouwers minder productafhankelijk en wordt een duurzame bedrijfsvoering ondersteund.

6.4.5 Herbestemming van gronden door ontwikkeling van stedelijke functies binnen het stedelijk gebied en wonen in het buitengebied

6.4.5.1 Inname van landbouwgronden

Om de vooropgestelde taakstelling voor het stedelijk gebied te kunnen realiseren, zullen op een aantal weloverwogen plaatsen ingesloten

landbouwgebieden en/of randen van het bestaand landbouwgebied ingenomen worden voor de ontwikkeling van stedelijke functies.

Het gaat om volgende gebieden:

landbouwgebieden:

3 gebieden worden herbestemd:

- Het ingesloten landbouwgebied Boneput (gewestplanbestemming: agrarisch gebied + landschappelijk waardevol agrarisch gebied). Dit gebied zal herbestemd worden naar randstedelijk groen, ivf de uitbouw van Boneput.
- Het ingesloten landbouwgebied, binnengebied Bocholterkiezel, (gewestplanbestemming: landschappelijk waardevol agrarisch gebied), wordt ontwikkeld voor stedelijke functies (handel, bedrijvigheid, wonen, ...)
- De rand rond het industriegebied Kanaal-Noord (gewestplanbestemming: agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied) wordt herbestemd voor bijkomende ontwikkeling van regionale en lokale bedrijvigheid

3 gebieden worden ontwikkeld volgens de bestemming op het gewestplan:

- Het ingesloten landbouwgebied Veeweide (gewestplanbestemming: ambachtelijke zone) wordt ontwikkeld als bedrijventerrein
- Het ingesloten landbouwgebied Gravenveld (gewestplanbestemming: woonuitbreidingsgebied) wordt ingenomen door een woonfunctie
- Het ingesloten landbouwgebied Tongerlo (gewestplanbestemming: landelijk woongebied)

Randen van het landbouwgebied:

- Rand aan ziekenhuis en kasteel Viggel (gewestplanbestemming: openbaar nut, maar in realiteit in agrarisch gebruik) wordt verder ontwikkeld. Hier wordt een politiegebouw voorzien, maar met aandacht voor het zicht op de steilrand
- het gebied tussen Opitter en het kanaal (het deel van dit gebied dat het meest aansluit op de woonkern Opitter zal op termijn ontwikkeld worden voor sportinfrastructuur)

De taakstelling van de provincie houdt een uitbreiding van het stedelijk gebied Bree in, die in grote mate ten koste van landbouw zal gaan.

6.4.5.2 Herbestemmen van woonuitbreidingsgebieden naar agrarische bestemming

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

6.5 RECREATIEVE STRUCTUUR

(zie kaart 81: *gewenste recreatieve structuur*)

6.5.1 Bovenlokaal beleid

Voor de ontwikkeling van toeristische en recreatieve voorzieningen worden door het **Vlaams Gewest** volgende algemene principes voorgesteld:

- De bestaande infrastructuur in stedelijke gebieden en het buitengebied moeten in grotere mate en optimaler benut worden,
- Het is niet wenselijk om op grote schaal bijkomende infrastructuur te ontwikkelen in het buitengebied. De stedelijke gebieden, stedelijke netwerken en op provinciaal niveau geselecteerde toeristisch-recreatieve knooppunten of netwerk van primair belang, kunnen, afhankelijk van de afstemming op het betrokken stedelijk gebied, de draagkracht van de ruimte en het locatiebeleid, nieuwe en grootschalige infrastructuur met bijkomend ruimtegebruik ontwikkeld worden,
- Streven naar kwaliteitsvolle vormen van medegebruik door toeristisch-recreatieve activiteiten te koppelen aan reeds bestaande infrastructuur (al dan niet bestemd voor toeristisch-recreatieve functies),

Specifiek voor het buitengebied worden volgende ontwikkelingsperspectieven vooropgesteld:

- Uitgangspunt bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatieve activiteiten in het buitengebied is het recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het gebied.
- Netwerkvorming wordt vooropgesteld om de toeristisch-recreatieve aanbodelementen in het buitengebied en in de stedelijke gebieden met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen.
- Geen permanente bewoning in infrastructuur voor tijdelijk en recreatief verblijf.

Onlangs werd een RUP op Vlaams niveau opgesteld voor het verblijfsrecreatief terrein Kempenheuvel. Bij de goedkeuring van het Provinciaal structuurplan Limburg werd dit overgedragen naar het Provinciaal niveau.

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

Het Stamprooierbroek is geselecteerd als stiltegebied (een bijzonder type van rustgebied). Lawaaiige, grootschalige activiteiten of evenementen, gemotoriseerd verkeer, campings (en andere verblijfsaccommodatie) en massatoerisme worden hier gemedend. Wandel-, ruiters-, of fietsexploratie, individueel of in kleinere groepen, zijn wel mogelijk.

Op de steilrand van het Kempisch plateau is enkel recreatief medegebruik gewenst.

Bree werd niet geselecteerd als toeristisch-recreatief knooppunt. Als kleinstedelijk gebied kan Bree wel grote, hoogdynamische infrastructuren met bijkomend ruimtegebruik kan ontwikkelen.

6.5.2 Doelstelling

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

6.5.3 Elementen van de recreatieve structuur

De ontwikkeling van de recreatieve structuur volgt een bepaalde hiërarchie, gebonden aan de selectie van de nederzettingsstructuur:

6.5.3.1 Hoogdynamische infrastructuur in het kleinstedelijk gebied

Bestaande hoogdynamische recreatieve infrastructuur bevinden zich in of aan de rand van het kleinstedelijk gebied. Nieuwe infrastructuur of uitbreidingen van bestaande worden steeds aansluitend aan reeds bestaande locaties ontwikkeld.

Volgende infrastructuur worden geselecteerd:

- **De Boneput**

Deze zone komt het meest in aanmerking voor de ontwikkeling van hoogdynamische infrastructuur aangezien ze al een regionale uitstraling heeft (de Tennishal) en het kleinstedelijk gebied op die manier positief beïnvloedt. Anderzijds is in deze zone nog de ruimte om, indien nodig, kwaliteitsvol uit te breiden. Uitbreiden kan in zuidwestelijke richting om zo enerzijds de relatie met de stedelijke begraafplaats en de woonkern Vostert te versterken, anderzijds

een functionele en ruimtelijke relatie met de kloostersite van Gerkenberg te ontwikkelen. Een herbestemming van de kloostersite past binnen deze visie. Mogelijk bijkomende functies of infrastructuren kunnen zijn: verblijfsrecreatie, mogelijkheden voor golf, ... in functie van een positieve ondersteuning van het kleinstedelijk gebied. De zone Boneput wordt ontwikkeld als een park (rekening houdend met reeds aanwezige kwaliteitsvolle groenelementen) waarin verschillende functies plaatsvinden en bovendien een overgang gemaakt wordt tussen het kleinstedelijk gebied en het buitengebied.

Het regionaal karakter wordt gekoppeld aan het lokaal niveau van de Boneput als huidig stadspark voor de inwoners van Bree. De zone is goed bereikbaar voor zwakke weggebruikers en, bij een inrichting van de zone wordt de toegang voor gemotoriseerd verkeer verbeterd.

De Boneput wordt op lokaal niveau verder ontwikkeld als attractief stadspark met een sterk groen karakter door het voorzien van parkbomen en –groen. Hier wordt meer de nadruk gelegd op kleinschalige sportinfrastructuur (basketbalveld, tennis, volley, skate-infrastructuur, kegelbaan, zandbak, klimrekken, ...) die aansluit bij het regionaal aspect van de Boneput. Deze zone wordt een rustpunt in het stedelijk gebied, een zone waar jong en oud kan vertoeven.

Degelijke fiets- en voetgangersverbindingen worden voorzien naar de omliggende woongebieden maar ook naar de rest van het stedelijk gebied. Bovendien zal een verbinding gelegd worden met het regionaal fietsroutenetwerk. De hoofdontsluiting voor gemotoriseerd verkeer gebeurt via de Meeuwkerkezel, die in het totaalconcept voor de ontwikkeling van het stedelijk gebied op die plaats beschouwd wordt als “ontwikkelingsas Gerkenberg”, en de Boneputstraat.

Er wordt extra aandacht besteed aan de ligging van het park op de Steilrand van het Kempisch Plateau. De bron van de Boneputterbeek en de beek zelf snijden diep in in het terrein en zullen een structurerend element vormen voor de ontwikkeling van de zone. Door het terug openleggen van de beek, zal ze haar rol als structurerend element beter kunnen vervullen en zullen overstromingsproblemen beter opgevangen kunnen worden.

– **Expodroom**

De Expodroom, als multifunctionele ruimte in lijn van de marketingstrategie van het bedrijf TTI (fungeert als demonstratiehal), kadert in de hedendaagse regionale ontwikkeling van het bedrijventerrein Kanaal-Noord. De aanwezigheid van deze ruimte bevordert de multifunctionaliteit van bedrijfsgebouwen en is een ondersteuning van het bedrijfsleven. Door de herinrichting en betere structurering van het bedrijventerrein past de ontwikkeling van een beperkte hotelaccommodatie (en eventueel andere functies) op schaal van het bedrijventerrein en het kleinstedelijk gebied in aansluiting met de expodroom. In functie van sociale veiligheid is een multifunctionele ontwikkeling van het bedrijventerrein gewenst. Door de goede ontsluiting van het bedrijventerrein, kan deze locatie is aanmerking komen om activiteiten die nu in het centrum gelegen zijn en daar voor geluids- en verkeersoverlast zorgen, naar deze plaats te herlocaliseren. Bij het opstellen van het RUP voor dit bestand bedrijventerrein, zal rekening gehouden worden met deze functie.

Het gebied wordt goed ontsloten door de N73 en door het verbeteren van de relatie tussen het bedrijventerrein en het centrum van Bree wordt de bereikbaarheid van voetgangers en fietsers geoptimaliseerd.

– **Zone gemeentelijk- sport- en ontspanningscomplex - zwembad**

Omwille van de goede bereikbaarheid worden op deze plaats intensieve en grote infrastructuurbehoevende activiteiten geconcentreerd. Deze locatie met een ontsluiting langs de Sportlaan/Toleikstraat kan een groot bezoekersaantal aan.

De ontwikkeling van de zone houdt in dat de terreinen goed bereikbaar zijn en verder ingekleed en geïntegreerd worden in het stedelijk weefsel. Bereikbaarheid en integratie houdt ook in dat vanuit de omliggende woonwijken de terreinen toegankelijk zijn als speelterreinen.

Indien de behoefte zich voordoet, kan de zone slechts beperkt uitbreiden (ca 0,8ha), passend binnen de visie op de ontwikkeling van het stedelijk gebied.

6.5.3.2 Overige infrastructuur in het kleinstedelijk gebied

In of aan de rand van het kleinstedelijk gebied wordt de infrastructuur die van gemeentelijk belang of wijkniveau is, verder uitgebouwd, verweven met wonen. Ook de deekern Gerdingen maakt gebruik van deze infrastructuur.

Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde infrastructuren in of aan de rand van het kleinstedelijk gebied worden afgewogen op basis van de draagkracht van de omgeving.

6.5.3.3 Sport- en recreatieve infrastructuur in het buitengebied

Elke woonkern heeft eigen sportterreinen op niveau van de kern. Er wordt dan ook uitgegaan van het behoud van deze voorziening voor elke kern. Doch wordt op termijn gestreefd naar concentratie van infrastructuren op één plaats.

Infrastructuur in Opitter-Tongerlo

In of aan de rand van het bebouwd gebied Opitter wordt infrastructuur op niveau van de kern gebundeld ontwikkeld met Tongerlo. Dit betekent dat:

- In Opitter kan, indien de behoefte zich voordoet, in of aan de rand van de kern, sportinfrastructuur geconcentreerd ontwikkeld worden op niveau van Opitter en Tongerlo. Een mogelijke locatie is de zone, aansluitend aan de kern gelegen, aan de Spilstraat. Deze zone is zowel voor Opitter als voor Tongerlo goed en veilig bereikbaar.
- De bestaande infrastructuur in Tongerlo kan blijven. Deze bevindt zich voornamelijk in ruimten die ook voor andere doeleinden gebruikt worden in woongebied en zones voor openbaar nut op het gewestplan. Deze vorm van recreatief medegebruik wordt ondersteund.
- Het sportterrein (voetbal + schutterij + jeugdlokalen) in de helling van het Kempisch Plateau op Solterheide blijft ter plaatse. Ontwikkelingen ter verbetering van de bestaande infrastructuren worden steeds toegelaten. Een beperkte uitbreiding van de infrastructuur is mogelijk. Nieuwe infrastructuren worden geconcentreerd in een nieuw terrein (aan de Spilstraat), zoals hierboven beschreven. Er wordt rekening gehouden met de randvoorwaarden die de Provincie stelt m.b.t. de Steilrand van het Kempisch Plateau.

- Sportinfrastructuur verweven in het woongebied of medegebruik van ruimten door sportverenigingen wordt verder gestimuleerd.

Infrastructuur in Beek

In of aan de rand van de kern Beek wordt recreatieve infrastructuur ontwikkeld op niveau van de kern Beek. Dit betekent dat:

- De voetbalvelden en bijhorende infrastructuur kan ter plaatse blijven, maar worden voorzien van mogelijkheden voor andere sport- en spelactiviteiten voor de lokale bevolking. In die zin worden deze terreinen toegankelijk voor een breder publiek en is er sprake van medegebruik.
- Infrastructuur gelegen in het woongebied of medegebruik van ruimten door sportverenigingen wordt gestimuleerd.

Verspreidliggende infrastructuur

Wat verspreidliggende recreatieve infrastructuren betreft, wordt een situering binnen woongebieden nagestreefd. Sommige recreatieve activiteiten zijn echter omwille van hun intrinsieke aard genoodzaakt om zich te vestigen in de open ruimte, vb. vissen, ... Om te kunnen voldoen aan deze behoefte, wordt dit soort recreatie in de open ruimte in beperkte mate toegelaten, zolang de draagkracht van het gebied en haar omgeving niet overschreden wordt.

Bestaande verspreidliggende infrastructuur kan ter plaatse blijven maar niet substantieel in oppervlakte uitbreiden. Bovendien mag de draagkracht van de omgeving niet overschreden worden.

Voor volgende infrastructuren wordt een beleid gevoerd naar afbouwen en verwijdering van infrastructuur:

| | |
|--|--------------|
| Gerkenberg - Bleekstraat - Voetbal | voetbal |
| Opitter - Opitterkiezel - Kapelboys / Cauberg VV | voetbal |
| Bree - Kanaalkaai - Beugelclub | beugelen |
| Gerdingen - Hamonterweg - Hondenclub | hondenclub |
| Bree - Opitterkiezel - Bivak Panhoven | bivak |
| Bree - Eetseveldstraat - Bivak De Geer | bivak |
| Opitter - Bergstraat - Breese Model Vleugels | modelvliegen |
| Beek - Jennestraat - Beugelclub | beugelen |

6.5.3.4 Recreatief medegebruik

Recreatief medegebruik van de open ruimte betekent het ontsluiten van de open ruimte voor wandelaars, fietsers, joggers, mountainbikers, ruiters. Het padennetwerk bouwt op bestaande paden die dikwijls slechts moeten gekoppeld, verlengd of gewoon hersteld worden (servitudes).

Voor het padennetwerk gelden de volgende uitgangspunten:

- het padennetwerk vertrekt vanuit de woongebieden en is fijnmaziger rond

de woongebieden dan erbuiten;

- het padennetwerk implementeert de bestaande sluikepadjes en kerkpaden tussen gebouwen en tracht ze te binden;
- het zit gekoppeld aan bestaande padennetwerken (grensoverschrijdend landschap Kempenbroek, Kempen en Maasland, ...), de padennetwerken van de buurgemeenten en die van de regio.
- het is bij voorkeur onverhard voor wandelaars, verhard voor fietsers;
- het is een alternatief netwerk aan het autonetwerk. Wel kunnen vrijliggende fietspaden en de gebieden met zone 30 en gemengd verkeer in dit netwerk geïntegreerd worden;
- het moet ook functioneel zijn; dat wil zeggen dat de kortste afstanden moeten gezocht worden voor de zwakke weggebruiker (woning/school, woning/werk, woning/openbaar vervoer, enz.);
- het kan ook gebruikt worden door landbouwers en omwonenden;

Het padennetwerk verhoogt de faciliteiten van de zwakke weggebruiker en moet de bewoner van Bree in staat stellen op een vlugge manier vanuit de woongebieden de open ruimte te bereiken. In de open ruimte moeten de missing links tussen de paden sluitend worden gemaakt.

Dit padennetwerk sluit aan op het provinciaal recreatief fietsroutenetwerk, maar ook de Zuidwillemsvaart vormt hierin een belangrijke gemeentegrens-overschrijdende ader.

Het mobiliteitsplan van de gemeente zal de overgangen bepalen tussen de gebieden met gemengd verkeer en fietspaden. Het stadsbestuur gaat er van uit dat in de woonkernen en in het kleinstedelijk gebied Bree een klimaat van gemengd verkeer moet gecreëerd worden (zie verder lijninfrastructuur).

6.5.4 Afwegingskader zonevreemde recreatie

De problematiek rond zonevreemde recreatie werd reeds onderzocht en uitgewerkt in het sectoraal BPA zonevreemde recreatie, dat ter ondertekening ligt bij de Minister. Met het oog op eventueel toekomstige ontwikkelingen wordt volgend beleidskader gehanteerd.

Zonevreemde recreatie of nieuwe recreatieve voorzieningen zullen beoordeeld worden op basis van hun geschiedenis, hinderlijkheid of ligging in deelruimte of kwetsbare gebieden. De gemeente weegt de ontwikkelingen af op basis van het volgende afwegingskader.

In een eerste evaluatie wordt nagegaan of (de aanvraag voor) de voorziening hinderlijk is of zou kunnen worden.

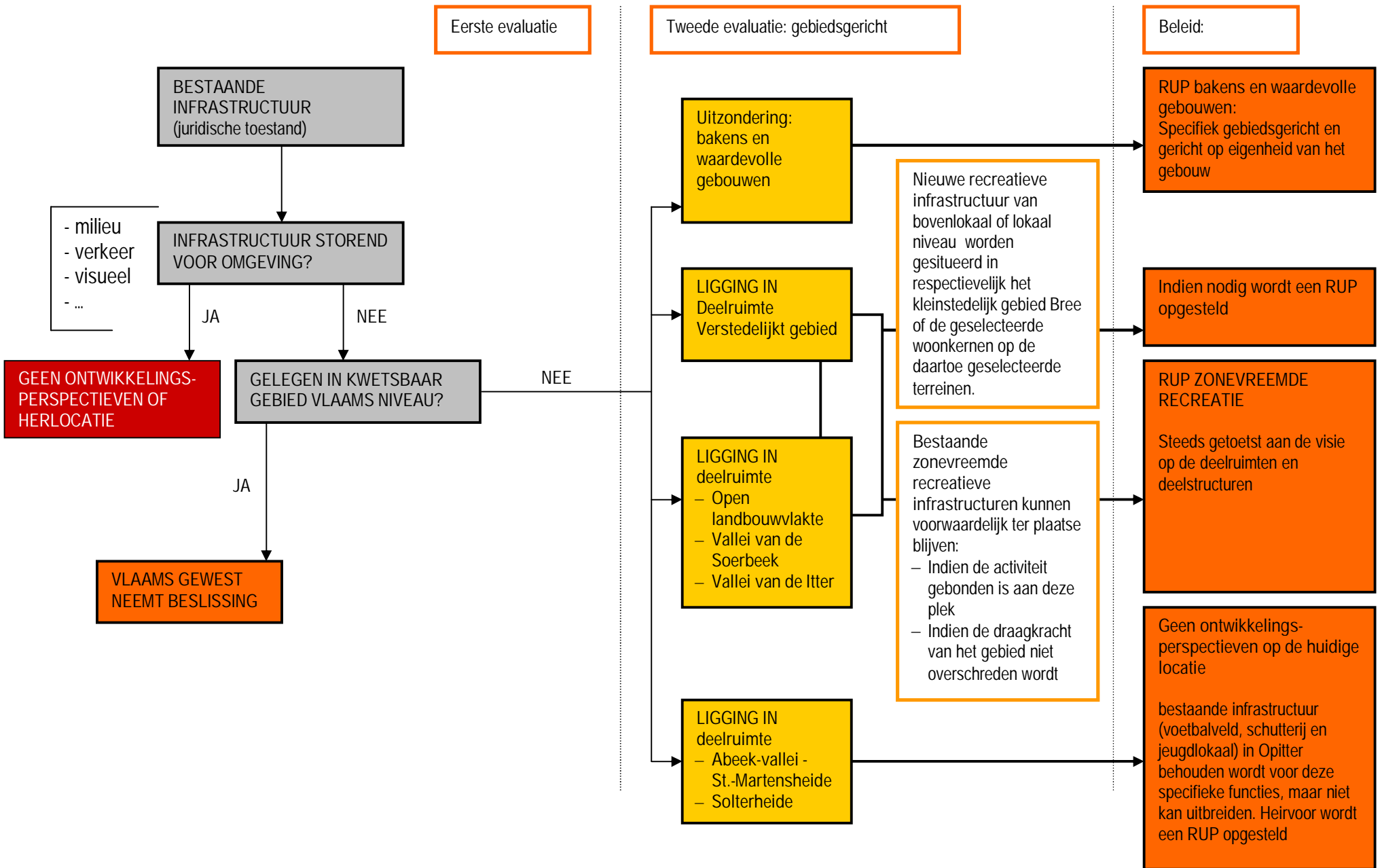
- Indien (mogelijk) hinderlijk: geen ontwikkeling mogelijk
- Indien niet hinderlijk twee mogelijkheden:
 - Gelegen in Vlaams kwetsbaar gebied: Vlaamse gewest neemt beslissing

- Niet gelegen in Vlaams kwetsbaar gebied: de gemeente bepaalt het beleid

Een tweede evaluatie gebeurt op basis van het gemeentelijk ruimtelijk kader:

- Indien de voorziening is uitgebouwd in, op of rond een bakens of waardevol gebouw: de gemeente stelt een specifiek RUP op voor bakens of waardevolle gebouwen, eventueel ad-hoc. Zie beleid voor de bakens en waardevolle gebouwen. De gemeente houdt ook rekening met het provinciaal kader rond hoeve- en plattelandstoerisme.
- Indien de voorziening gelegen is in of aan de rand van de deelruimte “verstedelijkt gebied”, “open landbouwvlakte”, “vallei van de soerbeek” of “Vallei van de Itterbeek”, wordt het volgende beleid gevoerd:
 - Indien het gaat om nieuwe recreatieve infrastructuur, worden deze ontwikkeld binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied of in of aan de rand van de geselecteerde woonkernen, in de daartoe geselecteerde gebieden.
 - Indien het gaat om bestaande, zonevreemde recreatieve infrastructuur, kunnen deze ter plaatse blijven indien de activiteit gebonden is aan de locatie en indien de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt. De gemeente stelt hiervoor een RUP op.
- Indien de voorziening gelegen is in de deelruimte Abeek-st.Martensheide of Solterheide zijn er geen ontwikkelingsperspectieven toegestaan voor nieuwe voorzieningen.
Concreet betekent dit dat de bestaande infrastructuur (voetbalveld, schutterij en jeugdlokaal) in Opitter behouden wordt voor deze specifieke functies, maar niet kan uitbreiden. Andere ontwikkelingen zijn in deze deelruimten niet gewenst

VERSPREIDLIGGENDE RECREATIE BREE
 SCHEMA TOETSINGSKADER ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN BESTAANDE OF POTENTIËLE ZONEVREEMDE RECREATIE



6.5.5 Toerisme in het kleinstedelijk gebied

6.5.5.1 Dagtoerisme

De potentie van Bree-centrum als aantrekkingspool voor zowel de eigen bevolking als voor toeristen dient verder ondersteund te worden. Dit kan o.a. gebeuren via het verder uitbouwen van het handelsapparaat in de binnenstad, meer aandacht schenken aan waardevolle gebouwen en elementen in het centrum, bezienswaardigheden, ... Uitstappen in of bezoeken aan het centrum van Bree kunnen bovendien gekoppeld worden aan wandelingen of fietstochten in de open ruimte.

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

6.5.5.2 Verblijfstoerisme

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

1. Bestaande accommodatie kan verder ondersteund worden, o.a.:

Mussenburghof

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

Koningshof

Ligt hypothetisch binnen het kleinstedelijk gebied van Bree. Activiteiten mbt horeca en verblijfstoerisme kunnen hier verder gestimuleerd worden.

...

2. Nieuwe accommodatie situeert zich best in of aansluitend aan de oude stadskern, ter ondersteuning van het toeristisch centrum.

3. Indien nieuwe verblijfsmogelijkheden bedoeld zijn voor specifieke vormen van overnachtingsmogelijkheden (bedrijfsbezoeken, sportmogelijkheden, jeugdkampen, ...), kan het meer aangewezen zijn een, voor dat aspect van verblijven, meer geschikte locatie te zoeken, gezien deze deelnemers geen boodschap hebben aan een kernversterkende ligging. Vb.: Expodroom, De ligging binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied is evenwel een voorwaarde.

6.5.6 Toerisme in het buitengebied

6.5.6.1 *Dagtoerisme*

Zie recreatief medegebruik van de open ruimte.

6.5.6.2 *Verblijfstoerisme*

HOEVETOERISME – PLATTELANDSTOERISME

Hoeve- zowel als plattelandstoerisme wordt in samenspraak met de provincie gestimuleerd in Bree. Dit ter ondersteuning van het recreatief medegebruik van de open ruimte. De Provincie werkte hiervoor een ruimtelijk kader uit.

Nieuwe accommodatie kan enkel gevestigd worden in reeds bestaande gebouwen. Omwille van de ligging in het buitengebied zal de activiteit altijd laagdynamisch zijn. De reeds bestaande accommodatie kan ter plaatse blijven zolang de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt.

Het hoeve- en plattelandstoerisme wordt ondersteund in de verschillende woonkernen en historisch waardevolle gebouwen. Het mag echter de draagkracht van het gebied niet overschrijden. In de Vlakte van Bochoit ligt voornamelijk de nadruk op hoevetoerisme.

Voor het ontwikkelen van deze activiteiten zullen een aantal voorwaarden gehanteerd worden:

- De ligging moet geschikt zijn (landschappelijk attractieve gebieden, landelijke gebieden, rustige ligging, geen geurhinder, enz.).
- Het kan alleen in bestaande woningen of bestaande gebouwen of in delen ervan, voor zover ze daarvoor geschikt en attractief zijn. Het element nostalgie is daarbij belangrijk (bvb niet in een hedendaagse landbouwloods).
- Het gebouw mag niet bouwvallig zijn, het moet recent nog in gebruik geweest zijn als woning of hoeve.
- Bij de inrichting moet het bestaand volume gerespecteerd worden. Het volume mag niet substantieel uitbreiden of vergroten. Het gebouw mag uiterlijk niet of slechts in zeer beperkt mate verbouwd worden en alleen ten behoeve van verfraaiing of veiligheid.
- De inrichting moet ook de buiteninrichting behelzen (erf, tuin, bomen, parkeerplaatsen).
- Na het verdwijnen van de toeristische verblijfsfunctie komen de vertrekken die naast de bestaande historische woning ingericht werden als vakantieverblijf, niet in aanmerking voor permanent wonen, tenzij gelegen in een woonkern.
- De bestaande woning mag verbouwd worden volgens de bestaande regelgeving rond zonevreemde of zone-eigen gebouwen.

Mariahof

Deze site bevindt zich in natuurgebied dat grenst aan een natuurreservaat in het noorden van de gemeente. Deze site wordt ontwikkeld als "poort" naar het

natuurgebied. Ze wordt als vertrekpunt beschouwd voor natuureducatie, (geleide) wandelingen, ... gekoppeld aan het Kempenbroek. Hier kunnen uiteenzettingen over natuurprojecten en –initiatieven die hier plaatsvinden, bosklassen, ... georganiseerd worden. Er moet op toegezien worden dat de ontwikkeling van deze “poort” steeds op mensenmaat blijft.

Door een divers aanbod van activiteiten (weliswaar van laagdynamische aard) te voorzien, wordt een breed publiek aangesproken. Verblijfsrecreatie is hier niet gewenst.

Pollismolen

De Pollismolen bevindt zich in een groengebied op het gewestplan in de vallei van de Eetsevelderbeek-Itterbeek. Het verblijfstoeristisch gedeelte maakt onderdeel uit van andere aan de natuur gerelateerde activiteiten zoals bosleerpad, gegidste wandelingen, bosmuseum, biotuin,...

Een beperkte verblijfstoeristische functie is hier toegestaan, steeds gekoppeld aan activiteiten met betrekking tot natuureducatie.

Haexhof, Rooiermolen, e.a. ...

Deze gebouwen, met een historische en/of artistieke waarde, hebben reeds een horeca- en/of verblijfsfunctie of komen hiervoor in aanmerking. Deze gebouwen zijn geënt op het toeristisch fietsrouten netwerk en fungeren als rustplaats of halte met drank- en eetgelegenheden en eventueel een beperkte overnachtingsmogelijkheid.

JEUGDBIVAKHUIZEN

De gemeente voert een beleid ter ondersteuning van jeugdbivakhuizen. Het is de bedoeling het jeugdtoerisme in Bree een kans te geven. Bestaande infrastructuur kan blijven zolang de draagkracht van de omgeving niet overschreden wordt.

Wat nieuwe locaties voor jeugdverblijven betreft, kunnen deze zich steeds vestigen in bestaande gebouwen over het hele grondgebied van Bree, met uitzondering van de deelruimten “Solterheide” en “Aabeekvallei - St.-Martensheide”.

Omdat jeugdverblijven overwegend in de open ruimte gevestigd zijn, is het nodig dat ze landschappelijk geïntegreerd worden. Voor elke jeugdverblijfplaats is het nodig dat bij een vergunningsaanvraag een inrichtingsplan wordt ingediend.

Indien een jeugdbivak zonevreemd gelegen is, wordt een Ruimtelijk uitvoeringsplan opgemaakt. De Provincie Limburg kan een samenwerkingsverband opstarten met de gemeenten van de geselecteerde jeugdverblijfszones (Noordoostelijke plateaurand: Bocholt, Bree, Meeuwen-Gruitrode).

VERBLIJFSRECREATIEGEBIED KEMPENHEUVEL

Hiervoor werd een RUP opgesteld door de Vlaams Overheid. Bij de goedkeuring van het Provinciaal structuurplan werd dit RUP overgedragen naar de Provincie Limburg. Omdat Kempenheuvel niet geselecteerd is door de Provincie, kan de gemeente hierover zelf een beleid uitschrijven:

Kempenheuvel wordt als toeristische infrastructuur erkend en ondersteund. Een kwalitatieve integratie naar de omgeving toe blijft belangrijk. Een eventuele uitbreiding van deze verblijfsinfrastructuur kan in noordelijke richting (naar de N73 toe), rekening houdend met de randvoorwaarden gesteld vanuit de omgeving, m.n. de natuurverbinding van de Soerbeekvallei (Provinciale selectie) en de gemeentelijke openruimteverbinding aan de oostzijde ervan.

Een goede landschappelijke integratie blijft, ook bij uitbreiding, belangrijk. Indien er een uitbreidingsbehoefte is naar verblijfstoerisme, stelt de gemeente een RUP op voor de herbestemming van dagrecreatie naar verblijfsrecreatie.

WEEKENDVERBLIJVEN

In de gemeente bevinden zich enkele weekendverblijven, maar dit probleem stelt zich slechts weinig. Er wordt een uitdovend beleid gevoerd. Dit betekent dat bestaande weekendverblijven op termijn zullen verdwijnen, en nieuwe weekendverblijven niet meer worden toegelaten.

6.6 ECONOMISCHE STRUCTUUR

6.6.1 Bovenlokaal beleid

6.6.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Bree werd geselecteerd als kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

Bree wordt dan ook automatisch geselecteerd als economisch knooppunt. Er wordt voor geopteerd om nieuwe economische activiteiten te concentreren in de economische knooppunten.

De provincie zal de regionale bedrijventerreinen binnen het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau aanduiden.

De gemeente staat zelf in voor het beleid aangaande lokale bedrijvigheid.

Algemene principes voor de ontwikkeling en inrichting van bedrijventerreinen zijn:

- zuinig ruimtegebruik
- strikte fasering
- een effectieve beschikbaarheid van bedrijventerreinen
- vastleggen van inrichtingsprincipes
- voorbehouden van terreinen voor bedrijven van grote omvang
- beperken van reserve in eigendom van bedrijven
- nieuwe watergebonden terreinen uitsluitend voorbehouden voor bedrijven die van de waterinfrastructuur optimaal gebruik zullen maken
- milieuhinder naar de omgeving wordt zoveel mogelijk beperkt
- het openbaar en collectief vervoer moet een aandeel hebben in de personenmobiliteit
- beschikken over een maximale algemene uitrusting (oa. Gescheiden rioleringsstelsel).

6.6.1.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan Limburg

Het provinciaal structuurplan selecteert Bree als autonoom kleinstedelijk gebied.

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, (vb overeenstemming met toelevering en verwerking van landbouwproducten,...).

Het bedrijventerrein, dat van strategisch belang is voor Bree, is Bree-kanaal.

Verder hebben de kleinstedelijke gebieden en de structuurondersteunende gemeenten van het buitengebied de mogelijkheid om een bijkomend lokaal bedrijventerrein te ontwikkelen.

Toleik (Noorderring) wordt als kleinhandelszone type I geselecteerd. Dit betekent dat de Provincie hiervoor een Ruimtelijk Uitvoeringsplan opstelt om deze zone te ordenen en ontwikkelingskansen te geven. Bestaande vestigingen kunnen uitbreiden en bijkomende handelszaken zullen worden toegelaten. Bij de herinrichting van deze kleinhandelsconcentratie wordt interne verdichting, hergebruik van leegstaande gebouwen, concentratie van handelszaken en herstructurering gestimuleerd. De relatie met het kleinstedelijk gebied moet worden uitgebouwd om de complementariteit te versterken tussen de grootschalige kleinhandel en kleinhandel in de kern.

6.6.2 Doelstellingen

Algemeen wordt de optie genomen om enkel nog binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied bedrijventerreinen uit te breiden en nieuwe handelszones te ontwikkelen. Hiervoor moet dan ook ruimte voorzien worden bij de afbakening van het gebied. De bedrijventerreinen gelegen in het zogenaamde buitengebied blijven hun statuut behouden, maar zullen niet meer substantieel uitbreiden.

Verder wordt voor de ontwikkeling van de ruimtelijk economische structuur gewerkt vanuit volgende doelstellingen:

Verweving van bedrijvigheid in woongebieden,

Zowel binnen het kleinstedelijk gebied als de woonkernen wordt gestreefd naar verweving van kleine, ambachtelijke bedrijfjes binnen de woongebieden. Zolang de draagkracht van het gebied niet overschreden wordt, het schaalniveau niet te groot wordt en geen hinder veroorzaakt wordt voor de omliggende functies wordt deze verweving toegelaten. Dit geeft o.a. aan startende bedrijven de kans om zich te ontwikkelen. Omwille van de selectie als kleinstedelijk gebied is de verwevenheid hier het meest gewenst en wordt ook meer gestimuleerd.

Er wordt een kader uitgewerkt voor de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde en andere verspreidliggende bedrijven.

Ontwikkelen van kwalitatieve bedrijventerreinen:

Bedrijventerreinen worden kwalitatief ingericht:

- optimaal ruimtegebruik,
- goede ontsluiting voor verschillende verkeersmodi (gemotoriseerd verkeer, zwakke weggebruikers, ...)
- integraal waterbeheer (vb.: regenwaterbuffering, ...)
- nieuwe bouwtypologieën: bouwen in de hoogte, creëren van gemeenschappelijke ruimten, ...
- gefaseerde ontwikkeling (om speculatie tegen te werken en in te kunnen spelen op de steeds wijzigende behoeften)

De ontwikkeling (of sanering) van bedrijventerreinen (zowel bestaande als nieuwe) wordt geënt op bestaande ruimtelijke structuren. Verder worden ze

landschappelijk ingekleed en indien nodig sterk gebufferd naar omliggende functies (vb.: wonen, natuur, ...).

Gedifferentieerd aanbod creëren

Ontwikkelen van bedrijvigheid in het kleinstedelijk gebied houdt het creëren van een gedifferentieerd aanbod voor soorten bedrijven in:

- grote terreinen voor ruimtebehoevende bedrijven
- terreinen die zeer goed ontsloten zijn voor zwaar verkeer
- terreinen waar beroep kan gedaan worden op verschillende verkeersmodi
- kleine terreinen, dicht bij het centrum gelegen
- terreinen met zichtlocaties
- gemengde woon-werkgebieden
- ...

Hierdoor wordt een divers publiek van werkgevers en werknemers aangetrokken. De regio Noordoost Limburg kan zo tegemoet komen aan de vraag naar oa. hoogtechnologische werkgelegenheid en werkt op die manier aan een duurzaam economisch beleid waarin Bree als kleinstedelijk gebied de hoofdrol speelt.

Concreet vertaalt zich deze doelstelling naar het ontwikkelen van enkele zones binnen het kleinstedelijk gebied die in overleg met de Provincie Limburg tot stand zullen komen.

Ontwikkelen van handel op twee niveaus

Er wordt een gericht beleid gevoerd naar de handelsstructuur binnen het kleinstedelijk gebied en de woonkernen van het buitengebied:

- In het kleinstedelijk gebied wordt kleinhandel op niveau van de regio geconcentreerd in het hart van de stad; winkels met groter vloeroppervlak krijgen ontwikkelingsmogelijkheden in de strip Toleik-Bocholterkiezel. Dit gebied wordt in overleg met de Provincie Limburg ontwikkeld.
- Lokale handelsactiviteiten worden geconcentreerd in de woonkernen van het buitengebied.

Economisch aspect van landbouw en toerisme ondersteunen

(zie agrarische en toeristische structuur)

6.6.3 Elementen van de economische structuur

(zie kaart 83: Gewenste economische structuur)

6.6.3.1 Visie op de ontwikkeling van de bedrijventerreinen

Bree wil voornamelijk een aanbodbeleid voeren voor de economische en sociale behoeften van de regio. De bedrijventerreinen worden geconcentreerd in het kleinstedelijk gebied. Een aanbodbeleid zal enkel in het stedelijk gebied gevoerd worden.

De Provincie stelt dat het strategisch belangrijkste bedrijventerrein voor Bree Bree-Kanaal is, opgesplitst door de Zuid-Willemsvaart in Kanaal-Noord en Kanaal-Zuid. Bovendien dringt een versterking van het stedelijk gebied op stedelijk en economisch vlak zich op, omdat Bree een ondersteunende en verzorgende rol te vervullen heeft in het noordoosten van de provincie.

In de voorstudie van de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree (Ontwerp eindrapport februari 2005) wordt een afweging gedaan van zoekzones voor uitbreiding van regionale bedrijvigheid. Hier wordt uitgegaan van volgende principes vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

- Lokalisatie uitsluitend in de stedelijke gebieden,
- Lokalisatie bij voorkeur aansluitend bij bestaande bedrijventerreinen,
- Verantwoording vanuit een globale ruimtelijke visie op het economisch knooppunt en de positie van het economisch knooppunt in Vlaanderen,
- Afstemming van de oppervlakte van het regionaal bedrijventerrein op de reikwijdte en het belang van het economisch knooppunt en de spreiding van bedrijventerreinen in de overige economische knooppunten in de provincie,
- Afstemming van het bereikbaarheidsprofiel van de locatie op het mobiliteitsprofiel van de voorziene bedrijven
- Ontsluiting uitsluitend en rechtstreeks via primaire of secundaire wegen

Bijgevolg kwamen 3 locaties in aanmerking:

1. Noordoostelijke uitbreiding Kanaal-Noord
2. Zuidoostelijke uitbreiding Kanaal-Noord
3. Oostelijke uitbreiding Kanaal-Zuid

Van deze 3 gebieden, wordt **de eerste locatie - Noordoostelijke uitbreiding Kanaal-Noord**, als meest geschikt beschouwd, mits toelating ontwikkeling door passende beoordeling. Indien deze passende beoordeling het struikelblok vormt, komt de locatie 2 in aanmerking.

BEDRIJVENTERREINEN, HYPOTHETISCH GELEGEN IN HET STEDELIJK GEBIED:

Voor bedrijventerreinen gelegen in het stedelijk gebied wordt nagegaan hoe, door beter ruimtegebruik, enerzijds het economisch aspect kan versterkt worden en anderzijds het kleinstedelijk gebied verder kan ontwikkelen met stedelijke functies.

Kanaal-noord (suggestie naar de Provincie)

Het bedrijventerrein wordt uitgebreid in noordelijke en noordoostelijke richting.

Er wordt een oppervlakte gereserveerd voor de mogelijke herlocatie van het bedrijf LAG, dat nu aan de andere zijde van het kanaal gevestigd is. Op die manier kan op lange termijn een nieuw en compacter bedrijf ontwikkeld worden enerzijds, en anderzijds op de vorige locatie een ontwikkeling gebeuren van stedelijke functies.

De mogelijke uitbreiding wordt bepaald door het grensstellend vermogen van de natuur- en/of cultuurhistorische waarden van de omgeving. De noordelijke grens wordt bepaald door de vallei van de Zuurbeek, in het oosten bevindt zich een habitatrictlijngebied. De Kuilenstraat wordt hier als uiterste grens beschouwd. De zuid- en westzijde wordt begrensd door harde infrastructuren als het kanaal en de N73. Een degelijke landschappelijke integratie wordt vooropgesteld. Zo kan er bvb gewerkt worden met brede landschappelijke buffers waarin bedrijven van beperkte omvang zorgen voor de ruimtelijke overgang van grootschalige bedrijvigheid naar het omliggende landschap.

Wat de ontsluiting naar de verschillende verkeersmodi betreft, zal het bedrijventerrein de ligging aan het kanaal ten volle benutten.

Scana-Nolico

Het historisch gegroeid conservenbedrijf Scana-Nolico krijgt uitbreidingsmogelijkheden op de bestaande locatie. Dit bedrijventerrein heeft ook, in aansluiting met Kanaal-Noord, een regionaal karakter. Ook hier moet onderzocht worden of in de hoogte bouwen een mogelijke oplossing is, om de nog resterende open ruimte maximaal te vrijwaren. Bovendien moet bij de uitbreiding van dit bedrijf zeer veel aandacht besteed worden aan de ruimtelijke inkleding en buffering naar de omliggende functies.

De Hulsbosstraat vormt hier de uiterste grens.

Kanaal – zuid

Op lange termijn lijkt het zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch wenselijk dat deze bedrijvigheid zich herlocaliseert op het beter ontsloten bedrijventerrein Kanaal-Noord. Het grootste bedrijf (LAG) is een historisch gegroeid bedrijf. Door een herlocatie zou het bedrijf zich kunnen reorganiseren op een compactere locatie die bovendien beter ontsloten is.

Op lange termijn kan de vrijgekomen ruimte ontwikkeld worden voor stedelijke functies (verweving van wonen aan het water, kantoren, diensten, recreatie...).

Ambachtelijke zone Kanaal-Zuid

Aansluitend aan de zone Kanaal-Zuid (hierboven beschreven) zal deze zone, die momenteel nog maar weinig bebouwd is, ontwikkeld worden door een verwevenheid van wonen, kantoren, bedrijven, diensten, recreatie, ...

Veeweide

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

Binnengebied Bocholterkiezel

Dit binnengebied wordt ontwikkeld als gemengd gebied met stedelijke functies (hoogwaardige bedrijven, kleinhandel, wonen, ...). Verder wordt dit gebied kwalitatief ingericht voor kleinhandelbedrijven gemengd met een woonfunctie en mogelijkheden voor toonzalen en ateliers.

De ontwikkeling van deze zone wordt geënt op de bestaande ruimtelijke structuur van dit binnengebied en de omgeving ervan. Het belangrijkste structuurbepalende element is de Genattebeek. De ontwikkeling van dit gebied sluit ruimtelijk aan op de handelsstrip Toleik-Bocholterkiezel en het centrum van het kleinstedelijk gebied.

BEDRIJVENTERREINEN HYPOTHETISCH GELEGEN IN HET BUITENGEBIED:

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

Vostert

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

Er wordt geopteerd voor een betere ontsluiting van de zone door het beter inrichten en signaliseren van de bestaande toegang, m.n. De Kipdorpstraat. Vanaf de Gruitroderkiezel moet duidelijk aangegeven worden waar de toegang naar de bedrijventone zich bevindt, zodat vrachtwagens hun weg niet hoeven te zoeken doorheen de vlakbijgelegen woongebieden.

De landschappelijke inkleding kan opgevat worden als versterking van de randen van de Herenbossen. Een voldoende brede bosrandstrook rond het

bedrijventerrein laat de zone ruimtelijk aansluiten bij de Herenbossen en past in het landschap van het Kempisch plateau dat gekenmerkt wordt door grote landbouwgebieden, afgewisseld met bossen.

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

Peerderbaan

Deze ambachtelijke zone wordt geïntegreerd (gebufferd) in de structuur van de vallei van de Abeek. De zone zelf wordt verder ontwikkeld, dwz de nog niet bebouwde percelen worden ingevuld en het ruimtegebruik wordt geoptimaliseerd. De zone wordt niet meer substantieel uitgebreid.

Deze zone herbergt voornamelijk lokale bedrijven en waarbij zich voornamelijk langsheen de Peerderbaan enkele handelszaken vermengden met de bedrijvigheid. Ook deze zone zou beschouwd kunnen worden als bedrijventerrein voor startende lokale bedrijven, die wanneer ze veel meer ruimte nodig hebben kunnen verplaatsen naar Kanaal-Noord.

Opitterkiezel (via BPA)

Voor deze zone worden geen uitbreidingsmogelijkheden meer voorzien. Voorschriften omtrent bedrijvigheid, bebouwingsmogelijkheden en landschappelijke integratie werden opgenomen in de voorschriften van het geldende BPA.

Ambachtelijke zone AVEVE-Tongerlo

Deze ambachtelijke zone blijft behouden in functie van het bedrijf dat zich hier gevestigd heeft. Uitbreiding van de zone wordt niet toegelaten aangezien de draagkracht van de omgeving overschreden zou worden. Enkel in functie van een mogelijke reorganisatie van de activiteiten of om te voldoen aan opgelegde milieunormen kan een beperkte uitbreiding toegestaan worden.

6.6.3.2 Handelszones

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

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

In de woonkernen wordt enkel handel van lokaal niveau aangeboden, met uitzondering van het aanbod dat nu reeds specifiek is voor deze kernen en een groter bereik heeft dan de lokale gemeenschap.

Meeuwerkiezel

De handelszone Meeuwerkiezel wordt op deze plaats geschrapt ten voordele van de handelszone Bocholterkiezel. De bestaande gebouwen kunnen ter plaatse blijven; een nieuwe ontwikkeling wordt niet meer toegelaten. Door het schrappen van het BPA zal dit gebied in de toekomst voor wonen ontwikkeld worden binnen het kleinstedelijk gebied (gewestplanbestemming is woonuitbreidingsgebied).

Toleik - Bocholterkiezel

Ontwikkeling van een handelszone voor grootschalige vloeroppervlakte, complementair aan de handelsactiviteiten van het centrum, wordt voorzien in het gebied Toleik – Bocholterkiezel. De bestaande zone Toleik wordt verder intern verbeterd en geclusterd. Ter hoogte van het gebied Bocholterkiezel wordt een nieuwe handelszone ontwikkeld voor verkeersaantrekkende handelszaken. Deze handelsactiviteiten hebben meestal ook nood aan locaties waar groter vloeroppervlak wordt toegelaten.

Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik. Dwz gezamenlijk gebruik maken van parkeerplaatsen, inkooperven, etagebouw, combinaties van wonen en winkelen, ...

Bree-centrum

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

6.6.3.3 Concentratie van lokale handel in de woonkernen van het buitengebied

In de woonkernen Beek, Opitter, Vostert en Tongerlo worden voorzieningen en lokale handel geconcentreerd uitgebouwd op niveau van de kern. Wat betreft de woonkernen Beek en Vostert zal de draagkracht voor eerstelijnsvoorzieningen vrij klein zijn gezien hun ligging direct aansluitend aan het kleinstedelijk gebied. Wat betreft Opitter en Tongerlo, zal de nadruk vooral liggen op het centrum van Opitter, gezien het draagvlak hier groter is. Nochtans is het, voor de leefbaarheid van de woonkern Tongerlo, nodig dat eerstelijnsbevoorrading aanwezig blijft. (zie ook visie op de woonkernen).

6.6.3.4 Verspreidliggende bedrijven

Er werd reeds een sectoraal BPA zonevremde bedrijven goedgekeurd (zie planningscontext).

De ontwikkelingsperspectieven voor de verspreidliggende (mogelijk zonevremde) bedrijven worden bepaald volgens onderstaand afwegingskader. De ontwikkelingsperspectieven van de (zonevremde) bedrijven zijn in eerste

instantie afhankelijk van de specificiteit van de ligging. Deze gebiedsgerichte evaluatie zal in twee evaluatiestappen gebeuren.

1e evaluatie

- Indien een bedrijf hinderlijk is voor haar omgeving kan het niet toegelaten worden op die locatie en zal het zich moeten vestigen op de daarvoor voorziene bedrijventerreinen.

Criteria om hinder te meten zijn:

- Permanente of tijdelijke geluidshinder,
 - Permanente of tijdelijke geurhinder,
 - Permanente of tijdelijke lichthinder,
 - Morfologisch niet - inpasbare grootte van de gebouwen,
 - Generatie van verkeer,
 - Etalagefuncties of toonzaalfuncties,
 - Gebruik van openbaar domein (straat, stoep) voor etalage of verkoopfunctie (bv. occasiewagen)
- Indien het bedrijf gelegen is in kwetsbaar gebied op Vlaams niveau, zal het Vlaams gewest hieromtrent een uitspraak doen,
 - Indien het bedrijf gelegen is (of zich wil vestigen) in een door het beleid geselecteerde baken, zijn er ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. het behoud van de eigenheid van de baken. Randvoorwaarden worden gesteld door de visie op de deelruimten. Indien nodig wordt een RUP opgesteld.

2de evaluatie

De tweede evaluatie gaat na of en in welke mate het bedrijf verweefbaar is met zijn omgeving. Dit is afhankelijk van de combinatie van doelstellingen die geformuleerd werden voor de deelruimten en voor de nederzettingsstructuur samen.

Wat de deelruimten betreft, wordt aangaande verweving met bedrijvigheid het volgende beleid gevolgd:

- remmend en uitdovend in de deelruimten "Abeek – st.-Martensheide" en "Solterheide" en in de deelruimten "vallei van de Soerbeek", "vallei van de Itter" en "open landbouwwlakte", met uitzondering van de woonkernen Opitter, Tongerlo, Vostert, Beek.
- verwevend en integrerend beleid in de deelruimte "Verstedelijkt gebied"

Wat de nederzettingsstructuur betreft neemt het verwevingssprincipe af naarmate de nederzettingentiteit kleiner wordt.

- Verweving mogelijk in en aan de rand van de woongebieden van het kleinstedelijk gebied Bree en de woonkernen
- Verweving minder mogelijk in de woonkorrels en woonlinten,
- Verweving niet mogelijk in de verspreidgelegen woningen.

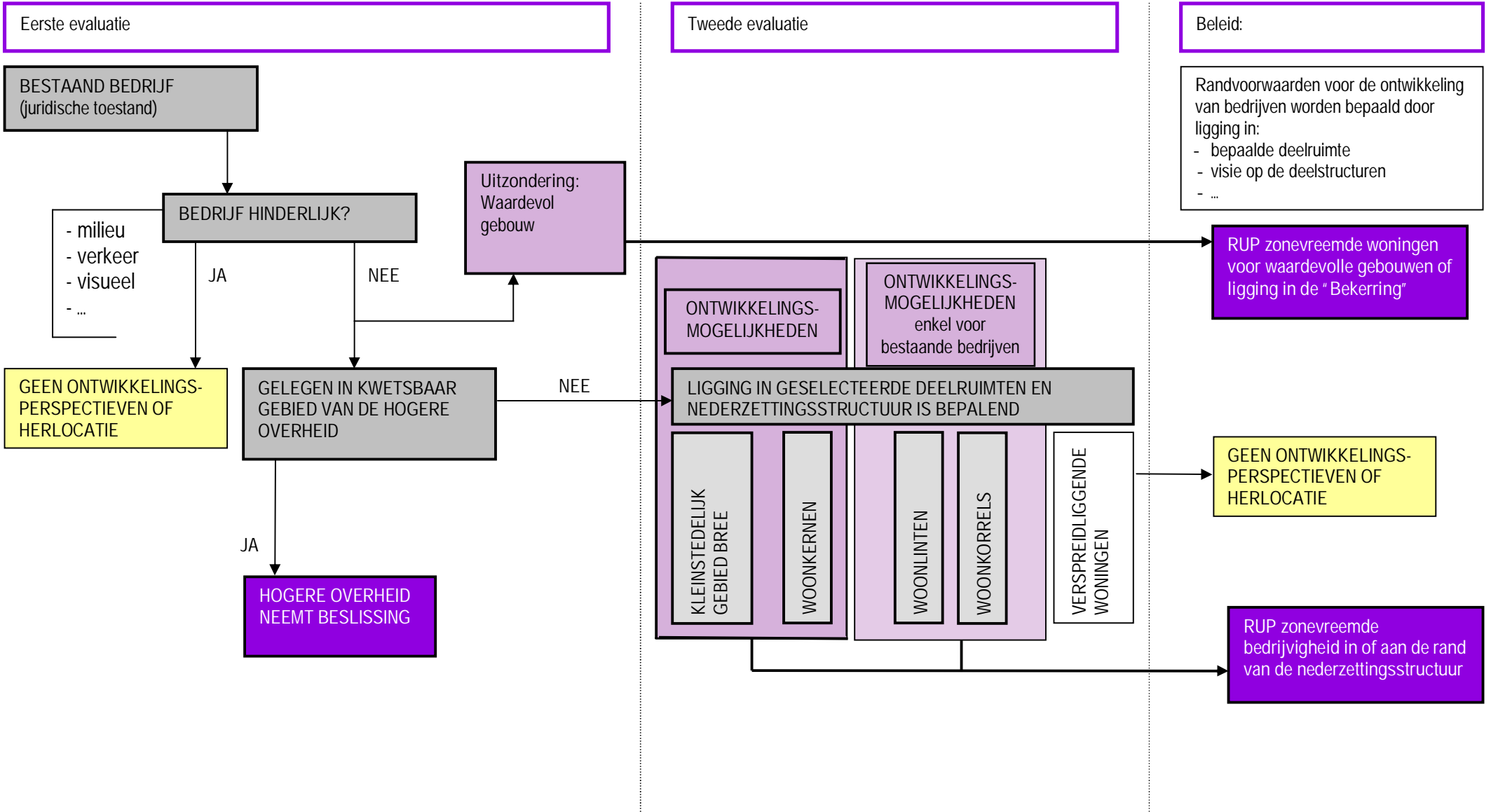
Op basis van dit afwegingskader zullen mogelijke ontwikkelingsperspectieven per bedrijf afgewogen worden.

6.6.3.5 Ontginningszones

Het gemeentelijk beleid wenst niet in te gaan op de voorgestelde ontginningszone voor zand in de Vlake van Bocholt¹. Een ontginningszone op die plaats zou teveel impact hebben op enerzijds de bestaande natuurwaarden van dit gebied en haar omgeving.

¹ Bijzonder oppervlaktedelfstoffenplan

VERSPREIDLIGGENDE BEDRIJVEN BREE
 SCHEMA TOETSINGSKADER ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN BESTAANDE OF POTENTIËLE (ZONEVREEMDE) BEDRIJVEN



6.7 LIJNINFRASTRUCTUUR

6.7.1 Bovenlokaal beleid

6.7.1.1 Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Selectie van wegen:

Primaire weg II: De verzamel functie op Vlaams niveau primeert. In de kleinstedelijke gebieden verzorgen de primaire wegen II de verbinding naar het hoofdwegennet of naar een primaire weg I.

- N73 van de N74 Hechtel tot en met de brug over de Zuid-Willemsvaart.
- N76 van N73 (Peerderbaan) in noordelijke richting tot aan de kruising met de Sportlaan (N793).

6.7.1.2 Ruimtelijk structuurplan Limburg

De Provincie selecteert voor Bree **de N76 als secundaire weg I**. De hoofdfunctie is verbinden op regionaal niveau voor autoverkeer, openbaar vervoer en eventueel ook fietsverkeer op basis van mobiliteitsgenererende elementen van Provinciaal belang. Omwille van de doorstroming op die wegen moet het toegang geven buiten de bebouwde kommen zoveel mogelijk worden beperkt en waar mogelijk afgebouwd.

6.7.2 Doelstellingen

- Goede ontsluiting naar het hoofdwegennet (à voorstel ontwikkeling N76 naar Meeuwen)
- bereikbaarheid van Bree garanderen op vlak van personen- en goederenvervoer, openbaar vervoer, recreatief, zwakke weggebruikers, alternatieve vervoerswijzen, ...
- oversteekbaarheid van wegen, die geselecteerd werden op een hoger niveau, bevorderen
- verminderen van de verkeersdruk in Bree-centrum
- verbeteren van de veiligheid voor voetgangers en fietsers
- verbeteren van de veiligheid aan de schoolpoorten en de fietsroutes
- het duurzaam mobiliteitsbeleid ondersteunen
- verhogen van de verkeersveiligheid en -leefbaarheid
- aaneengesloten fiets- en voetpaden

6.7.3 Elementen van de lijninfrastructuur

(zie kaart 82: *gewenste lijninfrastructuur*)

6.7.3.1 Lokale wegen

Het lokale wegennetwerk moet zorgen voor een duidelijke ontsluiting naar het hoofdwegennet. Om de structuur te verduidelijken wordt, door een selectie van wegen, aan bepaalde wegen een bepaalde functie gekoppeld.

Lokale wegen zijn wegen die niet in een hoger plankader geselecteerd werden als hoofdwegen, primaire wegen of secundaire wegen. Er wordt een onderscheid gemaakt in 3 soorten: lokale weg I, II en III.

Lokale weg type I heeft als hoofdfunctie het verbinden op lokaal en interlokaal niveau, ontsluiten en toegang geven zijn aanvullende functies. De kwaliteit van doorstroming is ondergeschikt aan de verkeersleefbaarheid.

Volgende wegen worden geselecteerd als **lokale weg I** (Lokale verbindingswegen):

- N730 – Gruitroderkiezel
- N721 – Opitterkiezel
- N76 vanaf de Sportlaan in noordelijke richting
- N73 vanaf het kanaal (brug over het kanaal inbegrepen) in oostelijke richting

Lokale weg type II heeft als hoofdfunctie verzamelen c.q. ontsluiten op lokaal en interlokaal niveau. De weg heeft slechts in tweede instantie een verbindende functie. De weg ontsluit een lokaal gebied naar een weg van hogere categorie.

Volgende wegen worden geselecteerd als **lokale weg II** (Lokale verzamelwegen):

- Kipdorpstraat
- Bosstraat en Tongerlostraat (Tongerlo)
- Molenstraat (Opitter)
- Opstraat (Opitter) naar Glabbeek
- N793 tussen de N73-N76 en de Zuidwillemsvaart
- N760 – Muizendijkstraat
- Bocholterkiezel
- Vrijheidslaan
- Genastraat
- Kanaallaan en Kanaalkaai
- Barrierstraat tussen de N76-Hamonterweg en de N73 - Peerderbaan
- N73a – Nieuwstadpoort
- Opitterpoort
- Malta

- Bocholterkiezel / Gerdingerpoort
- De wallen

De **lokale weg type III** heeft als hoofdfunctie verblijven en toegang verlenen tot de aanpalende percelen. De weg kent enkel bestemmingsverkeer, het overige wordt geweerd.

De overige wegen worden geselecteerd als **lokale weg III** (lokale erfonthsluitingswegen).

Alnaargelang het gebied dat deze wegen doorsnijden, worden ze ingericht naar verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid. Vooral ter hoogte van woongebieden gaat extra aandacht naar de inrichting van de weg gekoppeld aan de eigenlijke functie ervan.

Enkele lokale wegen of wegsegmenten hebben een zeer concrete functie te vervullen:

- Het recreatieterrein Boneput wordt beter ontsloten via de Meeuwerkiezel en de Boneputstraat. Deze straat wordt representatief ingericht als toegang naar het gemengd regionaal-lokaal sportpark van het kleinstedelijk gebied Bree. Gezien deze straat de hoofdtoegangsweg zal worden voor gemotoriseerd verkeer, ligt hier ook de nadruk op verkeersveiligheid.
- De N76, meerbepaald het wegsegment tussen de Gerkenbergstraat en de Rode Kruislaan wordt beschouwd als ontwikkelingsas tussen Gerkenberg / Boneput en Bree-centrum. Het is een sterk structuurbepalend element voor de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied Bree.
- De Toleikstraat-Bocholterkiezel wordt eveneens beschouwd als ontwikkelingsas. In dit wegsegment ligt de nadruk voornamelijk op de shoppingfunctie van de aanliggende handelsclusters Toleik en Bocholterkiezel. Door een goede en krachtige inrichting van deze weg ontstaat een ruimtelijk herkenbare en functionele as. Deze as moet zowel te voet, per fiets, met het openbaar vervoer als met de auto toegankelijk en aangenaam zijn.
- Tussen de Kanaallaan en de Broekstraat (Kanaal-Noord), wordt een verbinding (type voetgangers- en fietsbrug) voorzien, die het kleinstedelijk gebied rechtstreeks verbindt met de open ruimte aan de overzijde van het kanaal. Bovendien wordt deze as de ontwikkelingsas in het noordoosten van het kleinstedelijk gebied en zal een bepalende rol spelen in de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord.

Voorstel aan het Vlaams Gewest:

Om een betere ontsluiting van Bree naar het hoofdwegennet te garanderen, stelt de gemeente aan de hogere overheden voor om via verbetering van bestaande wegen en enkele nieuw aan te leggen verbindingsegmenten de aansluiting tussen N73 en E314 via Meeuwen-Gruitrode en Zwartberg zodanig te verbeteren dat een vlotte doorstroming gerealiseerd wordt. Deze weg zou dan ook geselecteerd kunnen worden als primaire weg II en in die zin ingericht. Dit betekent dan ook dat de N73 zou geselecteerd worden als secundaire weg I.

Voor een goede ontsluiting naar Nederland, is het noodzakelijk de 't Hasselkiezel (N73 Bree – Kinrooi) te selecteren als secundaire weg.

6.7.3.2 Openbaar vervoer

(zie mobiliteitsplan)

Er wordt naar gestreefd om voornamelijk de scholen, het centrum van Bree en de verschillende woonkernen goed te ontsluiten voor openbaar vervoer.

6.7.3.3 Fietspadennetwerk

De fiets wordt, naast het openbaar vervoer, beschouwd als geldig alternatief voor autoverkeer, weliswaar binnen kortere afstanden (5-7 km).

Doorheen de hele gemeente wordt een functioneel fietsroutenetwerk uitgestippeld zodat:

- de mogelijkheid tot het gebruik van de fiets (ipv de auto) bevordert wordt;
- de objectieve en subjectieve veiligheid van de fietsers wordt verhoogd;
- het aantal woon-schoolverplaatsingen per auto vermindert, hetgeen de veiligheid van de schoolomgevingen verhoogt;
- tewerkstellingszones beter worden ontsloten voor fietsers;
- de gemotoriseerde en parkeerdruk op Bree-centrum vermindert en zo een bijdrage geleverd wordt naar de leefbaarheid in de woonzones en een opwaardering van de centrumfuncties.

Algemene eisen die aan het functioneel fietsroutenetwerk worden gesteld zijn:

- **samenhang**
het padennetwerk moet sluitend zijn
 - à de kernen/gebieden in het buitengebied onderling, maar ook met het centrum en al haar voorzieningen,
 - à intergemeentelijke verbindingen
 - à aansluitingen op openbaar vervoer
- **direct** (het volgt de kortste weg)
- **aantrekkelijk** (uitnodigend, er valt onderweg iets te beleven)
- **veilig**
- **comfortabel** (goed uitgerust)

Het recreatief fietsroutenetwerk daarentegen wordt aansluitend op het functioneel en het provinciaal fietsroutenetwerk uitgebouwd. Dit zorgt voor veilige fietsverbindingen binnen de grotere woonentiteiten tussen de verschillende functionele fietsassen en staat ook in voor alternatieve routes.

De fietsroutes werden uitgewerkt in het mobiliteitsplan. Zie kaart

De inrichting van de fietspaden wordt gekoppeld aan de selectie van wegen:

- langs primaire wegen: vrijliggende fietsvoorzieningen of fietsvoorzieningen in een parallelweg
- langs secundaire wegen: minimum aanliggende fietspaden in bebouwde omgeving en vrijliggende erbuiten
- langs lokale wegen I en II: minimaal aanliggende fietsvoorzieningen buiten de bebouwde kom; erbinnen wordt overgegaan tot menging van verkeerssoorten en een zone 30.

Recreatieve fietspaden kunnen gedeeltelijk op een volledig vrijliggend pad voorzien worden. De inrichting ervan zal dan afhankelijk zijn van de ligging en het ruimtelijk voorkomen van het pad.

6.7.3.4 Wandel- en voetpaden

Elke straat maakt deel uit van het voetpadennetwerk. Vooral ter hoogte van verblijfsgebieden is het belangrijk dat voetpaden extra aandacht krijgen. Wat voetpaden betreft, zijn voornamelijk aantrekkelijkheid, veiligheid en comfort belangrijk. Zowel zone 30 als zone 50 worden beschouwd als verblijfsgebieden. De verblijfsfunctie primeert hier op de verkeersfunctie.

In functie van recreatief medegebruik van de bestaande padenstructuur is het wenselijk om nog bestaande buurtwegen en servituten opnieuw open te stellen en eventueel te beschermen.

6.7.3.5 Parkeren

Het parkeren in het centrum heeft een belangrijke invloed op de werking van het hart van het kleinstedelijk gebied. Waar men momenteel op de meeste plaatsen kan parkeren, wordt een beleid gevoerd naar een meer gestructureerd parkeergebeuren waarbij op korte termijn de binnenstad verkeersluw zal functioneren. Op lange termijn kan dit evolueren naar verkeersvrij. Op de kleine ring zal gewerkt worden aan "parkeren in het groen".

6.7.3.6 Waterwegen

Om mee te werken aan een duurzaam mobiliteitsbeleid, wil de gemeente al de troeven die ze heeft ten volle benutten. Het kanaal, als alternatieve vervoersmodaliteit, biedt volgende mogelijkheden:

- transport van bulkgoederen waarbij tijd geen rol speelt,
- personenvervoer tussen verschillende attractiepolen waarbij Bree als kleinstedelijk gebied een ideale tussenstop is,
- ...

Verder heeft dit kanaal ook een landschappelijke en natuurfunctie.

De gemeente zal omtrent de multifunctionaliteit van het kanaal overleg plegen met de hogere overheden.

BINDENDE BEPALINGEN

BINDENDE BEPALINGEN

INHOUD

| | | |
|------|--|----|
| 1. | SELECTIES OMTRENT DEELRUIMTEN EN BEPALENDE DEELEMEN- TEN | 3 |
| 2. | SELECTIES AANGAANDE DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN | 5 |
| 2.1 | NEDERZETTINGSTRUCTUUR | 5 |
| 2.2 | MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTESTRUCTUUR | 7 |
| 2.3 | MET BETREKKING TOT DE AGRARISCHE STRUCTUUR | 8 |
| 2.4 | MET BETREKKING TOT DE RECREATIEF-TOERISTISCHE STRUCTUUR | 8 |
| 2.5 | MET BETREKKING TOT DE ECONOMISCHE STRUCTUUR | 9 |
| 2.6 | MET BETREKKING TOT DE LIJNINFRASTRUCTUUR | 9 |
| | ACTIES EN MAATREGELEN | 11 |
| 2.7 | RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP) | 11 |
| 2.8 | VERORDENINGEN | 14 |
| 2.9 | CAMPAGNES | 15 |
| 2.10 | REGISTERS EN INVENTARISSEN | 15 |
| 2.11 | STRATEGISCHE PROJECTEN | 16 |
| 3. | OVERLEG | 19 |

De bindende bepalingen bevatten de beleidsbeslissingen die worden afgeleid uit het richtinggevend gedeelte van het structuurplan.

De bindende bepalingen worden opgesplitst in vier categorieën:

- q Bepalingen met betrekking tot de selectie van deelruimten of elementen die bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente
- q Bepalingen met betrekking tot de gewenste ontwikkelingen van de deelstructuren
 - met betrekking tot de nederzettingsstructuur
 - met betrekking tot de economische structuur
 - met betrekking tot de natuurlijke structuur
 - met betrekking tot de agrarische structuur
 - met betrekking tot de lijninfrastructuur
 - met betrekking tot de toeristische structuur
- q Bepalingen met betrekking tot de acties en maatregelen
- q Bepalingen met betrekking tot overleg en samenwerking

Daarnaast worden een aantal suggesties voorgesteld voor onderwerpen die tot de bevoegdheid van het Vlaams gewest of de provincie horen.

1. SELECTIES OMTRENT DEELRUIMTEN EN BEPALENDE DEELELEMENTEN

BEPALING 1. SELECTIE VAN DEELRUIMTEN

Het deelruimtebeleid schept een kader voor de ruimtelijk-kwalitatieve ontwikkeling van de gemeente met aandachtspunten rond eigenheid, herkenning en cultuurhistorie van ruimten, specifieke elementen en componenten.

De gemeente selecteert de volgende herkenbare deelruimten:

1. verstedelijkt gebied
2. open landbouwvlakte
3. Vallei van de Soerbeek
4. Aabeekvallei – St.Martensheide (grensoverschrijdend)
5. vallei van de Itter
6. naaldbosgebied "Solterheide" (grensoverschrijdend)

Deze deelruimten vereisen een coherent beleid.

De verschillende acties en maatregelen die de gemeente neemt zullen kaderen in de ontwikkelingsperspectieven voor deze deelruimten.

BEPALING 2. SELECTIE VAN BAKENS IN HET KLEINSTEDELIJK GEBIED

De gemeente selecteert de bakens in het kleinstedelijk gebied:

Kloostersite Gerkenberg,
Kasteel De Viggel,
kerktorens
stadskern Bree,
dorpskern Gerdingen

De gemeente voert een eigentijds beleid in functie van het behoud en beheer van de identiteit en beeldwaarde van deze markante elementen.

BEPALING 3. SELECTIE VAN LOKALE OPEN RUIMTEVERBINDINGEN

De gemeente selecteert volgende open ruimteverbindingen:

- ten noorden van Beek tussen de Kapelstraat en de Duikerstraat,
- tussen het bedrijventerrein Peerderbaan en de Barrierstraat,
- in de vallei van de Eetsevelderbeek, tussen de Neyensstraat en de Galgenbergstraat, dwars op de Muizendijkstraat

- in het zuiden van de gemeente, dwars op de N73
- dwars op de Opitterkiezel, ongeveer ter hoogte van de Grensstraat – Steenbergstraat
- dwars op de Opitterkiezel, ongeveer ter hoogte van de Hovestraat
- tussen Opitter en Tongerlo, parallel aan het kanaal
- tussen Tongerlo en de Veestraat

De open ruimteverbindingen blijven onbebouwd (ook voor landbouwbedrijfsgebouwen) en landschappelijk afgewerkt. Ze leggen de verbinding tussen de onbebouwde gebieden van het agrarische gebied. Het zijn de plaatsen waar prioritair aan de landschappelijke kwaliteit moet gewerkt worden zoals bermbeheer, aanplanten van grote bomen, afwerken van de dorpsranden.

2. SELECTIES AANGAANDE DE GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN

2.1 NEDERZETTINGSTRUCTUUR

BEPALING 4. STRUCTUUR VAN DE NEDERZETTINGEN

Naast de selectie door het Vlaams Gewest van het kleinstedelijk gebied Bree en door de provincie van de woonkernen Beek, Gerdingen-Barrier, Vostert, Opitter en Tongerlo selecteert de gemeente de volgende gebieden binnen het kader van haar gemeentelijke nederzettingstructuur:

q De woonkorrels:

| | Naam | Straat |
|----|---------------------------------|------------------|
| 1 | Kruispunt Roterstraat | Roterstraat |
| 2 | Steenberg | Steenbergstraat |
| 3 | Panhoven | Panhovenstraat |
| 4 | Roren | Rorenweg |
| 5 | Rome | Hulsbosstraat |
| 6 | Stratenhof | Roermonderstraat |
| 7 | 't Hasselt het gehucht 1 (kerk) | 't Hasseltkiezel |
| 8 | 't Hasselt het gehucht 2 | 't Hasseltstraat |
| 9 | Bosch | Bosstraat |
| 10 | Het Eppel | Houterstraat |
| 11 | Eetseveld | Eetseveldstraat |

q De woonlinten:

| | Naam | Straat |
|----|---------------------------|------------------|
| 1 | Riekskensstraat | |
| 2 | Filterstraat | |
| 3 | Peerderbaan | |
| 4 | Hansweg | |
| 5 | Gerdingen-Barrier | Barrierstraat |
| 6 | Opitterkiezel (a, b en c) | |
| 7 | Veestraat | |
| 8 | Achter de Weegraeven | Groenstraat |
| 9 | Hubesheide | |
| 10 | Meeuwerkiezel | |
| 11 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat |
| 12 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat |
| 13 | Gruitroderkiezel 1 | |
| 14 | Gruitroderkiezel 2 | |
| 15 | Pater Coninxlaan | |
| 16 | Gerkenbergstraat 1 | |
| 17 | Gerkenbergstraat 2 | |
| 18 | Dijkstraat 1 | |
| 19 | Dijkstraat 2 | |
| 20 | Beukenhofstraat | |
| 21 | Maalbosstraat | |
| 22 | Rorenweg | |
| 23 | Meeuwerkiezel 2 | |

q Bijzondere woongroep "Bekering"

q Alle overige verspreidliggende zonevreemde woningen

BEPALING 5. SELECTIE VAN PRIORITAIR TE ONTWIKKELEN WOONGEBIEDEN

De gemeente selecteert volgende woongebieden (inbreidingsgebieden) als prioritair te ontwikkelen:

B1 aan park dekenij

B2 Opitterpoort

| | |
|-----|------------------|
| B4 | Stift 1 |
| B7 | pijpenfabriek |
| B9 | Cobbenstraat |
| B13 | Hellings |
| B14 | Driehoevenstraat |

De gemeente selecteert volgende woonuitbreidingsgebieden als prioritair te ontwikkelen:

| | |
|------|----------------------|
| WU 2 | Graevenveld (deel 1) |
| WU 2 | Graavenveld (deel 2) |
| WU 7 | Dreelveld (fase 1) |

BEPALING 6. SELECTIE VAN POORT GERKENBERG ALS LOCATIE VOOR BIJKOMENDE WOONONTWIKKELING

Gerkenberg wordt geselecteerd als locatie waar bijkomend woningen kunnen voorzien worden. Hierbij moet uitgegaan worden van de randvoorwaarden zoals aangegeven in het richtinggevend deel, met als uitgangspunt het behoud van de site als een geheel, bestaande uit een klooster met een ommuurde tuin.

BEPALING 7. SELECTIE VAN NIET MEER TE ONTWIKKELEN WOONGEBIEDEN EN WOONUITBREIDINGSGBIEDEN

De gemeente selecteert volgende woonuitbreidingsgebieden als niet meer te ontwikkelen gebieden voor wonen:

WU 4 Kipdorpstraat zuid (Vostert)

WU5 Opstraat (Opitter)

BEPALING 8. NOG UIT TE VOEREN SELECTIES AANGAANDE ZONEVREEMDE WONINGEN

De gemeente selecteert alle zonevreemde woningen, gelegen buiten selecties van de Hogere Overheid. Hierin zitten ook alle waardevolle zonevreemde gebouwen vervat.

2.2 MET BETREKKING TOT DE OPEN RUIMTESTRUCTUUR

BEPALING 9. SELECTIE GEMEENTELIJKE NATUURKERNEN

De gemeente selecteert volgende natuurgebieden:

- Oude kanaalarm (1)

- Herenbossen (en Boneputterbeek) (2)
- Viggel (3)
- Klein stukken (4)
- Kasteelpark Opitter (5)
- Baalder (6)
- Kasteel op grens met Kinrooi (7)
- Zuurbekvallei (8)
- Enkele natuurgebiedjes op de Steenberg (9)

Een aantal van deze natuurkernen (nrs. 3,4,5,6,8,9) kunnen reeds opgenomen zijn in een selectie van de Hogere Overheid.

2.3 MET BETREKKING TOT DE AGRARISCHE STRUCTUUR

BEPALING 10. SELECTIE LANDBOUWGEBIEDEN

De gemeente selecteert de landbouwgebieden en ondersteunt hiermee het bovenlokaal beleid inzake landbouw.

2.4 MET BETREKKING TOT DE RECREATIEF-TOERISTISCHE STRUCTUUR

BEPALING 11. SELECTIE VAN ZONES VOOR HOOGDYNAMISCHE STEDELIJKE VOORZIENINGEN

De gemeente selecteert volgende gebieden als zone voor hoogdynamische recreatieve activiteiten, stedelijke en toeristische voorzieningen binnen het kleinstedelijk gebied:

- De Boneput
- De Expodroom
- Sport- en ontspanningscomplex - zwembad

Voor deze zones wordt een beleid gevoerd naar het ontwikkelen van hoogdynamische recreatievormen op bovenlokaal niveau.

BEPALING 12. SELECTIE ZONE VOOR NIEUWE SPORTINFRASTRUCTUUR

De gemeente selecteert het gebied aansluitend aan Opitter, gelegen aan de Spilstraat als nieuw te ontwikkelen zone voor lokale sportinfrastructuur. De woonkernen Opitter en Tongerlo kunnen gebruik maken van deze infrastructuur.

2.5 MET BETREKKING TOT DE ECONOMISCHE STRUCTUUR

BEPALING 13. SELECTIE NIEUW TE ONTWIKKELEN GEBIED VOOR STEDELIJKE ONTWIKKELING

Het gebied Bocholterkiezel-Sportlaan-Hamonterweg wordt geselecteerd als nieuw gebied voor stedelijke ontwikkelingen. Deze zone wordt gemengd ontwikkeld voor wonen, handel en bedrijvigheid. Het gebied sluit aan of wordt opgenomen bij de handelszone.

BEPALING 14. SELECTIE VAN HANDELSZONES

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

BEPALING 15. SELECTIE VAN KANAAL-NOORD ALS UIT TE BREIDEN REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN

Het bedrijventerrein Kanaal-Noord wordt geselecteerd als uit te breiden bedrijventerrein voor grote en kleinere bedrijven met een regionale uitstraling.

2.6 MET BETREKKING TOT DE LIJNINFRASTRUCTUUR

BEPALING 16. SELECTIE VAN LOKALE WEGEN

Selectie van lokale wegen:

Lokale weg type I:

- N730 – Gruitroderkiezel
- N721 – Opitterkiezel
- N76 vanaf de Sportlaan in noordelijke richting
- N73 vanaf het kanaal (brug over het kanaal inbegrepen) in oostelijke richting

Lokale weg type II:

- Kipdorpstraat
- Bosstraat en Tongerlostraat (Tongerlo)
- Molenstraat (Opitter)
- Opstraat (Opitter) naar Glabbeek
- N793 tussen de N73-N76 en de Zuidwillemsvaart
- N760 – Muizendijkstraat

- Bocholterkiezel
- Vrijheidslaan
- Genastraat
- Kanaallaan en Kanaalkaai
- Barrierestraat tussen de N76-Hamonterweg en de N73 - Peerderbaan
- N73a – Nieuwstadpoort
- Opitterpoort
- Malta
- Bocholterkiezel / Gerdingerpoort
- De Wallen

De overige wegen worden geselecteerd als **lokale weg III** (lokale erfontsluitingswegen)

BEPALING 17. SELECTIE VAN ONTWIKKELINGSASSEN

Volgende wegen of wegsegmenten worden geselecteerd als ontwikkelingsas ter ondersteuning van de ruimtelijke versterking van de ontwikkeling van het kleinstedelijk gebied:

- De Breese wallen
- De Kanaallaan – Broekstraat
- De N76 (tussen de Gerkenbergstraat en de Rode Kruislaan)
- De Millenstraat - Toleikstraat - Sportlaan

ACTIES EN MAATREGELEN

2.7 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN (RUP)

BEPALING 18. OPSTELLEN RUP ZONEVREEMDE WONINGEN

De gemeente stelt een RUP op voor zonevreemde woningen. Volgens het opgestelde afwegingskader (richtinggevend deel) wordt hierin een onderscheid gemaakt in volgende beleidscategorieën:

Voor de geselecteerde **woonkorrels** wordt elke woonkorrel onderworpen aan een beleid gericht op de specifieke eigenheid van de bebouwing, omgeving, ...

Woonkorrels:

| | Naam | Straat |
|----|--|------------------|
| 1 | Kruispunt Roterstraat | Roterstraat |
| 2 | Steenberg | Steenbergstraat |
| 3 | Panhoven | Panhovenstraat |
| 4 | Roren | Rorenweg |
| 5 | Rome | Hulsbosstraat |
| 6 | Stratenhof | Roermonderstraat |
| 7 | 't Hasselt het gehucht 1 (kerk) | 't Hasseltkiezel |
| 8 | 't Hasselt het gehucht 2 | 't Hasseltstraat |
| 9 | Bosch | Bosstraat |
| 10 | Het Eppel | Houterstraat |
| 11 | Eetseveld | Eetseveldstraat |

Voor de zonevreemde **woonlinten**:

| | Naam | Straat | Beleid |
|----|---------------------------|------------------|----------|
| 1 | Riekskensstraat | | RUP |
| 4 | Hansweg | | RUP |
| 5 | Gerdingen-Barrier | Barrierstraat | RUP deel |
| 6 | Opitterkiezel (a, b en c) | | RUP deel |
| 8 | Achter de Weergraeven | Groenstraat | RUP |
| 9 | Hubesheide | | RUP deel |
| 11 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat | RUP deel |
| 12 | Muysen Dijk | Muizendijkstraat | RUP deel |
| 15 | Pater Coninxlaan | | RUP deel |
| 16 | Gerkenbergstraat 1 | | RUP deel |
| 17 | Gerkenbergstraat 2 | | RUP deel |
| 19 | Dijkstraat 2 | | RUP deel |
| 22 | Rorenweg | | RUP deel |
| 23 | Meeuwerkiezel 2 | | RUP |

De gemeente stelt een RUP op voor de '**Bekering**' omwille van zijn historisch gegroeide structuur en de nog steeds herkenbare en bijzondere inplanting in het landschap.

De gemeente stelt één of meerdere RUP's op voor de **verspreidgelegen zonevreemde woningen** die geselecteerd werden als:

- zonevreemde woningen die gelegen zijn aansluitbaar aan de woonkern- of stadsrand
- zonevreemde woningen die niet gelegen zijn aansluitbaar aan de woonkern- of stadsrand en voert hiernaar een beleid gericht op de gewenste ontwikkeling van de verschillende deelruimten waarin ze zich bevinden

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

Indien het decreet RO wijzigt, en het opstellen van RUP's voor zonevreemde woningen niet meer verplicht is, bepaalt het beleid zelf, voor welke woningen het opstellen van dit RUP wel nog zinvol is.

BEPALING 19. OPSTELLEN RUP WOONWAGENTERREIN

De gemeente stelt een RUP op voor het bestemmen van het huidige woonwagenterrein.

BEPALING 20. OPSTELLEN RUP WOONINBREIDINGSGEBIEDEN

De gemeente zal voor elk van de volgende wooninbreidingsgebieden een RUP opstellen indien het particuliere initiatief achterwege blijft:

| | | |
|------------|-------------------------|-------------------------------|
| B1 | aan park dekenij | particulier initiatief |
| B2 | Opitterpoort | particulier initiatief |
| B4 | Stift 1 | particulier initiatief of RUP |
| B7 | pijpenfabriek | particulier initiatief of RUP |
| B9 | Cobbenstraat | particulier initiatief |
| B13 | Hellings | particulier initiatief of RUP |
| B14 | Driehoevenstraat | particulier initiatief |

BEPALING 21. OPSTELLEN RUP POORT GERKENBERG

De gemeente stelt een RUP op voor de ontwikkeling van de site Gerkenberg.

Dit gebied wordt gemengd ontwikkeld voor diensten – wonen – recreatie in functie van het behoud van de site als een geheel bestaande uit een kloostergebouw met een ommuurde tuin.

BEPALING 22. OPSTELLEN RUP HERBESTEMMING WOONUITBREIDINGSGEBIED

De gemeente stelt voor volgende woonuitbreidingsgebieden een RUP op. Dit RUP houdt een herbestemming van de gewestplanbestemming in, met uitzondering van de eerste 50m. Woonuitbreidingsgebied wordt agrarisch gebied:

- WU 4 Kipdorpstraat zuid (Vostert)
- WU5 Opstraat (Opitter)

BEPALING 23. OPSTELLEN RUP BOCHOLTERKIEZEL

Voor de herbestemming van dit gebied wordt een Provinciaal RUP opgemaakt.

Er wordt met de provincie Limburg afgesproken in welke mate de stad zelf een RUP kan opmaken voor de verdere detaillering van dit gebied inzake wonen, handel,

BEPALING 24. OPSTELLEN RUP MARIAHOF

De gemeente stelt, in nauw overleg met de Vlaamse Overheid, een RUP op voor de herbestemming van Mariahof. Deze herbestemming houdt het toelaten van een zachte recreatievorm, vb natuureducatie, ... in dit bestaand gebouw in.

2.8 VERORDENINGEN

BEPALING 25. OPSTELLEN VERORDENING VRIJWAREN VAN BEEKVALLEIEN TOV OMLIGGENDE FUNCTIES

De gemeente stelt een verordening op voor de vrijwaring van beekvalleien tov omliggende, hoogdynamische functies (intensieve landbouw, bebouwing, ...).

BEPALING 26. VERORDENING INRICHTING EN OMGEVINGSAANLEG IN DE BUITENRUIMTE

De gemeente stelt een verordening op voor:

- De integratie van landbouwbedrijven in het landschap
De gemeente stelt een verordening op voor de landschappelijke integratie van landbouwbedrijven in hun omgeving. Deze verordening heeft betrekking op het aanplanten van structureel groen (bomen, hagen, buffers naar omliggende open ruimte, ...).
- Het opstellen van een inrichtingsplan voor jeugdbivakverblijven
Dit houdt het verplicht opstellen van een inrichtingsplan in bij het indienen van een bouwaanvraag voor een jeugdbivakverblijf. Op dit inrichtingsplan worden minstens volgende aspecten aangegeven:
 - Toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor zwakke weggebruikers
 - Ligging van speelruimten
 - Integratie van de percelen naar de omliggende functies
 - Gebruikte plantensoorten
 - Beheersmaatregelen
 - ...
- het opstellen van een inrichtingsplan voor hoeve- en plattelandstoerisme
Deze verordening houdt het verplicht opstellen van een inrichtingsplan in bij het indienen van een bouwaanvraag voor hoeve- en/of plattelandstoerisme. Op dit inrichtingsplan worden minstens volgende aspecten aangegeven:
 - Toegangs- en ontsluitingsmogelijkheden zowel voor gemotoriseerd verkeer als voor zwakke weggebruikers
 - Ligging van speelruimten
 - Integratie van de percelen naar de omliggende functies

- Gebruikte plantensoorten
- ...

BEPALING 27. VERORDENING VOOR DE VERBETERING VAN DE WOONKWALITEIT IN HET STEDELIJK GEBIED

De gemeente stelt een (bouw-)verordening op die de woonkwaliteit in het stedelijk gebied bevordert.

BEPALING 28. VERORDENING VOOR HET BEHOUD EN BEHEER VAN KLEINE LANDSCHAPSELEMENTEN

De gemeente maakt een verordening op voor het behoud en beheer van kleine landschapselementen op haar grondgebied.

2.9 CAMPAGNES

BEPALING 29. CAMPAGNES: AGRARISCHE VERBREIDING

Landbouwers worden geïnformeerd over de mogelijkheden van agrarische verbreding binnen de hedendaagse landbouw en bedrijfsvoering. Oa. Hoevetoerisme, eigen verwerking van producten, verkoop van eigen producten aan huis, ...

BEPALING 30. SENSIBILISERING EIGENAARS VAN BINNENGEBIEDEN IN BREE-CENTRUM

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

2.10 REGISTERS EN INVENTARISSEN

BEPALING 31. OPSTELLEN INVENTARIS KLE

De gemeente vult de bestaande inventaris van Kleine Landschapselementen aan om zo het beleid aangaande behoud, herstel en ontwikkeling van KLE te kunnen voeren. Deze inventaris kan opgemaakt worden in samenwerking met de natuurvereniging.

BEPALING 32. OPSTELLEN INVENTARIS WAARDEVOLLE GEBOUWEN

De gemeente maakt (eventueel in samenwerking met de heemkundige kring) een inventaris op van alle waardevolle gebouwen met het oog op het voeren van een beleid naar behoud ervan. Er wordt vertrokken van de lijst zoals opgenomen in het richtinggevend deel van dit structuurplan.

2.11 STRATEGISCHE PROJECTEN

BEPALING 33. OPSTELLEN ONTWIKKELINGSPLAN RANDSTEDELIJK GROENGEBIED BONEPUT

De gemeente stelt een ontwikkelingsplan op voor de betere inrichting en mogelijke uitbreiding van deze sport- en recreatiezone op basis van de vooropgestelde principes. Het ontwikkelingsplan wordt indien nodig gevolgd door een RUP. In dit ontwikkelingsplan zal eveneens aandacht gaan naar een geschikte toegang voor gemotoriseerd verkeer en de ruimtelijke relatie met de kloostersite Gerkenberg. Het geheel zal ontwikkeld worden als zuidelijke stadsrand met een overgang van het kleinstedelijk gebied naar de open ruimte.

BEPALING 34. OPSTELLEN ONTWIKKELINGS- EN INRICHTINGSPLAN WATERFRONTONTWIKKELING KANAAL

Indien LAG beslist haar bedrijvigheid te verplaatsen naar Kanaal-Noord, stelt de gemeente een ontwikkelings- en inrichtingsplan op voor de vrijgekomen locatie. De ontwikkeling van dit gebied zal dan gaan naar stedelijke functies met aandacht voor de waterfrontontwikkeling omwille van de ligging aan het kanaal.

BEPALING 35. OPSTELLEN ONTWIKKELINGS- EN INRICHTINGSPLAN ONTWIKKELINGSAS GERKENBERG – STADSKERN – KANAAL – INDUSTRIETERREIN KANAAL-NOORD - BREESE WALLEN

De gemeente stelt een plan op voor de ontwikkeling en inrichting van structurerende ontwikkelingsas die uit volgende delen bestaat: de N76 tussen de Gerkenbergstraat en de Rode Kruislaan (samen met de Provincie), het verlengde ervan tot aan de stadswal, Malta, de Kanaallaan, de oversteek over het kanaal, een voetgangersbrug en een imagoversterkende centrale as op het industrieterrein.

Voor de Breese wallen ligt de nadruk voornamelijk op een duidelijke herkenbaarheid binnen het kleinstedelijk gebied Bree, een goede verkeersafwikkeling en de relatie met de ontwikkelingsas Millenstraat-Bocholterkiezel.

BEPALING 36. BOUW VOETGANGERSBRUG OVER HET KANAAL

De Kanaallaan wordt geherinterpreteerd als een ontwikkelingsas voor herbestemming van het gebied als een nieuw stedelijk woongebied. De centrale as van de Kanaallaan en de Broekstraat in haar verlengde, legt de relatie van het centrum via het bedrijventerrein met de open ruimte. Een belangrijk punt is de fysieke oversteekbaarheid van het kanaal op deze plaats (mogelijk via een voetgangersbrug). Hierdoor kan ook het fietsroutenetwerk beter aansluiten op het historische stadscentrum.

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

BEPALING 37. BOUWPLICHT OP BEDRIJFSPERCELEN

De gemeente stelt een beheersplan op voor de goede ontwikkeling van bedrijventerreinen. Hierin wordt aandacht besteed aan het efficiënt ontwikkelen van bedrijventerreinen en het tegengaan van grondspeculatie.

BEPALING 38. OPSTELLEN BEHEERSPLAN VOOR KLE

De gemeente stelt een beheersplan op voor het kwalitatief beheer van KLE ivf de herkenbaarheid van het landschap en ondersteunen van de ecologische infrastructuur. De concrete inhoud hiervan kan in samenspraak gebeuren met de natuurverenigingen.

BEPALING 39. INRICHTINGSPROJECT DORPSKERN OPITTER

De gemeente pleegt overleg met AWV om de heraanleg van de doortocht door Opitter prioritair te behandelen. De heraanleg van de doortocht verhoogt in grote mate de leefbaarheid van deze woonkern. De ontwikkelingen langs de Itterbeek (landinrichtingsproject), de inrichting van de omgevende publieke ruimte en de herwaardering van beeldbepalende gebouwen, sluiten hierop aan.

BEPALING 40. INRICHTINGSPROJECT DORPSKERN TONGERLO

De gemeente ontwikkelt een inrichtingsplan voor de herwaardering van de centrale publieke ruimtes in de dorpskern van Tongerlo (kerkplein, dorpsplein, ..)

BEPALING 41. INRICHTINGSPROJECT DORPSKERN BEEK

De gemeente ontwikkelt een inrichtingsplan voor de herwaardering van de centrale publieke ruimtes in de dorpskern van Beek (kerkplein, kerkhof, omgevende bebouwing, ..)

BEPALING 42. OPSTELLEN PADENPLAN

De gemeente stelt een padenplan op. Dit is een plan waarin concreet onderzocht en aangegeven wordt, waar paden kunnen en zullen ontwikkeld worden. Dit plan zal ook aangeven waar de acute problemen zich bevinden. Op basis van dit totaalplan worden jaarlijks gerichte acties ter realisatie genomen.

3. OVERLEG

BEPALING 43. ORGANISATIE VAN INFORMATIE EN COMMUNICATIE

- q De gemeente zorgt ervoor dat het structuurplan voor iedereen consulteerbaar is.
- q De GECORO (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) krijgt de opdracht:
 - o de verschillende projecten, adviezen, ... kritisch te evalueren vanuit hun overeenstemming met principes van dit structuurplan
 - o suggesties te formuleren voor verdere wijzigingen en aanpassingen en aandachtspunten voor een volgende gemeentelijk structuurplan
- q Voor elk strategisch of uitvoeringsproject worden door de gemeente inspraak- of overlegavonden georganiseerd met de betrokken bevolking.

Suggesties naar de hogere overheden

- Suggestie aan het Vlaams Gewest voor de uitbouw van de N76 als primaire weg. Voor betere ontsluiting van Bree op het hoofdwegennet. Dit houdt een selectie van de N73 als secundaire weg in.
- Suggestie aan de Provincie voor de selectie van de 't Hasseltkiezel als secundaire weg voor de ontsluiting naar Nederland.
- Aanvraag indienen bij de hogere overheid voor het opstellen van een soort van ruilverkavelingsplan voor het landbouwgebied.
- Suggestie aan de Provincie voor het herberekenen van de cijfers mbt wonen, omwille van het feit dat deze cijfers volledig achterhaald zijn.
- Suggestie aan het Vlaams gewest voor de schrapping van de reservatiestrook van de N76 op het GWP.
- de Stad Bree vraagt aan de hogere overheid om na te gaan welke mogelijkheden er zijn om Kempenheuvel (fietscafé i.k.v. Fietsroutenetwerk Limburg en vanaf 2006 aangeduid als fietscamping) te ontsluiten via een bovenlokaal fietsroutenetwerk.