



Ministerieel besluit houdende de gedeeltelijke goedkeuring van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" van de provincie Limburg.

**VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN, BEGROTING, WERK,
RUIMTELIJKE ORDENING EN SPORT**

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 8 mei 2009 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening, artikel 2.2.11;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997, wat de bindende bepalingen betreft, en op het besluit van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 houdende definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 19 maart 2004, wat de bindende bepalingen betreft;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 13 juli 2009 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, gewijzigd bij het besluit van de Vlaamse Regering van 24 juli 2009;

Gelet op het besluit van de Vlaamse Regering van 1 oktober 2004 houdende vaststelling van een gewestelijk stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater;

Gelet op het koninklijk besluit van 22 maart 1978 houdende vaststelling van het gewestplan Neerpelt-Bree en latere wijzigingen;

Gelet op het ministerieel besluit van 12 februari 2003 houdende goedkeuring van het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg;

Gelet op de plenaire vergadering van 29 mei 2008 omtrent het voorontwerp van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening kleinstedelijk gebied Bree' te Bree;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Limburg van 17 juni 2009 houdende voorlopige vaststelling van het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" te Bree met bijhorende onteigeningsplannen;

Gelet op het besluit van de provincieraad van de provincie Limburg van 17 maart 2010 houdende de definitieve vaststelling van het provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" te Bree met inbegrip van voorkeuren en de bijbehorende onteigeningsplannen;

Gelet op de rappel door de bestendige deputatie van de provincie Limburg overgemaakt aan de heer minister op 25 juni 2010;

Overwegende dat onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan werd opgemaakt in navolging van een planningsproces met betrekking tot de afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree; dat dit proces resulteerde in een voorstudie eindrapport goedgekeurd door de deputatie van Limburg in zitting van 23 juni 2005;

Overwegende dat het deelplan 1 'Afbakeningslijn kleinstedelijk gebied Bree' de bestaande bestemmingen niet wijzigt; dat het deelplan 2 'geïntegreerd stedelijk project Gerdingen' zich volgens het gewestplan situeert in agrarisch gebied en woongebied met landelijk karakter; dat het deelplan 3 'geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg' zich volgens het gewestplan situeert in gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen; dat het deelplan 4 'Meeuwkerke' zich volgens het gewestplan situeert in woonuitbreidingsgebied; dat het deelplan 5 'uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73' zich situeert in agrarisch gebied met landschappelijk waardevol belang;

Overwegende dat het ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening van het kleinstedelijk gebied Bree" geen strijdigheden vertoont met de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Limburgse Kempen en Maasland, het in uitvoering van deze ruimtelijke visie herbevestigde agrarisch gebied of de andere acties uit het uitvoeringsprogramma;

Overwegende dat vanuit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten aanzien van de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau volgend ruimtelijk beleid wordt voorgesteld: *"Het ruimtelijk beleid voor de kleinstedelijke gebieden op provinciaal niveau is erop gericht de bestaande stedelijke morfologische structuur en het stedelijk functioneren terug voldoende economische, sociale en ruimtelijke draagkracht te geven. Dit is slechts mogelijk door enerzijds een doorgedreven kernversterkend beleid met alle prioriteit naar inbreiding en het valoriseren van de bestaande stedelijke potenties en anderzijds door een complementair beleid in de aangrenzende goed uitgeruste kernen van het buitengebied. (p.341-342)";* dat het belangrijkste aandachtspunt bij de afbakening van het kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau is dat er een stedelijk gebied beleid wordt gevoerd binnen de afbakeningslijn en dat dit beleid ook maximaal wordt ingepast in het vooropgesteld stedelijk gebied beleid zoals vastgesteld in het provinciaal ruimtelijk structuurplan;

Overwegende dat conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen het de taak van de provincie is om de kleinstedelijke gebieden af te bakenen via een provinciaal RUP; dat de grote inhoudelijke opties die in dit ontwerp provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan worden vertaald, voortbouwen op het actieprogramma dat het resultaat was van het afbakeningsproces; dat hieruit reeds blijkt dat de structuren die van Vlaams niveau voldoende erkend zijn en als grensstellend functioneren en dat, waar dit niet het geval

is, hiervoor een onderbouwing werd toegevoegd; dat aangezien de uitbreiding van het regionaal bedrijventerrein Kanaal Noord ten koste gaat van grensstellende elementen van het buitengebied (landbouw en natuur) in voorliggend dossier deze optie bijkomend werd gemotiveerd op basis van een door het Agentschap Natuur en Bos goedgekeurde passende beoordeling en het intussen bijgevoegde en door de dienst MER op 15 mei 2009 goedgekeurde plan-MER; dat de in de plan-MER opgenomen milderende maatregelen werden doorvertaald naar de plannen en de bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften; dat bijgevolg op basis van de plannen en de stedenbouwkundige voorschriften in alle redelijkheid kan aangenomen worden dat eventuele schadelijke effecten beperkt zullen blijven;

Overwegende dat op basis van deze elementen met de uitbreiding van het bedrijventerrein Kanaal-Noord, met de stedelijke ontwikkeling ter hoogte van Gerdingen en Meeuwerkiezel in principe kan worden ingestemd; dat het hierbij echter belangrijk is dat blijvend sterk wordt ingezet op de kwalitatieve visie-elementen zoals die voor elk van de deelplannen worden omschreven en in het bijzonder op het zuinig ruimtegebruik en het zuinig uitgiftebeleid van beschikbare gronden; dat de ontwikkeling ter hoogte van Gerdingen en Kanaal-Noord immers ten koste gaan van een aanzienlijke oppervlakte agrarisch gebied; dat dit betekent dat bij de ontwikkeling wordt voorzien in een voldoende hoge dichtheid, meervoudig ruimtegebruik en het stimuleren van optimale ontsluiting voor verschillende vervoerswijzen; dat in het bijzonder voor de woonontwikkelingen in Gerdingen en Meeuwerkiezel de publicaties 'Dichter wonen' en het 'Werkboek kwaliteitsvol verkavelen' hierbij als leidraad kunnen dienen; dat deze principes verder zullen moeten worden bewaakt op projectniveau;

Overwegende dat ten aanzien van de te ontwikkelen kleinhandelszone ter hoogte van Gerdingen aansluitend bij de Bocholterkiezel in principe akkoord wordt gegaan met de locatie op zich voor opvang van grootschalige detailhandel binnen het kleinstedelijk gebied Bree; dat de Vlaamse Regering de optie heeft genomen een aanbodbeleid te voeren ten aanzien van grootschalige detailhandel en hiervoor ook een afwegingskader heeft opgesteld; dat de voorgestelde locatie gelegen is binnen de afbakening van het kleinstedelijk gebied en – althans deels – een uitbreiding betekent van een bestaande (feitelijke) concentratie van grootschalige detailhandelsvestigingen; dat het gebied ontsloten kan worden via de noordelijke uitvalswegen van het kleinstedelijk gebied en de N76 en N73 als primaire wegen categorie II in de nabije omgeving; dat het gebied gelegen is nabij trajecten en haltes van openbaar vervoer; dat de Vlaamse Regering in haar advies bij het openbaar onderzoek aandacht heeft gevraagd om de voorziene ontwikkeling van een kleinhandelszone van bijkomend 15.000 m² winkeloppervlakte (bovenop het bestaande aanbod langsheen de Bocholterkiezel) beter te onderbouwen en dit ten aanzien van de behoefte op kleinstedelijk niveau en ten aanzien van het bestaande aanbod winkeloppervlakte in de binnenstad en aan de in het provinciaal structuurplan Limburg geselecteerde kleinhandelszone Toleik; dat wordt vastgesteld dat deze verantwoording niet is toegevoegd; dat tijdens het openbaar onderzoek verder geen doorslaggevende bezwaren zijn ingediend tegen de realisatie van de zone voor grootschalige kleinhandel; dat de zone voor grootschalige kleinhandel uiteenvalt in een zone oostelijk en een zone westelijk van de Gerdingerbeek; dat de zone aansluitend bij de bestaande grootschalige detailhandelsvestigingen langsheen de Bocholterkiezel (oostelijk deel) in een eerste fase wordt ontwikkeld; dat de realisatie van de zone westelijk van de Gerdingerbeek slechts kan aangevat worden nadat de uitrustingswerken voor het oostelijk deel gerealiseerd zijn; dat de ontwikkeling van het westelijk deel van de kleinhandelszone vanuit ruimtelijk oogpunt niet evident is omdat

hiermee een duidelijke en logische grens binnen het plan wordt overschreden; dat ook vanuit het ontwerp veel aandacht wordt geschonken aan de beek als structuurbepalend element in het gebied; dat het westelijk deel van de zone voor grootschalige kleinhandel op die manier los staat van het oostelijke deel als uitbreiding van de (feitelijke) kleinhandelsontwikkeling langsheen de Bocholterkiesel; dat de inplanting van het westelijk deel bovendien sterk structurerend zal zijn voor de verdere ontwikkeling van het hele binnengebied tussen Sportlaan, N76 en Gerdingerbeek ondermeer in de zoektocht naar zichtbaarheid en herkenbaarheid van de winkelfuncties; dat een eventuele toekomstige ontwikkeling van dit binnengebied best in zijn totaliteit en in detail wordt bekeken nadat de oostelijke zone volledig gerealiseerd is en nadat de bijkomende behoefte aan grootschalige detailhandelszones wordt bewezen; dat in die context akkoord kan worden gegaan met dit deelplan mits uitsluiting van het westelijk deel van de zone voor grootschalige kleinhandel;

Overwegende dat deelplan 1 de afbakeningslijn van het kleinstedelijk gebied bevat; dat de afbakeningslijn een verdere verfijning van de hypothese van afbakening is die het resultaat was van de voorstudie; dat de afbakeningslijn tevens afgestemd is op de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de buitengebiedregio Limburgse Kempen en Maasland; dat de aanpassing van de grenslijn aan de noordzijde een logischer tracé volgt en de provinciale natuurverbinding ter hoogte van de Gerdingerbeek mee ondersteunt;

Overwegende dat deelplan 2 het geïntegreerd stedelijk project Gerdingen bevat; dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd aangedrongen om de stedenbouwkundige voorschriften toe te spitsen op de ruimtelijke elementen en randvoorwaarden met het oog de ruimte zo efficiënt mogelijk te ordenen en kwaliteitsvol te verkavelen en alzo de gewenste woontypologie te bereiken voor een geïntegreerd stedelijk project; dat wordt vastgesteld dat in het verordenend deel van deze voorschriften geen of nauwelijks ruimtelijke randvoorwaarden zijn vastgelegd; dat anderzijds voor de zones A, B, C en D wordt opgelegd dat de zone als één geheel wordt ontworpen en gebouwd; dat voor de zone E een inrichtingsstudie wordt vereist voor de totaalzone; dat in de toelichting bij het stedenbouwkundig voorschrift voor elke zone voldoende aanknopingspunten zijn opgenomen om de gewenste woontypologie te bereiken; dat om die redenen akkoord kan worden gegaan met dit deelplan;

Overwegende dat het stedelijk woongebied ten noorden van de Sportlaan en ten noorden van de beekstructuur (vroegere zones F en G) niet als dusdanig werden weerhouden maar worden opgenomen als nabestemming bij de bestemming 'bouwvrij agrarisch gebied'; dat hiermee voor een groot deel van het stedelijk woongebied afstemming wordt bereikt met de huidige landbouwbestemming zonder de mogelijke toekomstige ontwikkeling te hypothekeren; dat hiermee ook een duidelijker fasering wordt ingeschreven ten aanzien van de overige gebieden voor stedelijk wonen; dat ook het onteigeningsplan voor dit deel van het gebied wordt geschrapd maar dat er een verkooprecht wordt ingesteld; dat de eventuele ontwikkeling gekoppeld is aan een gemeentelijk planningsinitiatief en onderbouwing vanuit de woonbehoeften; dat binnen de zone aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied een leefbaar landbouwbedrijf gelegen is; dat met het in voege treden van de bestemming bouwvrij agrarisch gebied dit landbouwbedrijf zonevreed wordt en voor werken en handelingen aan de bestaande constructie enkel kan terugvallen op de basisrechten voor zonevreedde woningen en constructies voorzien in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (artikels 4.4.10 en volgende); dat het niet aangewezen is door de opmaak van een ruimtelijk

uitvoeringsplan rechtsonzekerheid te creëren; dat om die redenen het perceel waarop het landbouwbedrijf gelegen is van goedkeuring wordt onthouden;

Overwegende dat ten aanzien van de voorschriften voor de zone voor grootschalige kleinhandel in deelplan 2 de omschrijving van wat toegelaten is en wat niet, de mogelijkheden van het instrumentarium van de ruimtelijke ordening overstijgt; dat in het bijzonder het weigeren of toestaan van welbepaalde winkels op basis van hun aanbod of niche (voedingzaak of kleding en accessoires) geen voorwerp kan zijn van de verordenende bepalingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan; dat anderzijds in de voorschriften zowel in het verordenend deel als in de toelichting een aantal ruimtelijke criteria zijn opgenomen op basis waarvan bepaalde vormen van grootschalige detailhandel kunnen worden toegestaan of net kunnen worden uitgesloten;

Overwegende dat deelplan 3 het geïntegreerd stedelijk project Gerkenberg bevat; dat voor dit deelplan de voorschriften werden beperkt tot de essentie; dat deze overlay dient begrepen als een bewuste keuze om de bakenfunctie van het kloostercomplex te vrijwaren en een gepaste invulling voor de bestaande gebouwen mogelijk te maken binnen de bestemmingscategorie gemeenschaps- en nutsvoorzieningen; dat in die context akkoord kan worden gegaan met dit deelplan;

Overwegende dat het deelplan 4 de Meeuwerkiezel bevat; dat voortgaand op de opties van de voorstudie het gebied van een kleinhandelszone terug wordt omgezet naar stedelijk woongebied; dat voorliggend plan voldoende is aangepast aan de opmerkingen uit het ministerieel besluit houdende advies bij het openbaar onderzoek; dat om die reden akkoord kan worden gegaan met dit deelplan;

Overwegende dat het deelplan 5 de 'Uitbreiding regionaal bedrijventerrein Kanaal-Noord ten noorden van de N73' bevat; dat ook voor dit deelplan de voorschriften geënt zijn op de type-voorschriften met gebiedsgerichte aanvullingen; dat ook voor dit deelplan de voorschriften en het bestemmingsplan zijn aangepast aan de opmerkingen uit het ministerieel besluit houdende advies bij het openbaar onderzoek; dat om die reden akkoord kan worden gegaan met dit deelplan;

Overwegende tot slot dat ook de opmerkingen die betrekking hebben op de leesbaarheid van de grafische plannen en de bijgevoegde onteigeningsplannen werden aangepast;

Overwegende dat uit bovenstaande volgt dat voorliggend provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan bij bijbehorende onteigeningsplannen niet strijdig is met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het ruimtelijk structuurplan van de provincie Limburg;

Overwegende dat tijdens het openbaar onderzoek, georganiseerd van 21 juli 2009 tot en met 18 september 2009, behalve het advies van de Vlaamse Regering – geleverd bij ministerieel besluit van 16 september 2009 – nog twee ontvankelijke adviezen en vierenvieftig ontvankelijke bezwaarschriften werden ingediend;

Overwegende dat de Vlaamse Regering een gunstig advies uitgebracht heeft voor wat betreft de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en de daaruit voortvloeiende planningsprocessen, mits voldoende aandacht wordt besteed aan de randvoorwaarden die voor elk van de deelplannen wordt aangegeven; dat aandacht wordt besteed aan de onderbouwing van de behoefte ten aanzien van het creëren van

bijkomend aanbod grootschalige detailhandel; dat hierbij aandacht werd gevraagd voor het streven naar ruimtelijke kwaliteit voor de stedelijke ontwikkelingen voorzien in de verschillende deelplannen; dat aandacht wordt gevraagd voor de uitvoerbaarheid, rechtszekerheid en rechtsgelijkheid van de voorschriften in het bijzonder voor het voorschrift zone voor grootschalige kleinhandel voor wat betreft het hanteren van welbepaalde niches als afwegingscriterium voor het al of niet toelaten van winkels; dat detailwijzigingen werden gevraagd ten aanzien van het deelplan 4 en de onteigeningsplannen die de duidelijkheid ten goede komen; dat uit voorgaande blijkt hoe met deze opmerkingen werd omgegaan;

Overwegende dat de overige adviezen en bezwaarschriften over diverse thema's gaan; dat meer bepaald wordt ingegaan op inname landbouwgebied, de beekstructuur, de kleinhandel, de ontsluiting en fasering van de stedelijke woonzones, het onteigeningsplan bij deelplan 2 en specifiek op de verschillende deelplannen;

Overwegende dat het advies van Provinciale Commissie voor de Ruimtelijke Ordening voor de provincie Limburg van 13 januari 2010 de adviezen en bezwaren uit het openbaar onderzoek bundelt en behandelt; dat zij in de conclusie aanpassingen formuleert ten aanzien van het ontwerp-plan;

Overwegende dat kan geoordeeld worden dat de Provinciale Commissie voor de Ruimtelijke Ordening voor de provincie Limburg de adviezen en bezwaarschriften naar behoren heeft behandeld; dat de bezwaren die niet tot een voorstel van aanpassing leiden voldoende worden weerlegd; dat als de bezwaren wel de basis vormen van een voorstel tot wijziging dit ook voldoende wordt gemotiveerd;

Overwegende dat de provincieraad zich op 17 maart 2010 volledig heeft aangesloten bij het advies van de Provinciale Commissie van Ruimtelijke Ordening (meerderheidsstandpunt) en hiervoor ook de voorgestelde wijzigingen uit dit advies heeft doorgevoerd in voorliggend plan;

Overwegende dat bij de deelplannen 2, 4 en 5 een onteigeningsplan wordt toegevoegd voor realisatie van de bestemmingen uit het bestemmingsplan; dat het provincieraadsbesluit voldoende gedetailleerde elementen bevat voor opname van percelen binnen de verschillende onteigeningsplannen op uitzondering van de (delen van) percelen noodzakelijk voor de realisatie van de zone voor grootschalige kleinhandel en groenbuffer westelijk van de Gerdingerbeek en noordelijk van de Sportlaan; dat deze (delen van) percelen ook uit het onteigeningsplan worden gesloten; dat voor welbepaalde percelen in de onteigeningsplannen bij deelplannen 2 en 5 een machtiging voor onteigening bij hoogdringendheid wordt gevraagd; dat uit het provincieraadsbesluit niet blijkt dat de noodzaak éénduidig en concreet is door onder andere de onhoudbaarheid van de huidige toestand te omschrijven en aan te geven hoe de onteigening hiervoor een oplossing biedt; dat derhalve niet akkoord kan worden gegaan met de verlening van een machtiging voor onteigening bij hoogdringendheid voor die percelen zoals aangeduid in het provincieraadsbesluit;

Overwegende dat over het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan een plan-MER werd opgemaakt; dat dit plan-MER op 15 mei 2009 door de dienst MER werd goedgekeurd; dat over het deelplan 5 een passende beoordeling werd opgemaakt; dat de passende beoordeling in maart 2005 door het Agentschap voor Natuur en Bos werd goedgekeurd; dat de passende beoordeling als bijlage aan het plan-MER is toegevoegd;

Overwegende het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid, artikel 8, over de watertoets; dat in de toelichtingsnota een paragraaf werd opgenomen met betrekking tot de watertoets; dat hierin vermeld staat dat de watertoets voor de verschillende deelplannen wordt geïntegreerd in de milieutoets en vervolgens geïntegreerd in het planningsproces van het ruimtelijk uitvoeringsplan;

BESLUIT

Artikel 1: Het ontwerp van provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening kleinstedelijk gebied Bree" te Bree van de Provincie Limburg bestaande uit vijf verordenende plannen met bijbehorende stedenbouwkundige voorschriften en een weergave van de bestaande en juridische toestand wordt goedgekeurd mits uitsluiting van de met een blauwe rand omzoomde plandelen van deelplan 2 (perceel met bestaand landbouwbedrijf binnen 'bouwvrij agrarisch gebied' en de zone voor grootschalige kleinhandel met bijbehorende bufferzone westelijk van de Gerdingerbeek en noordelijk van de Sportlaan.

Artikel 2. Het algemeen nut vordert de onteigening van de onroerende goederen, aangegeven op de bijgevoegde onteigeningsplannen voor de deelplannen 2, 4 en 5 op uitzondering van de delen die werden uitgesloten uit de bestemmingsplannen.

Artikel 3. Aan de stad Bree, het AGB (Autonoom Gemeentebedrijf), de provincie Limburg en Limgrond.be wordt machtiging tot onteigenen toegekend.

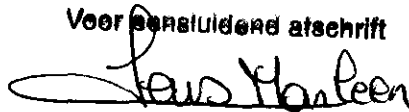
Brussel, 12 JULI 2010

Vlaams Minister van Financiën, Begroting, Werk, Ruimtelijke Ordening en Sport



Philippe MUYTERS

Voor aanstaand afschrift



Leus Marleen
assistent