

PROVINCIE LIMBURG
STAD BREE

63-33090

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM" herziening

Opgesteld volgens artikel 14 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening, gecoördineerd op 22 oktober 1996.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN artikel 14

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

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. **RP 99/72004/005-3**
Brussel,
De Vlaamse minister van Economie, Ruimtelijke Ordening en Media

20 NOV. 2000

Dirk VAN MECHELEN

Hasselt, 28 januari 2000
10 april 2000
18 mei 2000

Voor eensluidend afschrift


Luc Moors
adj. v.d. directeur

De Stedenbouwkundige,

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

25 MEI 2000

VR De Burgemeester,

Het college van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op
het gemeentehuis werd neergelegd
van **20 JUNI 2000** tot **19 JULI 2000**.

De Secretaris,

VR De Burgemeester,

De afgevaardigde Schepenen,
Lambert Verheyen

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van
De Secretaris,

10 AUG. 2000

VR De Burgemeester,

De afgevaardigde Schepenen,
Lambert Verheyen

INHOUDSTABEL

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN.....	3
1.1 GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM" HERZIENING.	3
1.2. VERORDENENDE KRACHT.....	3
1.3. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN.....	3
1.4. AFSLUITINGEN.....	3
1.5. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN.....	3
1.6. MATERIALEN EN STRAATBEELD	4
1.7. BOUWCOMMISSIE.....	4
1.8. OMGEVINGSRAPPORT	5
1.9. TOTAALPLAN.....	5
1.10. TERMINOLOGIE.....	6
2. BEPALINGEN PER ZONE.....	8
ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN, HANDEL EN/OF DIENSTEN AAN DE KRUITTORENWAL.....	8
ARTIKEL 2: ZONE VOOR HOTEL, WONEN, HANDEL EN/OF DIENSTEN AAN DE KLOOSTERSTRAAT	10
ARTIKEL 3: ZONE VOOR WONEN, DIENSTEN, HANDEL EN/OF HOTEL AAN DE WITTE TORENWAL	11
ARTIKEL 4: INBREIDINGSGBIED VOOR WONEN.....	13
ARTIKEL 4.1: INBREIDINGSGBIED VOOR WONEN: MERISSTRAAT	13
ARTIKEL 4.2: INBREIDINGSGBIED VOOR WONEN: VAESSTRAAT	15
ARTIKEL 4.3: INBREIDINGSGBIED VOOR WONEN: STEEG OPITTERSTRAAT	16
ARTIKEL 4.4: INBREIDINGSGBIED VOOR WONEN: INSTEELK GRAUWE TORENWAL.....	17
ARTIKEL 5: ZONE VOOR VERPLICHT HANDEL EN WONEN	19
ARTIKEL 6: GEARCEERDE ZONE MERISSTRAAT	22
ARTIKEL 7: ZONE VOOR WONEN EN HANDEL.....	22
ARTIKEL 8: ZONE VOOR TUINEN EN BIJGEBOUWEN.....	23
ARTIKEL 9: ZONE VOOR OPENBAAR NUT.....	23
ARTIKEL 10: ZONE VOOR VOORTUINEN.....	25
ARTIKEL 11: ZONE VOOR TUINEN.....	25
ARTIKEL 12: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN	25
ARTIKEL 13: ZONE VOOR WEGEN.....	26
ARTIKEL 14: VOETPAD	26
ARTIKEL 15: OVERBOUWING.....	27
ARTIKEL 16: MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995	27
ARTIKEL 17: VOETGANGERSVERBINDING EN/OF TOEGANG PLAATSELIJK GEMOTORISEERD VERKEER.....	27
ARTIKEL 18: CULTURELE AS.....	27

1. VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

1.1 GRENS VAN HET BIJZONDER PLAN VAN AANLEG "CENTRUM" HERZIENING.

Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan. Elk artikel valt uiteen in twee delen: namelijk de bestemmingsvoorschriften en de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften. Zij bepalen de bestemming en de bebouwing van elke bestaande en toekomstige bebouwing gelegen in het gebied begrensd door de buitenzijde van de kleine ring.

1.2. VERORDENENDE KRACHT

Het Bestemmingsplan plannummer 3, Gevelplannen met kroonlijsthoogte: plannummer 4 - 01, 4 - 02, 4 - 03 en deze voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit B.P.A..

1.3. GELDIGHEID VAN DEZE VOORAFGAANDELIJKE BEPALINGEN

De hierna volgende bepalingen gelden slechts in zover ze niet tegengesproken worden in de Bepalingen per zone.

1.4. AFSLUITINGEN

Alle materialen, kleuren en vormen van de afsluitingen dienen in harmonie te zijn met de aanpalende gebouwen en/of de omgeving.

Desbetreffend kan niet verwezen worden naar bestaande afsluitingen die door hun materiaal, kleur of vormgeving de harmonische samenhang in het gedrang brengen.

Afsluitingen tussen twee bebouwde of nog te bebouwen terreinen mogen op de perceelsgrens geplaatst worden, indien de aanpalende eigenaar hiermede akkoord is. De hoogte mag de 2.00 m niet overschrijden. Bij gebrek aan akkoord, wordt de afsluiting tegen de perceelsgrens geplaatst wanneer het een niet vegetatieve afsluiting betreft (draad, metalen of houten palen) en deze een maximum hoogte heeft van 2.00 m. Betonplaten zijn niet toegestaan.

Vegetatieve afsluitingen als hagen, struiken, bomen worden geplaatst op 0.50 m van de perceelsgrens met een maximum hoogte van 2.00 m.

Afsluitingen langs het openbaar domein kunnen op minimum 0.50 m van de rooilijn geplaatst en mogen de maximum hoogte van 2.00 m boven het peil van de as van de voorliggende weg niet overschrijden, ongeacht het gebruikte materiaal. Betonplaten zijn niet toegelaten.

Afwijkingen van deze bepalingen kunnen worden toegestaan, indien zij in harmonie zijn met het karakter van de omgeving of indien de voorgestelde afsluiting reeds overwegend voorkomt in het straatbeeld.

1.5. TEGENSTRIJDIGHEID GETEKENDE EN GESCHREVEN VOORSCHRIFTEN

Wanneer de getekende en de geschreven voorschriften met elkaar in tegenspraak zijn, moet rekening gehouden worden met die welke de oogmerken van het plan het best verwezenlijken. In de regel zullen dit de meest beperkende bepalingen zijn.

1.6. MATERIALEN EN STRAATBEELD

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw - of sledenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

1.7. BOUWCOMMISSIE

Concept

Gelet op de belangrijkheid van de profilering van Bree – centrum en de complexiteit van het plangebied, - het is namelijk woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde – kan bij problemen van esthetische aard in het kader van een bouwaanvraag advies gevraagd worden aan de bouwcommissie.

Een aantal bouwaanvragen in deelgebieden van dit bijzonder plan, namelijk in de zones “inbreidingsgebied voor wonen”, waarvoor in een gedetailleerde beschrijving van de stedenbouwkundige voorschriften een aantal voorwaarden worden weergegeven moeten voor advies voor gelegd worden aan de bouwcommissie. Iedere zone “inbreidingsgebied voor wonen” vereist een aparte stedenbouwkundige benadering, met voldoende aandacht voor de onderlinge verbanden in functie van de specifieke ligging waarbij mogelijke potenties dienen uitgedrukt in de ruimtelijke kwaliteit, de relaties met de omgeving, het spanningsveld tussen onbebouwde en bebouwde omgeving en de kwaliteit van de toe te voegen bouwmassa's. Het is aan de ontwerper om alle bepalende elementen uit de omgeving te analyseren en door een geslaagde volume – en gevelcompositie een eigen antwoord te geven, waarbij o.a. het stedenbouwkundig kader dient omschreven te worden, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich dienen in te passen.

Realisatie

De gemeente gaat over tot het oprichten van een bouwcommissie die het ontwerp in alle voornoemde gevallen zal begeleiden.

- 1. Deze commissie wordt samengesteld als volgt:
 - de burgemeester;
 - de schepen van ruimtelijke ordening;
 - de schepen van middenstand;
 - deskundigen ruimtelijke ordening van de gemeente;
 - de centrummanager;
 - afvaardiging Afdeling ROHM Limburg: Ruimtelijke Ordening;
- 2. De taakstelling van de commissie bestaat erin de ontwerpers te begeleiden bij de ontwikkeling van het project.
- 3. De werkwijze van de commissie zal vastgelegd worden in een op te stellen huishoudelijk reglement.

1.8. OMGEVINGSRAPPORT

Het omgevingsrapport is een **globale bestemmings-, inplantings-en volumestudie**, het geeft inzicht in:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten op en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving – Bree binnen de wallen;

Het geeft eveneens uitsluiting over volgende aspecten van het project:

1. de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf, de gehele zone voor “inbreidingsgebied voor wonen” en het hele bouwblok omgeven door de omliggende straten. Dit voor wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, zichten en relaties;
2. een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project;
3. het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving van de bestemmingen;
4. het beantwoorden van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van het B.P.A.;
5. een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de zone en de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op:
 - de functionele draagkracht van de plaats;
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materialengebruik;
 - de beleevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping,...);

1.9. TOTAALPLAN

Elke concrete bouwaanvraag binnen deze zone, ongeacht deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te kaderen in een inrichtingsplan voor de gehele zone: het totaalplan.

Het totaalplan verschaft duidelijkheid over:

- de inplanting en volumetrie van de bouwvolumes globaal, met aanduiding van bouwlagen en toegangen;
- de inplanting en inrichting van alle open ruimten, verhouding open – gesloten ruimte;
- de fasering met verantwoording;
- toegangen, inplanting en inrichting van eventuele parkeervoorzieningen;
- organogram: programmatorische wensen en eisen;

Het totaalplan moet onderbouwd worden met een omgevingsrapport. Dit voldoet aan de voorwaarden zoals eerder in punt 1.8. omschreven.

Het totaalplan zal voor advies voorgelegd worden aan de bouwcommissie waarvan sprake in punt 1.7. en zal bekrachtigd worden door middel van een stedenbouwkundig attest nr. 2.

OPSTELLEN VAN EEN OMGEVINGSRAPPORT

Omgevingsrapport:

Schetst de krachtlijnen van de aanvraag en de daaruit volgende gevolgen.

Het **omgevingsrapport** moet duidelijke informatie verschaffen over:

- de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- het project naar zijn gebruik en voorkomen;
- de effecten en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving.

Concreet moet het omgevingsrapport, in aanvulling op de beschrijvende informatie voor het bekomen van een stedenbouwkundig attest nr. 2, klaarheid geven in:

- de bestaande toestand, met een analyse van het perceel zelf en alle percelen in een straal van 50 m errond wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelcomposities met kenmerken en materiaalgebruik, de aanwezige natuurlijke elementen, open ruimten, zichten en relaties.
- Interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project.
- Het geplande project, met een duidelijk voorstelling van de verschijningsvorm en een omschrijving en kwantificering van de bestemmingen.
- Het beantwoorden van het project aan de harde eisen uit de stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA en de verantwoording voor de eventuele afwijking van het project van de situatie die in de voorschriften als normaal wordt vooropgesteld.
- Een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor perceel en omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluaties hebben betrekking op
 - De natuurlijke en functionele draagkracht van de plaats en van de omgeving (verkeersdruk, verschuiving van activiteiten, milieulasten, ...)
 - Het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volume, gevelcompositie en materiaalgebruik
 - De beleevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, complement in voorzieningen, verfraaiing openbaar domein, gezelligheid, sfeerschepping, ...)
 - De eventuele kosten voor de overheid

Tevens dienen de nota's bezorgd die ook bij een gewone aanvraag verplicht zijn, voor zover zij van toepassing zijn.

1.10. TERMINOLOGIE

Voor de toepassing van de onderhavige voorschriften wordt verstaan onder :

Wonen

Verblijven van personen in één – of meergezinswoningen, in de vorm van appartementen of studio's, verblijven van personen in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden, kloostergemeenschappen en andere collectieve woonvormen.

Handel

Onder handel - winkelbedrijf wordt verstaan: elke publieke of private dienstverlening met een "open-deur" – karakter en met een frequent publiek bezoek. Met handel - winkelbedrijven worden gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapperssalons, schoonheidsinstituten, manicuur – en pedicuersalons, apotheken, loketdiensten van post, bank en dergelijke, publieke of private socio-culturele informatiekantoren, toerismebureaus, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, en andere. In uitzonderlijke gevallen beantwoorden vestigingen van vrije beroepen ook aan het gewenste "open-deur" – karakter.

Rooilijn

Grenslijn van het openbaar wegdomein.

Voorgevelbouwlijn

Lijn waarop een gevel van een gebouw, hoofdgebouw is, kan of moet worden opgericht. Deze lijn kan variabel zijn of verplicht samenvallen met de rooilijn.

Achtergevelbouwlijn

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw, hoofdgebouw effectief is opgericht of opgericht kan worden. Deze lijn is meteen ook de uiterste grens voor het hoofdgebouw. Ze is variabel en valt niet noodzakelijkerwijze samen met de uiterste grenzen voor hoofdgebouw zoals die op plan aangegeven zijn.

Overgangslijn

Dit is een lijn die de overgang vormt van zone voor verplicht handel en wonen naar zone voor wonen en handel, of omgekeerd.

Bouwstrook

Strook begrensd door voorgevelbouwlijn en achtergevelbouwlijn, die, mits naleving van bepaalde bouwvoorschriften voor bouwwerken in aanmerking komt.

Bouwlaag

Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf de bovenkant van de stoeprand.

- De 1° bouwlaag komt overeen met de gelijkvloerse vertrekken.

- De 2° bouwlaag komt overeen met de vertrekken van de 1° verdieping, enz..

Bouwhoogte

Is de hoogte te meten van de bovenkant van de stoeprand tot de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

Gebouw

Een door de mens gemaakte, toegankelijke, overdekte en geheel of gedeeltelijk omsloten ruimte.

Gesloten bebouwing

Gebouw of reeks opeenvolgende gebouwen waarvan beide zijgevels op de perceelsgrenzen als mandelige muren zijn opgericht. De uiteinden van de reeks worden afgewerkt als kopgevels.

Hoofdgebouw

Deel van een gebouw dat zich door zijn functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein en in een zone voor hoofdgebouwen gelegen is. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook. Het is de zone tussen het openbaar domein, de zone voor tuinen en bijgebouwen, de zone voor voortuinen en de zone voor potentiële inbreidingsgebied voor wonen.

Straatbeeld

Het uitzicht op het geheel van de gebouwde omgeving die de begrenzing vormt van een publieke open ruimte, hetzij straat of plein.

De uitzicht – begrenzend bebouwing van een dwarsstraat of aanpalend plein behoort vanzelfsprekend tot het straatbeeld.

Harmonie

Enkele synoniemen: samenwerking of verband van een aantal zaken tot een welgeordend en aangenaam aandoend geheel; overeenstemming; het aangepast zijn van elementen aan elkaar en aan hun milieu; de harmonie der onderdelen van een bouwwerk; bevredigende samenvoeging.

Harmonie van gebouwen uit zich in het samenhangen met de verschillende opbouwende elementen van het straatbeeld en van het binnengelegen gebied. Zowel het totale bouwvolume als de opbouwende delen werken hierin mee.

We onderscheiden ondermeer harmonie in de bouwhoogte, gevelbreedte, bouwdiepte, structuur, geleding, dakhelling en materialen.

Schaal van het gebouw

Samenhang en opbouw van het geheel en de delen van een gebouw. Bree heeft een gebouwentypologie die voor verschillende panden of groepen van panden gemeenschappelijke kenmerken vertoont. Deze karakteristieken worden gevormd door de gevelgeleding, de verhoudingen en de constructieve opbouw die samen de schaal van het gebouw uitmaken. De gevelgeleding drukt door de open en gesloten delen, de penanten, raam – en deuromrandingen, meestal een ritme uit in verticale zin.

Terras

Buitengedeelte van een gebouw met verblijfsfunctie, toegang hebbend tot een vertrek van het gebouw. Het kan een dakterras zijn dat als een daktuin wordt ingericht.

Bebouwingsindex B/T

De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van de bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de zone.

Vloerindex V/T

Dit is de verhouding van de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw op de totale terreinoppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de zone.

Bruto-vloeroppervlakte

Omvattend de buitenwerks gemeten oppervlakte van alle bovengrondse verdiepingen die voor bewoning in aanmerking komen en zo uitgerust worden.

2. BEPALINGEN PER ZONE

ARTIKEL 1: ZONE VOOR WONEN, HANDEL EN/OF DIENSTEN AAN DE KRUITTORENWAL

Bestemmingsvoorschriften

Een combinatie of selectie van de volgende bestemming (en) is/zijn toegelaten:

- wonen, kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel;
- parkeren, al dan niet ondergronds;
- pleinfunctie met overwegend groen karakter; het plein is een semi-publieke buitenruimte;

Kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel kunnen enkel voorkomen op het gelijkvloers en steeds in combinatie met wonen op verdieping. In deze zone is op verdieping enkel een woonfunctie toegelaten, met uitzondering van de bebouwing gelegen aan de straatzijde – Kruittorenwal. Hier kan op verdieping een kantoorfunctie, vrij beroep, diensten, socio – culturele activiteit of handel voorkomen, enkel en alleen als deze functie in relatie staat met de functie op de gelijkvloerse bouwlaag en dat er nog woongelegenheid in het pand rest.

Omwille van hun belang en bijzondere ligging moeten deze volumes harmoniëren en met de straatwand maar ook met het inpandige gebied dat zij helpen constitueren. Om tot een kwalitatief ruimtelijk samenhangend geheel te komen zal bij iedere bouwaanvraag in deze zone een globale bestemmings-, inplantings- en volumestudie, namelijk een omgevingsrapport gevoegd worden. Wat het omgevingsrapport moet inhouden is omschreven in de voorafgaandelijke bepalingen in punt 1.8.. Het bouwaanvraagdossier zal voor advies voorgelegd worden aan de bouwcommissie zoals die in de voorafgaandelijke bepalingen in punt 1.7. beschreven is.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting van de gebouwen

De bebouwing situeert zich aan de rand van de zone, aan de Kruittorenwal, deze wal moet afgebouwd worden. Verder is er bebouwing mogelijk binnenin de zone, deze is geschakeld rond een semi – publiek binnenplein.

Voor de bebouwing aan de Kruittorenwal geldt:

- de voorgevelbouwlijn valt verplicht samen met de rooilijn;
- de bebouwing moet een gesloten karakter hebben om de wal af te bouwen;

Daar waar op indicatieve wijze, door middel van een bolletjeslijn is aangegeven op het bestemmingsplan, dient een doorgang van en naar de binnenliggende zone gewaarborgd.

Hoogte

Aan de Kruittorenwal verwijzen we naar het gevelplan met kroonlijsthoogte, plannummer 4 - 03. De oranje lijn geeft de maximum en de minimum kroonlijsthoogte of bouwhoogte weer. De bouwhoogte is te meten vanaf het niveau van de bestaande stoeprand aan de wal tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

In de binnenliggende zone bedraagt de maximum kroonlijsthoogte 6.00 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld tot aan de bovenkant van de kroonlijst. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mogen geen grote veranderingen worden aangebracht.

Dakvorm

Aan de Kruittorenwal is een hellend dak verplicht. De dakhelling bedraagt min. 40 ° en max. 60 °. Voor de binnenliggende panden is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. Ook hier situeert de dakhelling zich tussen 40° en 60°.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 2 lagen toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,80

Vloerindex

V/T = maximum 2,80

Parkeergelegenheid

Er dient voldoende parkeerruimte voorzien te worden om aan de eigen behoeften te voldoen. Het parkeren dient hoofdzakelijk ondergronds te geschieden.

Binnenplein

Het plein waarrond de bebouwing geschikt is moet een overwegend groen karakter hebben.

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels en binnengelegen gevels, dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw - of stedenbouwkundige elementen. Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten. De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 2: ZONE VOOR HOTEL, WONEN, HANDEL EN/OF DIENSTEN AAN DE KLOOSTERSTRAAT

Bestemmingsvoorschriften

Een combinatie of selectie van de volgende bestemming (en) is/zijn toegelaten:

- hotel, wonen, kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel;

- Het hotel met feestzaal en alle voor deze functie vereiste uitrusting kan op gelijkvoers en op verdieping ingericht worden.

- Kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel kunnen enkel voorkomen op het gelijkvloers en steeds in combinatie met wonen op verdieping. In deze zone is op verdieping slechts een woonfunctie toegelaten, met uitzondering van de bebouwing gelegen aan de straatzijde – Kloosterstraat. Hier kan op verdieping een kantoorfunctie, vrij beroep, diensten, socio – culturele activiteit of handel voorkomen, enkel en alleen als deze functie in relatie staat met de functie op de gelijkvloerse bouwlaag en dat er nog woongelegenheid in het pand rest.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De voorgevellijn aan de Kloosterstraat valt verplicht samen met de rooilijn.

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een voetgangersverbinding en/of toegang plaatselijk gemotoriseerd verkeer voorzien te worden.

Hoogte

Aan de Kloosterstraat bedraagt de maximum bouwhoogte 13.00 m met een marge van 1 m in meer of min te meten van de bestaande stoeprand aan de Kloosterstraat tot de bovenkant van de kroonlijst, zie gevelplan 4 – 01.

Voor binnenliggende gebouwen bedraagt de maximum hoogte 8.00 m te meten van het niveau van het nieuwe maaiveld tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand. Aan het niveau van het bestaande maaiveld mogen geen grote veranderingen worden aangebracht.

Dakvorm

Aan de Kloosterstraat is een hellend dak verplicht. De dakhelling bedraagt min. 40 ° en max. 60 °. Voor de binnenliggende panden is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. Ook hier situeert de dakhelling zich tussen 40° en 60°.

Het inrichten van woonvertrekken, kamers onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,9

Vloerindex

V/T = maximum 2

Materiaalgebruik -

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 3: ZONE VOOR WONEN, DIENSTEN, HANDEL EN/OF HOTEL AAN DE WITTE TORENWAL

Bestemmingsvoorschriften

Een combinatie of selectie van de volgende bestemming (en) is/zijn toegelaten:

- wonen, kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten, hotel, congresruimte en handel;
- parkeren, al dan niet ondergronds;

Kantoren, vrije beroepen, diensten, handel kunnen enkel voorkomen op het gelijkvloers en steeds in combinatie met wonen en/of hotel op verdieping. In deze zone is op verdieping slechts een woonfunctie of hotelfunctie, congresruimte toegelaten, met uitzondering van de bebouwing gelegen aan de straatzijde – Witte Torenwal. Hier kan op verdieping een kantoorfunctie, vrij beroep, diensten, socio – culturele activiteit of handel voorkomen, enkel en alleen als deze functie in relatie staat met de functie op de gelijkvloerse bouwlaag en dat er nog woongelegenheid in het pand rest.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De voorgevelbouwlijn aan de Witte Torenwal valt verplicht samen met de rooilijn.

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een doorgang voorzien te worden. In deze zone is de inrichting van een representatieve gevelwand naar de renaissancetuin een belangrijk uitgangspunt. Tegen de beschermde kapel van het voormalig Sint-Michielscollege mag niet worden gebouwd. Een afstand van minimum 2.50 m dient bewaard te worden.

Hoogte

Aan de Witte Torenwal bedraagt de maximum bouwhoogte 8.00 m en de minimum bouwhoogte 6.00 m te meten van de bestaande stoepwand aan de Witte Torenwal tot de bovenkant van de kroonlijst, zie gevelplan 4 – 03.

Voor binnenliggende gebouwen bedraagt de maximum hoogte 7.50 m te meten van het bestaande maaiveld tot bovenkant kroonlijst of dakrand. Aan het bestaande maaiveldniveau mogen geen grote veranderingen aangebracht worden.

Dakvorm

Aan de Witte Torenwal is een hellend dak verplicht. De dakhelling bedraagt min. 40 ° en max. 60 °. Voor de binnenliggende panden is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. Ook hier situeert de dakhelling zich tussen 40° en 60°.

Het inrichten van woonvertrekken, kamers onder de dakkap is in deze zone in 2 lagen toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,7

Vloerindex

V/T = maximum 1,80

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw-of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 4: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

De uitgangspunten en doelstellingen, kunnen globaal als volgt worden samengevat:

- Verdichting binnen de cultuur – historische context, met aandacht voor de draagkracht van de binnenstad;
- Een rustig woongebied in de binnenstad;
- Als historische kern moeten de belevingsaspecten voor de binnenstad versterkt worden;
- Respect voor de cultureel historische waarden van het bestaande patrimonium, de te behouden volumes;
- Het uitgangspunt voor alle stedenbouwkundige ingrepen in de historische stad is: behoud en versterken van haar fijnmazige structuur met typische straten en pleinen;
- Er moet vermeden worden dat de verdichting een uitdeinen is van de randbebouwing naar binnen toe, perceel per perceel. Het realiseren van een totaalproject ter verdichting in het hart van de zone staat voorop;

SAMENSTELLING VAN HET DOSSIER

Omwille van het feit dat het bijzonder plan gelegen is in volwaardig woongebied met culturele, historische en/of esthetische waarde, omwille van de complexiteit van het stedelijk weefsel waarbinnen de ingrepen gebeuren en uit oogpunt goede ruimtelijke ordening worden aan het bouwaanvraagdossier toegevoegd:

- Een stedenbouwkundig attest nr. 2 over het **totaalplan**, zoals omschreven in de voorafgaandelijke bepalingen in punt 1.9. voor iedere zone “inbreidingsgebied voor wonen”.
- Een **omgevingsrapport**: een globale bestemmings -, inplantings - en volumestudie zoals in de voorafgaandelijke bepalingen in punt 1.8. is omschreven.

Elke concrete bouwaanvraag binnen deze zone, ongeacht deze het geheel of slechts een gedeelte ervan beslaat, dient te kaderen in een totaalplan voor de gehele zone. De realisatie van een éénvormig totaalproject moet mogelijk worden. Er is binnen deze zones een fasering mogelijk. Elke fase moet kaderen in het totaalplan voor de hele zone. De eerste realisatie moet steeds het beeld weergeven van de ontwikkeling van de rest van de zone. Bij het bestemmingsplan is een toelichtingsplan gevoegd, dit plan is indicatief en richtinggevend voor de invulling van de zone.

BEHANDELING VAN HET DOSSIER

Het bouwaanvraagdossier zal voor advies voorgelegd worden aan de bouwcommissie zoals in de voorafgaandelijke bepalingen in punt 1.7. beschreven is.

ARTIKEL 4.1: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN: MERISSTRAAT

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het betreft het bouwblok omgeven door de straten Meistraat, Hoogstraat en Merisstraat. Deze zone komt in aanmerking voor verdichting. Het is de bedoeling dat er gewoond kan worden rond een rustig binnenerf. Er moet een logische verhouding zijn tussen open – gesloten ruimte, tussen zachte, groene ruimte en bebouwde ruimte. Voldoende stedelijk groen moet het gebied leefbaar maken. Op het plan geeft een bolletjeslijn op een indicatieve manier een voetgangersverbinding weer. Het toelichtingsplan Merisstraat geeft een mogelijk voorstel tot inrichting weer.

Bestemmingsvoorschriften

Het is een gebied met als hoofdbestemming wonen. Op het gelijkvloers kunnen kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel voorkomen enkel in relatie met de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel. Op verdieping kan enkel een woonfunctie voorkomen.

Bebouwings – en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een voetgangersverbinding en/of een toegang voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer voorzien te worden.

Hoogte

De maximum kroonlijsthoogte of bouwhoogte bedraagt 4.50 m. De hoogte wordt gemeten van het niveau van het nieuwe maaiveld tot aan de kroonlijst of de dakrand. Aan het bestaande maaiveldniveau mogen geen grote veranderingen aangebracht worden. De hoogte van de binnenliggende bebouwing mag nooit groter zijn dan die van de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Dakvorm

Er is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. De dakhelling situeert zich tussen 40° en 60°. De nokhoogte mag nooit hoger zijn dan de nok van de bebouwing aan de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,9

Vloerindex

V/T = maximum 1,6

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 4.2: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN: VAESSTRAAT

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het betreft het bouwblok omgeven door de straten Vaesstraat, Hoogstraat en de Opitterstraat. Deze zone komt in aanmerking voor verdichting. Het is de bedoeling dat er gewoond kan worden rond een rustig binnenerf. Er moet een logische verhouding zijn tussen open – gesloten ruimte, tussen zachte, groene ruimte en bebouwde ruimte. Voldoende stedelijk groen moet het gebied leefbaar maken. Op het plan geeft een bolletjeslijn op een indicatieve manier een toegang weer. De toelichtingsplannen Vaesstraat geven een mogelijk voorstel tot inrichting weer.

Bestemmingsvoorschriften

Het is een gebied met als hoofdbestemming wonen. Op het gelijkvloers kunnen kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel voorkomen enkel in relatie met de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel. Op verdieping kan enkel een woonfunctie voorkomen.

Bebouwings – en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een voetgangersverbinding en/of een toegang voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer voorzien te worden.

Hoogte

De maximum kroonlijsthoogte of bouwhoogte bedraagt 4.50 m. De hoogte wordt gemeten van het niveau van het nieuwe maaiveld tot aan de kroonlijst of de dakrand. Aan het bestaande maaiveldniveau mogen geen grote veranderingen aangebracht worden. De hoogte van de binnenliggende bebouwing mag nooit groter zijn dan die van de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Dakvorm

Er is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. De dakhelling situeert zich tussen 40° en 60°. De nokhoogte mag nooit hoger zijn dan de nok van de bebouwing aan de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,9

Vloerindex

V/T = maximum 1,6

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die in zake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 4.3: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN: STEEG OPITTERSTRAAT

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het betreft het bouwblok omgeven door de straten Hoogstraat, Opitterstraat en de Stationswal. Deze zone komt in aanmerking voor verdichting. Het is de bedoeling dat er gewoond kan worden rond een rustig binnenerf. Er moet een logische verhouding zijn tussen open – gesloten ruimte, tussen zachte, groene ruimte en bebouwde ruimte. Voldoende stedelijk groen moet het gebied leefbaar maken. Op het plan geeft een bolletjeslijn op een indicatieve manier een toegang weer. De toelichtingsplannen Steeg Opitterstraat geven een mogelijk voorstel tot inrichting weer.

Bestemmingsvoorschriften

Het is een gebied met als hoofdbestemming wonen. Op het gelijkvloers kunnen kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel voorkomen enkel in relatie met de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel. Op verdieping kan enkel een woonfunctie voorkomen.

Bebouwings – en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een voetgangersverbinding en/of een toegang voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer voorzien te worden.

Hoogte

De maximum kroonlijsthoogte of bouwhoogte bedraagt 4.50 m. De hoogte wordt gemeten van het niveau van het nieuwe maaiveld tot aan de kroonlijst of de dakrand. Aan het bestaande maaiveldniveau mogen geen grote veranderingen aangebracht worden. De hoogte van de binnenliggende bebouwing mag nooit groter zijn dan die van de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Dakvorm

Er is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. De dakhelling situeert zich tussen 40° en 60°. De nokhoogte mag nooit hoger zijn dan de nok van de bebouwing aan de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

B/T = maximum 0,8

Vloerindex

V/T = maximum 1,4

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw- of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 4.4: INBREIDINGSGEBIED VOOR WONEN: INSTEEL GRAUWE TORENWAL

UITGANGSPUNTEN EN DOELSTELLINGEN

Het betreft het bouwblok omgeven door de straten Vaesstraat, Opitterstraat en de Grauwe Torenwal. Deze zone komt in aanmerking voor verdichting. Het is de bedoeling dat er binnenliggend gewoond kan worden. Er moet een logische verhouding zijn tussen open – gesloten ruimte, tussen zachte, groene ruimte en bebouwde ruimte. Voldoende stedelijk groen moet het gebied leefbaar maken. Op het plan geeft een bolletjeslijn op een indicatieve manier een voetgangersverbinding weer. Het toelichtingsplan insteel Grauwe Torenwal geeft een mogelijk voorstel tot inrichting weer.

Bestemmingsvoorschriften

Het is een gebied met als hoofdbestemming wonen. Op het gelijkvloers kunnen kantoren, vrije beroepen, diensten, socio – culturele activiteiten en handel voorkomen enkel in relatie met de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel. Op verdieping kan enkel een woonfunctie voorkomen.

Bebouwings – en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

Op de plaats op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan, dient een voetgangersverbinding en/of een toegang voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer voorzien te worden.

Hoogte

De maximum kroonlijsthoogte of bouwhoogte bedraagt 4.50 m. De hoogte wordt gemeten van het niveau van het nieuwe maaiveld tot aan de kroonlijst of de dakrand. Aan het bestaande maaiveldniveau mogen geen grote veranderingen aangebracht worden. De hoogte van de binnenliggende bebouwing mag nooit groter zijn dan die van de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Dakvorm

Er is een combinatie van platte en hellende daken toegestaan. De dakhelling situeert zich tussen 40° en 60°. De nokhoogte mag nooit hoger zijn dan de nok van de bebouwing aan de rand in de zone voor verplicht handel en wonen en de zone voor wonen en handel.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Bebouwingsindex

$B/T = \text{maximum } 0,8$

Vloerindex

$V/T = \text{maximum } 1,4$

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw-of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

ARTIKEL 5: ZONE VOOR VERPLICHT HANDEL EN WONEN

Bestemmingsvoorschriften

Op gelijkvloers is handel of horeca verplicht. Op verdieping is wonen de bestemming. Handel en horeca zijn op verdieping toegelaten indien er een relatie is met de functie op het gelijkvloers en dat er nog woonegelegenheid in het pand rest.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Inplanting

De inplanting van de gebouwen dient te gebeuren binnen de grafisch aangeduide zone op het plan.

Variabele achtergevelbouwlijn	maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Variabele voorgevelbouwlijn	Maximum tot uiterste grens voor hoofdgebouwen
Verplichte voorgevelbouwlijn op rooilijn	Verplichte voorgevelbouwlijn op rooilijn

Voorgevelbouwlijn aan de straatzijde en terugsprongen

De aan te houden voorgevelbouwlijn komt in principe overeen met de bestaande. Een verspringing op het eigen domein is toegestaan. Nochtans wordt de bestaande bouwlijn verplicht op plaatsen waar het wisselend straatbeeld hierdoor sterk bepaald is. Deze plaatsen worden op het bestemmingsplan plannummer 3 aangeduid. Plaatselijke terugsprongen van het gelijkvloers zijn toch toegestaan als de structuur en de opbouw van de gevel de opbouw van de straat niet teniet doen.

Gevelbreedte

Bij bebouwing van een perceel dat breder is dan de bestaande perceelsbreedte, die harmonisch is, en bij samenvoeging van percelen zal het bestaande ritme van de straatgevelwand richtinggevend zijn bij de gevelopbouw, dit om eentonigheid in het straatbeeld, te vermijden.

Gevels die grenzen aan een zone voor voetpad dienen als open zijgevel ingericht te worden.

Hoogte

De gevelplannen 4 – 01, 4 – 02, 4 – 03 geven de kroonlijsthoogte = de bouwhoogte weer.

De hoogte van de gevels aan de straat moet in harmonie zijn met het straatbeeld. Bij puntgevels moet de aanzet of basis harmoniëren met de kroonlijsthoogten of aanzetten van puntgevels in de omgeving.

De rode lijn op de gevelplannen met kroonlijsthoogte en bouwhoogte met plannummer 4 – 01, 4 – 02, 4 – 03 geeft de verplichte kroonlijsthoogte of bouwhoogte aan. De oranjelijnen geven respectievelijk de maximum en de minimum kroonlijsthoogte of bouwhoogte aan.

De hoogte is altijd te meten vanaf het niveau van het voetpad - stoeprand tot aan de bovenzijde van de kroonlijst of de dakrand.

De kroonlijsthoogten voor gebouwen die niet voorkomen op de geveltekeningen kunnen variëren tussen 3.00 m en 6.00 m.

Vrijblijvende delen van gemeenschappelijke muren, in geval van verschillende bouwhoogten, zullen op een esthetisch verantwoorde wijze afgewerkt worden.

Gearceerde gedeelten: te behouden gebouwen

In deze zones mag geen nieuwbouw opgericht worden. Het bestaande volume dient behouden. De toekomstig uit te oefenen activiteiten mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan historische eigenheid en/of kwaliteit van de gebouwen.

Het oorspronkelijke volume zoals aangegeven op het bestemmingsplan, moet gerespecteerd worden. Enkel in uitzonderlijke gevallen kan een kleine uitbreiding, dakkapel toegestaan worden dit in functie van de verbetering van de leefbaarheid van de panden. Kwaliteitsvolle ingrepen ter verbetering van de leefbaarheid moeten verantwoord worden in functie van een optimaliseren van de interne organisatie van het oorspronkelijke pand. Ze hebben betrekking op het nastreven van optimale lichtinval, het verbeteren van de circulatie, het beogen van minimaal comfort en ze gebeuren met respect voor de oorspronkelijke structuur.

Dak

Alle gebouwen dienen voorzien te worden van een schuine bedaking, zadeldak, schilddak, lessenaarsdak, mansardedak, gebogen dak De bestaande platte daken mogen behouden blijven. De hoge gebouwen voorzien van een plat dak mogen nooit bijkomend op de bestaande bouwhoogte van een hellend dak voorzien worden.

De dakhelling en de dakvorm zijn in harmonie met de omgeving. De helling bedraagt minstens 40 ° en maximaal 60 ° ten opzichte van een horizontale. Mansardedaken zijn toegelaten indien het steile gedeelte ten opzichte van een horizontale, een hoek vormt van maximaal 70 ° en het bijhorende zadeldak een helling heeft van minimum 25 ° ten opzichte van een horizontale.

Bij verbouwing van historische gebouwen of gedeelten ervan, te behouden volumes, refereert de nieuwe bedaking naar de bestaande of de oorspronkelijke, ook als de helling afwijkt van de hierboven vermelde normen. Het oorspronkelijke dakvolume, moet gerespecteerd worden. Enkel in uitzonderlijke gevallen kunnen dakkapellen toegestaan worden dit in functie van de verbetering van de leefbaarheid van de panden. Kwaliteitsvolle ingrepen ter verbetering van de leefbaarheid moeten verantwoord worden in

functie van een optimaliseren van de interne organisatie van het oorspronkelijke pand. Ze hebben betrekking op het nastreven van optimale lichtinval, het verbeteren van de circulatie, het beogen van minimaal comfort en ze gebeuren met respect voor de oorspronkelijke structuur.

Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is in deze zone in 1 laag toegelaten. Een belangrijk uitgangspunt bij wonen in het dak is een goede leefbaarheid en voldoende woonkwaliteit. Dit moet gegarandeerd zijn.

Code te behouden gevel:

De dikke zwarte lijn op het bestemmingsplan parallel aan de verplichte voorgevelbouwlijn op rooilijn geeft weer dat deze gevel behouden moet blijven.

Materiaalgebruik

Voor alle van de straat zichtbare gevels dienen de gebruikte materialen zoals gevelmaterialen, dakbedekking, schrijnwerkerij, beglazing en buitenschilderwerk esthetisch verantwoord te zijn en in harmonie met het straatbeeld. De harmonie van het straatbeeld wordt bepaald door die panden die inzake harmonische samenhang het talrijkst aanwezig zijn voor de desbetreffende omgeving. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met de eventueel voorkomende karakteristieke, historische, typische of waardevolle gevels en andere bouw-of stedenbouwkundige elementen.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar nabijgelegen straatsdelen die een gelijkaardig profiel vertonen, maar in harmonie en samenhang wel van karakter getuigen.

Het gebruik van nabootsende materialen is niet toegelaten.

De keuze van het dakmateriaal zal voor éénzelfde bouwblok harmoniëren.

Code: éénvormige wand Vrijthof

De wanden van de panden gelegen op het Vrijthof vragen wat gevelafwerking betreft, speciale aandacht daar zij gesitueerd zijn in de buurt van beschermde monumenten. Ze dienen allen afgewerkt te worden in harmonie met het materiaalgebruik van het voormalig Sint – Michielscollege en de kerk. Zij dienen samen één geheel en een degelijke pleinwand te vormen.

ARTIKEL 6: GEARCEERDE ZONE MERISSTRAAT

Bestemming

- Wonen op gelijkvloers en verdieping
- Diensten, kantoren, vrije beroepen, socio – culturele activiteiten op gelijkvloers
- Handel en horeca op gelijkvloers indien deze functie in relatie staat met de handel en horeca uitgeoefend aan de zijde van het Vrijthof

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Volume

Het dient één geheel te vormen met de voorliggende panden.

Code voorgevel ruitjeslijn

De gevel moet als een voorgevel, representatieve straatwand, ingericht worden.

Hoogte

Het gevelplan 4 – 02 geeft de maximum - en de minimumhoogte aan, namelijk de maximum hoogte is 7.00 m en de minimum hoogte is 5.00 m. Deze hoogte is te meten van het niveau van het voetpad Merisstraat tot aan de bovenkant van de kroonlijst of de dakrand.

Dakvorm

De dakhelling en de dakvorm zijn in harmonie met de omgeving. Een plat dak is toegestaan of een hellend dak, of een combinatie van beide. De helling bedraagt minstens 40 ° en maximaal 60 ° ten opzichte van een horizontale.

ARTIKEL 7: ZONE VOOR WONEN EN HANDEL

Bestemmingsvoorschriften

De zuivere woonfunctie is de hoofdbestemming van de zone.

Handel, horeca, socio – culturele activiteiten, kantoren, vrije beroepen en diensten zijn toegelaten indien deze functies niet hinderlijk zijn voor de omgeving waar het wonen primeert. Deze functies mogen ook op verdieping aanwezig zijn als ze in relatie zijn met de functie op het gelijkvloers en als de woonfunctie in het pand nog kan gerealiseerd worden.

Wat de Nieuwstadstraat betreft: hier wordt het principe van nabestemming toegepast. Bij eigendomsoverdracht van panden krijgt deze straat de bestemming beschreven onder artikel 5: zone voor verplicht handel en wonen. Uitgezonderd de gearceerde gedeelten: te behouden gebouwen, hier blijft artikel 7 van toepassing.

Bebouwing- en inrichtingsvoorschriften

De bebouwingsvoorschriften zijn dezelfde als deze bepaald onder artikel 5.

De kruiselings gearceerde zone aan het park van de deken:

De totale bouwhoogte bedraagt maximum 4.50 m te meten van het niveau van het bestaande maaiveld aan de voortuinzone, gelegen aan de muur, tot de bovenkant van de kroonlijst.

Verder is artikel 5: bebouwings- en inrichtingsvoorschriften, van toepassing.

ARTIKEL 8: ZONE VOOR TUINEN EN BIJGEBOUWEN

Bestemmingsvoorschriften.

Deze zone is gelegen aansluitend aan de variabele achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen. Ze is bestemd én voor open ruimte, namelijk tuinen én/of voor aanhorigheden, bijgebouwen vast aan het hoofdgebouw én - of bijgebouwen los van het hoofdgebouw.

De percelen in deze zone aansluitend aan de zone voor verplicht handel en wonen mogen voor 100 % bebouwd worden.

Wat de overige percelen in deze zone betreft, aansluitend aan de zone voor wonen en handel, dienen open ruimte en bijgebouwen gecombineerd aanwezig te zijn.

De bestemming van de bijgebouwen dient in overeenstemming met of aanvullend op de bestemming van de hoofdgebouwen te zijn.

Bebouwingsvoorschriften.

De bijgebouwen dienen niet aan te sluiten op het hoofdgebouw.

Wat hoogte betreft: maximum 1 bouwlaag van 3.00 m is toegelaten , te meten van de bestaande stoeprand aan de aansluitende hoofdbouwstrook tot de bovenkant van de kroonlijst of dakrand.

De dakvorm is vrij. Er kunnen tuindaken voorzien worden, de daken kunnen als terrasdaken ingericht worden.

ARTIKEL 9: ZONE VOOR OPENBAAR NUT

Zone 01

Bestemming:

Zone voor openbaar nut: administratieve diensten van de stad Bree, seminarie, congresruimte
Het maximum bezettingspercentage is bereikt.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het gebouw is beschermd volgens het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22/02/95.

Zone 02

Bestemming:

Zone voor openbaar nut : de post

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Uitbreiding is mogelijk indien de behoefte wordt aangetoond.
Het maximum bezettingspercentage bedraagt 80%.

Ontsluiting is enkel mogelijk via de Wal.

Zone 03

Bestemming

Zone voor openbaar nut: cultuurhuis, dienst voor toerisme, gerechtelijke diensten, museale functie, politie
...

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het bestaande volume dient behouden. De toekomstig uit te oefenen activiteiten mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de historische eigenheid en/of kwaliteit van het gebouw.

Zone 04

Bestemming

Zone voor openbaar nut: Kerk...

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

De kerk is beschermd volgens het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22/02/95.

Zone 05

Bestemming

Zone voor openbaar nut: feestzaal met horeca-activiteiten...

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het maximum bezettingspercentage werd bereikt.

Zone 06

Bestemming

Zone voor openbaar nut: muziekschool, ontmoetingscentrum, bibliotheek, tentoonstellingsruimte, cultuurhuis, vergaderzaal, onderwijsfunctie, seminarie- en congresfunctie ...
Een cafetaria is als nevenbestemming toegestaan.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het bestaande volume dient behouden. De toekomstig uit te oefenen activiteiten mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de historische eigenheid en/of kwaliteit van de gebouwen.

Zone 07

Bestemming

Zone voor openbaar nut: dekenij, tentoonstellingen, creatieve activiteiten, onderwijs, parochiezaal, electriciteitscabine...

Als de openbare nutsbestemming vervalt kan in de gebouwen een woonfunctie ingericht worden.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het bestaande volume waar nu de dekenij en het parochiehuis zijn gesitueerd dient behouden te blijven. De toekomstig uit te oefenen activiteiten mogen op geen enkele wijze afbreuk doen aan de historische eigenheid en/of kwaliteit van de gebouwen.

ARTIKEL 10: ZONE VOOR VOORTUINEN

Bestemmingsvoorschriften

Zone voorbehouden voor de inrichting van een representatieve voortuin.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Het oprichten van gebouwen is niet toegelaten. Het is verboden in deze zone terrassen in te richten. Beplanting is verplicht.

Code: te behouden muur

De bestaande muur dient behouden te blijven. Verder is de inrichting van kleine poortjes toegestaan als voetgangerstoegang naar de zone voor voortuin. Onderbrekingen voor deze toegangen moeten beperkt blijven tot één per pand.

Code: verplicht in te planten muur

Er moet een muur gebouwd worden met eenzelfde materiaalgebruik of zeker in harmonie met de bestaande muur. De hoogte van de muur is gelijk aan de hoogte van de bestaande muur. Verder zijn de inrichting van kleine poortjes toegestaan als voetgangerstoegang naar de zone voor voortuin. De toegangen moeten beperkt blijven tot één per pand.

ARTIKEL 11: ZONE VOOR TUINEN

Bestemmingsvoorschriften

Deze zone is uitsluitend bestemd voor de inrichting van een tuin. Er is geen bebouwing toegelaten, tuinmeubilair, paden, kleine tuinhuisjes met een oppervlaktebeperking tot 40 m² zijn toegestaan.

Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

Beplanting is verplicht. Het materiaalgebruik van het tuinhuis moet voldoende integreerbaar zijn in de tuinbeplanting.

ARTIKEL 12: ZONE VOOR OPENBAAR GROEN

1.

Zone voor stedelijk groen boven de ondergrondse parking aan de witte Torenwal. Gebouwtjes voor toegang en uitgang voor voetgangers naar de ondergrondse parking, zijn toegelaten. Verder is technische accommodatie behorend bij het parkeergebeuren ook toegestaan.

Code: verplicht in te planten muur:

Op deze plaatsen moet een muur ingeplant worden met een minimum hoogte van 1.60 m. Doorbrekingen voor toegangen naar de tuin zijn toegelaten.

2.

De zone voor openbaar groen Augustijnenstraat is een groen voorgebied.

Verharding is toegelaten, beplanting is verplicht.

Pleinmeubilair is toegestaan.

3.

Stadspark dekenij

Deze zone is voorbehouden voor de aanleg van openbaar park met een rustgevend karakter. De aanleg moet zodanig geschieden dat het groen zowel een sier - als afschermende functie heeft, er kan een padenstructuur doorlopen. Enkel functies die het stil karakter van deze zone respecteren zijn toegelaten. In deze zone is geen gebouw toegelaten, enkel open constructies zoals prieeltjes kunnen opgericht worden, met een maximum oppervlakte van 15 m².

De op plan aangeduide boom (Olm) dient behouden en zoveel als mogelijk beschermd te worden.

Code: te behouden muur

De bestaande muur dient behouden te blijven. Verder is de inrichting van kleine poortjes toegestaan als voetgangerstoegang naar de zone voor voortuin. Onderbrekingen voor deze toegangen moeten beperkt blijven tot één per pand.

Code: verplicht in te planten muur

Er moet een muur gebouwd worden met eenzelfde materiaalgebruik of zeker in harmonie met de bestaande muur. De hoogte van de muur is gelijk aan de hoogte van de bestaande muur. Verder zijn de inrichting van kleine poortjes toegestaan als voetgangerstoegang naar de zone voor voortuin. De toegangen moeten beperkt blijven tot één per pand.

ARTIKEL 13: ZONE VOOR WEGEN

Hiermee worden de ruimten bedoeld die behoren tot het openbaar domein en in dienst staan van de gemeenschap. Naast ruimte voor verkeer – zowel menselijk, voetgangers en fietsers, als mechanisch vervoer - moet er voor het openbaar initiatief ook mogelijkheid zijn voor het aanbrengen van gemeenschapsvoorzieningen onder de vorm van kleine inrichtingswerken zoals bestrating, groenvoorziening, straatmeubilair, kiosken, uitbouwen van publieke gebouwenHet is evident dat deze ingrepen zich moeten integreren in de totale omgevende ruimtelijke context.

Code: groene as

Het is belangrijk dat de twee groene longen van Bree binnen de wallen, nl. de renaissancetuin en het stadspark met elkaar verbonden worden door middel van twee groene assen. Deze moeten door groenaanplanting, bomen, hagen voelbaar worden in het openbaar domein.

ARTIKEL 14: VOETPAD

Het is een pad voor fietsers en voetgangers en is verboden voor gemotoriseerd verkeer.

Code: groene as

Het is belangrijk dat de twee groene longen van Bree binnen de wallen, nl. de renaissancetuin en de stadspark met elkaar verbonden worden door middel van twee groene assen. Deze moeten door groenaanplanting, bomen, hagen, klimplanten voelbaar worden in het openbaar domein.

ARTIKEL 15: OVERBOUWING

De volledige breedte dient overbouwd te worden.

De vrije doorgangshoogte is gelijk aan de hoogte van de gelijkvloerse bouwlaag, regels inzake brandveiligheid moeten gerespecteerd worden.

De zijdelingse muren dienen afgewerkt te worden in dezelfde materialen als de voorgevel. Het geheel dient een esthetisch verantwoorde afwerking te krijgen.

ARTIKEL 16: MONUMENT BESCHERMD VOLGENS HET DECREET VAN 3 MAART 1976 TOT BESCHERMING VAN MONUMENTEN EN STADS- EN DORPSGEZICHTEN, GEWIJZIGD BIJ DECREET VAN 22 FEBRUARI 1995

De bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, en latere wijzigingen, zijn van toepassing.

ARTIKEL 17: VOETGANGERSVERBINDING EN/OF TOEGANG PLAATSELIJK GEMOTORISEERD VERKEER

Een voetgangersverbinding en/of toegang plaatselijk gemotoriseerd verkeer dient aangelegd op de plaatsen op indicatieve wijze aangeduid op het bestemmingsplan.

Deze verbindingen dienen de doorwaadbaarheid van het stedelijk weefsel te verzekeren.

ARTIKEL 18: CULTURELE AS

Deze as bindt alle culturele-museale functies van de Breese stadskern met elkaar. In de inrichting van het openbaar groen, en het overige openbaar domein moet deze binding duidelijk worden. Op deze as kunnen in open lucht kunsttentoonstellingen georganiseerd worden, ook kan specifiek materiaalgebruik en groenaanplanting deze as materialiseren.