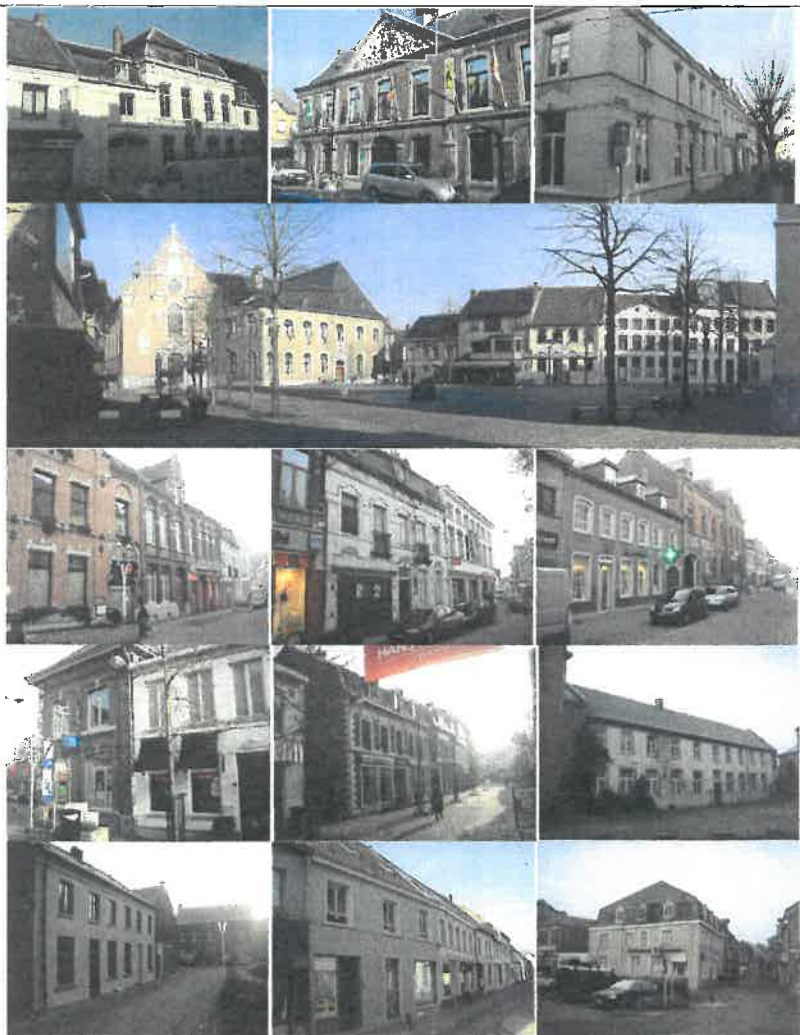


2.7. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

Informatief gedeelte		Verordenend gedeelte
Toelichting	Essentiële aspecten	Inrichting en bebouwingsvoorschriften
Inleiding Er is een essentieel verschil in het omgaan met de vorm van gebouwen en hun functie (bestemming). De vorm (morfologie) verandert veel trager dan het gebruik of de functie van een gebouw en heeft daardoor een veel grotere impact. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften zijn dus veel fundamenteeler dan bestemmingsvoorschriften. De vorm van de stad bijsturen is een traag proces, waarmee heel omzichtig omgesprongen moet worden. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften worden opgesteld vanuit volgende essentiële kwaliteitseisen (cfr. Alex Lehnerer 'Grand urban rules' uitg. OIO 2009) : • bijdragen aan het esthetisch voorkomen van de stad of de beeldkwaliteit • aansluiten op de context • het vrijwaren van belangrijke zichten van het stadsbeeld • recht geven op licht en lucht voor iedereen • hygiënische aspecten (in bestemming en gebruik en als technische voorziening, zoals opgenomen in andere decreten, voorschriften en verordeningen) Breese identiteit als context Met de inrichtings- en bebouwingsvoorschriften wordt een morfologische (ruimtelijke) harmonie beoogd die overeenstemt met de eigenheid van de historisch gegroeide stadskern en die tegemoet komt aan hedendaagse eisen inzake architectuur, gebruik (functies), bouwtechniek en milieu. Gebouwen zijn eigentijds; ze zijn een antwoord op de woonwensen en de cultuur van vandaag. Een historisch besef en het verwijzen naar de geschiedenis van het Breese bouwen zijn vanzelfsprekend, maar dit mag niet uitmonden in een historiserende architectuur, die slechts een vertaling is van nostalgie en leidt naar een retro- en pastiche architectuur; een amalgaam van stijl- en vormkenmerken. Het actuele Bree is geen Bokrijk of Brandevoort (Helmond NL).	Voorschriften i.v.m. de morfologie (vorm) van de stad zijn belangrijker dan bestemmingsvoorschriften. Elk bouwwerk voldoet aan de essentiële kwaliteitseisen. De eigenheid van de historisch gegroeide stadskern is het kader voor een 'hedendaags bouwen in harmonie met de omgeving'.	Inrichtings- en bouwvoorschriften voor individuele gebouwen bepalen in belangrijke mate het toekomstige uitzicht, de sfeer en de kwaliteit van de ganse stad. Elk bouwwerk streeft binnen het kader van deze voorschriften volgende essentiële kwaliteiten na : • bijdragen tot de visuele beeldkwaliteit van de stadskern • aansluiten op en bijdragen aan de context; de Breese stedelijke identiteit • verzekeren van voldoende lichten en zichten vanuit de leefruimten zonder de privacy van de belendende te verstoren Elk bouwwerk voldoet aan de hedendaagse bouw- en gebruikseisen, het verankert zich onopvallend in de context van zijn directe omgeving.

De morfologische eigenheid van de Breese stadskern; het historisch gegroeide weefsel, wordt bepaald door volgende elementen : • <u>de stadsvorm of het patroon van straten en pleinen</u>, waarin duidelijke verschillen te onderkennen zijn in functie (woonstraten, handelsstraten, ..), hiërarchie (hoofdstraten, zijstraten, plein, steeg, ..), vorm (recht - Hoogstraat, met hoek - Meinestraat of rond – wal) en voorkomen (harmonisch samenhangend, hybride karakter, statig, gewoon, ...) • <u>de straat</u> met haar verloop (recht, hoekig, bochtig, open- of gesloten einde, ..), de breedte en hoogte en hun verhouding, het ritme van de opeenvolgende gevels (gelijkmatig, verspringend, sterke of zwakke repetitie, ..), het ritme van kroonlijst-hoogtes (weinig of sterk verspringend), de samenhang van dakvormen of de verscheidenheid, het materiaalgebruik (baksteen, gecementeerd, ...), ... • <u>het woningtype als elementaire stedelijke bouwsteen</u> (bestaande uit hoofd- en bijgebouwen, inplanting op het perceel met o.m. voorgevel- en achtergevellijn, basisvolume met dakvorm, gevelopbouw, materiaalgebruik, ..) Monumenten, stads- en dorpsgezichten en de inventaris van bouwkundig erfgoed zijn belangrijke elementen bij het bepalen van de eigenheid van de stadskern. Het zijn gebouwen met een cultuur-historische waarde en een sterke beeldwaarde in het straatbeeld van Bree Deze gebouwen zijn op het grafisch plan aangeduid als monument beschermd volgens het decreet van 3 maart 1976 (opvulling van kleine holle bollen) of als te behouden gebouwen (blauw gekaderde zones zones). Het maximale behoud van deze gebouwen in blauwe kaders wordt nagestreefd. Uitzonderlijk kan hier aan verbouwd en uitgebreid worden op voorwaarde dat de historische elementen en de beeldwaarde gerespecteerd worden en de uitbreiding, verbouwing of aanvulling een kwaliteitsvolle ingreep betreft die de beeldwaarde ondersteunt, gemotiveerd en nader toegelicht in een omgevings-analyse. Het maximale behoud van de gebouwen in de oranje kaders wordt tevens nagestreefd ifv de sterke referentiewaarde die ze hebben in het bepalen van het karakter, de eigenheid en de beeldwaarde in de directe omgeving.	De eigenheid van de stadskern wordt bepaald door de stadsvorm, het patroon en de aard van straten en pleinen en het basiswoningtype als elementaire stedelijke bouwsteen. Monumenten en historische gebouwen zijn richtinggevend voor het bouwen in hun omgeving en voor het bepalen van de beeldkwaliteit van het stadscentrum Maximaal behoud van de bestaande gebouwen binnen de blauwe en oranje kaders De invulling mag geen afbreuk doen aan de	De context voor elk gebouw is de historisch gegroeide identiteit van de stad. Ze vormt de inspiratiebron voor elk ontwerp, maar is geen onderwerp van imitatie en zeker niet van pseudo-interpretaties met materialen en vormelementen die niet tot de context horen. Het bouwkundig erfgoed is de meest herkenbare drager van de Breese identiteit. Het bepaalt als geen ander de context. Bouwen in de nabijheid van of aan monumenten en gebouwen van de inventaris van bouwkundig erfgoed dient met het grootste respect te gebeuren. In de blauwe kaders (te behouden gebouwen (cfr de inventaris bouwkundig erfgoed)) moeten de bestaande volumes maximaal behouden te worden. De toekomstige invulling mag op geen enkele wijze afbreuk doen aan de historische eigenheid en/of kwaliteit van het gebouw. In de oranje kaders (te behouden gebouwen ifv hun begeleidende karakter in beeldwaarde) worden de bestaande volumes en gevelgeleding maximaal behouden. De toekomstige invulling ondersteunt de beeldwaarde die het pand heeft in de verschijningsvorm in de directe omgeving. Het oorspronkelijke volume zoals aangegeven op het grafisch plan moet gerespecteerd worden. In uitzonderlijke gevallen kan een
--	---	---



Straten en pleinen

Straten en pleinen hebben een specifieke rol en betekenis voor de stadsvorm :

- Markt en Vrijthof ; de centrale pleinen, de Markt is voornamelijk op handel gericht, het Vrijthof is belangrijk voor de representatieve centrale diensten en horeca
- hoofdstraten: Gerdingerstraat, Nieuwstadstraat, Kloosterstraat, Hoogstraat en Opitterstraat

historische eigenheid en kwaliteit van het bestaande gebouw. Kwaliteitsvolle ingrepen verantwoord op basis van omgevingsanalyse.

Straten dienen geïnterpreteerd te worden vanuit hun actuele of gewenste specifieke eigenheid.

bepaalde uitbreiding ivm de leefbaarheid van de panden. Kwaliteitsvolle ingrepen moeten verantwoord worden op basis van een omgevingsanalyse.

De bestaande of gewenste eigenheid van de straat bepaalt hoe er met afzonderlijke gebouwen en hun perceel omgegaan wordt.

- woonstraten : Vaesstraat, Meinessstraat
- bedieningsstraten : Merisstraat, Augustijnerstraat
- de wallen, die de stadskern omsluiten en afbakenen, zij vormen de overgang tussen de stadskern en de stadsrand

Straatkarakter

Vanuit hun betekenis voor de eigenheid van de stadskern onderscheiden we drie types van straten (en pleinen) : de harmonisch samenhangende straten, de hybride straten en de woonstraten.

Harmonisch samenhangende straten: Gerdingerstraat, Vrijthof, Markt

De harmonie van een straatbeeld wordt bepaald door de samenhang van de type gebouwen, hun volumes, hoogtes, dakvormen, ritme van gevels en materiaalgebruik. De ritmering van de straatgevels is kenmerkend en wordt bepaald door de goed afleesbare opeenvolgende perceelsbreedten (gevelbreedte) en het ritme van de van de kroonlijsthoogten. Bredere gebouwen hebben meestal een iets hogere kroonlijst. Samenvoeging van panden mag niet leiden tot het weglaten van het gevelritme.

De kroonlijsthoogte in harmonisch samenhangende straten wordt nauwkeurig aangegeven in de gevelplannen. De speelruimte is minimaal.

Er wordt een duidelijk onderscheid gemaakt tussen het volume van het hoofdgebouw en de bijgebouwen. De bouwdiepte van het hoofdgebouw stemt overeen met de huidige toestand en wordt aangegeven in het grafisch plan.

Hybride straten : Nieuwstadstraat, Opitterstraat, Kloosterstraat, Hoogstraat en delen van de wallen.

Deze straten hebben voornamelijk in de laatste decennia een zeer verscheiden invulling gekend, waardoor het geheel geen of nog weinig harmonische samenhang heeft.

Indien in het straatbeeld geen harmonie terug te vinden is of er eenvoudigweg geen samenhangende bebouwing aanwezig is, dient er gerefereerd te worden naar de meest kenmerkende bebouwing in het straatbeeld die de eigenheid van de historische kern van Bree het best ondersteunen en naar het bouwkundig erfgoed van

Bij harmonisch samenhangende straten is de bestaande toestand van het harmonische geheel richtinggevend. Afwijkingen van de bestaande inplanting en volume zijn beperkt.

Hybride straten worden ontwikkeld naar een gewenste toestand met een grotere harmonie en meer specifieke Breese eigenheid.

Het bouwen in harmonisch samenhangende straten wordt bepaald door de harmonisch passende elementen in die straten. Dit kader is richtinggevend voor elke nieuwbouw en verbouwing. In het bijzonder zijn van belang : de ritmering van de percelen in breedte en hoogte, de ritmering van de afzonderlijke gevelvlakken, de hoogte van de gebouwen, de dakvorm en het materiaalgebruik. Het grafisch plan en de gevelplannen geven de marges van de gewenste volumes aan.

De nieuwe gebouwen en verbouwingen in de hybride straten zoeken aansluiting bij de Breese eigenheid. De bouwvolumes, de gevelritmering en het materiaalgebruik richten zich naar deze eigenheid. Bij samenvoeging van percelen dient de oorspronkelijke perceelsmaat in de gevel zichtbaar te blijven. In deze hybride straten kunnen oa. ter hoogte van de Stationswal en de Ter Rivierenwal 3 bouwlagen gerealiseerd worden. Het grafisch plan en de gevelplannen geven de marges van de gewenste volumes aan.

de Breese stadskern. De bebouwing is vrijer dan bij de straten met een sterke harmonische samenhang, maar in de toekomst moeten ook deze straten beter aansluiten bij de Breese eigenheid. De bouwhoogte wordt vastgelegd op drie bouwlagen, behoudens de nuanceringen die op het plan met geveltekeningen zijn aangegeven.

Woonstraten : Vaesstraat, Meinestraat, Merisstraat

Deze kleinere straten worden geïnterpreteerd als woonstraten met een gesloten bebouwing. Het basiswoningstype met twee bouwlagen en een zadeldak is de stedelijke bouwsteen. Het type eengezinswoning primeert. De Merisstraat is nu eerder een dienststraat, maar evolueert in de toekomst naar een woonstraat.

Materiaalgebruik

Het straatkarakter van elke straat wordt sterk bepaald door het materiaalgebruik. Zo is de Gerdingerstraat een straat met veel geëmenteerde gevels, die al dan niet geschilderd worden. Andere straten worden gekenmerkt door een baksteenarchitectuur, waarbij de vrij donkere rood-bruin-paarse handvormsteen, historisch gezien de meest voorkomende is. Het cementeren en schilderen van gevels is typisch stedelijk en typisch voor bakstenen woningen met oorspronkelijk weinig ornamenten. Het effect van de gekozen baksteen en voeg is van een veel langere duur dan de beeldervaring die een geschilderde gevel oproept. Vroeger werden gevels jaarlijks geschilderd.

Het materiaalgebruik wordt afgestemd op het versterken van de eigenheid en de beeldwaarde van het cultuur-historisch centrum.

Afwijkingen kunnen mits cultuur-historische onderbouwing toegelaten worden.

Het stadsbestuur stelt stalen van bakstenen, voegen en andere materialen die passen in het Breese straatbeeld, ter beschikking als inspiratie voor bouwers en ontwerpers.

Gevelschilderingen worden uitgevoerd in 'gedempte' kleuren (geen primaire kleuren, noch helder wit of vol zwart), een voorkeur gaat naar aardkleuren. Passende kleuren worden eveneens als inspiratie ter beschikking gesteld.

De invulling van woonstraten is bescheiden en eerder terughoudend.

Voor elke straat wordt een harmonisch gepast materiaalgebruik als inspiratie aan de bouwers en ontwerpers voorgelegd.

Afwijkingen kunnen mits gemotiveerd door omgevingsanalyse. Nabootsende materialen zijn niet toegelaten

De nieuwe gebouwen en verbouwingen in de woonstraten sluiten aan bij de Breese eigenheid. De bouwvolumes, de gevelritmering en het materiaalgebruik richten zich naar deze eigenheid. Bij samenvoeging van percelen dient de oorspronkelijke perceelsmaat in de gevel zichtbaar te blijven. Woonstraten hebben in principe 2 bouwlagen. Het grafisch plan en de gevelplannen geven de marges van de gewenste volumes aan.

De aard, de toepassing en de kleur van de gevelmaterialen, de dakbedekking, de buitenschrijnwerken, de beglazing en de buitenschilderingen moeten in harmonie zijn met het straatbeeld. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Het materiaalgebruik van elk gebouw refereert naar het harmonische materiaalgebruik van de straat. Elke bouwheer stelt bij de aanvraag van de stedenbouwkundige vergunning en vóór de aanvang van de werken de gekozen materialen voor.

Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 20% van het zichtbare gevelvlak innemen. Gebruik van nabootsende materialen wordt niet toegelaten.

Zonnepanelen zijn enkel mogelijk in de vorm van een zonnecaptatie die naar kleur, vorm en grootte volledig geïntegreerd is in de traditionele dakbedekking. Golfplaten en industriële gevel- en dakplaten zijn niet toegestaan evenmin als het gebruik van nabootsende materialen of imitatiematerialen.

Bakstenen in de toonaarden: geel, beige, lichtbruin en wit zijn niet toegestaan als hoofdtoon van het gebouw.

Dakmaterialen harmoniëren voor éénzelfde bouwvolume.

Harmonie met omgeving wordt wat materiaalgebruik betreft, per straat bekeken. Elke straat heeft haar eigenheid.

Het basis – woningtype

Het traditionele breedhuis met twee bouwlagen, een zadeldak en meestal een een-lagige bijbouw is het basistype dat door de eeuwen heen in Bree gebruikt werd voor zowel woningen als handelspanden. Het type is zeer breed interpreteerbaar. Enkel voor bijzondere gemeenschapsgerichte gebouwen (kerk, klooster, ...) werd er

Het traditionele breedhuis met zadeldak is het basistype en de elementaire bouwsteen van de Breese

De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van de gevel en past voor wat kleur-schakering betreft in de omgeving.

Materiaalgebruik per straat :

- Gerdingerstraat : bepleisterde/gecementeerde, geschilderde gevels of hieraan gerelateerde actuele oplossingen.
- Vrijthof : bepleisterde en geschilderde gevels of bakstenen gevels en andere gevelmaterialen die refereren naar het stadshuis (voormalig Augustijnerklooster)
- Markt : bepleisterde en geschilderde gevels of bakstenen gevels en andere gevelmaterialen die refereren naar het oude stadhuis, het Michielshuis en andere erfgoed-gebouwen op de Markt
- Hybride straten : bepleisterde en geschilderde gevels of bakstenen gevels en andere gevelmaterialen die refereren naar de representatieve gebouwen in de nabijheid :
 - Kloosterstraat: bruin-rode tinten eerder lichtere kleuren - representatieve gebouwen: huis Vandeur, ontmoetingscentrum, ..
 - Hoogstraat : bruin-rode tinten eerder donkere kleuren - representatieve gebouwen: huis Martens, Vencken en huis Kerkfabriek.
 - Nieuwstadstraat : geschilderde gebouwen en bruin-rode tinten eerder donkere kleuren - representatieve gebouwen: huis Domen en huis Goossens.
 - Wallen : bepleisterde en geschilderde gevels, baksteen donkerrood en rood-bruin.
- Woonstraten: bepleisterde en geschilderde gevels of bakstenen gevels die verwijzen naar de algemene Breese context en het materiaalgebruik

Het traditionele breedhuis met zadeldak vormt de basis voor elke interpretatie die niet eenduidig uit de grafische plannen blijkt.

van afgeweken. Het breedhuis heeft de kroonlijst en de nok parallel aan de straat en parallel aan de voornaamste straat in het geval het een hoekhuis betreft. Diephuizen, met een topgevel (puntgevel) naar de straat gericht zijn uitzonderlijk. Het Michielshuis (Markt) en het huis Prinzenhof (Hoogstraat), zijn twee voorbeelden. Het algemene type evolueert in hoofdstraten naar drie bouwlagen. Het type wordt bepaald door : • het volume of de massa van het gebouw (breedte, diepte, hoogte en ligging t.o.v. de straat) • de dakvorm : zadeldak van 35 tot 55° • de inplanting (bouwlijn op rooilijn / daknok parallel met de voor-gevel) • materiaalgebruik Inplanting, voorgevelbouwlijn, achtergevelbouwlijn De voorgevelbouwlijn komt in de meeste gevallen overeen met de bestaande voorgevelbouwlijn of de rooilijn. Het betreft hier een historisch gegroeide rooilijn die in het kader van de eigenheid van Bree maximaal aangehouden wordt. Op het grafisch plan wordt aangegeven welke voorgevelbouwlijnen behouden moeten blijven en welke variabel zijn. Variabele bouwlijnen kunnen voor een deel van de gevel terugwijken, om bijvoorbeeld ruimte te geven voor een voorgebiedje, een inkompartij, een portiek, een dieper liggende garagetoegang die wat uit het oog wil vallen, een etalage die naar binnen getrokken wordt, etc. Als de constructie en het gevelritme voldoende zichtbaar aanwezig blijven op de voorgeschreven bouwlijn, dan mag het gelijkvloers voor een grotere breedte, eventueel de volledige breedte, naar achter gelegd worden om bijvoorbeeld een overdekte galerij parallel met de straat te maken. De achtergevelbouwlijn kan steeds variëren tot aan de uiterste grens van het hoofdgebouw. Hoekgebouwen richten hun hoofdgevel naar de voornaamste straat in dalende volgorde van belangrijkheid (Vrijthof, Markt, Hoogstraat, Kloosterstraat, Opitterstraat, Gerdingenstraat, Nieuwstadstraat). De voornaamste gevel bij een breedhuis is de lange gevel met kroonlijst en nok evenwijdig aan de straat.	stadsvorm. Het type is bepalend voor het bouwen in stadskern. De inplanting van de hoofdgebouwen gebeurt binnen de grafisch aangeduide zone. De voor- en achtergevelbouwlijn kunnen vastliggen of variabel zijn. Hoekgebouwen richten zich naar de voornaamste straat.	De inplanting en het volume van de gebouwen wordt vastgelegd in het grafisch plan: de grafisch plan geeft de voorbouwlijn weer en het gevelplan gevels geeft de minimale en maximale hoogtes weer. De voorgevelbouwlijn komt in principe overeen met de bestaande bouwlijn. Het grafisch plan geeft aan welke voorgevelbouwlijnen verplicht aan te houden zijn en welke variabel kunnen zijn. Bij variabele voorgevelbouwlijnen is een terugwijken mogelijk. Het gelijkvloers mag bij variabele gevelbouwlijnen over een grotere breedte terugwijken indien de structuur en de gevelgeleding van de voorgevel tot op de bouwlijn zichtbaar blijven. De achtergevelbouwlijn kan steeds variëren tot aan de variabele achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen. Hoekgebouwen richten zich met hun hoofdvolume en voornaamste gevel naar de voornaamste straten binnen het plangebied.
---	--	---

Gevelbreedte, gevelgeleding, topgevels De gevelbreedte stemt overeen met de perceelbreedte en de gevel krijgt een gesloten straatwandkarakter op het gelijkvloers en de verdieping. Bij het samenvoegen van percelen en het bouwen over meerdere percelen heen, blijft de bestaande ritmering van de gevels afleesbaar. De gevelgeleding of het gevelritme, als de opeenvolging van open en gesloten geveldelen en als uitdrukking van de structuur van het gebouw, richt zich naar de gevelgeleding van het gehele straatbeeld. Het zal zich richten naar de beeldtaal in het straatbeeld van de harmonisch samenhangende straten en in de nabijheid van te behouden gebouwen. In andere straten is de typerende Breese beeldtaal een inspiratiebron bij nieuwbouw en verbouwing. Diephuizen met een topgevel zijn uitzonderlijk in het Breese stadscentrum. Diephuizen en topgevels (trapgevels, puntgevels) kunnen toegestaan worden indien er geen topgevel in de drie panden links en rechts van het bouwperceel aanwezig is. De topgevel past zich harmonisch aan bij het straatbeeld. De basis van een topgevel zet aan op de normale kroonlijsthoogte, de hoogte is maximaal gelijk aan de toegelaten hoogte van de daknok. De helling van de topgevel bedraagt minimaal 45°. Terrassen en balkons Door het sterke cultuurhistorische karakter wordt aan de straatzijde op verdiep de gevel maximaal in het rooilijnvlak gehouden. Uithangende balkons en ruime terrassen op verdiepingen zijn vreemd aan het binnenstedelijk karakter van Bree. Balkons zijn niet toegestaan. Terrassen kunnen over een beperkte breedte inpandig worden toegelaten. Bouwdiepte De bouwdiepte van het hoofdgebouw is aangegeven op het grafisch plan. Deze bouwdieptes zijn van toepassing op gelijkvloers en op verdieping. De bouwdiepte op het gelijkvloers (en soms op de eerste verdieping) kan doorlopen in de inbreidingszones en zones voor tuinen en bijgebouwen voor zover de desbetreffende voorschriften dit toe-	Gesloten bebouwings- types. Bij samenvoeging van percelen is het bestaande gevelritme van de straatwandgevel richtinggevend. De gevelgeleding richt zich naar de typerende gevelgeledingen in het stadscentrum. Topgevels zijn slechts in beperkte mate toegelaten. Aan de straatzijde zijn enkel inpandige terrassen toegelaten. Bouwdiepte zoals aangegeven op het grafisch plan.	De straatwanden hebben een gesloten bebouwing, de typologie van de gebouwen voldoet hieraan. Bij bebouwing van meerdere percelen na samenvoeging zal het bestaande ritme van de straatgevelwand richtinggevend zijn bij de gevelopbouw. De gevelgeleding of het gevelritme van een gebouw volgt de geleding van het straatbeeld in de harmonisch samenhangende straten en oriënteert zich naar de typerende Breese gebouwen in de andere straten. Diephuizen en top- of puntgevels zijn toegelaten als er in de omgeving van het gebouw geen gelijkaardige gevels aanwezig zijn. Top- of puntgevels passen zich harmonisch aan bij het straatbeeld. De aanzet of basis harmonieert met de kroonlijsthoogten of aanzetten van puntgevels in de omgeving. Inpandige terrassen kunnen over een beperkte breedte van het gevelvlak voorzien worden in zoverre dat ze volledig ondergeschikt zijn aan het gevelvlak. Uithangende balkons zijn niet toegestaan. De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is aangegeven op het grafisch plan.
--	---	--

staan. Kroonlijsthoogte en nokhoogte De hoogten aan de straat moeten harmoniëren in de omgeving. Door het kenmerkende karakter en het onderlinge samenspel van de gevels in de binnenstad wordt de kroonlijsthoogte per pand bekeken en vastgelegd in een gevelplan. In bepaalde zones is de kroonlijsthoogte bepalend en wordt deze vastgelegd. Op andere plaatsen is een beperkte variatie mogelijk die ook op de gevelplannen is aangegeven. Rode lijn: verplichte kroonlijsthoogte Groene gearceerde strook: minimum en maximum kroonlijsthoogte. Niet aangegeven kroonlijsten op plan passen zich naar kroonlijsthoogte in de context van de directe omgeving en zijn steeds ondergeschikt aan de kroonlijsthoogte van beschermde of te behouden gebouwen. Dakvorm, mansardedaken, dakkapellen, wachtgevels Hellende daken kenmerken de eigenheid van de Breese binnenstad en worden aan de straatzijde consequent behouden en hersteld. Het basis-woningtype (breedhuis) heeft een zadeldak waarvan de nok en de kroonlijst evenwijdig zijn met de straat. De dakhelling varieert tussen 35° en 55° (nog nachecken), met een voorkeur voor 45° of net iets meer. De nokhoogte (tussen kroonlijst en nok) is nooit hoger dan de gevelhoogte. In het historisch centrum komen een aantal panden met mansardedaken voor. Wanneer vanuit ruimtelijk oogpunt mansarde daken in de directe omgeving te verantwoorden zijn kunnen deze worden toegelaten in zoverre de privacy naar belendende private delen is verzekerd. Dakkapellen volgen het ritme van de gevel. Er is een evenwichtige verhouding tussen de breedte van alle dakkapellen samen en de overblijvende maat van het dakvlak; het dakvlak moet overheersen, want dakkapellen zijn niet de uitdrukking van een verdoken extra bouwlaag. Wachtgevels (mandelige muren) of delen van zijgevels die zichtbaar blijven, zijn vaak jarenlang in het oog springende onvolkomen-	De bouwhoogte harmonieert met de omgeving. De marges worden aangegeven in gevelplannen. Dakvorm hellend in harmonie met de omgeving, beperkt aan de achterzijde plat. Mansardedaken zijn onder voorwaarden toegelaten. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. Vrijblijvende delen van zijgevels worden met	De hoogte van de gevels aan de straat, uitgedrukt in kroonlijsthoogte en nokhoogte, moet in harmonie zijn met het straatbeeld. De bouwhoogte van het gebouw volume, uitgedrukt in kroonlijsthoogte en nokhoogte, wordt aangegeven in de gevelplannen. Al naargelang de situatie wordt een vaste kroonlijsthoogte opgelegd of wordt een maximum en/of minimumhoogte aangegeven. De kroonlijsthoogten voor gebouwen die niet voorkomen op de gevelplannen passen zich naar kroonlijsthoogte in binnen de directe omgeving. De dakvorm is hellend (met een dakhelling tussen minimum 35° en maximum 55°). Niet zichtbaar vanuit het openbaar domein kan aan de achterzijde over een beperkte oppervlakte een plat dak worden toegelaten. Mansardedaken zijn toegelaten mits ze harmoniëren met de omgeving en mits het steile gedeelte ten opzichte het horizontale, een hoek vormt van maximum 70° en het bijhorende zadeldak een helling tussen de 25° en 35° tov de horizontale heeft. Dakkapellen volgen de geleiding van de gevel. Ze zijn ondergeschikt t.o.v. het dakvlak. Hun totale breedte is kleiner dan de helft van de gevel- of dakvlakbreedte. Vrijblijvende delen van de mandelige muren of zijgevels, worden, ingeval van verschillende hoogten, in dezelfde gevelmaterialen als
---	--	---

heden. Het aansluiten op een bestaande zijgevel en dakvorm is niet altijd evident, net zomin is het in te schatten wanneer de buurman aansluit bij het nieuw gebouwde geveldeel. Daarom wordt er eerst getracht om zo precies mogelijk aan te sluiten op het zijgevelprofiel en op de dakvorm. Als dit niet mogelijk is moeten zichtbaar blijvende zijgevels of resten van zijgevels evenwaardig afgewerkt worden als de voorgevel. De vrijblijvende geveldelen worden afgewerkt door de laatstbouwende, in de gevelmaterialen die aansluiten op de reeds gebruikte gevelmaterialen om zo tot een esthetisch en architectonisch verantwoord geheel te komen.	volwaardige gevelmaterialen in harmonie met de voorgevel afgewerkt.	de voorgevel worden afgewerkt.
Wonen in het dakvolume Een grotere woondichtheid is een kenmerk van stedelijk wonen. Daarom is het wenselijk dat de bouwvolumes efficiënt gebruikt worden. Wonen in het dakvolume wordt toegelaten over maximum 1 bouwlaag. Woonruimtes onder hellende dakvlakken, dienen voldoende hoogte te hebben. Voor volwaardig wonen is een minimale vrije hoogte van 2,20m noodzakelijk evenals voldoende natuurlijk licht. Onder een hellend dak kan de bruikbare hoogte teruggebracht worden tot minimum hoogte van 1,60 m in zoverre ze de oppervlakte waar een hoogte kleiner dan 2,20 m is niet meer dan 1/3 van de totale oppervlakte van de ruimte betreft. Binnen de contouren van het hellend dak kan aan de achterzijde van het bouwvolume een terugspringend volume gerealiseerd worden op voorwaarde dat de privacy naar de belendende percelen verzekerd kan worden. Rechtstreekse zichten naar belendende burens worden niet toegelaten.	Maximum 1 woonlaag in het hellend dak met goede leefbaarheid en natuurlijk lichtinval	Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is toegelaten tot maximum 1 bouwlaag. Een goede leefbaarheid en voldoende daglicht moet gegarandeerd zijn.
Ondergrondse garages worden enkel toegelaten indien de ontsluiting van de garages niet rechtstreeks gebeurt vanuit de zone voor wegen, zone voor verblijfsgebied. Dit om de attractiviteit van de gevelwanden naar het openbaar domein niet te belemmeren en geen onnodige commerciële oppervlakte op het gelijkvloers in te nemen.	Kelders toegelaten Ondergronds parkeren toegelaten onder strikte voorwaarden naar ontsluiting	Kelders zijn toegelaten. Ondergronds parkeren wordt toegelaten op voorwaarde dat de toegang tot de ondergrondse parking gesitueerd is op historisch gesitueerde ontsluitingen (poorten of onderdoorgangen) in de straatwanden of via een in het binnengebied gesitueerde ontsluiting.
Eenvormigheid in pleinwand Samen met de beschermde monumenten (St-Michielskerk en het St-Michielscollege en het oude stadhuis vormen de overige panden langs het Vrijthof, de Markt en het deel van de Hoogstraat ter hoogte van de Kerk een sterke begrenzing van de centrale ontmoetingsplek en het hart van de historische kern van Bree. Door de heraanleg van het openbaar domein wordt de ruimtelijke samenhang bij-	Eenvormige wand ter hoogte van Vrijthof en Markt	De wanden van de panden gelegen op het Vrijthof, de Markt en in het deel van de Hoogstraat ter hoogte van de St-Michielskerk vraagt wat afwerking betreft, speciale aandacht daar zij in de buurt zijn gesitueerd van beschermde monumenten. Deze wanden worden naar materiaal gebruik in harmonie gebracht met de materialen van de beschermde monumenten van het voormalig St-

komend versterkt en worden de beschermde monumenten binnen het beschermd dorps- en stadsgezicht in hun juiste context geplaatst. De eenvormigheid in pleinwand wordt op het grafisch plan aangegeven met lijnen opgebouwd uit vierkantjes.

Transformatie naar voorgevel

Op diverse plaatsen in het centrum (Westzijde van de Merisstraat en aan beide zijden van de voetgangersdoorsteek tussen de Vaesstraat en de Hoogstraat tegenover de St-Michielskerk, wordt het openbaar domein geconfronteerd met achterkantsituaties. Om de belevingswaarde in het centrum voor de zwakke weggebruikers te versterken wordt specifieke aandacht besteed aan het creëren van volwaardige voorgevels. Op het grafisch plan zijn deze zones aangeduid met een geruite lijn.

Onvolwaardige achterkanten transformeren naar volwaardige voorgevels.

Michielcollege en de St-Michielskerk. Ze worden steeds in de context van één onderling samenhangende pleinwand bekeken.

Bij het afleveren van stedenbouwkundige vergunningen ter hoogte van de Merisstraat en de voetgangersdoorsteek van de Vaesstraat naar de Hoogstraat belendend aan 'De Potter' wordt specifieke aandacht besteed aan de gevelbehandeling van die delen waar op het grafisch plan een geruite lijn staat. Hier dient te gevel als een volwaardige voorgevel te worden uitgewerkt.