

PROVINCIE LIMBURG

STAD BREE



RUP “CENTRUM BREE”

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

bijhorende plannen:

- grafisch plan
- gevelplannen met kroonlijsthoogtes

Opgesteld door Geosted bvba
Riemsterweg 117
3472 Bilzen

ism Bureau Bongaerts bvba
Vaesstraat 6
3960 Bree

Bree, 28 december 2012

De stedenbouwkundigen

Jean-Luc Schepmans, Ruimtelijke planner opgenomen in het register BVR 5/5/2000, gewijzigd 07/07/2000, 07/11/2003, 23/04/2004,
Peter Bongaerts, ruimtelijk planner opgenomen in het register BVR 05/05/2000, gewijzigd 07/07/2000, 7/11/2003, 23/04/2004,.....

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in zitting van .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Burgemeester

Het College van Burgemeester en Schepenen bevestigt dat onderhavig plan van het publiek op het stadhuis werd gelegd van .../.../2012 tem .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Burgemeester

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in zitting van .../.../2012

Stefan Goclon
Secretaris

Jaak Gabriels
Voorzitter van de Gemeenteraad

Inhoudsopgave

| | | |
|------|---|---|
| 1. | Inleidende bepalingen | 6 |
| 1.1. | Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan | 6 |
| 1.2. | Opgeheven bepalingen | 6 |
| 1.3. | Verordenende kracht | 6 |
| 1.4. | Omgevingsanalyse | 6 |
| 1.5. | Masterplan | 7 |
| 1.6. | Werken aan het openbaar domein, afwijkend van deze planvoorschriften..... | 7 |
| 1.7. | Afwijkingen van de planvoorschriften | 8 |
| a. | Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften | 8 |
| b. | Verbouwingswerken afwijkend van deze planvoorschriften | 8 |
| c. | Bijzondere gemeenschapsgebouwen | 8 |
| 1.8. | Tegenstrijdigheid tussen getekende en geschreven voorschriften | 8 |
| 1.9. | Definities..... | 9 |

| | | |
|------|---|----|
| 2. | Algemene bepalingen | 13 |
| 2.1. | Geldigheid van de algemene voorschriften | 13 |
| 2.2. | Archeologisch onderzoek | 13 |
| 2.3. | Parkeren..... | 13 |
| 2.4. | Waterhuishouding..... | 13 |
| 2.5. | Publiciteit en terrassen | 14 |
| 2.6. | Openbare wegen..... | 14 |
| 2.7. | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften | 15 |
| 3. | Bijzondere bepalingen..... | 26 |
| | Art. 3.1: Zone voor handel en wonen | 26 |
| | Art.3.2: Zone voor wonen met mogelijkheden tot handel, diensten en vrije beroepen | 27 |
| | Art.3.3: Inbreidingsgebied voor handel en ondersteunende functies | 28 |
| | Art.3.4: Strategische projectzones | 29 |
| | Algemene voorschriften voor de projectzones | 29 |
| | Projectzone A..... | 33 |
| | Projectzone B | 34 |
| | Projectzone C | 36 |
| | Projectzone D..... | 38 |
| | Projectzone E | 40 |
| | Projectzone F | 43 |
| | Projectzone G | 46 |
| | Projectzone H..... | 48 |
| | Projectzone I | 50 |
| | Projectzone J..... | 52 |
| | Projectzone K | 54 |
| | Projectzone L..... | 56 |
| | Art.3.5: Monument beschermd bij decreet | 60 |

| | |
|---|----|
| Art.3.6: Zone voor tuinen en bijgebouwen | 61 |
| Art.3.7: Zone voor voortuinen | 62 |
| Art.3.8: Zone voor openbaar groen | 64 |
| Art.3.9: Zone voor straten en pleinen..... | 67 |
| Art.3.10: Voetgangersverbinding..... | 68 |
| Art.3.11: Toegang plaatselijk gemotoriseerd verkeer | 68 |
| Art.3.12: Zone voor openbaar nut | 70 |

1. Inleidende bepalingen

Het betreft voornamelijk procedure en begrippen.

1.1. *Begrenzing van het ruimtelijk uitvoeringsplan*

Het gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Centrum Bree' wordt opgemaakt voor alle kadastrale percelen binnen de Wallen van Bree centrum. Deze grens duidt het gedeelte van het grondgebied aan, onderworpen aan de voorschriften van bijhorend plan.

Elk artikel valt uit elkaar in 3 delen nl. de bestemmingsvoorschriften, de bebouwings- en inrichtingsvoorschriften en de beheersvoorschriften. zij bepalen de bestemming, de bebouwing en het beheer van elke bestaande en toekomstige bebouwing gelegen in het gebied begrensd door de binnenzijde van de Wallen.

Het RUP wordt begrensd aan:

- De noordzijde door de rooilijn van de Witte Torenwal;
- De oostzijde door de rooilijn van de Stationswal;
- De zuidzijde door de rooilijn van Grauwe Torenwal en Stadsplein;
- De westzijde door de rooilijn van de ter Rivierenwal en Kruittorenwal.

1.2. *Opgeheven bepalingen*

Dit RUP heft binnen het afgebakende plangebied alle bepalingen op van het gewestplan Neerpelt-Bree (KB 22.03.1978), de bepalingen van het BPA "Bree centrum" (herziening) met MB van 20/11/2000 en de bestaande verkavelingen (V621-B (15/03/1995), V723-B (24/06/2004), V 626-B (23/08/1995), V 175 (03/12/1973)).

Binnen het RUP blijven alle bestaande en toekomstige stedenbouwkundige verordeningen die van toepassing zijn op het grondgebied van de stad Bree geldig, voor zover ze niet in tegenstrijd zijn met de bepalingen van dit RUP.

1.3. *Verordenende kracht*

De grafisch plan (plannummer 2) en de gevelplannen met kroonlijsthoogte (plannummers 1/3, 2/3 en 3/3) en de stedenbouwkundige voorschriften maken deel uit van het verordenend gedeelte van dit RUP.

1.4. *Omgevingsanalyse*

Gelet op de belangrijkheid van de Bree-centrum en de complexiteit van het plangebied - gelegen in woongebied met culturele, historische en /of esthetische waarde – wordt bij de strategische projectzones of problemen van esthetische aard in het kader van een bouwaanvraag een omgevingsanalyse vereist.

De bouwaanvragen in de "strategische projectzones", waarvoor een aantal specifieke stedenbouwkundige voorschriften en een aantal voorwaarden worden weergegeven moet een omgevingsanalyse bijgevoegd worden. Iedere "strategische projectzone" vereist een aparte stedenbouwkundige benadering, met voldoende aandacht voor de onderlinge verbanden in functie van de specifieke ligging waarbij mogelijke potenties ruimtelijk, programmatorisch en beeldwaarde bepalend dienen te worden geëvalueerd naar vooral de ondersteuning en uitstraling van de eigenheid van Bree, de ruimtelijke kwaliteit, de relatie met en de voorbeeldfunctie in de omgeving, het evenwicht tussen onbebouwde en bebouwde omgeving en de architecturale en functionele 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 antwoord te geven, waarbij oa. de eigenheid en het stedenbouwkundig kader van de projectzone dient omschreven te worden, waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen zich dienen in te passen.

De omgevingsanalyse is een synthese van ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek mbt de bestemming, de inplanting, de volumeopbouw, de gevelgeleding, de materialisatie en de beeldwaarde, ze geeft inzicht in:

- een overzichtelijke analyse van de ruimtelijke context waarbinnen het project zich situeert;
- de functie-invulling en het ruimtelijk voorkomen;
- de effecten op en de kwaliteitsverhoging van het project voor de omgeving en het versterken van de eigenheid van Bree binnen de Wallen.

Ze geeft tevens uitsluitel en inzicht over volgende aspecten van het project:

- de bestaande toestand met een analyse van het perceel zelf, de gehele strategische projectzone en de bestaande bebouwing binnen een straal van 50 m omheen de projectzone. Dit voor wat betreft de aanwezige bestemmingen en activiteiten, de verschijningsvorm, de inplanting van gebouwen, bouwvolumes met hoogte, diepte en dakvorm, gevelgeleding met kenmerken en materiaalgebruik, zichten en relaties naar beeldbepalende gebouwen en kwalitatief ingericht openbaar domein;
- een interpretatie van deze kenmerken naar kwaliteiten en gebreken, naar mogelijkheden en randvoorwaarden voor het project in relatie tot de visie op de eigenheid van het cultuurhistorisch centrum van Bree;
- het geplande project, met een duidelijke voorstelling van de verschijningsvorm, de duurzaamheidsaspecten en een omschrijving van de bestemmingen;
- een verantwoording van het project aan de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
- een evaluatie van de effecten die het project op de omgeving zal hebben, van de kwaliteitsverhoging die het project voor de strategische projectzone en de omgeving zal meebrengen en van de ingrepen die voorzien worden om negatieve effecten op de omgeving te milderen. Deze evaluatie heeft betrekking op:
 - de functionele draagkracht van de plek;
 - het stadsbeeld en de harmonie met de omgeving qua inplanting, volumeopbouw, gevelgeleding, materialisatie en beeldwaarde;
 - de belevingsaspecten (attractiviteit, comfortverhoging voor bezoekers, toegankelijkheid, kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, gezelligheid, ondersteuning in de eigenheid van Bree, ...).

1.5. Masterplan

Elke concrete bouwaanvraag binnen deze strategische projectzone, ongeacht deze de gehele of slechts een gedeelte van de projectzone beslaat, dient te kaderen in een inrichtingsplan en 3D-volumestudie voor de gehele zone; het masterplan.

Het Masterplan verschaft duidelijkheid over:

- het programma van eisen
- de inplanting en volumetrie van de bouwvolumes globaal met de aanduiding van bouwlagen en toegangen en de relatie naar aansluiting op de directe omgeving;
- de inplanting en inrichting van alle niet bebouwde ruimten gekoppeld aan de verhouding open-gesloten ruimte;
- toegangen, inplanting en inrichting van opgelegde parkeervoorzieningen;
- de fasering en ontwikkelingsstrategie met verantwoording.

Het masterplan moet onderbouwd worden met een omgevingsanalyse dat voldoet aan de voorwaarden zoals bepaald in 1.4 Omgevingsanalyse.

1.6. Werken aan het openbaar domein, afwijkend van deze planvoorschriften

Werken aan het openbaar domein die de planvoorschriften niet volledig realiseren, kunnen vergund worden voor zover ze de latere realisatie van de volledige planvoorschriften niet hypothekeren.

1.7. Afwijkingen van de planvoorschriften

a. Bestaande bestemmingen afwijkend van deze planvoorschriften

In geval van hoofd- en /of nevenbestemming(en) die niet overeenstemt (-stemmen) met de voorschriften van de betreffende zone, kunnen verbouwwerken binnen het bestaande volume waarbij de bestaande bestemming behouden blijft, worden toegestaan mits de plaatselijke bouw- en andere voorschriften in acht worden genomen.

Bij herbouwings- of nieuwbouwwerken, met inbegrip van uitbreidingswerken, dient de nieuwe bestemming overeen te komen met de voorgeschreven bestemming.

b. Verbouwwerken afwijkend van deze planvoorschriften

Aan de bestaande gebouwen die qua volume en qua inplanting niet beantwoorden aan de voorschriften van dit grafisch plan zijn alle veranderings- en verbeteringswerken toegelaten voor zover deze werken:

- ofwel de gebouwen na de verbouwing doen overeenstemmen met de voorschriften en de grafische gegevens van het plan;
- ofwel het gebouw of gedeelte van het gebouw na de verbouwing nog niet volledig beantwoordt aan de voorschriften, maar het er door de verbouwing in één of meerdere opzichten beter aan beantwoordt dan voorheen, terwijl er geen nieuwe elementen zijn ontstaan, die strijdig zijn met deze voorschriften.
- ofwel de werken vrijgesteld zijn van de medewerking van een architect, zoals vastgelegd in het *besluit van de Vlaamse regering van 23 mei 2003 tot bepaling van de werken en handelingen die vrijgesteld zijn van de medewerking van de architect*, en zijn latere wijzigingen.

Dergelijke afwijking kan enkel toegestaan worden indien in de begeleidende nota bij de aanvraag voor stedenbouwkundige vergunning wordt beschreven:

- welke de afwijking is ten aanzien van de voorschriften;
- waarom volgens aanvrager de afwijkende toestand meer aangewezen is dan de voorgeschreven toestand.

De vergunningverlenende overheid oordeelt of de aanvraag inderdaad aan bovenstaande criteria voldoet. Dit artikel kan dus niet als recht worden ingeroepen. In geval van afwijking kunnen steeds specifieke randvoorwaarden bij de stedenbouwkundige vergunning gevoegd worden.

c. Bijzondere gemeenschapsgebouwen

Bijzondere gebouwen, die een permanent gemeenschappelijke functie en gebruik hebben en waarvan het stadsbestuur zelf initiatiefnemer of vennoot is, bijvoorbeeld in een publiek-private samenwerking, kunnen in een andere context gelezen worden. De vooropgestelde voorschriften zijn hier niet van toepassing. Dit is ook historisch altijd zo geweest. Scholen, kerken, cultuurhuizen, etc... hebben steeds een specifieke uitstraling die zich niet houden aan de gangbare regels. Een permanent publiek gebruik van de gebouwen is essentieel; woongebouwen bijvoorbeeld passen niet in deze groep. Over het hele plangebied met eigen voorschriften, kunnen deze bijzondere gemeenschapsgebouwen een eigen uitstraling hebben, waarvoor de bestaande of geplande harmonische context niet van toepassing is. Zowel in maatvoering, volume, materiaalgebruik, ritmering als dakvorm kunnen verbijzonderingen toegelaten worden op hetgeen in deze voorschriften, op het grafisch plan en in de gevelplannen werd voorgesteld. Er wordt, conform de bestaande wetgeving, niet afgeweken van het aantal bouwlagen, de bestemming, de vastgelegde V/T en B/T. In het straatbeeld mag een bijzonder gemeenschapsgebouw ook wel een bijzondere uitstraling krijgen en anders zijn dat de traditionele kenmerken.

Het is verantwoordelijkheid van het stadsbestuur dat deze voorschriften opstelt om te waken over de toepassing, ook als het zelf de opdrachtgever is..

1.8. Tegenstrijdigheid tussen 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.

1.9. Definities

Voor de toepassing van onderhavige voorschriften wordt verstaan onder:

Achtergevelbouwlijn:

Lijn waarop de achtergevel van een gebouw, hoofdgebouw effectief is opgericht of opricht 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.

Afgebakende bestemmingszone: De precieze aanduiding van een samenhangend, aaneengesloten gebied waar een specifieke bestemming van toepassing is. De afbakening gebeurt binnen het RUP en wordt nader bepaald door een juist ingemeten opmetingsplan bij de opmaak van een verkavelingsplan of een bouw-aanvraag voor de betreffende bestemmingszone.

Bebouwbare terreinoppervlakte: De totale oppervlakte, gemeten op de uiterste buitengrens van een bouwwerk op maaiveldniveau. Ondergrondse bouwwerken (oa. Parkeergarage of bufferbekkens) worden niet inbegrepen indien deze afgedekt zijn met een voldoende dikke teelaardelaag of ingericht zijn als tuinzone.

Bebouwingsindex: B/T De bebouwingsindex is de verhouding van het geheel van het bebouwde en/of overdekte terreinoppervlakte tot de totale terreinoppervlakte van het perceel of de totale oppervlakte van alle percelen die deel uitmaken van de projectzone.

Bebouwde terreinoppervlakte: De oppervlakte van de projectie van alle bouwvolumes op het maaiveld van het betreffende perceel of binnen de betreffende bestemmingszone.

Beplantingsplan: Plan op schaal 1/100 waar alle soorten beplanting en verharding van het totale betreffende perceel worden aangegeven in relatie tot het gebouwde volume en de belendende percelen.

Bepleisterd: Muur gecementeerd, geschilderd, gekaleid of in vlakke pleister of sierpleister afgewerkt met of zonder andere fijne toeslagmaterialen die kenmerkend zijn van de initiële bouwstijl. Het betreft geen ruwe sierpleister.

Bijgebouw: Een volume aansluitend of losstaand aan het hoofdgebouw wat er naar architectuur en materiaalgebruik op aansluit

Bijzondere gemeenschapsgebouwen zijn gebouwen, die een permanent gemeenschappelijke functie en gebruik hebben, waaraan geen winstdoeleinden gesteld worden en waarvan het stadsbestuur zelf de initiatiefnemer, gebruiker of vennoot is.

Bouwhoogte: De hoogte gemeten tussen het voorliggend openbaar domein op de rooilijn tot de bovenzijde van de kroonlijst bij hellende daken of de bovenzijde van de dakrand bij platte daken.

Bouwdiepte: De diepte gemeten aan de buitenzijde van de gevels

Bouwkavel: Het eigendomsperceel waarop 1 hoofdbouwvolume kan gerealiseerd worden

Bouwlaag: Indeling van aaneensluitende volwaardige vertrekken boven elkaar in een gebouw, vertrekkend vanaf het maaiveld. Ondergrondse parkeerlaag en bouwlagen ondergebracht in de dakconstructie niet ingerekend. De eerste bouwlaag stemt overeen met de gelijkvloerse vertrekken. De tweede bouwlaag stemt overeen met de vertrekken op de 1^{ste} verdieping, enz.... Een volwaardige bouwlaag bezit een minimale hoogte van 2,6 m.

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

Bruto-vloeroppervlakte: De totale oppervlakte van alle bovengrondse bouwlagen van een gebouw met inbegrip van muren en circulatieruimte. Eventuele vloeren onder het dak meegerekend voor zover er een vrije hoogte van 2,40 m aanwezig is.

Dakoppervlak: De oppervlakte gemeten vanuit de projectie in ene horizontaal vlak van de totale oppervlakte van de betreffende dakvlakken.

Dakrand: Bovenafwerking van een gevel waar deze de dakvlakken snijdt (deksteen, kroonlijst, goot; etc...)

Eigenheid: Kenmerkende eigenschap van een gekozen verzameling van gebouwen of dingen.

Gebouw: Een **gebouw** is het voortbrengsel van de activiteit die bouwen heet of het voortbrengsel van bouwnijverheid. (Bouwen is het vervaardigen van een gebouw door het samenvoegen van bouwmaterialen tot een samenhangend geheel. Die bouwmaterialen zijn bijvoorbeeld: baksteen, hout en beton. Het is bedoeld om ter plaatse te functioneren).

Gebouwgebonden parkeerplaats: Alle private standplaatsen dien voor de gebruikers en bewoners van een gebouw verplicht voorzien moeten worden.

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

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 wordt gelijkgesteld: wasserettes, depots voor het wassen, verven en reinigen van textielproducten, kapsalons, schoonheidsinstituten, manicuur- pedicure en wellnessalons, apotheken, loketdiensten van post, bank, private of publieke socio-culturele informatiekantoren, bureaus voor toerisme of uitzendkrachten, begrafenisondernemingen met uitzondering van funeraria, en andere. In uitzonderlijke gevallen beantwoorden vestigingen van vrije beroepen ook aan de gewenste "open-deur"-karakter.

Harmonisch; (zoals in harmonische samenhang, op harmonieuze wijze aansluiten op,...):

Dit houdt in dat de gebouwen voor de meeste van de elementen die het voorkomen bepalen (inplanting, hoogtes, gevelopbouw, dakvorm, materiaalgebruik, en andere kenmerken) aansluitend op de wijze waarop die elementen voorkomen in de omgeving of er op een verantwoorde en bewust doordacht manier van afwijken. Harmonie in gebouwen uit zich in het samenhangen van de verschillende opbouwende elementen van het straatbeeld en van het binnengelegen gebied. Zowel het totale bouwvolume als de opbouwende delen vormen hier onderdeel van. We onderscheiden ondermeer harmonie in de bouwhoogte, gevelbreedte, bouwdiepte, structuur, gevelgeleding, dakhelling en materialen.

Hoofdgebouw: Deel van een gebouw, in vergelijking met andere gebouwen, de grootste oppervlakte van een perceel of de strategische projectzone inneemt of dat zich door zijn maatschappelijke functie als dusdanig manifesteert ten opzichte van het openbaar domein. Het hoofdgebouw beantwoordt aan de voorschriften van een bouwstrook of strategische projectzone. Het is de zone tussen het openbaar domein, de zone voor tuinen en bijgebouwen, de zone voor voortuin en het inbreidingsgebied voor handel en ondersteunende functies.

Hoofdbestemming: De bestemming die binnen de bestemmingszone het hoofdaandeel uitmaakt. Minstens 70% van de oppervlakte dient conform de hoofdbestemmingen ingevuld te worden.

Identiteit: De eenheid van de historische kern, volkomen in overeenstemming en gelijkheid. Het beeld dat iemand heeft van de bestaande bebouwing in het plangebied, gemaakt door de mensen vroeger. Het heeft een kwaliteit die we willen doorgeven, die we willen uitbouwen en waarvan we niet willen dat het ondermijnd wordt. Een culturele identiteit is een 'verbeelde gemeenschap', het resultaat van een toeschrijvingsproces. Een culturele identiteit ontstaat als een samenleving kiest voor een groepsverbondenheid die ze zelf definieert op grond van gemeenschappelijke waarden en normen op grond van een gemeenschappelijk verleden. Identiteit is een toeschrijvingsproces dat geworteld is in een historisch continuïteitsbesef.

Kroonlijst: De vooruitspringende afwerking van de gevelrand of de uiterste horizontale afwerking van de rand van het gevelvlak waar tevens de overgang naar de verschillende dakvlakken gebeurt.

Laterale perceelsgrens: De zijdelingse grens tussen twee percelen dwars op de straat gesitueerd die duidelijk de eigendommen van twee verschillende eigenaars scheidt.

Nokhoogte: De hoogte van het bouwwerk, gemeten vanaf de kroonlijst

Nevenbestemming: De bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. Het totaal van de mogelijke nevenbestemmingen mag nooit meer dan 30% van de betreffende bestemmingszone bedragen.

Overgangslijn: Een lijn die de overgang vormt van zone voor handel en wonen en de zone voor wonen, diensten en vrije beroepen, of omgekeerd.

Rooilijn: De grens tussen het openbaar domein (zone voor wegen en/of zone voor verblijfsgebied, kwalitatief ingericht voetgangersdomein en de zone voor openbaar groen) en de andere bestemmingszones.

Schaal van het gebouw:

Samenhang en opbouw van het geheel of delen van een gebouw. ree heeft een gebouwentypologie die voor verschillende panden en 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 deuomrandingen, meestal een ritme uit in verticale zin.

Scheidingsmuur/ mandelige muur: Zijgevel van twee gebouwen die te paard op de gemeenschappelijke perceelsgrens wordt gebouwd; die door de eerstbouwende in een duurzaam en geïntegreerd gevelmateriaal is afgewerkt en waar de aanbouwende een volwaardige en architectonisch verantwoorde aansluiting realiseert.

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

Het uitzicht van de begrenzende bebouwing aan een dwarsstraat of aanpalend plein behoort tevens tot het straatbeeld,

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.

Toegevoegde functie: Het betreft maximum 30% van de hoofdbestemming en is steeds ondergeschikt aan de toegelaten hoofdfunctie.

Verharding: Een **verharding** wordt beschouwd als een bedekking van de bodem waarbij enig soort van beplanting of vegetatie niet meer mogelijk is. Naast asfalt of beton die oa. voor hun vereiste draagkracht in relatie tot de ondergrond, vlakheid en gebruikscomfort worden gebruikt zijn er klinkers, kiezel, grind,

Verkeersgenererende activiteiten: Is een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsingen van mensen (personeel, klanten, bezoekers). Voorbeelden van **niet verkeersgenererende activiteiten** zijn oa. Doctors, advocaten, accountants, architecten en andere vrije beroepen tot maximum 5 werknemers.

Vloerindex (V/T): De verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte van een gebouw bovengronds en de terreinoppervlakte van het perceel, of desgevallend van alle percelen die deel uitmaken van een projectzone.

Volwaardige overnachtingsfunctie: het betreft overnachtingsaccommodatie in de vorm van hotelkamers, bed & breakfast faciliteiten, chambres d'hotels,

Vorgevelbouwlijn: 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.

Voortuin: Strook gelegen tussen de vorgevellijn en de rooilijn, veelal aansluitend op de zone voor wegen en de zone voor openbaar groen.

Wonen: Verblijven van personen in één- of meergezinswoningen, in de vorm van appartementen, stadswoningen of studio's, verblijven van personen in tehuizen voor kinderen, bejaarden, mindervaliden en andere collectieve vormen en ook gemeubelde verhuurde ruimten waarin een kookmogelijk en sanitaire is voorzien om autonoom te kunnen wonen.
Kantoren, kabinetten en wachtkamers voor de uitoefening van een vrij beroep worden alleen als onderdeel van het wonen beschouwd als aan volgende drie voorwaarden is voldaan: de lokalen zijn maximum 50% van de totale bruto-vloeroppervlakte, de uitoefenaar van het vrije beroep heeft er zijn hoofdverblijfplaats en woont er ook daadwerkelijk, en er zijn maximum 5 personen werkzaam. In andere gevallen worden deze lokalen als kantoren beschouwd en niet meer verenigbaar met wonen.

Zorgwoning: een vorm van wonen waarbij voldaan is alle hiernavolgende voorwaarden:

- a) In een bestaande woningen wordt één ondergeschikte wooneenheid gecreëerd,
- b) De ondergeschikte wooneenheid vormt één fysiek geheel met de hoofdwooneenheid,
- c) De ondergeschikte wooneenheid, daaronder niet begrepen de met de hoofdwooneenheid, gedeelde ruimten, maakt ten hoogste één derde uit van het bouwvolume van de volledige woning,
- d) De creatie van de ondergeschikte wooneenheid gebeurt met het oog op het huisvesten van:
 - a. Hetzij ten hoogste twee ouderen in de zin van de gecoördineerde decreten van 18 december 1991 inzake voorzieningen voor ouderen,
 - b. Hetzij ten hoogste 2 hulpbehoevende personen, zijnde personen met een handicap, personen die in aanmerking komen voor een tenlasteneming door de Vlaamse zorgverzekering, alsmede personen met een nood aan ondersteuning om zich in het thuismilieu te kunnen handhaven.
 - c. De eigendom, of ten minste de blote eigendom, op de hoofd- en de onderschikte wooneenheid berust bij dezelfde titularis of titularissen.

In deze context wordt het geheel beschouwd als nog volledig vallend onder de term "ééngesinswoning". Een **verklarende nota** rond beoogd gebruik en de familiale relatie moet bijgevoegd worden.

2. Algemene bepalingen

Het betreft voorschriften ivf het realiseren van een lange termijn die voornamelijk op het niveau van de stad en de straat zijn gesitueerd.

2.1. *Geldigheid van de algemene voorschriften*

De algemene voorschriften zijn van toepassing voor zover ze niet worden tegengesproken door de bijzondere voorschriften per zone.

2.2. *Archeologisch onderzoek*

Het Decreet houdende de bescherming van het Archeologisch Patrimonium van 30 juni 1993 (archeologiedecreet) en het Verdrag van Malta (La valetta, 1992) is van toepassing binnen het plangebied gezien het RUP de historische kern van Bree omvat. De eigenaar en de gebruiker van de gronden gesitueerd in het RUP is ertoe verplicht om de archeologische resten die zich op hun grond bevinden te bewaren en te beschermen. Bij de herontwikkeling van de strategische projectzones, de beschermde monumenten en de te behouden gebouwen (inventaris bouwkundig erfgoed) dient een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd te worden.

2.3. *Parkeren*

Zie specifieke voorschriften per zone.

Er wordt per woonentiteit minimum 1 parkeerplaats op eigen terrein voorzien. Indien dit niet mogelijk is wordt er binnen een straal van 300 m minimum 1 parkeerplaats per woonentiteit aangekocht of gehuurd voor een periode van minimum 9 jaar.

2.4. *Waterhuishouding*

Binnen het voorliggend plangebied is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater van toepassing. Er wordt steeds een gescheiden stelsel uitgegaan.

Een lozing van hemelwater op het watersysteem mag een maximaal lozingsdebiet hebben van 40 l/s.

Bij een verharde oppervlakte van meer dan 1000 m² is het effect significant en is bovenstaande maatregel niet meer voldoende.

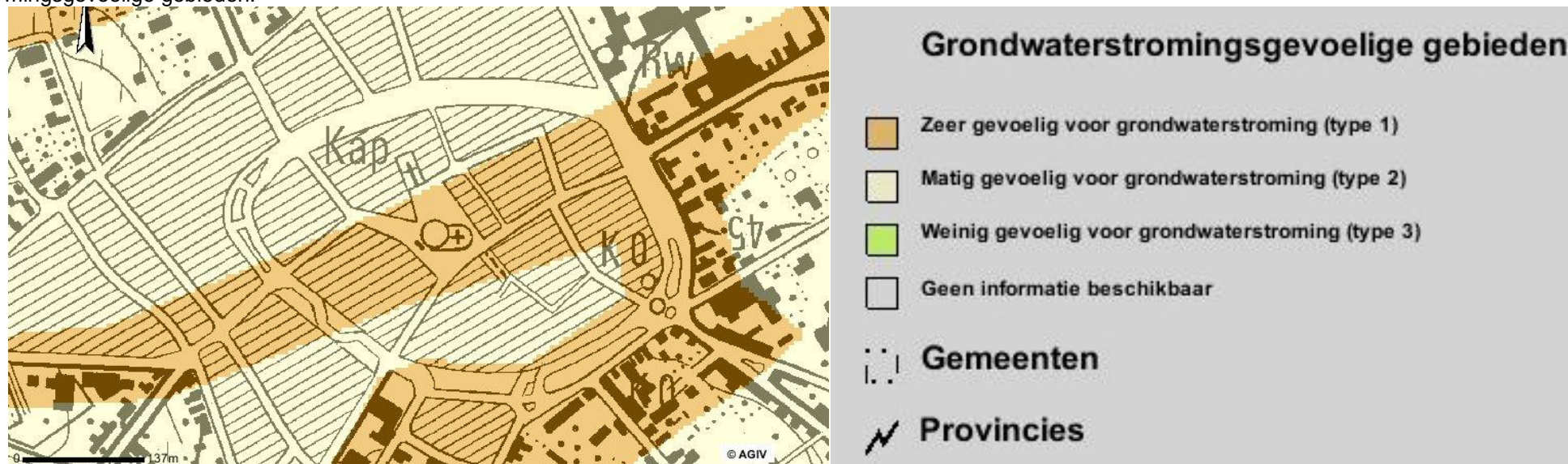
Daar de bodem uitermate geschikt is om het regenwater van de verharding te laten bezinken moet er bij nieuwe verharding en bebouwing vanuit gegaan worden dat er geen lozing van hemelwater op de riolering plaatsvindt. Er moet voldoende ruimte voorzien worden om het regenwater te laten infiltreren. Na opvang met hergebruik in hemelwaterputten (conform de gewestelijke stedenbouwkundige verordening) is het dus noodzakelijk – rekening houdend met de aanwezige zandbodem – noodzakelijk gebruik te maken van infiltratievoorzieningen.

Bij nieuwe bouwprojecten moet steeds gekozen worden voor open waterstructuren zoals grachten en wadi's, tenzij er een afdoend technisch bezwaar voor is. Dit technisch bezwaar wordt omstandig gemotiveerd bij de vergunningsaanvraag. Deze grachten en wadi's moeten dienen voor de compensatie van de verharde oppervlakte van de wegenis en de verhardingen op de percelen in de vorm van een verlaging in restzones of in de groenzones van projectzones. De ruimte nodig voor infiltratie is binnen elk van de bestemmingszones in het RUP mogelijk.

Er dienen infiltratieproeven te worden uitgevoerd op de locaties waar men regenwater wenst op te vangen, om de infiltratiecapaciteit van de bodem en afgeleid daarvan de dimensionering van het infiltratiebekken te kunnen bepalen. Hierbij moet uitgegaan worden van een terugkeerperiode van de overloop van minimaal 10 jaar, met een minimum van 200 m³/ha verharde oppervlakte (los van de aanwezige hemelwaterputten) en een infiltratieoppervlakte van minimaal 2% van de verharde oppervlakte. Het risico van overloop moet zo mogelijk op eigen terrein worden gehouden. Tevens moet een inschatting gemaakt worden van de hoogste grondwaterstand. De Dekking tussen de bodem van de infiltratievoorziening en de grondwater tafel moet minimaal 30 cm bedragen.

Er moet bij de bouwvergunning een dwarsprofiel van het infiltratie/bufferbekken bijgebracht worden met het niveau van de inloop en eventuele overloop. Het volume dat voor de buffering instaat is het volume onder de overloop.

Met betrekking tot de grondwaterstroming gevoeligheid van het plangebied wordt verwezen naar onderstaande uitsnede en legende van de kaart van waterstromingsgevoelige gebieden.



Centraal door het plangebied en aan de zuidwestzijde van het plangebied is een zone van zeer gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 1 gebied) gesitueerd. De resterende oppervlakte van het plangebied is gesitueerd in een zone van matig gevoelig gebied voor grondwaterstroming (type 2 gebied). Indien er in type 1 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3m of een horizontale lengte van meer dan 50m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. Indien er in type 2 gebied een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5m en een horizontale lengte van meer dan 100m dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Bij verharding wordt het gebruik van waterdoorlaatbaar materiaal opgelegd tenzij dit omwille van technische of milieuredenen (VLAREM-norm) niet mogelijk is.

2.5. **Publiciteit en terrassen**

Binnen het plangebied zijn de gemeentelijke verordeningen inzake publiciteit en terrassen van toepassing.

2.6. **Openbare wegen**

De stroken op het bestemmingsplan aangeduid als openbaar domein – zone voor wegenis en zone voor openbaar groen - zullen in zoverre zij nog niet tot het openbare domein behoren, hierbij ingelijfd worden.

2.7. Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|--|---|
| Toelichting | Essentiële aspecten | Inrichting en bebouwingsvoorschriften |
| <p>Inleiding</p> <p>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 fundamenteleler dan bestemmingsvoorschriften. De vorm van de stad bijsturen is een traag proces, waarmee heel omzichtig omgesprongen moet worden.</p> <p>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften worden opgesteld vanuit volgende essentiële kwaliteitseisen (cfr. Alex Lehnerer 'Grand urban rules' uitg. OIO 2009) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) <p>Breese identiteit als context</p> <p>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.</p> <p>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).</p> | <p>Voorschriften i.v.m. de morfologie (vorm) van de stad zijn belangrijker dan bestemmingsvoorschriften.</p> <p>Elk bouwwerk voldoet aan de essentiële kwaliteitseisen.</p> <p>De eigenheid van de historisch gegroeide stadskern is het kader voor een 'hedendaags bouwen in harmonie met de omgeving'.</p> | <p>Inrichtings- en bouwvoorschriften voor individuele gebouwen bepalen in belangrijke mate het toekomstige uitzicht, de sfeer en de kwaliteit van de ganse stad.</p> <p>Elk bouwwerk streeft binnen het kader van deze voorschriften volgende essentiële kwaliteiten na :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>Elk bouwwerk voldoet aan de hedendaagse bouw- en gebruikseisen, het verankert zich onopvallend in de context van zijn directe omgeving.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>De morfologische eigenheid van de Breese stadskern; het historisch gegroeide weefsel, wordt bepaald door volgende elementen :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <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 - Meistraat 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 kroonlijsthoogtes (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, ..) <p>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 cultuurhistorische waarde en een sterke beeldwaarde in het straatbeeld van Bree</p> <p>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).</p> <p>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 omgevingsanalyse.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>Monumenten en historische gebouwen zijn richtinggevend voor het bouwen in hun omgeving en voor het bepalen van de beeldkwaliteit van het stadscentrum</p> <p>Maximaal behoud van de bestaande gebouwen binnen de blauwe en oranje kaders</p> <p>De invulling mag geen afbreuk doen aan de</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Het oorspronkelijke volume zoals aangegeven op het grafisch plan moet gerespecteerd worden. In uitzonderlijke gevallen kan een</p> |
|---|---|---|



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.

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

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

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

- woonstraten : Vaesstraat, Meinestraat
- 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. Breder 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.

| | | |
|---|--|---|
| <p>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.</p> <p>Woonstraten : Vaesstraat, Meinestraat, Merisstraat Deze kleinere straten worden geïnterpreteerd als woonstraten met een gesloten bebouwing. Het basiswoningtype 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.</p> <p>Materiaalgebruik Het straatkarakter van elke straat wordt sterk bepaald door het materiaalgebruik. Zo is de Gerdingerstraat een straat met veel gecementeerde 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.</p> <p>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.</p> | <p>De invulling van woonstraten is bescheiden en eerder terughoudend.</p> <p>Voor elke straat wordt een harmonisch gepast materiaalgebruik als inspiratie aan de bouwers en ontwerpers voorgelegd.</p> <p>Afwijkingen kunnen mits gemotiveerd door omgevingsanalyse. Nabootsende materialen zijn niet toegelaten</p> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> |
|---|--|---|

| | | |
|--|--|---|
| <p>Bakstenen in de toonaarden: geel, beige, lichtbruin en wit zijn niet toegestaan als hoofdtoon van het gebouw.</p> <p>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</p> | <p>Dakmaterialen harmoniëren voor éénzelfde bouwvolume.</p> <p>Harmonie met omgeving wordt wat materiaalgebruik betreft, per straat bekeken. Elke straat heeft haar eigenheid.</p> <p>Het traditionele breedhuis met zadeldak is het basistype en de elementaire bouwsteen van de Breese</p> | <p>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.</p> <p>Materiaalgebruik per straat :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 stadhuis (voormalig Augustijnklooster) • 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 : <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Het traditionele breedhuis met zadeldak vormt de basis voor elke interpretatie die niet eenduidig uit de grafische plannen blijkt.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>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. Diephuisen, met een topgevel (puntgevel) naar de straat gericht zijn uitzonderlijk. Het Michielshuis (Markt) en het huis Prinsenhof (Hoogstraat), zijn twee voorbeelden. Het algemene type evolueert in hoofdstraten naar drie bouwlagen.</p> <p>Het type wordt bepaald door :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>stadsvorm. Het type is bepalend voor het bouwen in stadskern.</p> <p>De inplanting van de hoofdgebouwen gebeurt binnen de grafisch aangeduide zone. De voor- en achtergevelbouwlijn kunnen vastliggen of variabel zijn.</p> <p>Hoekgebouwen richten zich naar de voornaamste straat.</p> | <p>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.</p> <p>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 voor-gevel tot op de bouwlijn zichtbaar blijven. De achtergevelbouwlijn kan steeds variëren tot aan de variabele achtergevelbouwlijn voor hoofdgebouwen.</p> <p>Hoekgebouwen richten zich met hun hoofdvolume en voornaamste gevel naar de voornaamste straten binnen het plangebied.</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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°.</p> <p>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.</p> <p>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-</p> | <p>Gesloten bebouwings-types.</p> <p>Bij samenvoeging van percelen is het bestaande gevelritme van de straatwandgevel richtinggevend. De gevelgeleding richt zich naar de typerende gevelgeledingen in het stadscentrum.</p> <p>Topgevels zijn slechts in beperkte mate toegelaten.</p> <p>Aan de straatzijde zijn enkel inpandige terrassen toegelaten.</p> <p>Bouwdiepte zoals aangegeven op het grafisch plan.</p> | <p>De straatwanden hebben een gesloten bebouwing, de typologie van de gebouwen voldoet hieraan.</p> <p>Bij bebouwing van meerdere percelen na samenvoeging zal het bestaande ritme van de straatgevelwand richtinggevend zijn bij de gevelopbouw.</p> <p>De gevelgeleding of het gevelritme van een gebouw volgt de geleiding van het straatbeeld in de harmonisch samenhangende straten en oriënteert zich naar de typerende Breese gebouwen in de andere straten.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>De maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is aangegeven op het grafisch plan.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>staan.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Wachtgevels (mandelige muren) of delen van zijgevels die zichtbaar blijven, zijn vaak jarenlang in het oog springende onvolkomen-</p> | <p>De bouwhoogte harmonieert met de omgeving. De marges worden aangegeven in gevelplannen.</p> <p>Dakvorm hellend in harmonie met de omgeving, beperkt aan de achterzijde plat.</p> <p>Mansardedaken zijn onder voorwaarden toegelaten.</p> <p>Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.</p> <p>Vrijblijvende delen van zijgevels worden met</p> | <p>De hoogte van de gevels aan de straat, uitgedrukt in kroonlijsthoogte en nokhoogte, moet in harmonie zijn met het straatbeeld.</p> <p>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.</p> <p>De kroonlijsthoogten voor gebouwen die niet voorkomen op de gevelplannen passen zich naar kroonlijsthoogte in binnen de directe omgeving.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Dakkapellen volgen de geleding van de gevel. Ze zijn ondergeschikt t.o.v. het dakvlak. Hun totale breedte is kleiner dan de helft van de gevel- of dakvlakbreedte.</p> <p>Vrijblijvende delen van de mandelige muren of zijgevels, worden, ingeval van verschillende hoogten, in dezelfde gevelmaterialen als</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|--|---|
| <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-</p> | <p>volwaardige gevelmaterialen in harmonie met de voorgevel afgewerkt.</p> <p>Maximum 1 woonlaag in het hellend dak met goede leefbaarheid en natuurlijk lichtinval</p> <p>Kelders toegelaten Ondergronds parkeren toegelaten onder strikte voorwaarden naar ontsluiting</p> <p>Eenvormige wand ter hoogte van Vrijthof en Markt</p> | <p>de voorgevel worden afgewerkt.</p> <p>Het inrichten van woonvertrekken onder de dakkap is toegelaten tot maximum 1 bouwlaag. Een goede leefbaarheid en voldoende daglicht moet gegarandeerd zijn.</p> <p>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.</p> <p>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-</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|--|
| <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>Onvolwaardige achterkanten transformeren naar volwaardige voorgevels.</p> | <p>Michiescollege en de St-Michielskerk. Ze worden steeds in de context van één onderling samenhangende pleinwand bekeken.</p> <p>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.</p> |
|---|--|--|

3. Bijzondere bepalingen

Het betreft hoofdzakelijk bestemmingsvoorschriften, projectzones – en bijzondere bouwvoorschriften.

CATEGORIE 1 WONEN

Art. 3.1: Zone voor handel en wonen

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie “wonen” conform BVR 11/04/2008 |
| <p>Binnen het plangebied wordt, vanuit het GRS en de nader uitgewerkte ontwikkelingsvisie op het plangebied gekozen voor centrumgerichte wooninbreiding. In de van oudsher belangrijkste handelstraten (Vrijthof, Markt, Hoogstraat en aansluitend deel van de Kloosterstraat, en de Opitterstraat) wordt het wonen boven winkels verzekerd en wordt handel en horeca op het gelijkvloers gepromoot. Deze delen van het centrumgebied vormen van oudsher de handelsstraten van het centrum en hebben reeds verschillende decennia een handelsbestemming op het gelijkvloers. Ze vormen het kernwinkelgebied van Bree.</p> <p>Inrichtingen die de buurt hinderen door geur, rook, stof, geluidtrillingen, ioniserende stralingen, licht of dergelijke zijn niet toegelaten. Als referentiekader gelden de van toepassing zijnde normen en voorschriften van de Vlaremwetgeving.</p> <p>De verschillende functies in het gebouw moeten onafhankelijk van elkaar kunnen functioneren. Daarom is het nodig om voor elke functie een afzonderlijke of gescheiden toegang vanaf de straat of vanuit het achtergebied te voorzien.</p> <p>Omwille van de benodigde diktes voor vloeren en plafonds en de noodzakelijke technische voorzieningen en omwille van de multifunctionele herinterpreteerbaarheid van de ruimte, wordt uitgegaan</p> | <p>Hoofdbestemming op gelijkvloers handel of horeca verplicht. Op verdieping wonen of uitbreiding van de hoofdbestemming op het gelijkvloers. Minimaal één woon-eenheid wordt in het gebouw voorzien tenzij het horeca betreft.</p> <p>Nevenbestemming vrije en niet verkeers-generende beroepen.</p> <p>De verschillende bestemmingen in het gebouw kunnen onafhankelijk van elkaar functioneren.</p> <p>Een handelsgelijkvloers moet voldoende hoogte hebben om</p> | <p>Hoofdbestemming: Op gelijkvloers zijn handel of horeca verplicht. Op verdieping is wonen verzekerd met uitzondering bij horeca waar de volwaardige overnachtingsfunctie volstaat. (Handel is toegelaten op verdieping indien er een functionele relatie is met de bestemming op het gelijkvloers en de woonbestemming in het pand verzekerd is. Horeca is toegelaten op de verdieping indien er een functionele relatie is met de bestemming op het gelijkvloers en een volwaardige overnachtingsfunctie in het pand verzekerd is.)</p> <p>Nevenbestemming: vrije en niet verkeersgenererende activiteiten die diensten verschaffen op voorwaarde dat de oppervlakte voor beroepsdoeleinden beperkt blijft tot maximum één niveau.</p> <p>Gebouwen met een handels- of horecafunctie op het gelijkvloers en een woonfunctie elders in het bouwvolume, hebben een van de handelsactiviteit gescheiden toegang naar het woongedeelte.</p> <p>De vrije hoogte tussen de afgewerkte vloer en het afgewerkte plafond van een handelsgelijkvloers bedraagt minimaal 4,00m – afwijkingen zijn toegestaan in de te behouden gebouwen en tot 25% van</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>van een minimale vrije hoogte van 4,00m voor elk handelsgelijkvloers in het algemeen en voor alle gebouwen in deze zone in het bijzonder. Afwijkingen in te behouden gebouwen worden toegelaten vanwege de veelal typische gevelopbouw en mogelijke originele, fraai uitgewerkte plafonds.</p> <p>Wonen achter een handelsgelijkvloers is mogelijk op voorwaarde dat essentiële kwaliteitseisen van licht en lucht in de woonruimtes gegarandeerd is.</p> | <p>een meervoudige invulling en herbestemming mogelijk te maken.</p> <p>Wonen op het gelijkvloers achter een handelsfunctie is onder voorwaarden toegelaten.</p> | <p>de handelsoppervlakte in andere gebouwen.</p> <p>Een van de handelsruimte onafhankelijke, achterin gelegen, wooneenheid op het gelijkvloers is toegestaan op voorwaarde dat de wooneenheid een kwalitatieve (licht, zicht, lucht) buitenruimte heeft van minimaal 16m² (de kleinste maat van de buitenruimte bedraagt minstens 3,00m). Alle afzonderlijke leefkamers hebben een buitenraam.</p> |
|--|--|---|

Art.3.2: Zone voor wonen met mogelijkheden tot handel, diensten en vrije beroepen

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|--|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie "wonen" conform BVR 11/04/2008 |
| <p>Het betreft zones die binnen het historisch centrum niet altijd een handelsfunctie gekend hebben maar ingevolge de versterking van de detailhandel in het centrum in aanmerking komen voor de invulling van handelsactiviteiten. De woonfunctie blijft, in functie van het versterken van Bree centrum als aangename woonomgeving, in ieder pand verzekerd. Vrije beroepen en niet verkeersgenererende beroepen (zoals schoonheidsinstituut, kapper, account, architect, apotheek, immobiliën,) worden toegelaten. Het betreft de Gerdingenstraat, Nieuwstadstraat, resterende delen van de Kloosterstraat en Opitterstraat, Stationswal, Ter Rivierenwal en delen van de Witte Torenwal tussen de Gerdinenstraat en Augustijnenstraat.</p> <p>Wonen achterin een handelsgelijkvloers is mogelijk op voorwaarde dat essentiële kwaliteitseisen van licht en lucht in de woonruimtes gegarandeerd is.</p> | <p>Hoofdbestemming op het gelijkvloers zijn wonen, handel, horeca en vrije beroepen toegelaten. Het wonen is verzekerd.</p> <p>Nevenbestemming vrije en niet verkeersgenererende activiteiten.</p> | <p>Hoofdbestemming: Op gelijkvloers zijn wonen, handel, horeca, diensten en vrije beroepen toegelaten. Wat de Nieuwstadstraat betreft wordt het principe van nabestemming toegepast. Bij eigendomsoverdracht van panden krijgen de percelen in deze straat de bestemming beschreven onder 3.1. Zone voor handel en wonen. Uitgezonderd de gebouwen begrepen binnen de inventaris bouwkundig erfgoed en de begeleidende bebouwing in beeldwaarde. Hier blijft art. 3.2 van toepassing.</p> <p>Op verdieping is wonen de hoofdfunctie.</p> <p>Het wonen is steeds verzekerd binnen ieder pand.</p> <p>Nevenbestemming: vrije en niet verkeersgenererende activiteiten die diensten verschaffen op voorwaarde dat de oppervlakte voor de activiteiten beperkt blijft tot maximum één niveau.</p> <p>Inrichtingen die de woonfunctie hinderen worden niet toegelaten.</p> <p>Een van de handelsruimte onafhankelijke wooneenheid op het gelijkvloers (achterin) is toegestaan op voorwaarde dat de wooneen-</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | | heid een kwalitatieve (licht, zicht, lucht) buitenruimte heeft van minimaal 16m ² (de kleinste maat van de buitenruimte bedraagt minstens 3,00m). Alle afzonderlijke leefkamers hebben een buitenruimte. |
|--|--|---|

Art.3.3: Inbreidingsgebied voor handel en ondersteunende functies

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Aansluitend aan de zone voor handel en wonen wordt in het binnengebied ruimte gecreëerd om de bestaande functie binnen de zone voor handel en wonen op gelijkvloers en zeer beperkt op de verdieping uit te breiden. Bijkomend wordt tevens de mogelijkheid gecreëerd om ondersteunende functies aan de functies (parkeren, lossen en laden, opslag, ...) binnen de zone voor handel en wonen toe te laten. De ontwikkeling van onafhankelijke wooninbreidingen wordt verlaten en de functie wordt gekoppeld aan de zone voor wonen en handel om grotere winkeloppervlakten mogelijk te maken in de centrumstraten en het kwalitatief wonen boven winkels alle ontwikkelingskansen te geven. Op verdieping worden daktuinen gecreëerd om het wonen boven winkels te ondersteunen. | Hoofdbestemming: Handel, horeca, wonen, vrije beroepen, opslag, diensten en socio-culturele activiteiten in aansluiting op de activiteit binnen de belendende zone voor handel en wonen Buurthinderlijke activiteiten worden niet toegelaten | Hoofdbestemming: handel, horeca, wonen, vrije beroepen, opslag, diensten, socio-culturele activiteiten en ondersteunende functies op gelijkvloers als uitbreiding van de belendende zone voor handel en wonen. Op verdiep worden daktuinen en terrassen toegelaten ivf het versterken van de woonkwaliteit. Nevenbestemming: parkeren, lossen en laden op gelijkvloers, Verkeersgenererende activiteiten zijn niet toegelaten. Inrichtingen die de buurt hinderen zijn niet toegelaten. |
| | | Bijzondere Inrichting- en bebouwingsvoorschriften |
| In functie van de kleinhandel in het centrum optimale ontwikkelingskansen te geven kan op maaiveldniveau deze zone praktisch volledig dichtgebouwd worden met 1 bouwlaag. Op verdiep wordt ivf het stimuleren van wonen boven winkels de mogelijkheid gelaten om aansluitend aan de zone voor handel en wonen maximum 6 m uitbouw toe te laten. De onbebouwde ruimte op verdiep wordt ingericht als daktuin/terras met een sterke landschappelijke samenhang. | Maximale stedelijke verdichting op gelijkvloers met uitzondering van de zone voor lossen en laden maximum 6 m aansluitend op de aangrenzende zones voor handel en wonen op verdieping | Op gelijkvloers mag deze zone volledig bebouwd worden met uitzondering van de zone voor lossen en laden. Op verdiep mag aansluitend aan de zone voor handel en wonen binnen een zone van maximum 6 m gebouwd worden. De resterende oppervlakte dient als daktuin of kwalitatieve buitenruimte op verdiep te worden ingericht. |
| Door het maaiveldniveau op te trekken naar de 1 ^{ste} verdieping mag tot op de perceelsgrens gebouwd worden op het gelijkvloers. Op verdiep is in functie van de natuurlijke lichtinval het akkoord nodig van de belendende buur. Indien deze niet bekomen wordt moet op verdiep op minimum 3 m van de perceelsgrens gebouwd worden. | Op gelijkvloers bouwen tot op de perceelsgrens (met uitzondering van de zone voor lossen en laden) Op verdiep bouwen op | Op gelijkvloers kan met uitzondering van de zone voor laden en lossen een gesloten bouwvolume gecreëerd worden waar bij bebouwing op de perceelsgrens tegen het bestaande volume dient aangebouwd te worden of kan tot op de perceelsgrens gebouwd worden in zoverre dat de mandelige muur als een volwaardige gevel wordt afgewerkt. Op verdieping mag op de perceelsgrens ge- |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Bouwhoogte gebouwd volume = maximum 1 bovengrondse bouwlaag met een maximum bouwhoogte van 4.00 m aansluitend op de bouwhoogte van het gelijkvloers binnen de zone voor handel en wonen als een geïntegreerde uitbreiding van deze functie. Binnen de eerste 6 m belendend aan de zone voor handel en wonen wordt over maximum 50% binnen het betreffende bouwkvavel een 2^{de} bouwlaag toegelaten op voorwaarde dat er voldoende daglichttoetreding wordt gegarandeerd in het leefgedeelte op verdiep.</p> <p>Om een landschappelijk samenhangend geheel op verdiep te krijgen worden de niet bebouwde zones op gelijkvloers en verdieping onderworpen aan de voorschriften van de zone voor tuinen met bijgebouwen. Er wordt gestreefd naar kwalitatieve inrichting van de niet bebouwde ruimte op zowel het gelijkvloers als de verdieping in de vorm van (dak) tuinen, patio's of (dak)terrassen.</p> <p>De zones voor lossen en laden worden ingepast om het lossen en laden in de kernwinkelstraten (Hoogstraat, Opitterstraat) te minimaliseren en de commerciële bruikbare ruimte op het gelijkvloers te maximaliseren.</p> | <p>de perceelsgrens mits akkoord van belendende buur.</p> <p>Bouwhoogte maximum 2 bouwlagen met bouwhoogte van maximum 7 m over maximum 50% van de zone op het desbetreffende perceel. De resterende oppervlakte maximum 1 bouwlaag.</p> <p>Voor niet bebouwde delen zijn de voorschriften van de zone voor tuinen en bijgebouwen van toepassing.</p> <p>Geen constructies in de zone voor lossen en laden. Maximaal verharding mogelijk.</p> | <p>bouwd worden mits akkoord van de aangrenzende buur en in zoverre de zichtbaar blijvende geveldelen met volwaardige gevelmaterialen worden afgewerkt.</p> <p>Bouwhoogte gebouwd volume = maximum 1 bovengrondse bouwlaag met een maximum bouwhoogte van 4,5 m in aansluiting op de bouwhoogte van het gelijkvloers in de belendende zone voor handel en wonen. Over maximum 50% van de oppervlakte van de eerste 6 m aansluitend op de zone voor handel en wonen oppervlakte kan een 2^{de} bouwlaag toegelaten worden ifv de uitbreiding van de woonfunctie op verdieping met een maximum bouwhoogte van 7 m tov stoep thv de rooilijn.</p> <p>Voor de inrichting van de niet bebouwde delen op gelijkvloers en verdieping wordt verwezen naar de zone voor tuinen met bijgebouwen.</p> <p>Zone voor lossen en laden Binnen deze zone worden geen constructies toegelaten. Deze zone mag maximaal verhard worden ifv van de ontsluiting van de aangrenzende percelen.</p> |
|---|---|---|

Art.3.4: Strategische projectzones

Algemene voorschriften voor de projectzones

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|--|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedebouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| De bestemmingen dienen in synergie te worden voorzien in één flexibel totaalproject. De strategische projectzones zijn locaties | Hoofdbestemming: Handel, wonen, dien- | Volgende bestemmingen zijn toegelaten tenzij anders vermeld in de bijzondere voorschriften per projectzone: handel, wonen, diensten, |

| | | |
|--|--|---|
| <p>binnen het stedelijk weefsel waarbinnen de eerst volgende jaren een versterking van het stedelijk functioneren gewenst is.</p> <p>Binnen de projectzones die gesitueerd zijn binnen het kernwinkelgebied wordt binnen de witgearceerde zones handel op het gelijkvloers verplicht. Hier wordt een overgangsmaatregel toegelaten waarbij op het gelijkvloers voor delen van de projectzone voor max. 3 jaar na het stopzetten van de handelsactiviteit een woonfunctie wordt toegelaten om leegstand en verloedering te voorkomen en de eigenaar de mogelijkheid te geven om niet gebonden aan het handelshuur de realisatie van de projectzone mogelijk te maken. Een tijdelijke invulling van wonen geef zonder leegstand en verloedering in het straatbeeld in de hand te werken. Leegstand dient voorkomen te worden doordat het stadsbestuur in overleg met de eigenaar actief gaat mee denken over een nieuwe invulling.</p> | <p>sten, centrum ondersteunende publieke functies, gemeenschapsvoorzieningen, vrije beroepen en horeca.</p> <p>Binnen de zone voor verplichte handel overgangsmaatregel met wonen toelaten.</p> | <p>centrumondersteunende publieke functies, gemeenschapsvoorzieningen, vrije beroepen, kantoren en horeca.</p> <p>Binnen de zone voor verplichte handel binnen de projectzones wordt een overgangsmaatregel toegelaten waarbij op het gelijkvloers voor max. 3 jaar na het stopzetten van de handelsactiviteit een woonfunctie wordt toegelaten in functie van de ontwikkeling van de projectzone.</p> |
| <p>De voorschriften worden toegepast samen met de algemene bepalingen geformuleerd onder de paragraaf van de algemene bepalingen.</p> <p>De nadere inrichting van de totale projectzone wordt bij iedere stedenbouwkundige vergunning nader toegelicht en verantwoord in een omgevingsplan en een masterplan.</p> <p>Daar de invulling van de projectzone nog een zekere mate van ruimtelijke positionering van bouwvolumes toelaat en iedere ontwikkeling binnen een strategische projectzone gekoppeld is aan een masterplan wordt bij iedere ontwikkeling of vergunningsaanvraag steeds een openbaar onderzoek verplicht om de aangrenzende voldoende inzicht te geven in de aangevraagde ontwikkeling.</p> <p>Bij de nadere uitwerking van een strategische projectzone wordt steeds specifieke aandacht besteed aan het garanderen van de privacy van de belendende eigendommen. Vooral met betrekking tot het nemen van lichten en zichten wordt de privacy van belendende vaak uit het oog verloren en zorgt voor burenhinder.</p> <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> | <p>Bestaande vergunde bebouwing kan al of niet geïntegreerd worden tot een ruimtelijk samenhangend geheel.</p> <p>Verplicht openbaar onderzoek voor alle aanpalende</p> <p>Lichten en zichten steeds in afweging van maximaal behoud van privacy van aanpalende.</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>De bestaande bebouwing kan al dan niet behouden blijven. Ingeval van behoud dient de bebouwing geïntegreerd te worden in de taalvisie van de projectzone. Instandhoudingswerken zijn toegestaan voor bestaande, vergunde constructies.</p> <p>Elke ontwikkeling of vergunningsaanvraag binnen een strategische projectzone wordt gekoppeld aan een verplicht openbaar onderzoek voor alle aanpalende.</p> <p>Lichten en zichten ivf privacy naar aanpalende dient steeds verzekerd te zijn.</p> <p>Bouwhoogte</p> <p>In het binnengebied worden max. 2 volwaardige bouwlagen met een bouwhoogte van maximum 7 m toegelaten tenzij anders vermeld in de projectzones en mits akkoord van de belendende eigenaars. Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Om lichten en bezonning in de belendende zones voor tuinen en bijgebouwen (art.3.6) en in de belendende inbreidingszone voor handel en ondersteunende functies (art. 3.3) aansluitend aan projectzones te garanderen is de hoogte van de volumes vanaf de 1^{ste} verdieping binnen de projectzones steeds onder een hoeklijn van 45° tov de perceelsgrens gesitueerd. De hoogte van het volume vanaf de 1^{ste} verdieping is < dan de afstand tot de perceelsgrens.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter, de kenmerkende verschijningsvorm en de identiteit van Bree centrum te versterken. In het binnengebied kan gekozen worden voor platte daken.</p> <p>Om iedere woonentiteit volwaardig wooncomfort te kunnen geven wordt een private buitenruimte van 10 % van de netto-vloeroppervlakte aansluitend aan de leefruimten voorzien.</p> <p>Het masterplan zal weergeven op welke wijze de bovenstaande randvoorwaarden worden vertaald in een project. Het masterplan is een informatief document voor de vergunning verlenende overheid met het oog op het beoordelen van de ver-</p> | <p>45° regel toepassen ivf lichten en zichten op de grenzen tussen art. 3.4 met art. 3.3 en art. 3.6.</p> <p>Dakvorm hellend langsheen de hoofdstraten, plat en/of hellend in de binnengebieden.</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren toegelaten.</p> <p>Vrijblijvende zijgevels als volwaardige gevel afwerken.</p> <p>Minimum 10% v/d totale oppervlakte per wooneenheid is buitenruimte.</p> <p>Opmaak van masterplan gekoppeld aan een omgevingsanalyse verplicht.</p> | <p>enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.</p> <p>Bij geen akkoord met de betreffende eigenaars wordt de 45°-regel toegepast tov de eerste bouwlaag ter hoogte van de grenzen van de projectzone met de zone voor tuinen en bijgebouwen (art. 3.6) en de inbreidingszone voor handel en ondersteunende functies (art. 3.3) tenzij het bestaande, vergunde gabariet behouden wordt in functie van een verbouwing.</p> <p>Dakvorm De gebouvvolumes op de randen van het bouwblok, belendend aan de historische hoofdstraten (Wallen, Vrijthof, Markt, Hoogstraat, Kloosterstraat, Gerdingenstraat, Opitterstraat, Nieuwstadstraat, Vaesstraat, Meinestraat en Merisstraat) worden uitgevoerd in hellende daken tenzij dat in de bijzondere voorschriften hier een uitzondering wordt op toegelaten. In de tussenliggende zone zijn hellende daken (tussen de 40° en 52°) en/of platte daken toegelaten.</p> <p>Kelders en parkeren Kelders en ondergronds parkeren worden toegelaten in zoverre de toegang tot de ondergrondse parking opgelost wordt in een gebouwd volume binnen de projectzone of via een inritzone naar het publiek domein en voldaan wordt aan de algemene bepalingen mbt parkeren. Bij het bouwen van meer dan 2 wooneenheden dient minimum 1 parkeerplaats per wooneenheid op privaat domein te worden voorzien. Bij handel, diensten, horeca en vrije beroepen dient er minimum 1 pp. per 100 m² te worden voorzien bij handelspanden groter dan 600 m².</p> <p>De vrijblijvende zijgevels worden als een volwaardige voorgevel afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen.</p> <p>Buitenruimte Elke wooneenheid heeft een private buitenruimte van minimum 10% van de netto-vloeroppervlakte van de wooneenheid in de vorm van een tuin, terras of patio.</p> <p>Realisatie Bij vergunningsaanvragen die structurele werken of handelingen beogen wordt een masterplan gevoegd. Het masterplan geeft, gekoppeld aan een omgevingsanalyse, ook de inpassing binnen de bestaande context aan met vooral aandacht voor de aansluitingen</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| <p>gunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.</p> <p>Door de ongedefinieerde plaatsing van de bouwvolumes en lichten en zichten binnen de projectzones dient bij de nadere uitwerking van een projectzone steeds een inzichtelijke aftoetsing te gebeuren waaruit blijkt dat er rekening wordt gehouden met de privacy van de bewoners.</p> <p>Door het verplichten van een openbaar onderzoek voor alle aanpalende eigenaars is er steeds een wettelijk vastgestelde procedure ingelast waar de aanpalende op de hoogte gesteld wordt van de concrete inhoud van een ontwikkeling van de projectzone en op deze manier zijn belangen inzake privacy, lichten en zichten kan evalueren.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen waarbij 1 hoofdmateriaal en maximum 2 bijmaterialen worden toegelaten.</p> <p>Gezien de oppervlakte van de projectzone wordt de ontwikkeling van de projectzone steeds als een architectonisch samenhangend geheel afgewerkt. Tijdelijke wachtgevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. Bij een gefaseerde ontwikkeling worden de vrijgekomen geveldelen van bestaande bebouwing afgewerkt door de laatstbouwende in gevelmaterialen die aansluiten op de reeds gebruikte gevelmaterialen om zo tot een esthetisch en architectonisch verantwoord geheel te komen.</p> | <p>Toets op aantonen van respect voor privacy bewoners.</p> <p>Verplicht openbaar onderzoek voor aanpalende eigenaars.</p> <p>Welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Maximum 30% andere gevelmaterialen.</p> <p>Een gefaseerde ontwikkeling wordt steeds beschouwd als een architectonisch samenhangend geheel.</p> | <p>op de bestaande kroonlijsten en dakhellingen van de belendende bestaande gebouwen. Het masterplan heeft steeds betrekking op gans de projectzone en maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een bestaande, een aangepast of een nieuw masterplan bevatten. Bij iedere vergunningsaanvraag dient er een toets te gebeuren waarin omschreven wordt op welke manier het strategisch project rekening houdt met de privacy van de bewoners.</p> <p>Enkele ontwikkeling of vergunningsaanvraag binnen een strategische projectzone wordt gekoppeld aan een verplicht openbaar onderzoek voor alle aanpalende eigenaars.</p> <p>Materiaalgebruik Alle zichtbaar blijvende delen dienen uitgevoerd te worden in welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 30% van het zichtbare gevelvlak innemen. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van de gevel en past voor wat kleurshakering betreft in de omgeving. De dakmaterialen van de platte daken zijn groendaken of terrassen.</p> <p>Bij de gefaseerde ontwikkeling van de bebouwing wordt steeds naar een architectonisch samenhangend geheel gestreefd tussen de aansluitende bouwvolumes. De zichtbaar blijvende delen van de mandelige muur worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de hoofdvolumes afgewerkt.</p> |
|---|---|---|

Projectzone A

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|--|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| <p>De zone omvat de huidige Post en de 2 aansluitende woningen in de Meinesstraat. De Post gaan op termijn weg. De Hoogstraat vormt onderdeel van het kernwinkelgebied en de projectzone vormt de aanzet van het kernwinkelgebied ter hoogte van Malta. Hier wordt ruimte voorzien voor minimum 1 trekker. De voorkeur wordt gegeven aan een ondergrondse parkeergarage. Door de ligging aan de wallen zijn op de verdieping naast wonen tevens diensten en vrije beroepen mogelijk.</p> | <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de 1^{ste} verdieping, ondergronds parkeren, op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen.</p> | <p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones is handel of horeca verplicht aan de zijde van de Hoogstraat en bedraagt de effectieve verkoopsoppervlakte maximum 2500 m². Op gelijkvloers in het binnengebied zijn lossen en laden, private buitenruimte en parkeren toegelaten; ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten. Boven de 1^{ste} verdieping vormt wonen de hoofdbestemming. Vrije beroepen zijn hier voor maximum 30% toegelaten.</p> |
| <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Witte Torenwal wordt het gabariet van max. 3 bouwlagen met een hellend dak gerespecteerd. Aan de zijde van de Meinesstraat en Hoogstraat wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande bebouwing in de Meinesstraat (2 bouwlagen met hellend dak) en in de Hoogstraat (3 bouwlagen plat dak). Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte projectzone 1859 m². Maximale vloeroppervlakte 4275 m². De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerp stedenbouwkundig onderzoek. Het aantal wooneenheden is gerelateerd aan een binnenstedelijke context op het niveau van Bree centrum.</p> | <p>Maximum 3 bouwlagen aan de zijde van de Witte Torenwal, aansluitend op belendende bebouwing. De blinde gevel van Malta met volwaardige gevelsteen afwerken. Aan de zijde van de Meinesstraat/ Hoogstraat maximum 3 bouwlagen met aansluiting op de belendende bebouwing.</p> <p>Maximale B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Meinesstraat en Hoogstraat.</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>Bouwhoogte Hoofdgebouw aan de zijde van de Witte Torenwal maximum 3 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit op het vooropgestelde gabariet langs de binnenzijde van de Wallen. De blinde gevel van de bestaande hoogbouw 'Malta' wordt met een volwaardige gevelsteen afgewerkt. Hoofdgebouw aan de zijde van de Hoogstraat/ Meinesstraat maximum 3 bouwlagen.</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex B/T = maximum 0,95 V/T = maximum 2,3. Minimum 10 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Meinesstraat en Hoogstraat worden op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep volledig dichtgebouwd. Een aansluiting op kroonlijst van de belendende bebouwing in de Meinesstraat is verplicht.</p> |

| | | |
|---|--|---|
| <p>In functie van de kenmerkende verschijningsvorm en identiteit van Bree worden hellende daken voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten. Bij aansluitingen op bestaande bebouwing kan een aansluiting met een plat dak gebeuren. Tevens kan voor de bebouwing in de binnengebieden gekozen worden voor platte daken.</p> <p>De Hoogstraat is een kernwinkelstraat en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autoarm te worden. De Meinestraat is een éénduidige woonstraat. In beide straten wordt het zwaar verkeer en bezoekersparkeren maximaal geweerd. De Witte Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting en wordt dan ook als ontsluiting voor het zwaarverkeer en de toegang tot de ondergrondse parking voorzien.</p> | <p>Dakvorm plat en/of hellend met een aansluiting op de bestaande dakvorm op de belendende percelen.</p> <p>Een ontsluiting van grote aantallen auto's en zwaar verkeer niet via Meinestraat en Hoogstraat.</p> <p>Minimum 40 pp oplossen op eigen terrein.</p> <p>Vrijblijvende zijgevel aan Witte Torenwal als volwaardige gevel afwerken.</p> | <p>Dakvorm Een aansluiting van platte daken en of hellende daken op het gabarriet langs de Hoogstraat en Witte Torenwal een aansluiting op de bestaande hellende daken in de Meinestraat. In de tussenliggende zone zijn hellende en/of platte daken toegelaten.</p> <p>Ontsluiting en lossen en laden De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Witte Torenwal. Het lossen en laden dient te gebeuren in het binnengebied.</p> <p>Kelders en parkeren In aanvulling op de algemene bepalingen van de projectzones dient binnen deze projectzone bij nieuwbouw het parkeren ondergronds opgelost te worden met minimum 40 parkeerplaatsen en dient de helling naar de ondergrondse parking opgelost te worden in het gebouwd volume binnen de projectzone of aan te sluiten op bestaande parkeerkelder.</p> <p>De vrijblijvende zijgevel aan de Witte Torenwal wordt als een volwaardige voorgevel afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen en ramen op minimum 1,90 m van de laterale perceelsgrens boven het maximum gabarriet van de belendende woning.</p> |
|---|--|---|

Projectzone B


| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Het betreft een lokatie die onderdeel vormt van ene prioritair te ontwikkelen inbreidingsgebied. Conform het GRS dienen hier 5 wooneenheden gerealiseerd te worden. Vooral de garageboxen in het niet afgesloten binnengebied direct aansluitend aan het park van de dekenij vormt reeds jaren een kanker. Aan de zijde van de | Inclusief gestructureerd parkeren en lossen en laden. Gecommercialiseerd | In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones is handel of horeca verplicht aan de zijde van de Hoogstraat en bedraagt de effectieve verkoopsooppervlakte maximum 1515 m ² Op gelijkvloers in het binnengebied zijn lossen en laden, private |

| | | |
|--|--|--|
| <p>Hoogstraat is binnen het bestaande volume Blokker gesitueerd terwijl op verdiep de mogelijkheid is voor wonen. De voorkeur wordt gegeven aan een ondergrondse parkeergarage. Door de ligging in het kernwinkelgebied wordt de voorkeur gegeven aan een trekker. Om het wonen in het centrum attractief te maken wordt op verdieping wonen met zicht op het park aan de achterzijde en kunnen aan de Hoogstraat diensten en vrije beroepen een invulling krijgen op verdiep.</p> | <p>gelijkvloers, op verdieping wonen, diensten of vrije beroepen ondergronds parkeren met lift.</p> | <p>buitenruimte en parkeren toegelaten. Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten. Op de verdiepingen vormt het wonen de hoofdbestemming in de vorm van minimum 11 wooneenheden. Vrije beroepen en diensten zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| <div data-bbox="185 379 981 580" data-label="Image"> </div> <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Hoogstraat wordt het overwegende gabariet van maximum 3 bouwlagen met hellend dak gerespecteerd. Aan de zijde van het park van de Dekenij wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met het beschermde bouwvolume op het kadastrale perceel 538^E (2 bouwlagen met hellend dak). Het commerciële gelijkvloers ter hoogte van de Hoogstraat en de doorsteek naar de Vaesstraat heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte zone 2179 m². maximale vloeroppervlakte 3399 m². Om zowel toegang tot de ondergrondse garage te kunnen nemen als het lossen en laden intern in het bouwblok te kunnen organiseren vanuit de servitude in het park van de Dekenij wordt maximum 68% van de oppervlakte bebouwd. Aan de zijde van de Hoogstraat en de doorsteek naar de Vaesstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal winkel en parkfront. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 1,56 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren. De</p> | <p>Bouwhoogte aan de zijde van de Hoogstraat 3 bouwlagen met kroonlijst aansluitend op het bouwvolume aan de overzijde van de Vaesstraat. Aan het park van de Dekenij maximum 2 bouwlagen met hellend dak in ruimtelijke samenhang met het beschermde woonhuis op kadastraal perceel 538E.</p> <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Hoogstraat en Vaesstraat.</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>Bouwhoogte Hoofdgebouw aan de zijde van de Hoogstraat heeft maximum 3 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit naar hoogte op de kroonlijst van het bouwvolume aan de overzijde van de Vaesstraat. Aan de zijde van het park van de Dekenij wordt naar kroonlijst aangesloten op het beschermde pand met een kroonlijsthoogteverschil van maximum 0,6 m. Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.</p> <p>Maximale vloerindex B/T = maximum 0,68 V/T = maximum 1,56 Minimum 11 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Hoogstraat en Vaesstraat worden op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep maximaal bebouwd, enkel met een visueel afsluitbare toegang naar een centraal in het bouwblok gesitueerde los en laadzone. Een samenhangend gabariet met het gabariet aan de overzijde van de doorsteek naar de Vaesstraat aan de zijde van de Hoogstraat</p> |

| | | |
|--|--|--|
| <p>V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het maximum aantal wooneenheden is gerelateerd aan een invulling van stedelijke woningen die een aansluiting krijgen met het wonen boven winkels in de Hoogstraat en de verschijningsvorm omheen het park van de Dekenij.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs het openbaar domein om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. Voor de bebouwing in de binnengebieden kan gekozen worden voor platte daken.</p> <p>De Hoogstraat is kernwinkelstraat en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autoarm te worden. De doorsteek naar het park van de Dekenij is voetgangersverbinding terwijl de Vaesstraat een woonstraat is. In deze straten wordt het zwaar verkeer en bezoekersparkeren maximaal geweerd. De ontsluitingsservitude langs het park van de Dekenij is uitzonderlijk de ontsluiting voor de bevoorradiging van de handelspanden langs de Hoogstraat.</p> <p>Ondergrondse garages worden toegelaten om het parkeren van het wonen en de commerciële functies op te lossen. Door een lift in het hoofdvolume te voorzien wordt het mogelijk om het gelijkvloers maximaal in te vullen voor commerciële trekker aan de zijde van de Hoogstraat en het lossen en laden voor een groot deel van de handelspanden binnen het bouwblok op te lossen.</p> | <p>Dakvorm verplicht hellend aan de zijde van de Hoogstraat, de doorsteek en het park van de Dekenij Nok op maximum 6 m boven kroonlijst</p> <p>Een ontsluiting van auto's en zwaar verkeer niet via de Hoogstraat, de doorsteek tussen Hoogstraat en Vaesstraat en Vaesstraat</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren zijn toegelaten mits de toegang voor parkeren opgelost wordt door toegang in het bouwvolume.</p> | <p>enerzijds en een samenhangend gabarriet met het beschermd volume op het kadastrale perceel 538^E wordt vooropgesteld.</p> <p>Dakvorm Hellende daken zijn verplicht. Ifv een beperkt accent kan een plat dak toegelaten worden.</p> <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de servitude langs het park van de Dekenij. Het lossen en laden dient te gebeuren in het binnengebied.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden met minimum 11 parkeerplaatsen.</p> <p>Ondergronds parkeren In afwijking van de algemene voorschriften van de projectzones wordt het ondergronds parkeren toegelaten in zoverre de toegang naar de ondergrondse parking gebeurt via de Vaesstraat in een gebouwd volume binnen de projectzone.</p> |
|--|--|--|

Projectzone C


| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|----------------------|----------------------|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |

| | | |
|--|---|---|
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| <p>De zone omvat de huidige Breughelzaal die enerzijds uitbreidingsbehoefte heeft en anderzijds een aansluitend horecagedeelte wenst uit te bouwen aan de zijde van de Opitterstraat. Aan de zijde van de Stationswal wordt het lossen en laden georganiseerd. Vanuit de visie van het promoten van wonen boven winkels en het leefbaarhouden van de binnenstad wordt aan de zijde van de Opitterstraat en de zijde van de Stationswal het wonen vooropgesteld. In functie van de socio-culturele of publieke gemeenschapsvoorzieningen kunnen diensten, kantoren en vrije beroepen een mogelijke invulling zijn aan de zijde van de Stationswal.</p> | <p>Hoofdbestemming Naast algemene bestemmingen tevens Socio-culturele voorzieningen.</p> | <p>Naast de algemene bestemmingen zijn tevens socio-culturele voorzieningen, toegestaan. Lossen en laden via de Stationswal. Op verdieping vormt wonen aan de Stationswal de hoofdbestemming. Vrije beroepen of diensten zijn hier voor maximum 30% toegelaten.</p> |
| | | Inrichting en bebouwingsvoorschriften |
|  <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Stationswal wordt het gabariet van het bestaande bebouwing opgetrokken met maximum 1 bouwlaag. Aan de zijde van de Opitterstraat wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande bebouwing (2 bouwlagen met hellend dak in transformatie naar 3 bouwlagen hellend dak). Het gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m. Het volume in het binnenbouwblok heeft de bouwhoogte ifv zijn specifieke socio-culturele invulling waarbij wel rekening gehouden worden met lichten en zichten en bezonning van de leefvertrekken op verdieping.</p> <p>Oppervlakte zone 1171 m². Maximale vloeroppervlakte 2810 m². Om naar een maximale uitbreiding van de Breughelzaal te kunnen gaan wordt de totale oppervlakte maximaal bebouwd. Aan de zijde van de Stationswal en de Opitterstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal aaneensluitend gevelfront. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing en de programmatische invulling van de Breughelzaal wordt de V/T op maximum 2,4 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om bezonning en privacy naar belendende</p> | <p>Bouwhoogte aan de zijde van de Stationswal 3 bouwlagen. Geïntegreerde dakuitbouw mogelijk. Aan de zijde van de Opitterstraat maximum 3 bouwlagen met hellend dak.</p> <p>V/T en B/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Opitterstraat en Stationswal</p> | <p>Bouwhoogte Hoofdgebouw aan de zijde van de Stationswal maximum 3 bouwlagen. Hoofdgebouw aan de zijde van de Opitterstraat maximum 3 bouwlagen met hellend dak.</p> <p>Maximale terrein en vloerindex B/T = maximum 1,00 V/T = maximum 2,40 Minimum 3 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Opitterstraat en Stationswal worden op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep volledig dichtgebouwd. Een aansluiting op kroonlijst van de belendende bebouwing aan de Stationswal wordt vooropgesteld.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>daktuinen te verzekeren. De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek en het voorontwerp voor de Breughelzaal.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. In het binnengebied kunnen plat daken toegelaten worden om naar een maximale bezonning en bruikbare oppervlakte van het binnengebied te krijgen.</p> <p>De Opitterstraat is kernwinkelstraat en moet haar huidige autoarm karakter behouden. De Stationswal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Stationswal de ontsluiting van de groot en zwaar verkeer voor het cultuurcentrum en de toegang tot een eventuele ondergrondse parking te voorzien.</p> | <p>Dakvorm hellend aan de randen van het bouwblok plat en/of hellend in binnengebied.</p> <p>In de Opitterstraat en Stationswal ligt de nok op maximum 6 m boven kroonlijst.</p> <p>Een ontsluiting van groot en zwaar verkeer ifv de socio-culturele, gemeenschapsvoorziening via de Stationswal. Handel en horeca aan de Opitterstraat via deze straat.</p> <p>Parkeren en laden en lossen worden uitzonderlijk toegelaten in het aangrenzende openbaar domein</p> | <p>Dakvorm Hellende daken verplicht aan de randen van het bouwblok (zijde Stationswal en Opitterstraat). Platte, hellend en/of een volumespel van beide in het binnengebied. Aan de zijde van de Stationswal wordt over maximum 50% van het dakvlak een geïntegreerde dakuitbouw toegelaten. Aan de zijde van de Opitterstraat wordt door het sterk gedifferentieerd karakter de nok op maximum 6 m boven de kroonlijst voorzien.</p> <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Stationswal en kan voor de horeca/handel in de Opitterstraat gebeuren via de Opitterstraat.</p> <p>Parkeren en laden en lossen Voor de culturele invulling wordt het parkeren opgelost op de Stationswal. Voor de ondersteunende handel, horeca, diensten, vrije beroepen en kantoren en het wonen wordt het parkeren opgelost binnen een straal van 100 m of in de belendende projectzone. Bij volledige nieuwbouw kan geopteerd worden om ondergronds parkeren in samenhang met de ontwikkeling van de belendende projectzone te voorzien.</p> |
|---|--|--|

Projectzone D

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| De zone omvat 2 woningen aan de zijde van de Stationswal en 2 handelspanden met bewoning boven aan de zijde van de Opitterstraat. Door het verder uitdeinen van het kernwinkelgebied langs de | Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de | In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones is handel of horeca verplicht aan de zijde van de Opitterstraat, zijn vrije beroepen toegelaten als toegevoegde functie en |

| | | |
|---|---|--|
| <p>Stationswal vanuit de Hoogstraat wordt in functie van het versterken van het handelsdraagvlak van Bree centrum ter hoogte van deze projectzone een voetgangersdoorsteek gerealiseerd waardoor er een uitbreiding van de commerciële oppervlakte in het bouwblok Stationswal,- Hoogstraat – Opitterstraat wordt gerealiseerd. De projectzone creëert ruimte voor 1 grote trekker die zijn voorgevel aan de Opitterstraat heeft en het lossen en laden langs de Stationswal of een open winkelstraat met 3 of 4 kleinere units van tussen de 450 m² en 600 m². Bij nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan een ondergrondse parkeergarage.</p> <p>Door de ligging aan de wallen is op verdieping naast wonen tevens diensten en vrije beroepen een mogelijke invulling.</p> <p>De bestemmingen dienen in aanvulling te zijn op het bestaande aanbod in Bree centrum.</p> | <p>1^{ste} verdieping, ondergronds parkeren op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen</p> | <p>bedraagt de effectieve verkoopsoppervlakte maximum 1500 m². Op gelijkvloers in het binnengebied zijn lossen en laden, private buitenruimte en parkeren toegelaten. Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten.</p> |
|  <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Stationswal wordt het kenmerkende gabariet van het bestaande bebouwing versterkt naar meer stedelijkheid. Aan de zijde van de Opitterstraat wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande bebouwing in deze kernwinkelstraat (2 à 3 bouwlagen hellend dak).</p> <p>Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdieping een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte zone 1826 m². Maximale vloeroppervlakte 3652 m². Om zowel toegang tot de ondergrondse garage te kunnen nemen of het lossen en laden te kunnen organiseren vanuit de Stationswal of een doorsteek wordt maximum 85% van de oppervlakte bebouwd. Aan de zijde van de Stationswal en Opitterstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ivf het garanderen van een maximaal woon- en winkelfront tenzij een kwalitatieve open voetgangersverbinding tussen de Stationswal en Opitterstraat wordt gerealiseerd. Ivf de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 1,85 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren. De V/T en B/T zijn</p> | <p>Bouwhoogte aan de zijde van de Stationswal en Opitterstraat maximum 3 bouwlagen in samenhang op de belendende bebouwing .</p> <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Stationswal en Opitterstraat met mogelijkheid om</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>Bouwhoogte Hoofgebouw aan de zijde van de Stationswal en Opitterstraat maximum 3 bouwlagen.</p> <p>Maximale terrein en vloerindex B/T = maximum 0,85 V/T = maximum 1,85 (+2 is enkel aan de zijde van de Opitterstraat toegelaten). Minimum 9 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Stationswal en Opitterstraat kunnen op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdieping volledig dichtgebouwd worden. De mogelijkheid om een voetgangersdoorsteek te realiseren met een semi-publiek karakter om een bijkomende winkellus te creëren is mogelijk maar niet verplicht.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>een maximum afgeleid uit ontwerp stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>De Opitterstraat is de belangrijkste kernwinkelstraat en moet de mogelijkheid behouden om autoarm te blijven. Het zwaar verkeer en bezoekersparkeren worden hier maximaal geweerd. De Stationswal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Stationswal dan ook het lossen en laden en de eventuele toegang tot de ondergrondse parking te voorzien.</p> | <p>open voetgangersdoorsteek te realiseren.</p> <p>Een ontsluiting van grote aantallen auto's en zwaar verkeer niet via Opitterstraat.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> | <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden en toegang tot een eventuele ondergrondse parkeergarage dient te gebeuren via de Stationswal.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient de verplichte parkeerbehoefte voor minimum 50% ondergronds binnen de projectzone opgelost te worden.</p> |
|--|---|---|

Projectzone E

| Informatief gedeelte | Verordend gedeelte | |
|--|--|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| <p>De zone omvat het Michielshuis en sluit aan op de kapel van het beschermde voormalige Michielscollege (huidige stadhuis). Het betreft een onderdeel van een projectzone binnen het van toepassing zijnde BPA 'centrum' Herziening (MB van 20-11-2000) en is tot op heden niet ontwikkeld. De ruimtelijke situering binnen het centrum maken dat het een projectzone is die een sterke centrumondersteunende functie moet krijgen die een ondersteuning biedt voor de horeca op het Vrijthof, de handel in het kernwinkelgebied en de administratieve functie in het Stadhuis.</p> <p>De voorkeur wordt gegeven aan een invulling die de ruimtelijke en functionele aansluiting op de belendende ondergrondse parking versterkt.</p> <p>Door de ligging in het centrum aansluitend aan de Markt en het Vrijthof kunnen op verdieping naast wonen tevens diensten, horeca, socio-culturele en gemeenschapsvoorzieningen een mogelijke invulling vormen.</p> | <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de -1 verdieping of de 1^{ste} verdieping, ondergronds parkeren op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen.</p> | <p>In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones is handel of horeca verplicht aan de zijde van de Markt met een effectieve verkoopsoppervlakte van maximum 3000 m²</p> <p>Op gelijkvloers zijn geïntegreerd lossen en laden aan de zijde van de Witte Torenwal en publieke buitenruimte toegelaten. Gezien het publieke karakter worden geen private buitenruimten of parkeren toegelaten op het gelijkvloers.</p> <p>In afwijking van de algemene bestemmingen voor de projectzones worden ondergronds, naast parkeren als uitbreiding van de bestaande parking, tevens commerciële, socio-culturele of publieke functies toegelaten.</p> <p>Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| | | Inrichting en bebouwingsvoorschriften |



De voorgestelde bouwhoogte werd volledig geënt op de beschermde gebouwen (Michielshuis en stadhuis). Er wordt naar een maximale ondersteuning in volumeopbouw en beeldwaarde van de beschermde gebouwen gestreefd. Aan de zijde van de Witte Torenwal wordt het gabariet van het beschermde stadhuis ondersteunt. Aan de zijde van de Markt en het Vrijthof wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met respectievelijk het Michielshuis en de kapel van het stadhuis. Het gelijkvloers heeft een vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte van minimum 2,60 m hebben.

Oppervlakte zone 1520 m². maximale vloeroppervlakte 4332 m² exclusief de bruikbare oppervlakte onder maaiveldniveau. Om een kwalitatieve doorsteek te maken tussen de Markt en de Witte Torenwal en de beschermde gevel van de Kapel van het stadhuis voldoende ademruimte te geven wordt maximum 75% van de oppervlakte bebouwd.

Michielshuis behouden en integreren binnen een ruimtelijk samenhangend geheel. Sterke ruimtelijke interactie bewerkstelligen met het beschermde Stadhuis.

Gevel van de beschermde kapel van het stadhuis ademruimte geven. Kwalitatieve voetgangersdoorsteek tussen Markt en Witte Torenwal via het poortgebouw van Michielshuis

Bouwhoogte aan de zijde van de Witte Torenwal 4 bouwlagen met een kroonlijst ondergeschikt aan de beschermde en te behouden gebouwen. Aan de zijde van de Markt en het Vrijthof maximum 3 bouwlagen met aansluiting een verantwoorde aansluiting op de beschermde en te behouden gebouwen.

Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.

Gesloten straatwand over gelijkvloers, 1^{ste}

Het Michielshuis dient behouden en ruimtelijke verankerd te worden met het stedelijk weefsel.

Aan de zijde van de Markt en het Vrijthof dient een gevelwand met een gesloten karakter de aansluiting op de beschermde gebouwen te ondersteunen; uitkragende terrassen worden niet toegelaten. Eender welke nieuwe bebouwing dient steeds beeldversterkend op de beschermde gebouwen te werken en steeds een geïntegreerd onderdeel te vormen in de totaalvisie van de projectzone. Instandhoudingswerken, restauratie en renovatiewerken zijn toegestaan voor het Michielshuis.

Langsheen de kapel van het huidige stadhuis blijft voldoende afstand verzekerd om de toegang tot de ondergrondse parking te verzekeren voor de zwakke weggebruiker en de gevel van de kapel voldoende ademruimte te geven.

Een voetgangersdoorsteek met een openbaar karakter tussen de Markt en de Witte Torenwal wordt geïntegreerd als een kwalitatieve buitenruimte onder het bestaande poortgebouw van het Michielshuis door.

Bouwhoogte

Hoofdgebouw heeft een volumeopbouw dat ondergeschikt blijft aan het stadhuis aan de zijde van de Witte Torenwal (maximum 4 bouwlagen met een kroonlijst die ondergeschikt blijft aan de kroonlijst van de belendende kapel van het stadhuis en een nok of maximale hoogte die minstens 1 m onder de nok van de bestaande bebouwing.

Hoofdgebouw aan de zijde van het Vrijthof en de Markt maximum 3 bouwlagen met een kroonlijst die niet boven de kroonlijst van het Michielshuis uit komt en een nok die dakuitbouwen zijn toegelaten op minimum 3,5 m achter de voorgevelbouwlijn met een breedte van maximum 1/3 van de nieuwe gevel.

Technische installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval de beeldwaarde vanuit het openbaar domein (Markt, Vrijthof, Witte Torenwal,...) negatief beïnvloeden.

Maximale terrein- en vloerindex

B/T = maximum 0,75

V/T = maximum 2,86

Minimum 8 wooneenheden verplicht.

De straatwand aan de zijde van de Markt en het Vrijthof worden op maaiveldniveau, 1^{ste} en 2^{de} verdiep volledig dichtgebouwd in res-

| | | |
|---|---|--|
| <p>Aan de zijde van de Markt en het Vrijthof wordt het perceel volledig dichtgebouwd in respect met de beschermde en de te behouden gebouwen. Ifv de maximale interactie en ondersteuning van het Michielshuis en beschermde volume van het stadhuis wordt de V/T op maximum 2,65 boven maaiveld voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om kwalitatieve buitenruimte te creëren. De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. In functie van het realiseren van een hedendaagse aansluiting op de sterke historisch geladen context zonder over te maken gaan naar historiserende architectuur kan een volumespel van platte daken aan de zijde van de Witte Torenwal verantwoord worden.</p> <p>De Markt en het Vrijthof zijn onderdeel van het kernwinkelstraat en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autovrij te worden. Het Vrijthof is een eenduidig verblijfsgebied. Op het Vrijthof en de Markt wordt het zwaar verkeer en bezoekersparkeren maximaal geweerd. De Witte Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Witte Torenwal dan ook het zwaarverkeer en de toegang tot de ondergrondse parking te voorzien.</p> <p>De zeer strategische situering direct aansluitend aan het beschermde voormalige St-Michielscollege (stadhuis) en het te behouden Michielshuis en het gegeven dat er na meer dan 10 jaar</p> | <p>en 2^{de} verdieping aan de zijde van de Markt en het Vrijthof.</p> <p>Aan de zijde van de Markt hellend. Aan de zijde van het Vrijthof en de Witte Torenwal plat en/of hellend. In een verantwoord volumespel ondersteunend aan het stadhuis en het Michielshuis. Nok ondergeschikt aan de nok van de kapel van het stadhuis.</p> <p>Een ontsluiting van grote aantallen auto's en zwaar verkeer niet via Markt of het Vrijthof.</p> <p>Parkeren ondergronds oplossen op eigen terrein binnen de projectzone of in belendende.</p> <p>Bijzondere aandacht voor de ruimtelijke inpassing tussen histo-</p> | <p>pect met de beschermde en te behouden gebouwen. De kroonlijst blijft ondergeschikt aan de kroonlijst van het Michielshuis aan de Markt, aan het Vrijthof blijft de kroonlijst ondergeschikt aan deze van de beschermde kapel van het St-Michielscollege.</p> <p>Dakvorm Aan de zijde van de Markt zijn hellende daken verplicht. Over de resterende volume zijn platte daken, hellende daken of een verantwoord samenspel van platte en hellende daken toegelaten in zoverre ze een ruimtelijk samenhangend volumespel versterken en ondergeschikt blijven aan het dakvolume van de beschermde gebouwen in de directe omgeving (stadhuis en Michielshuis).</p> <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Witte Torenwal. Het lossen en laden dient in de projectzone of er direct oopaansluitend te gebeuren.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden ifv een uitbreiding van de bestaande ondergrondse parking of dienen parkeerplaatsen afgekocht te worden in de belendende ondergrondse parking.</p> <p>Realisatie Door de complexiteit van de site en zijn sterke historische en cultureel geladen context wordt bijzondere aandacht besteed aan volumeopbouw, bouwhoogte, materiaalgebruik en interactie met de</p> |
|---|---|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p>binnen deze projectzone geen particulier initiatief heeft plaatsgevonden wordt bij ontwikkeling van deze projectzone bijzondere aandacht besteed aan de ruimtelijke en architecturale verankering met de sterk historisch geladen context van de directe omgeving. Een uitgebreid masterplan, een architectuurwedstrijd of een open oproep vormen voorbeelden om weer te geven op welke wijze de bovenstaande randvoorwaarden worden vertaald in een project. Het masterplan, open oproep of architectuurwedstrijd heeft steeds betrekking op gans de projectzone en maakt deel uit van het dossier betreffende aanvraag van stedenbouwkundige vergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen.</p> | <p>risch sterk geladen gebouwen.</p> | <p>directe omgeving. Er wordt bij iedere bouwvergunning steeds een gedetailleerd inzicht gegeven in volumeopbouw, de functieinvulling, de beeldkwaliteit en de ruimtelijke aansluiting/interactie met de belendende te behouden en beschermde gebouwen. Bijzondere aandacht voor de inpassing binnen de bestaande context met vooral aandacht voor de aansluitingen op de bestaande kroonlijsten en dakhellingen van de belendende bestaande gebouwen en de ruimtelijke aansluiting /interactie met het beschermde stadhuis en het Michielshuis.</p> |
| <p>Ondergrondse garages worden toegelaten om het parkeren van het wonen en de commerciële functies op te lossen. De voorkeur wordt echter gegeven om het parkeren op te lossen in de -2 van de belendende openbare parking of op -2 van de projectzone en de -1 onderdeel te laten zijn van een ruimtelijke overgang tussen de publieke ondergrondse parking en het maaiveldniveau. Door de toegang vanuit de bestaande ondergrondse parking te organiseren wordt het mogelijk om het gelijkvloers en de -1 maximaal ifv centrumondersteunende functies in te vullen. Het lossen en laden wordt opgelost in het bouwvolume om de ruimtelijke en verblijfskwaliteit in de aansluitende buitenruimte niet te belasten.</p> | <p>Kelders, ondergrondse gebruiksruimten met voldoende natuurlijk daglicht en ondergronds parkeren zijn toegelaten mits de helling bij het parkeren opgelost wordt in het bouwvolume.</p> | <p>De toegang tot deze ondergrondse parkeergarage wordt voorzien vanuit de bestaande ondergrondse parkeergarage aansluitend op de projectzone of vanuit de Witte Torenwal. Toegang naar een ondergrondse parkeergarage vanuit de Markt voor gemotoriseerd verkeer is niet toegelaten.</p> |


Projectzone F

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| <p>De zone omvat aan de zijde van de Gerdingenstraat/Markt 2 handelszaken en een architectenbureau; aan de zijde van de Witte Torenwal een leegstaande cinemacomplex. Het cinemacomplex staat te koop. De Gerdingenstraat/Markt wordt opgewaarderd tot onderdeel van het kernwinkelgebied en de projectzone vormt een versterking van het kernwinkelgebied richting Gerdingenstraat. Hier wordt ruimte voorzien voor minimum 1 trekker. Door de directe nabijheid wordt de noodzakelijke parkeerbehoefte afgekocht in de openbare parking aan het Vrijthof of wordt een on-</p> | <p>Incl. Centrum ondersteunende publieke functies zoals feestzaal, cinema, congress faciliteiten</p> <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de</p> | <p>In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones is handel of horeca verplicht aan de zijde van de Markt met een effectieve verkoopsoppervlakte van maximum 1800 m².</p> <p>Op gelijkvloers in het binnengebied zijn lossen en laden, private buitenruimte en parkeren toegelaten. Aan de zijde van de Witte Torenwal zijn naast de huidige invulling als cinema tevens centrum ondersteunende functies zoals feestzaal, cinema en congressfaciliteiten toegelaten.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>dergrondse parkeergarage gerealiseerd die ontsloten wordt via de bestaande ondergrondse parking aan het Vrijthof. Door de ligging aan de wallen is op verdieping naast wonen tevens diensten en vrije beroepen een mogelijke invulling.</p> | <p>1^{ste} verdieping, ondergronds parkeren, op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen.</p> | <p>Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten. De woonfunctie is verzekerd. Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| <div data-bbox="185 288 840 678" data-label="Image"> </div> <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Witte Torenwal wordt het gabariet opgetrokken tot maximum 3 bouwlagen. Aan de zijde van de Gerdingenstraat/ Markt wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande bebouwing in de Gerdingenstraat (2 bouwlagen met hellend dak) en in de Markt (3 bouwlagen met hellend dak). Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte zone 1332 m². maximale vloeroppervlakte 2465 m². Om een kwalitatieve voetgangersdoorsteek te kunnen realiseren vanuit de ondergrondse publiek parking aan het Vrijthof naar het winkelgebied ter hoogte van de Gerdingenstraat/Nieuwstadstraat. Aan de zijde van de Stationswal wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal gevelfront. Aan de zijde van de Gerdingenstraat/Markt wordt de bestaande verschijningsvorm ondersteunt. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 1,85 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren. De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal</p> | <p>Bouwhoogte aan de zijde van de Witte Torenwal maximum 3 bouwlagen. Aan de zijde van de Gerdingenstraat 2 bouwlagen, aan sluitend aan de Markt maximum 3 bouwlagen met aansluiting op de belendende bebouwing.</p> <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Stationswal en Gerdingenstraat/markt met uitzondering van de be-</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>Bouwhoogte Hoofdgebouw aan de zijde van de Witte Torenwal maximum 3 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit op de bestaande bebouwing. Hoofdgebouw aan de zijde van de Gerdingenstraat (2 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit op de kenmerkende bebouwing in de Gerdingenstraat) aan de zijde van de Markt (maximum 3 bouwlagen met hellend dak).</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex B/T = maximum 0,80 V/T = maximum 1,85 (waarvan maximum 0,35 onder het dak aan de zijde van de Markt). Minimum 6 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Witte Torenwal en Gerdingenstraat/Markt wordt op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep volledig dichtgebouwd met uitzondering van het bestaande poortgebouw waaronder een semi-publieke doorgang wordt gerealiseerd. Een aansluiting op kroonlijst van de belendende bebouwing wordt vooropgesteld.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 woongelegenheid per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>De Gerdingenstraat en de Markt worden onderdeel van het kernwinkelgebied. Hier moet de mogelijkheid behouden worden om deze op termijn autoarm te maken. Het zwaar verkeer en bezoekersparkeren wordt hier maximaal geweerd. De Witte Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Witte Torenwal het lossen en laden en de toegang tot de ondergrondse parking voor gemotoriseerd verkeer te voorzien.</p> <p>Ondergrondse garages worden toegelaten om het parkeren van het wonen en de commerciële functies op te lossen. Door de toegang in het hoofdvolume te voorzien wordt de publieke ruimte niet aangetaast en wordt het gelijkvloers voorbehouden voor kwalitatief ingericht voetgangersdomein en handelsoppervlakte. Het lossen en laden wordt om dezelfde reden tevens voor de helft opgelost in het bouwvolume.</p> | <p>staande poort.</p> <p>Verplicht hellende dakvorm aan de Gerdingenstraat/ Markt en Stationswal. In binnengebied plat en/of hellend voor 1^{ste} en 2 bouwlaag Nok op maximum 6 m boven kroonlijst</p> <p>Een ontsluiting van grote aantallen auto's en zwaar verkeer niet via Meinestraat en Hoogstraat.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren zijn toegelaten mits de toegang van het parkeren opgelost wordt in het bouwvolume.</p> | <p>Dakvorm Hellende daken zijn verplicht langs de zijde van de Witte Torenwal en Gerdingenstraat/Markt. In het binnengebied kunnen platte en/of hellende daken toegelaten worden tot een samenhangend geheel.</p> <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Witte Torenwal. Het lossen en laden dient te gebeuren in het binnengebied.</p> <p>Parkeren Aansluitend op de algemene parkeervoorschriften dient bij nieuwbouw het parkeren voor 50% van de verplichte parkeerbehoefte ondergronds opgelost te worden.</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren zijn toegelaten in zoverre de toegang tot de ondergrondse parking opgelost wordt in het gebouwd volume binnen de projectzone of aansluit op de bestaande publiek parking aan het Vrijthof.</p> <p>In afwijking van de algemene voorschriften van de projectzone wordt in de Gerdingenstraat de bepleisterde gevels doorgetrokken met een kleur die aansluit op het bestaande kleurenpallet in de straat. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 30% van het zichtbare gevelvlak innemen.</p> |
|--|---|---|

Projectzone G

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| <p>De zone omvat een braakliggend perceel op de hoek van de Gerdingenstraat en de Witte Torenwal, een ouder woonhuis aan de zijde van de Witte Torenwal en een leegstaand commercieel pand in de Gerdingenstraat. Het betreft een locatie die reeds meer dan 10 jaar een knelpunt vormt in het stedelijk weefsel.</p> <p>De projectzone vormt de aanzet van het kernwinkelgebied ter hoogte van Gerdingenpoort . Hier wordt ruimte voorzien voor minimum 1 trekker die de Gerdingenstraat versterkt als onderdeel van het kernwinkelgebied. Door de beperkte oppervlakte wordt de voorkeur gegeven om het parkeren binnen een straal van 100 m op te lossen. Door de strategische ligging aan de wallen is op verdieping naast wonen tevens handel, diensten en vrije beroepen een mogelijke invulling.</p> <p>De bestemmingen dienen in onderlinge synergie te worden voorzien in één flexibel totaalproject.</p> | <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de 1^{ste} verdieping, op verdieping wonen, handel, diensten en vrije beroepen.</p> | <p>Bestemmingsvoorschriften</p> <p>In aansluiting op de algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones bedraagt de effectieve verkooppoppervlakte maximum 825 m².</p> <p>Ingevolgd de beperkte oppervlakte wordt het laden en lossen toegelaten op de Witte Torenwal.</p> <p>Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten maar is niet verplicht. Wonen dient verzekerd te zijn. Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| | | Inrichting en bebouwingsvoorschriften |
|  <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving en het geschiedkundig gegeven van de Gerdingenpoort op deze locaties. Op de hoek van de Witte Torenwal met de Gerdingenstraat wordt verwezen naar het bouwvolume dat eens de Gerdingenpoort as. Aan de zijde van de Gerdingenstraat wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande kenmerkende bebouwing in de Gerdingenstraat (2 bouwlagen met hellend dak). Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdieping een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte zone 582 m². maximale vloeroppervlakte 1368 m². Om</p> | <p>Bouwhoogte op de hoek van de Witte Torenwal met de Gerdingenstraat maximum 4 bouwlagen met kroonlijst lager dan de nok van de aangrenzende woningen</p> <p>Aansluiting Gerdingenstraat maximum 2 bouwlagen met aansluiting op de belendende bebouwing.</p> | <p>Bouwhoogte</p> <p>Hoekgebouw op de hoek van de Witte Torenwal met de Gerdingenstraat Binnen de uiterste bouwlijn zijn maximum 4 bouwlagen toegelaten. In de resterende zones blijft de kroonlijst lager dan de nok van de belendende woningen.</p> <p>De aansluiting op de bebouwing in de Gerdingenstraat maximum 2 bouwlagen met een hellend dak.</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex</p> |

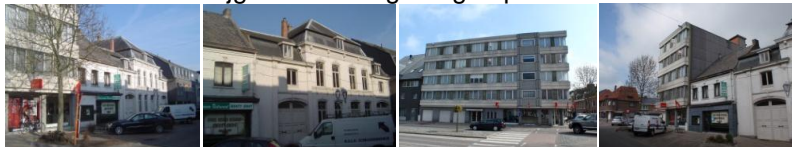
| | | |
|--|--|--|
| <p>bij de realisatie van een totaalproject toegang tot de ondergrondse garage te kunnen nemen via een lift en binnen het commerciële gelijkvloers nog voldoende natuurlijk daglicht binnen te trekken wordt maximum 95% van de oppervlakte bebouwd.</p> <p>Aan de zijde van de Witte Torenwal en de Gerdingenstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal woon- en winkelfront. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 2,35 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren.</p> <p>De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan een minimale woondichtheid van 1 woning per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. Op de hoek van de Gerdingenstraat met de Witte Torenwal wordt een plat dak toegelaten verwijzend naar de bouwvorm van de Gerdingpoort. Voor de bebouwing in de binnengebieden kan gekozen worden voor platte daken.</p> <p>De Gerdingenstraat wordt onderdeel van het kernwinkelgebied en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autoarm te worden. In deze straat moet het zwaar verkeer en bezoekersparkeren maximaal geweerd worden. De Witte Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Witte Torenwal dan ook het lossen en laden en de eventuele toegang tot een ondergrondse parking te voorzien.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen waarbij 1 hoofdmateriaal en maximum 2 bijmaterialen worden toegelaten.</p> | <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Gerdingenstraat en Witte Torenwal.</p> <p>Hellende dakvorm verplicht om aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Op de hoek kan plat dak historisch worden verantwoord. Nok op maximum de nokhoogte van de belendende bebouwing.</p> <p>Een ontsluiting van het ondergrondsparkeren en het laden en lossen niet via de Gerdingenstraat.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> <p>Welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal aan de zijde van de Witte Torenwal,</p> | <p>B/T = maximum 0,95 V/T = maximum 2,35 (met een maximum van 0,25 op niveau +3 aan de hoek van de Witte Torenwal en de Gerdingenstraat) Minimum 3 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Witte Torenwal en Gerdingenstraat worden op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep met volledig als een gevelwand met gesloten karakter bebouwd. Een aansluiting op kroonlijst van de belendende bebouwing langs de Witte Torenstraat en Gerdingenstraat wordt vooropgesteld.</p> <p>Dakvorm Zowel aan de zijde van de Witte Torenwal als aan de zijde van de Gerdingenstraat wordt aangesloten met hellende daken. Bij het hoekvolume hoger dan 3 bouwlagen zijn platte daken zijn verplicht.</p> <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Witte Torenwal. Het lossen en laden dient te gebeuren via de Witte Torenwal.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden met minimum 50% van deze parkeerbehoefte.</p> <p>Materiaalgebruik In afwijking op de algemene voorschriften van de projectzones worden alle zichtbaar blijvende delen aan de zijde van Witte Torenwal uitgevoerd in welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Aan de zijde van de Gerdingenstraat worden de zichtbare gevels</p> |
|--|--|--|

| | | |
|---|---|---|
| <p>Door het kenmerkende materiaalgebruik in de Gerdingenstraat en de ruimtelijke situering van de projectzone op de hoek van de Gerdingenstraat met de Wallen wordt binnen de projectzone afgeweken van het voorgestelde materiaalgebruik in de algemene voorschriften van de projectzones.</p> | <p>bepaalde gevel aan de zijde van de Gerdingenstraat. Voor het hoekvolume Witte Torenwal/ Gerdingenstraat wordt een uitzondering toegelaten.</p> | <p>bepaald en geschilderd conform de eigenheid van de Gerdingenstraat. Op de hoek van de Gerdingenstraat met de Witte Torenwal kan gemotiveerd afgeweken worden ivv de historische context van de Gerdingenpoort. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van de gevel en past voor wat kleurshakering betreft in de omgeving. De dakmaterialen van de platte daken op de 1^{ste} bouwlaag en 2^{de} bouwlaag zijn groendaken of terrassen. De dakmaterialen van de platte daken op de bovenste bouwlaag kan met dakbedekking met grindballast worden opgelost.</p> |
|---|---|---|

Projectzone H

| Informatief gedeelte | Verordend gedeelte | |
|--|--|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| <p>De zone omvat een beeldbepalend herenhuis Nieuwstadstraat 12 uit het eind van XIX eeuw in second empirestijl opgenomen in de lijst van bouwkundig erfgoed van Vlaanderen dat reeds geruime tijd leeg staat en een hoekappartement van 5 bouwlagen met een tussenliggende Chinese Take away. De Nieuwstadstraat wordt gekenmerkt door diverse functieinvullingen zoals handel, horeca, diensten, vrije beroepen, wonen, ... Het is de opzet om een functieinvulling te vinden die het beeldbepalende gebouw maximaal respecteert en gelijktijdig een programma aangeeft dat de blinde gevel van de 5 bouwlagen op een volwaardige manier afwerkt meteen aansluiting op het beeldbepalende gebouw. Door de ligging aan de wallen is op verdieping naast wonen tevens diensten en vrije beroepen een mogelijke invulling.</p> <p>De bestemmingen dienen in onderlinge synergie te worden voorzien in één flexibel totaalproject.</p> | <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de 1^{ste} verdieping, op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen</p> | <p>Bestemmingsvoorschriften In aanvulling op de algemene bestemmingsvoorschriften voor projectzones bedraagt de effectieve verkoopsoppervlakte maximum 363 m² Woonfunctie dient verzekerd te zijn. Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| <p>Binnen de projectzone worden de volgende historische kenmerkende elementen van het pand op de Nieuwstadstraat maximaal behouden; Het betreft een breedhuis van vier traveen en twee bouwlagen, geflankeerd door twee lagere bijgebouwen van één travée en anderhalve bouwlaag, alle onder mansardedaken (leien met recente dakkapellen). Bakstenen gebouw met gecementeerde lijst-</p> | <p>De historische kenmerkende elementen van het second empire breedhuis worden maximaal behouden</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften Het beeldbepalende gebouw Nieuwstadstraat 12 wordt met zijn historische kenmerkende elementen maximaal behouden en geïntegreerd in de ruimtelijke herontwikkeling van de projectzone.</p> |

gevel. Getoogde muuropeningen; het oorspronkelijk houtwerk van de deur en in elk bijgebouw een getoogde poort.



De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context binnen de projectzone nl. Een hoogbouw van 5 bouwlagen op de hoek van de Kruittorenwal en de Nieuwstadstraat en een beeldbepalend gebouw van 2 bouwlagen met Mansardedak in de Nieuwstadstraat 12.

Tussen de beide gebouwen worden naar een ruimtelijke en architecturale samenhang gezocht waarbij de totale projectzone als een ruimtelijk-architecturaal verantwoord ensemble overkomt.

Oppervlakte zone 842 m². Maximale vloeroppervlakte 4616 m². Om zowel toegang tot de ondergrondse garage te kunnen nemen als het lossen en laden te kunnen organiseren vanuit de Witte Torenwal wordt maximum 95% van de oppervlakte bebouwd.

Aan de zijde van de Meinesstraat en de Hoogstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal woon- en winkelfront. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 2,3 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren.

De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpended stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.

Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. Bij aansluitingen op bestaande bebouwing van platte daken kan een aansluiting met een plat dak gebeuren. Tevens kan voor de bebouwing in de binnengebieden gekozen worden voor platte daken.

Bouwhoogte aan de zijde van de Kruittorenwal maximum 5 bouwlagen. Volumeopbouw van beeldbepalend gebouw Nieuwstadstraat maximaal behouden en ruimtelijke overgang realiseren tussen 2 extreme bouwvolumes.

Maximum B/T en V/T Wonen verzekeren.

Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Nieuwstadstraat en Kruittorenwal.

Het mansardedak van het beeldbepalend gebouw gekoppeld aan dakenspel dat aansluiting geeft met appartementsblok binnen de projectzone.

Parkeren oplossen op

Bouwhoogte

Hoofdgebouw aan de zijde van de Kruittorenwal maximum 5 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit op de bestaande bebouwing. Beeldbepalend gebouw Nieuwstadstraat 12 blijft naar volumeopbouw aan de zijde van de Nieuwstadstraat maximaal behouden. Tussengebouw vormt een ruimtelijke overgang tussen de 2 bouwvolumes die het beeldbepalend gebouw in zijn verschijningsvorm ondersteunt.

Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.

Maximale terrein- en vloerindex

B/T = maximum 0,80

V/T = maximum 3 met enkel aan de zijde van de Kruittorenwal een derde en vierde bouwlaag)

Minimum 4 wooneenheden verplicht.

De straatwand aan de zijde van de Nieuwstadstraat en Kruittorenwal worden op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep volledig dichtgebouwd.

Een ruimtelijk verantwoorde overgang tussen het flatgebouw en op kroonlijst van het beeldbepalend gebouw wordt vooropgesteld.

Dakvorm

Het mansardedak op beeldbepalend gebouw Nieuwstadstraat 12 wordt maximaal behouden. Een ruimtelijke aansluiting van platte en mansarde daken waardoor een ruimtelijk totaalproject mogelijk wordt.

Parkeren

Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden

| | | |
|--|---|--|
| <p>Het masterplan zal weergeven op welke wijze de bovenstaande randvoorwaarden worden vertaald in een project en op welke wijze het beeldbepalend herenhuis in second Empirestijl ondersteunt wordt in het straatbeeld door de belendende aanvulling.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt verwezen naar de kenmerken van het beeldbepalend herenhuis in Impireestijl binnen de projectzone en de samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de omgeving. Voor nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van natuurlijke materialen waarbij 1 hoofdmateriaal en maximum 2 bijmaterialen worden toegelaten.</p> | <p>eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> <p>Aansluiting op bestaande flatgebouw wordt met volwaardige gevels afgewerkt.</p> <p>Opmaak van een masterplan verplicht met bijzondere verantwoording van de inpassing van het herenhuis in second empirestijl.</p> <p>De materialisatie van het beeldbepalend herenhuis in Impireestijl wordt ondersteunt . bij nieuwbouw wordt hierop op een hedendaagse manier aangesloten door gebruik te maken van baksteen of natuurlijke materialen.</p> | <p>met minimum 50% van de theoretische behoefte.</p> <p>Aan aansluiting op de bestaande mandelige zijgevel van de flat aan de Kruittorenwal wordt als een volwaardige voorgevel afgewerkt met volwaardige gevelmaterialen en ramen.</p> <p>Realisatie In aansluiting op de algemene voorschriften van de projectzones geeft het masterplan bijkomend inzicht in de architecturale verankering van het beeldbepalend Herenhuis in Second Empirestijl.</p> <p>Materiaalgebruik In afwijking van de algemene voorschriften worden binnen deze projectzone alle zichtbaar blijvende delen uitgevoerd in welgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal met uitzondering voor het beeldbepalend herenhuis in impireestijl waarvoor de stijlkenmerken worden gerespecteerd. Gemotiveerd kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die een ondersteuning vormen voor de eigenheid van Bree en het beeldbepalende herenhuis binnen de projectzone. Voor de dakmaterialen (aard en kleur) zijn de algemene voorschriften van de projectzone van toepassing.</p> |
|--|---|--|

Projectzone I


| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedebouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| De zone omvat een achterin gelegen binnengebied met een aantal vergunde parkeerplaatsen op kadastraal perceel 636D, en een aantal achtergebouwen op de kadastrale percelen 639F en 640G. Aan de zijde van de Ter Rivierenwal, op kadastraal perceel 658F is | Diensten, kantoren, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen enkel als ne- | In afwijking van de algemene bestemmingen binnen de projectzones zijn in deze projectzone diensten, kantoren, vrije beroepen en gemeenschapsvoorzieningen enkel als nevenbestemming toegelaten op het gelijkvloers. Handel is enkel toegelaten aan de zijde van |

| | | |
|--|---|--|
| <p>een woonhuis gesitueerd. Door de realisatie van het woonproject in het binnengebied op de voormalige speelplaats ontstaan bijkomende ontwikkelings mogelijkheden om het resterende binnengebied aansluitend aan dit project in dezelfde geest als een binnenstedelijk woonproject af te werken. Bij nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en personeel. Door de ligging in het historisch centrum wordt het wonen op verdiep maximaal aangemoedigd. De bestemmingen dienen in onderlinge synergie te worden voorzien in één flexibel totaalproject dat aansluit op de woonontwikkeling binnen het belendende woonproject.</p> | <p>venbestemming. Gecommercialiseerd gelijkvloers aan de zijde van de Markt, ondergronds parkeren op verdieping wonen.</p> | <p>de Markt. De effectieve commerciële verkoopsoppervlakte bedraagt maximum 340 m². Op gelijkvloers in het binnengebied zijn private en publieke buitenruimte toegelaten. Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten in aansluiting op het ondergrondsparkeren binnen het belendende woonproject in het binnengebied. Wonen dient verzekerd te zijn. Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| Inrichting en bebouwingsvoorschriften | | |
| <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. In het binnengebied wordt een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de bestaande appartementsgebouwen in het belendende binnengebied thv kadastraal perceel 616G (3 bouwlagen met hellend dak). Het gelijkvloers heeft vrije hoogte van +/- 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte projectzone 1438 m². Maximale vloeroppervlakte 2300 m². Om in het binnengebied de bebouwing nog een zekere ademruimte te geven en een kwalitatief ingericht openbaar domein te kunnen realiseren wordt maximum 75% van de oppervlakte bebouwd.</p> <p>Aan de zijde van de Ter Rivierenwal wordt een gesloten karakter in het straatbeeld behouden met een kwalitatief ingerichte voetgangersdoorgang en een volwaardige toegang tot een ondergrondse parkeergarage. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 1,6 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren.</p> <p>De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpended stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>Er wordt geopteerd om maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de Ter Rivierenwal om het historische karakter en</p> | <p>Bouwhoogte in het binnengebied aansluitend op de bestaande bebouwing op het kadastrale perceel 616G met maximum 3 bouwlagen.</p> <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Meinestraat en Hoogstraat.</p> <p>Hellende dakvorm voor de hoofdvolumes hoger dan 2 bouwlagen. Plat voor 1^{ste} bouwlaag en beperkte uitbouwen op 2^{de}</p> | <p>Bouwhoogte De bebouwing in het binnengebied maximum 3 bouwlagen met hellend dak. Aan de zijde van de Ter Rivierenwal wordt het gabariet conform de gevelplannen aangehouden. Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex B/T = maximum 0,75 V/T = maximum 1,60 (met maximum 0,10 op niveau +3 onder het dak in het binnengebied). Minimum 8 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Ter Rivierenwal wordt op verdieping als een gevelwand met een gesloten karakter gerealiseerd. Een ruimtelijk verantwoorde inpassing van de kroonlijst op de belendende bebouwing aan de zijde van de Ter Rivierenwal wordt vooropgesteld.</p> <p>Dakvorm Hellende daken zijn verplicht voor de hoofdgebouwen hoger dan 2 bouwlagen en sluiten aan op de bestaande gabarieten in de directe omgeving.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>de identiteit van Bree centrum te versterken. Voor bebouwing in het binnengebied wordt gekozen voor mansardedaken in aansluiting op de bestaande bebouwing op kadastrale perceel 616G.</p> <p>De Markt vormt onderdeel van het is kernwinkelstraat en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autoarm te worden. De ontsluiting naar bevoorrading gebeurt via de Ter Rivierenwal. Het bewonersparkeren wordt opgelost via de Ter Rivierenwal en de aansluitende ondergrondse parkeergarage binnen het woonproject op het kadastrale perceel 616G.</p> <p>Ondergrondse garages worden toegelaten om het parkeren van het bewonersparkeren en de personeelsparkings op te lossen. Door de toegang in het hoofdvolume te voorzien wordt een maximale beelden gebruikswaarde in de niet bebouwde ruimte gerealiseerd die de woonkwaliteit ten goede komt. De 9 vergunde parkeerplaatsen op het kadastrale perceel 636D worden verplicht ondergronds gerealiseerd bij realisatie van de projectzone.</p> | <p>bouwlaag. Nok op maximum 6 m boven kroonlijst.</p> <p>Een ontsluiting van het bewonersparkeren gebeurt via de Ter Rivierenwal. De Markt wordt geweerd voor ontsluiting en lossen en laden.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds. 9 vergunde parkeerplaatsen ondergronds gecompenseerd.</p> | <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Ter Rivierenwal. Het lossen en laden dient te gebeuren in het binnengebied. In de ontsluiting voor bewonersparkeren en lossen en laden wordt de Markt maximaal geweerd.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden voor minimum 50% van de theoretische behoefte met een minimum van 44 parkeerplaatsen ifv bewonersparkeren. De 9 vergunde parkeerplaatsen op kadastraal perceel 636D worden ondergronds gecompenseerd. Ondergronds parkeren verplicht met een toegang naar de ondergrondse parking in een gebouwd volume binnen de projectzone of aansluitend op de bestaande ondergrondse parking binnen het belendende woonproject op het kadastrale perceel 616G.</p> |
|--|--|---|

Projectzone J


| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| <p>De zone omvat het huidige stadshotel en een uitbreiding in het belendend beeldbepalend gebouw in de Kloosterstraat. De huidige functieinvulling van hotel met congres en seminariefaciliteiten samen met andere commerciële invullingen en wonen zijn wenselijk gezien de situering in het kernwinkelgebied. Bij stopzetten van het hotelactiviteiten ontstaat hier ruimte voorzien voor minimum 1 trekker. Om de interne beleving te versterken en de doorwaadbaarheid te ondersteunen zijn semi-publieke buitenruimte verplicht. Bij nieuwbouw wordt de voorkeur gegeven aan een ondergrondse parkeergarage voor bewoners en personeel. Door de ligging in het historisch centrum dient wonen boven winkels hier gestimuleerd te worden bij het wegvallen van de hotelaccom-</p> | <p>Gecommercialiseerd gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de 1^{ste} verdieping, op verdieping wonen.</p> | <p>De algemene bestemmingsvoorschriften voor de projectzones zijn hier van toepassing met een effectieve commercialiseerbare verkoopsoppervlakte van maximum 880 m² Op gelijkvloers in het binnengebied zijn semipublieke buitenruimte verplicht over een oppervlakte van min. 265 m². Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten. Op verdieping vormt de bestaande hotelaccommodatie en wonen de hoofdbestemming.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| modatie. | | |
|  <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande volumes die in een eerder leven een andere invulling kende. De bestaande bouwhoogten aan de Kloosterstraat worden als maximale bouwhoogtes beschouwd.</p> <p>Het commerciële gelijkvloers heeft vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.</p> <p>Oppervlakte zone 1034 m². Maximale vloeroppervlakte 1706 m². Om toegang tot de ondergrondse garage te kunnen nemen, het lossen en laden te organiseren vanuit de Witte Torenwal, een kwalitatieve semi-publieke doorsteek te kunnen realiseren en voldoende natuurlijk daglicht in het binnengebied te betrekken wordt maximum 75 % van de oppervlakte bebouwd.</p> <p>Aan de zijde van de Kloosterstraat wordt het perceel volledig dichtgebouwd ifv het garanderen van een maximaal gevelfront. Ifv de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing wordt de V/T op maximum 1,7 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren. De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.</p> <p>Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. In de binnengebieden kan gekozen worden voor platte daken.</p> | <p>Bouwhoogte aan de zijde van de Kloosterstraat uitzonderlijk 3 hoge bouwlagen</p> <p>Aanbouwen dieper dan 12 m blijven beperkt tot maximum 1,5 bouwlagen met plat dak.</p> <p>Maximum B/T en V/T. Wonen verzekeren.</p> <p>Gesloten straatwand over gelijkvloers en 1^{ste} verdieping aan de zijde van de Kloosterstraat</p> <p>Dakvorm verplicht hellend aan de Kloosterstraat; plat en/of hellend in het binnen-</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>Bouwhoogte Hoofdgebouw aan de Kloosterstraat heeft uitzonderlijk een bouwhoogte van maximum 3 bouwlagen met een kroonlijst die refereert naar de voormalige invulling als scholencomplex. In het binnengebied worden bouwhoogten van maximum 1,5 bouwlagen toegelaten. Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken.</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex B/T = maximum 0,72 V/T = maximum 1,65 Minimum 2 wooneenheden verplicht.</p> <p>De straatwand aan de zijde van de Kloosterstraat wordt op maaiveldniveau (gelijkvloers) en 1^{ste} verdiep volledig dichtgebouwd.</p> <p>Dakvorm Hellende daken zijn verplicht aan de zijde van de Kloosterstraat. In het binnengebied kan een samenspel van platte en/of hellende daken voorzien worden.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>De Kloosterstraat vormt onderdeel van het kernwinkelgebied en moet de mogelijkheid behouden om op termijn autoarm te worden. Het zwaarverkeer in functie van lossen en laden en het bezoekersparkeren worden maximaal geweerd. De Ter Rivierenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Ter Rivierenwal dan ook het lossen en laden en het bezoekerparkeren te voorzien.</p> | <p>gebied. Nok op maximum 6 m boven kroonlijst.</p> <p>Een ontsluiting van lossen en laden en bezoekersparkeren via de Ter Rivierenwal, uitzonderlijk via de Kloosterstraat.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> | <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden en bewonersparkeren kan uitzonderlijk gebeuren via de Kloosterstraat.</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden met minimum 50 % van de theoretische parkeerbehoeften.</p> |
|---|---|---|

Projectzone K


| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|--|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| <p>De zone omvat het huidige cultuurcentrum en het leegstaande voormalige refugiehuis van de Abdij van Postel. In het beschermde leegstaande refugiehuis heeft de stad de intenties om een deel van haar stedelijke diensten in onder te brengen.</p> | <p>In afwijking van de algemene bestemmingen voor de projectzones gezien de historisch geladen context van de gebouwen.</p> <p>Functieinvulling steeds in respect en met draagvlak voor het beschermd monument</p> | <p>In afwijking van de algemene bestemmingen voor de projectzones zijn volgende bestemmingen toegelaten; centrumondersteunende publieke functies, administratieve diensten, kantoren, gemeenschaps- en openbaar nutsvoorzieningen (oa. Muziekschool, ontmoetingscentrum, bibliotheek, tentoonstellingsruimte, cultuurhuis, vergaderzaal, onderwijsfunctie, seminarie en congresfunctie,...), vrije beroepen, cultuur en onderwijs, horeca en wonen.</p> <p>De functieinvulling dient te gebeuren binnen het bestaande volume met behoud en versterking van de cultuurhistorische bouwkundige waarde.</p> <p>In nevenbestemming zijn functies ondersteunend aan de hoofdfunctie toegelaten zoals congres- en seminariefaciliteiten, tentoonstellingen, beperkte horeca (in de vorm van restaurant, bed & breakfast, brasserie, cultuurcafé,..), wonen, informatie en verkoop van culturele evenementen,...).</p> |

| | | Inrichting en bebouwingsvoorschriften |
|--|---|---|
| <p>Het volume belendend aan de Kloosterstraat betreft onderdeel van het voormalig gasthuis van het H. Kruis bestaande uit een breedhuis in neogotische stijl van 7 travéeën en twee bouwlagen, onder een leien zadeldak met drie dakvensters in een puntgevel en één dakvenster in de deurtravéeën een puntvormige gevelverhoging. Het betreft een bakstenen gebouw met een lijstgevel van helderrode baksteen op breukstenen pint met hardstenen afwerking en dito ledergaten</p> <p>In de omgevingsanalyse wordt een specifieke onderbouwing aangebracht naar de functionele en ruimtelijke ondersteuning van het beschermd bouwkundig erfgoed. Het masterplan geeft bijkomend inzicht over de manier waarop de cultuurhistorische elementen van de beschermde en beeldbepalende hoofdvolumes worden behouden, ondersteunt en versterkt.</p>  <p>De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande beschermde gebouwen die maximaal gerespecteerd worden. Aan de zijde van het park is een beperkte geïntegreerde uitbreiding van maximum 10% binnen een verantwoord bouwvolume mogelijk.</p> <p>Oppervlakte zone 768 m². maximale vloeroppervlakte 1766 m². Ifv de maximale herwaardering van de bestaande beeldbepalende en beschermde hoofdvolumes wordt de V/T op maximum 2,3 voorzien waardoor de verschijningsvorm van de bestaande hoofdvolumes maximaal gerespecteerd blijft.</p> <p>Behoud van de kenmerkende hellende daken om het historische</p> | <p>Het gebouw aan de zijde van de Kloosterstraat is opgenomen als beeldbepalend gebouw in “bouwen door de eeuwen heen”</p> <p>Aandacht voor het beschermd bouwkundig erfgoed.</p> <p>Bouwhoogte afgeleid van het bestaande gabariet van het beschermd gebouw.</p> <p>Maximum B/T en V/T.</p> <p>Behoud van de verschijningsvorm van de 2 hoofdvolumes.</p> <p>Dakvorm overwegend hellend in respect met het cultuurhistorisch</p> | <p>Het gebouw aan de zijde van de Kloosterstraat is opgenomen in “bouwen door de eeuwen heen” en heeft hierdoor een beeldbepalend en cultuurhistorische waarde. Het bestaande volume wordt samen met de belangrijkste cultuurhistorische elementen maximaal behouden. In functie van zijn invulling kunnen beperkte verbouwingen gebeuren dit het cultuurhistorische karakter van het gebouw bewaren en daar waar mogelijk versterken.</p> <p>De bestaande bebouwing dient maximaal behouden blijven. Beperkte uitbreiding van maximum 10% kan gebeuren in een hedendaagse architectuurtaal met respect en ondersteuning voor de cultuurhistorische en erfgoedbouwkundige aspecten.</p> <p>Bouwhoogte Binnen het bestaande volume met behoud van de bestaande kroonlijst, dakhelling en nokhoogte. In functie van cultuurhistorische verantwoording kunnen beperkt over een oppervlakte van maximum 10% aanbouwen gebeuren steeds ondergeschikt aan het bestaande volume.</p> <p>Maximale terrein- en vloerindex B/T = maximum 1,10 V/T = maximum 2,3 waarvan maximum 0,40 in het dakvolume van de bestaande bebouwing.</p> <p>De beide hoofdvolumes houden naar zowel de zijde van het park als de Grauwe Torenwal en de Kloosterstraat hun verschijningsvorm in volume, dakhelling en kroonlijst.</p> <p>Dakvorm Hellend met uitzondering van een verantwoorde beperkte uitbreiding.</p> |

| | | |
|---|---|--|
| <p>karakter en de identiteit van het cultuurhistorisch erfgoed te behouden en de versterken. Zeer beperkte uitbreidingen kunnen indien historisch verantwoord in platte daken uitgevoerd worden.</p> <p>Om het park op termijn autoarm te houden wordt het zwaar verkeer en bezoekersparkeren maximaal geweerd. De Grauwe Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Grauwe Torenwal dan ook het lossen en laden en gemotoriseerd verkeer de toegang tot de projectzone te geven.</p> <p>Qua materiaalgebruik wordt er gestreefd naar een samenhang in aard en kleur met de gebruikte materialen in de cultuurhistorische beschermde gebouwen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik van natuurlijke materialen.</p> <p>Zichtbaar blijvende gevels worden afgewerkt in samenhang met de gebruikte gevelmaterialen van de voorgevel. Bij een gefaseerde ontwikkeling worden de vrijblijvende geveldelen afgewerkt door de laatstbouwende in gevelmaterialen die aansluiten op de reeds gebruikte gevelmaterialen om zo tot een esthetisch en architectonisch verantwoord geheel te komen.</p> | <p>gegeven.</p> <p>Ontsluiting via de Grauwe Torenwal of aan de zijde van het park voor zwakke weggebruiker.</p> <p>Parkeren wordt opgelost binnen een straal van 100 m.</p> <p>Handgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal ter ondersteuning van de beschermde gebouwen Maximum 20% andere gevelmaterialen in respect met de cultuurhistorische elementen.</p> <p>Een gefaseerde ontwikkeling wordt steeds beschouwd als een architectonisch samenhangend geheel.</p> | <p>Ontsluiting De ontsluiting dient te gebeuren via de Grauwe Torenwal. Voor de zwakke weggebruiker kan de ontsluiting tevens gebeuren via het park.</p> <p>Parkeren In afwijking van de algemene voorschriften van de projectzones wordt gezien de cultuurhistorische geladenheid van de projectzone het parkeren binnen een straal van 100 m uit het zicht van het beschermd gebouw opgelost. Er dient minimum 1 pp/ 25 m² administratieve diensten, gemeenschapsvoorzieningen en horeca te worden voorzien binnen een straal van 100 m van de projectzone.</p> <p>Materiaalgebruik In afwijking van de algemene voorschriften van de projectzone worden binnen deze projectzone alle zichtbaar blijvende delen uitgevoerd in handgevormde gevelsteen als hoofdmateriaal. Vanuit cultuurhistorische motivering kunnen andere gevelmaterialen toegestaan worden mits het duurzame materialen betreft die maximum 30% van het zichtbare gevelvlak innemen. De dakmaterialen (aard en kleur) voor hellende daken zijn afgestemd op het hoofdmateriaal van het initiële beschermde gebouw en past voor wat kleurschakering betreft in de omgeving.</p> <p>Bij de gefaseerde ontwikkeling van de bebouwing wordt steeds naar een architectonisch samenhangend en cultuurhistorisch verantwoord geheel gestreefd tussen de aansluitende bouwvolumes. Zichtbaar blijvende delen worden in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de hoofdvolumes afgewerkt.</p> |
|---|---|--|

Projectzone L

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|----------------------|----------------------|--|
| Toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |

| | | |
|--|---|---|
| <p>De zone omvat de huidige kapelanie, een deel van de Dekenij aan de zijde van het park , Aan de zijde van de Grauwe Torenwal zijn naast een braakliggend perceel bij de dekenij tevens een zorgcomplex van de Parochie St-Michiel en de dansclub GERDAK gesitueerd. In functie van het realiseren van een 2 grote ondergrondse publieke parking aan de Grauwe Torenwal en de bescherming van de Dekenij werd gezocht naar een nieuwe stedelijke invulling die een logische verbinding tussen de publieke parking en het centrum ondersteunt.</p> <p>Gezien de pastorale/parochiale geschiedenis wordt hier een verdichting/inbreiding in functie van diensten, kantoren, en centrum ondersteunende publieke functies voorzien. Hier wordt ruimte voorzien voor publieke trekker in de openbare /semi-openbare sector. De voorkeur wordt gegeven om aansluiting te geven aan de geplande ondergrondse publieke parkeergarage onder de de Grauwe Torenwal .</p> <p>Door de ligging aan de wallen is op verdieping naast wonen tevens diensten en vrije beroepen een mogelijke invulling.</p> | <p>Naast de algemene bestemmingen zijn hier administratieve diensten, onderwijs, parochiale werking, creatieve activiteiten, toegelaten.</p> <p>Gelijkvloers met eventuele uitbreiding op de 1^{ste} verdieping van publiek toegankelijke functies, ondergronds parkeren in aansluiting op de publieke parking onder de Grauwe Torenwal, op verdieping wonen, diensten en vrije beroepen.</p> | <p>Naast de algemene bestemmingen voor de projectzones zijn hier tevens administratieve diensten, gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (oa. Dekenij, tentoonstellingen, creatieve activiteiten, onderwijs, parochiale werking, elektriciteitskabine, ...) toegelaten. Als de openbaar nutsvoorziening komt te vervallen kan in gebouwen een woonfunctie, diensten of horeca worden ingericht met respect voor het beschermd gebouw.</p> <p>Op gelijkvloers zijn naast een publieke trekker en een publieke doorsteek, private buitenruimte en parkeren toegelaten. Ongelijkvloers wordt parkeren toegelaten. Wonen dient verzekerd te zijn. Vrije beroepen zijn hier toegelaten als toegevoegde functies.</p> |
| <p>Aan de parkzijde is de dekenij gevestigd die recent werd beschermd. Het gaat om een 19^{de} eeuws neoclassicistisch geïnspireerd dubbelhuis van zeven traveeën en twee bouwlagen onder een zadeldak met leien. De getoogde vensters, zesruiters, zijn gebat in verdiepte bakstenen en natuurstenen omlijstingen op geprofileerde lekdrempels,</p> <p>In de omgevingsanalyse wordt bijkomend bijzondere aandacht besteed aan de ruimtelijke verankering en ondersteuning van de beschermde Dekenij en Kapelanie. Het masterplan, gekoppeld aan een omgevingsanalyse, zal weergeven op welke wijze ruimtelijke verankering en ondersteuning van de beschermde Dekenij en Kapelanie worden vertaald in een totaalproject en op welke manier omgegaan wordt met de ruimtelijke integratie en herbestemming van de beschermde gebouwen van de Dekenij en Kapelanie grenzend aan en gesitueerd in de projectzone.</p>  | <p>Het gebouw in de park is een beschermd gebouw.</p> <p>Bijzondere aandacht voor de beschermde gebouwen.</p> | <p>Inrichting en bebouwingsvoorschriften</p> <p>De Dekenij in het park is beschermd volgens het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten , gewijzigd bij decreet van 22/02/1995. De bestaande regelgeving mbt beschermde monumenten is hier van toepassing.</p> <p>Bij iedere stedenbouwkundige vergunning wordt hier supplementaire aan de algemene voorschriften voor de projectzone een uitgebreidere omgevingsanalyse gevoegd die de beschermde gebouwen en de voorgestelde wijzigingen éénduidig analyseert en motiveert.</p> <p>Bouwhoogte</p> |



De voorgestelde bouwhoogte werd afgeleid vanuit de bestaande context in de directe omgeving. Aan de zijde van de Grauwe Torenwal wordt het belendende gabariet van 3 bouwlagen gerespecteerd. Aan de zijde van de Vaesstraat wordt naar een verantwoorde ruimtelijke inpassing gezocht om aansluiting te krijgen met de beschermde Dekenij en de bestaande bebouwing in de Vaesstraat (2 bouwlagen met hellend dak).

Het gelijkvloers heeft een vrije hoogte van minimum 3,75 m terwijl de bouwlagen op verdiep een vrije hoogte hebben van minimum 2,60 m.

Oppervlakte zone 2856 m². maximale vloeroppervlakte 4141 m². Om zowel voldoende ademruimte te geven aan de beschermde dekenij en een kwalitatieve voetgangersontsluiting naar het centrum te realiseren vanuit de Grauwe Torenwal wordt maximum 60% van de oppervlakte bebouwd.

Aan de zijde van de Grauwe Torenwal wordt een gesloten straatwand gecreëerd met een kwalitatieve doorsteek naar de Vaesstraat om een duidelijke stadswand te creëren. I.v.m. de maximale aansluiting op de bestaande bebouwing en in de historisch geladen context van de plek wordt de V/T op maximum 2,3 voorzien waardoor er nog voldoende ruimte is om privacy naar belendende tuinen te verzekeren. De V/T en B/T zijn een maximum afgeleid uit ontwerpend stedenbouwkundig onderzoek. Het minimum aantal wooneenheden is gerelateerd aan de realisatie van minimum 1 wooneenheid per 200 m² grondoppervlakte.

Er wordt geopteerd om terug maximaal hellende daken te voorzien op de bebouwing langs de hoofdstraten om het historische karakter en de identiteit van Bree centrum te versterken. Bij aansluitingen op bestaande bebouwing kan een aansluiting met een plat dak gebeuren. Tevens kan voor de bebouwing in de binnengebieden gekozen worden voor platte daken.

Bouwhoogte aan de zijde van de Grauwe Torenwal 3 bouwlagen met hellend dak. Aan de zijde van de Vaesstraat 2 bouwlagen met respect voor de beschermde Dekenij. Tussentussende maximum 1 bouwlaag met plat of hellend dak.

Max/ B/T en V/T.
Wonen verzekeren.

Gesloten straatwand over gelijkvloers, 1^{ste} en 2^{de} verdieping aan de zijde van de Grauwe Torenwal, Transparant karakter aan de parkzijde

Verplicht hellende dakvorm aan de randen van de projectzone. In tussentussende binnengebied plat en/of hellend voor 1^{ste} en 2 bouwlaag.
Nok op maximum 6 m

Hoofdgebouw aan de zijde van de Grauwe Torenwal 3 bouwlagen met een kroonlijst die aansluit op de bestaande bebouwing. Aan de zijde van het park /Vaesstraat wordt met respect omgegaan met de beschermde Dekenij en wordt een ruimtelijke inpassing op de schaal van de Vaesstraat voorzien van 2 bouwlagen met hellend dak.

Tussentussende wordt ondergeschikt aan de beschermde Dekenij bouwvolumes van maximum 1 bouwlaag met pla of hellend dak voorzien.

Enkel in functie van technische installaties kunnen afwijkingen op de maximale bouwhoogte worden toegestaan. De installaties worden maximaal aan het zicht onttrokken en mogen in geen enkel geval in de gevellijn geplaatst worden.

Maximale terrein- en vloerindex

B/T = maximum 0,60

V/T = maximum 1,45

Minimum 14 wooneenheden verplicht.

De straatwand aan de zijde van de Grauwe Torenwal krijgt op maaiveldniveau (gelijkvloers), 1^{ste} en 2^{de} verdiep een gesloten karakter met een ruime kwalitatief ingerichte voetgangersdoorsteek op gelijkvloers richting centrum.

Aan de parkzijde wordt het transparante karakter in volumeopbouw behouden.

Dakvorm

Hellende daken verplicht aan de parkzijde en de zijde van de Grauwe Torenwal. In het tussentussende binnengebied een spel van platte en/of hellende daken met uitzondering voor instandhoudingswerken.

| | | |
|--|---|--|
| <p>Het park vormt een geïntegreerd onderdeel van de beschermde Dekenij en de Vaesstraat is een typische woonstraat die autoarm moet behouden blijven. zwaar verkeer en bezoekersparkeren worden hier maximaal geweerd. De Grauwe Torenwal is onderdeel van de hoofdontsluiting. Het is wenselijk om vanuit de Grauwe Torenwal dan ook het zwaarverkeer en de toegang voor gemotoriseerd verkeer tot de ondergrondse parking te voorzien.</p> <p>Ondergrondse garages worden toegelaten om het parkeren van het wonen, gemeenschapsvoorzieningen, publieke functies, kantoren of diensten op te lossen. Door de toegang in het hoofdvolume te voorzien en binnen de bouwzone wordt het mogelijk om het project een duidelijke kwalitatieve verankering met het kwalitatief ingericht openbaar domein en het park te geven. Het lossen en laden kan geïntegreerd in het openbaar domein opgelost worden aan de zijde van de Grauwe Torenwal.</p> | <p>boven kroonlijst.</p> <p>Een ontsluiting van grote aantallen auto's en lossen en laden niet via Vaesstraat of het park.</p> <p>Parkeren oplossen op eigen terrein en minstens 50% ondergronds.</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren zijn toegelaten mits de toegang voor het parkeren opgelost wordt in het bouwvolume..</p> | <p>Ontsluiting De ontsluiting voor lossen en laden dient te gebeuren via de Grauwe Torenwal .</p> <p>Parkeren Bij nieuwbouw dient het parkeren ondergronds opgelost te worden met minimum 50 % van de theoretische behoefte.</p> <p>Kelders en ondergronds parkeren is toegelaten in zoverre de toegang tot de ondergrondse parking opgelost wordt in een gebouwd volume binnen de projectzone of via een ondergrondse verbinding naar de publieke parking wordt gerealiseerd.</p> |
|--|---|--|

Art.3.5: Monument beschermd bij decreet

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|---|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| <p>De functievulling wordt steeds gekozen is functie van het maximale behoud van de beschermde structuur van het betreffende volume. Het betreft functies die het beschermd gebouw in zijn gebruik en cultuur historische waarde ondersteunen en versterken.</p> | <p>Functies die corresponderen met hoofdbestemmingszone of het cultuurhistorisch gegeven van het volume ondersteunen.</p> | <p>Bestemmingsvoorschriften Hoofdbestemming: in functie van de hoofdbestemming binnen de corresponderende zone (zone voor openbaar nut, strategische projectzone, zone voor wonen, diensten en vrije beroepen) en functies die het cultuurhistorische gegeven van het beschermd volume ondersteunen.</p> |
| <p>Het betreft bij KB of decreet beschermde gebouwen die vanuit cultuur-historisch oogpunt een sterke erfgoedwaarde hebben. Het betreft het St-Michielscollege, de kerk en de dekenij binnen de zone voor openbaar nut. Het Michielshuis, het voormalige refugiehuis van de abdij van Postel en de Kapelanie binnen de strategische projectzones en de woning Vaesstraat 3 binnen de zone voor wonen, diensten en vrije beroepen.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Michielshuis</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>Refugiehuis van de abdij van postel</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>Kapelanie</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>Woning Vaesstraat n°3</p> </div> <div style="width: 33%; text-align: center;">  <p>Dekenij</p> </div> </div> | <p>Conform de wettelijk vastgelegde bepalingen gekoppeld aan een omgevingsanalyse.</p> | <p>Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften De bepalingen van het decreet van 3 maart 1976 en latere wijzigingen zijn van toepassing. Bij iedere bouwvergunning wordt steeds een volwaardige historische bouwkundige analyse gevoegd verwerkt in een omgevingrapport waaruit het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarde wordt aangetoond.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>St-Michielscollege (huidige stadhuis)</p> </div> <div style="width: 100%; text-align: center;">  </div> <div style="width: 100%; text-align: center;">  <p>Dekenij</p> </div> </div> |

Art.3.6: Zone voor tuinen en bijgebouwen

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|--|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Deze zone is bestemd voor het aanleggen van een private buitenruimte aansluitend aan de woning met groen in de vorm van gazon, heesters en bomen, moestuin, terrassen en beperkte constructies in de vorm van tuinberging, serres, dierenhok met een beperkte oppervlakten. Beperkt kan tevens de woonfunctie uitgebreid worden. | Groene private tuinzone. Beperkte uitbreiding van de woonfunctie op gelijkvloers. | Hoofdbestemming: groene private tuinzone. Nevenbestemming: parkeren en functies ondersteunend aan de inrichting van de hoofdbestemming (tuinberging, serre, honden- of dierenhok,...), beperkte uitbreiding van de woonfunctie op het gelijkvloers. Inrichtingen die de buurt hinderen door geur, rook, stof, geluidtrillingen, ioniserende stralingen, licht of dergelijke zijn niet toegelaten. Als referentiekader gelden de van toepassing zijnde normen en voorschriften van de Vlaremwetgeving. |
| | | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften |
| Om het wonen een versterkte woonkwaliteit te geven wordt minstens 40% van de tuin met groen aangelegd. Om een maximale bruikbaarheid te krijgen van de private buitenruimte mag iets minder dan de helft verhard worden. Beperkte constructies worden toegelaten over 1 bouwlaag aansluitend aan het hoofdvolume in de vorm van een serre /veranda of als losstaande constructies. De voorkeur wordt gegeven aan gekoppelde constructies op de laterale perceelsgrens. Vrijstaande constructies (op minimum 2 meter verwijderd van de perceelsgrenzen) kunnen slechts worden toegestaan wanneer er op het aangrenzend perceel reeds losstaande bergplaatsen werden vergund zodat het principe van gekoppelde bebouwing niet meer toegepast kan worden. Door het opleggen van platte daken wordt de ruimtelijke impact van constructies in deze zone beperkt. Het gebruik van hagen en draadafsluitingen is dat wel. Gezien de stedelijke context kunnen gesloten afsluitingen toegelaten worden in metselwerk of houten perceelerscheidingen. Muren in metselwerk of houten panelen mogen slechts opgetrokken worden mits akkoord van belendende eigenaars. Het gebruik van andere platen als afsluiting (kunststof of beton,...) is niet toegestaan. | Tuin met streekeigen groenaanplant en gazon. Maximum 40% verharding. Maximum 30% van de oppervlakte kan bebouwd worden. Erfafsluitingen in streekeigen groen of draadafsluitingen van | Minstens 40% van de onbebouwde ruimte wordt ingericht als tuin met een sterke streekeigen groenaanplant en/of gazon. Maximum 40% van de totale oppervlakte van de bestemmingszone op het betreffende bouwkvavel mag verhard worden. Binnen de bestemmingszone zijn constructies toegestaan in de vorm van een bouwvolume - van maximum 1 bouwlaag van maximum 3,2 m hoogte, met een bruto-vloeroppervlakte van maximum 30% van de bestemmingszone op het betreffende bouwkvavel - als een harmonieus samenhangend geheel van het hoofdvolume binnen de zone voor wonen, diensten en vrije beroepen, mandelig op de perceelsgrens ingeplant of als een losstaand bijgebouw in de vorm van een uitbreiding van de woning, berging, serre, dierenhok, enz...). Enkel platte daken worden vergund. Erfafsluitingen op de perceelsgrens geplaatst worden uitgevoerd in streekeigen groen of draadafsluitingen tot een maximum hoogte van 2,20 m. in staaldraad of geplastificeerd hekwerk al of niet met |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Speeltuigen of andere open constructies worden op minimum 2 m. van de perceelsgrens geplaatst voor het verzekeren van privacy in de belendende tuinen.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegestaan indien ze ruimtelijk geïntegreerd worden in de buitenaanleg van het eigen bouwkegel en waarbij het niveauverschil en de wateroverlast op eigen terrein wordt opgevangen.</p> | <p>maximum 2,20 m hoogte.</p> <p>Speeltuigen of andere constructies op minimum 2 m van de perceelsgrens.</p> <p>Beperkte reliëfwijzigingen kunnen worden toegestaan.</p> | <p>klimop begroeid. Gemetselde muren als geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume zijn eveneens toegelaten. Houten afsluitingen, betonplaten of andere niet natuurlijke materialen worden niet toegelaten.</p> <p>Afsluitingen op de gemeenschappelijke perceelsscheidingen in het verlengde van de mandelige muur kunnen uitgevoerd worden in hetzelfde gevelmetselwerk als het hoofdvolume met een maximum hoogte van 2,20 m.</p> <p>De inpassing van speeltuigen of andere constructies is toegestaan op minimum 2 m van de perceelsgrenzen.</p> <p>Bestaande reliëf wordt maximaal behouden bij de tuinaanleg. Beperkte reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden, voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits grondverzet en wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> |
|---|--|---|

Art.3.7: Zone voor voortuinen

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|--|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie wonen conform BVR 11/04/2008 |
| De voortuinzone vormt de overgang tussen het openbaar domein en het gebouwd volume waar hoofdzakelijk het zich tonen en afstand creëren wordt gerealiseerd. Het toegang nemen tot de woning gebeurt ook binnen deze zone waardoor parkeren een ondergeschikte functie vormt. | Representatieve tuinzone. | Bestemmingsvoorschriften Hoofdbestemming: representatieve tuinzone. Nevenbestemming: terrassen, parkeren in de vorm van geïntegreerde open parkeerplaatsen. |
| Het betreft de verhardingen die nodig zijn om vanuit het openbaar domein toegang te krijgen tot de aangrenzende bestemmingszones zowel voor bezoekers als voor het stallen van de wagen in het hoofdvolume. Bijkomend kan tevens een ruimte verhard worden om te voldoen aan 1 open parkeerplaats per woontiteit zodat het openbaar domein niet uitsluitend dient ingericht te worden voor het stallen van 2 ^{de} wagen of bezoekersparkeren. | Verhardingen enkel in functie van toegang nemen tot de belendende zone voor wonen, diensten en vrije beroepen, de zone voor openbaar nut 05 of de strategische projectzone O en in | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften Verhardingen zijn enkel toegestaan in functie van de noodzakelijke toegangen tot de woning en de inpassing van parkeerplaatsen in open lucht. Binnen de zone worden minimum 2 en maximum 3 parkeerplaatsen op het eigen bouwkegel toegelaten. AA, sluitend aan de zone voor wonen met mogelijkheid tot handel, diensten en vrije beroepen gekoppeld aan stimulerende maatregelen voor horeca kan de zone voor voortuinen volledig verhard worden ifv de inpassing van een terras aansluitend op de horeca. |

| | | |
|---|--|---|
| <p>Door de aanplanting van minimum 20 % met streekeigen heesters en bomen wordt het dorpskarakter en de landschappelijke structuur in het belendende openbaar domein ondersteunt. Door gemene levende hagen en muren in metselwerk toe te laten wordt op de perceelsgrens een duidelijke perceelsgrens in samenhang met de bestaande muur en hoofdgebouwen.</p> <p>Door het toelaten van een aantal geïntegreerde muren die een samenhangend architectonisch onderdeel vormen met het hoofdvolume kan aan de parkzijde (zone voor openbaar groen) een beperkte open private buitenruimte gecreëerd worden.</p> <p>De te behouden muur maakt onderdeel uit van de muur die initieel onderdeel vormde van de tuinmuur van de Dekenij. Deze heeft een historische waarde en wordt maximaal bewaard. Om de bruikbaarheid van de achterliggende woningen worden beperkt doorbrekingen toegelaten.</p> <p>De verplicht in te planten muren betreffen zones waar voortuinen of achtertuinen grenzen aan zones voor openbaar groen. Om de privacy in de private tuinen te verzekeren en een duidelijke parkwand te verzekeren wordt deze hier verplicht. Een beperkt aantal doorbrekingen met gesloten houten poorten zijn mogelijk om de toegang naar de achterliggende wooneenheden te verzekeren maar privacy te garanderen.</p> | <p>functie van parkeren in open lucht .</p> <p>Minimum 20% streekeigen bomen en hagen.</p> <p>Bouwverbod met uitzondering van architectonisch geïntegreerde muren of waterpartijen.</p> <p>Te behouden muur maximaal behouden met beperkte onderbrekingen ivf ontsluiting van de zone voor voortuin</p> <p>Verplicht aan te planten muur. Op de locaties aangegeven op plan ivf privacy en de beeldwaarde naar openbaar groen.</p> | <p>Minimum 20% van de bestemmingzone (kruinprojectie inbegrepen) dient aangeplant te worden met streekeigen heesters en bomen. Erfafsluitingen mogen enkel opgericht worden in de vorm van gemene levende hagen met streekeigen plantensoorten of door muren in metselwerk voor de zone die aansluit op de zone voor wonen, diensten en vrije beroepen.</p> <p>Binnen de zone geldt een bouwverbod met uitzondering van werken die vrijgesteld zijn van een stedenbouwkundige vergunning. Muren zijn toegelaten in dezelfde welgevormde gevelstenen als het hoofdvolume met een hoogte van maximum 2,2 m indien ze op minimum 2 meter van de laterale perceelsgrens zijn gesitueerd. Op de laterale perceelsgrens kan uitzonderlijk een muur toegelaten worden mits schriftelijk akkoord van de belendende eigenaar en in zoverre deze muur architectonisch en naar vorm en materiaalgebruik een samenhangend geheel vormt met het hoofdvolume op het betreffende bouwkevel.</p> <p>Te behouden muur Aan de zijde van het park van de Dekenij dient te bestaande muur behouden te blijven. Verder is de inrichting van klein voetgangerspoortje of een gesloten poort van maximum 3 m toegestaan naar de zone voor voortuin. Onderbrekingen voor deze toegangen moeten beperkt blijven tot maximum 2 per pand en met een maximum lengte kleiner dan 1/3 van de gevallengte naar het park op het betreffende bouwkevel.</p> <p>Verplicht in te planten muur Er moet een muur gebouwd worden met eenzelfde materiaalgebruik of in harmonie met de bestaande muur. De hoogte van de muur is gelijk aan de hoogte van de bestaande muur. Bestaande muren of gevels mogen behouden blijven mits ze geïntegreerd worden in de muur. Onderbrekingen van deze muur zijn mogelijk over maximum 1/3 van de lengte aan het park op eht betreffende bouwkevel en met een breedte van maximum 3 m.</p> |
|---|--|---|

OVERIG GROEN

Art.3.8: Zone voor openbaar groen

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|--|---|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie overig groen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Het betreft kwalitatieve publieke buitenruimten die het stedelijk leven ondersteunen. | Groenaanleg met parkkarakter. | Hoofdbestemming: groenaanleg met parkkarakter ifv verblijven en ontmoeten. Nevenbestemming: Sport en spel, parkeren, openbaar nutsvoorzieningen, expositie in open lucht, verharding ifv verblijven. |
| | | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften |
| De basisopzet bestaat erin om binnen het stedelijk gebied een gedifferentieerde parkaanleg te creëren als ondersteuning van een aantal belangrijke cultuur-historische gebouwen (Stadhuis, Dekenij en voormalig Gasthuis van het H. Kruis thans ontmoetingscentrum). Hert vormen tevens de stedelijke verblijfs- en ontmoetingsplekken. Het is een zone die steeds als een geïntegreerd onderdeel van de landschapsaanleg van het totale geheel wordt bekeken in relatie tot het openbaar domein in de binnenstad. | Integraal publiek toegankelijk. | Deze zone is integraal publiek toegankelijk en moet zodanig ingericht en onderhouden worden dat ze een sociale ontmoetingsfunctie ondersteunt. Ze zijn toegankelijk voor mindervaliden. |
| | Ingericht in functie van verblijven en ontmoeten. | De zones wordt ingericht met het oog op de verblijf- en Ontmoetingsfunctie ondersteunend aan de belendende bebouwing en ter vrijwaring van de groene publieke buitenruimten. |
| | Onverharde ruimte door streekeigen stedelijke beplanting of gras. | De onverharde ruimte moet begroeid zijn door streekeigen stedelijke beplanting of gras. |
| Om de beeld- en belevingswaarde te versterken wordt er naar een uniform straatmeubilair en verlichting gestreefd die de eigenheid van Bree ondersteunt. | Straatmeubilair en verlichting uniform en afgestemd op gebruik. | Straatmeubilair en verlichting wordt op een uniforme manier op elkaar afgestemd ifv het gebruik. |
| In functie van de ruimtelijke en landschappelijke uitwerking van de diverse zones voor openbaar groen wordt steeds een landschapsplan opgemaakt door een landschapsarchitect om de mate van verharding en ingroening te onderbouwen. | Opmaken van een landschapsplan door landschapsarchitect. | Binnen de navolgende zones wordt steeds gewerkt met een landschapsarchitect om het ruimtelijk en landschappelijk evenwicht op een genuanceerde manier in een totaal landschapsplan vast te leggen. |
| Zone 1 betreft een stedelijk formeel park aansluitend aan het voor- | Zone 1 Stedelijk park boven | Zone 1 Zone voor stedelijk groen boven de ondergrondse parking aan de |

| | | |
|---|--|--|
| <p>malige Augustijnerklooster boven op een ondergrondse parking.</p> <p>De formele aanleg sluit aan op het strakke formele karakter van het beschermd monument en sluit er qua vormgeving op aan.</p> <p>De voormalige kloostermuur wordt maximaal behouden zodat het nog steeds als een besloten tuin kan geschouwd worden.</p> <p>Zone 2 betreft een verstedelijkt plein aan de Augustijnerstraat die door zijn strategische ligging een sterke verharding kan krijgen.</p> <p>Door de inplanting van een sterke groenstructuur (bomen en strakke hagen) wordt het formele karakter omgebogen naar een verblijfsplek.</p> <p>De kleine schaal van de ruimte gekoppeld aan de nabijheid van het beschermd monument laat geen bebouwing toe.</p> <p>Dit om de integratie naar de aansluitende zone voor wegen en zone voor verblijfsgebied mogelijk te maken.</p> <p>De binnentuin van het voormalige gasthuis van het H.Kruis heeft een sterk groen karakter. Verharding wordt tot het minimum beperkt. Door de ondersteuning en schakelfunctie van de tuin tussen de 2 gebouwen wordt geen bebouwing toegelaten. Om het verblijven te ondersteunen kan enkel een prieeltje toegelaten worden. Door de functieinvulling als ontmoetingscentrum van de stad is het mogelijk om ifv deze activiteit gedurende korte periodes tijdelijke constructies op te zetten.</p> <p>Het park van de dekenij vormt een stilteplek in het stedelijk.</p> | <p>ondergrondse parking in relatie tot het St-Augustijnerklooster.</p> <p>Formele parkaanleg ondersteunend aan voormalig Augustijnerklooster.</p> <p>Behoud van tuinmuur.</p> <p>Zone 2 Verstedelijkt karakter Verharding toegelaten maar beplanting verplicht.</p> <p>Reliëfwijzigingen mogelijk.</p> <p>Geen bebouwing toegelaten.</p> <p>Alle werken voor goed functioneren toegelaten.</p> <p>Zone 3</p> <p>Enkel gebouwen ifv publieke functies. Tijdelijke constructies ifv belendende activiteiten.</p> <p>Zone 4 Openbaar park met</p> | <p>witte Torenwal. Constructies voor in- en uitgang voor voetgangers naar de ondergrondse parking zijn toegelaten. Technische accommodatie behorend bij parkeergebeuren is toegestaan.</p> <p>Een strak formeel karakter ondersteunend aan het representatieve karakter van het voormalige Augustijnerklooster naar de wallen.</p> <p>Te behouden muur Op deze plaatsen wordt de bestaande muur maximaal behouden. Doorbrekingen voor toegangen naar de tuin zijn toegelaten.</p> <p>Zone 2 De zone voor openbaar groen aan de Augustijnerstraat heeft een sterk verstedelijkt karakter. Verharding is toegelaten, beplanting verplicht.</p> <p>Het reliëf kan gewijzigd worden in aanvulling van de aansluiting van het bestaande openbaar domein op de toegangen van het voormalige Augustijnerklooster.</p> <p>In deze zone is geen bebouwing toegelaten.</p> <p>Alle nodige werken voor het goed functioneren van de groene zone zoals verlichting, verharde paden, technische voorzieningen, rioleeringen, ...etc. zijn wel toegelaten.</p> <p>Zone 3 De zone voor openbaar groen ter hoogte van het voormalige gasthuis van het H.Kruis aan de Hoogstraat.</p> <p>Er worden enkel gebouwen toegelaten ifv publieke functies. Tijdelijke constructies voor ingetogen evenementen ifv de belendende activiteiten zijn mogelijk</p> <p>Zone 4 Stadspark Dekenij Ingericht als openbaar park met een rustgevend karakter. De aan-</p> |
|---|--|--|

| | | |
|--|---|--|
| <p>In functie van het lossen en laden van de commerciële panden langs de Opitterstraat en Hoogstraat, en de ontsluiting van de woningen aan de achterzijde van de Kloosterstraat/Hoogstraat wordt aan de zijde van de Kloosterstraat de ruimtelijke inpassing van een ontsluitingsweg voor gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> | <p>rustgevend karakter.</p> <p>Enkel gebouwen ifv publieke functies toegelaten.</p> <p>Ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer.</p> | <p>leg wordt sterk landschappelijk aangelegd</p> <p>Er worden enkel gebouwen toegelaten ifv publieke functies.</p> <p>Landschappelijke inpassing van ontsluitingsinfrastructuur voor gemotoriseerd verkeer aan de noordwestzijde van het park.</p> |
|--|---|--|

LIJNINFRASTRUCTUUR

Art.3.9: Zone voor straten en pleinen

| Informatief gedeelte | Verordend gedeelte | |
|---|---|--|
| Toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie lijninfrastructuur conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling binnen het plangebied. | Lokale weg type III ivf ontsluiten. | De zone is bestemd voor de inpassing van een lokale wegenen pleinen met als voornaamste functie het ontsluiten van de aangrenzende percelen en de verkeersafwikkeling van de historische kern van Bree. Ondersteunende bestemmingen zoals parkeren en de inpassing van openbaar nutsvoorzieningen zijn toegelaten. |
| | | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften |
| <p>De openbare weg dient een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen tussen de gevels op de rooilijn. De inrichting van het openbaar domein ondersteunt een gemengde verkeersafwikkeling maar dient op termijn te kunnen ingericht te worden als verkeersarme gebied met voldoende ruimte bieden voor de zwakke weggebruiker.</p> <p>Het wegdek dient uit duurzame materialen te bestaan en een gemengd gebruik mogelijk maken. Ook de wegbreedte wordt op het gebruik van bestemmingsverkeer afgestemd.</p> <p>Groenaanplantingen binnen het openbaar domein worden op strategische plekken voorzien om bepaalde beeldwaarde of zichtassen te versterken.</p> <p>Het straatmeubilair en straatverlichting worden als één samenhangend geheel met de materialisering van het openbaar domein ontworpen om het woongebied met cultuurhistorische waarde te ondersteunen in zijn beeldwaarde. De inrichting van het openbaar domein determineert in grote mate de eigenheid en het karakter van de historische kern.</p> | <p>Alle werken noodzakelijk voor de bouw, inrichting en het beheer van de openbare weg zijn toegelaten.</p> <p>Gemengd verkeer waarbij aandacht voor de zwakke weggebruiker.</p> <p>Parkeren wordt teruggedrongen tot een minimum.</p> <p>Ingroening dmv stedelijk groen op strategische plekken.</p> <p>Straatmeubilair en verlichting als samenhangend geheel ontworpen.</p> <p>Inrichting obv duurzame criteria.</p> | <p>Alle werken noodzakelijk voor de bouw, de inrichting en het beheer van de openbare wegen zijn toegelaten.</p> <p>Naast ruimte voor verkeer –zowel menselijk, voetgangers en fietsers, als gemotoriseerd verkeer, 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 gebouwen,... Deze ingrepen dienen zich te integreren in de totale omgevende ruimtelijke context. De openbare weg wordt gerealiseerd als een straat voor gemengd verkeer met beperkte inpassing van parkeren.</p> <p>De zone voor straten en pleinen wordt van gevel tot gevel op een kwalitatieve manier verhard. Beperkte delen kunnen ingegroend worden en de ruimtelijke inpassing van bomen kunnen ondersteunend aan het straatbeeld worden toegelaten.</p> <p>Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie, beperkte openbare nutsinfrastructuur en straatmeubilair zijn toegelaten, maar dienen ruimtelijk geïntegreerd te worden.</p> <p>Infrastructurele maatregelen om de gewenste snelheid af te dwingen zijn toegestaan.</p> <p>Een gemengde verkeersafwikkeling staat voorop alsook de aanwezigheid van groenelementen, die het verblijven ondersteunen. Straatmeubilair en verlichting worden in onderlinge samenhang met de materialisering van het openbaar domein ontworpen</p> <p>De inrichting van de zone voor straten en pleinen gebeurt op basis van duurzame criteria.</p> |

Art.3.10: Voetgangersverbinding

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|---|--|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie lijninfrastructuur conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Het betreft een langzaamverkeersverbinding tussen de Hoogstraat en de Vaesstraat die van oudsher een langzaam verkeersverbinding is geweest tussen de Dekenij/ kapelanj en de kerk enerzijds en een langzaamverkeersverbinding tussen de Witte Torenwal en de Markt via het Michielshuis belendend aan de renaissance tuin. | Ontsluiting voor de zwakke weggebruiker en hulpdiensten. | Hoofdbestemming: Ontsluiting voor zwakke weggebruiker. Voetgangers - en fietsverbinding. Nevenbestemming: Ontsluiting voor hulpdiensten. |
| | | Inrichtings- en aanlegvoorschriften |
| In functie van het gebruik voor fietsers en voetgangers wordt de verharding voorzien duurzame materialen die aansluiten op het materiaalgebruik in de zone voor wegen en de zone voor verblijfsgebied. In functie van het verbinden van de groene longen en het breken van het versteende karakter wordt op strategische locaties stedelijk groen ingepast. In functie van het garanderen van de sociale veiligheid wordt verlichting voorzien daar het een belangrijke verbinding is tussen de Stationsstraat als kernwinkelgebied en de achterliggende woonbuurt. De toegankelijkheid voor autoverkeer is verboden. Ifv de inpassing van openbaar nutsvoorzieningen wordt de mogelijkheid voorzien om onder het fiets- of voetpad openbare nutsinfrastructuur te voorzien. | Kan maximaal verhard worden. Strategisch gesitueerd stedelijk groen. Straatmeubilaire toestaan. Openbaar nutsvoorzieningen toelaten. | Mag maximaal verhard worden en vormt een geïntegreerd onderdeel van het openbaar domein binnen de Wallen. Strategisch kan stedelijk groen begeleidend en de belendende gevels breken. Voor de aanleg van de paden worden duurzame materialen gebruikt, die geen negatieve impact hebben op het onderliggende wortelgestel van strategisch geplaatste bomen. Het plaatsen van straatmeubilair zoals zitbanken, afvalbakken en verlichtingselementen, langs deze paden is toegestaan in zoverre de ontsluiting van hulpdiensten mogelijk blijft. Constructies voor openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van de aanleg en de vlotte doorgang voor fietsers en voetgangers niet in het gedrang brengt. |

Art.3.11: Toegang plaatselijk gemotoriseerd verkeer

| Informatief gedeelte | Verordenend gedeelte | |
|---|------------------------|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie lijninfrastructuur conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| Het betreft een verkeersverbinding voor gemotoriseerd verkeer | Ontsluiting voor gemo- | Hoofdbestemming: Ontsluiting voor gemotoriseerd bestemmings- |

| | | |
|---|---|---|
| <p>doorheen het park van de Dekenij enerzijds en de toegang voor plaatselijk gemotoriseerd verkeer ifv de ontsluiting van de binnengebieden. Het vormt een verkeersverbinding vanuit de Ter Rivierenwal naar de los en laadzones ter hoogte van het bouwblok aan de Opitterstraat en een ontsluiting van de belendende bewoning in de zone voor wonen, vrije beroepen en diensten.</p> | <p>toriseerd verkeer in het park van de dekenij en de binnenbouwblokken. Tijdelijk stationeren en lossen en laden in de binnengebieden.</p> | <p>verkeer en hulpdiensten naar centraal gesitueerde laad- en loszones in de binnenbouwblokken. Nevenbestemming: tijdelijk stationeren in functie van lossen en laden.</p> |
| <p>In functie van het gebruik door lichte vrachtwagens en autos wordt de verharding voorzien in klinkers en/of dolomiet met een sterke onderlaag van vermalen steenpuin waardoor de waterdoorlatendheid wordt verzekerd maar de draagkracht wordt verzekerd.</p> <p>In functie van de situering binnen het park wordt de verkeerstechnische inrichting ondergeschikt en aangepast aan het ruimtelijk gegeven.</p> <p>De toegankelijkheid voor gemotoriseerde verkeer ifv lossen en laden wordt verzekerd om het lossen en laden zoveel als mogelijk in het binnengebied op te lossen en zo de winkelfronten te maximaliseren naar etalages.</p> <p>Ifv de inpassing van openbaar nutsvoorzieningen wordt de mogelijkheid voorzien om onder de ontsluitingsinfrastructuur openbare nutsinfrastructuur te voorzien.</p> | <p>Landschappelijke inpassing. Materiaalgebruik afgestemd in harmonie met de parkaanleg.</p> <p>Verkeerssignalisatie ondergeschikt en aangepast aan de omgeving.</p> <p>Ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer ifv lossen en laden en bewonersparkeren.</p> <p>Openbaar nutsvoorzieningen toelaten.</p> | <p>Inrichtings- en aanlegvoorschriften</p> <p>Dit ontsluitingstracé wordt ruimtelijk ingepast in het bebouwd weefsel en landschappelijk ingepast binnen de parkstructuur. Het materiaalgebruik wordt afgestemd op de aanleg van de directe omgeving. Ter hoogte van het parkgebied wordt het materiaalgebruik afgestemd op de park aanleg en is ondergeschikt aan het park naar verschijningsvorm.</p> <p>Verkeerssignalisatie wordt in functie van de directe omgeving en het park op een discrete manier aangebracht.</p> <p>De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer naar de los en laadzones in de binnenbouwblokken dient gerealiseerd te worden ter hoogte van de vet ingetekende tracés. Zij garanderen de toegankelijkheid voor het lossen en laden voor diverse panden binnen het kernwinkelvegebied van de Hoogstraat en Opitterstraat zodat het lossen en laden niet zo dominant aanwezig is in de winkelstraten. Via deze ontsluitingstracés worden tevens mogelijke ondergrondse parkeergarages voor bewoners ontsloten. Voor de aanleg worden duurzame en waterdoorlatende materialen gebruikt, die geen negatieve impact hebben op het onderliggende wortelgestel van belendende bomen en hagen.</p> <p>Constructies voor openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten in zoverre ze een geïntegreerd onderdeel vormen van directe omgeving of parkaanleg en de vlotte doorgang voor gemotoriseerd verkeer niet in het gedrang brengen.</p> |

GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN EN NUTSVOORZIENINGEN

Art.3.12: Zone voor openbaar nut

| Informatief gedeelte | Verordend gedeelte | |
|--|---|---|
| toelichting | essentiële aspecten | stedenbouwkundige- en bestemmingsvoorschriften |
| | | Gebiedscategorie gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen conform BVR 11/04/2008 |
| | | Bestemmingsvoorschriften |
| In deze zone zijn enkel gebouwen en constructies voor openbaar nuts- en gemeenschapsvoorzieningen toegelaten. De betrokken werken, handelingen, en wijzigingen kunnen worden toegelaten, ongeacht het publiek- of privaatrechterlijke statuut van de initiatiefnemer of het al of niet aanwezig zijn van winstoogmerk. Daarnaast zijn alle werken en handelingen toegestaan die nodig zijn voor de kwalitatieve inrichting en ontsluiting van de zone. | <p>Zone 1 Administratief centrum en congres- en tentoonstellingsruimte.</p> <p>Zone 2 Toeristische en museale functie, gerechtelijke en politiediensten.</p> <p>Zone 3 Liturgie, publieke gemeenschapsvoorzieningen en cultuur.</p> | <p>Zone 1 Hoofdbestemming: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (oa. administratieve diensten van de stad Bree, seminarie, congresruimte, ...).</p> <p>Zone 2 Hoofdbestemming: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (oa. Cultuurhuis, toeristische dienst, gerechtelijke diensten, museale functie, politie, ...).</p> <p>Nevenbestemming: ondersteunende horeca en handel in consessie van een publiek rechterlijke partij.</p> <p>Zone 3 Hoofdbestemming: gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen (oa. Liturgie, publieke gemeenschapsvoorzieningen, cultuur,...).</p> |
| | | Inrichtings- en bebouwingsvoorschriften |
| Al vorens om het even welk bouwwerk op te richten, zal voorafgaandelijk voor de ganse zone een masterplan met een omgevingsanalyse ter goedkeuring worden voorgelegd aan de vergunningverlenende overheid. De oppervlakte mag maximaal bebouwd, gerenoveerd en gerestaureerd worden in functie van een hedendaagse invulling met respect en ondersteuning van de historische beschermde gebouwenkenmerken. | Opmaak van een masterplan gekoppeld aan een ondersteunend omgevingsanalyse waarin de cultuurhistorische waarde wordt aangegeven. | Al vorens een vergunning in de dienen wordt voorafgaandelijk voor iedere zone een masterplan met ondersteunend omgevingsanalyse opgemaakt waarbij inzage gegeven wordt in de ruimtelijke aanpassingen en het respect voor het beeldbepalend en cultuurhistorische waarde van het pand. De site met zijn directe omgeving als één geheel bewaren. De authenticiteit van de site bewaren door een aangepast beheer. |
| Zone 1 betreft het voormalig St-Michielscollege (Augustijnerklooster met kapel) dat in 1996-2000 werd gerestaureerd door arch. E. Martens tot huidige stadhuis, waarbij alle later toegevoegde bouwonderdelen werden verwijderd en aangevuld met hedendaagse kwalitatieve bouwelementen die het huidige gebruik ondersteunen zonder afbreuk te doen aan de historische waarde. | Zone 1 beschermd gebouw. | <p>Zone 1 Het gebouw is beschermd volgens het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten, gewijzigd bij decreet van 22.02.1995. De bestaande regelgeving mbt beschermde monumenten is hier van toepassing.</p> |

| | | |
|---|---|---|
| <p>Zone 2 betreft het voormalige stadhuis. Het betreft een breedhuis in Lodewijk XIV-stijl met 7 traveeën en 2 bouwlagen onder zadeldak van leien. Het betreft een bakstenen gebouwen met afwerking van gebouchardeerde kalksteen. Het gebouw werd opgenomen in “bouwen door de eeuwen” heen en heeft hierdoor een sterk beeldbepalend karakter.</p> <p>Zone 3 betreft de St-Michielskerk. Het betreft een vijfbeukige kruiskerk met schip van oorspronkelijk 4 traveeën, thans 5 traveeën gebouwd uit mergelsteen op een kalkstenen plint en leien zadeldaken. Het gebouw werd recent gerestaureerd door arch. E. Martens.</p> | <p>Zone 2 beeldbepalend gebouw opgenomen in “bouwen door de eeuwen heen”.</p> <p>Zone 3 beschermd gebouw.</p> | <p>Zone 2 Het gebouw is opgenomen in “ bouwen door de eeuwen heen” en heeft hierdoor een beeldbepalende en cultuurhistorische waarde. Het bestaande volume wordt samen met de belangrijkste cultuurhistorische elementen maximaal behouden. In functie van zijn invulling kunnen beperkte verbouwingen gebeuren dit het cultuurhistorische karakter van het gebouw bewaren en daar waar mogelijk versterken.</p> <p>Zone 3 Het gebouw is beschermd volgens het decreet van 03/03/1976 tot bescherming van monumenten en stads- en dorpsgezichten , gewijzigd bij decreet van 22/02/1995. De bestaande regelgeving mbt beschermde monumenten is hier van toepassing.</p> |
|---|---|---|