

## INHOUDSTAFEL

Deel 1: Algemene bepalingen .....	1
1.1 Ruimtelijke uitgangspunten.....	1
1.2 Architecturale uitgangspunten .....	2
1.3 Bestemming.....	4
1.4 Inplanting.....	5
1.5 Terreinaanleg .....	6
Deel 2: Bijzondere bepalingen .....	9
2.1 Zone voor halfopen bebouwing.....	9
2.2 Zone voor pleinwoning .....	11
2.3 Projectzone voor gestapeld wonen .....	13
2.4 Zone met sterke architecturale beeldwaarde .....	15
2.5 Zone voor geschakelde bijgebouwen .....	16
2.6 Zone voor achtertuinen .....	18
2.7 Zone voor voortuinen .....	19
2.8 Zone voor parkeren .....	20
2.9 Groenzone .....	21
2.10 Haagbeplanting .....	21
2.11 Zone voor wegenis met lokaal karakter .....	22
2.12 Zone voor ondergrondse erfdienstbaarheid voor rioleringen en nutsvoorzieningen.....	23

## Deel 1: Algemene bepalingen

### 1.1 Ruimtelijke uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De verkaveling maakt onderdeel uit van de zone voor stedelijk wonen binnen het deelplan 4 (Meeuwerkiezel) van het PRUP afbakening KSG Bree. Er wordt een ruimtelijke inpassing binnen de directe omgeving voorop gesteld zodat de morfologische structuur langs de Meeuwerkiezel op een logische manier wordt aangevuld. In terreinbezetting, inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze wordt een verankering met de bestaande structuur in de directe omgeving voorop gesteld.</p>	<p>Het verordenend deel van de zone voor stedelijk wonen van deelplan 4 (Meeuwerkiezel) binnen het PRUP afbakening KSG Bree is van toepassing. De voorgestelde werken moeten optimaal geïntegreerd worden in hun ruimtelijke omgeving. Dit houdt in dat zij op het gebied van inplanting, terreinaanleg, vormgeving en materiaalkeuze een harmonisch geheel vormen met de karakteristieke landschappelijke en ruimtelijke context van de directe omgeving; de opgelegde minimale woondichtheid van 25 won/ha en de terreinbezetting in oenschouw genomen.</p> <p>Om een zo groot mogelijke privacy in de achtertuinen te verzekeren binnen de percelen van de verkaveling, en gelijktijdig een zo efficiënt mogelijk grondgebruik te voeren, moeten de diverse constructies zoveel mogelijk aan de straatzijde worden ingeplant. Hierdoor kan ook de eigen kavel maximaal benut worden als tuin. Daar waar de oriëntatie een sterke impact heeft op de belevingswaarde van de privatieve delen of de beeldwaarde van de Meeuwerkiezel kan bevorderd worden, worden afwijkingen toegelaten. Binnen de zone voor hoofdgebouw streeft men naar een optimale benutting van de ruimte, waarbij de oppervlakte maximaal wordt ingenomen voor bebouwing en verhardingen. Hierbij wordt uitgegaan van het bestaande niveau ter hoogte van de her in te richten Meeuwerkiezel, de oriëntatie, het bestaande bomenbestand langs de Meeuwerkiezel, het omleidingstracé, enz...</p>

## 1.2 Architecturale uitgangspunten

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Architecturale uitstraling</b>
<p>De architectuur van alle nieuwbouw moet in harmonie zijn met de kenmerkende elementen in de omgeving. Van deze harmonieregel kan bewust en positief worden afgeweken, om een eigen antwoord te geven op de omgeving en de kenmerkende elementen die aanwezig zijn, zonder de eigenheid aan te tasten. Alle nieuwbouw moet in elk geval aangepast zijn aan de schaal van de omgeving. De architectuurtaal aan de zijde van de Meeuwerkiezel probeert op een eigentijdse manier de link te leggen met de overzijde van Meeuwerkiezel waardoor er een zekere verankering met de directe omgeving wordt bewerkstelligd en de verkaveling zich consolideert binnen de verschijningsvorm van de Meeuwerkiezel.</p>	<p>De architecturale uitwerking moet op een eigentijdse, kwaliteitsvolle manier het landelijke en randstedelijke karakter binnen de vooropgestelde hoge woondichtheid ondersteunen.</p> <p>Zo moeten inplanting, vormgeving, maatvoering, materiaalkeuze, enz. niet alleen bepaald worden, rekening houdend met de eigen bouwkaavel, maar moet er in de eerste plaats ook gezorgd worden voor een kwaliteitsvolle relatie met:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het openbaar domein door inplanting, de buitenaanleg, enz.</li> <li>• de belendende kavels door het garanderen van normale lichtinval, bezonning en privacy (vooral wat betreft de inplanting van de tweede bouwlaag, het voorzien van terrassen op de verdieping, enz.)</li> <li>• de andere woning van het bouwblok in geval van geschakelde bouwvormen.</li> </ul>
	<b>Realisatie van mandelige muur bij halfopen of gesloten bebouwing</b>
<p>Door de realisatie van een mandelige muur "te paard" wordt een sterke architecturale en bouwtechnische aansluiting tussen de onderlinge bouwvolumes gerealiseerd waardoor de mandelige zijgevels volledig weggewerkt worden in de voorgevelmaterialisatie.</p> <p>De zichtbaar blijvende delen van de zijgevels worden in dezelfde materialiteit van de voorgevel afgewerkt.</p>	<p>De eerst bouwende eigenaar dient zijn gebouw "te paard" in te planten op de perceelsgrens, de scheidingsmuur dient technisch zo geconstrueerd te worden dat het gebruik, de integrale overname en het volwaardige, normale gebruik door de aanpalende eigenaar mogelijk is. De aanpalende eigenaar en volgende bouwheer dienen de bestaande scheidingsmuur gemeen te maken en de niet-afgewerkte delen van de oorspronkelijke en nieuwe scheidingsgevel af te werken met volwaardige materialen conform de buitengevels van de bestaande of op te richten gebouwen. De overname van de scheidingsmuur zal conform de wet van 11 mei 2003 dienen te</p>

	gebeuren met tussenkomst van een beëdigd landmeter-expert.
	<b>Materialisatie</b>
Voor de materialisatie wordt gekozen voor een baksteenarchitectuur die de eigenheid van Bree ondersteunt en kenmerkend is voor de beeldbepalende gebouwen langs de Meeuwerkiesel.	Alle constructies, zowel hoofd- als bijgebouwen, moeten opgetrokken worden uit materialen die qua uitzicht en kleur duurzaam, esthetisch en constructief verantwoord zijn. Ze moeten harmonisch passen in de omgeving en bovendien moeten ze binnen de eigen kavel onderling een samenhangend geheel vormen.
Door de zichtbaar blijvende zijgevels op de perceelsgrenzen af te werken in dezelfde volwaardige gevelmaterialen als de overige gevels wordt de beeldwaarde versterkt en wordt het gevoel van onafgewerkte gehelen voorkomen.	Alle zichtbaar blijvende gevels, ook die op of tegen de perceelsgrenzen, moeten in dezelfde volwaardige gevelmaterialen afgewerkt worden als de overige gevels.  In geval van geschakelde bouwvormen moet de afwerking van de zichtbaar blijvende blinde gevels uitgevoerd worden door de aanbouwende.
Door de bijgebouwen in dezelfde geest als het hoofdgebouw te ontwerpen en er architecturaal één geheel mee te laten vormen wordt een sterkere architecturale samenhang vooropgesteld die de beeldwaarde ondersteunt.	De bijgebouwen in de vorm van garage en/of berging moeten qua vorm en afwerking een architecturaal geheel vormen met het hoofdgebouw.  De bijgebouwen bestaan maximaal uit één bouwlaag.
	Schotelantennes zijn niet toegelaten voor zover ze zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein.
Er wordt naar een maximale integratie van de zonnepanelen gestreefd zodat ze als een logisch onderdeel van het bouwvolume overkomen. Indien ze, gelegen op het hellend dak, zichtbaar zijn vanuit het openbaar domein worden ze in een geleding, die terug te vinden is in de gevel, op het dakvlak aangebracht.	Zonnepanelen worden toegelaten in zoverre deze panelen worden geplaatst in dezelfde helling als het dakvlak of binnen de orthogonale opbouw (loodrecht of evenwijdig op de laterale perceelsgrens) bij een platte dakconstructie.

	<b>Vrijstaande constructies</b>
Om de beeldwaarde op het volledige lot in de hand te houden worden de vrijstaande constructies steeds in relatie tot het hoofdvolume op het lot bekeken. De vormgeving en afwerking van de vrijstaande constructies wordt in samenhang met de materialiteit van het hoofdgebouw en de interactie met de tuinaanleg, als een geïntegreerd onderdeel van het bouwkavel bekeken.	De vrijstaande constructies moeten complementair en ondergeschikt zijn aan het residentiële hoofdvolume om er, qua vorm en afwerking, een architecturaal geheel mee te vormen. Ze bestaan maximaal uit één bouwlaag.

### 1.3 Bestemming

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Hoofdbestemming</b>
Door de situering van het plangebied binnen de afbakening van het stedelijk gebied van Bree en ifv het overwegende woonkarakter in de directe omgeving is een andere bestemming hier niet gewenst. Enkel op strategische locaties binnen de zones met een sterke architecturale beeldwaarde zijn andere bestemmingen toegelaten. Door de ligging van deze zones voor hoofdgebouw met sterke architecturale beeldwaarde binnen de ruimtelijke structuur van de verkaveling; wordt hier een afwijking op toegelaten en kan de nevenbestemming hier hoofdbestemming worden indien de woonfunctie verzekerd blijft.	De hoofdbestemming is wonen in de vorm van residentieel gebruik. Indien de ruimtelijke context en de bouwkavel het toelaten kan om sociale redenen een zogenaamde zorgwoning toegestaan worden. Dit moet dan ook ondubbelzinnig blijken uit de opbouw van de woning. In de zone voor hoofdgebouw met sterke architecturale beeldwaarde kunnen diensten en beperkte kleinschalige handel worden toegestaan.  De functie-invulling van de bijgebouwen moet complementair zijn aan de residentiële hoofdbestemming.
	<b>Nevenbestemming</b>
De nevenbestemming wordt over een oppervlakte van max. 50% van het gelijkvloers toegelaten.	De nevenbestemmingen, zoals vrije beroepen, diensten en kleinhandel zijn toegestaan voor zover ze deel uitmaken van de normale uitrusting van de woonomgeving en voor zover ze geen hinder vormen voor de normale woonkwaliteit. Horeca wordt niet toegestaan.

## 1.4 Inplanting

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Relatie met de bestaande ruimtelijke structuur</b>
<p>Het hoofdvolume wordt zo ingeplant op de bouwka­vel dat de woon­kwaliteit van zowel de woning op de kavel als van de aanpalende woningen ge­garandeerd wordt.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen moet zoveel mogelijk rekening worden gehouden met de kwaliteit van de bestaande ruimtelijke structuur. Er moet tevens gestreefd worden naar het verzekeren van de woon­kwaliteit en de privacy op de percelen binnen de verkaveling en de ondersteuning van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de randen van het openbaar domein.</p>
	<b>Bouwen op de perceelsgrens</b>
<p>In de voor- en zijtuinstroken voor de achtergevelbouwlijn worden buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen geen constructies toegelaten om de voorop­gestelde ruimtelijk­heid te verzekeren en het dicht­slippen naar een gesloten straatwand te ver­hindere­ren en de belevings­waarde vanuit het openbaar domein in de hand te houden.</p>	<p>In de voorziene voor- en zijtuinstroken vóór de achtergevelbouwlijn en buiten de zone voor hoofd- en bijgebouwen, zijn geen constructies toegelaten.</p> <p>Bij plaatsing van constructies op of op minder dan 3 meter van de perceelsgrens dient bijkomend rekening gehouden te worden met de volgende verplichting dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Indien de constructies gesitueerd zijn binnen de zone voor hoofdgebouw of de zone voor bijgebouw dienen de bijzondere voorschriften van deze zone gerespecteerd te worden.</li> <li>• De aanpalende eigenaar moet schriftelijk in kennis worden gesteld indien de constructie bestaat uit slechts één bouwlaag en als ze zich bevindt achter de achtergevel­lijn van de naastgelegen constructie.</li> </ul>

## 1.5 Terreinaanleg

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Afsluitingen</b>
<p>De afsluitingen ondersteunen de belevingswaarde op de eigen kavel en de belendende kavel.</p> <p>De uniforme haagbeplanting ondersteunt het landelijke randstedelijke karakter van de omgeving en de verankering van de loten in de directe omgeving.</p>	<p>Afsluitingen moeten worden uitgevoerd met groenaanplantingen (streekeigen hagen, draadafsluitng met klimop of dergelijke, ...) met een max. hoogte van 2,20 m. Bij specifieke ruimtelijke situaties of omwille van de verkeersveiligheid kunnen steeds beperkingen in hoogte worden opgelegd.</p> <p>Betonplaten, houten, stenen, metalen of PVC panelen en metalen hekwerk worden niet toegelaten.</p> <p>Daar waar de zone voor tuinen grenst aan het openbaar domein wordt een uniforme haagaanplanting verplicht om het landelijk karakter van de verkaveling en de ruimtelijke samenhang te ondersteunen.</p>
	<b>Reliëf</b>
<p>Ingevolge het niveauverschil tussen de Meeuwerkiezel en grote delen van het plangebied wordt een reliëfwijziging toegelaten om de ruimtelijke verankering naar de Meeuwerkiezel mogelijk te maken en de afwatering naar de berekende hemelwaterbufferbekkens mogelijk te maken. De overgang naar de belendende percelen dient echter steeds op een natuurlijke of landschappelijk geïntegreerde manier te gebeuren en aangetoond worden door de opmaak van een bijgevoegd tuinplan.</p> <p>Er mogen onder geen beding lasten afgewenteld worden op belendende percelen.</p>	<p>Bij de inplanting van de gebouwen en bij de tuinaanleg mag het bestaande reliëf gewijzigd worden om de aansluiting met de bestaande Meeuwerkiezel en het nieuw aan te leggen openbaar domein binnen de verkaveling te realiseren. Deze reliëfwijzigingen kunnen toegestaan worden voor zover ze in hun ruimtelijke omgeving verantwoord zijn en mits het grondverzet en de wateroverlast op eigen terrein worden opgevangen.</p> <p>Tussen de voorgevelbouwlijn en de rooilijn langs de Meeuwerkiezel mag het reliëf gewijzigd worden tot max. 35 cm boven het peil van de as van het voorliggend openbaar domein.</p>

	<b>Infiltratie</b>
<p>Uit infiltratieproeven blijkt dat de infiltratiecapaciteit respectievelijke 17,1 mm/h en 3,4 mm/h is. Toch wordt gekozen om de weinige infiltratie mee op te nemen in het systeem.</p> <p>Elke woning wordt daarom met een infiltratieput van <math>\pm 7 \text{ m}^3</math> voorzien.</p>	<p>Iedere woning wordt uitgerust met een infiltratieput van <math>\pm 7 \text{ m}^3</math>.</p>
	<b>Inritten</b>
<p>Het overbruggen van het hoogteverschil door een acceptabele helling neemt te veel tuinoppervlakte in en maakt dat de landschappelijke samenhang in de voortuinstrook verbroken wordt. Gelijktijdig wordt een grote oppervlakte van de tuinzone verhard met een ruimte die slechts voor het ontsluiten van een ondergrondse garage kan ingevuld worden.</p> <p>Daarom worden ondergrondse garages niet toegestaan.</p>	<p>Ondergrondse garages worden niet toegestaan.</p> <p>Inritten voor garages moeten tot een minimum beperkt worden.</p>
	<b>Parkeren</b>
	<p>Het parkeren dient te gebeuren op eigen terrein, binnen de zone voor hoofdgebouw (zone voor halfopen bebouwing, projectzone voor gestapeld wonen), de zone voor bijgebouwen (zone voor geschakelde bijgebouwen). In de zone voor voortuinen mag geparkeerd worden in functie van de bijzondere bepalingen.</p>



	<b>Kleine constructies</b>
<p>Deze kleine constructies zijn toegelaten om in de tuin, onttrokken aan het zicht vanuit het openbaar domein, de eigenaars in de mogelijkheid te stellen om kleinvee te houden en groenten voor eigen gebruik te kweken. Ook zijn constructies ter ondersteuning van de private buitenruimte mogelijk zoals een tuinberging voor tuinmeubels, tuingerief en constructies voor kinderen (zandbak, zwembadje, trampoline, ...). Ook de inpassing van een klein zwembad, een buitenjacuzzi of -sauna zijn mogelijk binnen deze kleine constructies in zoverre dit niet strijdig is met de bijzondere bepalingen van de zone voor achtertuinen.</p>	<p>Kleinere constructies zoals een kippenhok, een hondenhok, een tuinhuisje, serre, enz. kunnen in andere materialen en vormen dan het hoofdgebouw toegestaan worden op voorwaarde dat ze steeds een duurzaam en afgewerkt geheel vormen.</p>

## Deel 2: Bijzondere bepalingen

### 2.1 Zone voor halfopen bebouwing

Deze bestemming is van toepassing op loten 1 tot en met 18.

#### 2.1.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Nevenbestemmingen zijn enkel toegelaten als ze geen extra belasting vormen op het openbaar domein binnen de verkaveling en de verkeersveiligheid binnen de verkaveling niet in het gedrang brengen.</p> <p>Een zorgwoning wordt toegelaten daar hierdoor geen bijkomende verkeersintensiteiten ontstaan.</p>	<p>Hoofdbestemming: ééngezinswoning met inbegrip van een zorgwoning.</p> <p>Nevenbestemming: zie art. 1.3 met een bruto-vloeroppervlakte van max. 30% van de totale vloeroppervlakte.</p>

#### 2.1.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bouwworm</b>
De bestaande verschijningsvorm in de directe omgeving wordt gekenmerkt door grondgebonden woningen in de vorm van 2 bouwlagen.	Grondgebonden woning in halfopen bebouwing met uitbreiding van een mogelijk schakelvolumen zoals aangeduid op plan.
	<b>Inplanting gebouwen (zie ook art 1.4)</b>
De bouwkaders laten een max. bebouwbare vloeroppervlakte over twee niveaus toe tussen de 168 m <sup>2</sup> en de 180 m <sup>2</sup> ; inclusief de kleine constructies in de zone voor achtertuinen geeft dit de ruimte voor een aangename stadswoning met een landelijk karakter.	<p>Binnen de grafisch aangeduide zone voor halfopen bebouwing zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>De voorgevel is gelegen voor minstens 1/3 op de voorgevelbouwlijn. De vrijstaande zijgevel van het hoofdvolumen is op min. 3 m van de laterale perceelsgrens gelegen. De zijgevels op de laterale perceelsgrens worden als mandelige muren uitgevoerd waarbij het gabarit en de dakhelling ter hoogte van de</p>

	mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.
	<b>Afmetingen</b>
	<p>Bouwbreedte: zoals aangegeven op het verkavelingsplan</p> <p>Bouwdiepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• max. 12 m voor de loten 1 tot en met 6 en 9 tot en met 14</li> <li>• max. 11 m voor de loten 15 tot en met 18</li> <li>• max. 9 m voor de loten 7 en 8</li> </ul> <p>Bouwhoogte: Max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van max. 6,5 m gemeten tov het peil van het voorliggend openbaar domein.</p>
	<b>Daken</b>
	<p>Dakvorm: hellend met max. dakhelling tot 50° met een geïntegreerde dakuitbouw over een breedte van max. 2/3 van de gevelbreedte, min. 60 cm van de mandelige muur gelegen. De nok is evenwijdig met of loodrecht op de voorgevel.</p> <p>In het dak zijn enkel ruimten eigen aan het wonen toegelaten.</p>
	<b>Materialen bij geschakelde hoofdvolumes</b>
<p>Conform de geest die reeds aanwezig is langs de Meeuwerkiesel worden de geschakelde volumes volledig op elkaar afgestemd. Zowel naar materialiteit als architectuurstijl zodat ze als één samenhangend architecturaal ensemble over komen.</p>	<p>Bij geschakelde hoofdvolumes in halfopen bebouwing wordt het materiaalgebruik van de aangrenzende hoofdvolumes door een mandelige muur op elkaar afgestemd. De dakbedekking wordt over de beide bouwvolumes op elkaar afgestemd zodat de geschakelde halfopen bebouwing naar verschijningsvorm als één samenhangend architecturaal geheel overkomt.</p> <p>De gevelmaterialen bestaan voor min. 60% uit baksteenmaterialen. Als overige gevelmaterialen worden beton, glas, natuursteen, afgecementeerd metselwerk, sidings of hout</p>

	<p>toegelaten.</p> <p>Dakmateriaal: pannen, leien, zink of in het dakvlak geïntegreerde zonnepanelen.</p>
--	---

## 2.2 Zone voor pleinwoning

Deze bestemming is van toepassing op loten 20, 21 en 22.

### 2.2.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<p>Hoofdbestemming: Eengezinswoning met inbegrip van een zorgwoning.</p> <p>Nevenbestemming: zie art. 1.3 met een brutovloeroppervlakte van max. 30% van de totale brutovloeroppervlakte binnen het hoofdvolume toegelaten.</p>

### 2.2.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bouwvorm</b>
	Geschakelde bebouwing in gesloten bouwvorm.
	<b>Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)</b>
	<p>Op het gelijkvloers is de voorgevelbouwlijn over de volledige lengte op de rooilijn gesitueerd.</p> <p>Op de verdieping mag de voorgevel over max. 2/3 van het gevelvlak met max. 60 cm in uitkraging gaan tov de bouwlijn.</p> <p>De zijgevels bij de gesloten bebouwing worden als mandelige muur uitgevoerd waarbij het gabarriet en de dakhelling ter hoogte van de</p>

	mandelige muur steeds in onderlinge samenhang worden bekeken.
	<b>Afmetingen</b>
De meerdiepte tussen het gelijkvloers en de verdieping wordt in volwaardige dakbedekking afgewerkt met een plat dak of een hellend dak waarbij de dakhelling aansluit op de dakhelling van de belendende buur of waarbij de nok loodrecht op de achtergevel wordt voorzien.	<p>Bouwbreedte: op gelijkvloers en verdieping zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Bouwdiepte: op gelijkvloers max. 15 m, op verdieping max. 12 m.</p> <p>Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 6,5 m gemeten tov de as van het voorliggend openbaar domein.</p>
	<b>Daken</b>
In hoofdzaak ligt de nok evenwijdig met de rooilijn. Over beperkte delen kan de nok kops op de rooilijn geplaatst worden om het volumespel in de straatwand te ondersteunen.	Dakvorm: hellend dak met de nok in hoofdzaak evenwijdig aan de rooilijn en een dakhelling van max. 50° met een geïntegreerde dakuitbouw over max. 2/3 van de gevelbreedte.
	<b>Materialen</b>
De zonnepanelen zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar domein of worden als geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume geplaatst.	<p>De gevelmaterialen voor min. 60% in baksteenmaterialen. Als overige materialen worden beton, glas, natuursteen of afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.</p> <p>Dakmateriaal: voor de hellende daken pannen, leien of zink.</p> <p>Zonnepanelen zijn toegelaten als een geïntegreerd onderdeel van het volume.</p>

### 2.3 Projectzone voor gestapeld wonen

Deze bestemming is van toepassing op loten 19 en 23.

Binnen deze bestemming worden in totaal maximum 9 wooneenheden in gestapelde bouwvorm gerealiseerd.

De projectzone wordt verzaamd met de voorschriften van de zone met sterke architecturale beeldwaarde. Dit om de kwaliteit van de pleinrand te garanderen.

#### 2.3.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
Om het sociaal objectief te kunnen realiseren conform het decreet op grond- en pandenbeleid wordt binnen deze projectzones de mogelijkheid voorzien om hier de sociale wooneenheden te realiseren.	<p>Hoofdbestemming: meergezinswoningen.</p> <p>Nevenbestemming: zie art. 1.3 met een brutovloeroppervlakte van max. 30% van de brutovloeroppervlakte op het gelijkvloers.</p>

#### 2.3.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bouwvorm</b>
	Bebouwing in geschakelde bouwvorm met een architecturaal uitgewerkte aansluiting op de stadswoningen.
	<b>Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)</b>
De onderlinge samenhang tussen de diverse hoofdvolumes binnen de beide projectzones dient ondersteunend te werken naar de belevingswaarde binnen de verkaveling.	<p>Binnen de grafisch aangeduide projectzone voor gestapeld wonen zoals aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Op het gelijkvloers is de voorgevelbouwlijn voor over de volledige lengte op de rooilijn gesitueerd.</p> <p>Op de verdieping mag de voorgevel over max. 2/3 van het gevelvlak met max. 60 cm in uitkraging gaan tov de bouwlijn.</p>

	<p><b>Afmetingen</b></p> <p>Bouwbreedte en bouwdiepte zoals aangegeven op het verkavelingsplan. Om binnen lot 19 de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren dient de bouwbreedte op gelijkvloers hier te worden teruggebracht tot 13m51.</p> <p>Bouwhoogte: max. 2 bouwlagen onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van maximum 8 m gemeten tov de as van het voorliggend openbaar domein.</p> <p>Max. 1 bouwlaag in het dak wordt toegelaten.</p>
	<p><b>Daken</b></p> <p>Dakvorm: hellend dak met de nok evenwijdig of loodrecht op de voorgevel en een dakhelling van max. 50° al of niet geïntegreerd met platte daken aan de achtertuinzijde.</p> <p>Geïntegreerde dakuitbouwen zijn toegelaten over max. 2/3 van de gevelbreedte.</p>
	<p><b>Materialen</b></p> <p>Daar het ook hier gaat om een strategische locatie binnen de verkaveling dient binnen de zone met sterke architecturale beeldwaarde bijzondere aandacht besteed te worden aan het materiaalgebruik.</p> <p>De gevelmaterialen voor min. 60% in baksteenmaterialen. Als overige materialen worden beton, glas, natuursteen of afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.</p> <p>Dakmateriaal: voor de hellende daken pannen, leien of zink.</p> <p>Geïntegreerde zonnepanelen zijn toegelaten.</p>

## 2.4 Zone met sterke architecturale beeldwaarde

Deze bestemming is van toepassing op loten 19 tot en met 23.

### 2.4.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<p>Hoofdbestemming: wonen met inbegrip van een zorgwoning.</p> <p>Diensten, vrije beroepen en beperkte kleinschalige handel in zoverre de woonbestemming over min. 90 m<sup>2</sup> verzekerd is.</p> <p>Nevenbestemming: zie art. 1.3</p>

### 2.4.2 Bouwvoorschriften

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bouwvorm</b>
Het betreft architecturale accenten in verschijningsvorm en beeldwaarde die de geaardheid van de plek en de identiteit van Bree mede bepalen?	Verbijzondering van de bouwvorm die de identiteit van Bree ondersteunt.
	<b>Afmetingen</b>
De architecturale uitwerking van de gebouwen binnen deze zone gebeurt in een uniforme geest en bepalen de belevingswaarde op de belangrijke zichtassen.	Ze vormen een accent in bouwhoogte tov de belendende bebouwing. De bouwhoogte van max. 2 bouwlagen onder de dakrand wordt opgetrokken tot een dakrandhoogte (bovenkant) van max. 8 m gemeten tov de as van het voorliggend openbaar domein om een ruimtelijk accent op de strategische locatie toe te laten ifv het versterken van zichtassen, strategische locaties of "eyecatchers". Bijzondere aandacht gaat naar de architecturale vormgeving en materialisering op het betreffende lot/bouwkavel.



	<b>Materialen</b>
Er wordt bijzondere aandacht besteed aan duurzame materialen die de baksteenarchitectuur, die eigen is aan belangrijke beeldbepalende gebouwen in Bree, ondersteunt. Ze ondersteunen gelijktijdig de link tussen het beeldbepalende gebouwencomplex op Gerkenberg en de beeldbepalende woonhuizen in het centrum.	De gevelmaterialen bestaan overwegend uit baksteenmaterialen. Als overige materialen worden beton, glas, natuursteen of afgecementeerd metselwerk, sidings of hout toegelaten.

## 2.5 Zone voor geschakelde bijgebouwen

### 2.5.1 Bestemmingsvoorschriften (zie ook art. 1.3)

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bestemming</b>
In dit bijgebouwwolume kan enkel sprake zijn van een woonfunctie wanneer in het hoofdgebouw op de betreffende bouwkegel reeds een inpandige garage is voorzien en wanneer aangetoond kan worden dat op eigen terrein min. 2 voertuigen kunnen worden geparkeerd. Dit om de belendende zone voor openbaar domein niet te belasten met bijkomende geparkeerde wagens en langs de Meeuwerkiezel geen geparkeerde wagens in het straatbeeld te zien.	<p>Hoofdbestemming: wonen en functies ondersteunend aan het wonen (berging, garage, veranda, ...)</p> <p>Nevenbestemming: er wordt geen nevenbestemming toegelaten.</p>
	<b>Bouwvorm</b>
	Geschakeld met een ander belendend bijgebouw of als geïntegreerd onderdeel van het hoofdvolume binnen de zone voor halfopen bebouwing of de zone voor stadsrandbebouwing.
	<b>Inplanting gebouwen (zie ook art. 1.4)</b>
	Binnen het grafisch aangeduide bouwkader voor zone voor bijgebouwen of doorlopend in de zone voor halfopen bebouwing en de zone voor stadsrandbebouwing zoals aangegeven op het

	<p>verkavelingsplan.</p> <p>De algemene bepalingen van bouwen op de perceelsgrens zijn hier van toepassing.</p> <p>Bij het niet bebouwen van deze zone zijn de voorschriften van de zone voor achtertuinen van toepassing en wordt de haagbeplanting op de perceelsgrens doorgetrokken.</p>
	<b>Afmetingen</b>
<p>De geschakelde bijgebouwen worden vooral naar bouwhoogte en materialiteit op elkaar afgestemd zodat de geschakelde bijgebouwen als één schakelvolumen tussen de geprojecteerde/bestaande hoofdvolumes binnen de zone voor hoofdgebouwen op de betreffende loten fungeren.</p> <p>De bouwhoogte en materialiteit van de eerst bouwende van een geschakeld bijgebouw bepaald de bouwhoogte en materialiteit van het aansluitend bijgebouw.</p>	<p>Bouwbreedte en bouwdiepte: max. zoals aangegeven op verkavelingsplan.</p> <p>Bouwhoogte: max. 1 bouwlaag onder de dakrand, met een dakrandhoogte (bovenkant) van max. 3,5 m gemeten tov de as van het voorliggend openbaar domein.</p> <p>Bijkomend dient het bijgebouw in de zone van bijgebouwen gesitueerd op de perceelsgrens naar gabariet aan te sluiten op het bijgebouw van de aangrenzende bouwkaavel en er zich architecturaal en naar materiaalgebruik op af te stemmen.</p>
	<b>Daken</b>
	<p>Dakvorm: hellend dak met een dakhelling van 45° en een nok gesitueerd loodrecht of evenwijdig met de voorgevelbouwlijn van het geschakeld hoofdgebouw.</p>
	<b>Materialisatie</b>
	<p>De materiaalkeuze van de zichtbare delen en de daken van de geschakelde bijgebouwen worden op elkaar afgestemd per geschakeld bijgebouw. De eerste stedenbouwkundige vergunning per geschakeld bijgebouw is bepalend voor het materiaalgebruik voor het bijgebouw op het belendende lot.</p> <p>Dakmateriaal: pannen, leien of in het dakvlak geïntegreerde</p>

	<p>zonnepanelen.</p> <p>Bij platte daken wordt een groendak of plat dak met grindballast toegelaten.</p>
--	--

## 2.6 Zone voor achtertuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Inrichting</b>
<p>Een zwembad wordt als verharde oppervlakte beschouwd; een zwemvijver wordt als groene oppervlakte beschouwd.</p> <p>Deze verhouding van max. 45% wordt ingegeven om het groene karakter van de direct aansluitende landelijke omgeving binnen de verkaveling te verzekeren.</p>	<p>Het terrein, op het bebouwde gedeelte na, wordt ingericht als tuinzone. Max. 45% van de totale oppervlakte mag verhard worden in de vorm van terrassen, wandelpaden, toegangen en waterpartijen. Minstens 55% dient effectief als groen met gras, bodembedekkers, planten en heesters te worden aangelegd.</p> <p>Tuinbergingen in hout worden toegelaten over een oppervlakte van max. 12 m<sup>2</sup> binnen de zone voor achtertuinen in zoverre deze op meer dan 10 m van de achtergevelbouwlijn van het hoofdvolume zijn gesitueerd.</p> <p>Op de loten waar de zone voor achtertuinen grenst aan de zone voor openbaar domein of de zone voor gemeenschappelijk privaat domein met semi openbaar karakter wordt op de perceelsgrens een haagbeplanting voorzien over gans de breedte met een doorbreking van max. 4 m. Op plaatsen waar de zone van achtertuinen van diverse loten aan elkaar grenzen wordt conform het verkavelingsplan tevens een haagbeplanting aangeplant.</p>
	<b>Afsluitingen</b>
	<p>Zie art. 1.5 met uitzondering voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds een haagbeplanting werd aangegeven. Voor deze erfafscheidingen is art. 2.10 Haagbeplanting van toepassing.</p>

## 2.7 Zone voor voortuinen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>De verharding wordt tot een minimum beperkt om het groene landelijke karakter te ondersteunen.</p> <p>Het plaatsen van een geïntegreerd element van max. 1,20 m hoogte in de vorm van een tuinmuur, steenkorven of constructie voor de inpassing van een brievenbus wordt toegelaten in zoverre dat deze elementen een geïntegreerd onderdeel vormen van de architectuurtaal van het hoofdvolume en de voortuinaanleg.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Inrichting als representatieve voortuin.</p> <p>Verharding wordt enkel toegelaten ivf de opritten en toegangen tot de woning. De verhardingsindex bedraagt max. 50%.</p> <p>Het oprichten van constructies is slechts beperkt toegelaten om niveauverschillen op te vangen op een ruimtelijk en landschappelijk verantwoorde manier.</p> <p>De niet bebouwde ruimte van het betreffende lot wordt ingericht met gras, bodembedekkers, streekeigen beplanting of heesters.</p> <p>Binnen de zone voor voortuinen langs de Meeuwerkiezel zijn erfafscheidingen toegelaten tot een hoogte van max. 1,20 m die een samenhangend geheel vormen met de haagbeplanting die te paard is aangegeven op het verkavelingsplan.</p> <p>Voor afsluitingen op de perceelsgrens wordt verwezen naar de algemene voorschriften van art. 1.5 met uitzondering voor die plaatsen waar op het verkavelingsplan reeds de haagbeplanting werd weergegeven.</p> <p>Voor deze erfscheidingen is art. 2.10 Haagbeplanting van toepassing.</p> <p>Daar waar geen haagaanplantingen op de perceelsgrens gebeuren dient de aanleg van de zone voor voortuinen te gebeuren in overleg en landschappelijke samenhang met de linker- en rechterbuur. De aanplanting dient over de perceelsgrenzen heen een ruimtelijk-landschappelijk geheel te vormen.</p>

## 2.8 Zone voor parkeren

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Binnen deze zone worden geen gesloten constructies toegelaten. De luifel of carport maakt een ruimtelijk en architecturaal samenhangend geheel uit van het bouwvolume binnen de zone voor geclusterde gebouwen rond een erf een sluit perfect aan naar bouwhoogte, kroonlijst en gevelafwerking op de luifel of carportconstructie op het belendende lot.</p>	<p><b>Inrichting</b></p> <p>Binnen de zone voor achtertuinen op de loten 7 en 8 wordt aangrenzend aan de zone voor gemeenschappelijk privaat domein met semi-openbaar karakter een zone voor parkeren gedefinieerd.</p> <p>Deze zone mag volledig verhard worden ifv het inrichten van een parkeerplaats.</p> <p>Aansluitend aan het bijgebouw op het desbetreffende lot mag in een soortgelijke architectuurtaal een luifel of carport worden aangebracht voor het overdekt stallen van een wagen.</p> <p>Indien deze zone niet gebruikt wordt voor het stallen van een wagen wordt de zone ingericht conform de voorschriften van de zone voor achtertuinen. De materiaalkeuze van de geschakelde luifels of carports worden op elkaar afgestemd per geschakeld volume of worden in samenhang met het bijgebouw op het betreffende lot gematerialiseerd. De eerste stedenbouwkundige vergunning van de geschakelde luifel of carport is bepalend voor het materiaalgebruik voor de luifel of carport op het belendende lot.</p> <p>De daken van de luifel of carport worden uitgevoerd in de vorm van een plat dak waarbij de dakbedekking in de vorm van groendaken of plat dak met grindbalast wordt uitgevoerd.</p>

## 2.9 Groenzone

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bestemming</b>
	Visueel bufferend groen
	<b>Inrichting</b>
Deze groenzone ondersteunt de privacy naar de leefvertrekken in de woning en de achterliggende private zone voor tuinen.	<p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de achtertuintafscherming te verzekeren naar openbaar domein wordt op die plaatsen waar de achtertuinten grenzen aan het openbaar domein een aanplanting van een streekeigen haag verplicht bij het afleveren van de bouwaanvraag. Deze hagen worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woning en worden in het openbaar domein aangeplant.</p> <p>Het betreft een zone die na realisatie overgedragen wordt aan de stad om in te worden gelijfd bij het openbaar domein. Deze zone komt tevens in aanmerking voor beperkte hemelwaterbuffering.</p>

## 2.10 Haagbeplanting

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bestemming</b>
	Visueel bufferend scherm
	<b>Inrichting</b>
<p>De hagen dienen een sterke privacy te geven van vooral de leefvertrekken in de woning en dan specifiek vanuit het openbaar domein.</p> <p>In andere gevallen wordt een haagaanplanting voorzien om het</p>	<p>Om de privacy op de individuele kavels te verzekeren en toch een zekere samenhang in de afscherming van de achtertuinten te verzekeren naar het openbaar domein wordt op die plaatsen waar de achtertuinten grenzen aan het openbaar domein een aanplanting van een streekeigen haag verplicht bij het afleveren van de</p>

<p>groene landelijke randstedelijke karakter te ondersteunen in het openbaar domein van de verkaveling.</p> <p>Door de sterke aanplant van een uniforme haag wordt de beeldwaarde van de verkaveling versterkt en ontstaat er een diffuse overgang tussen het privaat domein en het openbaar domein.</p> <p>De randen van het openbaar domein krijgen hierdoor binnen de verkaveling een veel sterkere ruimtelijke samenhang.</p>	<p>bouwaanvraag. Deze hagen binnen de zone voor haagbeplanting worden aangeplant binnen het plantseizoen volgend op de oplevering van de woningen en worden te paard op de perceelsgrens met het openbaar domein of de aangrenzende buur aangeplant.</p> <p>De hagen kunnen ondersteund worden door een landschappelijk geïntegreerde afsluiting van geplastificeerde staaldraad. De keuze betreft een streekeigen haagbeuk (<i>Carpinus Betulus</i>). Mocht blijken dat deze haag om bepaalde ongekende redenen niet aanslaat mag deze binnen de ganse verkaveling vervangen worden door een taxushaag (<i>Taxus Baccata</i>).</p> <p>Daar waar de haagbeplanting niet grenst aan het openbaar domein mogen bijkomend doorbrekingen in de haagbeplanting van max. 1 m gerealiseerd worden voor ontsluiting naar belendende bouwkavels op voorwaarde dat de privacy gegarandeerd wordt door de plaatsing van 1 uniform gekozen poortje van max. 2 m hoog. Daar waar loten gesitueerd zijn met een haag waar geen specifieke doorgang is voorzien of waar ingevolge het concrete ontwerp van de woning de toerit op een andere locatie wordt voorzien, wordt een doorbreking van max. 4 m toegelaten op voorwaarde dat de resterende lengte van de rooilijn aangeplant wordt met een uniforme haag.</p>
---	--

### 2.11 Zone voor wegenis met lokaal karakter

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
<p>Deze zone langs de Meeuwerkiezel wordt ifv de herinrichting van de Meeuwerkiezel opgenomen binnen het openbaar domein.</p>	<p><b>Bestemming</b></p> <p>Deze zone wordt bestemd als onderdeel van het voorliggend openbaar domein van de Meeuwerkiezel.</p> <p>Deze zone wordt door onteigening door de hogere overheid of door grondafstand ingelijfd bij het openbaar domein.</p>

	<b>Inrichting</b>
	<p>Binnen deze zone worden alle werken toegelaten voor de herinrichting van het openbaar domein van de Meeuwerkiezel.</p> <p>Reliëfwijzigingen worden toegelaten ifv het realiseren van het openbaar domein zonder de privacy van de belendende private kavels in het gedrang te brengen.</p>

### 2.12 Zone voor ondergrondse erfdiensbaarheid voor rioleringen en nutsvoorzieningen

Toelichtende bepalingen	Bindende bepalingen
	<b>Bestemming</b>
Evenwijdig met de nieuwe rooilijn aan de Meeuwerkiezel wordt er een zone van 2m breedte voorzien voor een ondergrondse erfdiensbaarheid voor het leggen van een RWA en DWA leiding.	In deze zone mogen geen vaste constructies noch bomen of haagaanplantingen worden aangebracht.