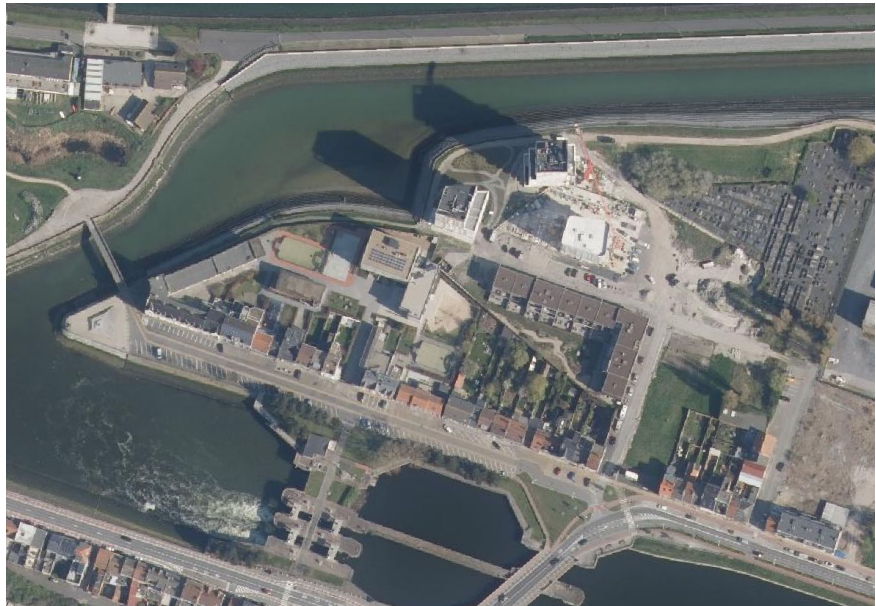


GEDEELTELIJKE HERZIENING
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

KOP VAN 'T SAS

GEMEENTE BREDENE

Stedenbouwkundige voorschriften – maart 2022



COLOFON

Gedeeltelijke herziening gemeentelijk RUP

Kop van 't Sas
RUP_35002_214_00006_0002
Stedenbouwkundige voorschriften
Oktober 2021

Initiatiefnemer

Gemeente Bredene
Centrumplein 1
8450 BREDENE
tel.: 059 33 91 97
Dienst Ruimtelijke Ordening
bouwvergunningen@bredene.be
www.bredene.be

Opdrachthouder

Bvba Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
bestuurder: Bart Willaert
office@adoplan.be
www.adoplan.be

Raadpleging publiek

Periode ter inzage: 08/10/2020-06/12/2020

INHOUD

ART 0: ALGEMENE BEPALINGEN	4
ART 1: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)	 6
ART 2: ZONE VOOR WONEN EN SCHOOL (CATEGORIE WONEN)	 7
INDICATIEVE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED	 10
INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING TRAGE WEG	 10
INDICATIEVE AANDUIDING: RECHT VAN DOORGANG	 10

Dit RUP heeft tot doel de onderliggende bestemmingen uit het bestaand gemeentelijk RUP Kop van 't Sas (BG 23/09/2010) op te heffen en nieuwe bestemmingen en voorschriften te formuleren aangepast aan de hedendaagse noden.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art 0: ALGEMENE BEPALINGEN	
Algemene principes <u>Kleinschalige nutsvoorzieningen</u> Kleinschalige nutsvoorzieningen zijn mogelijk in elke bestemmingszone. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de kleinschalige nutsvoorzieningen zijn toegelaten voor zover deze zich visueel en functioneel inpassen in de inrichtingsaspecten van de desbetreffende zone. <u>Onderhoudsstrook Noordede</u> Langs de Noordede dient in alle omstandigheden een onderhouds- en ruimingstrook van 5 m landinwaarts gevrijwaard te blijven van bebouwing, aanplantingen en reliëfwijzigingen. <u>Openbare nut en reliëfwijzigingen</u> Constructies, gebouwen en werken in functie van openbaar nut en milieutechnische ingrepen kunnen worden toegelaten voor zover de schaal en bouwkenmerken ervan geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteiten van de bestemmingszone en mits ze qua uitbating geen abnormale hinder en/of risico betekenen voor de omgeving. Ook reliëfwijzigingen noodzakelijk voor de realisatie van de bestemming zijn toegestaan. <u>Waterbeheer</u> Bij de aanleg van het terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico dient zoveel als mogelijk te worden beperkt. Daarom wordt een buffervolume van minimaal 33 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte opgelegd. In alle zones zijn werken, handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor waterbeheersing met inbegrip van infrastructuur in functie van retentie en hergebruik van regenwater van het sportterrein, toegelaten voor zover ze de hoofdfunctie niet in het gedrang brengen. De aanleg op het terrein van een volledig gescheiden systeem voor de afvoer van hemel- en afvalwater is verplicht. Hemelwater dient zoveel mogelijk hergebruikt te worden. In tweede instantie kan het vertraagd afgevoerd worden via groendaken, infiltreren in de bodem of opgevangen worden in waterbuffers en grachten.	

Begrippen <u>Bouwhoogte</u> De hoogte wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot het hoogste (gevel)punt. Gebruikelijke constructies zijn daar niet onder begrepen. <u>Terreinbezettingsgraad</u> De terreinbezettingsgraad is de verhouding van de bebouwde én verharde oppervlakte ten aanzien van de totale grondoppervlakte van een perceel (of aaneengrenzende kadastrale percelen die één functioneel-economische eenheid vormen). Het bevat de bebouwde oppervlakte en de verharde oppervlakte.	Onder gebruikelijke constructies wordt bedoeld: schouwen, antennes, enz.
---	---

Art 1: ZONE VOOR OPENBAAR DOMEIN (CATEGORIE LIJNINFRASTRUCTUUR)



Bestemming

De zone is bestemd voor openbare wegenis en alle aanhorigheden.

Inrichting

- In deze zone zijn alle boven- en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van de openbare wegenis, parking en aanhorigheden.
- Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.
- Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.
- Indicatieve aanduiding: ontsluiting trage weg: 
 - o In de zone kan een ontsluiting voor het fiets- en voetgangersverkeer voorzien worden tussen de school en het openbaar domein Ostendialaan en het jaagpad langs de Noordede.
- Indicatieve aanduiding: recht van doorgang 
 - o De bestaande recht van doorgang vanuit de achterliggende tuinen ten zuidwesten van de Ostendialaan wordt behouden.

Aanhorigheden van wegen-infrastructuur (niet-limitatief): al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de veiligheidsuitrustingen zoals stootbanden en hulpposten, de geluidswerende constructies.

Het doodlopende deel van de Ostendialaan dient duurzaam gevrijwaard te worden.

Na de ophoging van het jaagpad langs de Noordede is de bestaande toegang tussen het schooldomein en het jaagpad niet meer bereikbaar. Daarom is het wenselijk om een nieuwe verbinding voor trage weggebruikers tussen schooldomein en noordelijk openbaar domein te voorzien.

Art 2: ZONE VOOR WONEN EN SCHOOL (CATEGORIE WONEN)



Bestemming:

De zone is bestemd voor wonen en lokale, aan het wonen verwante voorzieningen. Onder lokale, aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: buurtondersteunende handel met een netto handelsoppervlakte $\leq 400 \text{ m}^2$ per handelszaak, vrije beroepen en diensten, horeca, gemeenschapsvoorzieningen waaronder scholen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten. Openbare wegenis in functie van erfontsluiting wordt toegelaten.

Bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen en constructies die afwijken van de voorliggende stedenbouwkundige voorschriften kunnen behouden blijven.

Inrichting:

- Bij elke omgevingsvergunningsaanvraag die een reconversie beoogt wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften van het gebied.

Een inrichtingsstudie omvat het integraal concept m.b.t. de inrichting van het gebied en geeft aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van het gebied. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaand, een aangepaste of een nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

- Duurzaam en meervoudig ruimtegebruik:
 - o Bij het ontwerp en inplanting van gebouwen moet rekening gehouden worden met een meervoudig ruimtegebruik. De aanvrager dient in de verantwoordingsnota aan te geven hoe het meervoudig ruimtegebruik onderzocht wordt, indien niet haalbaar is een motivatie nodig.
 - o Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Elke aanvraag tot omgevingsvergunning moet uitgaan van een zorgvuldig ruimtegebruik.

Met meervoudig ruimtegebruik wordt bedoeld dat bij het ontwerp van gebouwen rekening moet gehouden dat ook andere doelgroepen bepaalde ruimtes kunnen gebruiken. Enkele voorbeelden:

- Een polyvalente ruimte moet ook door de buurt kunnen gebruikt worden bij een buurtvergadering;
- Een sporthal moet na de schooluren ook door de stad of door sportverenigingen kunnen gebruikt worden.

- Inplanting: - o Langs de Prinses Elisabethlaan wordt door plaatsing van de gebouwen en behoud van het bouwkundig erfgoed een aaneengesloten gevelwand geaccentueerd. - o De afstand van gebouwen tot de oostelijke grenzen van het plangebied bedraagt minimaal de kroonlijsthoogte van het gebouw. Dit geldt niet voor de eerste 20 m langs de Prinses Elisabethlaan. - Typologie: - o De typologie van de aangevraagde bebouwing dient een harmonische overgang te zijn tussen de bestaande typologie (al dan niet bouwkundig erfgoed) van de zijdelingse bebouwingen. - o Bouwhoogte: De bouwhoogte bedraagt maximum 3 bouwlagen. Langs de Prinses Elisabethlaan dient 2 bouwlagen met een helend dakvolume voorzien te worden. Elke bouwhoogte bedraagt maximum 3 m, met uitzondering van een gelijkvloerse bouwhoogte kan tot maximum 4 m hoog bedragen. - o Bouwdiepte vanaf Prinses Elisabethlaan: op het gelijkvloers maximaal 20 m diepte en op de verdieping maximaal 12 m diepte. - o (Half)ondergrondse bebouwing wordt toegelaten i.f.v. parkeervoorzieningen, fietsenstallingen, technische ruimten en bergingen. - Terreinbezittingsgraad:  - o Voor de eerste 20 m diepte vanaf de rooilijn langs de Prinses Elisabethlaan bedraagt de terreinbezittingsgraad maximaal 100%. - o Voor de achterliggende zone bedraagt de terreinbezittingsgraad maximaal 50%. - o De onbebouwde/onverharde zone dient met groen aangelegd te worden. - Materialen: Materialen ondersteunen de continuïteit in de bestemmingszone of contrasteren er positief mee. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en dient harmonisch te worden ingepast t.o.v. de aanpalende en/of omliggende gebouwen. - Ruimtelijke samenhang: De zone wordt als één samenhangend geheel ontwikkeld. Bij een gefaseerde uitwerking is het eerste gerealiseerde project richtinggevend.	- Een groenzone dient ook toegankelijk te zijn voor de buurtbewoners. Nieuwbouw dient een minimale afstand te houden van de aanpalende woonpercelen. Er wordt een maximum aantal bouwlagen vastgelegd die rekening houdt met het bestaand bouwkundig erfgoed en de bestaande zijdelingse bebouwing. Omwille van de harmonie moet langs de Prinses Elisabethlaan een hellend dakvolume voorzien worden.
--	--

- Privacy en bezonning: Bij nieuwbouw wordt rekening gehouden met de bestaande toestand van de aanpalende percelen, waarbij geen abnormale hinder mag worden gecreëerd qua bezonning en privacy ten aanzien van de bebouwing van deze percelen.



- Bouwkundig erfgoed:
 - o De gebouwen, aangeduid op het verordenend grafisch plan d.m.v. een ster, worden beschouwd als bouwkundig erfgoed. Aan deze gebouwen kunnen enkel werken en handelingen uitgevoerd worden indien deze voldoen aan bijkomende randvoorwaarden. Deze zijn verder in voorliggend stedenbouwkundige voorschriften uitgeschreven.



- Indicatieve aanduiding: ontsluiting trage weg:
 - o Deze zone kan voor het fiets- en voetgangersverkeer ontsloten worden via het openbaar domein tussen de Ostendialaan en het jaagpad langs de Noordede.

- Parkeren:
 - o Per woongelegenheden worden minstens 1 en maximaal 1,2 inpandige bestemmings-parkeerplaatsen voorzien.
 - o Bij elke nieuwe vergunningsaanvraag voor de school dient een parkeerbalans toegevoegd te worden. Deze parkeerbalans is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid. Het biedt een objectieve en transparante analyse van de parkeervraag en parkeeraanbod van het plan. Het geeft grafisch de ruimtelijke organisatie van het parkeren weer binnen de contouren van de school. Indien nodig expliciteert de parkeerbalans de relevante flankerende maatregelen van het betrokken parkeerbeleid.
 - o Bij de uitwerking van een project worden de parkeervoorzieningen gemeenschappelijk uitgewerkt in (half)ondergrondse parkeergarages of in een parkeergebouw.

Om de mobiliteitseffecten te beheersen moet de vergunningverlenende overheid een totaalbeeld te krijgen van de parkeerbalans (bij kleinere ingrepen) en van de gewijzigde mobiliteitseffecten (bij grotere ingrepen). Voor grotere ingrepen geldt de Vlaamse verplichting om een mobiliteitsstudie bij de vergunningsaanvraag te voegen.

Een parkeerbalans is bedoeld om de mobiliteitseffecten van het plan te beheersen door voorafgaand aan de beslissing over een vergunning de impact van de beoogde wijziging correct te kunnen inschatten.

Een overaanbod aan parkeerplaatsen moet worden vermeden om de modal shift maximale kansen te geven. Tegelijk moet een onderaanbod worden vermeden om de parkeerdruk in de omgeving tot het minimum te beperken. De parkeerdruk in de omgeving wordt verder beperkt door een daartoe geschikt parkeerbeleid.

INDICATIEVE AANDUIDING: BOUWKUNDIG ERFGOED 	
Deze indicatieve aanduiding toont 2 vastgestelde bouwkundig erfgoedelementen, met name: - Het 'Oud Gemeentehuis Bredene' langs de Prinses Elisabethlaan nrs. 15-17 (ID54437). - De 'Pastorie' langs de Prinses Elisabethlaan nrs. 18-19 (ID213920). Alle toegelaten werken, handelingen en wijzigingen moeten in functie staan van een maximaal behoud van het authentieke karakter en de architectuurhistorische waardevolle elementen van de voorgevel.	

INDICATIEVE AANDUIDING: ONTSLUITING TRAGE WEG 	
De zone voor wonen en school (art. 2) kan voor het fiets- en voetgangersverkeer ontsloten worden via het openbaar domein tussen de Ostendialaan en het jaagpad langs de Noordede.	Na de ophoging van het jaagpad langs de Noordede is de bestaande toegang tussen het schooldomein en het jaagpad niet meer bereikbaar. Daarom is het wenselijk om een nieuwe verbinding voor trage weggebruikers tussen schooldomein en noordelijk openbaar domein te voorzien.

INDICATIEVE AANDUIDING: RECHT VAN DOORGANG 	
De bestaande recht van doorgang vanuit de achterliggende tuinen ten zuidwesten van de Ostendialaan wordt behouden.	