

Gemeente Bredene

Gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk RUP “Zeelaan – deel 1”

Stedenbouwkundige voorschriften

Gemeente Bredene
Centrumplein 1
8450 Bredene

Sweco Belgium nv
Brussel, november 2017

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 26 juni 2017 Het RUP werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 24/07/2017 tot en met 22/09/2017	Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 18/12/2017  De Secretaris Yannick WITTEVRONGEL Op bevel,   De Voorzitter Liesbeth METSU	Zegel van de gemeente	Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner Patrick Roothaer 
--	--	------------------------------	---

Verantwoording

Titel	:	Gedeeltelijke herziening van het gemeentelijk RUP "Zeelaan – deel 1"
Subtitel	:	Stedenbouwkundige voorschriften
Projectnummer	:	21710006
Referentienummer	:	21710006_04_vs
Revisie	:	
Datum	:	November 2017
Auteur(s)	:	Tin Meylemans
E-mail adres	:	tin.meylemans@swecobelgium.be
Gecontroleerd door	:	Patrick Roothaer
Paraaf gecontroleerd	:	
Contact	:	Sweco Belgium nv Arenbergstraat 13, bus 1 B-1000 Brussel T +32 2 383 06 40 F +32 2 513 44 52 info@swecobelgium.be

Inhoudsopgave

#		
0	Artikel 0: Algemene bepalingen	6
0.1	Algemene voorschriften	6
0.1.1	Bepaling omtrent bebouwingspercentage (terreinbezetting)	6
0.1.2	Bepaling omtrent hoogte	6
0.1.3	Bepalingen omtrent bestaande, vergunde gebouwen	7
0.2	Integraal waterbeheer	7
0.3	Openbare voorzieningen	8
0.4	Private voorzieningen	9
1	Artikel 1: Zeelaan	10
1.1	Bestemming	10
1.2	Inrichting	11
2	Artikel 2: Zone voor lokale wegenis	12
2.1	Bestemming	12
2.2	Inrichting	13
3	Artikel 3: Zone voor ééngezinswoningen	14

3.1	Bestemming	14
3.2	Inrichting	14
3.3	Bebouwingstypologieën	15
3.3.1	Open bebouwing	16
3.3.2	Halfopen bebouwing	16
3.3.3	Gesloten bebouwing	17
3.4	Materiaalkeuze	18
3.5	Bijgebouwen	18
3.6	Onbebouwde ruimte	18
3.7	Ontsluiting	19
3.8	Parkeren	19
4	Artikel 4: Groenzone	20
4.1	Bestemming	20
4.2	Inrichtingsvoorschriften	20
5	Artikel 5: Groenbuffer (overdruk)	22
6	Artikel 6: Aansluiting Zeelaan (symbolische aanduiding)	23
7	Artikel 7 Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)	24

0 Artikel 0: Algemene bepalingen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De algemene voorschriften zijn integraal overgenomen uit het bestaande RUP Zeelaan - deel 1.	0.1 Algemene voorschriften
	0.1.1 Bepaling omtrent bebouwingspercentage (terreinbezetting) Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken (verhardingen en dergelijke constructies die geen gebouwen zijn niet inbegrepen) op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel binnen betrokken bestemmingszone.
	0.1.2 Bepaling omtrent hoogte De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 meter toebedacht, tenzij dit anders wordt bepaald in de betrokken zonevoorschriften (bv. bij wijze van maximale kroonlijst- en/of nokhoogte).

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	0.1.3 Bepalingen omtrent bestaande, vergunde gebouwen Gebouwen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Bij grondige verbouwingen of vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.
	0.2 Integraal waterbeheer Er wordt een gescheiden rioleringsstelsel voorzien. De waterafvoer van de wegenis en de overlopen van de hemelwaterputten worden aangesloten op een nieuw afwateringssysteem voor hemelwater of voor zones aansluitend aan bestaande wegenis op het bestaand afwateringssysteem langsheen die wegenis. Er worden maatregelen genomen die vermijden dat verontreinigd regenwater in het afwateringssysteem terechtkomt. Dit nieuw afwateringssysteem voor hemelwater bestaat uit verschillende elementen: In eerste instantie wordt een open grachtenstelsel voorzien op basis van de capaciteit en uitgewerkt op een landschappelijke milieuvriendelijke wijze. Buffering, vertraging en verdamping van regenwater zijn hierbij belangrijk, infiltratie wordt gestimuleerd waar mogelijk. Gesloten buizen worden enkel toegelaten indien er geen andere mogelijkheden zijn of om veiligheidsredenen. Een afwateringssysteem volledig bestaand uit gesloten buizen is niet toegelaten. Het afwateringssysteem voor hemelwater mondt uit in buffervijvers, gelegen in de groenzone ter hoogte van de anti-tankgrachten. De overloop van deze vijvers wordt voorzien op een beken/grachtenstelsel in het verlengde van het bestaande afwatering langs de Zeelaan. Het nieuwe grachtenstelsel wordt aangesloten op de bestaande open waterstelsel voor verder afvoer.

VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften	
Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften Het afwateringssysteem wordt nog steeds gekalibreerd op het plangebied van het oorspronkelijke RUP Zeelaan - deel 1. Het is niet de bedoeling de afwatering te fragmenteren door de herziening van dit RUP. De zinsnede 'het volledige gebied' verwijst dus naar het plangebied van het oorspronkelijke RUP Zeelaan deel 1.	De aanleg van het afwateringssysteem wordt afgestemd op de ontwikkeling van het plangebied. Het afwateringssysteem is altijd volledig voor het reeds ontwikkelde gebied en is gekalibreerd rekening houdend met de afwatering van de aanpalende en resterende zones die nog ontwikkeld dienen te worden. Hoofddrachten (Zeelaan) worden prioritair aangelegd en zijn gekalibreerd op de waterafvoer van het volledige gebied. De buffercapaciteit van de vijvers, bekkens, wadi's, etc. en 40% van de geschatte buffercapaciteit van de hemelwaterputten dient samen voldoende te zijn om bij de tweejaarlijkse maximale regenbui alle opvangen en niet-geïnfiltreerde regenwater te herbergen. Dit wordt bij iedere verkavelingsaanvraag aangetoond aan de hand van een simulatie, uitgevoerd volgens de richtlijnen van de codes van de goede praktijk. De mogelijke invulling samen met de reeds gerealiseerde delen dient als basis voor deze simulatie. 0.3 Openbare voorzieningen Openbare voorzieningen (elektriciteitscabines, glascontainers, telefooncellen, straatverlichting, masten, ...) zijn toegelaten in het volledige plangebied. De openbare verlichting wordt zo aangelegd dat de veiligheid en het veiligheidsgevoel gegarandeerd wordt. De aard van de verlichting sluit aan met de schaal van de aanleg van de publieke ruimtes. Alle openbare voorzieningen worden geïntegreerd in het openbaar domein. De aan te leggen ondergrondse nutsleidingen (aardgas, elektriciteit, telefonie, kabel, ...) worden zoveel mogelijk gebundeld op een gemakkelijk bereikbare plaats.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften Per wooneenheid in het gebied is er minimum 1,5 parkeerplaats voorzien. Minimum 1 autostelplaats dient per wooneenheid op het woonperceel te worden voorzien, resterende dienen opgenomen te worden in de aanleg van het openbaar domein en dienen geclusterd te worden.
	0.4 Private voorzieningen Private voorzieningen zoals schotelantennes, airconditioning, ... zijn niet zichtbaar van op het openbaar domein. Ze worden optimaal geïntegreerd in de bouwvolumes en zijn nooit hoger dan de maximaal toegelaten bouwhoogte. Panelen voor het opwekken van zonne-energie worden bevestigd op de gevels of op de daken. Panelen die zichtbaar zijn van op het openbaar domein zijn maximaal geïntegreerd in de architectuur van het gebouw. Uithangborden mogen een oppervlakte hebben tot 2m². Per handelszaak, bedrijf, ... is maar 1 uithangbord toegelaten. Ze mogen niet hoger zijn dan de gevels van het desbetreffende gebouw. Lichtgevende uithangborden zijn niet toegelaten tenzij de noodzaak ervan kan worden aangetoond (vb. een apotheek). Reclame-inrichtingen zijn eveneens niet toegelaten. Deze bepalingen inzake uithangborden en reclame-inrichtingen zijn van toepassing op het volledige gebied.

1 Artikel 1: Zeelaan

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	
De Zeelaan wordt ontworpen voor doorgaand lokaal verkeer. Het huidige profiel van de Zeelaan wordt als het ware doorgetrokken. Kruispunten met lokale wegenis worden tot een minimum beperkt en vast gelegd door het grafisch plan van het RUP. Eén in de vorm van de lokale wegenis (artikel 2) aan de noordoostelijke zijde van de Zeelaan. De symbolische aanduiding ‘Aansluiting Zeelaan’ (artikel 6) is een indicatie van een tweede en derde kruising met de Zeelaan voor de ontsluiting van deelzone 2 en 3. Individuele percelen worden niet ontsloten via de Zeelaan, maar enkel via de lokale wegen (Artikel 2) en / of via de nieuw aan te leggen wegenis binnen de zone voor ééngezinswoningen (Artikel 3).	VERORDENEND
	Stedenbouwkundige voorschriften
	1.1 Bestemming
	Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur
	Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Deze zone is bestemd voor doorgaand verkeer. Private ontsluitingen zijn niet toegelaten via de Zeelaan. Onderhavige percelen of perceelsdelen mogen verhard worden ten behoeve van wegvakken, pleinen, fiets- en voetpaden, rotondes en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. Binnen onderhavige zone zijn infrastructuren in kader van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De benodigde breedte voor een weg in 2 richtingen met een regime van 50km/h is 6 meter. Dit is zonder goot en boordstenen gerekend. In het ontwerp is een totale breedte van ongeveer 7,10 meter voorzien voor de weg inclusief goten en boordstenen. Bij de aanleg van de Zeelaan is het gebruik van geluidsarm asfalt verplicht om het geluid van het lokaal doorgaand verkeer in de Zeelaan te reduceren. Naar model van de bestaande Zeelaan kan het fiets- en voetpad aan de oostelijke zijde van de weg in de bermzone achter een lage haag worden ingeplant. In de groenbuffer (artikel 5) wordt tevens toegelaten fiets- en voetpad aan te leggen.	1.2 Inrichting Er wordt een weg ingericht voor lokaal verkeer met 1 baanvak per rijrichting. Kleine verschuivingen in de as van de weg zijn toegelaten voor zover de weg zich buiten de groenbuffer en op minimaal 4 meter van de oostelijke zonegrens bevindt. De ontwerpsnelheid mag niet meer dan 50 km/u bedragen. Voor de aanleg van de rijweg of rijbanen wordt gebruik gemaakt van geluidsarm asfalt. Aan de oostelijke zijde van de weg bevindt zich minimaal een fietspad. Een voetpad is tevens toegelaten. Fiets- en voetpad zijn niet verplicht aanliggend aan de weg, maar kunnen vrij in de oostelijke zijberm worden ingeplant. In de zone is het niet toegelaten parkeerplaatsen in te richten.

2 Artikel 2: Zone voor lokale wegenis

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
Deze zone omvat het openbaar domein in functie van ontsluiten van de deelzone 1 ten noorden van de weg en een gedeelte van deelzone 2 van het woongebied (Artikel 3) naar de wegenis voor doorgaand verkeer (Zeelaan).	2.1 Bestemming Gebiedscategorie: Lijninfrastructuur Dit gebied is bestemd voor verkeers- en vervoersinfrastructuur en aanhorigheden. Tussen de rooilijnen mogen percelen of perceelsdelen verhard worden ten behoeve van wegvakken, parkeerstroken, pleinen, fiets- en voetpaden, rotondes en andere voor het verkeer noodzakelijke elementen. Maximale ontwerpsnelheid bedraagt 50 km/u. Binnen onderhavig zone zijn kleine gemeenschaps- en nutsvoorzieningen ten algemene nut (zoals elektriciteitscabines, telefooncabines, schuilhokjes, ...) toegelaten, voor zover zij kleinschalig zijn, zich inpassen in de omgeving en de weggebruikers niet hinderen. Signalisatie, verlichting en straatmeubilair zijn eveneens toegelaten onder dezelfde voorwaarden.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND
	Stedenbouwkundige voorschriften
	2.2 Inrichting
	Lokale wegen hebben een rijbaanbreedte van minimaal 6m.

3 Artikel 3: Zone voor ééngezinswoningen

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	3.1 Bestemming Gebiedscategorie: Wonen De hoofdbestemming van deze zone is wonen. De zone is enkel bestemd voor wonen in eengezinswoningen. In nevenbestemming kunnen dienstverlenende functies worden voorzien. Recreatieve verblijven en kampeergelegenheden zijn uitgesloten
De dichtheden zijn conform de voorschriften van het bestaande RUP Zeelaan – deel 1.	3.2 Inrichting In het geval van verkavelingen en groepswoningbouw dient een minimale dichtheid van: • 25 woningen / hectare te worden gerealiseerd in deelzones 1 en 2. • 20 woningen / hectare te worden gerealiseerd in deelzone 3. Bij gedeeltelijke ontwikkeling van de zone dient per ontwikkeld deel deze minimale dichtheid gerealiseerd te worden.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	In deelzones 2 en 3 geldt bijkomend dat minimaal 10% van de oppervlakte van de zone als publieke groene ruimte dient te worden ingericht. Bij gedeeltelijke ontwikkeling van de zone moet in elk afzonderlijk deel 10% publiek groen worden gerealiseerd.
	3.3 Bebouwingstypologieën Bebouwing kan open, halfopen of gesloten voorkomen, of kan een menging zijn van deze typologie mits een regelmatige afwisseling of als accentwerking. Wijze van koppeling van gebouwen is vrij. Bouwhoogte bedraagt maximaal 2 bouwlagen, eventueel vermeerderd met een onderdakse bouwlaag. Kroonlijsthoogte: max. 6m Nokhoogte: max. 11m Een onderdakse bouwlaag is enkel mogelijk bij hellende daken. Dakvorm is vrij. Bij hellende daken bedraagt de helling max. 50°. Bij koppeling van woningen is de eerst gebouwde woning bepalend voor de dakvorm, kroonlijsthoogte en nokhoogte voor de aan te bouwen woning en dit over een breedte van min. 2 m. Gevels zijn ofwel op de perceelsgrens ingeplant ofwel op minimum 3,00m van de perceelsgrens. Inplanting op de achterperceelsgrens kan enkel bij koppeling van gebouwen met een gemeenschappelijke achterperceelsgrens.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Tussen twee voorgevels is een minimum breedte van 9,00m waartussen het openbaar domein en/of eventuele voortuinstroken worden gerealiseerd. 3.3.1 Open bebouwing Terreinbezetting: max. 40% van de totale perceelsoppervlakte mag bebouwd worden. De minimum perceelsoppervlakte bij open bebouwing bedraagt 400m². Maximaal 2 woongelegenheden kunnen per perceel worden voorzien. Dit is enkel mogelijk voor zorgwoningen en kangoeroewoningen. Indien op de laterale grens wordt gebouwd kan de perceelsoppervlakte verkleind worden tot 350m². De totale hoogte van de gevel die op de laterale grens wordt gebouwd is maximaal 6,00m hoog ten opzichte van het maaiveld. Bij bouwen op de laterale grens dient deze gevel volwaardig afgewerkt te worden gelijk aan de andere gevels van het gebouw. Deze gevel kan geen doorzichtige constructies bevatten, doorschijnende constructies zijn wel toegelaten. Alle afsluiting op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in levende hagen met een min. hoogte van 1,00m en een max. hoogte van 2,00m. 3.3.2 Halfopen bebouwing Terreinbezetting: max. 60% van de totale perceelsoppervlakte. De minimum perceelsoppervlakte bij halfopen bebouwing bedraagt 250m². Bebouwing kan zowel gekoppeld worden op de achterste perceelsgrens als op de laterale grenzen.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	Maximaal 2 wooneenheden kunnen per perceel worden voorzien. Dit is enkel mogelijk voor zorgwoningen en kangoerewoningen. Alle afsluiting op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in levende hagen met een min. hoogte van 1,00m en een max. hoogte van 2,00m langs de zij- en de achterperceelsgrenzen en max. 1,00m langs de rooilijn. Aan de gekoppelde zijde kan een gemetste afsluiting worden voorzien op de laterale grens over een lengte van 3,00m gemeten vanaf de achtergevel en met een maximum hoogte van 2,00m. 3.3.3 Gesloten bebouwing Terreinbezetting: max. 70% van de totale perceelsoppervlakte mag bebouwd worden. De minimum perceelsoppervlakte bij gesloten bebouwing bedraagt 150m². Bebouwing kan eveneens gekoppeld worden op de achterste perceelsgrens en 1 van de laterale grenzen in blokken van 4 woningen. Maximaal 2 wooneenheden kunnen per perceel worden voorzien. Dit is enkel mogelijk voor zorgwoningen en kangoerewoningen. Alle afsluiting op de perceelsgrenzen worden uitgevoerd in levende hagen met een min. hoogte van 1,00m en een max. hoogte van 2,00m langs de zij- en de achterperceelsgrenzen en max. 1,00m langs de rooilijn. Gemetste afsluitingen op de laterale perceelsgrenzen zijn toegestaan in de achtertuinen en over een afstand van max. 3,00m vanaf de achtergevel, met een maximum hoogte van 2,00m.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	3.4 Materiaalkeuze Materiaalkeuze is vrij. Felle, helle en blinkende kleuren zijn uitgesloten. Kunststof is uitgesloten met uitzondering van schrijnwerk en afvoergoten. 3.5 Bijgebouwen Garages en bijgebouwen zijn toegelaten. De oppervlakte van de bijgebouwen mag samen met de oppervlakte van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan de totale terreinbezetting en met een max. oppervlakte van 50m². De inplanting dient te gebeuren op min. 1m van de perceelsgrens tenzij gekoppeld wordt met een gelijkaardige constructie. Indien het bijgebouw voor het hoofdgebouw wordt ingeplant dient dit zowel architecturaal als in materiaalkeuze 1 geheel te vormen met het hoofdgebouw. 3.6 Onbebouwde ruimte De onbebouwde ruimte dient ingericht te worden als tuinstrook. Kleinschalige constructies als tuinhuisjes, volières, pergola's, vijvers, terrassen, etc., eigen aan een tuin zijn hierbij toegestaan. Bij halfopen bebouwing mag max. 25% van de onbebouwde ruimte verhard worden in functie van opritten, toegang en tuinpaden. Bij gesloten bebouwing mag max. 50% verhard worden.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De individuele percelen in de zone worden ontsloten via de lokale wegen (Artikel 2) of via de nieuw aan te leggen wegenis binnen de zone voor ééngezinswoningen.	3.7 Ontsluiting De individuele percelen mogen niet rechtstreeks via de Zeelaan worden ontsloten. De aan te leggen wegen binnen de zone hebben een maximale breedte van 5 meter.
	3.8 Parkeren Er dient minimaal 1 parkeerplaats per woongegelegenheid te worden voorzien op het eigen perceel.

4 Artikel 4: Groenzone

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De groene ruimte is onderdeel van het groen netwerk van de gemeente (bepaald binnen het GRS). Het doel van deze groene ruimte is het integreren van de restanten van de anti-tankgrachten in de groenzone aansluitend bij de sportzone. De antitankgrachten is als belangrijk lijnrelict opgenomen in de landschapsatlas en dient bewaard te blijven. Op het bestemmingsplan is symbolisch, bij wijze van aanduiding, een verbinding voor langzaam verkeer (Artikel 7) aangeduid door de groenzone.	4.1 Bestemming Gebiedscategorie: Overig groen Deze zone is bestemd voor openbaar groen in functie van parkzone, groene verbindingen voor langzaam verkeer en waterbuffering en/of -afvoer. De (restanten van de) anti-tankgracht dient hierbij als lijnrelict beschermd te worden.
De groene inrichting kan ondermeer onder de vorm van hoog- en laagstammig groen, graspartijen,... gerealiseerd worden. De groene ruimtes dienen een ruimtelijk samenhangend geheel te vormen met de aanpalende groenzones en niet herleid worden tot versnipperde restzones. De aanleg ervan dient op een harmonieuze, éénvormige en kwalitatieve manier te gebeuren.	4.2 Inrichtingsvoorschriften De zone is bouwvrij. Bij de aanleg van het park moet men aandacht hebben voor zowel functionele aspecten (wandelen en fietsen, speelruimte) als voor de ecologische en landschaps esthetische aspecten.

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
	De groenvoorzieningen dienen aangelegd te worden in standplaatsgebonden opgaand groen en graspartijen. De open waterpartijen en beken dienen in te staan voor de natuurlijke afvoer en buffering van regenwater van deze zone en aanpalende zones. De infrastructuur dient te getuigen van kwaliteitsvolle inrichting welke een meerwaarde inhoudt voor het publieke domein. Verharding in deze zone is enkel toegestaan voor de verbinding voor langzaam verkeer (Artikel 7).

5 Artikel 5: Groenbuffer (overdruk)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
Ten opzichte van de bestaande woningen in de Ibislaan en de Sloepenstraat wordt een buffer opgelegd, die een visuele buffering biedt tussen de nieuwe wegenis en de bestaande achtertuinen in deze straten grenzend aan de zone Zeelaan. De bufferstrook heeft een breedte van ten minste 14 meter. De bufferstrook kan dus lokaal breder zijn door bijvoorbeeld asverschuivingen van de weg. De overdruk geeft met andere woorden de minimum breedte van de buffer aan. Het is toegelaten voet- of fietsverbindingen aan te leggen in de buffer.	Tussen het gebied voor wegeninfrastructuur en de aangrenzende zones wordt in een groenbuffer voorzien. De buffer moet voldoen aan de voorwaarden van visuele afscherming en afstand ten opzichte van de wegenis. De groenbuffer is bouwvrij. Het is enkel toegelaten verhardingen aan te brengen ten behoeve van recreatieve paden voor voetgangers en fietsers. De bufferstrook is minimaal 14 meter breed. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de buffer zijn toegelaten. Uiterlijk in het plantseizoen dat volgt op het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning voor de realisatie van de Zeelaan, moet de groenbuffer aangelegd en beplant zijn met standplaatsgebonden groen. De groenbuffer mag enkel onderbroken worden ter hoogte van de symbolische aanduiding ‘Aansluiting Zeelaan’ (Artikel 6).

6 Artikel 6: Aansluiting Zeelaan (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De aansluitingen op de Zeelaan in deelzone 2 houdt rekening met de ontsluitingsinfrastructuur in het RUP Zeelaan – deel 1 dat niet wordt herzien. Een logische verbinding zal de volledige zone ten oosten van de Zeelaan moeten ontsluiten. De symbolische aanduiding maakt eveneens duidelijk dat er in deelzone 2 slechts twee aansluitingen kunnen worden gerealiseerd.	Op het grafisch plan worden drie aansluitingen van de zone voor ééngenwoningen op de Zeelaan symbolisch aangeduid. Een eerste twee betreffen de aansluiting van Artikel 3, deelzone 2 op de zone Zeelaan (artikel 1), rekening houdend met de geplande ontsluiting naar het achterliggend woongebied. Een derde betreft de aansluiting van Artikel 3, deelzone 3 op de zone Zeelaan (artikel 1).
De derde aansluiting ontsluit de geplande woonzone ten noorden van de Darwinsite.	Per symbolische aanduiding is slechts 1 aansluiting toegelaten op de Zeelaan. De pijl duidt dit symbolisch aan zonder de exacte locatie vast te leggen.
Het aantal pijlen op het grafisch plan is verordenend voor wat betreft het aantal aansluitingen op de Zeelaan. Ze is richtinggevend doch niet verordenend voor de locatie. De exacte locatie kan variëren binnen bepaalde marges, zoals verordenend beschreven.	De noordelijke aansluiting van deelzone 2 bevindt zich tussen het verlengde van de Ebbestraat en de huidige Polderstraat De zuidelijke aansluiting van deelzone 2 bevindt zich tussen de symbolische pijlaanduiding op het grafisch plan en de plangrens van het RUP.
	De aansluiting van deelzone 3 bevindt zich tussen de zonegrens tussen de bestemmingszones 3 en 4 en de rotonde met de Fritz Vinckelaan.

7 Artikel 7 Verbinding voor langzaam verkeer (symbolische aanduiding)

Toelichting bij de stedenbouwkundige voorschriften	VERORDENEND Stedenbouwkundige voorschriften
De bestaande verbindingsweg verbindt de sportzone aan de Polderstraat met de toekomstige Zeelaan. Binnen het plangebied loopt deze verbinding door de groenzone (Artikel 4) en is daar dan ook symbolisch aangeduid. Verder door is het mogelijk aan te sluiten op de eventuele fietsvoorziening in de groenbuffer (Artikel 5) langs de Zeelaan.	Op het grafisch plan wordt de bestaande en te behouden verbinding voor langzaam verkeer symbolisch aangeduid. De pijl duidt symbolisch aan welke plaatsen met elkaar verbonden moeten worden. In dit geval wordt de groenzone (artikel 4) verbonden met de zone Zeelaan.
De verbinding is bedoeld voor langzaam verkeer, dit zijn zowel voetgangers als fietsers.	Deze verbinding mag enkel gebruikt worden door langzaam verkeer. Volgende voorwaarden gelden voor deze verbinding: • De verbinding wordt geïntegreerd in de groenzone en de zone voor ééengezinswoningen (Artikel 3, deelzone 3). • De verbinding dient uitgevoerd te worden in kleinschalig waterdoorlatende materialen.