

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN

HERZIENING CAMPING

GEMEENTE BREDENE

Stedenbouwkundige voorschriften – April 2024



COLOFON

Gemeentelijk RUP

Herziening Camping
Fase: voorlopige vaststelling
April 2024

Initiatiefnemer

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

Opdrachthouder

Bv Adoplan
Oudenaardsesteenweg 344
8500 KORTRIJK
tel.: 056 90 50 00
Bestuurder: Bart Willaert
Ruimtelijk planner: Thibault Bouckaert
office@adoplan.be
www.adoplan.be

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 1: Zone voor wonen (Gebiedscategorie: wonen)		
1.1. Bestemming		
Het gebied is bestemd voor wonen (hoofdfunctie) Als nevenfunctie zijn aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen (dagrecreatie en verblijfsrecreatie). De vloeroppervlakte van de nevenfunctie beslaat max. 40% van de vloeroppervlakte van de hoofdfunctie. In afwachting van de realisatie van de bestemming kunnen recreatieve activiteiten als hoofdbestemming worden toegelaten indien deze tijdelijk of verplaatsbaar karakter hebben en de realisatie van de bestemming niet hypothekeren.		
1.2 inrichting		
Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden: - <u>Typologie</u>: Halfopen of gesloten grondgebonden woningen. - <u>Terreinbezettingsgraad</u> De terreinbezettingsgraad per perceel bedraagt max. 60%. - <u>Inplanting</u> De woningen dienen ingeplant te worden op de rooilijn of op 3 m van de rooilijn. De voortuin mag max. 50% verhard worden.		In functie van de recreatieve activiteiten kunnen eenvoudige, verplaatsbare constructies opgericht worden. Het voorzien van gebouwen in functie van recreatieve activiteiten is niet toegelaten. Met terreinbezettingsgraad wordt de verhouding van de som van de bebouwde en verharde oppervlakte t.o.v. de perceelsoppervlakte bedoeld. Hierbij wordt ook de gebouwen en verharding in de tuinzone meegerekend. De woningen kunnen een beperkte voortuin hebben. Het is echter niet wenselijk dat deze integraal verhard wordt voor parkeren. Daarom wordt de diepte beperkt.

- <u>Gevelbreedte</u> De woningen hebben minstens een gevelbreedte van 6,00 m. - <u>Bouwhoogte:</u> De maximale bouwhoogte bestaat uit 2 bouwlagen met bijkomend eventueel 1 teruggetrokken bouwlaag of bouwlaag onder een hellend dak. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m. - <u>Parkeren:</u> Enkel bij percelen met een breedte van min. 9,00 m aan de straatzijde kan een toegang en een autostaanplaats vanaf de Duinenstraat ingericht worden. Bij perceelbreedtes die kleiner zijn, dient het parkeren collectief opgevangen te worden op eigen terrein.	Bij brede percelen kan een autostaanplaats met toegang vanaf het openbaar domein op eigen terrein georganiseerd worden. De woning wordt bvb. op 3 m van de rooilijn geplaatst en een carport op 6 m van de rooilijn. Bij kleine woningen is het wenselijk het parkeren collectief op te vangen bvb. aan de achterzijde van de woonontwikkeling zonder de maximale terreinbezettingsgraad te overschrijden.
--	--

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	
Art. 2: Zone voor wonen en woonondersteunende functies (Gebiedscategorie: wonen)			
2.1 Bestemming			
Het gebied is bestemd voor wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen toegelaten. Onder aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, openbare groene ruimten en openbare verharde ruimten, socioculturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen.		Wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan wonen verwante activiteiten zijn evenwaardig of nevengeschiedt.	
2.2 inrichting			
Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies; - de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers; - de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;		Activiteiten in het woongebied moeten beoordeeld worden op hun verenigbaarheid met hun omgeving wat schaal en ruimtelijke impact betreft (dit geldt dus voor alle toegelaten activiteiten, ook het wonen). De beoordeling gebeurt door de vergunningverlener. Het aanvraagdossier moet dus afhankelijk van de beoogde ingreep de nodige elementen bevatten om de beoordeling mogelijk te maken.	

- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen;
- de bestaande of gewenste woondichtheid;
- de inpassing in de omgeving.

Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig zijn of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Minstens volgende elementen dienen gerespecteerd te worden:

- Typologie woningen:
Halfopen of gesloten grondgebonden woningen.
- Inplanting:
Bij nieuwbouw dienen de gebouwen langs de Duinenstraat ingeplant op 3 m van de rooijlijn. De voortuin mag max. 50% verhard worden.
- Beeldkwaliteit en architectuur:
De gevels die het bouwblok omsluiten dienen een kwalitatieve architectuur en een hoge beeldwaarde te hebben.
- Bouwhoogte:
De maximale bouwhoogte bestaat uit 3 volwaardige bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 10,00 m.
- Parkeren:
bij een omgevingsvergunningsaanvraag voor een wijziging in oppervlakte van een aan het wonen verwante functie moet een parkeernood berekend worden. Hierbij dient aangegeven te worden hoe deze parkeerbehoefte zal opgevangen worden.

VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING EN VERDUIDELIJING BIJ DE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
Art. 3: Zone voor recreatie en ondersteunende functies (Gebiedscategorie: recreatie) 	
3.1. bestemming	
De zone is bestemd voor ondersteunende activiteiten voor openluchtrecreatieve bedrijven zoals bedoeld in het RUP 'Camping' en openbare nuts- en gemeenschapsvoorzieningen.	
3.2 inrichting	
Binnen de zone zijn dienstgebouwen ten behoeve van de exploitatie van de openluchtrecreatieve bedrijven toegelaten. Ondersteunende commerciële en/of	Voorbeelden van ondersteunende commerciële en/of recreatieve accommodatie kunnen zijn: tearoom, campingwinkel, minigolf, een binnenspeeltuin, ... Deze accommodatie is in de

recreatieve accommodatie complementair aan het openluchtrecreatief bedrijf is toegelaten. Het voorzien van bijkomende openluchtrecreatieve verblijven binnen deze zone zijn niet toegelaten.

eerste plaats gericht op de gebruikers van het openluchtrecreatief bedrijf. Gelet op de rendabiliteit van dergelijke accommodatie moeten ook recreanten van buiten het openluchtrecreatief bedrijf toegelaten worden. Het ruimtelijk uitvoeringsplan kan hierover bovendien ook geen uitspraak doen. Met deze bepaling wordt vooral bedoeld dat de commerciële of recreatieve accommodatie niet de hoofdactiviteit van het openluchtrecreatief bedrijf mag vormen.

Voor gemeenschapsvoorzieningen gelden volgende inrichtingsvoorschriften:

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het realiseren van de bestemming, zijn toegelaten. Hierbij moet minstens rekening gehouden worden met volgende inrichtingsvoorschriften:

- Terreinbezettingsgraad
Maximaal 75% van de aangeduide zone kan bebouwd en/of verhard zijn.
- Bouwhoogte en dakvorm:
De maximale bouwhoogte bestaat uit twee bouwlagen afgewerkt met een plat dak en een maximale kroonlijsthoogte van 7 meter

Met terreinbezettingsgraad wordt de verhouding bedoeld tussen de som van de oppervlakte van de gebouwen en verhardingen t.o.v. de perceelsoppervlakte.