



HOUTHULST

BPA Beukhoutstraat

gedeeltelijke herziening

Ontwerp

**ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN
MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)**

Nr. 2.24/32006/607.4

Brussel, 16/09/2008

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Gemeentebestuur Houthulst
Markt 1
8650 Houthulst

Grontmij Vlaanderen
Brugge, november 2007

HOUTHULST

BPA Beukhoutstraat

gedeeltelijke herziening

Ontwerp

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)

Nr. 2.24/32006/607.4

Brussel, 16/09/2008

De Vlaamse minister van Financiën, Begroting en Ruimtelijke Ordening
Dirk VAN MECHELEN

Gemeentebestuur Houthulst
Markt 1
8650 Houthulst

Grontmij Vlaanderen
Brugge, november 2007

Gezien en voorgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van 29/01/2008
op bevel,

De secretaris,

Jocelyne Schacht.



De Voorzitter,

Sarah Vanderriest.

BPA
Het College van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig
RUP voor iedereen ter inzage heeft gelegen van 13/02/2008 tot 15/03/2008
namens het College
op bevel,

De secretaris,

Jocelyne Schacht.



De Burgemeester,

Joris Hindryckx.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering
van 15/04/2008
op bevel,

De secretaris,

Jocelyne Schacht.



De Voorzitter,

Sarah Vanderriest.

Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner : Arch. Karel Vanackere.

Karel Vanackere

Verantwoording

Titel : BPA Beukhoutstraat
Subtitel : gedeeltelijke herziening
Projectnummer : 216942
Referentienummer :
Revisie : 3
Datum : november 2007

Auteur(s) : Karel Vanackere
E-mail adres : karel.vanackere@grontmij.be
Gecontroleerd door : Karel Vanackere
Paraaf gecontroleerd :
Goedgekeurd door : Karel Vanackere
Paraaf goedgekeurd :
Contact : Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
E brugge@grontmij.be
I <http://www.grontmij.be>

Inhoudsopgave

| | | |
|---------|---|----|
| 0 | Algemene bepalingen..... | 5 |
| 0.1.1 | Begrippen..... | 5 |
| 0.1.1.1 | hoofdbestemming..... | 5 |
| 0.1.1.2 | afwerking van gemene gevels..... | 5 |
| 0.1.1.3 | bouwlagen en bouwhoogtes..... | 5 |
| 0.1.1.4 | gabariet..... | 5 |
| 0.1.1.5 | duurzame materialen..... | 5 |
| 0.1.1.6 | Vormgeving en materialen..... | 5 |
| 0.1.2 | Privacy en wooncomfort..... | 5 |
| 0.1.3 | Beoordeling van vergunningsaanvragen..... | 6 |
| 0.1.4 | Gemeenschapsvoorzieningen..... | 6 |
| 0.1.5 | Verkavelingvergunningen..... | 6 |
| 1 | Projectzone voor woningbouw..... | 7 |
| 1.1 | Bestemming..... | 7 |
| 1.2 | Inrichting..... | 7 |
| 2 | Zone voor openbare groenvoorziening bij wijze van aanduiding..... | 9 |
| 2.1 | Bestemming..... | 9 |
| 2.2 | Inrichting..... | 9 |
| 3 | Zone voor openbare wegenis..... | 10 |
| 3.1 | Bestemming..... | 10 |
| 3.2 | Inrichting..... | 10 |

0 Algemene bepalingen

0.1.1 Begrippen

0.1.1.1 hoofdbestemming

De hoofdbestemming is de belangrijkste bestemming in een ruimtelijk aaneengesloten aantal percelen.

Een aanvraag tot bestemmingswijziging of nieuwbouw moet er toe leiden dat de hoofdbestemming van de zone op het perceel gerealiseerd wordt.

Een aanvraag tot herbouw of verbouwingen moet er toe leiden dat de hoofdbestemming van de zone op het perceel gerealiseerd wordt of behouden blijft.

0.1.1.2 afwerking van gemene gevels

Gemene of mogelijk gemene gevels waartegen niet aangebouwd wordt, moeten waterdicht afgewerkt worden in een volwaardig materiaal in harmonie met de omgeving. Dit kunnen delen van bestaande wachtgevels zijn waartegen niet aangebouwd wordt, nieuwe geveldelen op de grens van een bebouwd perceel, enz...

0.1.1.3 bouwlagen en bouwhoogtes

Een bouwlaag is een gedeelte van een gebouw met een betreedbare vloer. Als richtwaarde voor de hoogte van een bouwlaag geldt 3 m tenzij in de specifieke stedenbouwkundige voorschriften anders bepaald en niet in strijd met artikel 0.1.3.

De hoogte van de kroonlijst wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijst. De hoogte van de nok wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot aan de nok. Het referentiepeil is het peil van het openbaar domein op de rooilijn.

0.1.1.4 gabariet

Buitenomtrek van een gebouw, loodrecht op voorgevel

0.1.1.5 duurzame materialen

Een duurzaam materiaal heeft een levensduur in open lucht van minstens 1 generatie mits het voorgeschreven onderhoud.

0.1.1.6 Vormgeving en materialen

De bebouwing moet sober zijn en esthetisch verantwoord.

0.1.2 Privacy en wooncomfort

De privacy en het wooncomfort van zowel de bewoners als van de omwonenden moet gewaarborgd blijven. Dit betekent dat aspecten van bezonning, inkijk, voldoende ruime woonvertrekken, mee bepalend zijn bij de beoordeling van vergunningsaanvragen.

0.1.3 Beoordeling van vergunningsaanvragen

Om vergunningsaanvragen voor verkavelingen en voor nieuwe gebouwen op een adequate manier te kunnen beoordelen is het noodzakelijk dat de aanvrager duidelijk maakt:

- op welke manier het gebouw ingepast wordt in het straatbeeld,
- op welke manier de parkeerproblematiek wordt aangepakt,
- hoe de aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat,
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht,
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd (cfr 0.1.2),
- op welke manier kwalitatieve woonegelegenheden worden gerealiseerd
- etc.

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager voldoende uitgebreid motiveren en aantonen hoe aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan.

De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen. De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld etc. kunnen ertoe leiden dat deze maxima niet kunnen worden gerealiseerd.

Het maximum gabariet wordt niet beschouwd als een recht doch als een bovengrens van de gewenste ontwikkelingen binnen de zone voor bebouwing.

Bij de beoordeling van ieder project binnen de projectzone voor woningbouw zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

0.1.4 Gemeenschapsvoorzieningen

In alle zones waar bebouwing is toegelaten kunnen gebouwen voor gemeenschapsvoorzieningen en/of openbaar nut worden opgericht op voorwaarde dat ze qua gabariet en numerieke voorschriften overeenstemmen met de voorschriften van de betrokken zone. De uitbating van deze gebouwen mag geen aanleiding zijn tot omgevingshinder die groter is dan wat normaal kan verwacht worden in de omgeving rekening houdende met de hoofdbestemming van de zone.

Kleinschalige technische nutsvoorzieningen (bvb. elektriciteitscabines) kunnen in elke zone ingeplant worden.

Voor gemeenschapsvoorzieningen geldt de verplichting tot het realiseren van minstens 1 woonelegenheden per perceel in voorkomend geval niet.

0.1.5 Verkavelingvergunningen

Alle verkavelingen of delen van verkavelingen die gelegen zijn in het plangebied, zoals aangeduid op het plan bestaande toestand, worden opgeheven door de definitieve vaststelling van het BPA bij ministerieel besluit.

Het deel binnen het plangebied van VK nr 8 Koekoekstraat 2003/6 goedgekeurd op 3 december 2003 wordt opgeheven.

1 Projectzone voor woningbouw

1.1 Bestemming

Hoofdbestemming:

- woongelegenheden onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit diverse typologieën.
- Nevenbestemming: het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten voor zover het een geringere oppervlakte beslaat dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m².

Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten.

1.2 Inrichting

▪ *Algemene principes*

Binnen de zone dienen minstens 30 woongelegenheden te worden gerealiseerd. Het maximum aantal woongelegenheden wordt vastgelegd op 45. Bij de inrichting van de zone dient minimaal 25 % van de oppervlakte voorbehouden te worden voor publiek domein onder de vorm van wegen, pleinen en openbaar groen.

Aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning wordt steeds een globale inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied.

Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria aan bod:

- oriëntatie en bezonning
- privacyaspecten
- diversiteit van aanbod
- kwalitatieve aanleg publiek domein
- architecturale kwaliteit

Voor de vastlegging van de ontsluiting: zie zone 3

▪ *Bebouwingswijze*

Diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone. Hierbij wordt onder anderen gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, patio-woningen, geschakelde bebouwing en dit in een samenhangend concept.

▪ *Inplanting*

Ten opzichte van de rooilijn: bij het vastleggen van de diverse typologieën kan ervoor geopteerd worden hetzij op de rooilijn te bouwen, hetzij te werken met bouwvrije afstanden.

Ten opzichte van de zijkavelgrens: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen is de bouwvrije afstand vrij of kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt.

Ten opzichte van de achterkavelgrens:

Hoofdgebouw: minimaal anderhalve maal de kroonlijsthoogte met een minimum van 6 m.

Plaatsing van bijgebouwen:

Bijgebouwen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht.

In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot 1 m gereduceerd worden. Voor grotere bijgebouwen geldt een minimale bouwvrije afstand van 2 m. Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht.

- *Afmetingen*

Bouwdiepten: maximaal 16 m vanaf de voorbouwlijn

Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m ten opzichte van het referentiepeil. De hoogte van de nok is gelegen op maximum 11 m boven het referentiepeil.

- *Dakvorm*

Alle dakvormen tussen 0° en 55° en boogvormen zijn toegelaten. Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten.

- *Materialen*

Alle materialen zijn duurzaam. Vrije keuze voor zover de kleuren en de materialen de continuïteit in het straatbeeld en het karakter van de omgeving ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze moet esthetisch verantwoord zijn en de architectuur ondersteunen.

Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt als een aansluitend gevelvlak worden uitgevoerd.

2 Zone voor openbare groenvoorziening bij wijze van aanduiding.

2.1 Bestemming

Openbaar domein in functie van het ondersteunen van de wijk.

2.2 Inrichting

De grootteorde van de groenvoorzieningen en/of pleinen is grafisch weergegeven op plan waarbij minstens 500m² gegroepeerd groen moet worden aangelegd, al dan niet verweven met een plein. De definitieve contour dient te worden vastgelegd in een verkavelingplan of stedenbouwkundige vergunning.

Bij de aanleg van de groenvoorzieningen en/of pleinen wordt een evenwicht gerealiseerd tussen verhardingen en groenvoorzieningen. Er wordt voldoende ruimte voorzien voor het spontaan recreëren met bijzondere aandacht voor de verschillende types van gebruikers (kinderen, jongeren, ouderen etc.)

De pleinen en groenruimtes worden geïntegreerd in het ontsluitingssysteem van de buurt en dienen bij te dragen tot herkenbaarheid, karakter, veiligheid etc.

Bij de aanleg worden voorzieningen voor infiltratie van regenwater zoals waterpartijen, bufferbekkens en/of retentiezones geïntegreerd. Door het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, de afvoer van hemelwater naar niet verharde delen etc. wordt de waterhuishouding ondersteund.

3 Zone voor openbare wegenis

3.1 Bestemming

Nieuw aan te leggen openbare wegen met bijbehorende vrije ruimte in functie van het toegankelijk maken van nieuw op te richten woningen.

De aanduiding van de wegen gebeurt op twee manieren. Enerzijds een vast tracé dat de aansluiting op het bestaande wegennet bepaald, anderzijds een variabel tracé dat de interne ontsluiting vastlegt.

Naast de wegen is tevens een zone voor voetwegen symbolisch aangeduid.

3.2 Inrichting

De interne wegen dienen te worden vastgelegd in een verkavelingsplan of in een plan voor technische werken waarbij de ontsluitingsprincipes een detaillering vormen van de ontsluitingsprincipes zoals vastgelegd in het BPA.

Het variabel tracé van de weg zal definitief worden vastgelegd door middel van een verkavelingsplan of een stedenbouwkundige vergunning. Het variabel tracé mag niet meer dan 10 m afwijken van het grafisch vastgelegde tracé.

Voor de wegen geldt een ontwerpsnelheid van maximaal 30 km/u.

Bijzondere aandacht gaat uit naar groenvoorzieningen op schaal van de weg.

Bij de aanleg wordt rekening gehouden met voorzieningen voor infiltratie van regenwater door het integreren van waterpartijen, het gebruik van waterdoorlatende verhardingen, de afvoer van hemelwater naar niet verharde delen, het gebruik van ondergrondse infiltratiesystemen etc.