

Herziening BPA Sportcentrum

Stedenbouwkundige voorschriften: ontwerp

03147\INH\BPA\OW\03147_SV5_LCR



ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP9.90-32006-010.1
Brussel, 12 juli 2005
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Ruimtelijke Ordening, Wetenschappen en
Technologische Innovatie

Dirk VAN MECHELEN

gemeentebestuur Houthulst
Terreststraat 2
8650 Houthulst

afdeling Verkeer en Ruimte
Brugge, november 2004

Gezien en voorlopig goedgekeurd door de gemeenteraad in vergadering van 10/01/2005
Op bevel,
De Secretaris

De Burgemeester

Zegel van de gemeente

Het college van Burgemeester en Schepenen verklaart dat onderhavig BPA voor eenieder ter
inzage heeft gelegen van 16/02/2005 tot 18/03/2005
Namens het college
Op bevel,
De Secretaris

De Burgemeester

Zegel van de gemeente

Gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 26/04/2005
Op bevel,
De Secretaris

De Burgemeester

Zegel van de gemeente

Verantwoordelijk ruimtelijk planner

Arch. Karel Vanackere

Inhoudsopgave

0	Algemene bepalingen.....	4
0.1	Omschrijving.....	4
0.2	Vorrangsregels bij strijdigheid	4
0.3	Lijst met op te heffen voorschriften	4
0.4	Wijze van meten	5
1	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, jeugd- en sportactiviteiten	6
1.1	Bestemmingsomschrijving	6
1.2	Bebouwingsvoorschriften	6
1.3	Inrichtingsvoorschriften	6
2	Bufferzone.....	8
2.1	Bestemmingsomschrijving	8
2.2	Inrichtingsvoorschriften	8
3	Zone voor parkbegraafplaats	9
3.1	Bestemmingsomschrijving	9
3.2	Bebouwingsvoorschriften	9
3.3	Inrichtingsvoorschriften	9
4	Zone voor openbaar nut	11
4.1	Bestemmingsomschrijving	11
4.2	Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften	11
5	Openbare wegen type lokale weg	12
5.1	Bestemmingsomschrijving	12
5.2	Inrichtingsvoorschriften	12
6	Openbare wegen type dreef.....	12
6.1	Bestemmingsomschrijving	12
6.2	Inrichtingsvoorschriften	12

Uitgave

d.d.

5

november 2004

Opgesteld door

LCR

Gecontroleerd door

KVA

Geautoriseerd door

KVA

0 Algemene bepalingen

0.1 Omschrijving

Het in herziening gesteld BPA Sportcentrum is samengesteld uit:

- Kaart 1: bestaande feitelijke toestand
- Kaart 2: bestemmingsplan
- Memorie van toelichting
- Stedenbouwkundige voorschriften

De begrenzing van het BPA is aangeduid op de vermelde plannen.

Overzicht van de bestemmingszones:

<input type="checkbox"/>	Zone 1	Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, jeugd- en sportactiviteiten
<input type="checkbox"/>	Zone 2	Zone voor buffer
<input type="checkbox"/>	Zone 3	Zone voor parkbegraafplaats
<input type="checkbox"/>	Zone 4	Zone voor openbaar nut
<input type="checkbox"/>	Zone 5	Openbare wegen type lokale weg
<input type="checkbox"/>	Zone 6	Openbare wegen type dreef

0.2 Voorrangsregels bij strijdigheid

De grafische voorschriften hebben voorrang op de geschreven stedenbouwkundige voorschriften.

0.3 Lijst met op te heffen voorschriften

Na goedkeuring van de 'herziening van het BPA Sportcentrum' worden de bestemmingen en bijhorende voorschriften van het 'BPA Sportcentrum' (MB 11.10.1988) opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen en voorschriften. De delen van de verkavelingsvergunningen, die binnen het plangebied vallen, worden vernietigd bij aanneming van het herziene BPA.

0.4 Wijze van meten

- *Bouwhoogte*: de hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant van de kroonlijst. Het referentiepeil ligt maximum 0.40 meter hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en ter hoogte van de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen het referentiepeil en de bovenkant kroonlijst.
- *Bezettingspercentage*: een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein binnen een bepaalde zone aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd.

1 Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, jeugd- en sportactiviteiten

1.1 Bestemmingsomschrijving

Zone waar voorzieningen in functie van jeugd, sport en spel en openbaar nut zich verder kunnen ontwikkelen, uitbreiden of evolueren naar andere voorzieningen.

1.2 Bebouwingsvoorschriften

Constructies in functie van de jeugd-, sport- en spelactiviteiten zijn toegelaten alsook openbare nutsfuncties, gekoppeld aan buitenruimte en waarvan de lokalisatie in een woongebied of een zone voor openbaar nut, gelegen in de woonzone, niet aangewezen is. (bv. containerpark, waterspaarbekken, ...). Nieuwe gebouwen dienen te voldoen aan volgende voorwaarden:

- *Bouwhoogte*: mag deze van de bestaande bebouwing op het terrein niet overschrijden, wat betekent dat de bouwhoogte beperkt wordt tot maximaal 9m. Bijzondere constructies (bv. antennes) kunnen een grotere hoogte hebben mits ruimtelijk verantwoord.
- *Inplanting*: een bouwvrije afstand van 5 meter ten opzichte van de zonegrenzen dient te worden gerespecteerd.
- *Bezettingsgraad*: maximaal 5,5 % onder de vorm van gebouwen.
- *Materiaalgebruik*: de materialen dienen duurzaam, esthetisch verantwoord en in harmonie met de bestaande bebouwing en de woonomgeving te zijn.

1.3 Inrichtingsvoorschriften

De niet bebouwde zone moet maximaal worden ingericht in functie van het functioneren van een uitgebouwd sportpark met inbegrip van voorzieningen voor de jeugd en openbaar nut. Er dient rekening gehouden te worden met groenvoorzieningen die niet alleen voor de zone zelf maar tevens voor de omgeving een meerwaarde betekenen.

- *Activiteiten*: voor de zones die ingericht worden voor specifieke activiteiten (bv. voetbalterrein, tennisvelden, ...) is alle accommodatie nodig voor de aanleg van de terreinen toegelaten. Het plaatsen van verlichtingsmasten is toegelaten voor zover ze geen abnormale hinder voor de aanpalende woonzones teweeg brengen. De maximum hoogte van de verlichtingsmasten bedraagt 20 meter. Het aantal moet worden beperkt. Reclamepanelen worden in hoogte beperkt tot 1,20 meter.

- *Toegankelijkheid en bereikbaarheid:* de aanleg van een minimale vorm van verhardingen voor wandel- en fietspaden is toegelaten en mag niet meer bedragen dan 5% van de zoneoppervlakte. Men dient hierbij gebruik te maken van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen. De aanleg van parkeerplaatsen en toeritten in ondoorlaatbare verhardingen is toegelaten voor zover de afwatering van de verhardingen maximaal gebeurt naar de niet verharde delen of naar een eigen opvang en de parking een groen karakter krijgt. Verhardingen voor parkeerplaatsen en toeritten mag niet meer dan 5% van de zoneoppervlakte innemen.
- *Afsluitingen:* eventuele afsluitingen zullen een maximale hoogte van 8 meter en een transparant karakter hebben.
- *Aanplantingen:* de keuze van de plantmaterialen moet gebeuren op basis van streekeigen soorten.

Om een vergunning voor constructies, terreinen, afsluitingen, ... op een adequate manier te kunnen beoordelen dient te worden aangegeven:

- op welke manier het gebouw zich inpast in het geheel;
- op welke manier de niet-bebouwde oppervlaktes worden ingericht. Per 100m² verharde oppervlakte dient minstens 25m² opgaand groen (bomen en/of struiken) voorzien te worden;
- hoe voor verschillende soorten gebruikers de toegang tot de activiteit wordt georganiseerd evenals de interne ontsluiting;
- hoe de parkeervoorzieningen worden georganiseerd;

2 Bufferzone

2.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor landschappelijke inkleding in functie van het optimaal integreren van de zone in de omgeving. De inkleding gebeurt door het behoud, de aanleg en het beheer van opgaande streekeigen groenelementen.

2.2 Inrichtingsvoorschriften

Het gebied dient over de volledige oppervlakte, met uitzondering van de eventuele wandel- en fietsverbindingen en een toegang voor het containerpark, aangeplant te worden met heesters, struiken en/of bomen. De buffer draagt in volle uitgroei een hoogte van minimum 4 meter en vormt een denses groenscherm. De beplanting dient gemengd bladhoudend en bladverliezend te zijn. Het type beplanting dient aan te sluiten op de omgeving en kan als streekeigen gekenmerkt worden.

In deze zone zijn alle constructies uitgesloten met uitzondering van verhardingen voor de aanleg van wandel- of fietsverbindingen, afsluitingen, de aanleg en inrichting van taluds en de aanleg van een tweede toegang voor de bediening van het containerpark. De wandel- en fietsverbindingen, met een maximale breedte van 4 meter, kunnen maximaal 10% van deze zone innemen en moeten aangelegd worden langs de zijden van het sportpark zodat deze aansluiten en aanleunen bij het sportpark zelf. Eventuele afsluitingen zullen een maximale hoogte van 2 meter en een transparant karakter hebben. De afsluitingen kunnen niet voorzien worden op de taluds.

Zone met overdruk

Binnen de zone met overdruk van 5 m breed aan de toegangsweg voor de sporthal, kunnen parkeerplaatsen aangelegd worden. De parking moet kwalitatief uitgevoerd worden in waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen. De afwatering dient maximaal te gebeuren naar de niet verharde delen of naar een eigen opvang. Zolang de zone niet voor het parkeren van wagens wordt ingericht, gelden de voorschriften van zone 2.

3 Zone voor parkbegraving

3.1 Bestemmingsomschrijving

Het betreft een zone voor parkbegraving.

3.2 Bebouwingsvoorschriften

Enkel nutsgebouwen in functie van de begraving zijn toegelaten.

- *Bouwhoogte*: de maximale hoogte van de nutsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter. Voor bijzondere constructies (bv. schouw) kan een grotere hoogte worden gehanteerd voor zover ze niet meer dan 10% van de grondoppervlakte van de gebouwen innemen.
- *Inplanting*: een bouwvrije afstand van 10 meter ten opzichte van de zonegrenzen dient te worden gerespecteerd.
- *Bezettingsgraad*: maximaal 5% onder de vorm van gebouwen.
- *Materiaalgebruik*: de materialen dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn. Het materiaalgebruik dient te worden gekozen in functie van een maximale landschappelijke integratie.

3.3 Inrichtingsvoorschriften

Het betreft een zone voor parkbegraving waar alle werken, noodzakelijk voor het functioneren van de begraving, zijn toegelaten. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met groenvoorzieningen die niet alleen voor de zone zelf maar tevens voor de omgeving een meerwaarde betekenen. De niet-bebouwde oppervlakte wordt hoofdzakelijk ingericht met groenvoorzieningen, die verspreid over de zone worden aangelegd.

- *Toegankelijkheid en bereikbaarheid*: De aanleg van een minimale vorm van verhardingen voor wandel- en fietspaden, deel uitmakend van het concept, is toegelaten en mag niet meer bedragen dan 20% van de zoneoppervlakte. Men dient hierbij gebruik te maken van waterdoorlatende en/of kleinschalige materialen. De aanleg van parkeerplaatsen en toeritten in ondoorlaatbare verhardingen is toegelaten voor zover de afwatering van de verhardingen maximaal gebeurt naar de niet verharde delen of naar een eigen opvang en de parking een groen karakter krijgt.
- *Afsluitingen*: bij de keuze van de afsluitingen dient rekening te worden gehouden met het esthetisch voorkomen en de afschermfunctie. De afsluiting dient langs westelijke zijde in harmonie te zijn met de natuurlijke omgeving. Dit betekent dat de kleur in harmonie moet zijn met de omgeving en dat er geen harde agressieve materialen kunnen worden toegestaan. De eventuele afsluitingen zullen een maximale hoogte van 2 meter hebben. Muurgehelen worden tot een minimum beperkt.

- *Landschappelijke inpassing*: Rondom de begraafplaats dient een strook van minimum 5 meter ingericht te worden met groenvoorzieningen met een dicht en groenblijvend karakter. Binnen deze strook zijn alle vormen van bebouwing en verhardingen verboden, met uitzondering voor de aanleg en inrichting van taluds. Bedoeling is de begraafplaats uit te bouwen tot een groene, stille ruimte, min of meer wat afgesloten van de omgeving.
- *Beplantingen*: de keuze van de plantmaterialen moet gebeuren op basis van streekeigen soorten.

Voor deze zone werd al een globaal inrichtingsplan opgemaakt. De uitvoering van het totaalconcept kan in fasen gebeuren. Bij de verdere inrichting dient voldoende aandacht te gaan naar het uitbouwen als parkbegraafplaats, waarbij de zone van voldoende opgaande groenelementen wordt voorzien.

Het beheer en onderhoud van deze zone behoren tot de verantwoordelijkheid van de gemeente.

4 Zone voor openbaar nut

4.1 Bestemmingsomschrijving

Zone voor gemeenschapsvoorzieningen, hetzij onder de vorm van parkbegraving, hetzij onder de vorm van jeugd-, sport- en spelactiviteiten en/of openbare nutsfuncties, gekoppeld aan buitenruimte en waarvan de lokalisatie in een woongebied of een zone voor openbaar nut, gelegen in de woonzone, niet aangewezen is. (bv. containerpark, waterspaarbekken, ...).

4.2 Bebouwings- en inrichtingsvoorschriften

- Bij de bestemming als parkbegraving wordt verwezen naar de voorschriften voor zone 3.
- Bij de bestemming in functie van jeugd-, sport- en spelactiviteiten of openbaar nut gelden de voorschriften voor zone 1, rekening houdende met volgende specifieke bepalingen:
 - Er kunnen enkel bij- of nutsgebouwtjes worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 6 meter.
 - De maximale bezettingsgraad bedraagt 10%.
 - De gebouwtjes en parkeervoorzieningen dienen zo ver mogelijk van het natuurgebied verwijderd te blijven.
 - Verlichtingsmasten zijn niet toegelaten.
 - Afsluitingen palend aan het natuurgebied zullen een maximale hoogte van 2 meter hebben en dienen in harmonie te zijn met de natuurlijke omgeving. Dit betekent dat de kleur in harmonie moet zijn met de omgeving en dat er geen harde agressieve materialen kunnen worden toegestaan.
 - De groenvoorzieningen dienen aan te sluiten bij de soorten van het natuurgebied.

5 Openbare wegen type lokale weg

5.1 Bestemmingsomschrijving

Wegen voor lokaal verkeer in functie van de ontsluiting van de jeugd-, sport- en spelactiviteiten en openbare nutsvoorzieningen.

5.2 Inrichtingsvoorschriften

Bijzondere voorzieningen zoals signalisatie en straatmeubilair zijn toegelaten.

6 Openbare wegen type dreef

6.1 Bestemmingsomschrijving

Wegen in functie van het lokaal verkeer en als zachte verbindingen voor voetgangers en fietsers.

6.2 Inrichtingsvoorschriften

Alle verhardingen in deze zone moeten uitgevoerd worden in waterdoorlatende materialen. De niet verharde gedeelten moeten aangeplant worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig groen.