Provincie WEST–VLAANDEREN
Arrondissement TIELT

GEMEENTE ARDOOIE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG nr. 8A

'CENTRUM ZUID WEST'

HERZIENING A

Dit BPA is een gedeeltelijke herziening van het BPA nr. 8
'CENTRUM ZUID WEST' goedgekeurd bij M.B. van 20/11/1984 Ref. D 3007/8A

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Opgemaakt door het Studiebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a.
Nieuwe Sint–Annadreef 4 8200 – Brugge 2

ir. Charles LOBELLE
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE Zaakvoerder
Ruimtelijk Planner

Datum:		
	16.06.2003	Voorontwerp
	20.08.2003	Aangepast voorontwerp
	21.06.2004	Ontwerp * *

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad
van ARDOOIE in zitting van 28 juni 2004
De Gemeentesecretaris — De Burgemeester

D. PILLAERT — K. CALLENS

Het College van Burgemeester en Schepenen van
ARDOOIE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van
het publiek op het Gemeentehuis van ARDOOIE
werd neergelegd van 8 juli 2004 tot 8 augustus 2004
De Gemeentesecretaris — De Burgemeester

D. PILLAERT — K. CALLENS

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

NR. RP 9/90/370/20/008.3

Brussel, 03 MAART 2005

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Karolien Steppe
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 6 september 2004
De Gemeentesecretaris — De Burgemeester

D. PILLAERT — K. CALLENS

WW1492

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE

BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
NUMMER 8.A "CENTRUM ZUID WEST" - HERZIENING A

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
BIJ HET ONTWERP D.D. 21 JUNI 2004

HOOFDSTUK I : ALGEMENE VOORSCHRIFTEN EN BEPALINGEN

§.A. Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut

Gebouwen en constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen en behoeften van Openbaar Nut kunnen binnen alle voor bebouwing bestemde zones van het BPA. toegelaten worden voor zover ze qua gabarit en materiaalgebruik beantwoorden aan de voorschriften van de betreffende zone en voor zover ze in hun exploitatie geen afbreuk doen aan de woonkwaliteiten van de omgeving. Deze bestemming kan gelden voor alle bouwlagen.

§.B. Bouwlagen

a) De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het referentiepeil tot de bovenkant kroonlijst. Het referentiepeil ligt maximum 0,40 m 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 van de kroonlijst. Kelderverdieping en dakverdieping zijn niet inbegrepen in de bouwlagen. Het dakverdiep kan bewoonbaar of bruikbaar ingericht worden.

b) - Het hoofdgebouw ; is het gebouw palende aan de voorbouwlijn, beperkt tot de maximum toegestane diepte van het verdiep
- Het aanbouw ; is de gelijkvloerse bouwlaag palende achteraan het hoofdgebouw
- Een bijgebouw ; is een afzonderlijk gebouw, los van het hoofdgebouw en los van het aanbouw

c) Hoogte bouwlagen :

Voor de bouwlagen is de maximum hoogte bepaald op 3,00 m.

§.C. Riolering bij nieuwbouw en verbouwing

Hier moet een gescheiden rioolstelsel voorzien worden, t.t.z. afvalwaters en regenwaters gescheiden, en dit tot aan de rioolaansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel. Kelderverdiepingen mogen niet rechtstreeks aangesloten worden op de straatriolering.

§.D. Autobergplaatsen

Voor ieder nieuw gebouwde woongelegenheid moet een autobergplaats voorzien worden ofwel een parkeerplaats, en dit op eigen terrein. Dit voorschrift telt niet bij verbouwingen.

Bij niet woonfuncties (zie zone 1 - artikel 1 - deel I.§.1) moeten voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein voorzien worden.

HOOFDSTUK II : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grens van het B.P.A. nr. 8.A "Centrum Zuid West" - Herziening A

Lijn 2 : Kadastrale perceelsgrenzen

De plans werden opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadasterplans. De perceelsgrenzen en de gebouwen kunnen op dit plan benaderend voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grensafpalingen noodzakelijk.

Lijn 3 : Rooilijnen

Lijn 4 : Zone grenzen (zone 1 tot en met zone 3)

§.B. Teksten

De teksten aangegeven op het bestemmingsplan en verwijzende naar de bestaande toestand gelden hier ten titel van inlichting. De stedenbouwkundige voorschriften hebben voorrang op deze teksten

HOOFDSTUK III : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER ARTIKEL 1 TOT 3

Zie legende bij bestemmingsplan nr. 2.

Artikel 1 - Zone 1 : Zone voor open en halfopen bebouwing

Deze zone is voorzien voor alleenstaande gebouwen, gekoppelde gebouwen (2 gebouwen aan elkaar), of voor schakelbouw (3 gebouwen aan elkaar).

DEEL I : BESTEMMINGEN

§.1. Voor de gebouwen - zijnde hoofdgebouw en aanbouwen

- Eéngezinswoningen en meergezinswoningen
- Op de gelijkvloerse bouwlaag : burelen en lokalen voor diensten en vrije beroepen, handel, ambachten en horeca, niet storend voor de omgeving
- De maximum vloeroppervlakte voor de niet-woonfuncties is beperkt tot 300 m² per perceel
- Gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut : zie hoofdstuk I.§.A

§.2. Voor de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen

2.a. Voortuinen : deel van het perceel gelegen tussen de rooilijnen en de voorbouwlijn ; bestemming : zie artikel 2

2.b. Tuin : zijnde het overige perceeldeel, anders dan de gebouwen en voortuin ; bestemming : aanleg van groen kader met beperkte aanleg van afzonderlijke bijgebouwen dienstig als berging, tuinactiviteiten en sportactiviteiten

DEEL II : INRICHTING

§.1. Inrichting van de gebouwen

2.a. Plaatsing van de gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen)

- T.o.v. de rooilijnen :

  De uiterste grens van de bebouwing (voorbouwlijn) valt samen met de rooilijn, tenzij er een voortuinstrook voorzien is (zone 2) op het plan 2. De zone tussen de rooilijn en voorbouwlijn is aan te leggen als voortuin volgens artikel 2. De maximale achteruitbouw t.o.v. de rooilijn en voorbouwlijn bedraagt 10 m, tenzij anders aangeduid op het bestemmingsplan (plan 2).

  Bij koppelbouw en schakelbouw is een variatie in de voorbouwlijn van de betrokken gebouwen toegelaten mits rekening gehouden wordt met de aansluitingsaspecten en het afwerken van de vrijstaande zijgeveldelen.

- T.o.v. de zijkavelgrenzen :

  De afstand van de vrije zijgevels van de gebouwen tot de zijkavelgrenzen bedraagt minstens 3 m.

- T.o.v. de achterkavelgrenzen :

  De afstand van de gebouwen tot de achterkavelgrenzen bedraagt minstens 5,00 m.

1.b. Dimensionering en vormgeving van de gebouwen

- Bouwdiepte : max. 20 m op gelijkvloers / maximum 14 m op verdieping
- Aantal bouwlagen : maximum 2 met maximale kroonlijsthoogte van 6 m en maximale nokhoogte van 12 m
- Daken : enkel hellende daken met hellingen tussen 25° en 55° t.o.v. het horizontale vlak van hoofdgebouw, dakvorm vrij voor aanbouwen
- Maximum bebouwbare oppervlakte van het perceel voor hoofdgebouw en aanbouwen : maximum 50 % van de perceelsoppervlakte met een maximum van 250 m².
- Bij koppelbouw en schakelbouw zijn gabarit, bouwtrant en bouwmaterialen van de eerste vergunde woning of de reeds bestaande woning richtinggevend voor de later aan te bouwen of te verbouwen woningen. De later aan te bouwen of te verbouwen woningen moeten harmonisch aansluiten bij de aanpalende reeds vergunde of reeds bestaande woningen. Bij ongelijke aansluiting dienen alle zichtbare geveldelen te worden afgewerkt. De aansluitingsaspecten dienen bij vergunningsaanvragen in detail te worden uitgevoerd, waarbij de overgangen tussen de verschillende bouwhoogtes met bijzondere zorg worden uitgewerkt.
- Dakdoorbrekingen onder de vorm van uitbouwen (dakkapellen of dakaccenten) ; de afwerking van de dakdoorbrekingen dient in harmonie te zijn met het dakvolume en met het straatbeeld
- Materialen : Gevels en daken : vrije keus voor zover de kleuren en materialen de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren. De materiaalkeuze dient esthetisch verantwoord te zijn en de architectuur te ondersteunen. Alle geveldelen op de gemeenschappelijke perceelsgrens die niet door een bouwdeel worden bedekt moeten in hetzelfde gevelmateriaal als de straatgevel worden uitgevoerd.

§.2. Inrichting van de niet door de gebouwen bebouwde perceelsdelen (hoofdgebouw en aanbouwen)

2.a. Voortuinen : Zie artikel 2

2.b. Tuinen

Het betreft hier de perceelsdelen opzij of achter de gebouwen (hoofdgebouw en aanbouwen), welke aan te leggen zijn als tuin. Minstens 50% van de tuinoppervlakte is aan te leggen in een groenzone ; de verharde delen dienen waterdoorlatend te zijn.

- Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen - hoogte maximum 2,00 m

  Materialen : Toegelaten : draadafsluitingen met eventueel een onderplaat, levende hagen. Op de gemeenschappelijke grens aan de verst strekkende achtergevel van de woningen bij koppelbouw en schakelbouw zijn ook muren in metselwerk of in hout toegelaten, maximum 2,00 m hoogte

  Niet toegelaten : betonplaten, rieten matten, PVC-platen, of ander niet duurzame materialen

- Bijgebouw in de tuinen :

  Vrijstaande bijgebouwen toegelaten onder volgende voorwaarden :
  - maximum oppervlakte 30 m² in het totaal
  - dakvorm vrij
  - maximum kroonlijsthoogte 3 m
  - bij hellende daken : maximum nokhoogte 5 m
  - op minimum 2 m van de perceelsgrenzen, tenzij koppeling op gemeenschappelijke grens met identiek bijgebouw bij de gebuur mogelijk is

  Materialen :
  - ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw
  - ofwel houten wanden en dak in rode of zwarte materialen
  - ofwel in beglaasde structuur (serres)

Nota bij deel II - Inrichting : Bestaande gebouwen welke qua dimensionering, vormgeving en bestemmingen thans afwijken van de voorschriften hierboven vermeld voor de zone 1, mogen deze afwijkingen behouden, ook bij heropbouw

DEEL III : BEHEER

De stedenbouwkundige vergunning in de zone 1

Om de vergunningen voor bebouwing 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
- hoe de eventuele aansluiting op aanpalende gebouwen wordt opgevat
- op welke manier de niet bebouwde perceelsdelen worden ingericht
- hoe de privacy van omwonenden wordt gegarandeerd, enz...

Om antwoord te geven op deze criteria zal de aanvrager zijn dossier voldoende uitgebreid opmaken en de nodige motivaties toevoegen, waarbij aangetoond wordt dat aan de verschillende kwaliteitscriteria wordt voldaan. Indien de motivatie ontoereikend is of de plannen bieden onvoldoende inzicht in de gestelde problematiek, kan de vergunningsaanvraag als onvolledig worden beschouwd. De numerieke voorschriften worden beschouwd als maxima bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen.

De aansluitingsaspecten, de ondersteuning van het straatbeeld, enz... 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 in de zone 1. Bij de beoordeling van ieder project binnen de zone 1 zal de draagkracht van de onmiddellijke omgeving het belangrijkste beoordelingscriterium zijn.

<u>Artikel 2 - Zone 2</u> : Zones non aedificandi en voortuinstroken

§.A. Algemeen :

Deze zones dienen aangelegd te worden als tuin. Volgende constructies zijn toegelaten :

a) Verharde inritten - ook dienstig als parking met maximum 2 inritten per kavel
b) Bouwen van uitbouwen op voorgevel volgens voorschriften aanpalende bouwzone
c) Plaatsen van voortuinafsluitingen, hagen en poorten : maximum 1,20 m hoogte
d) Plaatsen op de zijperceelsgrenzen van afsluitingen en hagen : maximum 1,80 m hoogte
e) Plaatsen van brievenbussen op de rooilijnen

§.B. Diepte voortuinstroken :

De grafische aanduiding op plan 2 zijn als minimum te beschouwen

Artikel 3 - Zone 3 : Zone voor openbare wegen

§.A. Bestemming :

Wegen voor alle verkeer, parkeerzones, voetpaden, fietspaden, openbaar groen, riolen, nutsleidingen, straatmeubilair, kunstwerken, signalisatie en openbare verlichting

§.B. Wegindelingen :

De aangeduide wegindelingen van de bestaande wegen werden afgestemd op de bestaande toestand, en de interne aanduidingen zijn niet bindend voor toekomstige heraanleg.

§.C. Gebouwen van openbaar nut :

Kleine gebouwen van openbaar nut kunnen in deze zone 3 gebouwd worden van maximum 21 m² en met één bouwlaag.

Artikel 3a - Deelzone 3a : Zone voor openbare gemeentelijke wegen

Artikel 3b - Deelzone 3b : Zone voor aanleg rotonde op de gewestweg N.37

De nodige onteigeningen zullen uitgevoerd worden door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap. De toegang tot de rotonde is te bepalen door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap - Afdeling Wegen en Verkeer West-Vlaanderen.

HOOFDSTUK IV : VERNIETIGEN VAN DE VERKAVELINGSVERGUNNING D.D. 12.10.1992

Overeenkomstig artikel 41 van het decreet betreffende de ruimtelijke ordening gecoördineerd op 22 oktober 1996 - gewijzigd met het decreet van 26 april 2000 - artikel 56 - wordt bij huidig gemeentelijk bijzonder plan van aanleg beslist dat de verkaveling V1 (zie plan 1) gelegen Kortrijksestraat - dossiernummer 007.401 vergund op 12.10.1992 - vernietigd wordt.

Opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.
Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)
Voorontwerp opgemaakt op 16 juni 2003 ; aangepast op 20 augustus 2003
Ontwerp opgemaakt op 21 juni 2004

ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner