

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN
Deelplan 1 : Bedrijf N.V. ARDOTRANS
Roeselaarsestraat 92 8850 ARDOOIE
HERZIENING A

Dit BPA is een herziening van het BPA Deelplan 1 – Bedrijf N.V. ARDOTRANS van het Sectoraal BPA Zonevremde bedrijven goedgekeurd bij M.B. van 16/04/2003 Ref. R.P. 2.26/37020/101.1

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

Datum:	25.11.2003	Voorontwerp
	21.06.2004	Ontwerp * *

ir. Charles LOBELLE
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE Zaakvoerder
Ruimtelijk Planner

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)

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 226/37020/1012

Brussel, **14 JANUARI 2005**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting en
Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

Voor eensluidend afschrift

Leus Marleen
assistent

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

De Burgemeester

D. PILLAERT

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"
DEELPLAN 1 : BEDRIJF N.V. ARDOTRANS - HERZIENING A

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 1

Bedrijf : N.V. Ardotrans, Roeselaarsestraat 38 te 8850 Ardooie

HERZIENING A

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : plan 2

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - Herziening A

Lijn 2 : Kadastrale perceelsgrenzen : de plannen werden opgemaakt op basis van grafische gegevens, hoofdzakelijk afkomstig uit recente kadasterplannen. De perceelsgrenzen en de gebouwen kunnen op dit plan benaderend voorkomen. Voor latere uitvoeringsplannen zijn bijkomende opmetingen en grensafpalingen noodzakelijk (zie ook Hoofdstuk III.1)

Lijn 3 : Zonegrenzen (zone 1 tot en met zone 4)

Lijn 4 : Rooilijnen met verbod van in- en uitrit naar de aanpalende openbare wegen

Lijn 5 : Ontworpen rooilijn rotonde gewestweg R32/N37, met verbod van in- en uitrit naar de aanpalende rotonde, behalve over één lengte van maximum 7,00 m, volgens aanduiding op het plan

§.B. Teksten

De teksten aangegeven op de bestemmingsplannen verwijzen naar de teksten van de plannen van de bestaande toestand en gelden ten titel van inlichting. De stedenbouwkundige voorschriften hebben voorrang op deze teksten.

HOOFDSTUK II : BIJZONDERE VOORSCHRIFTEN PER ZONE 1 TOT 4

Zie legende bij het bestemmingsplan - plan 2

Artikel 1 - Zone 1 : Achteruitbouwzone

§.A. Bouwverbod

De achteruitbouwzones zijn de zones van de private percelen welke palen aan de rooilijnen van de aanpalende openbare wegen. In deze zones mogen er geen gebouwen opgericht worden noch materialen alleraard gestapeld worden. Voor de breedte van de achteruitbouwzones : zie plan 2 bestemmingsplan

§.B. Aanleg van de achteruitbouwzones

Behalve ter hoogte van de toegelaten zone voor in- en uitrit naar de aanpalende wegen (zie plan maximum 7,00 m op de rooilijn gemeten) moet de achteruitbouwzone aangelegd worden volgens de voorschriften van de bufferzone (zone 2) "artikel 2.C - Aanleg".

De zone voor uitrit is bestemd voor de aanleg van één toegangsweg voor de aanpalende bedrijvenzone (zone 3).

§.C. Afsluitingen - poorten

Op de rooilijnen (lijn 4 en lijn 5) worden afsluitingen aangebracht van maximum 2,50 m hoogte. Ter hoogte van de inrit (maximum 7,00 m op de rooilijn - zie plan) moet een poort aangebracht worden, hetzij op de rooilijn, hetzij achteruit op privaat terrein - mits bijkomende afsluitingen tussen de rooilijn en de poort.

§.D. Publiciteitsborden

In de zone 1 kunnen er publiciteitsborden aangebracht worden enkel met betrekking tot de aanpalende bedrijvenzone (zie Hoofdstuk III.2)

Artikel 2 - Zone 2 : Bufferzone

§.A. Bestemming

De bufferzones hebben tot doel een visuele groene afscherming te verzekeren tegenover de aanpalende omgeving en op deze zones geldt er bouwverbod. Stapelen van materialen, grondstoffen, afgewerkte producten, afvalstoffen en verpakkingen is aldaar niet toegelaten. De bufferzones zijn aan te leggen op gronden eigendom van het bedrijf.

§.B. Breedte

De breedte staat in functie van de mogelijkheden van het terrein en ook de te verwezenlijken afscherming tegenover de omgeving. De minimum afmetingen van deze bufferzones zijn aangeduid op het plan 2 bestemmingsplan.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een groenscherm in streekeigen functioneel groen. Naast laagstammig groen moet er ook hoogstammig groen aangeplant worden.

Ongeveer 30 % van de beplanting zal bestaan in bladhoudende soorten, teneinde ook in de winter de afscherming te verzekeren. Zo nodig kan als bijkomende afscherming nog een levende haag voorzien worden op de grenzen.

Ter hoogte van kruispunten van openbare wegen mag de beplanting de zichtbaarheid voor de weggebruikers niet hinderen (Roeselaarsestraat - N.37 en R.32 met de Oliekouterstraat).

§.D. Afsluitingen

Op de grenzen kan een afsluiting voorzien worden, hetzij met levende hagen, hetzij in draadafsluiting met palen en eventueel een grondplaat. De maximale hoogte van de afsluitingen bedraagt 2,50 m.

§.E. Bouwaanvraag

Zie hoofdstuk III.2.

Artikel 3 - Zone 3 : Bedrijvenzone

§.A. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en één bedrijfswoning geïntegreerd in of fysisch verbonden met de bedrijfsgebouwen en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, zijnde vervoer voor derden en aanverwante bedrijvigheden.

De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn. Er mag geen vrijstaande bedrijfswoning gebouwd worden in de zone 3. Het maximaal bouwvolume voor deze bedrijfswoning bedraagt 1.000 m³ bruto volume voor het woongedeelte van de ééngezinswoning.

De bedrijfswoning kan bestemd worden zowel in hoofdbestemming als in nevenbestemming, en dit ongeacht de verdeling ervan als volgt :

- Ééngézinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfspersoneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

Onder ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bijhorigheden worden bedoeld alle inrichtingen en uitrustingen noodzakelijk voor de goede werking van dit bedrijf, zoals bijvoorbeeld :

- gesloten opslagruimtes
- burelen
- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubescherpende maatregelen (bv. water - lucht - geluiden)
- werkplaatsen en garages voor wagens en rollend materieel
- laad- en losplaatsen
- stapelplaatsen in open ruimte
- interne wegen
- parkeerruimte voor vrachtwagens en voertuigen voor personeel en bezoekers
- tankstation

§.B. Inplanting van de gebouwen voor nieuwbouw

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de aangegeven zonegrenzen van zone 3, met volgende beperking t.o.v. de grenzen van het plangebied van het BPA: de afstand tot deze grenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones (zone 1) en de bufferzones (zone 2) aangegeven op het deelplan 2.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte

De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 40%, de maximaal verharde oppervlakte van de zone 3 bedraagt 80%.

§.D. Bouwhoogte voor nieuwbouw

Voor de bouwhoogte wordt het aanzetpeil bepaald op maximaal 0,40 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de dichtsbij gelegen rooilijn. De kroonlijsthoogte is beperkt tot maximaal 10,00 m en de nokhoogte tot maximaal 15,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes. Voor silo's en brandstofopslagtanks gelden er ook geen bouwhoogtebeperkingen, doch de afstand naar de perceelsgrenzen is minstens de halve hoogte van de silo.

§.E. Dakvorm voor nieuwbouw : dakvorm is vrij

§.F. Materialen

Alle gevels en daken zijn uit te voeren in esthetisch verantwoorde materialen en kleuren welke geïntegreerd zijn en in harmonie zijn met de bestaande gebouwen en de omgeving.

§.G. Bouwaanvragen : zie hoofdstuk III

Artikel 4 - Zone 4 : Zone voor aanleg ontworpen rotonde in de gewestweg R32/N37

Deze zone is bestemd om opgenomen te worden in het openbaar domein van de Vlaamse Gemeenschap, aansluitend op de bestaande R32 en N37.

Deze zone is te onteigenen door het Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap.

HOOFDSTUK III : BOUWAANVRAGEN

Bij elke bouwaanvraag binnen het plangebied van het BPA moeten volgende stukken gevoegd worden :

- 1°) Plan bestaande toestand van het volledige bedrijventerrein en aanpalende grond en aanpalende wegen, met alle bestaande gebouwen, verhardingen, beplantingen, riolering, eigendomsstructuur en alle andere nuttige gegevens.

Dit plan is op te maken op basis van een metingsplan van een gezworen landmeter-expert (B.I.L.) of van een architect ingeschreven bij de Orde van Architecten..

2°) Aanlegplan van het volledig bedrijventerrein op basis van het plan bestaande toestand. Het aanlegplan omvat onder andere - zowel in bestaande toestand als in geplande toestand :

- alle gebouwen met hun bestemmingen en beschrijvingen
- toegangswegen en tracé van de interne wegen
- parkeerplaatsen voor personeel, bezoekers en vrachtwagens
- laad- en losplaatsen, stapelplaatsen
- gedetailleerd plan van de beplantingszones en afsluitingen
- voorzieningen inzake publiciteit
- schema van afwatering en eventuele verwerking van bedrijfsafvalwater, huishoudelijk afvalwater en regenwater

3°) Beschrijvende nota met opgave van de geplande fasering van de uit te voeren werken.

Voorontwerp opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.
 Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)
 Voorontwerp opgemaakt op 25 november 2003
 Ontwerp opgemaakt op 21 juni 2004



ir. Charles LOBELLE,
 Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
 Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner