PROVINCIE WEST-VLAANDEREN

GEMEENTE ARDOOIE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. D 3007/11A
Brussel, 20.10.1998
Minister vice-president van de Vlaamse Regering en
Vlaamse minister van Openbare Werken,
Vervoer en Ruimtelijke Ordening

ontwerp

(get.) Steve STEVAERT

BPA MOTESTRAAT CENTRUM ZUID

GEDEELTELIJKE WIJZIGING VAN HET K.B. D.D. 13-06-1973 MACHTIGING TOT HERZIENING VERLEEND BIJ M.B. D.D. 29-08-96

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

DE ONTWERPER:

wtab

Westvlaamse
Intercommunale voor
Technisch Advies en Bijstand
voor Ruimtelijke Ordening

Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
tel 050/ 35 81 28
fax 050/ 35 68 49

DE DIRECTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	
J. Dhoest	M. Geldof	J. Michielssens	Datum: maart 97

Wijzigingen
aangepast ingevolge adviezen Rohm
Advies RCA 24-10-97: Gunstig

Datum
Augustus 1997

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 19.01.98. . . . . .

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

M. Callens

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

BPA voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 02.02. . tot 04.03.98.

namens het college,

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

M. Callens

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van . 18.05.98. . . . . .

op bevel,

De Secretaris,

D. Pillaert

zegel der gemeente

De Burgemeester,

M. Callens

ALGEMENE BEPALINGEN

1. Plandocumenten

a) De stedenbouwkundige voorschriften
b) De kaartbladen bestaande toestand (1) en bestemmingsplan (2) zijn afzonderlijke plankaarten.

De kaartbladen vormen samen met bovengenoemde stedenbouwkundige voorschriften één geheel.

2. Voorrangsregels bij strijdigheid

In geval van betwistingen hebben de grafische aanduidingen voorrang op de geschreven voorschriften.

3. Referentiepeil

Het in dit BPA gebruikte begrip referentiepeil is het peil van het voetpad of bij gebrek eraan, het peil van het midden van de weg.

4. Terminologie

Ten behoeve van de leesbaarheid is hierbij volgende verklarende begrippenlijst gevoegd:

VERKLARING VAN BEGRIPPEN

Verklaring van begrippen

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)
Is de verhouding van het grondoppervlak van een of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de oppervlakte van het terrein of het perceel.

Bestemming
Is een doeleinde van ruimtegebruik, gedetailleerd tot op het niveau van een perceel of een perceelsdeel, die, met behulp van voor het ruimtegebruik bindende voorschriften, aan een bepaald stuk grond wordt toebedeeld.

Bijgebouw
Het bouwwerk of gebouw dat aansluit bij het hoofdgebouw of er los van staat, maar niet bedoeld is om de bestemming voorzien in de bestemmingszone te herbergen, tenzij de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn aan de bestemming voorzien in de bestemmingszone.

Bouwdiepte
De diepte in meter tussen de uiterste voorgevel, samenvallend of evenwijdig met de rooilijn en de uiterste achtergevel, aan de buitenkant gemeten inclusief balkons en/of terrassen.

Bouwlaag
Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke hoogte of bij benadering op gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met uitsluiting van onderbouw en zolder (ook al is deze bewoonbaar).
In dit BPA wordt aan een bouwlaag een maximale hoogte van 3,00 meter toegekend; aan de bouwlaag op het gelijkvloers wordt een hoogte van 4,00 meter toegekend.

Dienstverlening
Het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Gebouw
Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijke met wanden omsloten ruimte vormt.

Grondoppervlak van een bouwwerk
Is de oppervlakte die wordt gemeten tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels op het gelijkvloers.

Hoofdgebouw
Het gebouw dat bedoeld is de voorziene bestemming te herbergen en dat door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de verdiepingen.

Kroonlijst
Is de gootafwerking bij hellende daken of de afwerking van de bovenkant van platte daken.

Kroonlijsthoogte
Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de kroonlijst.

Nevenbestemming
Is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de eerstgenoemde bestemming.

Nok
Is het hoogste gedeelte van een hellend dak van een gebouw.

Nokhoogte
Is de afstand tussen het referentiepeil 0,00 meter en de bovenkant van de nok.

Peil
1) Het niveau - gemeten t.o.v. het zeeniveau - van de voorliggende straat, in de as gemeten.
2) Het niveau - gemeten t.o.v. het zeeniveau - van het maaiveld (het oorspronkelijke niveau van het veld, het terrein).

Indien het terrein hellend is wordt het gemiddelde niveau beschouwd.

Perceel
Een kadastraal bekend aaneengesloten stuk grond toebehorend aan één eigenaar of een groep eigenaars.

Referentiepeil
Onafgezien van het peil ten opzichte van het zeeniveau, wordt in dit BPA het begrip referentiepeil gehanteerd.
Het referentiepeil 0,00 meter stemt overeen met de bovenkant van het bestaande of ontworpen aanliggend weggedeelte, in principe steeds het bestaande of ontworpen voetpad, gemeten op de rooilijn of de weggrens.

Rooilijn
Een op de bestemmingsplankaart en desgevallend ook op de plankaart bestaande toestand aangegeven onderbroken dunne, lange streeplijn die de begrenzing vormt van private eigendommen ten opzichte van het openbaar domein en straten en wegen.

Vloeroppervlakte
Is de som van de vloeroppervlakten van al de bouwlagen - gemeten tussen de buitenzijde van de gevels - boven het maaiveld, terrassen niet inbegrepen.

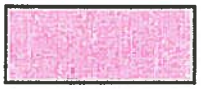
Woongelegenheid
Een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

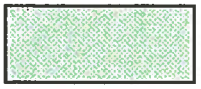
BESTEMMINGSZONES



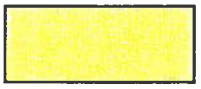
zone 1 gesloten bebouwingszone A



zone 2 gesloten bebouwingszone B



zone 3 bouwvrije zone



zone 4 openbare wegenis

Bestemmingszone gesloten bebouwing A

ZONE 1 GESLOTEN BEBOUWING A

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: rood.
- Het betreft een zone waar hoofdzakelijk gesloten woningbouw voorkomt langs de Kortrijkstraat.

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Meergezinswoningen
In de met een asterisk (*) aangeduide deelzone wordt een overbouwde doorgang voorzien als toegang tot achterliggende woningen, garages en eveneens voor de bereikbaarheid van de brandweer en andere hulpdiensten.

1.2. Nevenbestemming

Dienstverlening en bergingen. De door de nevenbestemming ingenomen vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de totale toegelaten vloeroppervlakte.

1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

1.3.1. De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De woonfunctie is in de bijgebouwen niet toegelaten.

1.3.2. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor koeren en hovingen.

Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

100%

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

2.2.1. Plaatsing ten opzichte van de rooilijn.
De plaatsing van de voorgevel van het hoofdgebouw op de weggrens is verplicht.

2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de zijkavelgrenzen
Ten opzichte van de zijkavelgrenzen: 0.00m.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte op het gelijkvloers: max. 15 m.
- De toegelaten bouwdiepte op de verdiepingen is beperkt tot 15,00 m.
  De aansluiting op bestaande bebouwing zal steeds op een architecturaal verantwoorde manier gebeuren .

Bestemmingszone gesloten bebouwing A

2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 2 bouwlagen met een kroonlijsthoogte van maximum 6,00 m en een nokhoogte van maximum 11,00 m boven het referentiepeil.
  In het dakvolume mag een bouwlaag uitgewerkt worden.

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

Hellende daken met een hellingsgraad van min. 35°, er moet eveneens voldaan worden aan de bepalingen van art. 2.8.

2.6. Dakterrassen en dakkapellen

Dakterrassen zijn slechts toegelaten indien zij voorzien worden binnen het volume van de begrenzende dakvorm, d.w.z. zodanig dat de borstwering als de gave voortzetting van de schuine dakvorm wordt uitgevoerd.
De minimale afstand tot de zijkavelgrenzen dient 1,90 m te bedragen.
Een dakterras mag slechts ingericht worden op maximum 1,00 m boven het peil van de kroonlijst.
Meerdere dakkapellen zijn toegelaten onder de volgende voorwaarden:
- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- het bovenste gedeelte van de dakkapel mag niet hoger dan 4,00 meter boven het peil van de kroonlijst voorzien worden
- de gezamenlijke breedte van alle dakkapellen mag in geen geval meer bedragen dan 50% van de betrokken gevelbreedte.

2.7. Uitbouwen

Op de verdiepingen is in de voorgevel een uitbouw toegelaten van maximum 0,60 m diepte ten opzichte van de rooilijn, indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- minimum 0,60 m uit de zijkavelgrenzen
- maximum breedte 4,00 m
- met een uitbouw over de weggrens kleiner dan de voetpadbreedte, verminderd met 0,75 m.

2.8. Aansluiting op bestaande aanpalende gebouwen

De dakvormen, kroonlijst en de materialen van de zichtbare gevels zullen harmonieus aansluiten op deze van het aanpalende gebouw.

2.9. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.
Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.

Bestemmingszone gesloten bebouwing A
Artikel 3
koeren en hovingen

Artikel 3. Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

3.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw mogen de peilen van het bestaande bodemoppervlak met niet meer dan 0,40 m gewijzigd worden.

3.2. Toegelaten verhardingen

3.2.1. De niet-bebouwde delen van het perceelsdeel dienen ingericht te worden als tuin; maximaal 50% van deze ruimte mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en terrassen.

3.2.2. Voor de aanleg van verhardingen worden kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt.

3.3. Inritten

3.3.1. De inrit van het openbaar domein naar een privaat eigendom wordt in de breedte beperkt tot 4,00 m ,aan de Kortrijkstraat kan dit verbreed worden ten behoeve van de verkeersveiligheid.

3.3.2. Binnen de eerste vijf meter van de voortuinstrook, uit de rooilijn gemeten, is een helling naar een garage, beneden het referentiepeil, verboden.

3.5. Erfscheidingen

De plaatsing van erfscheidingen is toegelaten op al de niet-bebouwde kavelgrenzen.
Materialen: baksteen en/of levende hagen (eventueel versterkt met paaltjes en draad).
Hoogten: bovenkant afdeksteen of kruin van de haag, ten hoogste 2,50 m boven het referentiepeil.

Bestemmingszone gesloten bebouwing B

ZONE 2 GESLOTEN BEBOUWING B

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: licht rood .
- Het betreft een zone voor woningbouw in binnengebied bereikbaar via de Kortrijkstraat.

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Eengezinswoningen, toegangsweg; in de deelzone aangeduid met een asterisk (*) worden enkel garages en parkeerplaatsen toegelaten

1.2. Nevenbestemming

Bergingen. De door de nevenbestemming ingenomen vloeroppervlakte mag niet meer dan 30% bedragen van de totale toegelaten vloeroppervlakte.

1.3. Bijzondere bestemmingsvoorschriften

1.3.1. De bijgebouwen zijn uitsluitend bedoeld voor de berging van goederen, gebruiksmiddelen, voertuigen, enzomeer, die inherent verbonden zijn met de woonfunctie. De woonfunctie is in de bijgebouwen niet toegelaten.

1.3.2. De onbebouwde delen van het perceel zijn enkel bestemd voor koeren en hovingen, garages en of parking. Er moeten min. 8 garages en /of parkeerplaatsen aangelegd worden.

Artikel 2 Bebouwingsvoorschriften

Artikel 2. Bebouwingsvoorschriften

2.1. Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

maximum: 40%

2.2. Plaatsing van hoofdgebouwen

2.2.1. Binnen de grenzen van de betrokken zone

2.2.2. Plaatsing ten opzichte van de eigendomsgrenzen
Minimum 5,00 m. voor woongebouwen.
Minimum 3,00 m. voor garages.

2.2.3. Plaatsing ten opzichte van de achterkavelgrens
zie plan.

2.3. Toegelaten bouwdiepten voor hoofdgebouwen

- De toegelaten bouwdiepte (afstand tussen voor- en achtergevel) bedraagt 15,00 m.

2.4. Toegelaten bouwhoogten voor hoofdgebouwen

- Maximaal 1 bouwlaag met een kroonlijsthoogte van maximum 3,00 m en een nokhoogte van maximum 6,00 m boven het referentiepeil.
  In het dakvolume mogen geen woonruimten voorzien worden.
- In het dak mogen geen woonruimten voorzien worden.

2.5. Toegelaten dakvormen voor hoofdgebouwen

De dakvorm bestaat voor 75% uit hellende daken met een minimum hellingsgraad van 25°.
Het resterend gedeelte mag als plat dak of met boogvormen afgewerkt worden.

Bestemmingszone gesloten bebouwing B

2.6. Materialen

De gebruikte materialen dienen zowel duurzaam, esthetisch verantwoord als aangepast aan de omgeving te zijn.
Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze te bestaan.

Artikel 3 koeren en hovingen

Artikel 3. Inrichting van de koeren en hovingen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone

3.1. Bodemreliëf

Bij het bouwen of verbouwen van een gebouw mogen de peilen van het bestaande bodemoppervlak met niet meer dan 0,40 m gewijzigd worden.

3.2. Toegelaten verhardingen

3.2.1. Maximaal 30% van de bestemmingszone mag worden verhard ten behoeve van oprit, parkeerplaats, tuinpaden en terrassen. Het resterende gedeelte moet als groenzone aangelegd worden.

3.2.2. Voor de aanleg van verhardingen worden kleinschalige, uitbreekbare of waterdoorlatende materialen gebruikt.

Bestemmingszone gesloten bebouwing B

3.3. Erfscheidingen

De plaatsing van erfscheidingen is toegelaten op al de niet-bebouwde kavelgrenzen.
Materialen: baksteen , hout en/of levende hagen (eventueel versterkt met paaltjes en draad).
Hoogten: bovenkant afdeksteen, hout of kruin van de haag, ten hoogste 2,50 m boven het referentiepeil.

Ter hoogte van de achterkavelgrens moet een wintergroene haag van ±2.00 meter hoog aangeplant en onderhouden worden.

Bestemmingszone bouwvrije zone

ZONE 3 BOUWVRIJE ZONE

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: groen.
- Op een plaats wordt een bouwvrije zone voorzien met de bedoeling de privacy te verzekeren

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

1.1. Hoofdbestemming

Bouwvrije zone.

Artikel 2 inrichtingsvoorschriften

Artikel 2. Inrichtingsvoorschriften

De bouwvrije zone moet als groenzone aangelegd worden (gazon, hoog en laagstammige beplanting). Elke vorm van bebouwing is in bedoelde zone verboden evenals het stapelen van goederen, afval etc.
Verhardingen worden niet toegelaten.

Bestemmingszone openbare wegenis

ZONE 4 OPENBARE WEGENIS

Omschrijving van de bestemmingszone

- Kleur of symboollegende met ingeschreven nummer: geel
- Het betreft een aan te leggen ontsluitingsweg ten behoeve van de te ontwikkelen bedrijfsgronden en dienstenzones.

Stedenbouwkundige voorschriften

Artikel 1 Bestemmingsvoorschriften

Artikel 1. Bestemmingsvoorschriften

Hoofdbestemming

Wegenis met een functie voor de ontsluiting van de aanliggende gronden.