PROVINCIE WEST - VLAANDEREN
GEMEENTE ARDOOIE

ADMINISTRATIE VOOR RUIMTELIJKE ORDENING EN HUISVESTING
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. D 3007/64
Brussel, 10 juli 1990
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke Ordening en Huisvesting

(get) L. WALTNIEL

ONTWERP

BPA nr.4: UITBREIDING: NOORD-WEST WATERVALSTRAAT:II
GEDEELTELIJKE HERZIENING

Voor eensluidend afschrift
De Bestuurschef,

W. WITTOCX

BLAD 2 : Bestemmingsplan

DE ONTWERPER:

witab
westvlaamse intercommunale voor technisch advies en bijstand voor ruimtelijke ordening

Baron Ruzettelaan 35
8320 Brugge
tel.: 050/ 35 81 28

DE DIREKTEUR	HET DIENSTHOOFD	DE URBANIST	
A. Colpaert	M. Geldof	J. Michielssens	Schaal: 1/1.000 Getekend: M. De Vadder Datum: 3 / 05 / 1990

WIJZIGINGEN	DATUM
Aangepast ingevolge plenaire vergadering van 11-06-90 Gunstig geadviseerd in de R.C.A. dd. 27-07-90 en 02-08-90	20-06-90 03-08-90

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van .... 011090 .....

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Karlos CALLENS

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig

B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 221080 tot 221190 ...

namens het kollege,

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Karlos CALLENS

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering

van ..... 040391 .....

op bevel,

De Sekretaris,

De Burgemeester,

zegel der gemeente

De Burgemeester,
Karlos CALLENS

Berlingmolenstraat

Stationsstraat

Kortestraat

Watervalstraat

K

A

K

B

K

K1

Q

1

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. en 4. De hoofdbestemming is deze waarvoor meer dan 70% van de vloeroppervlakten is bestemd. De procentuele berekening gebeurt op basis van de vloeroppervlakten. De nevenbestemming is deze waarvoor minder dan 30% (met een maximum van 300 m²) van de totale toegelaten vloeroppervlakten is aangewend of zal aangewend worden. De nevenbestemming W houdt in dat er slechts één woongelegenheid toegelaten is bij de gebouwen met de hoofdbestemming.

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:

W. Woongebouwen – woningen. (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)

H. Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank-en servicestations)

AG. Architekturaal geheel

Dw. Dienstweg

Nota: De perceelsdelen van de bouwzone die niet bebouwd worden of werden krijgen de bestemming K, K_1 en/of Q uit tabel II. De totale terreinbezetting met bebouwing binnen deze zone, inbegrepen de bebouwing toegelaten volgens tabel II, mag niet groter zijn dan de toegelaten terreinbezetting met bebouwing volgens tabel I.

Kolom 5. De grafische-en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden.

Kolom 6. De aanduiding 0/X houdt in dat binnen een zone voor aaneengesloten bebouwing X ≠ 0 kan gebruikt worden t.o.v. één der kavelgrenzen, in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt eveneens een onbebouwde zijstrook bestaat of kan geëerbiedigd worden. De aanduiding X/0 houdt in dat binnen een zone voor bebouwing van het vrijstaande type (X meter van elk der zijkavelgrenzen) X=0 kan gebruikt worden t.o.v één der zijkavelgrenzen in zover op het perceel dat aan deze zijkavelgrens paalt geen onbebouwde vrije zijstrook bestaat of niet zal vrijgelaten worden.

Kolom 7. De grafische-en cijfergegevens van het plan moeten gevolgd worden. Vanaf de minimum afstand tot de achterkavelgrens moet het bouwvolume onder een gabariet blijven van 3,00 m. en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 8. De terreinbezetting wordt uitgedrukt in het procent van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 9. Geeft de minimale kavelbreedte aan. Indien de mogelijkheid X uit kolom 6 gebruikt wordt dient deze minimum waarde met X vermeerderd.

Kolom 10

Kolom 11. en 12. De afmetingen uit deze kolommen worden gemeten tussen de gevel op de voorgevelbouwlijn en de verst ervan verwijderde achtergevel.

Kolom 13. en 14. Hier gelden dezelfde bepalingen als voor kolom 11 en 12.

Kolom 15. en 16. De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt max. 0,40 m. hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst. Bij vaststelling van hoogte gerekend in aantal bouwlagen wordt aan een bouwlaag een max. hoogte van 3,00 m. toebedacht. Bij elke konstruktie moet de minimale verdieping-hoogte, zoals vastgelegd in het gemeentelijk bouwreglement, geëerbiedigd worden.

Kolom 17. In de breuk V/T, duidt V de som der vloeroppervlakten aan van al de bouwlagen (dakterras niet inbegrepen) en T de terreinoppervlakte van het perceeldeel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 18. en 19. D: duidt aan: hellende daken met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.

D_1: duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per blok woningen. Bij de mogelijkheid D en D_1 mag maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen.

M: duidt op een platdak met helling van maximum 2% en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens). Maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte mag hellend dak D zijn.

Kolom 20. Art. 1. Materialen

1.1. Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A en N indien de gevels wit geschilderd zijn.

1.2. Daken: Bij D en D_1 zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars, en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij M is de keuze vrij.

Art. 2. Uitbouwen.

2.1. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,50 m. toegelaten tot maximum 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van 4,00 m. Uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.

2.2. Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een vertikale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m. hoog. en op een minimum afstand van 1,50 m. van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van 4,00 m.

Kolom 21. Afsluitingen

Art. 1. Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 2,00 m. hoog.

Art. 2. In de voor-en zijtuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 0,50 m. toegelaten. Voor het overige zie art. 1.

Art. 3. Alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 1,80 m. zijn toegelaten.

Art. 4. Alleen afsluitingen in de voor-en zijtuinstroken van maximum 0,50 m. hoog in levende hagen. Het overige zie art. 3.

Art. 5. Geen afsluitingen.

Kolom 22. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.

Algemeen: Elke instelling zal op eigen terrein de nodige parkeerruimte voorzien voor wagens van de bezoekers, dienstwagens en wagens van het personeel.

TABEL I BOUWZONES

	zone nr.	bestemming hoofd	bestemming neven	plaatsing in meter t.o.v. weggrens	plaatsing in meter t.o.v. zijkavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. achterkavelgrens	% bezetting	volume breedte min. kavel	volume breedte max gevel	volume diepte gelijkvloers min	volume diepte gelijkvloers max.	volume diepte verdiep min.	volume diepte verdiep max.	aantal bouwlagen min.	aantal bouwlagen max.	V/T max.	vormgeving en materialen dakvorm type	vormgeving en materialen dakvorm helling	vormgeving en materialen mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
																					Bij open bebouwing
	1	W	H	zp	0/3	zp	–	–	–	9	16	9	12	1	2	–	D	min 25 max55	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen.
																					Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.
																					1/8 van een hoekperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceelsdeel moet over een lengte van minimum 2,00 m. palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende percelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m. gerekend vanaf het snijpunt vd voorbouwlijnen langs beide straten.
	2	W	Dw	zp	0/3	zp	–	–	–	9	16	9	12	1	2	–	D	min25 max55	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Ofwel overbouwde doorgang met een min doorgang van 4,50 m breed en max 2,70 m hoog. Ofwel enkel doorgang naar zone 3 in dit geval moeten de aanpalende blinde gevels door betrokkene met parements tenen en als poort afgewerkt worden. Zie ook tabel 2 zone 8a en 8b

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN

max: maximum | min.: minimum | zp: zie plan

TABEL I BOUWZONES

	zone nr.	bestemming hoofd	bestemming neven	plaatsing in meter t.o.v. weggrens	plaatsing in meter t.o.v. zijkavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. achterkavelgrens	% bezetting	volume breedte min. kavel	volume breedte max gevel	volume diepte gelijkvloers min	volume diepte gelijkvloers max.	volume diepte verdiep min.	volume diepte verdiep max.	aantal bouwlagen min.	aantal bouwlagen max.	V/T max.	vormgeving en materialen dakvorm type	vormgeving en materialen dakvorm helling	vormgeving en materialen mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
																					Bij open bebouwing
	1	W	H	zp	0/3	zp	–	–	–	9	16	9	12	1	2	–	D	min 25 max55	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen. Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m doorlopen. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan. 1/8 van een hoekperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceelsdeel moet over een lengte van minimum 2,00 m palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende percelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m, gerekend vanaf het snijpunt vd voorbouwlijnen langs beide straten.
	2	W	Dw	zp	0/3	zp	–	–	–	9	16	9	12	1	2	–	D	min25 max55	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Ofwel overbouwde doorgang met een min doorgang van 4,50 m breed en max 2,70 m hoog. Ofwel enkel doorgang naar zone 3 in dit geval moeten de aanpalende blinde gevels door betrokkene met parementsteinen en als poort afgewerkt worden. Zie ook tabel 2 zone 8a en 8b
	3	AG	W	3	0/5	5	–	–	–	–	–	–	–	1	2	0,45	D M	–	–	–	Zone voor een architekturaal geheel. Zie bijkomende voorschriften
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN
max : maximum | min : minimum | zp : zie plan

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

Kolom 1. Aanduiding van de kleur die op het grafisch gedeelte de bestemming aangeeft.

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones

Kolom 3. en 4. De bestemmingen zijn:

Q : Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.

We: Wegen en daarbijhorende ruimten.

K : Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.

K_1 : Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.

B : Bergplaatsen

R : Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.

Dw: Dienstweg

Kolom 5. en 6. De aanduiding 0/Y duidt aan dat er alternatieven mogelijk zijn. Er moet gebouwd worden op de perceelsgrens of op een minimum afstand Y van de perceelsgrens. Indien er geen aanleunende konstruktie bestaat of zal gebouwd worden, mag slechts gebouwd worden binnen een gabariet van 1,80 m op de perceelsgrens en verder stijgend met een hoek van 35°.

Kolom 7. Duidt aan met inachtname van de bepalingen uit kolom 6, welke afstand moet geëerbiedigd worden tot elke bouwstrook die bij toepassing van tabel I toegelaten is.

Kolom 8. Geeft de maximale toegelaten bezetting voor de nevenbestemming van het perceel of delen van een perceel gelegen binnen de betrokken zone.

Kolom 9. en 10. Toegelaten maximum oppervlakte en aantal bouwlagen (maximum hoogte van 3,00 m.) bepalen het volume der toegelaten konstrukties.

Kolom 11. De aanduiding van de kolommen 18 en 19 uit tabel I is hier van toepassing.

Kolom 12. De aanduiding onder rubriek 1.1. en 1.2. van kolom 20 uit tabel I zijn hier van toepassing.

Kolom 13. De aanduiding onder kolom 21 van tabel I zijn hier van toepassing.

Kolom 14. Bemerkingen. Aanvullende voorschriften.

Algemeen: Toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden.
De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

TABEL II OPEN RUIMTEN

een hoek van 35°.

TABEL II OPEN RUIMTEN

VERKLARING BIJ DE AFKORTINGEN
max. : maximum | min. : minimum | z.p. : zie plan

	zone nr.	bestemming hoofd	bestemming neven	plaatsing in meter t.o.v. zij-kavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. achter-kavelgrens	plaatsing in meter t.o.v. bouwstrook	% bezetting	volume max. opp. m²	volume max. bouwlagen	vormgeving en materialen dakvorm	vormgeving en materialen materuitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
	4	Q	R	–	–	–	–	–	–	–	–	–	"Non aedificandi"
K	5	K	B	0/2	5	10	50%	30	1	Vrij	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Gevelmuren der bijgebouwen maximum 3,00 m. hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m.
K 1	6	K1	B	0/2	5	10	50 %	100	1	Vrij	1 & 2	1,2,3,4 & 5	Idem K ; lichte huisnijverheid, niet storend voor de woonomgeving toegelaten
7	7	We	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten. De aanleg dient het woonkarakter van de zone te benadrukken, zoals: afremmen van het autoverkeer, pleintjes, verkeersdrempel, knikken, ...), aanleg van aangepaste straatbevloering en beplanting, de rijweg minimum 4,00 m. breed
A	8a	Dw	Q	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Dienstweg enkel te gebruiken voor toelevering voor zone 3 Langs de aanpalende percelen dient een muur opgericht te worden van min. 1.80 m hoog begroeid met klimplanten
B	b	Dw	Q	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Dienstweg als omsluiting voor zone 3 enkel inrit via de stationstraat, geen uitrit toegelaten naar de stationstraat Langs de aanpalende percelen dient een muur opgericht te worden van min. 1.80 hoog begroeid met klimplanten
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

Algemene bemerkingen : In geval van strijdige aanduidingen tussen de voorschriften en het plan, hebben de grafische aanduidingen van het plan voorrang.

Bijkomende Voorschriften

zone 3 **Handelszone te realiseren al dan niet in fasen uit te voeren volgens vooraf goed te keuren globaal plan**

Bestemming: - handel en eventueel één conciergewoning toegelaten
- parkeerplaats
- groenaanleg

Bezetting: - bebouwing V/T= 0,45 waarbij V : vloeroppervlakte , T totale terreinoppervlakte .
- parking: 1 parkeerplaatrs per 50 m2 bebouwde oppervlake
- groenaanleg minstens 10 % van de totale oppervlakte
- de parking dient voor circa 50 % aangelegd te worden in kleinschalige materialen

Aantal bouwlagen : max. 2 (kroonlijsthoogte max. 6m , nokhoogte max 12m)

Dakvorm : hellende daken van min 25° tot max. 55° , 25% mag als plat dak uitgewerkt worden

Materialen : Het geheel moet opgericht worden in waardige materialen , verenigbaar met het aspekt van de omliggende woonbebouwing .

Inplanting : - rooilijn - op min. 3m afstand
- zijkavel - achterkavel: op min. 5m mag een gebouw opgericht worden van max. 5m hoog (kroonlijst)
vanaf dit punt mag de hoogte toenemen onder een hoek van 45° tot de maximaal toegelaten kroonlijsthoogte van 8 m.
*1 : De blinde gevel in de Watervalstraat moet met een bouwvolume afgewerkt worden.

Groenaaleg : (10% van de totale oppervlakte) t.o.v. de aanpalende eigenaars dient een buffer aangelegd te worden onder de vorm van een groen, afsluiting in draad, houten panelen of muren van max. 2.50m hoog .
Bij de eerste bouwaanvraag dient een algemeen aanlegplan gevoegd waarop benevens de inplanting van het gebouw minimum de volgende bijkomende gegevens zijn aangeduid.
- volledig beplantingsplan
- aanduiding van de toegang tot de zone
- verharding en parkeerruimte