

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 1

BEDRIJF : N.V. ARDOTRANS
Roeselaarsestraat 38
8850 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester,

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. 2.26/37020/101.1
16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 1

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

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 1

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 1

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 3)

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

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 1

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 deelplan 1.

§.B. De rooilijnen ; in- en uitritten en parkings

Rekening houdend met de aard van de rooilijnen aangeduid op het deelplan 1 heeft men :

B.1. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar alle inritten en uitritten naar de openbare weg verboden zijn. Deze rooilijnen zijn gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones zoals beschreven in artikel 2 voor de zone 2.

B.2. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar er geen algemeen verbod is van in- en uitrit naar de openbare weg. Deze rooilijnen zijn niet gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 30 % voor de totale oppervlakte van de achteruitbouwzones (B1 + B2)

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere

kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 1.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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 850 m³ nuttige ruimte 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 :

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- 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 inrich-
tingen 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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 1. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 40 %

§.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 luchtkanalën, 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

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002 ;

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 2

BEDRIJF : N.V. ARDIA
Beverensestraat 70
8850 ARDOOIE

Datum:		Ontwerp	17.09.2002	*	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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van neder

Nr. **RP 2.26/370201-DN.1**
Brussel, **16 APR. 2003**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckehroëck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
In zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgermeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 2

Bedrijf : N.V. Ardia, Beverensestraat 70 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 2

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 2

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 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 deelplan 2.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 60 % voor de totale oppervlakte van de zone 1. De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 1,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 2. De aangeduide bufferzones doorheen bestaande gebouwen zijn aan te leggen bij eventuele afbraak en nieuwbouw van deze gebouwen.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, zijnde kunststofverwerking en huishoudtoestellen en aanverwante bedrijvigheden.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen

- toonzalen
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 2.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 85 %

§.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 8,00 m en de nokhoogte tot maximaal 12,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning 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

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting : op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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.

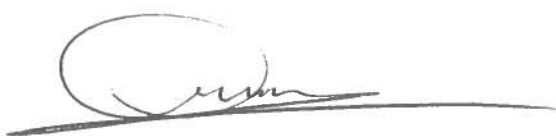
Voorontwerp opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.

Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)

Voorontwerp opgemaakt op 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 3

BEDRIJF : VOEDERS N.V. CALLEWAERT
Berlingmolenstraat 64
8850 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van neder

Nr. RA 2.26/39020/101-1
Brussel, 16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 25 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 3

Bedrijf : Voeders N.V. Callewaert, Berlingmolenstraat 64 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 3

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 3

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 3

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 nieuwe gebouwen opgericht worden noch materialen alleraard gestapeld worden. Voor de breedte van de achteruitbouwzones : zie deelplan 3. De aangeduide achteruitbouwzones doorheen de bestaande gebouwen zijn aan te leggen bij eventuele afbraak en nieuwbouw van deze gebouwen.

§.B. De verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen verhard worden. De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers, en zones voor laden en lossen.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 3.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, voor productie van veevoeders, zijnde agrarisch verwerkende en agrarisch toeleverende bedrijvigheden.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen

- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 3. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 70 %

§.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 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 bedrijfswoningen en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De voorgevel en volume van de bestaande bedrijfswoning is in zijn huidige architecturale vorm te behouden. De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning in harmonie met het bestaand gebouw.

§.B. Bestemmingen

Deze bestaande bedrijfswoning en zijn uitbreiding kan bestemd worden zowel in hoofdbestemming als in nevenbestemming, en dit ongeacht de verdeling ervan als volgt :

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

- ofwel zelfde materialen als hoofdgebouw

- ofwel houten wanden en hellend dak in rode of zwarte materialen
- ofwel in beglaasde structuur (serres)

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 4

BEDRIJF : B.V.B.A. ARDOSCHRIJN
Melkerijstraat 5
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROMM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. 24
Brussel.

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

~~Dirk VAN MECHELEN~~

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

~~D. RILLAERT~~

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 4

Bedrijf : B.V.B.A. ARDOSCHRIJN, Melkerijstraat 5 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 4

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 4

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)

§.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 - deelplan 4

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 deelplan 4.

§.B. De verharding : in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 25 % voor de totale oppervlakte van de zone 1. De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 1,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

Artikel 2 - Zone 2 : Bedrijvenzone

§.A. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden voor algemene schrijnwerkerij.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.B. Inplanting van de gebouwen voor nieuwbouw

De inplanting van de gebouwen is vrij binnen de aangegeven zonegrenzen van zone 2, met volgende beperking t.o.v. de eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de zone 4 - non aedificandi zone - aangegeven op het deelplan 4.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte

De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 2 bedraagt 100 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 8,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 3 - Zone 3 : Zone voor bedrijfswoning en bijhorende tuin

Voor de zone 3 gelden de voorschriften van de verkaveling goedgekeurd door het Schepencollege van Ardooie op 27.03.1964.

Artikel 4 - Zone 4 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 4 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 4 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 4 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002 en op 11 oktober 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 5

BEDRIJF : N.V. DANIS
Knijffelingestraat 15
8851 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*

Opgemaakt door het Studebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a.
Nieuwe Sint-Annadreef 4 B200 - Brugge 2




ir. Charles LOBELLE
Ruimtelijk Planner
ir. Philippe LOBELLE Zaakvoerder
Ruimtelijk Planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. *RP 2.26137020/101-1*
Brussel, 18 APR. 2003

**De Vlaamse minister van Financien en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening**

~~DITK VAN MECHELEN~~

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroek Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE**SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 5**

Bedrijf : N.V. DANIS, Knijffelingestraat 15 te 8851 Koolskamp-Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 5

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 5

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 5

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 deelplan 5.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 75 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 5.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van veevoederproductie, zijnde agrarisch verwerkende en agrarisch toeleverende bedrijvigheden. Mestverwerking is hier niet toegelaten.

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

- productieruimtes in gesloten ruimten en in open ruimten
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- personeelsruimtes

- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 5. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 90 %

§.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, aircotoe-stellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes. Voor silo's 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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
 en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
 aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

GEMEENTE ARDOOIE

ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

VOOR HET DEELPLAN 6

8851 ARDOOIE

ir. Philippe LOBELLE Zaakvoerder
Ruimtelijk Planner

Dirk VAN MECHELEN

K. CALLENS

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 6

Bedrijf : B.V.B.A. TRANSPORT DENYS ERIC,

Lichterveldestraat 89 te 8851 Koolskamp-Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 6

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grènzzen van het BPA - deelplan 6

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 6)

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

§.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 6

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 6

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 deelplan 6.

§.B. De rooilijnen ; in- en uitritten en parkings

Rekening houdend met de aard van de rooilijnen aangeduid op het deelplan 6 heeft men :

B.1. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar alle inritten en uitritten naar de openbare weg verboden zijn. Deze rooilijnen zijn gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones zoals beschreven in artikel 2 voor de zone 2.

B.2. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar er geen algemeen verbod is van in- en uitrit naar de openbare weg. Deze rooilijnen zijn niet gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 35 % voor de totale oppervlakte van de achteruitbouwzones (B1 + B2)

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

B.3. Bij eventueel volledig slopen van de bestaande woning op de zone 4 wordt de achteruitbouwzone aldaar ook 8 m, en de uiterste bouwlijn aldaar komt op 21 m uit de as van de weg.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde

afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 6.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, zijnde transport voor derden, grond- en afbraakwerken en tijdelijk stapelen van aarde en inerte materialen.

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
- 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 voor inerte materialen ;
verbod van stapelen van afval alleraard of van niet herbruikbare materialen
- interne wegen
- parkeerruimte voor vrachtwagens en voertuigen voor personeel en bezoekers

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 6. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 50 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit zowel op de zone 4 als op de aanpalende zone 3.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning. Zie ook artikel 1.B.3.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Artikel 6 - Zone 6 : Zone voor stapelplaats van aarde en inerte materialen

In deze zone mag er niet gebouwd worden. Deze zone dient enkel voor het tijdelijk stapelen van herbruikbare aarde en inerte materialen, afkomstig van eigen vervoershandelingen en eigen afbraakwerken. Afvalstoffen en niet herbruikbare materialen mogen aldaar niet gestapeld worden.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 7

BEDRIJF : B.V.B.A. VEREECKE
Lichterveldsestraat 130
8851 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*	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 Ruimtelijk Planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. *RA 2.261370201/101-1*
Brussel, 16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift


Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE**SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)****"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 7**

Bedrijf : BVBA VEREECKE, Lichterveldsestraat 130 te 8851 te Koolskamp-Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 7

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 7

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 7

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 en wegen met openbaar karakter. In deze zones mogen er geen gebouwen opgericht worden noch materialen alleraard gestapeld worden. Voor de breedte van de achteruitbouwzones : zie deelplan 7.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 50 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin of als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 7.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht groenscherm in streekeigen functioneel groen. Zo de breedte van de bufferzones groter is dan 3 meter moet er 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, zijnde vervoer voor derden en aanneming van verhardingen, inzonder voor aanleg van parkings en inritten.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- personeelsruimtes

- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermdende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 7. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 75 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanaalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit zowel op de zone 4 als op de aanpalende zone 3.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

Artikel 5 - zone 5 : Zone voor stapelen van bouwmaterialen en voor parkeren van bouwmaterieel

- In deze zone mag niet gebouwd worden.

Deze zone dient enkel voor het stapelen van bouwmaterialen en voor het parkeren van bouwmaterieel van eigen bedrijf

- Afvalstoffen en niet herbruikbare materialen mogen aldaar niet gestapeld worden
- Aan de westkant moet een visuele groenafscherming aangebracht worden t.o.v. de gemeenschappelijke weg, dit in de zone 1 en/of zone 5

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 8

BEDRIJF : LUC VERSTRAETE
Lichterveldsestraat 138
8851 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

Opgemaakt door het Studebureau 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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
In zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 2.261370201/101.1
Brussel,

16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

DIRK VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 8

Bedrijf : Luc VERSTRAETE, Lichterveldsestraat 138 te 8851 Koolskamp-Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 8

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 8

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 3)

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 8

Artikel 1 - Zone 1 : Achteruitbouwzone

§.A. Bouwverbod

De achteruitbouwzones zijn de zones van de private percelen welke palen aan de rooilijnen of bestaande weggrenzen van de aanpalende openbare wegen. In deze zones mogen er geen nieuwe gebouwen opgericht worden noch materialen aller-aard gestapeld worden. Voor de breedte van de achteruitbouwzones : zie deelplan-8. Voor de bestaande gebouwen gelegen in deze zone 1 zijn enkel instandhoudingswerken toegelaten.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 50 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

Langs de N.35 Lichterveldestraat is voor de zone 3 één in- en uitrit toegelaten.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 8.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 : Bedrijfszone

§.A. Bestemmingen

A.1. Bedrijfsgebouwen :

Deze zone is bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, voor veevoerderfabriek, handel

in voeders, meststoffen en granen, zijnde agrarisch verwerkend en agrarisch toeleverend bedrijf.

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

- productieruimtes
- 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

A.2. Bedrijfswoning

Ter vervanging van de bestaande oude woning op de hoek van de Lichterveldstraat en de Oude Heirweg kan een nieuwe bedrijfswoning voorzien worden. Deze nieuwe bedrijfswoning dient geïntegreerd in of fysisch verbonden te zijn met de bedrijfsgebouwen, en mag niet vrijstaand gebouwd worden.

Het maximaal bouwvolume voor deze bedrijfswoning bedraagt 850 m³ nuttige ruimte 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 :

- Ééngezinswoning 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 8. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen 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 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

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002

en aangepast op 22 oktober 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 9

BEDRIJF : B.V.B.A. GOVAR INDUSTRIEBOUW
Izegemsestraat 33
8850 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. **RP 2.261370201-101.1**
Brussel, **16 APR. 2003**
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

K. CALLENS

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 9

Bedrijf : Bvba Govar Industriebouw, Izegemsestraat 33 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 9

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 9

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 9

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 deelplan 9.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

Deze achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 60 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin. De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 9.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, voor aannemingen in de industriebouw, vervaardigen van gebinten en metaalbouw.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen

- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 9. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 75 %

§.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.

§.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 bedrijfswoningen en bijhorende tuinen

Bestaande bedrijfswoningen (2 woningen)

§.A. Behoud en uitbreiding

De 2 bestaande bedrijfswoningen kunnen behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoningen.

§.B. Bestemmingen

Deze bestaande bedrijfswoningen en hun uitbreidingen kunnen bestemd worden zowel in hoofdbestemming als in nevenbestemming, en dit ongeacht de verdeling ervan als volgt :

- Ééngezinswoningen voor de bedrijfsleiders of voor een verantwoordelijk bedrijfs- personeelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m
Niet toegelaten : betonplaten, rieten matten, PVC-platen, of ander niet duurzame materialen
- b) Bijgebouw in de zone 4 : 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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 10

BEDRIJF : L.T.D. TRANSPORT B.V.B.A.
Izegemsestraat 79
8850 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 2.26/370201-101-1
Brussel,

16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

DIRK VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 10

Bedrijf : BVBA LTD TRANSPORT, Izegemsestraat 79 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 10

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 10

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)

§.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 - deelplan 10

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 deelplan 10.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 80 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin. De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 10.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden, voor transport voor derden en aanverwante bedrijvigheden.

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
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 10.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte

De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 75 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit zowel op de zone 4 als op de aanpalende zone 3.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

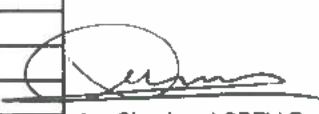
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 11

BEDRIJF : N.V. MOLENS VERHOEST
Izegemsestraat 93
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris


D. PILLAERT

De Burgemeester


K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 2.26/34020/101.1
Brussel, **16 APR. 2003**

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

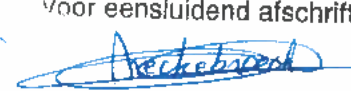
Het College van Burgemeester en Schepenen van ARDOOIE bevestigt dat
onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van ARDOOIE
werd neergelegd van 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris


D. PILLAERT

De Burgemeester


K. CALLENS

voor eensluidend afschrift


Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris


D. PILLAERT

De Burgemeester


K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 11

Bedrijf : N.V. MOLENS VERHOEST, Izegemsestraat 93 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 11

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 11

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 11

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 deelplan 11.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 90 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2, behalve het deel vóór zone 4, aan te leggen als voortuin.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 11.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden voor nijverheidsmaaldery voor de ambachtelijke en de industriële voedingssector (agrarisch verwerkend bedrijf).

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 11. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen 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 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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning op de zone 4.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 12

BEDRIJF : B.V.B.A. VERVOER GALLE
Kachtemsestraat 2
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*	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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
in zitting van 28 oktober 2002 EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

Nr. BP 2.26/37020/101.1
Brussel, 16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
K. CALLENS Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

Voor eensluidend afschrift

K. CALLENS

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 12

Bedrijf : B.V.B.A. VERVOER GALLE, Kachtemsestraat 2 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 12

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 12

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)

§.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 - deelplan 12

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 deelplan 12.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten en parkings

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 90 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 12.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht groenscherm in streekeigen functioneel groen. Zo de breedte van de bufferzones groter is dan 3 meter moet er 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van vervoer voor derden en aanverwante bedrijvigheden.

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

- gesloten opslagruimtes
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 12. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 50 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en enkel uitbreiden in de zone 4, t.t.z. binnen de grenzen van het woongebied met landelijk karakter.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning, met een maximale terreininname van 250 m²

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngesinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR HET DEELPLAN 13

BEDRIJF : DETAILLEUR RONNY
Zandbergstraat 15
8850 ARDOOIE

Datum:		Ontwerp	17.09.2002	*	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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 2.26/37020/101-1
Brussel, 16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

K. CALLENS

Dirk VAN MECHELEN

Het College van Burgemeester en Schapenen van ARDOOIE bevestigt dat onderhavig plan ter inzage van het publiek op het gemeentehuis van ARDOOIE werd neergelegd van 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

Voor eensluidend afschrift

K. CALLENS

Neckebroek Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 22 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 13

Bedrijf : DETAILLEUR Ronny, Zandbergstraat 15 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 13

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 13

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 6)

§.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 6

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 13

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 deelplan 13.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 40 % voor de totale oppervlakte van de zone 1. De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin. De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 1,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 13.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van meubelmakerij en schrijnwerkerij.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen

- personeelsruimtes
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 13.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 100 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning 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

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

Artikel 6 - zone 6 : Tuinzone

In deze zone geldt er bouwverbod, behalve voor bijgebouwen volgens artikel 4. §.C.b. Deze zone is aan te leggen en te onderhouden als lusttuin en/of moestuin aansluitend op de tuin van de zone 4.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 14

BEDRIJF : VERCRUYSSE ERIC
Leenbosstraat 6
8850 ARDOOIE

Datum:		Ontwerp	17.09.2002	*	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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
in zitting van 28 oktober 2002 EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

~~D. PILLAERT~~

De Burgemeester

Nr. AP 2.26/34020/104.2
Brussel, 16 APR. 2003

K. CALLENS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
 i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

~~D. N. PILLAERT~~

De Burgemeester

Voor eensluidend afschrift

K. CALLENS

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

B. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 14

Bedrijf : VERCRUYSSSE ERIC, Leenbosstraat 6 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 14

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 14

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)

§.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 - deelplan 14

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 deelplan 14.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 25 % voor de totale oppervlakte van de zone 1. De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 1,80 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 14.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 en Artikel 3/bis -Zone 3/bis : Bebouw- bare gedeelten

§.A. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging van de aldaar bestaande bedrijvigheden van schrijnwerkerij.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- personeelsruimtes
- 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

§.B. De gebouwen in de zone 3 en zone 3/bis

De bebouwing in de zone 3 is te beperken tot de bestaande bebouwing gemerkt onder de zone 3/bis. Uitbreiden en oprichten van nieuwe gebouwen in de zone 3 is niet toegelaten. Enkel verbouwen of volledige vervangbouw van de bestaande gebouwen is toegestaan, en dit voor dezelfde oppervlakte-grondinname. De bestaande landelijke stijl van de gebouwen dient steeds gevolg te worden.

§.C. Bouwhoogte bij verbouwing of vervangbouw

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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.D. Materialen en stijl

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 van landelijke stijl.

§.E. Verhardingen in zone 3 zijn te beperkten tot 30% van de zone 3. De overige oppervlakte is aan te leggen als groenzone.

§.F. Bouwaanvragen

Zie hoofdstuk III

Artikel 4 - Zone 4 : Zone voor bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning 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

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
 en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
 aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 15

BEDRIJF : N.V. TRANSPORT WITTOUCK
Bloemgatstraat 17
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

De Burgemeester

Nr. **AP 2.26/37020/101**
Brussel, **16 APR 2003**

16 APR. 2003

**De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening**

K. CALLENS

DIJK VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002

i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

Voor een sluitend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

K. CALLENS

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 15

Bedrijf : TRANSPORT WITTOUCK N.V., Bloemgatstraat 17 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 15

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 15

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)

§.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 - deelplan 15

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 deelplan 15.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 50 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuinen.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 15.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van vervoer voor derden en aanverwante bedrijvigheden.

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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 15. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 40 %

§.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.

§.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 bedrijfswoningen

4.1. - Bestaande bedrijfswoningen

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning op de zone 4. De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van 4.2.

4.2. - Tuinen bij de bestaande bedrijfswoning

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 16

BEDRIJF : N.V. HUIZE 't VELD
Brugsebaan 12
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*	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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. RP 2.26/37020/101.1
Brussel, 16 APR. 2003

K. CALLENS

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 16

Bedrijf : N.V. HUIZE 'T VELD, Brugsebaan 12 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 16

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 16

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 5)

§.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 5

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 16

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 deelplan 16.

§.B. Verharding ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 40 % voor de totale oppervlakte van de zone 1

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 16.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van technische diensten aan confectieindustrie en eigen kledingproductie.

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

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen

- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 16. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen 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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit op de zone 4.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

- a) Tuinafsluitingen op de kavelgrenzen in zone 4 - hoogte maximum 1,80 m

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

- b) Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

Artikel 5 - Zone 5 : Zone non aedificandi bestemd voor toegangswegen en parking

§.A. Bestemming

Op de zone 5 mag er niet gebouwd worden. Deze zones kunnen verhard worden als toegangsweg, parking of interne wegen van het bedrijf.

§.B. Afsluitingen en groenscherm

Daar waar de zone 5 paalt aan een perceelsgrens van een perceel toebehorende aan een ander eigenaar, en tevens een perceelsgrens zijnde gelegen op de grens van het plangebied van het BPA, moet er naast de afsluiting ook een groenscherm aangebracht worden als visuele afscherming op deze perceelsgrens.

Dit groenscherm bestaat uit een levende groen blijvende haag van minstens 1,80 m hoogte en maximum 2,50 m hoogte. De afsluiting is een draadafsluiting met palen.

§.C. Markeren van de rooilijnen

De zone 5 palende aan de openbare wegen moet op de rooilijn gemarkeerd worden, hetzij door een andere verharding aan te brengen dan deze op het openbaar domein, hetzij door het aanbrengen van een markering in thermoplastische verf.

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE**SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 17**

Bedrijf : B.V.B.A. JAVITEX, Varenbergstraat 2/A te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 17

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 17

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 3)

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 17

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 deelplan 17.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 60 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 verwachten afscherming tegenover de omgeving. De minimum afmetingen van deze bufferzones zijn aangeduid op het deelplan 17.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 met één geïntegreerde bedrijfswoning en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van confectie, fabricatie van ondergoed en lingerie en alle medegaande bedrijvigheid.

De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn. Het maximaal bouwvolume voor de bedrijfswoning bedraagt 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning.

Er mag geen vrijstaande bedrijfswoning gebouwd worden in de zone 3. De bedrijfswoning kan bestemd worden zowel in hoofdbestemming als in nevenbestemming, en dit ongeacht de verdeling ervan als volgt :

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- 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 :

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 17. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 65 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002

ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner

ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

BEDRIJF NUMMER 25 : B.V.B.A. JAVITEX (BPA deelplan 17 ; voorheen deelplan 18 bij het voorontwerp d.d. 01.03.2002)

(plaatsbezoek op 16.01.2001)

A. Adres : Zetel en vestiging : Varenbergstraat 2.A te 8850 Ardooie

Tel. 051/74.48.35

Gehuurde vestiging : Snellestraat (oude dweilenfabriek) te 8850 Ardooie

B. Bedrijfsgegevens :

Activiteiten : Fabricage van ondergoed, lingerie en alle medegaande producten

Tewerkstelling : 4 zelfstandigen
1 bediende
12 werkliden

Omzet : ± 120.000.000 BF/jaar

Historiek : Op het aanpalend perceel in de Snellestraat (sectie C - nr. 167/h) was sinds 1931 de spinnerij en weverij "Gebroeders Vandendriessche" gevestigd ; eerst in de productie van lakens en handdoeken, later vanaf 1953 in de fabricatie van dweilen. In 1968 werd de fabricatie van dweilen stopgezet en werden de fabrieksgebouwen dan in gebruik genomen door de nicht van de Gebroeders Vandendriessche, Mevrouw Jeanette Vandendriessche, zaakvoerder van de B.V.B.A. Javitex, welke aldaar de fabricage van ondergoed, lingerie, enz... ondergebracht heeft.

Het bedrijf van Mevrouw Vandendriessche kocht dan gronden aan de C.O.O. van Ardooie, palende aan de fabriek van de Snellestraat, gronden uitgevend op de Varenbergstraat (groot 1 ha 00 are 95 ca) om aldaar in 1977 een nieuwe fabriek te bouwen. De oude fabrieken gelegen in de Snellestraat - nu gehuurd door het bedrijf aan Mevr. Vanthomme Mariette, worden thans nog gebruikt als stapelplaats voor de Bvba Javitex.

De zaakvoerders van dit bedrijf zijn Dhr. en Mevr. Deloddere Christian-Vandendriessche Jeanette met hun dochters Ilse (35 jaar) en Anja (29 jaar).

Besluit : Dit bedrijf is een bestaand ambachtelijke lokaal bedrijf aldaar in Ardooie gevestigd sedert 70 jaar. Het voldoet aldus aan de voorwaarden om opgenomen te worden in het BPA.

C. Beschikbare terreinen (kadastrale gegevens) - (zie kaart 21 op schaal 1/2500) :

C.1. - In de Varenbergstraat :

- sectie C - nummer 170/d	textielfabriek	21 are 00 ca
- sectie C - nummer 171/g	bouwland	79 are 95 ca
Totaal :		1 ha 00 are 95 ca

C.2. - Voorlopig in de Snellestraat :

Oude fabriek : sectie C - nummer 167/h, groot : 12 are 51 ca

C.3. - Voorzien in plangebied :

- nummer 170/d	21 are	00 ca
- deel nr. 171/g	32 are	80 ca
Totaal :	53 are	80 ca

D. Vergunningstoestand :

D.1 - Bouwvergunningen : Fabrieksgebouw op perceel 170/d : vergund in 1977

D.2. - Exploitatievergunningen : Niet bekend

E. Juridische toestand t.o.v. het Gewestplan - (zie kaart 21 op schaal 1/2500) :

De percelen 170/d en 171/g (1 ha 00 are 95 ca) zijn gelegen in het agrarisch gebied van het gewestplan.

F. Ruimtelijke draagkracht van de omgeving en mobiliteits- en bereikbaarheidsprofielF.1. - De omgeving :

De Varenbergstraat, waar het bedrijf van de Bvba Javitex gevestigd is, ligt op 250 à 300 meter van de N.37. Vanaf de Snellestraat tot aan de Roterijstraat, via de Varenbergstraat, heeft men in een zone van 350 m ten zuiden van de Oostlaan-Pittemsestraat (N.37) tal van huizen en bedrijven, zodanig dat men hier zeker niet meer van een "agrarisch gebied" kan spreken.

Naast de Bvba Javitex heeft men in dit gebied :

- De Ardooise Autorijschool in de Snellestraat (bedrijf nr. 23)
- Vlasbedrijf Dupon in de Snellestraat
- Bedrijf Ardovit in de Snellestraat (bedrijf nr. 24)
- Bedrijf Mather in de Roterijstraat (bedrijf nr. 26)
- Vlasbedrijf De Bruyne in de Pittemsestraat
- Groentenbedrijf Grimex - Sempervirens in de Pittemsestraat
- Een broeierij en een 20-tal woonhuizen

Aan de noordkant van de N.37 heeft men aldaar een woongebied

De activiteiten van de Bvba Javitex kunnen in een dergelijke omgeving de ruimtelijke draagkracht niet aantasten, noch een goede nabuurschap schaden.

F.2. - Het mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel :

Via de Snellestraat of via de Vlasstraat en Roterijstraat kan men van de Varenbergstraat onmiddellijk de N.37 bereiken. De ligging van deze terreinen bieden voor de Bvba Javitex geen problemen op gebied van mobiliteit en bereikbaarheid.

G. Gewenste ontwikkelingsperspectieven :

Er is dringende nood aan uitbreiding van de nijverheidsgebouwen, laad- en loszones, parkeerruimte, dit voor fabricage, stockage, showroom en burelen. Ook is er ruimte nodig voor een noodzakelijke bedrijfswoning voor de opvolgende generatie (dochters Ilse en Anja). Deze bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn.

H. Evaluatiecriteria van het bedrijf Bvba Javitex :

Criteria		Gegevens met betrekking tot het betrokken bedrijf
Criterium 1 : Ruimtelijke impact		
1.a	Ruimtebeslag, schaal van het bedrijf ten opzichte van de omgeving	De schaal van het bedrijf is in overeenstemming met de schaal van de omgeving : - de breedte, hoogte en diepte van de gebouwen staan niet in schril contrast met de omgevende bebouwing - de benutte perceelsoppervlakte van het bedrijf (voor o.a. gebouwen, opslag, oprit, parkeerruimte) is kleiner dan 1 ha
1.b	Situering in het landschap en voorkomen van het bedrijf	- Het bedrijf is gesitueerd in door bebouwing versnipperd gebied - Het bedrijf komt niet voor in natuuraandachtszones of natuurverbindingsgebieden - Het bedrijf komt niet voor in een open-ruimteverbinding, op een structurerende reliëfcomponent of markante terreinovergang of in een gaaf landschap - Het bedrijf werkt geen verdere versnippering van het agrarisch gebied in de hand
1.c	Situering t.o.v. beschermde monumenten, landschappen en dorpsgezichten, of bakens in het landschap	Het bedrijf doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, of bakens in het landschap (geen visuele hinder)
1.d	Historiek van het ruimtegebruik	Het bedrijf ligt niet in de juiste bestemmingszone, maar is wel reeds opgestart vóór het bestaan van het ontwerp-gewestplan
<i>Evaluatie criterium 1 : positief</i>		
Criterium 2 : Milieu-impact		
2.a	Milieuhinder	Het bedrijf veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving door straling, trillingen, gassen, vloeistoffen of vaste materie (geurhinder, lawaaihinder, stofhinder, of hinder door trillingen, straling, afval)
2.b	Openbare nutsvoorzieningen	Alle openbare nutsvoorzieningen noodzakelijk voor het bedrijf zijn aanwezig
<i>Evaluatie criterium 2 : positief</i>		
Criterium 3 : Verkeersimpact		
3.a	Verkeershinder	Het bedrijf veroorzaakt geen verkeershinder door verkeer van personen of door vrachtvervoer, bv. geen ontsluiting via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt
3.b	Bereikbaarheid	De bereikbaarheid van de locatie sluit aan bij het bereikbaarheidsprofiel van het bedrijf : het bedrijf is gesitueerd aan een voor het bedrijf goed uitgerust lokale weg die op korte afstand aansluiting maakt met een bovenlokale weg
3.c	Clustergebonden karakter afzetmarkt	De activiteit is gebonden aan de streek (clustergebonden karakter, toelevering, afzet)
3.d	Ontsluiting door openbaar vervoer	Een grote onderneming is goed ontsloten op het openbaar vervoer, namelijk de N.37
<i>Evaluatie criterium 3 : positief</i>		

Criteria		Gegevens met betrekking tot het betrokken bedrijf
Criterium 4 : Sociaal- en bedrijfseconomische criteria		
4.a	Investerings	Het bedrijf verrichtte de laatste 5 à 10 jaar belangrijke investeringen waarvan de installaties of gebouwen moeilijk verplaatsbaar zijn
4.b	Productieproces	De technologie en organisatie van het productieproces is doordacht en/of eigentijds
4.c	Beschikbaarheid gebouwen	Er bevinden zich geen leegstaande gebouwen in de omgeving die ter beschikking staan van het bedrijf
4.d	Tewerkstelling	Het bedrijf heeft een belangrijke tewerkstelling en verdere groei is voorzien
Evaluatie criterium 4 : positief		
Besluit : De globale evaluatie van het bedrijf Bvba Javitex is algemeen positief ; dit bedrijf kan opgenomen worden in het BPA		

I. De ruimtelijke afweging van het bedrijf en de classificatie van het bedrijf :

Gezien er geen problemen zijn op gebied van ruimtelijke draagkracht voor de omgeving en mobiliteits- en bereikbaarheidsprofiel van dit bedrijf, kan dit bedrijf op de huidige locatie behouden blijven en uitbreiden naar het perceel 171/g.

Dit bedrijf kan ondergebracht worden onder de klasse 4, zijnde :

Klasse 4 : Bedrijven die zich verder kunnen ontwikkelen. De randvoorwaarden voor de uitbreiding worden vastgelegd per bedrijf in functie van de omgeving. De toegelaten activiteiten worden beperkt. Nieuwe activiteiten moeten qua milieuhinder in principe minder storend zijn dan de bestaande, zowel wat de dynamiek als de aard van de activiteit betreft.

J. Voorzieningen in het bestemmingsplan BPA deelplan 17 :

Benevens de achteruitbouwzone van 8 m in de Varenbergstraat, heeft men, rekening houdend met de bestaande toestand en de geplande uitbreidingen :

- Bufferzones van :
 - 5 m t.o.v. de achtertuinen van de bestaande bebouwing in de Snellestraat
 - 15 m aan de zuidgrens en oostgrens, dit t.o.v. het aldaar aanwezig agrarisch gebied
- Bedrijfszone voor bedrijfsgebouwen, geïntegreerde bedrijfswoning, burelen, parings, stapelplaatsen en interne wegen, enz...

K. Ligging in het gebied van de N.37 :

Dit bedrijf is gevestigd in de zoekzone voor bedrijvigheid gelegen langs de activiteitenas N.37 tussen de wijk Doelstok en de wijk Bergmolen. Zie kaart 25 (schaal 1/1000) en hoofdstuk IV bij Titel II.

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

VOOR HET DEELPLAN 18

BEDRIJF : B.V.B.A. MATHER
Roterijstraat 3
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*
Opgemaakt door het Studebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a. Nieuwe Sint-Annadreef 4 8200 - Brugge 2			

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

~~D. BILLAERT~~

De Burgemeester

K. CALLENS

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. AP 2.26/37020/101-1
Brussel, 16 APR. 2003

**De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening**

~~DITK VAN MECHELEN~~

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burgemeester

~~D. PILLAERT~~

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroek Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris De Burger

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 18

Bedrijf : B.V.B.A. MATHER, Roterijstraat 3 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 18

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 18

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 3)

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 18

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 deelplan 18.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 90 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 18.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht groenscherm in streekeigen functioneel groen. 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.

§.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 voor metaalconstructie voor trailers, onderhoud en verhuur van trailers en telescopische kranen.

De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn. Het maximaal bouwvolume voor de bedrijfswoning bedraagt 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinwoning. Er mag geen vrijstaande bedrijfswoning gebouwd worden in de zone 3.

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

- Ééngezinwoning 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 :

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- personeelsruimtes
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en bufferzones aangegeven op deelplan 18.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 85 %

§.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.

§.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

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 19

BEDRIJF : N.V. HEMAG
Hogeschuurstraat 2
8850 ARDOOIE

				Opgemaakt door het Studiebureau ir. Ch. LOBELLE b.v.b.a. Nieuwe Sint-Annadreef 4 8200 - Brugge 2	
Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*		

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. AP 2.26/34020/101.1
Brussel, 16 APR. 2003
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 19

Bedrijf : N.V. HEMAG, Hogeschuurstraat 2 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 19

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 19

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 3)

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

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 19

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 deelplan 19.

§.B. De rooilijnen ; in- en uitritten en parkings

Rekening houdend met de aard van de rooilijnen aangeduid op het deelplan 19 heeft men :

- B.1. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar alle inritten en uitritten naar de openbare weg (N37) verboden zijn. Deze rooilijnen zijn gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones zoals beschreven in artikel 2 voor de zone 2, en dit voor minstens de helft van de oppervlakte van deze zone B.1. De andere helft mag verhard worden.
- B.2. Achteruitbouwzones palende aan een rooilijn waar er geen algemeen verbod is van in- en uitrit naar de openbare weg (Hogeschuurstraat en Legestrat). Deze rooilijnen zijn niet gemerkt met asterixen. Deze achteruitbouwzones mogen verhard worden. De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 19.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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 (N.37 - Hogeschuurstraat en Hogeschuurstraat - Legestraat).

§.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 voor verspanningswerk, metaalbewerking, productie van hout- en metaalbewerkingsmachines.

De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn. Het maximaal bouwvolume voor de bedrijfswoning bedraagt 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinwoning. Er mag geen vrijstaande bedrijfswoning gebouwd worden in de zone 3.

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

- Ééngezinwoning 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 :

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 19. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 85 %

§.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.

§.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

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.

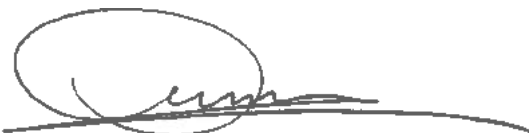
Voorontwerp opgemaakt door Studiebureau ir. CH. LOBELLE B.V.B.A.

Nieuwe Sint-Annadreef 4 te 8200 - BRUGGE (Sint-Andries)

Voorontwerp opgemaakt op 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001

en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002

aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 20

BEDRIJF : N.V. VANHECKE
Izegemsestraat 85
8850 ARDOOIE

Datum:	Ontwerp	17.09.2002	*	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 Ruimtelijk Planner

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

ADMINISTRATIE RUIMTELIJKE ORDENING, HUISVESTING
EN MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN (AROHM)
Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden
Nr. **RP 2.26/34020/101.1**
Brussel, **16 APR. 2003**
De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE
SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA) "ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 20

Bedrijf : N.V. VANHECKE, Izegemsestraat 85 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 20

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 20

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)

§.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 - deelplan 20

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 deelplan 20.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 30 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als voortuin langs de Izegemsestraat en als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2 langs de Sterrestraat.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones van de Sterrestraat kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte. Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 20.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 : Bedrijvenszone

§.A. Bestemmingen

Deze zones zijn bestemd voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van putboringen en bronbemalingen.

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

- productieruimtes
- 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 20.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 50 %

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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 bedrijfswoning en bijhorende tuin

Bestaande bedrijfswoning

§.A. Behoud en uitbreiding

De bestaande bedrijfswoning kan behouden blijven en uitbreiden tot een maximaal bouwvolume van 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning, dit in aanbouw aan de bestaande woning en dit op de zone 4.

De uitbreiding dient te geschieden in harmonie met de bestaande bedrijfswoning.

§.B. Bestemmingen

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- Burelen voor het bedrijf
- Ontvangst van bezoekers of klanten van het bedrijf
- Sociale diensten voor het personeel van het bedrijf

De niet bebouwde delen van de zone 4 moeten aangelegd worden als tuin volgens de voorschriften van §.C.

§.C. Tuinen

Bijgebouw in de zone 4 :

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

Materialen :

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

Inplanting :

- op minstens 5 meter van de bedrijfswoning

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner

Provincie WEST-VLAANDEREN
Arrondissement TIELT
GEMEENTE ARDOOIE

SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG
ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN
VOOR HET DEELPLAN 21

BEDRIJF : B.V.B.A. DECAM
Wezestraat 51
8850 ARDOOIE

Datum: Ontwerp 17.09.2002 *

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

Gezien en voorlopig aangenomen door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 28 oktober 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

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

Mij bekend om gevoegd te worden bij het besluit van heden

Nr. RP 2.26 / 34020 / 101.1

Brussel,

16 APR. 2003

De Vlaamse minister van Financiën en Begroting,
Innovatie, Media en Ruimtelijke Ordening

Dirk VAN MECHELEN

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 15 november 2002 tot 15 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

Voor eensluidend afschrift

Neckebroeck Nancy
medewerker

Gezien en definitief aanvaard door de Gemeenteraad van ARDOOIE
in zitting van 23 december 2002
i.o. De Gemeentesecretaris

D. PILLAERT

De Burgemeester

K. CALLENS

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN - GEMEENTE ARDOOIE**SECTORAAL BIJZONDER PLAN VAN AANLEG (BPA)
"ZONEVREEMDE BEDRIJVEN"****STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN BIJ HET DEELPLAN 21**

Bedrijf : B.V.B.A. DECAM, Wezestraat 51 te 8850 Ardooie

HOOFDSTUK I : BELIJNINGEN EN TEKSTEN OP HET BESTEMMINGSPLAN

Zie legende bij het bestemmingsplan : deelplan 21

§.A. Lijnen

Lijn 1 : Grenzen van het BPA - deelplan 21

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 3)

§.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 3

Zie legende bij het bestemmingsplan - deelplan 21

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 deelplan 21.

§.B. Verhardingen ; in- en uitritten

De achteruitbouwzones mogen gedeeltelijk verhard worden, en dit voor een percentage van maximum 60 % voor de totale oppervlakte van de zone 1.

De niet verharde oppervlakte van de achteruitbouwzones zijn aan te leggen als groene bufferzones, zoals beschreven in artikel 2 van de zone 2.

De verharde oppervlaktes zijn bestemd voor toegangswegen naar de private terreinen en ook voor parking voor personenwagens van bezoekers.

§.C. Afsluitingen - poorten - markeringen

Waar er geen verhardingen aangelegd zijn in de achteruitbouwzones kunnen er afsluitingen op de rooilijnen aangebracht worden, dit in esthetisch verantwoorde afsluitingen van maximum 2,50 m hoogte.

Waar er geen afsluitingen aangebracht worden bij de verharde delen van de achteruitbouwzones moet de rooilijn of eigendomsgrens zichtbaar zijn in deze verhardingen, hetzij door andere kleuren te kiezen in de verhardingen, hetzij door aanbrengen van een markering in thermoplastische verf. Aan de toegangswegen kunnen er poorten aangebracht worden, aangepast aan de afsluitingen.

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 deelplan 21.

§.C. Aanleg

De bufferzones zijn aan te planten met een dicht 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.

§.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 met één geïntegreerde bedrijfswoning en bijhorigheden welke niet storend zijn voor de omgeving, en dit ter bestendiging en uitbreiding van de aldaar bestaande bedrijvigheden van koeltechnische installaties, elektrische installaties, constructie en automatisatie.

De bedrijfswoning moet geïntegreerd worden in de bedrijfsgebouwen ofwel fysisch mee verbonden zijn. Het maximaal bouwvolume voor de bedrijfswoning bedraagt 850 m³ nuttige ruimte voor het woongedeelte van de ééngezinswoning. Er mag geen vrijstaande bedrijfswoning gebouwd worden in de zone 3.

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

- Ééngezinswoning voor de bedrijfsleider of voor een verantwoordelijk bedrijfsper-
soneelslid
- 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 :

- productieruimtes
- gesloten opslagruimtes
- burelen
- toonzalen
- personeelsruimtes
- labo's
- cabine voor energietoevoer
- installaties voor milieubeschermende 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

§.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 eigendomsgrenzen : de afstand tot de eigendomsgrenzen is minstens gelijk aan de kroonlijsthoogte, evenwel ook rekening houdend met de achteruitbouwzones en de bufferzones aangegeven op het deelplan 21. Nota : de eigendomsgrenzen kunnen ook gelegen zijn buiten de grenzen van het plangebied.

§.C. De maximaal te bebouwen oppervlakte

De maximaal te bebouwen oppervlakte van de zone 3 bedraagt 65 % van zone 3.

§.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 6,00 m en de nokhoogte tot maximaal 9,00 m. Deze maximum bouwhoogtes gelden niet voor schoorstenen, aircotoestellen en luchtkanalen, leidingen aller aard, en antennes.

§.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

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 2 mei 2001 ; aangepast op 9 juli 2001
en aangepast op 15 oktober 2001 en op 1 maart 2002
aangepast bij het ontwerp op 17 september 2002



ir. Charles LOBELLE,
Ruimtelijk Planner



ir. Philippe LOBELLE,
Zaakvoerder ; Ruimtelijk Planner