

GEMEENTE ARDOOIE
BPA CENTRUM WEST - DE PLAATS
WIJZIGING STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN



SCREENINGSNOTA/ADVIES GOA

INHOUDSTABEL

1. SITUERING

- 1.1. Onderwerp van het BPA
- 1.2. Ligging van het BPA

2. FEITELIJKE TOESTAND

- 2.1. Morfologie
- 2.2. Functies
- 2.3. Historische toestand
- 2.4. Gewestplan

3. JURIDISCHE TOESTAND

- 3.1. Overzicht (raadpleging stedenbouw Ardoorie)
- 3.2. Gewestplan
- 3.3. Bestaande BPA's
- 3.4. Onroerend erfgoed

4. PLANNINGSCONTEXT

- 4.1. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
- 4.2. Afbakening stedelijk gebied
- 4.3. Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen
- 4.4. Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

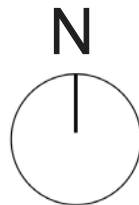
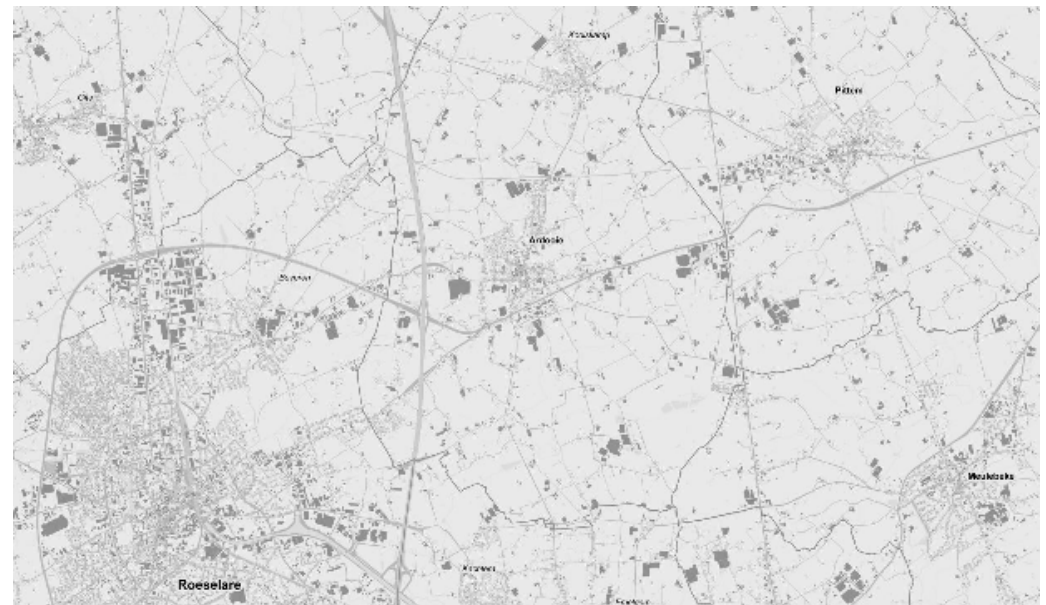
5. HUIDIGE WETGEVING

- 5.1. Verruimen van de mogelijkheden om ruimtelijk rendement te optimaliseren/versoepelen van procedures

6. PLANNINGSOPTIES

- 6.1. Ontwikkelingsperspectieven

7. ADVIES GOA



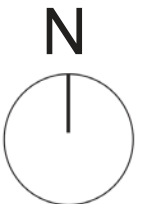
1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET BPA

Deze motivatienota vormt het advies van gemeentelijke omgevingsambtenaar tot wijziging van de voorschriften van het bestaande BPA Centrum West - De plaats (opgemaakt in 2008).

Binnen het BPA ondervinden sommige panden hinder van de geldende voorschriften. Hierdoor staan er panden leeg en krijgen geen gepaste invulling.

Dit gaat slechts over zone 6 van het BPA en daarom wordt er niet geopteerd om een RUP op te maken, maar wordt er gekozen om een deel van de voorschriften van zone 6 aan te passen aan de huidige en toekomstige vraag.



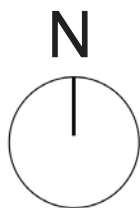


1.2. LIGGING VAN HET PROJECTGEBIED

Het BPA centraal gelegen in Ardoorie. De gemeente Ardoorie is centraal gelegen binnen de provincie West-Vlaanderen en maakt deel uit van het arrondissement Tielt.

Het beslaat een oppervlakte van ongeveer 3.456 ha en bestaat uit de vroegere deelgemeenten Ardoorie en Koolskamp.

De gemeente grenst in het noorden aan Wingene, in het oosten aan Pittem en Meulebeke, in het zuiden aan Izegem en aan Roeselare en Lichtervelde in het westen.





2. FEITELIJKE TOESTAND




2.1. MORFOLOGIE

Aangezien de wijziging van de voorschriften slechts voor een klein deeltje van de voorschriften geldt (zone 6: woonproject-zone), wordt er een projectgebied bekeken rondom de bestemmingszone die gewijzigd wordt. Dit projectgebied is gelegen in het centrum van Ardoorie wordt het gekenmerkt met een variatie aan typologien en functies.

Zoals te zien op het naastliggende plan is overgrote deel van de bebouwing in het projectgebied gesloten bebouwing.

Daarnaast zijn er enkele losse gebouwen aanwezig waarvan er drie dienst doen als woning, de overige gebouwen zijn garages/carports.

Eén groot gebouw wordt aangeduid als half-open, dit omwille van het feit dat het aan beide zijden voorzien is van een speelplein. Dit doen dan ook dienst als schoolgebouw.

	OPEN BEBOUWING
	HALF-OPEN BEBOUWING
	GESLOTEN BEBOUWING



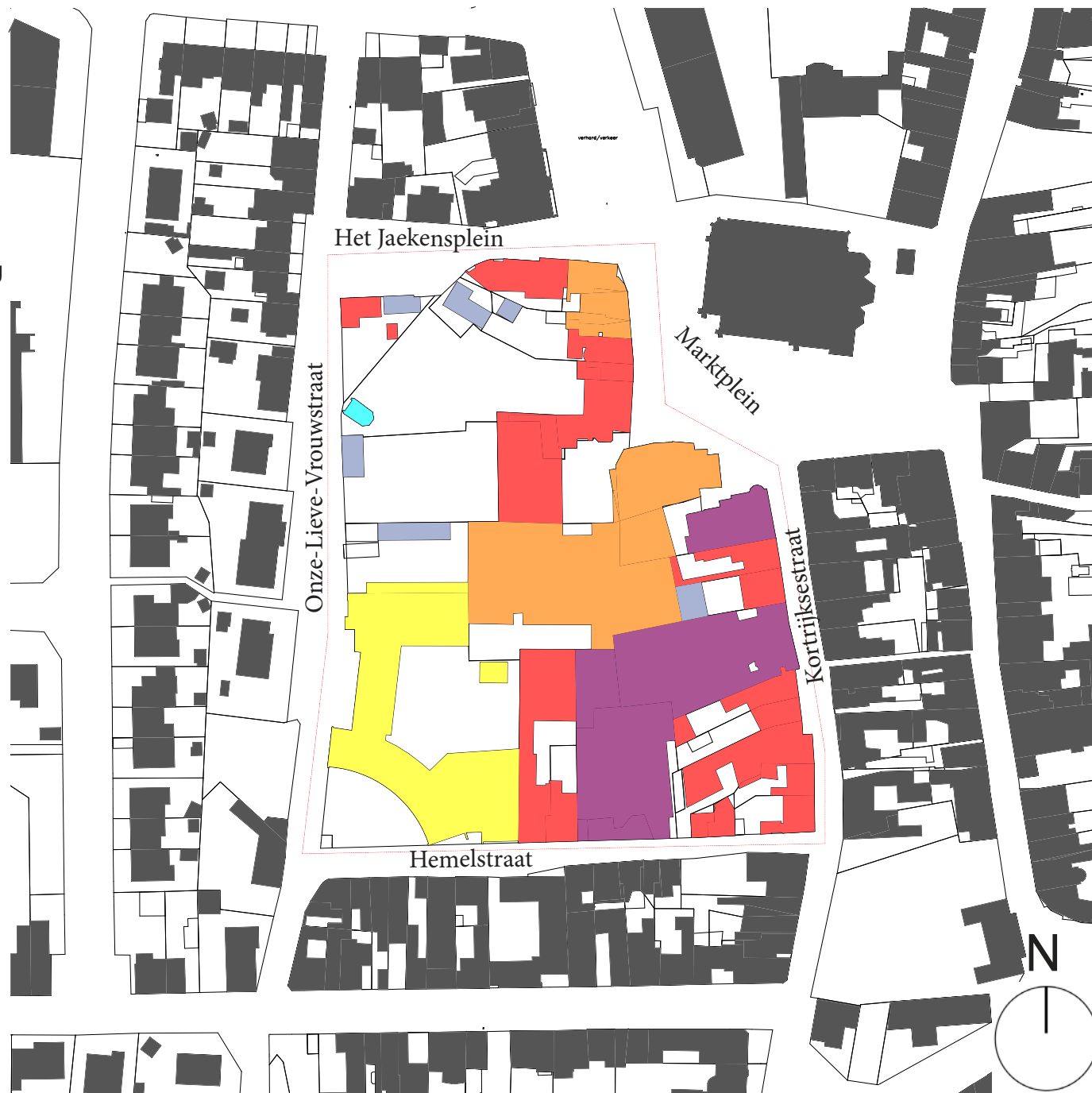


2.2. FUNCTIES

Het projectgebied beslaat een zeer divers aanbod aan functies.

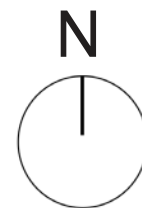
Dit gaat van pure woonfuncties tot handel en ambacht, tot zelfs gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een school.

In het noorden van het projectgebied staat nog een kapel met achterliggend een groene open ruimte.





Ferrariskaarten (1771-1778)
Bron: Geopunt.be



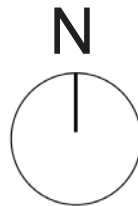
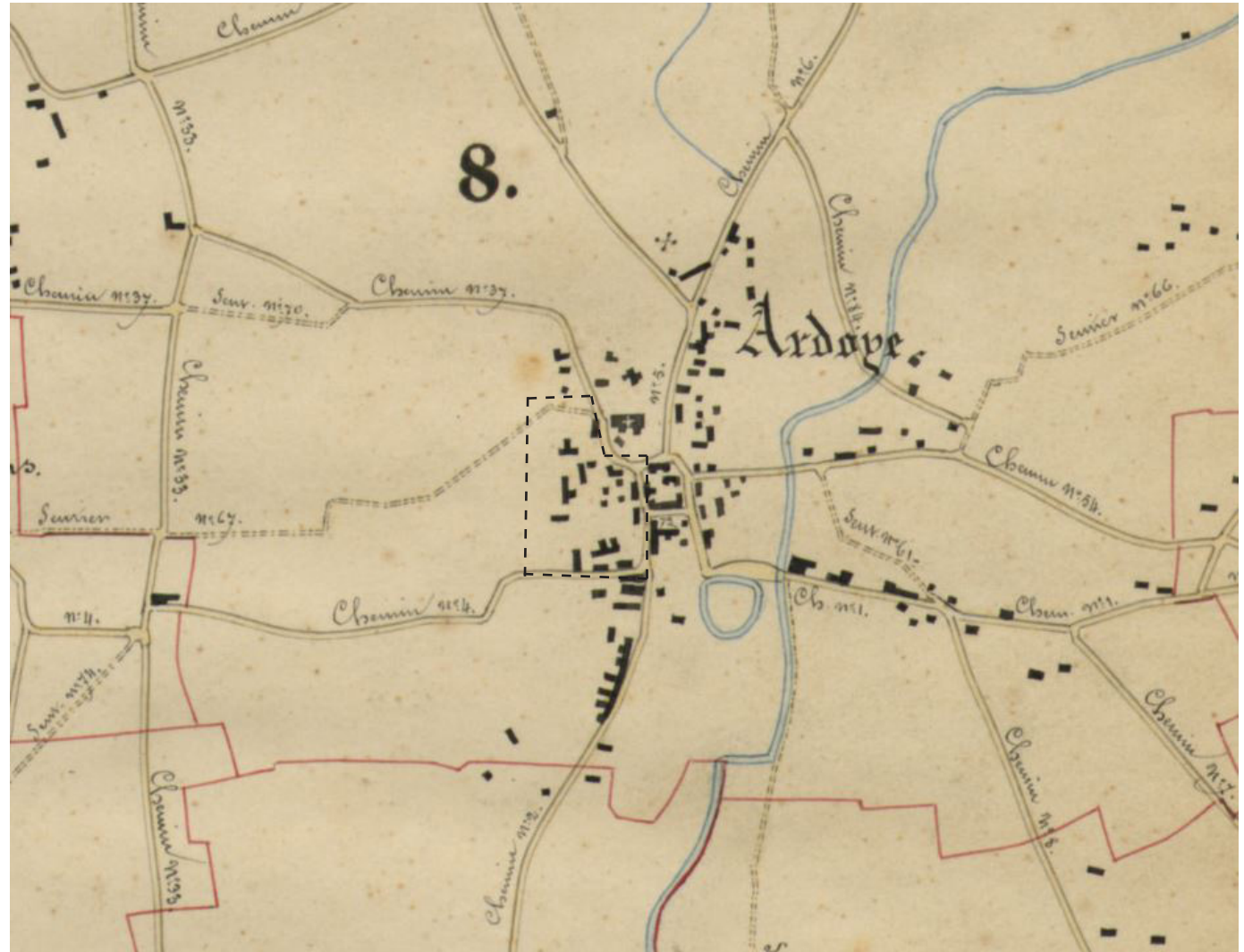
2.3. HISTORISCHE TOESTAND

<

In de 18e eeuw was het centrum van Ardooie al gevormd. Verscheidene gebouwen waren gecentraliseerd rondom de kerk.

>

Een kleine eeuw later was het centrum meer en meer afgebakend door verschillende buurtwegen. Langsheen deze buurtwegen kwamen meer en meer woningen tevoorschijn.

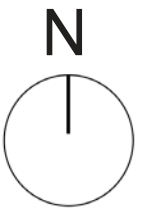


Atlas der buurtwegen (1841)
Bron: Geopunt.be



Vandermaelen kaarten (1846-1854)

Bron: Geopunt.be



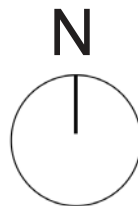
2.3. HISTORISCHE TOESTAND

<

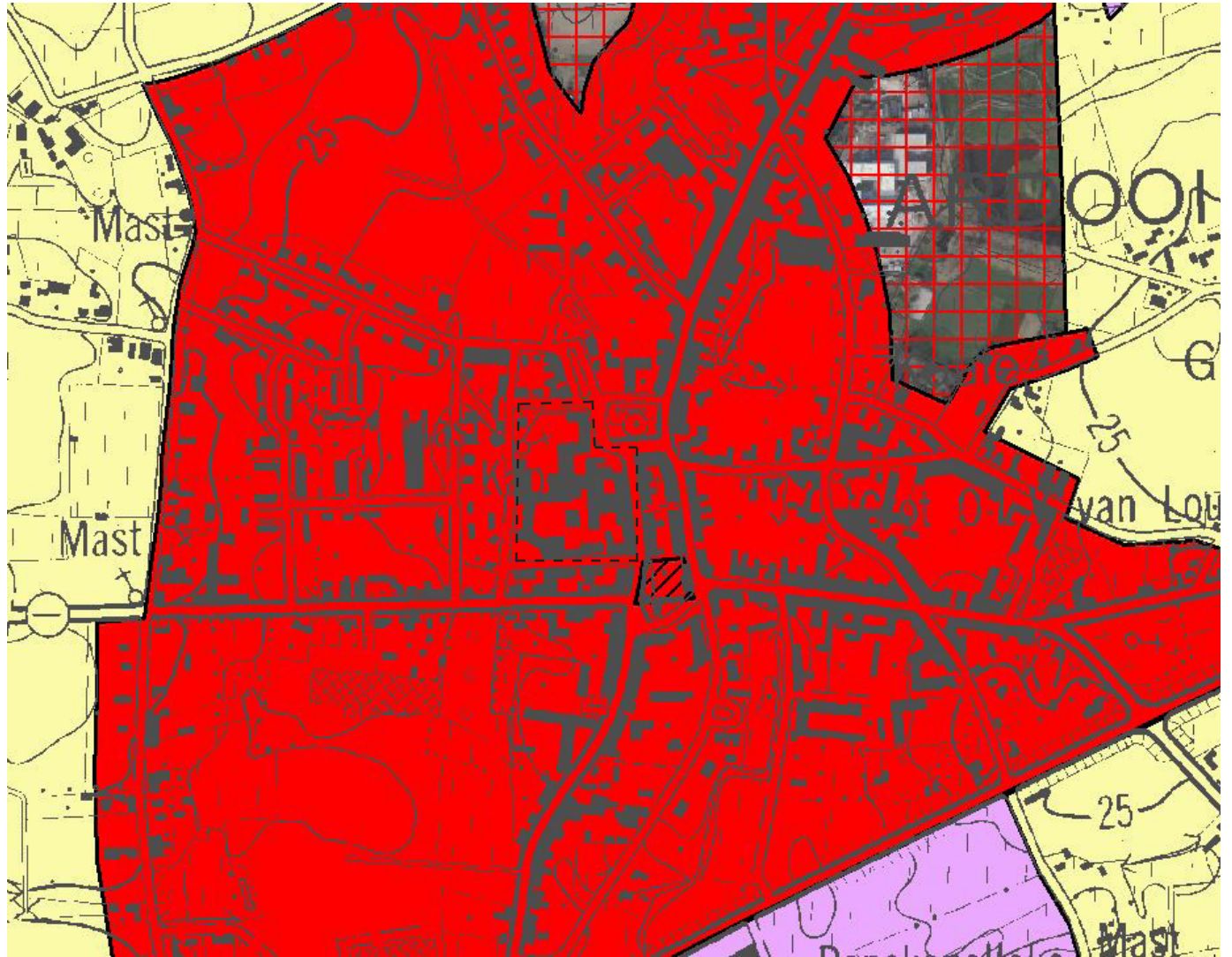
Vanaf de 19e eeuw werden deze buurtwegen voornamelijk gebruikt voor handel van en naar andere gemeentes. Een grotere verspreiding van woningen langs deze wegen is dan ook duidelijk te zien.

>

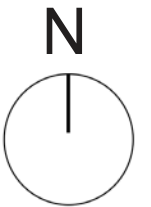
In dezelfde eeuw zorgt percelering van het gebied voor meer structuur. We zien dat er zich rondom het centrum kleinere woonkernen ontwikkelen.



Popp kaarten (1842-1879)
Bron: Geopunt.be



Gewestplan
Bron: Geopunt.be



3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

Het gewestplan Roeselare-Tielt (KB17/12/1979) bestemt het volledige projectgebied als woongebied.

Het projectgebied ligt in het BPA Centrum West (d.d. 11/10/1993), dat in 2008 herbekeken werd. Met een nieuw BPA als gevolg, namelijk BPA Centrum West - De Plaats (d.d. 24/10/2008).

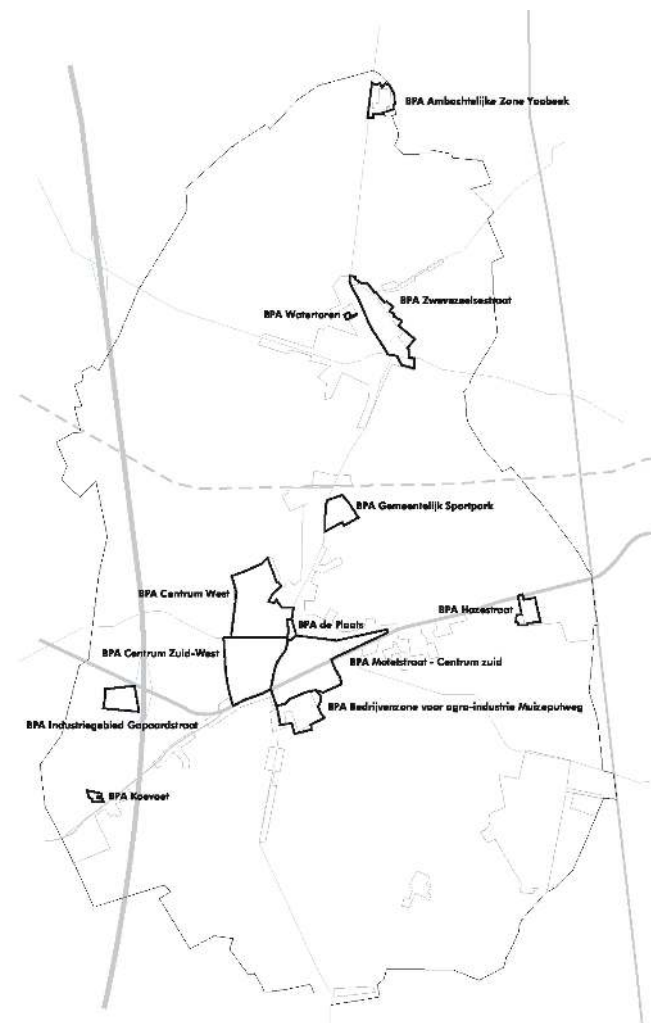
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen:

Er zijn geen verkavelingen aanwezig binnen de contouren van het BPA.

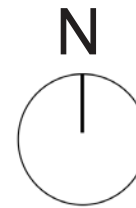
Milieuvergunningen:

Vergunning klasse 2 is verleend door College op 13/11/2000 aan BVBA Sercugraphics, Kortrijksestraat 6a 8850 Ardoorie voor het hernieuwen, wijzigen en uitbreiden van een drukkerij met einddatum 13/11/2020.

Vergunning klasse 2 is verleend door college op 08/02/2016 aan Declercq-Declercq BVBA, Kortrijksestraat 8-10 8850 Ardoorie voor het hernieuwen, wijzigen en uitbreiden van een textielbedrijf met einddatum 08/02/2036.



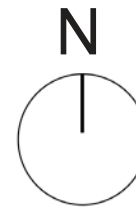
BPA CENRUM WEST (11/10/1993)



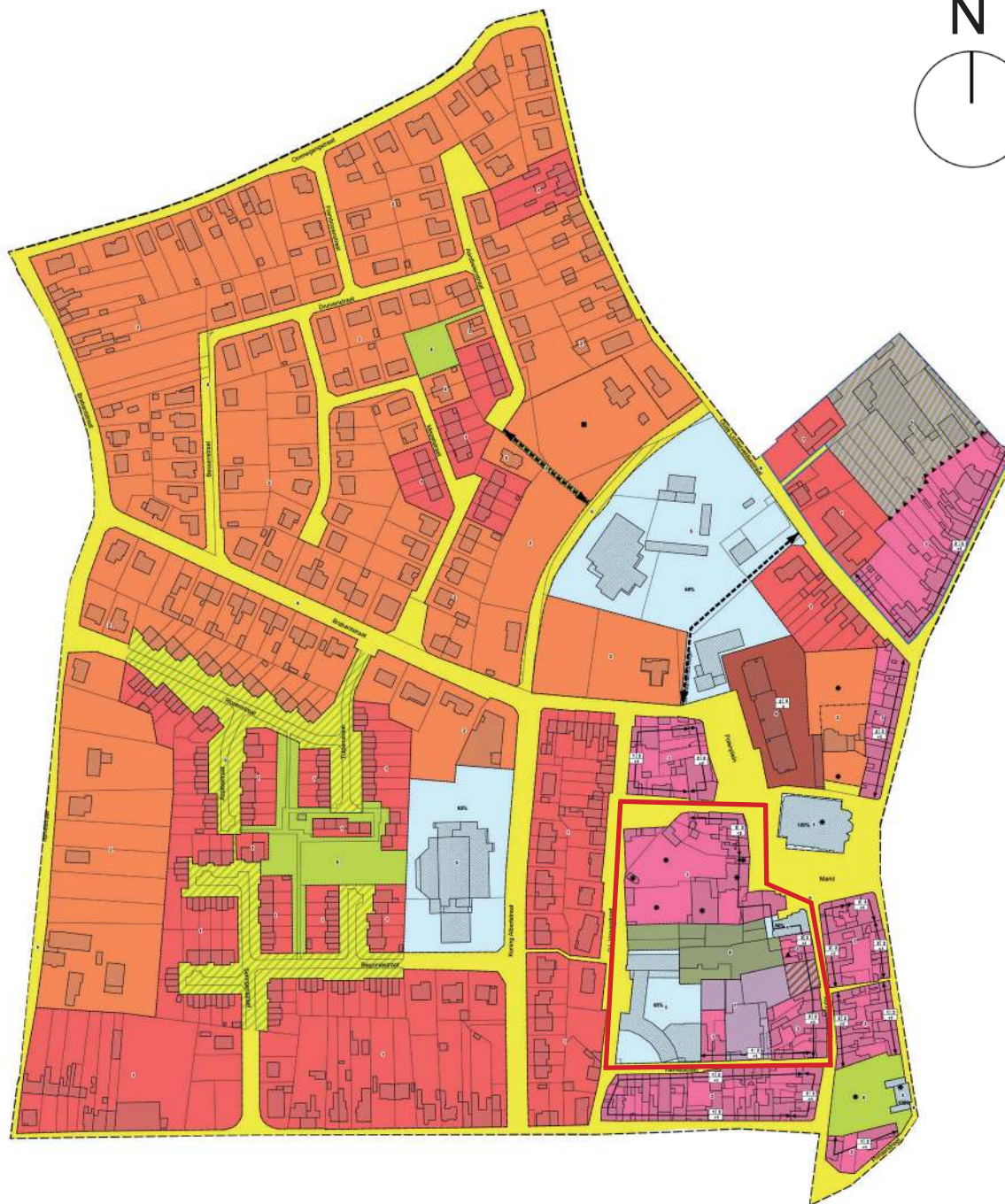
- | | |
|----|---|
| 1 | Gesloten bebouwingszone |
| 2 | Open en half-open bebouwingszone |
| 3 | Architecturaal geheel |
| 4 | Zone voor handel- en tertiaire bestemming |
| 5 | Groepswoningbouw |
| 6 | Bedrijventerreinzone |
| 7 | Bedrijventerreinzone met overheersend woon- en kantoorfunctie |
| 8 | Gemeenschapsvoorzieningen |
| 9 | Bouwvrije zone |
| 10 | Openbaar groen |
| 11 | Wegenis- en/of pleingehelen |
| 12 | Voetwegzone |



BPA CENRUM WEST - DE PLAATS (24/10/2008)



- Zone 1 : Zone voor bebouwing met een gesloten karakter
- Zone 2 : Zone voor open en/of halfopen bebouwing
- deelzone
- deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect
- Zone 3 : Zone voor centrumbebouwing
- deelzone
- deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect
- Zone 4 : Zone voor meergezinswoningen
- Zone 5 : Zone voor gemeenschapsvoorzieningen
- deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek
- Zone 6 : Woonprojectzone
- projectzone Oude Lichterveldsestraat
- Zone 7 : Zone voor bedrijvigheid
- deelzone met overheersend woon- en kantoorfunctie
- Zone 8 : Zone voor openbaar groen
- deelzone voor fiets- en voetgangersdoorsteek
- deelzone met een belangrijk tuin en/of parkaspect
- Zone 9 : Zone voor openbare wegenis
- deelzone met groen karakter



3.4. ONROEREND ERFGOED

Binnen het projectgebied zijn er verschillende gebouwen opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed. Zelfs zijn er enkele gebouwen opgenomen als beschermde monumenten en/of beschermde dorpsgezichten.

Hieronder vindt u een opsomming van de verschillende gebouwen die aanwezig zijn in de inventaris:

1. Kapel Vanden Bussche
2. Brouwerij Vanden Bussche
3. Herberg 't Paradijs
4. Gemeentehuis van Ardoonie
5. Woning en drukkerij Sercudruk
6. Neoclassicistische burgerwoning en bedrijfsgebouwen
7. Woonwinkelpand
8. Dorpswoning





< KAPEL VANDEN BUSSCHE

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010, is zelfs een beschermd monument.

'Neogotische kapel in rode baksteen van één beuk van twee traveeën uitlopend in koor met driezijdige sluiting, onder zadeldak in natuurleien. Voorgevel met dubbele houten toegangsdeur onder strek, bekroond door spitsboogvormig boogveld, waarboven een spitsbogig drielicht en uitlopend in puntgevel afgeboord met spitsboogfries. Op de hoeken gesteund door versneden steunberen en geïntegreerd in de tuinmuur. Voorgevel en vensteromlijstingen voorzien van opgelegde voeg. Gebruik van arduin voor onder meer de dekstenen en dorpels.'

< BROUWERIJ VANDEN BUSSCHE

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed en beschermd monument sinds 05-10-2009.

'Aan straatzijde de brouwerswoning, een dubbelhuis van vijf traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak in zwarte pannen en natuurleien (nok parallel met straat, vier houten dakvensters onder driehoekig fronton). Straatgevel in gele geglazuurde baksteenbouw, met toepassing van arduin voor de plint, speklagen, sluitstenen, voordeuromlijsting, etc. Houten kroonlijst op gecanneleerde modillons, waartussen keramische tegelfriezen. IJzeren sierankers.



Dit centrale woonhuis wordt aan weerszijden geflankeerd door aanbouwen, aan de zuidzijde de aanbouw van keuken en achterkeuken, aan de noordzijde het enkelhuis dat als bureel diende. Gebouwen van twee bouwlagen in rode baksteenbouw met gecementeerde speklagen en dubbel overhoeks tandfries, sierankers, identieke muuropeningen als hoofdvolume, onder meer met driedelige vensters waarboven arduinen balkon met smeedijzeren balustrade en vensterdeur met kleine roedeverdeling. Aan de noordzijde (nummer 11) bestaande uit een enkelhuis van twee traveeën en twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen, op de zijgevel eindigend in een trapgevel. De zuidgevel (nummer 9) gevormd door hoofdgebouw en aanbouw gekenmerkt door een erkeruitbouw oplopend in tuitgevel, een huistorrentje oplopend in achtzijdige bovenbouw met baksteenfries en achtzijdige leien spits met ijzeren topbekroning, een trapgevel en een aanbouw onder platte bedaking.'

Bron: inventaris.onroerenderfgoed.be



< HERBERG 'T PARADIJS

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010.

'Voormalige herberg "t Paradijs", opgetrokken in het midden van de 17de eeuw, verbouwd in de tweede helft van de 20ste eeuw, thans verdeeld in dokterspraktijk en woning met fietsenhandel.

Vrijstaand volume van twee bouwlagen, onder zadeldaken in Vlaamse pannen. Noord-zuidvleugel met nokverspringing, oostvleugel met mank zadeldak. Noord-, oost- en westgevels met nieuw parement, zuidelijke zijgevel nog oorspronkelijke baksteen, witgekalkt en met twee getoogde zoldervensters met ijzeren roedeverdeling. Vlechtelingen vernieuwd. Rechthoekige muuropeningen met nieuw schrijnwerk. Oostelijke gevel met aandacht en jaartalankers "1663". Houten driehoekige beglaasde gevelkapel (vernieuwd) met beeldje Onze-Lieve-Vrouw met Kind.'

< GEMEENTEHUIS VAN ARDOOIE

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed en beschermd monument sinds 15-10-2010.

'Voormalig gemeentehuis, opgetrokken tijdens de wederopbouw in de jaren 1925-1926, naar ontwerp van architect Jerome Deboutte.

Geelbakstenen wederopbouwarchitectuur met traditionalistische invloeden en lichte inslag van art deco. Prominent volume van twee bouwlagen onder zadeldaken in mechanische pannen en met klokkentorentje, gelegen op de hoek van Marktplaats en Kortrijksestraat, met voorliggend pleintje. Fraaie overkragende houten kroonlijsten op klossen. Expressief baksteenmetselwerk, onder meer met verdiepte traveenissen en siermetselwerk op de borstweringen. Plint in ruwe natuursteenblokken. Rechthoekige muuropeningen, voornamelijk twee- en driedelige ramen. Natuurstenen onderdorpels, similibepleisterde betonlateien en stijlen. Op het moment van opname (september 2008) nog met het oorspronkelijke schrijnwerk, zijnde groengeschilderde schuiframen met grote roedeverdeling in geel/goudkleurig raamkader, bovenlichten op de verdieping in gekleurd glas in lood, op de begane grond met kleine roedeverdeling, thans vervangen.'

Bron: inventaris.onroenderfgoed.be





< WONING EN DRUKKERIJ SERCUDRUK

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010.

'Woning met art-deco- en modernistische kenmerken uit het interbellum, met achterliggende drukkerijgebouwen, voormalig Sercudruk.'

Breedhuis van twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen. Houten kroonlijst. Vernieuwde bepleistering en beschildering (idem als bij nrs. 2-4), nieuwe arduinen plint. Op de verdieping een centrale vierkante erker, links uitlopend op balkon met opengewerkte betonnen borstwering en oplopend in een kleiner balkon toegankelijk via een plat dakvenster met vensterdeur, eertijds voorzien van buisleuning. Rechthoekige muuropeningen met grotendeels behouden schrijnwerk: op de verdieping met drieledige ramen waarvan de vleugels in horizontale roede-verdeling, op de begane grond en de vierkante erker schuiframen met bovenlichten in geometrisch en veelkleurig glas-in-lood. Dito beglaasde voordeur met horizontale spijlen en bovenlicht.'



< NEOCLASSICISTISCHE BURGERWONING EN BEDRIJFSGEBOUW

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010.

'Neoclassicistische woningen met achtergelegen bedrijfsgebouwen van de voormalige pettenfabriek Declercq-Olivier. Volume van twee bouwlagen onder zadeldak in zwartgeglazuurde mechanische pannen (nok parallel met straat). Straatzijde gevormd door twee gepleisterde lijstgevels van vier en vijf traveeën. Verbouwde begane grond. Geprofileerde houten kroonlijst met klossen. Linkerpand met neobarok geprononceerd pleisterwerk, waarbij de travee-indeling wordt benadrukt door bossage-imitatie en de muuropeningen door een geriemde omlijsting met zware sluitstenen en negblokken, onder driehoekige frontons; doorlopende arduinen kordonlijsten en resterend stuk arduinen plint. Rechterpand met vlakkere afwerking, onder meer met horizontale voegimitatie. Vertoont een knik, vermoedelijk door samenvoeging van twee oudere woningen. Raamopeningen van de eerste verdieping met bewaarde T-ramen, dichtgeschilderde beglazing.'

Bron: inventaris.onroenderfgoed.be



< WOONWINKELPAND

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010.

'Woonwinkelpand uit het interbellum, met oudere kern.'

In het begin van de 19de eeuw komen op deze plaats twee woningen voor, zie primitief kadasterplan (1817), eigendom van Felix Vanderhelst, gekend als kleermaker uit Ardoonie. Rond 1880 laat winkelier Pieter Vereecke de linkerwoning verbouwen of herbouwen en een achterliggend bijgebouw oprichten. In 1931 worden de woningen gekocht en verenigd door Emiel Decoutere-Vandecaveye. In 1935 wordt de woning opnieuw in twee huizen opgesplitst en verbouwd. In het derde kwart van de 20ste eeuw wordt de voormalige rechterwoning herbouwd, meer naar achteren toe.

Gepleisterd bakstenen volume van twee bouwlagen en vier traveeën onder zadeldak in Vlaamse pannen. Houten kroonlijst.

Rechthoekige muuropeningen met vlakke omlijsting en houten T-ramen. Voegimitatie en banden met horizontale en verticale belijning. Verbouwde begane grond met winkelvitrine. Op de borstwering een tekstkader met opschrift: "HUISHOUD-/ ARTIKELEN N. VINCKIER-VERHIEST STOVEN, LOOD-/ EN ZINKWERK".'



< DORPSWONING

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 15-10-2010.

'Dorpswoning, waarvan de bouw bij kadaster wordt geregulariseerd in 1928.'

Roodbakstenen eenlaagsbouw van drie traveeën onder mansardedak in mechanische pannen, voorzien van drie dakvensters (nok parallel met straat). Nieuwe gootlijst. Straatgevel verlevendigd door verdiepte muurvelden en segmentbogige baksteenomlijstingen, boven de rechthoekige muuropeningen met ijzeren lateien met platgedrukte rozet. Natuurstenen onderdorpels. Bewaarde houten schuiframen en voordeur, met verticale roedeverdeling in de bovenlichten. Centraal boven de voordeur een rondbogige gevelkapel in zwartbakstenen omlijsting, waarin beeld Onze-Lieve-Vrouw met Kind.'

Bron: inventaris.onroenderfgoed.be

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

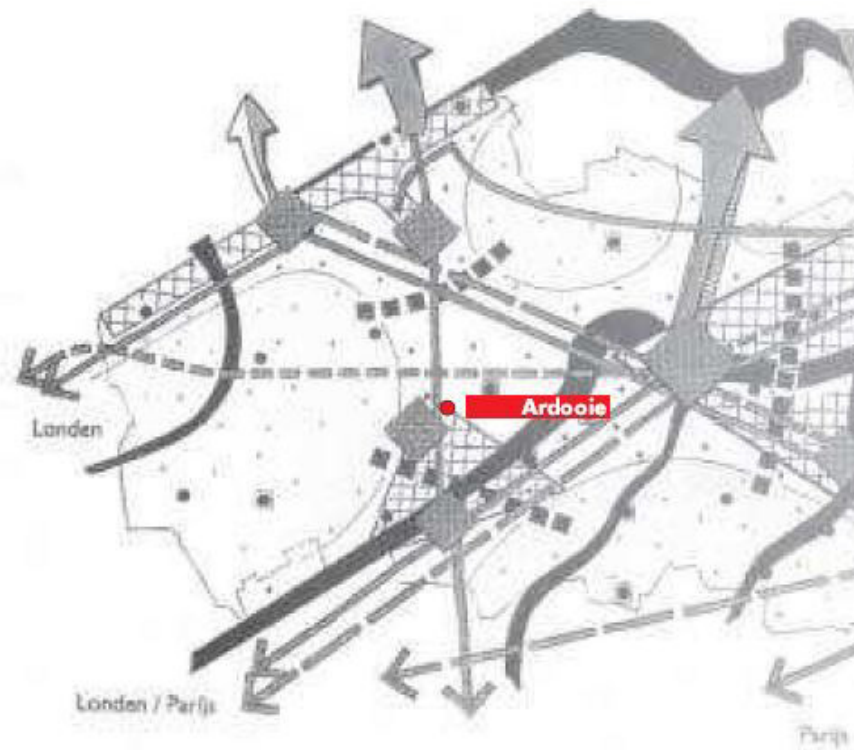
Concreet worden er drie beleidsvisies omschreven voor de gemeente Ardoois, namelijk:

- Ardoois als specifiek economisch knooppunt;
- Ardoois als onderdeel van een aaneengesloten openruimtegebied met specialisatie van groenteteelt en een concentratie van intensieve veeteelt;
- Lijninfrastructuur en mobiliteit.

Naast deze drie specifieke beleidsvisies is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau vooral gericht op volgende zaken:

- het versterken van stedelijke gebieden en netwerken door het bundelen van functies en activiteiten;
- het behoud van de open ruimte door bundeling van wonen en werken in de kernen van het buitengebied;
- het concentreren van economische activiteiten in economische knooppunten
- het optimaliseren van de bestaande verkeers- en vervoersstructuur en het verbeteren van het openbaar vervoer.

Het versterken van wonen binnenin de kernen van het buitengebied, is voor deze aanvraag van essentieel belang. De dichtheid van het aantal woningen binnen het projectgebied zal verhoogd worden in vergelijking met het voorgaande voorschriften. Op die manier zal er meer ingespeeld worden op de woonfunctie, naast de verscheidenheid aan functies binnenin het projectgebied.



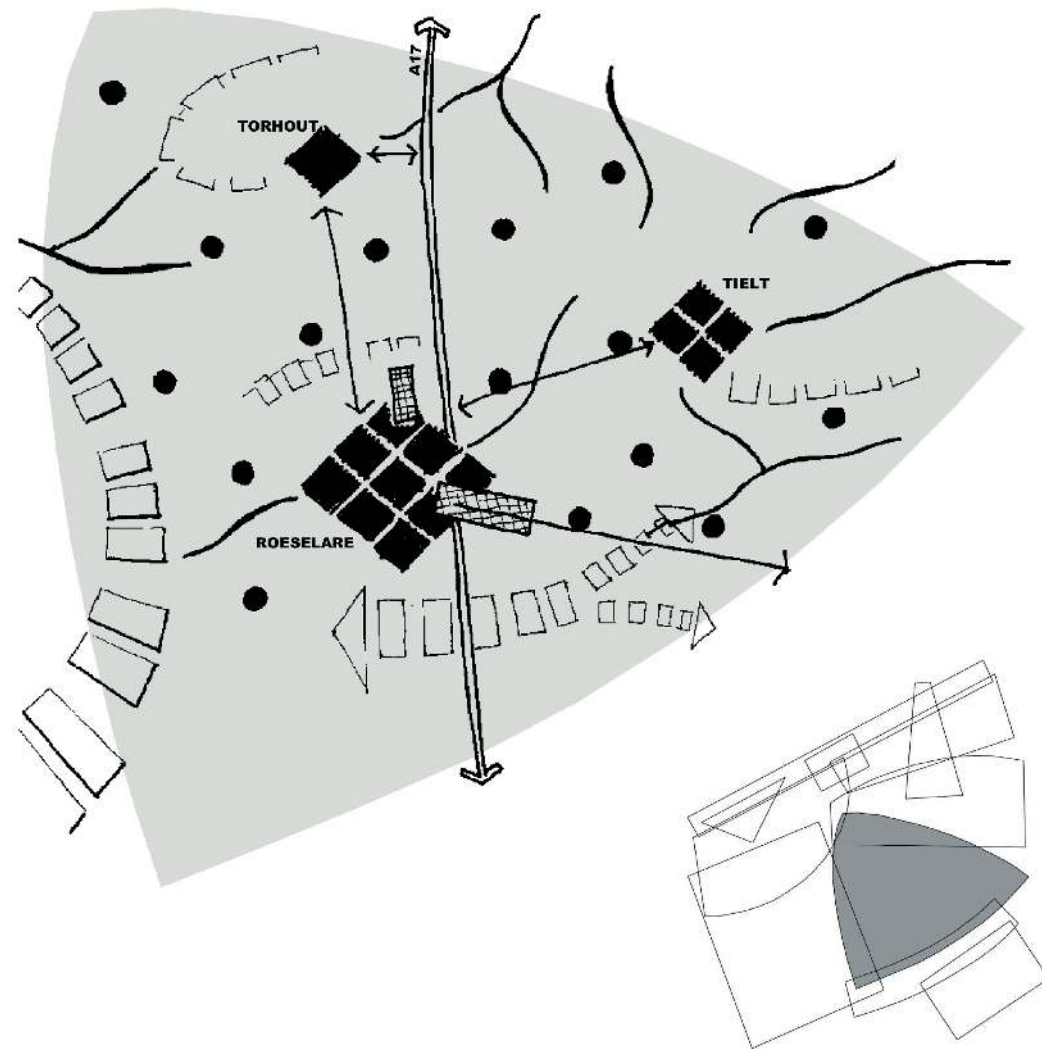
4.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

De gemeente Ardoeie is volgens het PRS West-Vlaanderen gelegen in de Middenruimte. Dit gebied omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Deze driehoek wordt in het westen begrensd door de rug van Westrozebeke, in het noorden door de overgang zand-leem-zandstreek en in het zuiden door de Leievallei.

In deze ruimte wordt de bedrijvigheid verder ondersteund (dit betekent o.a. de verwevenheid van diverse soorten land- en tuinbouwactiviteiten en de aan de landbouw gerelateerde bedrijvigheid). Dit heeft in het verleden reeds geleid tot een specifiek landschap met verspreide - al dan niet grootschalige- bebouwing. De evolutie van deze activiteiten moet dan ook passen in dit 'nieuwe landschap'.

De beleidspunten van deze ruimte worden als volgt omschreven:

- Dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten concentreren;
- Een multifunctioneel kanaal uitbouwen;
- De stedelijke gebieden versterken;
- Het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen opwaarderen;
- De verkeersontsluiting optimaliseren;
- Structurerende heuvelruggen, open-ruimteverbindingen, beekvalleien en bosgebieden vrijwaren.



Legende

◆	stedelijk gebied	⟨□□□□⟩	open-ruimteverbinding	▬▬▬	plateau
●	kernen	⇒⇒⇒	autoverbinding	□□□	heuvelrug
▣▣▣	bedrijvigheid	~	rivieren, beekvalleien	→	kanaal

Als we kijken welke beleidspunten betrekking hebben op het projectgebied, dan springen er twee uit het oog. Namelijk de stedelijke gebieden versterken en het regelmatig verspreid rasterpatroon van kernen opwaarderen. Gezien het projectgebied midden in het centrum van Ardoorie gevestigd is, zal deze aanvraag ervoor zorgen dat dit centrum versterkt wordt op het vlak van woongelegenheden. De kern wordt op die manier versterkt als woongebied en gaat zo in tegen de verspreide, zonevreemde woningen rondom de kern van Ardoorie.

4.3. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN ARDOOIE

Uit het GRSP van Ardoonie worden volgende kwaliteiten en mogelijkheden naar voor geschoven:

- Een verscheiden gemeente;
- Degelijk uitgeruste kernen;
- Een verscheidenheid aan aantrekkelijke landschappen;
- Een goed ontsloten gemeente;
- Een gespecialiseerd landbouwgebied;
- Ardoonie als tewerkstellingscentrum;
- Variatie aan woonomgevingen.

Uit deze kwaliteiten onthouden we vooral de zaken gelinkt aan het wonen in het centrum van Ardoonie. Het heeft een degelijk uitgeruste kern met goed uitgebouwde gemeenschapsvoorzieningen op maat van de kern. De gemeenschapsvoorzieningen zijn sterk gebundeld in het centrum van Ardoonie.

Daarnaast is het een goed ontsloten gemeente die beschikt over goede verbindingswegen met de omliggende steden en regio's. Als laatste kan Ardoonie gezien worden als een tewerkstellingscentrum. In de gemeente zijn enkele middelgrote bedrijven gevestigd met een aanzienlijke tewerkstelling. De gemeente is dan ook op Vlaams niveau geselecteerd als economisch knooppunt. De ruimtelijke nabijheid van woon- en werkplaats vormt een kwaliteit en heeft positieve invloed op het vlak van mobiliteit.

Naast kwaliteiten en mogelijkheden moeten ook de knelpunten en bedreigingen in kaart worden gebracht. Voor de gemeente Ardoonie zijn dit volgende zaken:

- Een versnipperd ruimtelijke structuur;
- Druk op woningmarkt;
- Sterke vraag naar ruimte voor bedrijvenfuncties;
- Afname van landschappelijke kwaliteit en natuurwaarden;
- Zonevreemde bebouwing in de open ruimte;
- Plaatselijke druk van bedrijvigheid op woon- en leefomgeving;
- Toenemende verkeersdruk;
- Ongestructureerde inrichting activiteiten op N37;
- Onzekere ontwikkeling agrarische functie;
- Woonkwaliteit in het gedrang.

Deze wijziging speelt vooral in op de druk op de woningmarkt. Nieuwe bouw mogelijkheden in de gemeente worden quasi onmiddellijk ingevuld. De sterk stijgende grondprijzen en de toenemende schaarste aan bouw mogelijkheden in de gemeente zijn het gevolg, waardoor woonvernieuwing zich opdringt.

Daarnaast komt de woonkwaliteit op verschillende plaatsen in de kern in het gedrang. Verweving van functies is op zich een kwaliteit, zolang de draagkracht voor het wonen niet overschreden raakt.

5. HUIDIGE WETGEVING

5.1. VERRUIJEN VAN DE MOGELIJKHEDEN OM RUIMTELIJK RENDEMENT TE OPTIMALISEREN/VERSOEPELEN VAN PROCEDURES

Dit jaar (2019) werd door de Vlaamse Overheid een nieuw artikel toegevoegd aan de codex ruimtelijke ordening. Dit artikel heeft als bedoeling om bepaalde procedures, beoordelingsgronden en voorschriften van verkavelingen, BPA's, APA's en sommige gemeentelijke RUP's te wijzigen zonder een volledig nieuwe aanvraag tot RUP of verkaveling te moeten voorzien. Artikel 7.4.4/1 VCRO heeft het over een vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's en sommige gemeentelijke RUP's te wijzigen. Voor de aanvraag tot wijziging van de voorschriften wordt dan ook verwezen naar dit artikel. Om uitsluitsel te geven dat we met deze wijziging voldoen aan dit artikel wordt het volledige artikel hiernaast weergegeven.

Vereenvoudigde procedure om verouderde inrichtingsvoorschriften van BPA's, APA's, (sommige) gemeentelijke RUP's te wijzigen (art. 7.4.4/1 VCRO)

Het besluit van de Vlaamse Regering van 11 januari 2019 inzake de herziening of de opheffing van stedenbouwkundige voorschriften inzake bijzondere en algemene plannen van aanleg en gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, met toepassing van artikel 7.4.4/1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 25 februari 2019 en treedt in werking op 7 maart 2019.

Verouderde of te gedetailleerde voorschriften van BPA's of APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's verhinderen vaak een beter ruimtelijk rendement op het terrein door sterk opgedeelde zonering (gebouwen, tuinen,...) en gedetailleerde voorschriften over bouwdieptes en volumes.

Door dergelijke voorschriften op te heffen of aan te passen worden vormen van ruimtelijke rendementsverhoging bevorderd: intensivering van het ruimtegebruik, verweving van verschillende functies, het hergebruik van constructies en het tijdelijk toelaten van ruimtegebruik.

Komaf maken met verouderde voorschriften kan ook de mogelijkheden voor energieprestatieverhogende handelingen vergroten, die soms verhinderd worden door bepalingen over bouwvolumes, afmetingen,

Het wijzigingsdecreet maakt een soepelere wijziging van verouderde voorschriften van BPA's, APA's en inrichtingsvoorschriften van sommige gemeentelijke RUP's mogelijk.

De herziening of opheffing kan alleen betrekking hebben op inrichtingsvoorschriften en kan geen wijziging van de (hoofd)bestemming van het gebied tot gevolg hebben.

De herziening of opheffing kan alleen betrekking hebben op:

- de perceelsafmetingen;
- de afmetingen en de inplanting van constructies;
- de dakvorm en de gebruikte materialen;
- de maximaal mogelijke vloerterreinindex;
- het aantal bouwlagen;
- de voortuinstroken, de tuinzones met inbegrip van tuinconstructies, de binnenplaatsen, de afsluitingen, de buitenaanleg rond gebouwen met inbegrip van verhardingen, de bouwvrije stroken en de bufferstroken;
- het aantal toegelaten woongelegenheden of bedrijfseenheden per kavel;
- de toegelaten functies in bebouwbare zones of van bebouwde onroerende goederen;
- de parkeergelegenheden.

De herziening of opheffing kan niet leiden tot een kleinere oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen.

De ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt. Verdichten bijvoorbeeld is niet overal een goed idee, en het onoordeelkundig opheffen van beperkingen kan vb. leiden tot een ongewenste verhardingsgraad.

Volgende ingrepen zijn bijvoorbeeld mogelijk met de soepelere planwijziging:

- voorschriften over bouwdieptes of bouwhoogtes wijzigen of opheffen;
- bouwen in tweede orde toelaten (begeleid door voorwaarden zodat het slechts gebeurt waar dit ruimtelijk verantwoord is) – dit heeft immers betrekking op de in de lijst vermelde thema's "inplanting van constructies", "tuinzones" of "binnenplaatsen";
- voorschriften over dakvorm en dakbedekking opheffen;
- aan het wonen verwante functies (winkels voor dagelijkse aankopen, horeca,...) toelaten in een tot dan toe louter residentiële woonwijk;

- volumebeperkingen en bepalingen over gevelmaterialen aanpassen of opheffen om isolatiemaatregelen mogelijk te maken;
- zonevreemdheid van bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen of functies in gebouwen opheffen.

Volgende ingrepen behoren niet tot het toepassingsgebied van de soepelere planwijzigingsprocedure:

- een voormalige industriële site, in het gewestplan bestemd als industriegebied en meer gedetailleerd geordend door een BPA, herbestemmen tot woonomgeving (afwijking van de gewestplanvoorschriften is niet toegelaten);

- gronden in een BPA of (gemeentelijk) RUP aangeduid als buurtparkje of sportveld, bebouwbaar maken (inkrimping van de oppervlakte aan openbare groen- of recreatievoorzieningen is niet toegelaten). Er wordt benadrukt dat "een voorschrift wijzigen" niet mag inhouden dat een stedenbouwkundig voorschrift geschrapt wordt en dat het "vrijgekomen artikelnummer" gebruikt wordt om een nieuw onderwerp in te brengen, waarover tot dan toe geen voorschriften in het plan stonden.

Het opheffen van inrichtingsvoorschriften van een BPA of APA heeft impact op de beoordeling van de overeenstemming van vergunningsaanvragen met de goede ruimtelijke ordening. Overeenkomstig artikel 4.3.1, §2, eerste lid, 3°, van de VCRO worden de aandachtspunten inzake de goede ruimtelijke ordening die behandeld en geregeld worden door de voorschriften van een BPA, APA of gemeentelijk RUP, geacht de criteria van een goede ruimtelijke ordening weer te geven. Wanneer deze voorschriften worden opgeheven, zal uiteraard bij de beoordeling van vergunningsaanvragen een meer doorgedreven beoordeling van de goede ruimtelijke ordening nodig zijn overeenkomstig de beginselen van artikel 4.3.1, §2, van de VCRO.

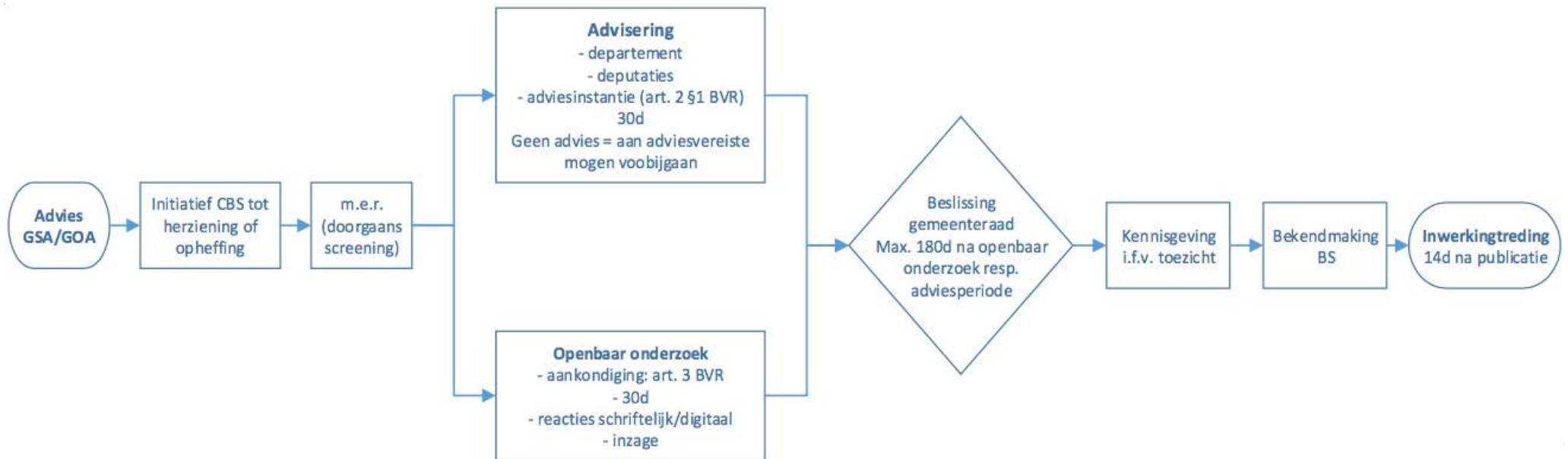
Plan-MER verplichtingen

Deze vereenvoudigde procedure doet geen afbreuk aan de eventuele plan-MER verplichting. Ook de soepelere planwijziging kan dus plan-MER-plichtig zijn. Het spreekt voor zich dat, gelet op het toepassingsgebied van de soepelere wijzigingsprocedure, in veel gevallen kan worden volstaan met een plan-m.e.r.-screening, waaruit dan zal blijken dat een effectieve milieueffectrapportage niet aan de orde is.

‘De herziening of opheffing kan geen afwijking van de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan voor het gebied in kwestie tot gevolg hebben.’ Het gebied in kwestie is op het gewestplan ingekleurd als woongebied, waarbij deze gebieden bestemd zijn voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven. Gezien de wijziging van de voorschriften enkel gaat over de dichtheid van woontiteiten, vormt dit geen inbreuk op de voorschriften die van toepassing zijn in woongebieden.

Uit dit artikel kan er duidelijk gesteld worden dat er voldaan is aan de voorwaarden die opgelegd zijn tot de voorschriften die kunnen wijzigen in een bestaand BPA. Namelijk gaat het over de wijziging in het aantal toegelaten woongelegenheden per kavel. Waarbij er ook nog altijd een MER-screening moet uitgevoerd worden (zie verder).

Gezien dit een nieuwe procedure is, geven wij op de volgende pagina ook nog snel even schematisch het verloop van de procedure terug. In eerste instantie geeft de Gemeentelijk Stedenbouwkundige Ambtenaar zijn advies (huidig document). Op initiatief van het college van Burgemeester en Schepenen wordt er een deze motivatienota ingediend, dit samen met een mer-screening. Eens dit ingediend is, wordt er een openbaar onderzoek gestart en gelijktijdig worden er adviezen opgevraagd bij verschillende adviesinstanties. Na het afsluiten van het openbaar onderzoek heeft de gemeenteraad maximaal 180 dagen om te beslissen over deze aanvraag. Na beslissing wordt dit weergegeven in het Belgisch Staatsblad en zal deze aanpassing in werking treden 14 dagen na publicatie.



6. PLANNINGSOPTIES

6.1. ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN

De wijziging van de voorschriften zal een verderzetting zijn op de potenties en mogelijkheden van het GRSP, maar ook antwoord bieden op de knelpunten en bedreigingen.

Deze wijziging werd opgemaakt in kader van beperkingen voor deelzone 6 van huidig BPA, namelijk 'BPA CENRUM WEST - DE PLAATS (24/10/2008)'. Waarin beschreven wordt dat dit gebied bestemd is voor wonen en detailhandel, met een minimaal van 5 en een maximaal van 10 wooneenheden. Vandaag de dag zien we dat er een project gerealiseerd is waarbij er 10 wooneenheden aanwezig zijn, maar daarnaast ook 6 commerciële ruimtes, conform de voorschriften van huidig BPA. Nu zien we dat deze 6 commerciële ruimtes amper ingevuld geraken voor detailhandel (met nevenbestemming: diensten, vrije beroepen en kantoren voor zover verenigbaar met de woonomgeving), met leegstand tot gevolg. Gezien de opgelegde voorschriften, is er binnen het huidig BPA niet veel anders mee te doen dan deze op die manier uit te baten.

Het is de bedoeling om na te gaan of er meer mogelijkheden zijn om dit knelpunt van huidig BPA op te lossen. Om zo te komen tot voorschriften waarbij er meer vrijheid is om andere functies of huidige functie beter te benutten. Dit zal worden onderzocht aan de hand van een analyse van verschillende functies die in deze zone kunnen plaatsvinden, waarbij er telkens zal gekeken worden naar de voor- en nadelen. Om op die manier tot een gefundeerd antwoord te komen om deze problematiek op te lossen.

Volgende functies zullen aan bod komen:

- Wonen
- Detailhandel
- Gemeenschapsvoorziening
- Toerisme
- KMO-handel

WONEN

Voordelen:

Aangezien het centrum van Ardoorie gekenmerkt is door een goed uitgeruste kern met een verscheidenheid aan functies, moet het stimuleren van wonen in de kern één van de peilers van het gemeentebestuur zijn. Door de goede bereikbaarheid naar andere steden en centra vormt het centrum van Ardoorie een aantrekkelijke locatie om te wonen.

Daarnaast vormt de druk op de woningmarkt, waardoor de woonkwaliteit op verschillende plaatsen in het gedrang komt, het grootste uitgangspunt. Zoals hiervoor omschreven vormt een verweving van verscheidene functies een kwaliteit, maar dit mag de draagkracht voor het wonen niet in het gedrang brengen. Een overaanbod aan functies, die momenteel niet ingevuld raken in het centrum moet een mogelijkheid zijn om door middel van reconversie wonen op die plaatsen mogelijk te maken.

Nadelen:

Geen.

DETAILHANDEL

Voordelen:

Een sterke verwevenheid in de kern van het centrum is een sterke eigenschap voor een landelijke gemeente als Ardooië. De kleine zelfstandige krijgt op die manier de kans om zijn zaak te exploiteren op een plaats waar veel mensen samenkomen.

Nadelen:

Uit ondervinding blijkt dat deze reeds voorziene commerciële ruimtes niet ingevuld raken. Het draagvlak voor detailhandel en vrije beroepen blijkt niet groot genoeg te zijn voor het aanbod dat er momenteel wel is.

De projectzone heeft een toegangsweg dat aan de verkeerde kant van het centrum ligt en kan misschien een argument zijn waarom deze commerciële ruimtes niet aanslaan. Het uitblijven van zichtbaarheid is voor deze groep van enorm belang.

GEMEENSCHAPSVOORZIENING

Voordelen:

Een sterk argument voor het integreren van deze functie in het projectgebied is de nabijheid van de basisschool, aanpalend aan het perceel. De uitbreiding van de huidige schoolrefter is tevens al opgenomen in dit project. De commerciële ruimtes kunnen daardoor ook gebruikt worden voor gemeenschapsvoorziening onder de vorm van extra (les)lokalen waar de school gebruik kan van maken.

Maar de functie gemeenschapsvoorziening dekt meer dan enkel leslokalen, zo denken we ook aan reptitieruimtes, ontmoetingslokalen, expositieruimtes,... Ruimtes waar de gemeenschap errond gebruik van kan maken.

Nadelen:

Gezien het projectgebied gelegen is in een gebied waar wonen de hoofdfunctie heeft, kunnen lokalen die gebruikt worden door de gemeenschap voor enige hinder zorgen. Zo denken we maar aan geluidsoverlast (instrumenten, spelende kinderen,...), parkeerdruk die zal verhogen (in tegenstelling tot de functie wonen), privacy van omwonenden kan in het gedrang komen door inblik,...

TOERISME

Voordelen:

Vandaag de dag heeft de gemeente Ardoonie twee infopunten toerisme, namelijk één in het gemeentehuis en één in het Café OPCD. Deze infopunten worden voorzien van toeristische informatie over de gemeente. In dit projectgebied kan er ruimte worden voorzien voor een derde infopunt, indien dit gewenst is door de gemeente. Hierbij moet er dus nagegaan worden of een derde infopunt gewenst is, gezien de gemeente er al twee heeft en toeristen gemakkelijk de weg naar deze infopunten kunnen vinden via aangeduide bordjes langs de weg.

Nadelen:

Gezien het projectgebied gelegen is in een gebied waar wonen de hoofdfunctie heeft, kan een nieuwe toestroom van toeristen hier ook voor meer overlast zorgen qua geluidshinder, privacy en eventueel parkeerdruk die zal verhogen.

Ook de zichtbaarheid van dit gebied ten opzichte van de kern van het centrum is niet gunstig. De weg die toeristen moeten afleggen om deze zone te bereiken, is niet optimaal.

KMO-HANDEL

Voordelen:

Het gebied rondom onze projectzone is al gekenmerkt door kmo-handel, waardoor een uitbreiding hiervan niet onlogisch zou zijn. Het draagvlak is er en bestaande handelaars kunnen gebruik maken van een uitbreiding van deze functie. Maar ook nieuwe handelaars kunnen hun plaats opeisen natuurlijk.

Nadelen:

Vandaag de dag zien we dat grote handelaars (zoals de drukkerij) er niet meer aanwezig zijn en kan men de vraag stellen of het centrum van Ardoonie wel geschikt is voor KMO-handel. Dit brengt zwaar verkeer met zich mee en zorgt voor een mindere leef- en woonkwaliteit.

Gezien het projectgebied gelegen is langs een school is het stimuleren van zwaarder transport voor logistiek in de regio zeker niet aangewezen voor de veiligheid van de schoolgaande jeugd.

BESLUIT

Uit dit onderzoek blijkt dat er enkele functies zeker niet gewenst zijn in dit projectgebied; namelijk toerisme en KMO-handel. Dit om zwaar overlast te vermijden voor de omgeving.

Daarnaast zijn er functies die zeker mogen opgenomen worden in de voorschriften van deze deelzone, namelijk detailhandel en gemeenschapsvoorziening. Waarbij hier wel de nadruk moet gelegd worden op de overlast en privacy van omliggenden ten allen tijde te respecteren.

Maar de hoofdfunctie van dit gebied moet wonen zijn. Het leent er zich perfect toe. In het centrum en dus dicht bij alle voorzieningen (winkels, school, invalswegen,...). Een landelijke gemeente als Ardoonie moet wonen aantrekkelijk maken voor jonge gezinnen, zodanig dat de versnippering wordt tegengegaan en het centrum dener wordt inzake bevolkingsdichtheid. De diversiteit van verschillende functies rondom deze deelzone, zal voor jonge gezinnen zeker aantrekkelijk zijn.

Tot slot kunnen we concluderen dat deelzone 6 van huidig BPA, namelijk 'BPA CENRUM WEST - DE PLAATS (24/10/2008)', meer ruimte voor wonen moet krijgen, maar waar functies zoals detailhandel en gemeenschapsvoorziening hand in hand kunnen gaan met wonen, mits de nodige maatregelen te treffen omtrent overlast en privacy van omwonenden.

Het stimuleren van wonen in deze deelzone kan aan de hand van de densiteit. Momenteel schrijft huidig voorschrift voor dat er een minimum van 5 wooneenheden en een maximum van 10 wooneenheden mag voorzien worden. Dit zou verandert kunnen worden naar minimaal 5 wooneenheden en maximaal 20 wooneenheden. Op die manier wordt er meer vrijheid gegeven en kan er meer ingespeeld worden op het wonen in het centrum.

7. ADVIES GOA

De voorgenomen herziening is conform de opties van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en de voorgenomen herziening van stedenbouwkundige voorschriften draagt bij aan de kwalitatieve verhoging van het ruimtelijk rendement op plaatsen waar die rendementsverhoging verantwoord is.

De herziening neemt de vorm aan van tekstuele wijzigingen in de vorm van nieuwe voorschriften.

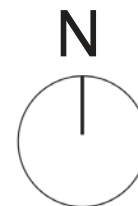
ONDERZOEK PLANMILIEUEFFECTENRAPPORT

INHOUDSTABEL

- 1. MILIEU EFFECTEN BEOORDELING**
 - 1.1. Initiatiefnemer
 - 1.2. Opdrachthouder
 - 1.3. Wijze van milieu effecten beoordeling

- 2. INSCHATTING VAN MOGELIJK AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN**
 - 2.1. Methodiek en ingreepeffectschema
 - 2.2. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

- 3. CONCLUSIE**



1. MILIEUEFFECTEN BEOORDELING

1.1. INITIATIEFNEMER

Gemeente Ardoois
Polenplein 15
8850 Ardoois

1.2. OPDRACHTHOUDER

Studiebureau Verhaeghe & Partners
Autobaan 5 bus 0102
8210 Zedelgem

1.3. WIJZE VAN MILIEUEFFECTENBEOORDELING

1.3.1. Het BPA is een plan

Het voorliggend plan is een bijzonder plan van aanleg en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het D.A.B.M.

1.3.2. Het BPA valt onder het toepassingsgebied

Het BPA vormt het kader waarin stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

1.3.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Het BPA is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht, want:

De herziening wordt door een instantie op gemeentelijk niveau opgesteld en is op grond van decretale bepalingen voorgeschreven. De herziening valt onder de definitie van plan of programma van artikel 4.1.1, §1, 4° van het DABM. De herziening vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project en heeft betrekking op de sector 'ruimtelijke ordening'. Voorliggend plan vormt mogelijk het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004, namelijk voor de rubriek 10b (stadsontwikkeling) van bijlage III. Het plan bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau gezien het slechts een klein percentage van het totale grondgebied van de gemeente Ardoois betreft én het houdt een kleine wijziging in omdat enkel de stedenbouwkundige voorschriften in zeer beperkte mate gewijzigd worden, en is dus screeningsgerechtigd.

Op basis hiervan kan men concluderen dat het BPA wel screeningsgerechtigd is en dus wordt er dus op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

2. INSCHATTING VAN MOGELIJK AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

2.1. METHODIEK EN INGREEPEFFECTSCHEMA

2.1.1. Algemene methodiek

De screening zal in twee stappen gebeuren, namelijk:

1. Er wordt in eerste instantie een ingrepeffectschema opgesteld. op basis hiervan wordt er gekeken wat het effect zal zijn op verschillende acties die kunnen voortvloeien uit deze wijziging.
2. Daarnaast wordt er een beschrijving gegeven van mogelijk aanzienlijke effecten op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, biodiversiteit, fauna en flora, de bodem, het water, het geluid, het licht, cultureel erfgoed, mobiliteit en de samenhang tussen deze factoren.

2.1.2. Ingreepeffectenschema

Voor de screening van de milieueffecten worden in een ingrepeffectschema de mogelijke activiteiten getoetsd aan potentiële milieuhinder. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en dat zal ook doorslaggevend zijn in de beoordeling hiervan.

INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIJTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT	FAUNA EN FLORA	BODEM	WATER	GELUID	LICHT	CULTUREEL ERFGOED	MOBILITEIT
wonen in het centrum van Ardoorie	ca. 1,5ha	P	N*	N	/	/	N	N	N	N	S*	N
gemengde functies verenigbaar met wonen (gemeenschapsvoorziening, handel, horeca,...)	ca. 0,4ha	P	N*	N	/	/	N	N	N	N	N	N*

N: niet significant effect

N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S*: mogelijk significant effect

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

2.2. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

2.2.1. Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied, namelijk deelzone 6 van huidig vigerend BPA, te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen. Als we dit effect bekijken op het volledige centrum van Ardoorie, dan zal deze ingreep geen verandering geven op vlak van gezondheid en veiligheid van de mens.

Integendeel, door nog meer in te zetten op wonen in het centrum zal de sociale controle alleen nog maar verhogen.

Op vlak van gezondheid kan er enkel gekeken worden naar meer uitstoot van CO₂, maar dit zal gaan over een uitstoot geproduceerd door maximaal 25 extra personen.

Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens: geen.

2.2.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen.

Op vlak van ruimtelijke ordening zal de uitwerking van deze wijziging zo goed als geen effect hebben. De verschillende functies van de gebouwen worden niet gewijzigd, enkel de woondichtheid en eventueel integratie van gemeenschapsvoorziening. De morfologie van het projectgebied zal niet veranderen. Enkel de typologie van verschillende bestaande en nieuwe gebouwen zal een effect hebben op het uitzicht van het projectgebied.

De morfologie en typologie van de bestaande bebouwing in het deelgebied zal niet wijzigen door de aanpassing van de voorschriften. Er komt meer ruimte voor wonen, maar dit moet geïntegreerd worden binnen de huidige morfologie van het bestaande gebouw.

Effect op de ruimtelijke ordening: geen.

2.2.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen.

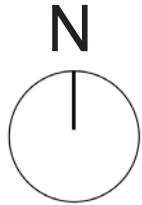
Binnen het projectgebied is er nog een park aanwezig die voor de nodige ademruimte zorgt. Dit park is aangeduid op de biologische waarderingkaart als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen. Voor deze zone werden er geen aanpassingen doorgevoerd. De voorschriften van deze zone blijven gelden, dus zal er ook geen effect zijn op de biodiversiteit, fauna en flora.

Effect op de biodiversiteit, fauna en flora: geen.



Biologische waarderingkaart

Bron: Geopunt.be



Kartering van bodemonderzoeken

Bron: Geopunt.be

2.2.4. Effect op de bodem

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoois en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 woon-eenheden kunnen bijkomen.

Op de bodemkaart is het volledige gebied ingekleurd als OB. Dit wil zeggen dat het gaat om kunstmatige gronden in een bebouwde zone.

Na raadpleging van geopunt.be konden we zien dat er voor een perceel al een oriënterend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden:

- dossiernr: 10547.0 conf: OBO laatste OBO - 2006

De wijziging behoudt de bestaande functies en activiteiten binnen het centrum van Ardoois. Er worden geen grootschalige nieuwe bouw-mogelijkheden gecreëerd of bodemverstoring geïnitieerd.

Effect op de bodem: geen.

2.2.5. Effect op het water

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen.

Dit gebied ligt niet in mogelijk overstromingsgevoelig gebied.

De afvoer van hemelwater en vuilwater gebeurt momenteel nog door de openbare gemende riolering in de straten rondom het projectgebied. Er worden geen significante hoeveelheden verharding voorzien, alsook zal het vuilwater van 5-10 eenheden absoluut geen groot effect hebben op de hoeveelheid water die zal afgevoerd worden.

Effect op het water geen.



kartering openbare riolering

Bron: Geopunt.be

2.2.6. Effect op geluid en licht

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen.

De mogelijke geluidsbronnen zijn voornamelijk de (beperkte) bedrijvigheid in en nabij het projectgebied. Ook de transportbewegingen in en rondom het projectgebied kan voor een zeker geluidsniveau zorgen. Maar aangezien de wijziging enkel een verhoging van de woondichtheid voorschrijft, zal het bestaande geluid hetzelfde blijven.

Er worden geen grootschalige bijkomende harde bestemmingen of bijkomende bouwmogelijkheden gecreëerd t.o.v. huidige bestemming. De bestaande verlichting op het openbaar domein zal dus voldoende zijn.

Wel moet er met zorg op nagezien worden dat functies zoals detailhandel en eventueel gemeenschapsvoorzieningen binnenin dit gebied gebeurt met respect voor omwonenden inzake geluid en privacy.

Effect op geluid en licht: geen.

2.2.7. Effect op het cultureel erfgoed

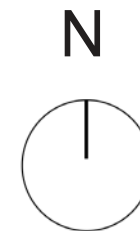
Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 woon-eenheden kunnen bijkomen.

Binnen het projectgebied zijn er tal van beschermde erfgoeden, zoals voorheen uiteengezet. Deze moeten dan ook met de nodige zorg behouden en behandeld worden. Verschillende functies gaan geschuild achter de façade van deze beschermde panden.

De voorschriften van het RUP doen geen uitspraak over de percelen apart, enkel over het grondgebied waar de panden zich bevinden. Het is aan de gemeente om eventuele vergunningsaanvragen die voortvloeien uit dit RUP met respect voor dit cultureel erfgoed te evalueren.

Effect op cultureel erfgoed: geen.



Kaart cultureel erfgoed

Bron: Geopunt.be

2.2.8. Effect op mobiliteit

Het plangebied omvat de historische kern van Ardoorie en is vrijwel volledig bebouwd. Bestaat uit woonzone in combinatie met verschillende functies zoals gemeenschapsvoorziening onder de vorm van een basisschool, kleinschalige handel, alsook horeca.

Deze wijziging heeft als doel om de woondichtheid van een deel van het projectgebied te verhogen. In totaal zouden er zo'n 5-10 wooneenheden kunnen bijkomen.

De wijziging heeft de bedoeling om het karakter en de woonkwaliteit in het centrum van Ardoorie te behouden en te versterken. Nevenfuncties aan wonen zijn toegelaten.

Aangezien er geen grote bouwprojecten of bedrijven gevestigd zijn of in de toekomst mogelijk zijn, zal de mobiliteit zo goed als hetzelfde blijven in en rond dit projectgebied. Voor nieuwe woonprojecten moet er altijd voorzien worden in voldoende parkeergelegenheden op privaat terrein. Dit effect moet tot een minimum herleid worden, waarbij er rekening kan gehouden worden met een parkeernorm van 1,5 per wooneenheid. Momenteel worden er al 26 ondergrondse en bovengrondse parkeerplaatsen voorzien binnen het gebied.

Een toename van 5-10 wooneenheden kan een verhoging van maximaal 20 auto's teweegbrengen. Voor het centrum van Ardoorie zal dit geen invloed hebben. Maar op privéterrein moet de parkeernorm wel gerespecteerd worden.

Effect op mobiliteit: geen.

3. CONCLUSIE

Voor de wijziging worden, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht.

Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen en verder geen milieueffectenrapport (planmer) op te maken.

