4

Provincie West-Vlaanderen
Arrondissement Roeselare

Gemeente INGELMUNSTER

Administratie voor Ruimtelijke Ordening
en Leefmilieu
Mij bekend om gevoegd te worden bij
het besluit van heden
Nr. 7/3078/14
Brussel 17-06-1985
De Gemeenschapsminister van Ruimtelijke
Ordening, Landinrichting en Natuurbehoud,
P. AKKERMANS

ONTWERP:

B.P.A. nr: DE MANDEL OOST

Blad 2: Bestemmingsplan

DE ONTWERPER

westvlaamse
intercommunale voor
technisch advies en bijstand
voor ruimtelijke ordening

witab

35 Baron Ruzettelaan 8320 Brugge
tel. 050 / 35.81.28 – 29

DE DIREKTEUR	HOOFD STEDEBOUWKUNDIGE DIENST	DE URBANIST
J. Pattyn	M. Geldof	P. Gellynck

WIJZIGINGEN

goedgekeurd in R.C.A in zitting van 20 november 1981

Datum:	
27/6/77 22/9/77 30/8/78	Opgemaakt de: 27 juli 1976
	Getekend: J. Vrielynck
21/2/83	Nummer Dossier:
	Aantal bladen:
	Schaal: 1/1.000

gezien en voorlopig aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 20 september 1983

op bevel,
De Sekretaris,

zegel der gemeente

V/ De Burgemeester,
de Aangestelde Schepen

het kollege van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig B.P.A. voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 10/8/84 tot 10/9/84

namens het kollege,

op bevel,
De Sekretaris,

zegel der gemeente

V/ De Burgemeester,
de Aangestelde Schepen

gezien en definitief aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 20 november 1984

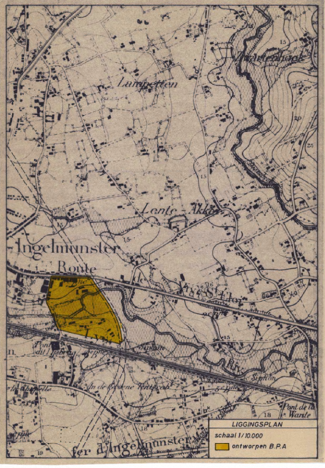
op bevel,
De Sekretaris,

zegel der gemeente

De Burgemeester,

VERKLARING BIJ DE GRAFISCHE VOORSTELLING

volgnummer		
1	——	perceelgrens
2	▨	bebouwing met privaat karakter
3	▦	bebouwing met openbare bestemming
4	━ ━ ━	grens van het B.P.A.
5	-●-●-	rooilijn en tevens grens van het B.P.A.
6	— —	rooilijn
7	-·—	verplichte bouwlijn op rooilijn
8	—·—	verplichte bouwlijn
9	—··—	uiterste grens der hoofdgebouwen
10	—···—	uiterste grens der bijgebouwen
11	– – –	zonegrens
12		beplanting (bij wijze van aanduiding)



LIGGINGSPLAN
schaal 1/10.000
ontworpen B.P.A

VERKLARING BIJ TABEL I BOUWZONES

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

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

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

De kenletters uit deze kolommen hebben volgende betekenis:
W. Woongebouwen – woningen. (1 garage per woning verplichtend inbegrepen)
H. Detailhandel, diensten, horeca, kantoren (met uitsluiting van tank- en servicestations)

B. Bergplaatsen – garages
A. Ambachtelijke bedrijfsgebouwen - bergplaatsen, niet storend voor de omgeving.

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

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

Kolom 6. De breuk 0/X duidt aan dat verschillende plaatsingen tegenover één der zijkavelgrenzen mogelijk zijn, minimum X meter is slechts toegelaten indien aan de andere zijde van de betrokken kavelgrens een vrije onbebouwde zijstrook van minimum X aantal meters kan en ook moet geëerbiedigd worden.

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

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

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

Kolom 10

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

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

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

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

Kolom 18. en 19. D: duidt aan: hellende daken met vlakken met minimum 25° tegenover het horizontaal vlak.
D_1: duidt op een zadeldak met nok evenwijdig aan de voorgevelbouwlijn. Eenzelfde helling per blok woningen. Bij de mogelijkheid D en D_1 mag maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte plat dak zijn voor uitbouwen en dakterrassen.
M: duidt op een platdak met helling van maximum 2% en met horizontale kroonlijsten aan al de gevels (ook gevels op de kavelgrens). Maximum 20% van de vertikaal geprojekteerde dakoppervlakte mag hellend dak D zijn.

Kolom 20. Art. 1. Materialen.
1.1. Gevels: Vrije keus. Betonelementen gebruikt als zogenaamde betonplaten en palen zijn niet toegelaten. Dit verbod geldt niet voor de zone A en N indien de gevels wit geschilderd zijn.
1.2. Daken: Bij D en D_1 zijn slechts pannen of leien toegelaten. De kleur kan variëren, met absolute uitsluiting van blauw, groen, paars, en helle tinten. Kleur en materialen moeten harmonisch op elkaar aansluiten. Bij M is de keuze vrij.
Art. 2. Uitbouwen.
2.1. Per verdieping is op de voorgevel een uitbouw van maximum 0,50 m. toegelaten tot maximum 0,60 m. van de uiterste hoeken van de voorgevel en over een maximum breedte van 4,00 m. Uitsprongen over de weggrens mogen echter niet meer bedragen dan de voetpadbreedte verminderd met 0,75 m.
2.2. Boven de vlakken van hellende daken zijn op halve lengte van het dakvlak uitbouwen toegelaten met een vertikale wand evenwijdig aan de gevel en maximum 1,50 m. hoog. en op een minimum afstand van 1,50 m. van de uiterste hoeken van de gevels en met een maximum breedte van 4,00 m.

Kolom 21. Afsluitingen.
Art. 1. Muurtjes in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 1,80 m. hoog.
Art. 2. In de voor- en zijtuinstroken zijn enkel afsluitingen in metselwerk, hout en/of levende hagen van maximum 0,50 m. toegelaten. Voor het overige zie art. 1.
Art. 3. Alleen afsluitingen met levende hagen van maximum 1,80 m. zijn toegelaten.
Art. 4. Alleen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken van maximum 0,50 m. hoog in levende hagen. Het overige zie art. 3.
Art. 5. Geen afsluitingen in de voor- en zijtuinstroken. Voor het overige zie art. 3.

Kolom 22. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.

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

TABEL I BOUWZONES

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

	zone nr	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.			%	breedte		volume							vormgeving en materialen				
										diepte				aantal bouwlagen			dakvorm				
										gelijkvloers		verdiep									
		hoofd	neven	weggrens	zijkavelgrens	achterkavel grens	bezetting	min. kavel	max gevel	min	max.	min.	max.	min.	max.	V/T max.	type	helling	mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
🟧	1	W	H	z.p	min. 4	min. 5	40% max. 250m2	18	–	10	20	10	20	–	2	–	D en/of D_1	min 25° max 55°	1 en 2	1	Bij open bebouwing
🟧	2	W	H	max. 10	min 0/4	min 5	40% max. 190m2	6	–	9	15	9	12	–	2	–	D en/of D_1	min. 25° max. 55°	1 en 2	1	Bij gekoppelde bebouwing: De vormgeving, dakhelling, het aantal bouwlagen van de eerst opgerichte woning zijn bindend voor de tweede woning. De gevelmaterialen dienen harmonisch te zijn. Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op een of op beide zijkavelgrenzen moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen. Bij aaneengesloten woningbouw: Bij het bouwen op een perceel met bestaande gevel op één of op beide zijkavelgrenzen, moet steeds met de nieuwe bebouwing tegen deze gevel(s) aangesloten worden en moet de voorgevelbouwlijn over een breedte van minimum 2,00 m. doorlopen. Bij aanbouw moeten alle geveldelen op de gemeenschappelijke kavelgrens, die niet door een bouwdeel worden bedekt uit één en hetzelfde gevelmateriaal bestaan.
🟥	3	W	H B	z.p	min 0/3	–	–	6	–	9	z.p	9	12	2	2	–	D_1	min.35° max.55°	1 en 2	1	1/8 van een bouwperceel, gelegen binnen de zone voor bebouwing moet onbebouwd blijven. Dit perceelsdeel moet over een lengte van minimum 2,00 m palen aan de gemeenschappelijke grenzen met de aanpalende percelen. Deze regel geldt voor de bouwzone aan beide zijden van een hoek over een lengte van 15,00 m gerekend vanaf het snijpunt v.d. voorbouwlijnen langs beide straten.
▨	4	A	W	z.p	z.p	z.p	100%	25	–					–	1	–	D of M	–	1.1 en 1.2	1	Binnen deze zone zijn enkel bedrijven toegelaten, waarbij het geluidsniveau buiten de zone niet hoger mag zijn dan 45 db (A) overdag en 35 db(A) s nachts.
🟪	5	B	nihil	z.p	z.p	z.p	–	–	–	–	z.p	–	–	–	1	–	M	–	1.1 en 1.2	–	Gevelmuren der bijgebouwen max. 3,00 m hoog
☐																					
☐																					
☐																					
☐																					
☐																					
☐																					
☐																					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22

VERKLARING BIJ TABEL II OPEN RUIMTEN

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

Kolom 2. Geeft het volgnummer aan de zones.

Kolom 3. en 4. De bestemmingen zijn:
Q: Tuinstroken tussen voorgevel en rooilijn (voortuinstroken) en tussen de zijgevel en zijperceelgrens (zijtuinstroken). Alleen groen is toegelaten.
We: Wegen en daarbijhorende ruimten.
Vp: Voetpaden.
K: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
K_1: Deel van het perceel anders dan Q en dan de bebouwde delen van de bouwstroken uit tabel I.
B: Bergplaatsen
R: Verhardingen voor voetpaden, terrassen en rijstroken.
G: Openbaar groen: parken, speeltuinen, wegen voor voetgangers.
S: Sportparken met bijhorende voorzieningen.
Wa: Water

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

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

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

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

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

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

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

Kolom 14. Bemerkingen: Aanvullende voorschriften.

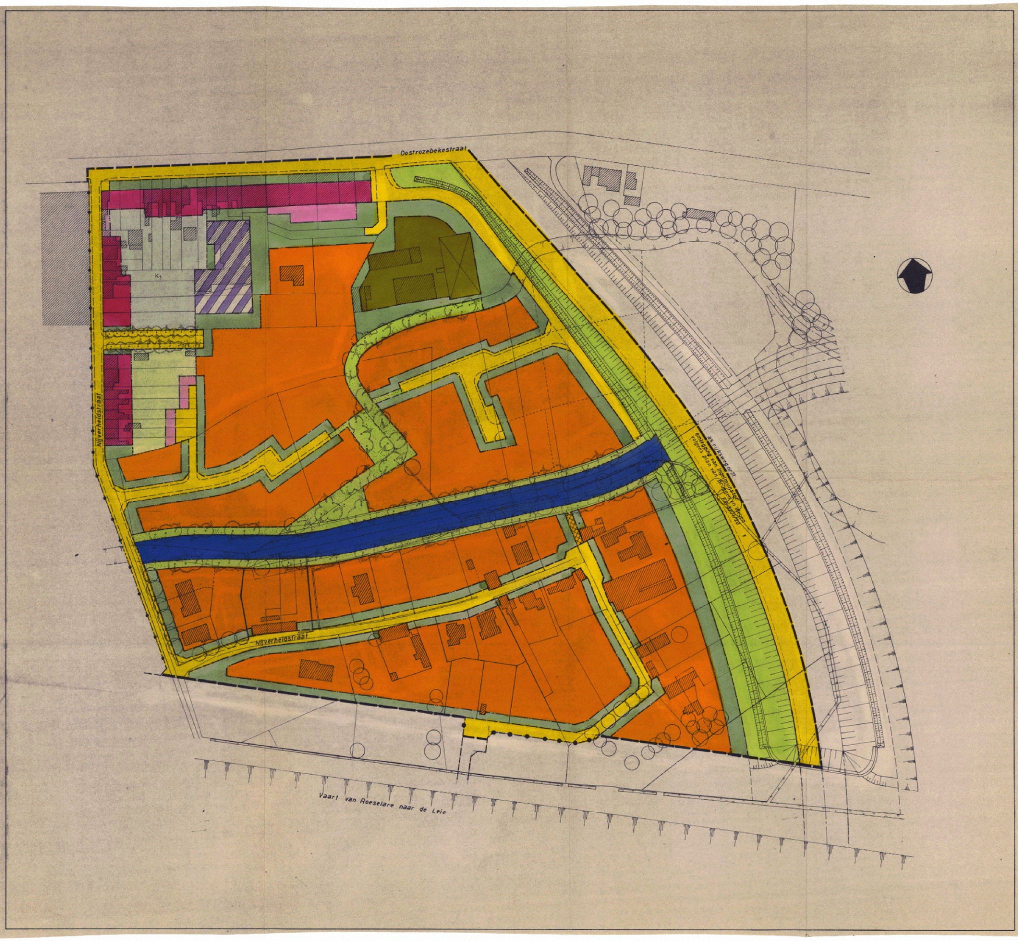
Algemeen: Toeritten tot de percelen langs de zones voor openbaar groen zijn verboden. De achterkavelgrens is de kavelgrens gelegen tegenover de weggrens waar een toerit tot het perceel toegelaten is.

TABEL II OPEN RUIMTEN

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

	zone nr	bestemming		plaatsing in meter t.o.v.			%	volume		vormgeving en materialen			
		hoofd	neven	zijkavelgrens	achterkavelgrens	bouwstrook	bezetting	max. opp. m2	max. bouwlagen	dakvorm	mater. uitb. art.	afsl. art.	bemerkingen
🟩	6	Q	R	–	–	–	30%	–	–	–	–	1	"Non aedificandi"
🟨	7	K	R B	min 0/3	min 0/3	–	30%	30	1	vrij	1.1 en 1.2	1	Gevelmuren der bijgebouwen maximum 3,00 m. hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m.
🟩	8	G	R	–	–	–	30%	–	–	–	–	–	Groenaanleg onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig beplanting, en alle andere werken die de wijkrekreatie en het voetgangersverkeer bevorderen.
🟨	9	We	nihil	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Zone voor wegen en daarbijhorende vrije ruimten. De aanleg dient het woonkarakter van de zone te benadrukken, zoals: afremmen van het autoverkeer, pleintjes, verkeersdrempel, knikken, ...), aanleg van aangepaste straatbevloering en beplanting, de rijweg minimum 4,00 m breed.
▦	10	Vp	nihil	–	–	–	–	–	–	–	–	–	Alle verhardingen in deze zone moeten uitgevoerd worden in een waterdoorlatende materiaal van minimum 1,20 m. breed (vb. dolomiet). De niet verharde gedeelten moeten aangeplant worden onder de vorm van graspartijen, laag- en hoogstammig groen.
⬜	11	K_1	R B	min 0/3	min 0/3	–	75%	100	1	vrij	1.1 en 1.2	1	Gevelmuren der bijgebouwen maximum 3,00 m. hoog. De maximum nokhoogte mag niet meer bedragen dan 5,00 m. Van de bestaande bebouwing, mag bij verbouwing het bestaande bouwvolume behouden blijven.
🟫	12	S	R B	z.p	z.p	–	50%	–	1	vrij	1.1 en 1.2	1	
🟦	13	Wa	nihil	–	–	–	–	–	–	–	–	–	
☐													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

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


Oostrozebekestraat
Nijverheidsstraat
Nijverheidsstraat
K1
as rijksweg nr 71
omlegging van Ingelmunster-Wego
volgens plan van Bruggen en Wegen
Vaart van Roeselare naar de Leie