



STEDENBOUWKUNDIG BURO
WWW.WIMCARREIN.BE
ADVIES & ONTWERP

| stedenbouw | stads- & grondontwikkeling |
| ruimtelijke planning | kunst |

RUIMTE VOOR MEER...

kleine weg 211a | b-8800 roeselare
0499 69 78 45 | info@wimcarrein.be

verantwoordelijk ruimtelijk planner
Wim Carrein

Provincie West-Vlaanderen
GEMEENTE INGELMUNSTER

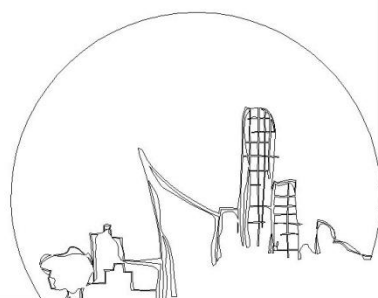
RUP MANDEL-OOST

gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan

screeningsnota
onderzoek tot milieueffectrapportage
dossiernummer: SCRPL 17060

plan_id: RUP_36007_214_00016_00001
versie: 02/03/2017

RUIMTE VOOR MEER...



INHOUD

1	Inleiding	5
2	Plan-MER-plicht	5
3	Beschrijving en verduidelijking van het plan	7
3.1	Situering van de omgeving	7
3.2	Situering en kenmerken van het plangebied	7
3.3	Basisgegevens	11
3.4	Juridisch bestaande toestand	12
3.5	Relatie met de ruimtelijke structuur	16
3.6	Gewenste ruimtelijke ontwikkeling	21
4	Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten	32
4.1	Werkwijze	32
4.2	Relevante disciplines	33
5	Beschrijving van mogelijke milieueffecten	34
5.1	Disciplines bodem en water	34
5.2	Discipline fauna, flora en biodiversiteit	41
5.3	Disciplines landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed	44
5.4	Disciplines mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit	46
5.5	Discipline gezondheid en veiligheid van de mens	48
5.6	Disciplines geluid en licht	49
5.7	Atmosfeer en klimatologische factoren	50
5.8	Energie- en grondstoffenvoorraden	51
5.9	Grensoverschrijdende effecten	51
6	Conclusie	52
7	Verzoek tot advies binnen 30 dagen.	52

LIJST MET FIGUREN

Figuur 1: situering gemeente Ingelmunster (bron: www.mappy.be).....	7
Figuur 2: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (eigen opmaak)	8
Figuur 3: afbakening plangebied RUP op basis van perspectief-opname (eigen opmaak)	8
Figuur 4: GRB basiskaart (bron: geopunt)	9
Figuur 5: percelenkaart (bron: cadgis).....	11
Figuur 6: plan bestaande toestand (eigen opmaak).....	11
Figuur 7: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979.....	12
Figuur 8: uittreksel uit ARSG Roeselare (bron: www.ruimtelijkeordening.be).....	12
Figuur 9: uittreksel uit bestemmingsplan BPA "Mandel-Oost" (bron: www.ingelmunster.be).....	13
Figuur 10: uittreksel uit inventaris bouwkundig erfgoed (bron: onroerend erfgoed)	14
Figuur 11: foto van doorsteek buurtweg	14
Figuur 12: uittreksels uit atlas er buurtwegen (lijn schaal) (bron: www.geopunt.be).....	14
Figuur 13: RUP Mandel-Oost - legende (eigen opmaak)	24
Figuur 14: Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (eigen opmaak)	29
Figuur 15: RUP Mandel-Oost, grafisch plan met legende (eigen opmaak)	31
Figuur 16: orthofoto als feitelijke referentietoestand (eigen opmaak)	32
Figuur 17: kaart van de waterlopen (bron: giswest)	34
Figuur 18: kaart van de overstromingsgevoeligheid (bron: giswest)	35
Figuur 19: kaart van de infiltratiegevoelige gebieden (bron: giswest).....	35
Figuur 20: kaart van de erosiegevoelige gebieden (bron: giswest)	36
Figuur 21: Bodemkaart (bron: giswest)	36
Figuur 22: indicatieve aanduiding van effectief overstromingsgevoelige zone binnen plangebied op plan bestaande toestand (eigen opmaak).....	37
Figuur 23: indicatieve aanduiding van effectief overstromingsgevoelige zone binnen plangebied op orthofoto (eigen opmaak).....	37
Figuur 24: Biologische waarderingskaart (bron: giswest).....	41
Figuur 25: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest).....	41
Figuur 26: Landschapsatlas (bron: giswest)	44
Figuur 27: Uittreksel uit inventaris bouwkundig erfgoed (bron: onroerend erfgoed)	44
Figuur 28: foto van doorsteek buurtweg	46
Figuur 29: Uittreksels uit de atlas der Buurtwegen (bron: giswest)	46
Figuur 30: Vervoerskaarten De Lijn	46

1 Inleiding

Dit document bevat een onderzoek tot milieueffectrapportage.
Het is het initiatief van het gemeentebestuur van Ingelmunster, Oostrozebekestraat 4, 8770 Ingelmunster.



De ontwerper is Stedenbouwkundig Buro Carrein Wim bvba, Kleine Weg 211a, 8800 Roeselare.
Contactpersoon: Wim Carrein, ruimtelijk planner - info@wimcarrein.be, 0499 69 78 45

In zitting van 26/01/2015 nam het college van Burgemeester en Schepenen de beslissing tot opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Mandel-Oost", in uitvoering van het GRS Ingelmunster.

In een eerste deel van dit document wordt het plan beschreven en verduidelijkt. Hierop aansluitend worden de mogelijke milieueffecten van het plan beschreven en ingeschat. Vervolgens wordt de conclusie van dit onderzoek geformuleerd.

2 Plan-MER-plicht

Er geldt een plan-MER plicht voor plannen en programma's die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Om al dan niet te kunnen besluiten tot een plan-MER plicht moeten geval per geval de volgende 3 fases worden doorlopen:

- fase 1: in de eerste plaats moet worden nagegaan of het voorgenomen plan of programma onder de definitie valt van plan of programma zoals gedefinieerd in het D.A.M.B.
- fase 2: eens vaststaat dat het voorgenomen plan of programma onder de definitie van plan of programma valt, moet worden nagegaan of het betrokken plan of programma onder het toepassingsgebied van het D.A.M.B. valt.
- fase 3: bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Bij plannen en programma's die 'van rechtswege' onderworpen zijn aan de plan-MER plicht is er geen voorafgaande toetsing vereist daar er op onweerlegbare wijze wordt vermoed dat deze plannen en programma's aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Men onderscheidt twee groepen van plannen en programma's:

- plannen en programma's, of de wijziging ervan, die tegelijkertijd
 - een kader vormen voor de toekenning van een vergunning voor de in bijlagen I en II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 opgesomde projecten
 - niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden
 - betrekking hebben op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme en ruimtelijke ordening of grondgebruik (artikel 4.2.3, §2, 1° D.A.B.M.)
- plannen en programma's of de wijziging ervan waarvoor, gelet op de mogelijke betekenisvolle effecten op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.).

Voor een plan of programma dat overeenkomstig art. 4.2.1. plan-MER-plichtig is, en dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt, moet geen plan-MER worden opgemaakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP Mandel-Oost is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER plicht want:

- het RUP vormt mogelijks 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, zijnde rubriek 1Ob uit bijlage III.
- het regelt het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau: de totale oppervlakte van het RUP is ca. 13ha 68a 73ca (vgl. GRB).
- het houdt een kleine wijziging in:
 - bestemmingswijziging van een zone voor ambachtelijke gebouwen en een sportparkzone naar een zone voor wonen met beperkte nevenfuncties en een zone voor handel, als gevolg van een reconversie van een binnengebied.
 - verfijnen van de bestemming via opmaak van stedenbouwkundige voorschriften bij de resp. zones.
- het heeft betrekking op de ruimtelijke ordening.

In de buurt van het plangebied bevinden zich geen Vogelrichtlijn- of Habitatrichtlijngebieden zodat er geen passende beoordeling vereist is.

Conclusie:

Het gemeentelijk RUP is screeningsgerechtigd.

-:-:-

Verloop van het dossier

Op 3/02/2017 werd vanuit de gemeente Ingelmunster aan de dienst MER de vraag gesteld om preadvies alsook om de adressen van de aan te schrijven adviesinstanties over te maken. Deze gegevens werden op 20/02/2017 aangeleverd.

De inhoudelijke opmerkingen uit het preadvies worden in onderhavig document aangepast en verwerkt. Alle wijzigingen worden "als volgt" gemarkeerd in de tekst.

-:-:-

3.1 Situering van de omgeving

Ingelmunster is gelegen in het centrum van de provincie West-Vlaanderen, gesitueerd tussen de steden Roeselare in het westen en Kortrijk in het zuiden. Ingelmunster maakt deel uit van het arrondissement Roeselare en wordt begrensd door:

- de gemeente Meulebeke in het noorden en oosten;
- de stad Harelbeke in het zuidoosten;
- de gemeente Lendelede in het zuidwesten;
- de stad Izegem in het westen.



Figuur 1: situering gemeente Ingelmunster (bron: www.mappy.be)

De gemeente maakt deel uit van de industriële as die zich langs het kanaal Roeselare-Leie heeft ontwikkeld. Deze zone bestaat uit twee sterk verstedelijkte gebieden, nl. het gebied Roeselare (d.i. Roeselare, Izegem en Ingelmunster) in het westen en het gebied Waregem (d.i. Waregem, Wielsbeke en Oostrozebeke) in het oosten. Deze zijn te beschouwen als een geïndustrialiseerd stedelijk netwerk op provinciaal niveau. Bovenlokale verbindingswegen die de gemeente doorkruisen zijn de N50, de N357 en de N399. De E403 (Kortrijk-Brugge) is geselecteerd als een verbindingsweg op Vlaams niveau. Dankzij de ligging van Ingelmunster op minder dan 10 km van drie op- en afritcomplexen op de E403 heeft de gemeente gemakkelijk toegang tot het nationaal, maar ook internationaal netwerk van autosnelwegen.

De E403 brengt Ingelmunster in onmiddellijke verbinding met Brugge (E40) en Kortrijk (E17).

De spoorverbinding Kortrijk-Roeselare loopt in het zuidwesten over het grondgebied van Ingelmunster.

3.2 Situering en kenmerken van het plangebied

3.2.1 Situering

(GRS ID p. 74) De bestaande ruimtelijke structuur is door de samenhang en het voorkomen van de onderscheiden ruimtelijke structuren te differentiëren in gebieden met specifieke ruimtelijke kenmerken. Deze differentiatie vormt de aanleiding om afzonderlijke ruimtelijke entiteiten te benoemen. Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkeling. (...).

In Ingelmunster worden 7 ruimtelijke entiteiten onderscheiden nl. de kern, de zone langs het kanaal & de Mandel, de strip langs de N399 en 4 open ruimtegebieden.

In het kader van het plangebied van het RUP "Mandel-Oost" wordt de nadruk gelegd op de gebiedsomschrijving van Mandelvallei. De Mandel loopt dwars door het plangebied en vormt een belangrijk structurerend element.

(GRS ID p. 77.) De entiteit 'Mandelvallei' bestaat uit een brede band, dwars door de gemeente en deelt de eigenlijke kern middendoor.

De noord- en de zuidgrens, respectievelijk de Oostrozebekestraat - Weststraat en de Izegemstraat - Gentstraat, maken ook deel uit van de entiteit "Ingelmunster kern". Een eenduidige uitsplitsing is hier

immers niet mogelijk. Bovendien maakt de entiteit "Mandelvallei" te Ingelmunster, op een hoger schaalniveau deel uit van de entiteit "Kanaalstrook, langsheen het kanaal Roeselare - Leie". Laatstgenoemde entiteit loopt door over de verschillende gemeenten gelegen langs het kanaal, van Roeselare tot in Ooigem (Wielsbeke). Ze bestaat uit een aaneenschakeling van uiteenlopende structuren die samen één geheel in relatie met het kanaal vormen. Zo zijn er allerhande bedrijventerreinen (terreinen voor milieubelastende industrie, regionale bedrijventerreinen met open karakter, KMO-zones,...), maar ook woonkernen en natuurgebieden aan gehecht. Tussen deze verschillende structuren komt verspreid open ruimte voor.

Het plangebied van het RUP wordt begrensd door:

- in het noorden: de Oostrozebekestraat N357
- in het oosten: de Ringlaan N50
- in het zuiden: het kanaal Roeselare-Leie
- in het zuiden: de Nijverheidstraat

Het centrum van de gemeente (markt, kerk, gemeentehuis) situeert zich ten westen van het plangebied.

Het op te maken RUP heeft een oppervlakte van ca. 13ha 68a 73ca (vlg. GRB, nov. 2016).



Figuur 2: afbakening plangebied RUP op basis van orthofoto (eigen opmaak)



Figuur 3: afbakening plangebied RUP op basis van perspectief-opname (eigen opmaak)

3.2.2 Kenmerken

Macroschaal

Ingelmunster karakteriseert zich als een gemeente op de grens van het landelijke en verstedelijkte.

Enerzijds is de oppervlakte aan open ruimte nog aanzienlijk, terwijl de gemeente anderzijds gelegen is in de stedelijke invloedssfeer van Roeselare. Haar deels verstedelijkt / industrieel / ambachtelijk karakter heeft de gemeente te danken aan de ligging langs het kanaal Roeselare-Leie gegraven in de Mandelvallei en aan de N50d, vóór de aanleg van de Ring een belangrijke verbindingsweg doorheen de gemeente.

Ambachtelijke/industriële bedrijvigheid is sterk verspreid aanwezig, enerzijds op verschillende (kleine tot grote (> 3ha) bedrijventerreinen die soms slechts één bedrijf huisvesten, al dan niet gelegen binnen het kernweefsel, anderzijds als geïsoleerde zonevremde bedrijven verspreid over het open ruimtegebied.

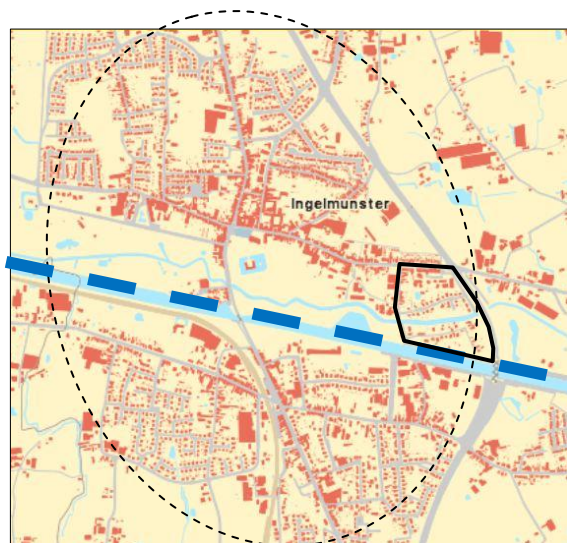
Handels- en kantooractiviteiten situeren zich voornamelijk rond de markt en langs invalswegen naar het centrum, waarbij de Kortrijkstraat en de Bruggestraat structurerend zijn voor baanwinkels.

De Mandel, ten noorden van het kanaal met natuureservaat de Mandelhoek, is structurerend voor de natuurlijke structuur. Duidelijk herkenbaar in de gemeente en belangrijk voor de groenstructuur in de gemeente is het kasteel met omliggend kasteelpark.

Mesoschaal

In grote lijn kan de ruimtelijke structuur van de gemeente Ingelmunster worden opgevat in een noordelijke en zuidelijke helft, als gevolg van het oost-west-tracé van het kanaal Roeselare-Leie.

De noordelijke helft van de kern heeft een duidelijke kernconcentratie met een centrumbebouwing. De zuidelijke helft heeft de kernconfiguratie in mindere mate en wordt gekenmerkt door een grotere ruimtelijke heterogeniteit.



Figuur 4: GRB basiskaart (bron: geopunt)

Microschaal

-Randen van het plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de Oostrozebekestraat, de Ringlaan, het kanaal Roeselare-Leie en de Nijverheidstraat. De Ringlaan vormt de grens tussen de centrumbebouwing en het agrarisch gebied. De Oostrozebekestraat vormt de oostwestelijk georiënteerde scheidingsas die als een van de belangrijkste invalswegen van de gemeente dienst doet. Deze maakt in oostelijke richting verbinding met de Ringlaan. Parallel hieraan is het kanaal Roeselare-Leie ten zuiden gesitueerd.

De Nijverheidstraat is een straat met gemengd activiteiten (wonen, handel, bedrijvigheid) die ter hoogte van het kanaal verbinding geeft aan de Lysbrug (voetgangersbrug).

-de Mandel doorsnijdt het plangebied in een noordelijke en zuidelijke helft met de burg thv de Nijverheidstraat als verbinding.

-Binnen de begrenzing van het plangebied,

is het overgrote deel van de oppervlakte in functie van wonen. Het deel ten zuiden van de Mandel is qua leesbaarheid en ordening meer onduidelijk en heterogeen, de woonomgeving ten noorden van de Mandel is recent en meer geordend.

-Ten noorden van het plangebied, ter hoogte van de hoek Oostrozebekestraat-Ringlaan is een verlaten paardenmanege (bestemd als sportpark), aanpalend ten west een ambachtelijke zone die tussen het bestaande woonweefsel verweven zit. Deze laatste heeft intenties tot herlocalisatie, gezien de te beperkte bedrijfsoppervlakte alsook het geprangde karakter binnen het omgevende woonweefsel.

3.2.3 Mogelijke alternatieven

Gezien het hier concreet gaat om de herziening van een bestaand BPA Mandel-Oost waarbij een bestemmingswijziging van een zone voor ambachtelijke gebouwen en een sportparkzone naar een zone voor wonen met beperkte nevenfuncties en een zone voor handel, als gevolg van een reconversie van een binnengebied, een planmatige oplossing moet bieden voor een specifiek aldaar voorkomende problematiek, is er van een of meerdere mogelijke alternatieven geen sprake. Onderhavig RUP behandelt een terreinspecifieke problematiek door de herziening van het BPA Mandel-Oost.

De opmaak van het RUP Mandel-Oost kadert binnen de bepalingen van:

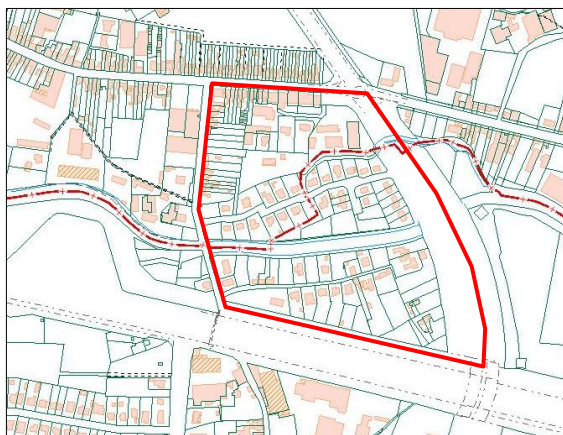
- het Gewestplan (B.V.R. dd 15.12.1998)
- het GRS (Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan) van Ingelmunster: de doelstellingen voor de gemeente zijn vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster, zoals op 19/12/2006 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en op 19/04/2007 goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie.

3.2.3 Nulalternatief

Ingeval de opmaak van het RUP Mandel-Oost niet wordt uitgevoerd, blijven de huidige bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Mandel-Oost van kracht. Dit impliceert dat de beoogde bestemmingsdifferentiatie en de stedenbouwkundige verfijning als doelstellingen van het RUP niet gerealiseerd zullen worden.

3.3 Basisgegevens

3.3.1 Kadastrale toestand

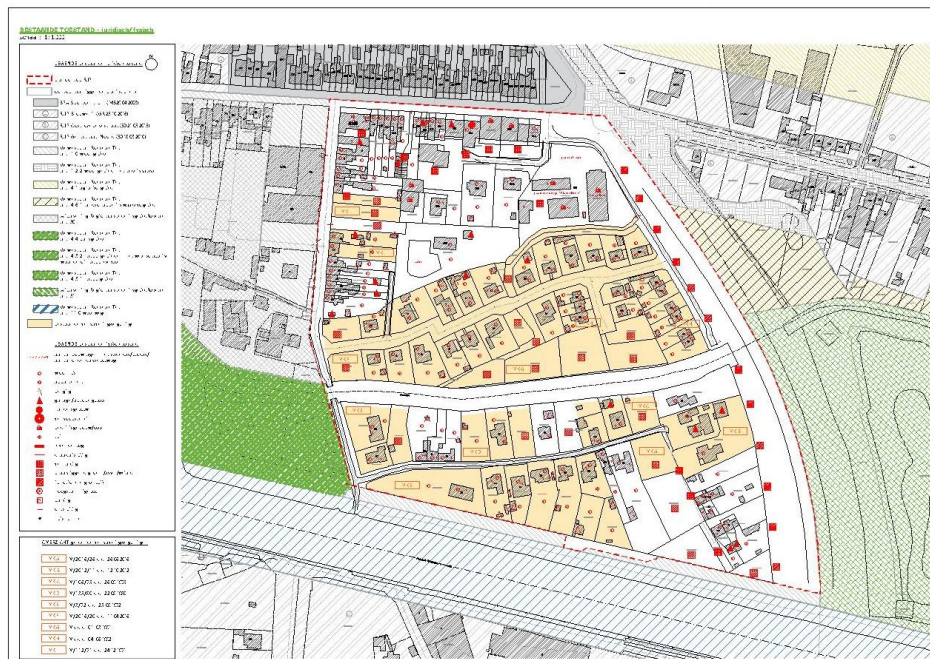


Figuur 5: percelenkaart (bron: cadgis)

3.3.2 Vergunningstoestand

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, blijven bij goedkeuring van het RUP de eventueel onderliggende nog geldende voorschriften en het grafisch plan van de vigerende verkavelingsvergunning en van de latere wijzigingen (gelegen binnen het plangebied van het RUP) behouden. Binnen het plangebied zijn en blijven volgende verkavelingsvergunningen van kracht:

- V/2016/26 d.d. 26-06-2016
- V/2012/11 d.d. 12-10-2012
- V/106/75 d.d. 26-09-1975
- V/135/80 d.d. 22-08-1980
- V/3/72 d.d. 25-08-1972
- V/2016/20 d.d. 11-04-2016
- Vk d.d. 01-03-1991
- Vk d.d. 04-06-1992
- V/112/71 d.d. 24/12/1971

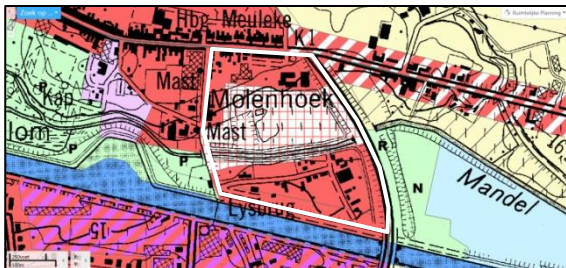


Figuur 6: plan bestaande toestand (eigen opmaak)

3.4 Juridisch bestaande toestand

3.4.1 Gewestplan (GWP)

De gemeente Ingelmunster is gelegen binnen het gewestplan 'Roeselare-Tielt', goedgekeurd bij Koninklijk Besluit van 17 december 1979. Het gewestplan werd gedeeltelijk gewijzigd bij B.V.R. van 15/12/1998. Deze wijziging had geen betrekking op het voorliggende plangebied.



-Het volledige plangebied is volgens het gewestplan gelegen in woongebied, specifiek deels in zone 1.0 woongebied en deels in zone 1.1 woon-uitbreidingsgebied.

Figuur 7: Gewestplan Roeselare-Tielt 17.12.1979

Gewestplanvoorschriften voor woongebieden:

De woongebieden zijn bestemd 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. Deze bedrijven, voorzieningen en inrichtingen mogen echter maar worden toegestaan voor zover ze verenigbaar zijn met de onmiddellijke omgeving.

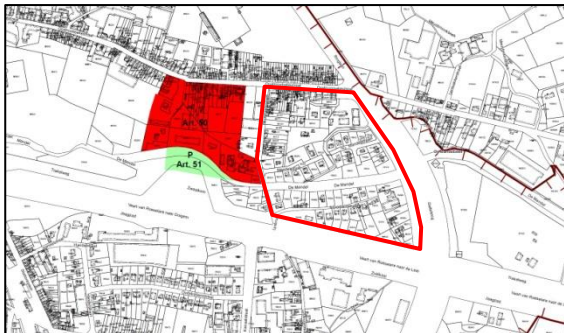
Gewestplanvoorschriften voor woonuitbreidings-gebieden:

De woonuitbreidingsgebieden zijn uitsluitend bestemd voor groepswoningbouw zolang de bevoegde overheid over de ordening van het gebied niet heeft beslist, en zolang, volgens het geval, ofwel die overheid geen besluit tot vastlegging van de uitgaven voor de voorzieningen heeft genomen, ofwel omtrent deze voorzieningen geen met waarborgen omklede verbintenis is aangegaan door de promotor.

3.4.2 Gewestelijk/provinciaal/gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen (GRUP/PRUP/gRUP)

Het plangebied is gelegen binnen de grenslijn van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare (hierna genoemd: ARSG Roeselare).

Met uitzondering van de deelgebieden waarvoor de ARSG Roeselare in het plan voorschriften werden vastgelegd, blijven de bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing. Deze bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe RUP's worden vervangen. Dit is de intentie met de opmaak van huidig RUP Mandel-Oost.



Figuur 8: uittreksel uit ARSG Roeselare (bron: www.ruimtelijkeordening.be)

In uitvoering van de bindende bepalingen van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) worden de stedelijke gebieden afgebakend om er ruimte te voorzien voor wonen, werken, groen, recreatie en andere stedelijke activiteiten.

De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest. Het voorstel van afbakening werd in het najaar 2004 afgerond en werd omgezet in het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare' (goedgekeurd door BVR. dd. 21/11/2008). Dit uitvoeringsplan bevat de grenslijn van het regionaalstedelijk gebied en de nodige bestemmingswijzigingen.

Naar aanleiding van een beroep bij de Raad van State (februari 2009) werd een deel van het BVR dd. 21/11/2008 nietig verklaard. Het betreft de deelgebieden 6, 7 en 11.

Op 16 juli 2010 besliste de Vlaamse Regering om het gewestelijk RUP bij te stellen en gaf de Vlaamse minister bevoegd voor de ruimtelijke ordening de opdracht om de definitieve vaststelling van het RUP over te doen voor de betrokken deelgebieden.

Op 29 oktober 2010 heeft de Vlaamse Regering het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare - deelgebieden 6,7 en 11' definitief vastgesteld.

3.4.3 Bijzondere plannen van aanleg (BPA)

-Het plangebied is gelegen binnen het Bijzonder Plan van Aanleg "Mandel-Oost" (MB 17-06-1985). Onderhavig planinitiatief vormt een herziening van dit BPA.



Figuur 9: uittreksel uit bestemmingsplan BPA "Mandel-Oost" (bron: www.ingelmunster.be)

3.4.4 Verkavelingsvergunningen

Zie ook vergunningstoestand.

Binnen het plangebied zijn volgende verkavelingsvergunningen van kracht (cfr. plan bestaande toestand):

- V/2016/26 d.d. 26-06-2016
- V/2012/11 d.d. 12-10-2012
- V/106/75 d.d. 26-09-1975
- V/135/80 d.d. 22-08-1980
- V/3/72 d.d. 25-08-1972
- V/2016/20 d.d. 11-04-2016
- Vk d.d. 01-03-1991
- Vk d.d. 04-06-1992
- V/112/71 d.d. 24/12/1971

3.4.5 Beschermd monumenten, landschappen en dorpsgezichten

Binnen het plangebied zijn geen beschermd monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen.

Er is één vastgesteld bouwkundig relict, nl. 'betonnen brug over de Mandel' (ID: 51233), daterend uit de jaren 1930.



Figuur 10: uittreksel uit inventaris bouwkundig erfgoed (bron: onroerend erfgoed)

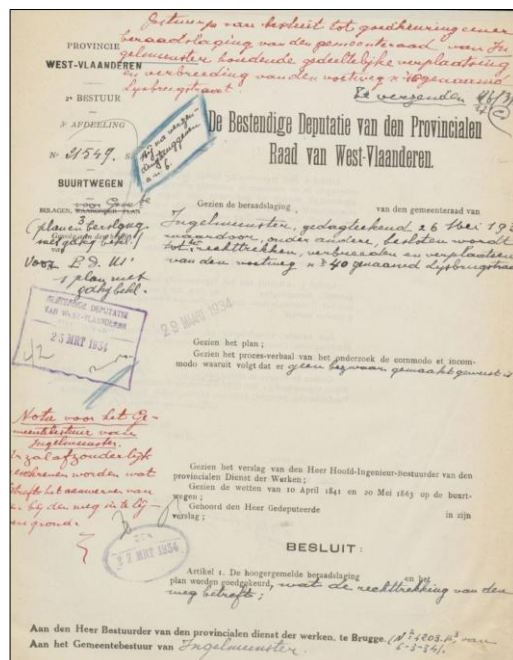
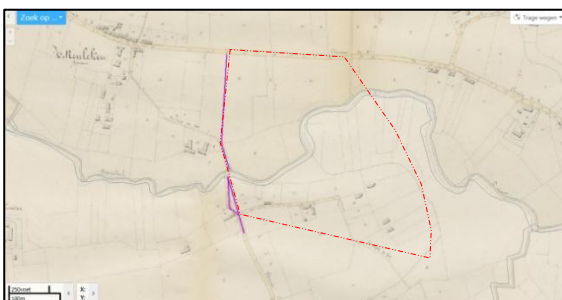
3.4.6 Atlas van de buurtwegen



Figuur 11: foto van doorsteek buurtweg

Binnen het plangebied is één buurtweg gelegen, nl. 'voetweg n°40', genaamd Lysbrugstraat.

Met de ontwikkeling van het RUP Mandel-Oost blijft deze voetweg ongewijzigd.



Figuur 12: uittreksels uit atlas er buurtwegen (lijn schaal) (bron: www.geopunt.be)

3.4.7 Verordeningen

Stedenbouwkundige verordeningen van toepassing op onderhavig plangebied:

- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening met het oog op het versterken van de woonkwaliteit (26/05/2011);
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen (20/03/2014);
- provinciale stedenbouwkundige verordening met betrekking tot het overwelden van baangrachten (23/07/2008);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 01/10/ 2004);
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid (04/06/2009).

3.5 Relatie met de ruimtelijke structuur

3.5.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aangegeven voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau, nl.:

- stedelijke gebieden & stedelijke netwerken,
- elementen van het buitengebied,
- economische knooppunten,
- lijninfrastructuren.

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd door de Vlaamse Regering voorlopig vastgesteld op 24 juli 1996 en definitief goedgekeurd op 23 september 1997.

In wat volgt wordt een overzicht gegeven van elementen die betrekking hebben op de gemeente Ingelmunster.

Binnen het RSV wordt algemeen een onderscheid gemaakt tussen gemeenten gelegen in het stedelijk gebied en gemeenten gelegen in het buitengebied. Van de gemeenten gelegen in het buitengebied zijn een aantal geselecteerd als economisch knooppunt. De groei van activiteiten moet zoveel mogelijk worden opgevangen in de stedelijke gebieden en de economische knooppunten. Dit enerzijds om de leefbaarheid en economische slagkracht van de steden te versterken en anderzijds om verdere versnippering en aantasting van de open ruimte tegen te gaan.

Ingelmunster is binnen het RSV gecategoriseerd als gedeeltelijk behorend tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Bovendien maakt de gemeente deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau regio Kortrijk.

3.5.2 Afbakening Regionaalstedelijk gebied (ARSG) Roeselare

In uitvoering van het RSV heeft de Vlaamse Regering op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk gebied Roeselare definitief vastgesteld.

Het plangebied geeft 2 elementen weer:

- Een afbakeningslijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van Roeselare in de toekomst kan gebeuren.
- Aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen.

Het plangebied van dit RUP is gelegen binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

De gewenste ruimtelijke structuur voor het stedelijk gebied van Roeselare gaat uit van volgende concepten:

- Bestaande open ruimte structuren op bovenlokaal niveau worden gevrijwaard;
- Voldoende stedelijke groenpolen brengen natuur voor iedereen dichtbij en nabij;
- Centrale hoogwaardige ontsluitingsstructuur als basis voor de verdere ontwikkeling van het regionaalstedelijk gebied op Vlaams en internationaal niveau;
- Knooppunten op ringwegen als basis voor gebundelde regionaalstedelijke ontwikkelingen op regionaal niveau;
- Economische concentratiezones in drie clusters;
- Beekvalleien als multifunctionele dragers voor het regionaalstedelijk gebied;
- Gebieden die bijdragen tot een verdere verdichting vrijwaren voor stedelijke ontwikkeling;
- Bestaande kernen voor gemengde stedelijke ontwikkelingen als basis voor strategische projecten.

Met uitzondering van de beschreven deelgebieden waarvoor in het gewestelijk RUP voorschriften worden vastgelegd, blijven de op het ogenblik van de vaststelling van dit plan bestaande bestemmings- en inrichtingsvoorschriften onverminderd van toepassing.

Delen van de gemeente Ingelmunster behoren, samen met delen van Izegem, Roeselare en Hooglede tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare. De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest dat door middel van uitvoeringsplannen tot deze afbakening is overgegaan.

Ook in het afbakeningsproces werden de gewenste deelstructuren bepaald.

Gewenste stedelijke groenstructuur

De omgeving Rhodesgoed – Mandelvallei & Kasteel Blauwhuis – Mandelhoek wordt geselecteerd als stedelijk natuurgebied (= natuurgebied met beperkt recreatief medegebruik). De stedelijke groengebieden worden geschakeld in een ecologische structuur via het netwerk van beken in de Mandelvallei. Via groene poorten langs de Mandel wordt de stedelijke groenstructuur gecontinueerd in het buitengebied. Een recreatief fietsroutenetwerk, met als ruggengraat de Mandelvallei verbindt en ontsluit de verschillende groengebieden.

Gewenste nederzettingsstructuur

De site van Monument - gesitueerd iets verderop in westelijke richting t.o.v. het plangebied - wordt geselecteerd als strategisch projectgebied na herlokalisatie van het bedrijf.

Strategische projecten dienen als motor voor verdere verdichting en verstedelijking.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

De E403 en de N50 vormen de hoofdassen voor de ontsluiting van het regionaalstedelijk gebied op Vlaams en internationaal niveau.

De wegen worden ingericht in functie van hun rol in de verkeers- en vervoersstructuur van het regionaalstedelijk gebied. De doortocht van de N50d in Ingelmunster is hiervoor een projectzone.

Om alternatieve vervoerswijzen aan te moedigen moet de Mandelvallei fungeren als continue langzaam verkeersas van west naar oost doorheen het regionaalstedelijk gebied. Deze as wordt vervolledigd door de ontbrekende schakels te realiseren. Via de groene poorten wordt deze as doorgetrokken in het buitengebied.

3.5.3 Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS)

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West- Vlaanderen (PRS) is op 29 november 2001 definitief vastgesteld door de provincieraad. Het PRS is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geschetst in het PRS sluit aan bij het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en geeft een nadere uitwerking en invulling aan de elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor de maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het PRS WV in herziening te stellen dmv een addendum. Het addendum PRS WV werd op 27 juni 2013 definitief vastgesteld door de provincieraad.

Op 11/02/2014 keurde de Vlaamse Regering het addendum PRS WV gedeeltelijk goed.

In het PRS wordt de gewenste ruimtelijke ontwikkeling uitgewerkt volgens deelstructuren, nl.:

- de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur;
- de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur;
- de gewenste ruimtelijke agrarische structuur;
- de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid;
- de gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel;
- de gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie;
- de gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer;
- de gewenste ruimtelijke structuur van het landschap.

Ingelmunster behoort naar gewenste nederzettingsstructuur tot het "stedelijk netwerk op Vlaams niveau Regio Kortrijk". De toepassing van een bundeling van wonen, werken en voorzieningen naar stedelijke gebieden, van lokale voorzieningen naar kernen en een enten van industriële activiteiten en distributiefunctie op de lijninfrastructuur moet voorkomen dat de stedelijke gebieden en kernen aaneenrijgen tot één stedelijk gebied.

Binnen dit gebied wordt Ingelmunster geselecteerd als structuurondersteunend hoofddorp. Binnen de ARSG Roeselare behoort de kern van Ingelmunster tot het regionaalstedelijk gebied. De taakstelling

voor de regionaalstedelijke gebieden Brugge, Oostende, Roeselare en Kortrijk samen, in de periode 1991-2007, wordt volgens de hypothese van het ontwerp PRS West-Vlaanderen geschat op 28.600 woningen.

Het is de bedoeling dat de woningbehoefte voor Roeselare, Izegem en Ingelmunster volledig wordt gerealiseerd binnen de afbakening van het regionaal stedelijk gebied.

Wat de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur betreft, heeft de provincie de taak de door het Vlaamse Gewest aan te duiden grote eenheden natuur (GEN), grote eenheden natuur in ontwikkeling (GENO) en natuurverwevingsgebieden (NVWG) - in het PRS hypothetisch gebundeld in natuuraandachtszones - te verbinden met natuurverbindingsgebieden en (natte en droge) ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

De Mandelvallei en de omgeving Ardooievelde worden in het PRS geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszone. De Devebeek wordt geselecteerd als natuurverbindingsgebied en het kanaal Roeselare - Leie als natte bovenlokale ecologische infrastructuur.

In natuurverbindingsgebieden wordt een algemeen beleid gevoerd rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen (KLE) en kleine natuurgebieden. Bij natte ecologische infrastructuur zijn optimale waterkwaliteit en oeverstructuur prioritair.

Binnen de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Ingelmunster gelegen in een "intensief gedifferentieerde agrarische structuur", een gebied met zowel grondgebonden als grondloze agrarische activiteit, waartussen een optimale verweving gewenst is. Het ruimtelijk beleid moet voldoende maatregelen nemen om deze verwevenheid te ondersteunen (gemeenschappelijke watervoorziening, afvalwaterzuivering, toelevering, opleiding, afzetmogelijkheden). Op het niveau van het PRS worden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Wat de gewenste ruimtelijke structuur bedrijvigheid betreft, zijn delen van Ingelmunster binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare gelegen en bestaat er ook een mogelijkheid een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen te realiseren, afhankelijk van de werkgelegenheid en de draagkracht van de omgeving. Specifieke bedrijventerreinen voor watergebonden activiteiten zijn volgens het PRS verder te voorzien in samenhang met het kanaal Roeselare - Leie.

Naar gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel richt het beleid zich op het tegengaan van een verdere uitzuivering van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met de nederzettingsstructuur staat voorop. Aan verbindingswegen en op knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en buiten de stedelijke gebieden worden geen nieuwe, ruimtelijk geïsoleerde kleinhandelsbedrijven ingeplant. Het PRS selecteert in het buitengebied enkel "te herstructureren kleinhandelslinten", namelijk kleinhandelslinten die buiten de stedelijke gebieden en de kernen structuurloos tot ontwikkeling zijn gekomen. In Ingelmunster komen deze niet voor. Kleinhandelslinten in kernen en overige woonconcentraties en overige kleinhandel in de open ruimte worden door de gemeenten geselecteerd.

Naar gewenste structuur voor toerisme en recreatie toe, valt Ingelmunster buiten de geselecteerde toeristisch-recreatieve netwerken (een gebiedsdekkende samenhang van lijnelementen en knooppunten, gekaderd binnen landschappelijke en functionele ruimtelijke gebieden). Wel is het kanaal Roeselare-Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.

Algemene ontwikkelingsperspectieven die gelden voor het buitengebied, gelden voor Ingelmunster. De aandacht berust hier voornamelijk op het kwalitatief ontwikkelen van het recreatief medegebruik, rekening houdende met de ruimtelijke draagkracht.

Bij het uitwerken van een gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer bestaat een belangrijke taak voor het provinciaal niveau erin tot een selectie te komen van de secundaire wegen, met een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types (I, II en III).

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en het versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid (zowel traditionele landschapskenmerken als kenmerken uit recente ingrepen) centraal.

In de omgeving van Ingelmunster worden volgende elementen indicatief (en niet limitatief) aangeduid als structurerende elementen en componenten:

- de Mandelvallei als structurerende reliëfcomponent;
- de corridor tussen Ingelmunster en Oostrozebeke als open ruimteverbinding.

Het PRS stelt dat relictten van de Mandelvallei ter hoogte van Ingelmunster in het bijzonder dienen versterkt te worden.

De visie van de provincie over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. In West-Vlaanderen worden 11 deelruimten onderscheiden.

Ingelmunster is gelegen in de zgn. "Middenruimte". Deze ruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Veel aandacht gaat naar een verweven geïndustrialiseerde landbouw. Deze heeft in het verleden immers reeds geleid tot een specifiek landschap met veel nieuwe elementen. Het beleid dat op provinciaal niveau beoogd wordt en van belang is voor Ingelmunster bestaat uit het concentreren van dynamische activiteiten in de stedelijke gebieden en de specifieke economische knooppunten, het versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen, het uitbouwen van een multifunctioneel kanaal, een ontsluiting van de regio ten zuiden van Tielt via de N399 realiseren en ten zuiden van de as Roeselare-Tielt verlaten spoorwegbermen laten fungeren als 'natuurlijke aders'.

[Het plangebied voorziet in een bestemmingswijziging van enerzijds een ambachtelijke zone (bouwbedrijf Peter Maes) en anderzijds een sportparkzone (paardenmanege).]

In het recent goedgekeurde addendum van het PRS zijn reconversies binnen de bebouwde ruimte te stimuleren (cfr. pag. 139 'gewenste ruimtelijke ontwikkeling van deelstructuur, art. 1.2.5.), omdat hierdoor de ruimtelijke kwaliteit van bepaalde sites en van de omgeving kan worden opgewaardeerd. Deze doelstelling geeft uitvoering aan het principe van duurzaam ruimtegebruik.

Bij een reconversie dient in de eerste plaats te worden onderzocht op de benutte gronden niet opnieuw kunnen worden ingezet voor de huidige bestemming.

Indien dit niet meer wenselijk is, is het van belang deze gebieden opnieuw in te zetten voor andere ruimtevragen. Dit kan gaan om zowel wonen, bedrijvigheid, recreatie, gemeenschapsvoorzieningen, ... Het gaat om alle kerngebonden functies. Op die manier wordt op termijn meer open ruimte gevrijwaard omdat er minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden. Hiervoor dienen geen behoeftestudies te worden opgemaakt. Bij latere behoeftestudies zal het bijkomend aanbod gecreëerd door het reconversieproject verrekend worden. Dit heeft dan ook gevolgen voor de ruimtebalans.

Een belangrijk ruimtelijk principe voor reconversie is de kwalitatieve invulling van het reconversiegebied (PRS RD p. 151). Hierbij wordt o.a. de nadruk gelegd op de functionele en ruimtelijke meerwaarde voor de omgeving, een beperkte ecologische impact (o.a. compact ruimtegebruik), de schaal van de bebouwing maximaal inpassen en afstemmen op de omgeving en het voorzien van voldoende kwalitatieve publieke ruimte onder de vorm van groenelementen, wijkgroen, speelruimte, plein...

Daarnaast wordt binnen het PRS aandacht gevraagd voor de sociale dimensie van de vestigingsmarkt en voor doelgroepenbeleid (RD p.138). Er moet worden gestreefd naar een gedifferentieerde samenstelling van de woningvoorraad.

3.5.4 Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster (GRS)

De doelstellingen voor de gemeente Ingelmunster zijn vervat in het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster, zoals op 19/12/2006 definitief vastgesteld door de gemeenteraad en op 19/04/2007 goedgekeurd (met uitsluitingen) door de deputatie.

De kern van Ingelmunster wordt zoals reeds aangehaald, ervaren als heterogeen qua structuur. Er is met andere woorden een grote verwevenheid tussen diverse structuren die in synergie met elkaar hun bestaan kennen. Deze leiden tot conflictsituaties en knelpunten, maar creëren eveneens potenties om de gewenste structuur van de gemeente kracht bij te zetten. Deze visie vormt het opzet voor onderhavig RUP.

Huidig plangebied voorziet in eerste instantie in het bieden van een oplossing voor de huidige leegstaande manege en de nakende leegstaande bedrijfsgebouwen van het bouwbedrijf.

Beide 'probleemgebieden' houden opportuniteiten in zich om de beleidsvisie van de gemeente na te streven door te voorzien in een verweving van wonen met een nieuwe kleinhandelzone die inspeelt op de beeldkwaliteit van het verkeersknooppunt van de gewestwegen Ringlaan (N50) - Oostrozebekestraat (N357). Voor het nieuw woonprogramma gebeurt een verschuiving naar dit knooppunt ivm een grotere visibiliteit van de site.

Deze projectzone biedt mogelijkheden om meteen ook in te spelen op een betere ontsluiting van de zone. Op heden is de voormalige manege en het bouwbedrijf te bereiken via een ontsluiting gesitueerd op amper 50m afstand van het kruispunt Ringlaan-Oostrozebekestraat.

Via onderhavig planinitiatief worden de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bebouwing langs de Oostrozebekestraat verruimd. Er wordt gestreefd naar een versterking van het woonweefsel door een menging van functies waarbij naast het wonen, eveneens handel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen toegelaten worden (op de volledige gelijkvloerse vloeroppervlakte).

De woontypologie langs deze gewestweg kan zowel grondgebonden (eengezinswoningen) alsook gestapelde woonvormen (appartementen, stapelwoningen) inhouden. Hier is er concreet sprake van centrumbebouwing.

In de overige woonzones ligt de nadruk meer op laag dynamische woonvormen. De keuze voor grondgebonden eengezinswoningen met beperkte nevenfuncties zijn hier getuige van.

In deze zone gaat het in hoofdzaak om het herbevestigen van de bestaande woonzone. Braakliggende gronden met potenties tot optimalisatie worden hierin meegenomen.

De Mandelvallei als groene structuur doorheen het plangebied (alook het flankerende kanaal ten zuiden) vormen de ruggengraat voor de bestendiging en de verdere uitbreiding en optimalisatie van functionele en recreatieve openbare groenzones (onder de vorm van wandel- en fietspaden, trapveldje, speelzone...).

3.6 Gewenste ruimtelijke ontwikkeling

3.6.1 Doelstelling en motivatie tot opmaak

ALGEMEEN

Binnen het plangebied dient via het planinstrument een structuur nagestreefd te worden die inspeelt op de noden, behoeften en opportuniteiten in de gemeente inzake aanbod van woningen, centrumfuncties, groenvoorziening, kwaliteitsvolle openbare ruimtes, aansluitingen met ruimtelijke context... als versterking van het dynamische hart van de gemeente.

Onderhavig planinstrument als abstracte vertaling van een concrete voorstel van inrichting, is een doorwerking van de ruimtelijke principes die de gemeente in haar GRS nastreeft alsook - van toepassing op de site manege en site bouwbedrijf - het PRS-WV in haar stimulerend beleid voor reconversie nastreeft. Hiermee wordt in eerste instantie gestreefd naar duurzaamheid in ruimtegebruik, door de gronden opnieuw in te zetten en te activeren voor andere ruimtevragen.

Huidig RUP voorzien in kerngebonden functies - max. bebouwbare oppervlakte van ca. 3.000m² - (detailhandel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen) en wonen - in concreto 10 à 18 wooneenheden binnen de reconversiezone - met als doel op termijn meer open ruimte te vrijwaren ivm woon- en leefkwaliteit doordat hiermee minder nieuwe gebieden voor het opvangen van deze ruimtevragen moeten worden aangesneden.

De motivatie inzake reconversie is tweërlei.

De bestaande ambachtelijke zone 'bouwbedrijf' is gezien haar ligging, achterliggend en organisch gegroeid te midden de bestaande woonomgeving, op langere termijn niet meer te verantwoorden. De bestendigen van deze zone is te midden de woonzone is aldus niet langer wenselijk.

Anderzijds is de 'sportparkzone' alwaar de manege was gevestigd, achterhaald. De beperkt beschikbare ruimte is ontoereikend om deze zone opnieuw voor gelijkaardige functies te activeren. Daarbij komt dat de integrale sportvoorziening op gemeentelijk niveau, op heden gebundeld zit ten noorden van de Oostrozebekestraat, in het gemeentelijk sportcentrum. Het bestendigen van deze zone is aldus niet aangewezen.

Beide locaties houden gezien hun specifieke ligging binnen de ruimtelijke context (resp. te midden de woonomgeving voor de site bouwbedrijf en op een kruising van twee belangrijke infrastructuren voor de site manege) opportuniteiten in zich om opnieuw ingezet te worden voor andere ruimtevragen die inspelen op hun specifieke context. De zichtbaarheid en onlosmakelijk daarmee verbonden de beeldkwaliteit die uitgaat van de site manege, vragen om een meer kwaliteitsvolle invulling die inspeelt op de heersende ruimtevragen binnen het gemeentelijk beleid.

GROEN

De Mandelvallei fungeert als drager voor natuur en landschap en vormt een structurerend element binnen de ruimtelijke context. Parallel aan de Mandel bevindt zich het kanaal Roeselare-Leie en flankiert het plangebied ten zuiden.

Met huidige plan wordt de groenstructuur bestendigd én versterkt door de bestaande groenstructuur zoals reeds aangezet in het BPA Mandel-Oost, waarvan huidig planinitiatief een herziening vormt, te behouden en versterken.

De centrale openbare groenzone die sterk geënt is op de Mandelvallei, wordt in noordelijke richting uitgebreid richting de projectzone "site bouwbedrijf/manege" en via een bijkomend netwerk van trage verbindingen voor niet-gemotoriseerd verkeer gelinkt met het omliggende wegennetwerk.

In zuidelijke richting wordt de groenstructuur van de Mandelvallei beter afgestemd en via doorsteken voor voetgangers en fietsers gelinkt aan het kanaal.

PROGRAMMA/VOORZIENINGEN

Het plangebied vormt een uitgelezen kans om in te spelen op een aanbodbeleid inzake wonen alsook op het versterken van het gemeentelijke voorzieningenniveau.

De zone gelegen op de hoek van de Oostrozebekestraat en Ringlaan (beide gewestwegen) geniet een zichtlocatie en biedt een uitgelezen kans om op een vlotte en verkeersveilige manier een nieuwe ontsluiting te geven voor een detailhandelsfunctie. De bestaande woonomgeving wordt hiervoor

ontlast van verkeershinder en bestaande ontsluiting té dicht bij de verkeersknooppunt kan hiermee worden weggewerkt.

De woonstructuur - specifiek de projectzone site bouwbedrijf - wordt qua ontsluiting met deze handelszone verweven, doch via een coherente groenstructuur ervan gescheiden. Deze groenstructuur wordt aangesloten op de bestaande centrale groenstructuur waardoor deze de centrale groene long binnen de residentiële woonomgeving vormt.

De zone langsheen de Oostrozebekestraat wordt qua programmamogelijkheden geoptimaliseerd en uitgebreid zodat deze een gelijkvloerse invulling kunnen hebben in functie van handel, horeca, diensten, kantoren en vrije beroepen, in combinatie met wonen.

Voor wat het woonprogramma betreft, wordt voorzien in een dichtheidsdifferentiatie, een beleidsdoelstelling die in het GRS wordt vooropgesteld.

(GRS RD p. 21 e.v.)

Om het draagvlak van een stad te verbeteren en om de voorzieningen optimaal te benutten is de verdichting en uitbreiding van het stedelijk patrimonium noodzakelijk. In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen wordt een na te

streven woningdichtheid van minimaal 25 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een stedelijk gebied voorgeschreven en van minimaal 15 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een kern van het buitengebied.

'Een ruimtelijk samenhangend geheel wordt gekenmerkt door een eigen verschijningsvorm en structuur, die vaak verschillend zijn van de verschijningsvorm en/of structuur van het omliggende. Door deze eigenheid of identiteit is het ruimtelijk samenhangend geheel duidelijk lokaliseerbaar in de ruimte. De aanduiding van een ruimtelijk samenhangend geheel is afhankelijk van het doel en de schaal van het onderzoek. Voorbeelden van ruimtelijk samenhangende gehelen zijn een historische dorpskern, een nieuwbouwwijk, een stationsbuurt.'

Er is geen eenduidige interpretatie van het begrip 'ruimtelijk samenhangend geheel'.

Het principe van voldoende verdichten is vooral belangrijk bij grotere terreinen van minstens 1ha.

De bouwdichtheden moeten uiteraard gedifferentieerd worden over het volledige grondgebied, ook op de bebouwde delen en dus niet alleen over alle nog vrijliggende bouwterreinen. De differentiatie van de richtdichtheden moet gebiedsdekkend zijn. Er kan immers steeds door sloop een extra bouwterrein gecreëerd worden waarop ook een bijhorende dichtheidsnorm moet toegepast worden.

De differentiatie van richtdichtheden wordt in eerste instantie gemaakt tussen de delen van het grondgebied behorend tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare (RSGR) en de delen horend tot het buitengebied er rond.

Het ontwerp van afbakening van RSGR geeft hiervoor een afdoende basis, gezien het stadium waarin het project zich bevindt.

Het volledige woongebied (gewestplan Roeselare-Tielt), met uitzondering van een noordelijk stukje langs de Gistelstraat, valt binnen de afbakeningslijn, evenals het woonuitbreidingsgebied tussen de Izegemstraat en het kanaal. Voor de op heden voor wonen bestemde gronden (woongebied met landelijk karakter, goedgekeurde nog geldende verkavelingen) gelegen buiten het regionaalstedelijk Gebied Roeselare geldt dus een richtdichtheid van 15 woningen per hectare. Gezien de richtdichtheid slechts belangrijk is bij grotere terreinen van minstens 1ha, zal het principe van dichtheid in het buitengebied voor Ingelmunster niet van belang zijn.

Binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare dient het richtcijfer van 25 woningen per hectare eveneens verder gedifferentieerd. Deze differentiatie gebeurt op basis van de dichtheidssurvey (zie informatief gedeelte), alwaar een differentiatie in bestaande dichtheid duidelijk naar voren kwam.

Uitgangspunt is een verdichtingsprincipe toe te passen die in harmonie te brengen is met de bestaande dichtheid van het ruimtelijk samenhangend geheel waarin een site zich bevindt, waarbij wel een minimale stedelijke dichtheid van 25 woningen per ha gerespecteerd wordt.

Algemeen wordt er gestreefd naar een gemiddelde verhoging van 5 woningen per hectare per deelgebied. Zo ontstaat een verdichting die aansluit bij de bestaande dichtheid. Een al te grote schaa sprong naar dichtheid wordt alszo vermeden. (...).

Naast en bovenop deze richtdichtheden kan een verdichting op stedelijke manier eveneens doorgevoerd worden door de toepassing van stapelbouw. De markt speelt hier op heden reeds op in, zonder stimulansen vanwege de overheid. De taak van de overheid zal zich dan ook beperken in het duiden waar en onder welke vorm dergelijke verdichting kan plaatsvinden, teneinde deze ontwikkeling op een kwalitatieve manier te kunnen sturen. Langs de belangrijkste invalswegen in het centrum evenals in welbepaalde deelgebieden (bv stationsomgeving) lijkt het aangewezen stapelbouw toe te laten. Elders, bv. invalswegen buiten centrum, dient met uiterste voorzichtigheid omgesprongen met deze woonvorm. Het is immers vanuit ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de woonomgeving niet wenselijk dat deze woontypologie overal wordt toegepast. In grote projecten, waar een stedelijke dichtheid dient te worden gehaald van 25 en meer woningen per hectare, moet het uiteraard ook mogelijk zijn om op een ruimtelijk verantwoorde manier stapelbouw naast grondontsloten woningen te voorzien, teneinde een kwalitatief verdicht project te bekomen.

Privacy, bezonning, lichtinval, harmonieuze aansluiting met aanpalende bebouwing, schaal van de bebouwing in de ruimere omgeving, ... dienen als criteria gehanteerd bij de beoordeling van stapelbouw.

In navolging van deze beleidsdoelstelling inzake de dichtheidsdifferentiatie voor wonen, zoals geformuleerd in het GRS, wordt om te verdichten voorzien in een meer gestapelde woonvorm langsheen de Oostrozebekestraat, als belangrijkste invalsweg van het centrum van de gemeente vanuit oostelijke richting (>25w/ha).

Het binnengebied zelf, te beschouwen als inbreidingszone die een antwoord biedt op de omgevende ruimtelijke context van overwegend woningen, beoogt een verdichting met een meer laagdynamisch karakter, hetgeen zich logischerwijze dan ook vertaalt in een iets lagere densiteit (ts 15 en 25w/ha).

Binnen de totaliteit van het plangebied wordt een dichtheid van 25w/ha nagestreefd.

ONTSLUITING/BEWEGINGSPATRONEN

De bestaande ontsluitingsstructuur voor de site manege en bouwbedrijf wordt geëlimineerd vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Deze situeert zich te dicht bij het verkeersknooppunt N357-N50.

Een nieuwe ontsluiting wordt verderop voorzien ten behoeve van beide reconversiesites en staat in functie van de detailhandelszone én de projectzone voor de wooninbreiding.

De overige bestaande ontsluitingsstructuren worden behouden.

Verder wordt het netwerk van trage verbindingen versterkt en uitgebreid door te voorzien in bijkomende doorsteken vanaf de Mandel als groene structurende figuur, zowel richting Nijverheidstraat alsook richting kanaal.

3.6.2 Reikwijdte en detailleringsniveau

Het voorgenomen gemeentelijk RUP vormt een kader voor het aanvragen van een stedenbouwkundige vergunning.

De kwaliteitseisen worden gedetailleerd tot op perceelsniveau. Alle nieuw op te richten constructies dienen te voldoen aan de meest beperkende voorwaarden van deze bepalingen van het gemeentelijk RUP.

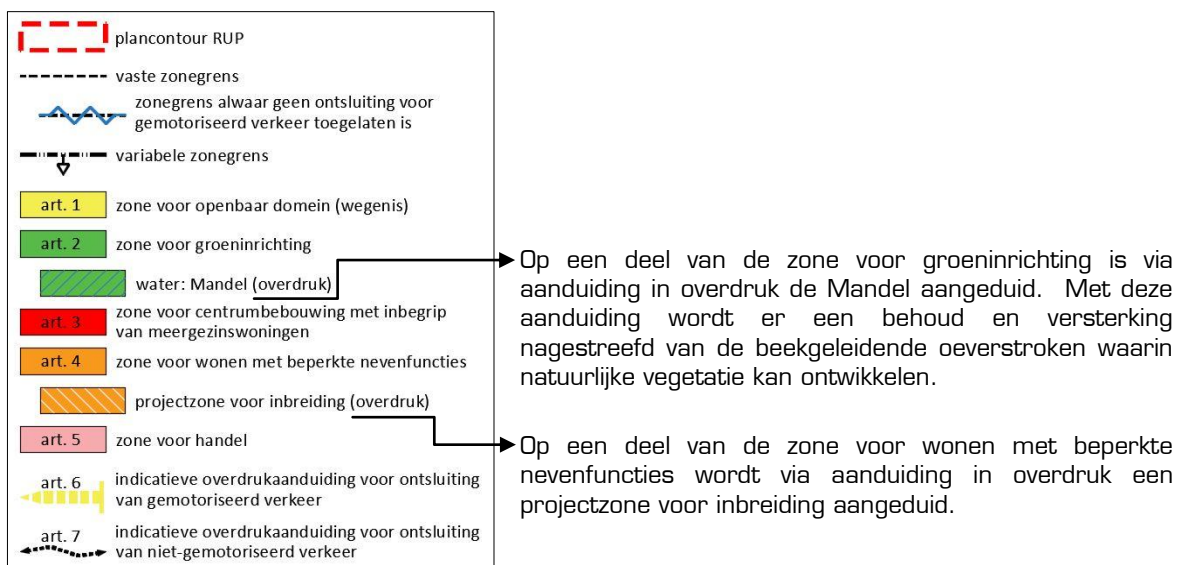
De stedenbouwkundige voorschriften bevatten volgende items:

- Bepalen van stedenbouwkundige voorschriften omtrent architecturale en ruimtelijke kwaliteit
- Bepaling omtrent hoofd- en nevenbestemming
- Bebouwingstype, inplantingsvoorwaarden
- Bepalen van maximale bouwdieptes en bouwhoogtes, dakvorm, ...

3.6.3 Opbouw van het RUP

Het RUP omvat volgende bestemmingszones:

- zone voor openbaar domein (wegenis)
- zone voor groeninrichting
- zone voor centrumbebouwing met inbegrip van meergezinswoningen
- zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- zone voor handel



Figuur 13: RUP Mandel-Oost - legende (eigen opmaak)

3.6.4 Vaststellingen, beeldkwaliteitsplan

Algemeen

De gemeente Ingelmunster bevindt zich binnen een kwalitatieve functioneel-ruimtelijke begrenzing die potenties in zich draagt om zowel de bebouwde als onbebouwde ruimte te optimaliseren en zo haar uitstraling en interne (ruimtelijke) kwaliteiten te versterken.

Het verkeersknooppunt N50-N357 geeft aanleiding tot een zichtlocatie ter hoogte van de site manege. De site bouwbedrijf biedt mogelijkheden tot een kwaliteitsvolle verdichting, afgestemd op haar specifieke ruimtelijke context.

Beide site kunnen een cruciale rol spelen om via structurele functionele verbindingen de doorwaadbaarheid binnen de woonomgeving te versterken en hiermee de betrokkenheid ervan op de Mandelvallei in ere te herstellen.

Specifieke knelpunten:

Voetgangersverkeer

- op heden onvolledige verbinding ter hoogte van de Mandelstraat (noordzijde) omwille van de verlaten manegesite.
- op buurtniveau is er een gebrek aan een centrale verblijfsruimte.

Fietsverkeer

- het belangrijkste knelpunt voor de fietser is de aantakking van de Mandelstraat op de N357 (vlakbij het kruispunt met de N50).

Openbaar vervoer

- op vlak van openbaar vervoer werden geen fundamentele knelpunten vastgesteld. De doorstroming alsook de frequenties zijn toereikend.

Autoverkeer

- huidige ontsluiting van de site manege en site bouwbedrijf vormen het hoofdknelpunt voor het autoverkeer. De ligging vlakbij het verkeersknooppunt N50-N357 is te kortbij. ter hoogte van de Nijverheidstraat (uiterste uitloper) is de leesbaarheid niet zo duidelijk.

Parkeervoorzieningen

- geen fundamentele knelpunten vast te stellen.

Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie

Algemeen

In het kader van de opmaak van het RUP, werd een beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie opgemaakt teneinde de ruimtelijke doelstellingen binnen het plangebied te kunnen implementeren.

Het plangebied situeert zich aan de oostelijke rand van de kern van de gemeente. De Ringlaan (N50) kan worden beschouwd als de grenslijn tussen het centrum en het 'buitengebied'.

Met huidig plangebied wordt enerzijds een versterking nagestreefd van de bestaande ruimtelijke context die in hoofdzaak bestaat uit wonen en in mindere mate ondersteunende/ complementaire functies.

Anderzijds wordt met de reconversiesite (1) manege (1) en (2) bouwbedrijf, ingespeeld op de intrinsieke kwaliteit van de zichtlocatie en de versterking van het woonprogramma.



De bestaande ruimtelijke context wordt gestructureerd door de aanwezigheid van de Mandelvallei en het kanaal Roeselare-Leie. Deze twee structurerende waterassen vormen samen met de N50 de harde randen van het plangebied.

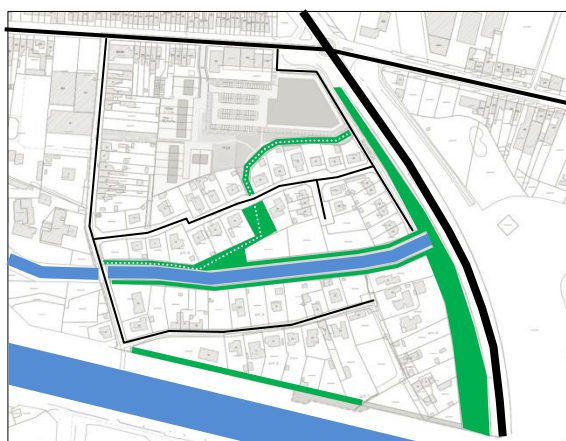
De N357 en de Nijverheidsstraat vormen een begrenzing met een ruimtelijk verhaal aan de overzijde.

De bestaande residentiële bebouwing pal ten noorden van de Mandel en ten zuiden worden in hun mogelijkheden bevestigd en verfijnd. De betrokkenheid van deze woonzones op de mandelvallei/kanaal wordt versterkt door de uitbreiding van de centrale groenzone alsook met trage verbindingen voor voetgangers/fietsers.

Voor de zone uiterst noordelijk van het plangebied worden de ontwikkelingsmogelijkheden verruimd met het oog op een kernversterkende dynamiek. Dit vertaalt zich concreet in een zone langsheen de Oostrozebekestraat (als belangrijkste oostelijke invalsweg van de gemeente) bedoeld voor verdichting met gemengde functies waar wonen en aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen nevenschikt zijn aan elkaar. Wonen dient hier steeds aanwezig te zijn. Handel, horeca, diensten, kantoren, vrije beroepen zijn toegelaten op het gelijkvloers. Deze functies mogen over de totale gelijkvloerse vloeroppervlakte ingericht worden.

De aanleiding voor deze kernversterkende dynamiek zijn de aanliggende site 'manege & bouwbedrijf' die in leegstand/nakende leegstand verkeren. Beide reconversiesites kennen een eigen conceptuele benadering die kaderen binnen een ruimere context.

>bestaand openbaar domein/groenblauw netwerk /trage verbindingen



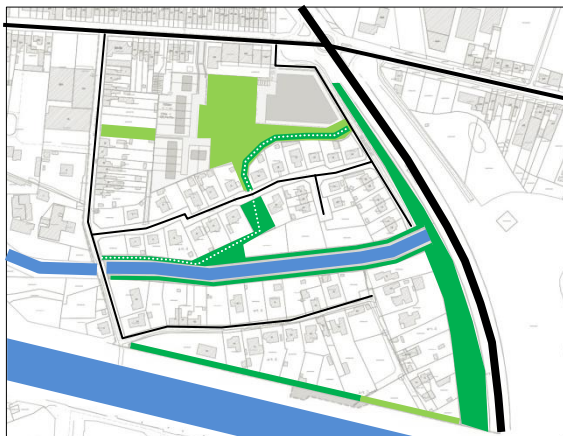
Het bestaande openbaar domein binnen het plangebied bestaat uit de omgevende lijninfrastructuren (N357, N50, kanaal en Nijverheidstraat) alsook uit de infrastructuren vervat binnen de contour (Mandelstraat, Nijverheidstraat, groenstructuren, Mandel).

De Mandel met flankerende groenstroken alsook de centrale openbare groenzone binnen de aanwezige woonontwikkeling vormen de belangrijkste elementen die het groenblauwe netwerk uitmaken.

In ondergeschikte orde is er uiterst zuidelijk een groenzone aanwezig.

De trage verbinding zoals aangeduid op de kaart valt integraal samen met de centrale openbare groenzone en verbindt oost en west van het plangebied.

>structurerend toekomstig openbaar domein (o.b.v. gewenst beeldkwaliteitsplan)



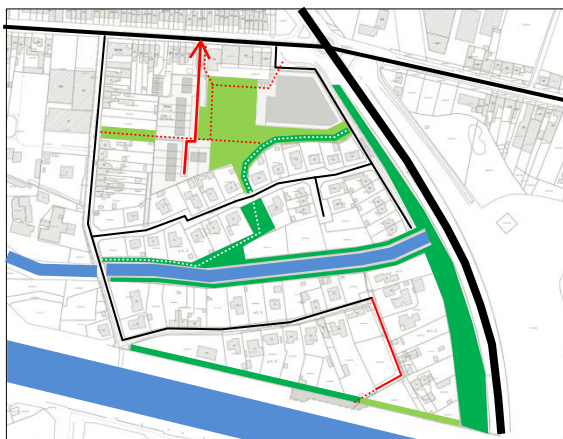
Huidig beeldkwaliteitsplan streeft ernaar de bestaande groenstructuren te versterken in het centrale rol als functioneel groenelement. Hiervan wordt een uitbreiding voorzien o.v.v. groenzone met aansluitend ingegroende parking (centraal), groene doorsteek ten westen en inkleidingsgroen uiterst zuidelijk.

>structuur traag verkeer / autoverkeer / afwikkeling

Op basis van het structurerende toekomstig openbaar domein, worden een versterking voorzien van de doorwaadbaarheid, waarbij er aandacht wordt geschonken aan verkeersveiligheid en scheiding van verkeersstromen.

De ontsluiting voorgemotoriseerd verkeer gebeurt gescheiden. Beide reconversiesites worden via een gezamenlijke weg ontsloten van op de N357, op een dermate afstand van het rond punt met de N50, dat hierdoor een veilige verkeersafwikkeling kan worden gegarandeerd.

Ten zuiden wordt het bestaande openbaar domein van de Nijverheidsstraat, beperkt verlengd zodat de onbenutte/quasi onbereikbare bouwgronden kunnen worden aangesneden en geoptimaliseerd.

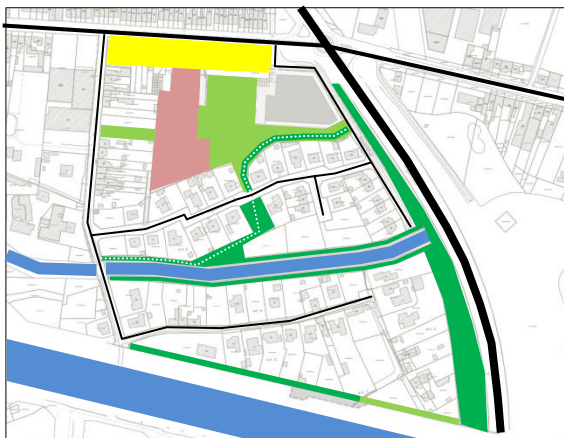


Inzake de trage verbindingen wordt de nieuwe westelijke groene doorsteek gelinkt met de uitgebreide centrale groenstructuur, die op haar beurt wordt verbonden met de N357.

Uiterst zuidelijk wordt - aantakend op de verlenging van de weg - een trage verbinding voorzien met het kanaal, waardoor de woonontwikkeling ten zuiden van de Mandel, opnieuw betrokken wordt op deze structurerende wateras.

>gedifferentieerd woonaanbod

Binnen huidig RUP geldt als uitgangspunt om het verdichtingsprincipe toe te passen door dit in harmonie te brengen met de bestaande dichtheid van het ruimtelijk samenhangend geheel waarin het zich bevindt. Er wordt algemeen gesteld wel een minimale dichtheid van 25w/ha nagestreefd.



Ruimtelijk vertaald resulteert dit uitgangspunt zich in twee benaderingen. Enerzijds wordt er ter hoogte van de Oostrozebekestraat die geldt als belangrijkste oostelijke invalsweg van de gemeente (zone aangeduid in geel), een verdichting (>25w/ha) voorzien onder de vorm van gestapelde woonvormen (appartementen).

Anderzijds wordt de zone voor inbreiding die volledig omgeven is door grondgebonden residentiële bebouwing, verdicht (ts. 15 en 25w/ha) met grondgebonden geschakelde / gekoppelde eengezinswoningen (zone aangeduid in rose).

Concepten site manege & bouwbedrijf

Onder deze rubriek worden de concepten uit het ruimere plangebied bij wijze van oefening vertaald op het niveau van de projectzone 'manege & bouwbedrijf'. Hiervoor werd een indicatieve inrichtingsstudie opgemaakt die inspeelt op de doelstellingen van het plangebied.

Voor de site manege wordt ter versterking van de gemengde woonomgeving een handelsfunctie voorzien. Deze speelt door haar specifieke ligging op de hoek van de N50 en N357 in op haar kwaliteiten als "zichtlocatie". Qua programma en invulling draagt deze bij aan de dynamiek van de woonomgeving.

Tevens wordt voorzien in een fragmentair bouwlaag bovenop. Deze biedt mogelijkheden enerzijds in te spelen op de beeldwaarde en anderzijds tot het voorzien van een nuttig ruimtegebruik i.f.v. een complementaire activiteit (vb. fitness, autonoom kantoor).

De bestaande openbare groenzone ten zuiden wordt behouden en uitgebreid alsook voorzien van een bufferstrook ivf het bouwvolume, waardoor deze visueel wordt gekaderd ten aanzien van de zuidelijke woonomgeving langs de Mandelstraat. De groenbuffer vormt een ruimtelijke inkleding van de handelszone. De parking voor bezoekers/klanten wordt voorzien van groeninkleding en bomen, in combinatie met een variatie van waterdoorlatende materialen, en krijgt hiermee een semipubliek karakter. Hiermee wordt de parking niet aanzien als louter monofunctioneel i.f.v. de handelszone, maar kan hiermee inspelen op occasionele ruimtevragen bij o.a. het sportcentrum (bij evenementen). Het dubbel gebruik van deze parking kan aldus een meerwaarde bieden voor de ruimere omgeving.

De parking wordt op deze manier aldus geen loutere verharde zone ivf parkeren, maar wordt op deze manier een plaats met belevingskwaliteit aansluitend op de centrale openbare groenzone binnen de bestaande en nieuwe woonontwikkeling.

De site bouwbedrijf wordt qua ontsluiting gecombineerd met de nieuwe ontsluiting van de handelzone. Binnen deze context wordt naar analogie met de omgevende bebouwing, een kwaliteitsvol inbreidingsproject voor wonen nagestreefd. De nieuwe woonstructuur voorziet in een uitbreiding van de centrale groenzone, waardoor deze haar rol als centrale plaats voor sport & spel, vertoeven, ontmoeten binnen de ruimere woonomgeving kan vervullen. Via een netwerk van verbindingen voor voetgangers en fietsers wordt dit woonproject in zijn ruimere context verankerd.

De woonontwikkeling krijgt een eigen identiteit toegekend door de inrichting volgens het woonerfprincipe. Hiermee krijgt het woonproject en de aanliggende centrale groenzone een maximaal autoluw karakter binnen het plangebied.



Figuur 14: Beeldkwaliteitsplan/inrichtingsstudie (eigen opmaak)

Binnen het plangebied in het algemeen en de site manege en bouwbedrijf in het bijzonder worden met huidig planinitiatief volgende ambities nagestreefd:

Creëren van variatie in woontypologie

Binnen de bestemmingszones wordt een differentiatie voorzien, enerzijds door een zone voor centrumbebouwing met inbegrip van meergezinswoningen langsheen de Oostrozebekestraat en anderzijds door een zone voor wonen met beperkte nevenfuncties.

Hiermee wordt de zone langsheen de Oostrozebekestraat geactiveerd als gemengd woongebied waarin gestapelde woonvormen (appartementen, zorgflats...) nevenschikt gecombineerd worden met een

gelijkvloerse oppervlakte ten behoeve van kernversterkende functies (winkel, horeca, kapper, kantoorruimte, advocaat, dokterspraktijk e.d.).

De inbreidingszone die een meer ingesloten karakter kent ten aanzien van de woonomgeving, wordt geactiveerd voor eengezinswoningen met tuin. Beperkte nevenfuncties die ondergeschikt zijn aan en in overeenstemming met de woonfunctie (huiskantoor voor bv. boekhouder, kapsalon...) is toelaatbaar.

Creëren van kwaliteitsvolle en functionele publieke ruimten

De bestaande openbare groenstructuur wordt in oppervlakte uitgebreid bij realisatie van het inbreidingsproject voor wonen op de site bouwbedrijf. In de voorschriften wordt opgelegd dat min. 15% van de totale oppervlakte moet voorzien worden als openbaar groen én dat deze uitbreiding moet aansluiten op de bestaande groenzone, zodat hiermee een aaneengesloten, niet-versnipperde functionele groenzone wordt bekomen. Deze nieuwe centrale groenzone vormt de structurele drager van de ganse woonomgeving.

Daarnaast heeft deze openbare groenzone een bufferend karakter tussen de handelszone en de noordelijke zone met woonverdichting en kernversterking en de zuidelijk gelegen woningen.

Door langsheen de Oostrozebekestraat een verdichting, worden kansen gecreëerd voor een kwaliteitsvolle en functionele inrichting van ev. bestaande en nieuwe publieke ruimten. Het voorzien van open en niet-bebouwde ruimte hoeft niet te resulteren in een verlaging van de woondichtheid. Deze vertaalt zich in andere woonvormen die meer gericht zijn op de publieke ruimte. Bij de (her)inrichting van de publieke ruimten ontstaan kansen om op een creatieve, eigentijdse manier betekenis te geven aan de ontmoetingsplekken van de toekomst.

Het ombuigen van het ongedefinieerd groen - momenteel veeleer restgroen - in volwaardig stedelijk groen kan de ruimtelijke kwaliteit van de gemeente verbeteren en de aantrekkelijkheid van ervan verhogen. Het openbaar groen wordt opgeladen en versterkt met een recreatief medegebruik (jeugdbewegingen, sport, spel...).

De bestaande en nieuwe publieke ruimten dienen zich op ruimtelijk vlak functioneel in te schrijven met het oog op een vlotte en leesbare doorwaadbaarheid die ook de verkeersveiligheid kan versterken. Op deze manier kunnen deze op schaal van de gemeente functioneren als "groene" structurele drager.

Binnen het plangebied wordt op het vlak van "groen" een dubbele betekenis nagestreefd.

Eenzijds wordt er vanuit de nieuwe woonontwikkeling een openheid en doorwaadbaarheid beoogd met als doel de aanliggende openbare groenzone ruimtelijk op te waarderen alsook een functionele dynamiek in te blazen.

Anderzijds wordt er in westelijke richting een bijkomende groene verbinding gemaakt met de Nijverheidstraat. Deze verbinding biedt voor de bestaande woningen in de Nijverheidstraat alsook voor de recente woonontwikkeling iets verderop, een aangename en leesbare trage verbinding naar de handelszone.

Creëren van een gedifferentieerde mobiliteitsdynamiek

De beoogde differentiatie in zowel de woontypologie als haar gebruikers, vertaalt zich in een differentiatie van de bewegingspatronen.

Het bestaande netwerk van wegen voor gemotoriseerd verkeer wordt versterkt en uitgebreid met een netwerk van trage voetgangers- en fietsersverbindingen.

Versterken van de beeldkwaliteit

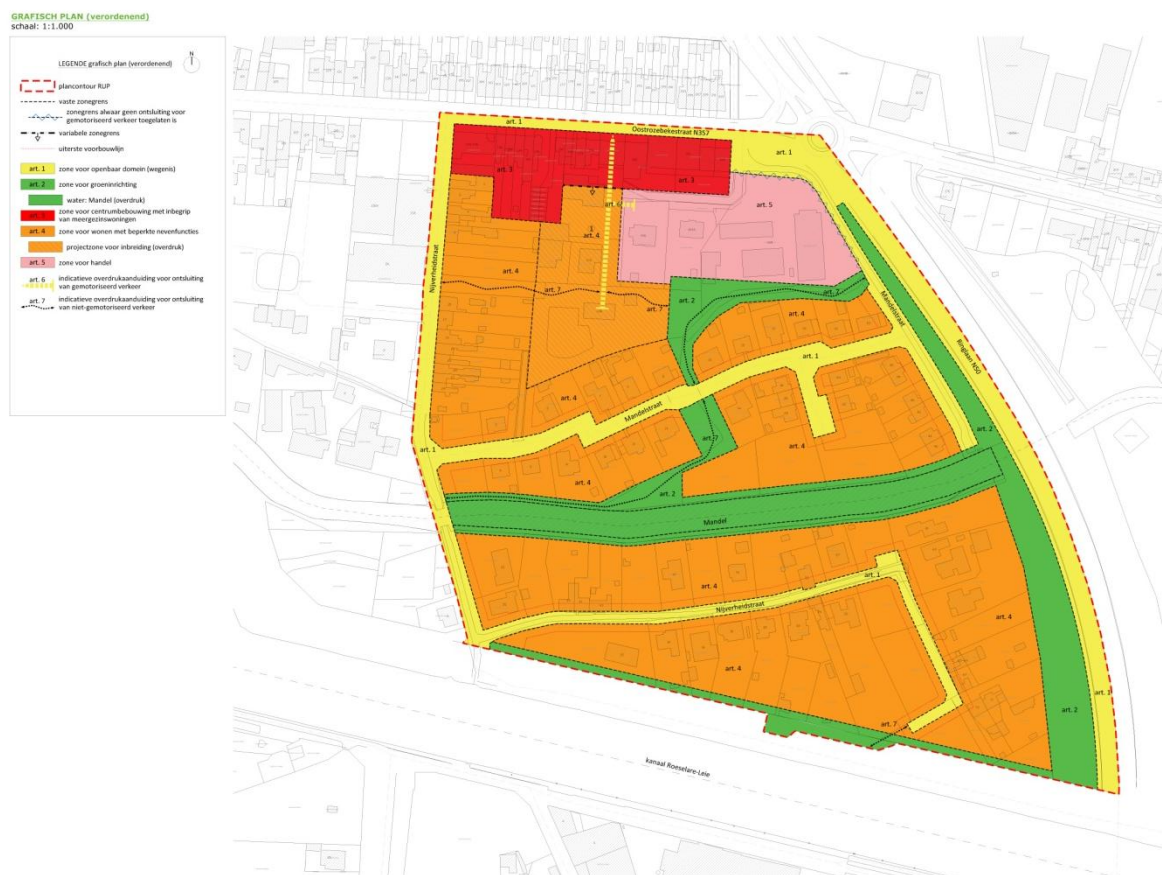
De inrichtingsstudie heeft tot doel een kernversterkende gemengde woonontwikkeling te realiseren met het oog op een kwaliteitsvolle woonverdichting en inbreiding alsook het voorzien van een stedelijke dynamiek van het handelsprogramma. De ruimtelijke inpassing van dit programma vormt een versterking van de beeldkwaliteit ten aanzien van de N50 en N357. Hoogstaande architectuur die beeldbepalende is voor deze locatie vormt hierin het uitgangspunt, zodat deze op een volwaardige manier kan fungeren als poortfunctie tot de gemeente.

De inbreiding die in mindere mate het aspect van zichtlocatie heeft, wil haar beeldkwaliteit genereren uit het kwalitatief inrichten van o.a. het openbaar domein. De straten waarlangs de nieuwe woongebouwen kunnen opgericht worden, moeten het karakter hebben van een woonerf. Dit wil zeggen dat de zwakke weggebruiker de eerste gebruiker is. De auto moet er enkel zijn omwille van de

bereikbaarheid. Het beeld van een woonerf kan versterkt worden door gebruik van kleinschalig materiaal dat loopt van gevel tot gevel zonder een onderscheid tussen rijbaan en voetpad. Het gevoel van een woonerf wordt ook sterker door puntsgewijze groenelementen (bomen) te integreren. Indien er woningen worden voorzien die en voortuinstrook hebben, moeten deze minstens voor de helft groen ingericht worden.

Erfscheidingen vormen eveneens een belangrijk element in de beeldvorming van een perceel en bouwblok. Het vastleggen van specifieke criteria verhoogt de kwaliteit van de openbare ruimte en het totale beeld van de woonontwikkeling. Bij de bouwaanvraag of verkavelingsaanvraag moet hiervoor specifieke aandacht zijn. In sommige gevallen kan het aangewezen zijn om te opteren voor een groene afsluiting, bijvoorbeeld bij tuinen van meergezinswoningen. De tuinen met beperkte omvang van private eengezinswoningen zijn beter gesloten en opgericht in duurzame materialen, een open zicht naar kleine private tuinen geeft aanleiding tot een verrommeld beeld.

3.6.5 Synthese: grafisch plan & stedenbouwkundige voorschriften



Figuur 15: RUP Mandel-Oost, grafisch plan met legende (eigen opmaak)

4 Methodiek voor de beoordeling van mogelijke milieueffecten

4.1 Werkwijze

De beoordeling van de milieueffecten gebeurt per discipline. De relevante disciplines staan beschreven onder punt 4.2

Per discipline gebeurt er een bespreking van de bestaande toestand, de verwachte effecten en een opsomming van de plangeïntegreerde maatregelen en de wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken. In dit geval houdt het nulalternatief in dat de geplande bestemmingswijziging niet doorgaat en dat de respectievelijke bestemmingen van kracht blijven. Er kan aangenomen worden dat bij het nulalternatief de bestaande toestand in de toekomst weinig zal wijzigen. Daarom wordt de bestaande toestand als referentiesituatie genomen.

Voor huidige specifiek planinitiatief wordt als referentietoestand de feitelijke toestand binnen de bestemming van het vigerende BPA Mandel-Oost beschouwd.



Figuur 16: orthofoto als feitelijke referentietoestand (eigen opmaak)

De toekomstige activiteiten, ingrepen en plangeïntegreerde maatregelen kunnen zowel positieve als negatieve effecten hebben op het milieu. Bij de beschrijving van de te verwachten effecten op het milieu wordt een vergelijking gemaakt tussen de referentietoestand en de toekomstige situatie.

[Paragraaf geschrapt]

4.2 Relevante disciplines

Gezien de doelstellingen van dit RUP en de aard van de van de voorziene activiteiten zijn er effecten op het milieu te verwachten in volgende disciplines:

- bodem
- water
- mobiliteit
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap
- cultureel erfgoed
- onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten
- gezondheid en veiligheid van de mens
- geluid
- licht
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.

De disciplines die worden onderzocht hebben onderlinge relaties en zijn niet onafhankelijk van elkaar. De samenhang van verschillende milieueffecten en van de plangeïntegreerde maatregelen en wettelijke randvoorwaarden is daarom van groot belang.

Omwille van de sterke samenhang en omwille van het vermijden van herhalingen worden volgende relevante disciplines samen besproken:

- bodem en water
- fauna, flora en biodiversiteit
- landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed
- mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit
- gezondheid en veiligheid van de mens
- licht en geluid
- atmosfeer en klimatologische factoren
- energie- en grondstoffenvoorraden.

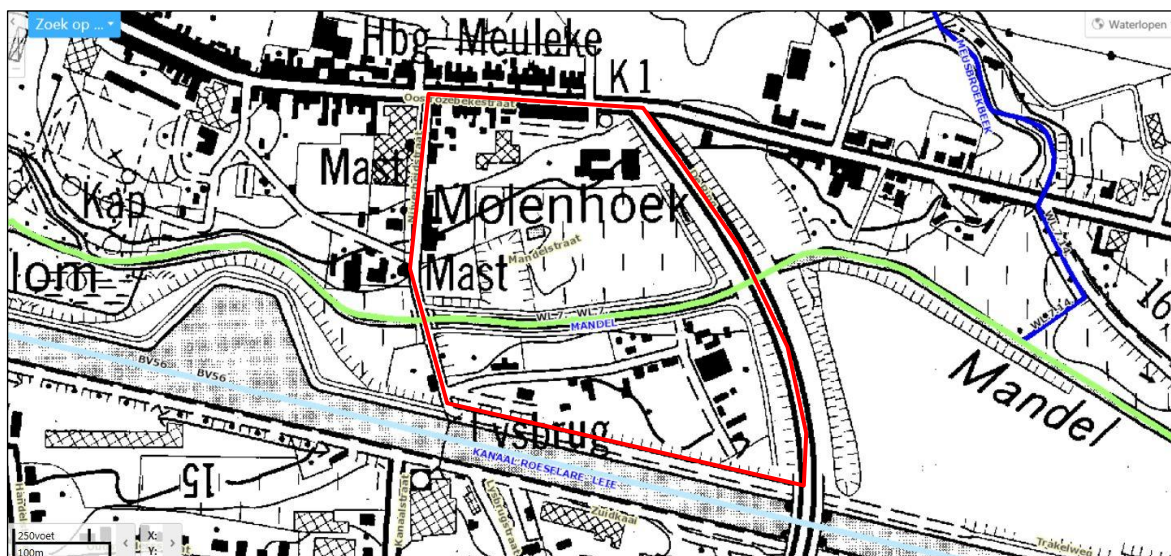
5 Beschrijving van mogelijke milieueffecten

5.1 Disciplines bodem en water

5.1.1 Algemeen

Het plangebied en/of de nabije omgeving wordt gekenmerkt door een aantal waterlopen/waterstructuren, m.n.:

- de Mandel (groen) - beheerder VMM
- beken (o.a. Meusbroekbeek)
- het kanaal Roeselare-Leie (lichtblauw)



Figuur 17: kaart van de waterlopen (bron: giswest)

5.1.2 Referentiesituatie

Terreintoets

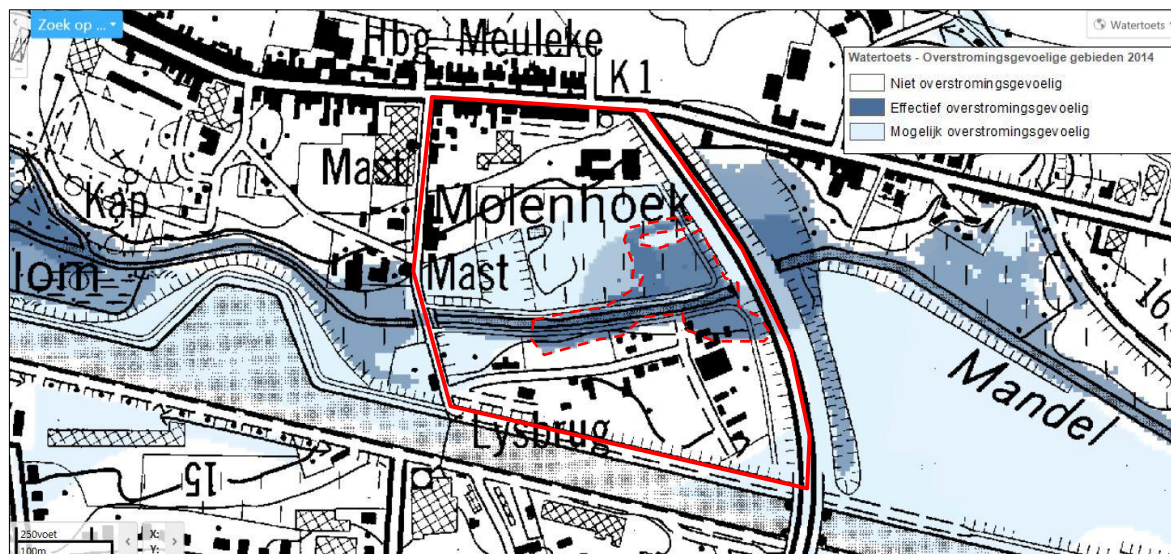
Artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid legt bepaalde verplichtingen op die de watertoets worden genoemd. De watertoets bestaat erin onderzoek te doen naar de effecten van het project op de waterhuishouding.

Schadelijke effecten moeten zoveel mogelijk worden beperkt en, indien dit niet mogelijk is, worden hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een analyse van onderstaande watertoetskaarten leert het volgende:

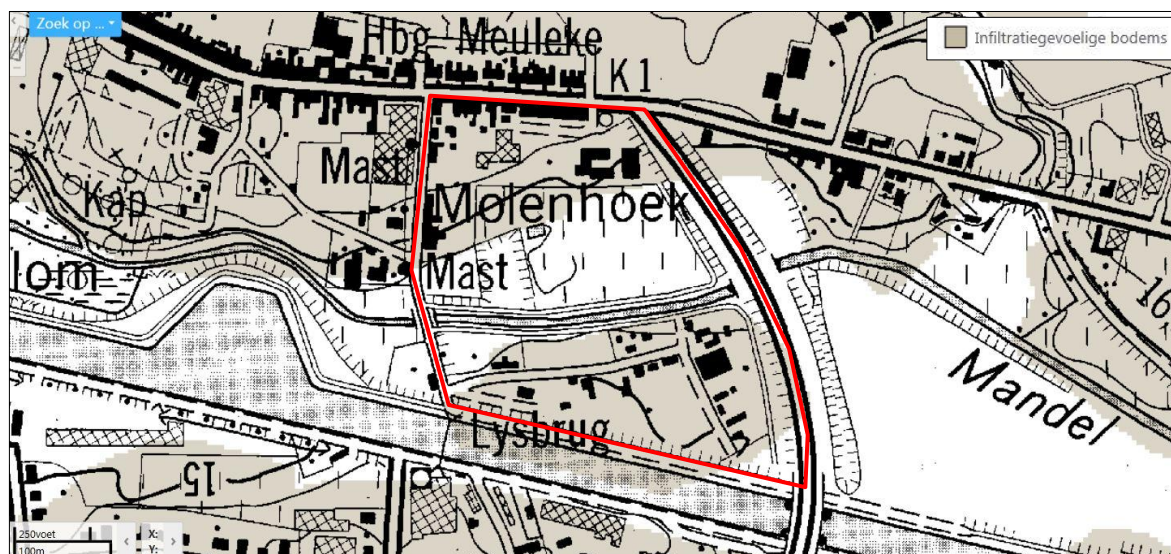
- Het plangebied kent zones met mogelijke overstromingsgevoeligheid.
- Het plangebied kent fragmentair een zone met effectieve overstromingsgevoeligheid.
- Het plangebied is grotendeels infiltratiegevoelig. De zone van de Mandel en noordelijke vallei is weinig infiltratiegevoelig
- Het plangebied kent een erosiegevoelige zone, ter hoogte van de groene berm van de Ringlaan en Geitebrug.

De overstromingskaart van 2014 toont aan dat er binnen het plangebied gebieden zijn die mogelijk gevoelig alsook effectief gevoelig zijn voor overstromingen. De effectieve overstromingsgevoeligheid situeert zich specifiek ter hoogte van de Mandelstraat (zie aanduiding), alwaar de Mandel onder de berm van de ringbrug geknepen en ingebuisd een verder verloop kent in oostelijke richting.



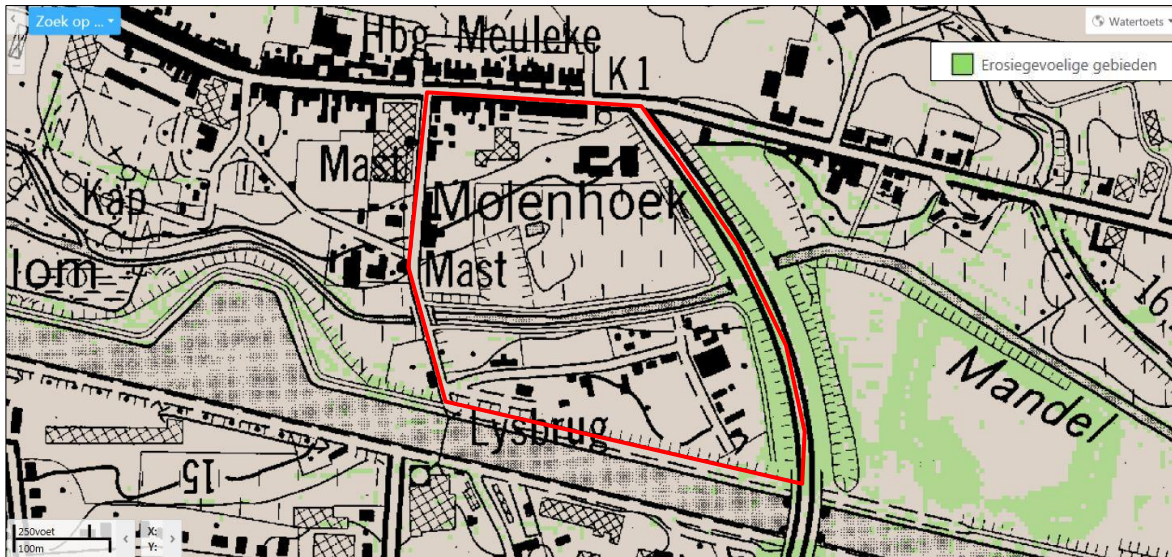
Figuur 18: kaart van de overstromingsgevoeligheid (bron: giswest)

De kaart van de infiltratiegevoeligheid geeft aan dat er binnen het plangebied de bodem slechts gedeeltelijk een infiltratiegevoeligheid kent.



Figuur 19: kaart van de infiltratiegevoelige gebieden (bron: giswest)

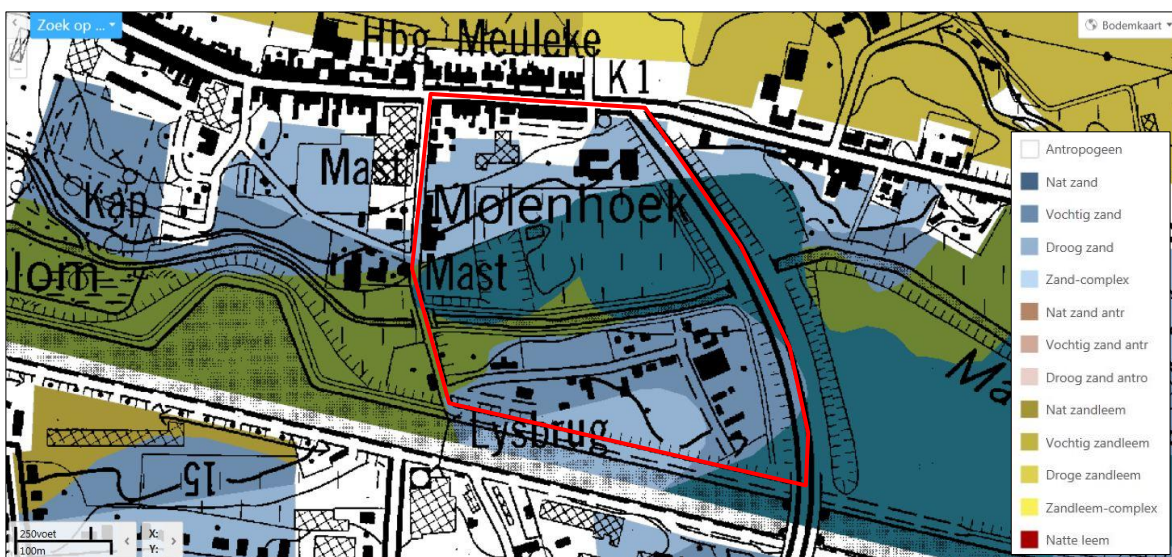
De erosiekaart geeft aan dat er - algemeen gesteld binnen het plangebied - geen noemenswaardige erosiegevoeligheid heerst. Enkel ten oosten van het plangebied ter hoogte van de berm van de ringbrug N50 is er wat erosiegevoeligheid gekend.



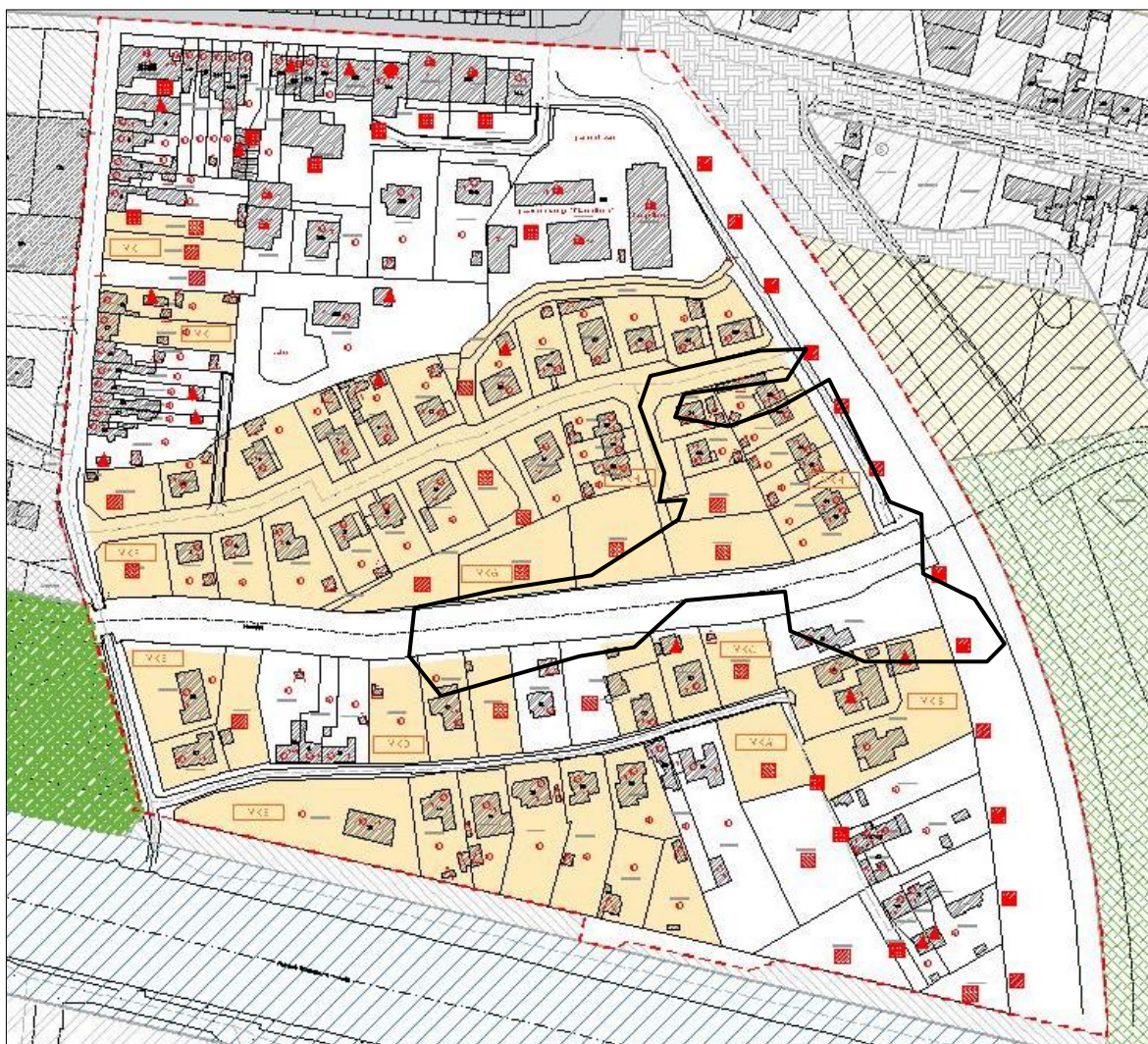
Figuur 20: kaart van de erosiegevoelige gebieden (bron: giswest)

De bodemkaart geeft aan dat de ondergrond binnen het plangebied vrij heterogeen is en bestaat uit:

- antropogeen ter hoogte van de Oostrozebekestraat
- droog zand, vochtig zand en nat zand naarmate dichter bij de Mandelvallei
- nat zandleem ter hoogte van de Mandelvallei, kant Nijverheidstraat



Figuur 21: Bodemkaart (bron: giswest)



Figuur 22: indicatieve aanduiding van effectief overstromingsgevoelige zone binnen plangebied op plan bestaande toestand (eigen opmaak)



Figuur 23: indicatieve aanduiding van effectief overstromingsgevoelige zone binnen plangebied op orthofoto (eigen opmaak)

Op basis van bovenstaand kaartmateriaal, kan worden vastgesteld dat de effectieve overstromingsgevoeligheid zich in hoofdzaak situeert ter hoogte van de reeds verkavelde/bebouwde zones ifv woningbouw.

Daarnaast wordt vastgesteld dat de twee zones die gelden als belangrijkste zones voor herbestemming/reconversie - m.n. de site bouwbedrijf en site manege - in bestaande referentietoestand een vrij groot ruimtebeslag kennen. Het aandeel verharding is relatief groot, de opvang en buffering van hemelwater op deze verharding is ondermaats.

Het RUP is gericht op een bijkomende openbare groenvoorziening en een vervangende bebouwingsmogelijkheid. De nodige vereisten op vlak van de waterhuishouding worden in het RUP vastgelegd op zodanige wijze dat de impact op de waterstromen in de omgeving maximaal beperkt wordt. Er dient rekening gehouden te worden met voldoende mogelijkheden tot plaatselijke buffering en infiltratie.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, buffer- en infiltratievoorzieningen en de gescheiden afvoer van afvalwater en hemelwater legt op dat het opgevangen hemelwater in eerste instantie nuttig moet toegepast worden (hemelwaterput) en indien dit niet kan, ter plaatse geïnfiltreerd of als laatste keuze gebufferd en vertraagd afgevoerd.

De nuttige buffercapaciteit (onder de vorm van een open buffer) dient op vraag van de Provincie rekening te houden met een volume van 410m³/ha verharde oppervlakte en een lozingsdebiet van slechts 5 liter/sec/ha. De verharde oppervlakte omvat alle wegenis, woningen, bijgebouwen, opritten, terrassen...).

Daarnaast dienen alle ophogingen gesitueerd in mogelijks overstromingsgevoelig respectievelijk effectief overstroombaar gebied, gecompenseerd zodoende het verlies in waterbergingsruimte effectief te verhelpen.

Ook dient er langs weerszijden van de waterloop, vanaf de oeverrand een vijf meter brede strook volledig vrij te blijven van elke nieuwe bebouwing en aanplanting teneinde het onderhoud te kunnen uitvoeren.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP als in de bouwaanvraag wordt duurzaamheid nagestreefd, zowel naar materiaal, type verhardingen, energie, waterhuishouding, etc.

Plantoets

Ten aanzien van het te herziene BPA Mandel-Oost, worden een tweetal zones fundamenteel gewijzigd die relevant kunnen zijn voor de watertoets, aangezien deze voor bebouwing in aanmerking komen. Het gaat in concreto op de site manege en site bouwbedrijf. De overige onbebouwde kavels binnen het plangebied (nl. de 3 kavels thv de Mandelstraat alsook de braakliggende grond op het uiterste einde van de Nijverheidstraat) zijn reeds binnen het BPA voor bebouwing bestemd.

Met een aantal toekomstige infrastructuurprojecten inzake riolering (o.a. project Nijverheidssstraat-Infrac en project Meusbroeckbeek-Aquafin) alsook het eventueel versterken van de pompcapaciteit, is de verwachting dat de gronden die op heden effectief overstromingsgevoelig zijn, dit op langere termijn niet meer zullen zijn.

Om die reden beoogt het RUP voor deze gronden geen wijzigingen.

Dit neemt niet weg dat bij individuele aanvragen een grondige watertoets moet gemaakt worden om op het ogenblik van de aanvraag een grondige inschatting te maken van de waterhuishouding.

Relevant voor de plantoets zijn aldus de site manege en bouwbedrijf.

Deze terreinen kennen op heden een relatief grote bebouwingsgraad alsook een groot aandeel verhardingen. Voor de manege gaat het om o.a. loodsen, stalling/berging, cafetaria alsook looppiste en toegangsverhardingen. Voor de site bouwbedrijf gaat het om het kantoorgebouw, de bedrijfswoning, de bedrijfsloodsen en de buitenkoer als parking, werkzone en stapelplaats.

Bij realisatie van het RUP zal bijgevolg binnen deze zone de gewijzigde ruimte-inname, een lagere hemelwater- en afvalwaterafvoer worden verwacht (op heden is reeds een groot aandeel bebouwing en verharding aanwezig) alsook een hogere infiltratie mogelijk maken. De betreffende zone is volgens de infiltratiekaart dan ook infiltratiegevoelig.

5.1.3 Mogelijke effecten

de realisatie van het RUP houdt in concreto twee fundamenteel wijzigende sites in, nl. site bouwbedrijf en site manege. Zoals aangehaald kennen beide sites een vrij groot ruimtebeslag met op heden gevolgen voor de waterhuishouding. Van risico op verontreiniging van de bodem is op vandaag geen sprake.

Verder wordt er langsheen de Oostrozebekestraat een verdichting nagestreefd (door het toelaten van gestapelde woonvormen) die een kleiner ruimtebeslag als gevolg heeft. Er wordt aldus op een kleinere footprint een groter aantal wooneenheden nagestreefd.

Bij realisatie van de reconversie van beide sites - gepaard gaande met de integrale afbraak van gebouwen alsook het opbreken van alle verhardingen - wordt voorzien in de oprichting van nieuwe gebouwen (woningen, handelsruimte) en het aanleggen van verhardingen (wegenis, verhardingen bij woningen, parkeerplaatsen).

In eerste instantie wordt voor wat betreft de bouwvolumes ingezet op het voorzien van groendaken en het opvangen en hergebruik van hemelwater. Voor wat betreft de verhardingen worden deze waterdoorlatend opgevat. In tweede instantie zal (zowel voor bebouwing én verharding) worden onderzocht in welke mate bodeminfiltratie mogelijk is en desgevallend geïmplementeerd. Op basis van de kaart van de infiltratiegevoeligheid kan worden geconcludeerd dat er hiertoe mogelijkheden zijn. In laatste instantie wordt het hemelwater vastgehouden op het terrein via open buffering (infiltratie), desgevallend gecombineerd met een ondergrondse buffering (vlg. norm van 410m³/ha verharding) die vertraagd wordt afgevoerd.

Alle verhardingen worden aldus zoveel als mogelijk in waterdoorlatende materialen aangelegd. Binnen de zone voor wonen (specifiek de projectzone) wordt een groenzone opgelegd van min. 15% van de totale oppervlakte, ingericht en gehandhaafd met graspartijen en laag- en hoogstammig groen. Binnen de zone voor handel wordt de terreinbezetting beperkt tot slechts 35%. Alle groeninrichtingen dragen er zo toe bij dat grondwater wordt opgenomen en bodeminfiltratie maximaal wordt nagestreefd.

Deze ingrepen zullen ertoe leiden dat ten aanzien van de referentietoestand, het effect inzake de waterhuishouding positief zal zijn, gezien de afwatering binnen het RUP met huidige reconversiesites kan worden geoptimaliseerd. De belangrijkste ingrepen op de bodem door de uitvoering van het RUP zijn de (beperkte) uitgravingen (in functie van de funderingen van de gebouwen, kelders, regenwaterputten...) en het daaraan gekoppeld grondverzet en een wijziging van bestemming van de uitgegraven grond.

Tijdens de uitvoeringsfase van de grondwerken bestaat de kans dat er een beperkte bemaling nodig is. Deze is echter tijdelijk van aard. Retourbemaling is aan te moedigen.

Wijzigingen in de grondwaterhuishouding worden beperkt door het voorzien van zoveel mogelijk waterdoorlatende materialen ofwel monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

Het RUP voorziet concreet in de stedenbouwkundige voorschriften in de mogelijkheid om binnen het plangebied enkele bebouwing en verharding in functie van bewoning en in functie van een handelsgebouw -/oppervlakte die geen bodemverontreiniging toe te laten. Bedrijfsactiviteiten zijn niet langer toegelaten. Dit impliceert dat het gevaar op bodemverontreiniging hier niet aan de orde is. Het RUP laat aldus geen bodem en/of grondwatervervuilende activiteiten toe.

Het RUP voorziet in de verordenende voorschriften eveneens de nodige verplichtingen om het verhaal van de waterhuishouding op een consequente en duurzame wijze toe te passen, afgestemd op de vigerende wetgeving hieromtrent. Dit houdt concreet in dat het aandeel verhardingen dat onlosmakelijk verbonden zijn aan het woon- en handelsprogramma (verhardingen bij en rond gebouwen), minimaal gehouden wordt alsook vertraagd wordt afgevoerd rekening houdend met een maximale infiltratie in de bodem door toepassing van waterdoorlatende materialen of in tweede orde monoliete verhardingen met een aanliggende mogelijkheid tot infiltratie.

In de planopmaak wordt rekening gehouden met de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en gescheiden lozing van hemel- en afvalwater.

In de stedenbouwkundige voorschriften wordt verder ook voor het handelsvolume een groendak verplicht!

Bij de vergunningverlening worden verplichtingen opgelegd die de waterkwaliteit ten goede komen (vb. afvoer regenwater). Hemelwaterputten worden volgens de geldende stedenbouwkundige verordening opgelegd.

Het RUP voorziet een aantal woonkavels met tuinen die quasi integraal onverhard blijven. Deze groenstructuur zal worden ingericht met gras, beplanting en bomen. Grondwater wordt op deze manier deels door de aanwezige beplanting/bomen opgenomen.

Het RUP voorziet voor de projectzone voor wonen in een groenzone van min. 15% van de totaal oppervlakte en voor de handelszone in een beperking van de bezettingsgraad tot max;35%.

5.1.4 Conclusie

Inzake de discipline bodem en water wordt er:

- geen negatief effect verwacht.

5.2 Discipline fauna, flora en biodiversiteit

5.2.1 Referentiesituatie

De kaart van de biologische waardering van 2014 geeft aan dat binnen het plangebied enkele elementen van biologische waarde gekend zijn.

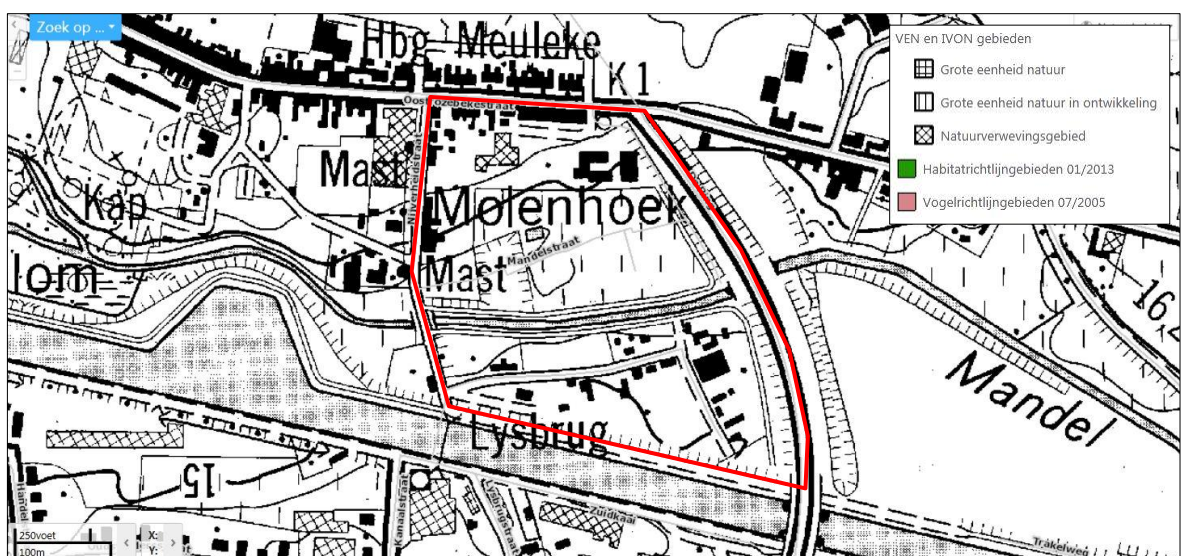
Centraal in het plangebied wordt de Mandelvallei aangeduid als complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen.

Aan de randen van het plangebied, specifiek ten zuiden (langsheen het kanaal) en ten oosten (de berm van de Ringbrug) zijn stroken aangeduid die als biologisch waardevol worden aanzien.



Figuur 24: Biologische waarderingskaart (bron: giswest)

De kaart van het natuurbeleid geeft aan dat binnen het plangebied alsook in de nabije omgeving geen VEN- en IVON gebieden gekend zijn, alsook geen habitatrictlijngebieden en vogelrichtlijngebieden.



Figuur 25: VEN-IVON /habitat-/vogelrichtlijngebieden (bron: giswest)

De feitelijke toestand ter plaatse wordt gekenmerkt door de Mandelvallei als structurerende as doorheen het plangebied en de flankerende groenstructuur langsheen het kanaal en de brugberm.

Op deze structuur van de Mandelvallei wordt volgend het vigerende BPA een groene functionele structuur t.b.v. de woonomgeving voorzien.

Huidig RUP voorziet in een versterking én uitbreiding van deze groene functionele structuur, uitgebreid met bijkomende doorsteken voor trage verbindingen. Deze dragen bij aan de natuurbeleving en het gebruiksgemak ervan als natuurlijke en recreatieve 'aders'.

Indicatief fotomateriaal:



1. Mandelstraat/aanzet berm Ringbrug



2. Mandelvallei



3. Zicht op kanaal



4. Centrale groenstructuur



5. Centrale groenstructuur



6. Trage verbinding

5.2.2 Mogelijke effecten

Bij realisatie van het RUP worden de bestaande groenstructuren behouden. Meer nog, deze worden in oppervlakte uitgebreid alsook functioneel opgeladen door het voorzien van voetgangers-/fietsersdoorsteken. Het recreatieve medegebruik van deze natuurlijke en landschappelijke planfiguren worden aldus gestimuleerd, hetgeen een positief effect genereert. Bijkomende oppervlakte leidt logischerwijze tot een verruiming van het aandeel fauna en flora en kan een aanleiding vormen voor een grotere biodiversiteit, als gevolg van hetzij laagdynamische (natuur/landschap) hetzij hoogdynamische zones (recreatief/functioneel).

De ontwikkeling van de reconversiezones gaat gepaard met het opbreken van het vrij grote aandeel verharding. Deze worden opnieuw ingericht voor o.a. groen en tuinen met gras, beplanting en bomen waardoor de woonkavels op hun niveau hun rol inzake fauna, flora en biodiversiteit zullen vervullen.

Het RUP voorziet voor de handelszone in de nodige afstandsregel met groene inkleding. Ook hier zal de algemene inrichting van de handelszone op zich haar rol inzake fauna, flora en biodiversiteit kunnen vervullen.

Specifiek hierin zullen deze beperkte groenzones kunnen inspelen op de bestaande en toekomstige fauna en flora, waardoor deze als 'stapsteen' binnen een groter natuurlijke beleid kan functioneren.

De bestaande waardevolle tot zeer waardevolle elementen uit de ruimere omgeving worden niet gewijzigd. Deze krijgen echter door de ontwikkeling van het RUP op ruimere schaal een ruimtelijk verlengde die in het kader van de fauna en flora als 'stepping-stone' een grote meerwaarde kunnen betekenen en een opportuniteit inhouden.

Het groenaandeel dat verruimd wordt, is afdwingbaar opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP, alsook de wijze van inrichten. Binnen de projectzone voor wonen moet minimaal 15% openbaar groen voorzien worden, bovenop de bestaande centrale groenstructuur. Daarbij komt dat deze aansluitend moet worden voorzien, teneinde een versnippering van de groenstructuur te voorkomen. Voor de handelszone wordt de terreinbezetting in functie hiervan beperkt tot max. 35%.

Via een overdrukaanduiding wordt de loop van de Mandel bestemd voor het behoud én versterken van de beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

5.2.3 Conclusie

Inzake de discipline fauna, flora en biodiversiteit wordt er:

- een positief effect verwacht.

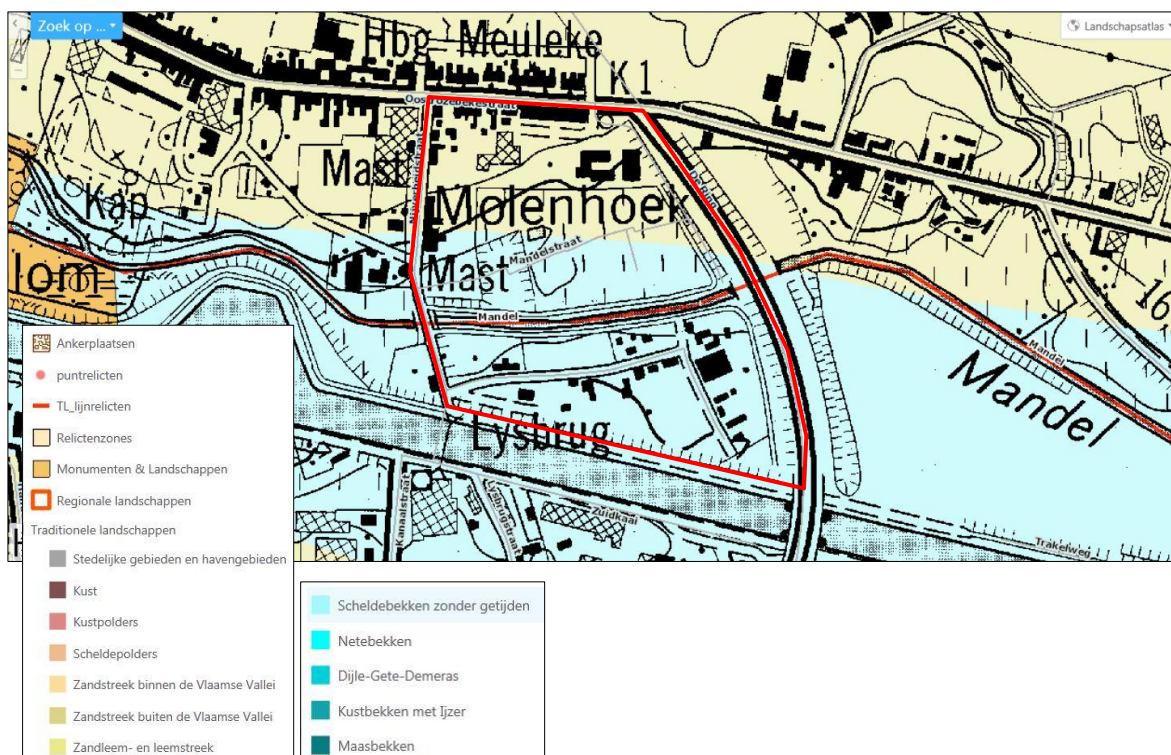
5.3 Disciplines landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed

5.3.1 Referentiesituatie

De kaart van de landschapsatlas geeft aan dat binnen het plangebied de zandleen- en leemstreek en het Scheldebekken zonder getijden als traditioneel landschap aanwezig is.

De landschapskaart geeft eveneens aan dat er binnen het plangebied:

- geen ankerplaatsen aanwezig zijn
- geen relictzones aanwezig zijn
- geen puntrelicten aanwezig zijn, de loop van de Mandel wordt als lijnrelict aangeduid.
- geen beschermde monumenten en/of landschappen aanwezig zijn



Figuur 26: Landschapsatlas (bron: giswest)

Binnen het plangebied zijn geen beschermde monumenten, landschappen en/of dorpsgezichten gelegen. Er is één vastgesteld bouwkundig relict, nl. 'betonnen brug over de Mandel' (ID: 51233), daterend uit de jaren 1930.



Figuur 27: Uittreksel uit inventaris bouwkundig erfgoed (bron: onroerend erfgoed)

5.3.2 Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt in hoofdzaak de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. De reconversiesites worden omgevormd i.f.v. wonen en handel, ter versterking van de stedelijke dynamiek. Dit heeft geen enkele fundamenteel wijzigende impact op de bestaande omgeving inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed.

Met de ontwikkeling van het RUP worden de karakteristieken van de Mandelvallei als lijnrelict versterkt, verder is er geen negatieve invloed op de aanliggende erfgoedwaarden van het traditioneel landschap, relictzone, puntrelict, ankerplaats en beschermd landschap.

In het RUP wordt via een overdrukaanduiding de loop van de Mandel als lijnrelict bestemd voor het behoud én versterken van de beekkenmerken met beekbegeleidende oeverstroken waarin natuurlijke vegetatie kan ontwikkelen.

5.3.3 Conclusie

Inzake de discipline landschap, cultureel erfgoed en onroerend erfgoed wordt er:

- geen negatief effect verwacht.

5.4 Disciplines mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit

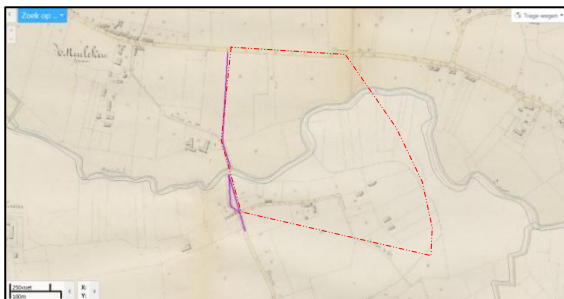
5.4.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gekenmerkt door overwegend residentiële bebouwing. Daarnaast zijn er de 2 reconversiesites bouwbedrijf en manege alsook de bebouwingsstrook langsheen de Oostrozebekestraat alwaar gestapelde woonvormen en kernversterkende functies (beperkt) voorkomen.

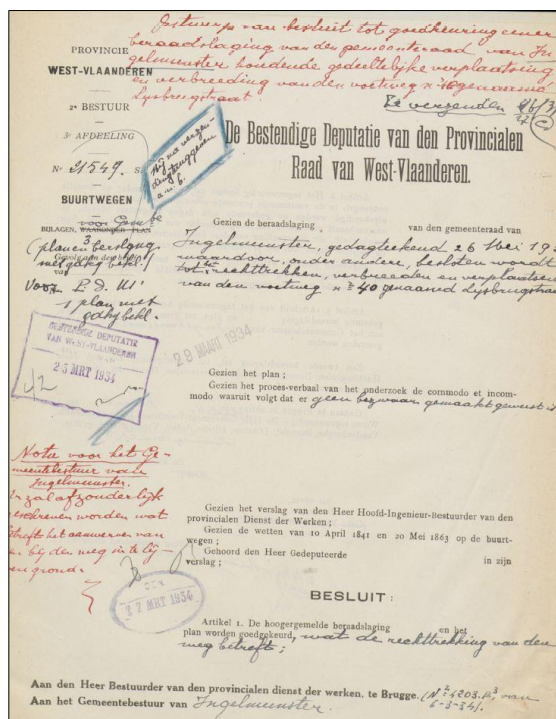
Binnen het plangebied is één buurtweg gelegen, nl. 'voetweg n°40', genaamd Lysbrugstraat. Met de ontwikkeling van het RUP Mandel-Oost blijft deze voetweg ongewijzigd.



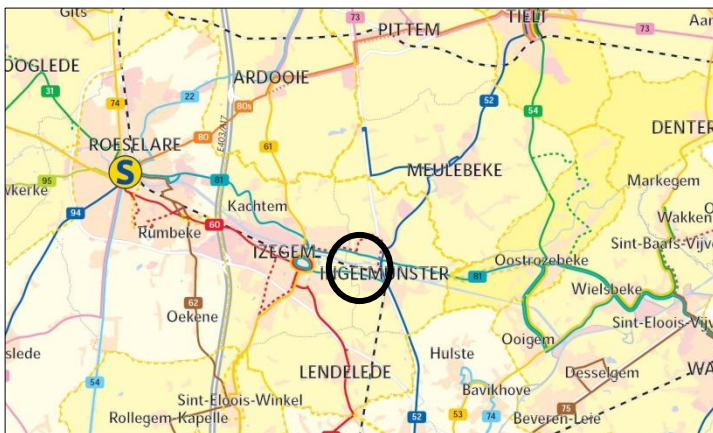
Figuur 28: foto van doorsteek buurtweg



Figuur 29: Uittreksels uit de atlas der Buurtwegen (bron: giswest)



Openbaar vervoer



Ten aanzien van de grenzen van het plangebied is de wandelafstand (< 400m) gelegen, de bushalte van lijn 81 'Roeselare-Izegem-Ingelmunster-Anzegem'.

Ter hoogte van de markt van Ingelmunster, gelegen op fietsafstand, is de buslijn 52 'Kortrijk-Tielt' gelegen.

Het station van Ingelmunster is op fietsafstand bereikbaar en geeft verbinding naar Brugge en Kortrijk.

Figuur 30: Vervoerskaarten De Lijn

5.4.2 Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt in hoofdzaak de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Voor de reconversiesites wordt een herbestemming naar hetzij wonen, hetzij handel nagestreefd. Dit zal een versterking vormen van de stedelijke dynamiek van de bestaande sociale en buurtondersteunende functies alsook de toekomstige beperkte woonontwikkeling en een heringerichte kwaliteitsvolle handelszone.

Door een ontwikkeling toe te laten van het RUP wordt de gebruikswaarde en beeldwaarde ervan verhoogd.

De bestaande ontsluitingsstructuur voor de site manege en bouwbedrijf wordt geëlimineerd vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid. Deze situeert zich te dicht bij het verkeersknooppunt N357-N50.

Een nieuwe ontsluiting wordt verderop voorzien ten behoeve van beide reconversiesites en staat in functie van de detailhandelszone én de projectzone voor de wooninbreiding.

De overige bestaande ontsluitingsstructuren worden behouden.

>In concreto wordt er binnen de handelszone een maximaal bebouwbare oppervlakte van 3.000m² voorzien.

Er wordt uitgegaan van 1 parkeerplaats per 40m² verkoopsoppervlakte of verbruiksruimte. Dit resulteert in een parkeervoorziening van ca. 75 stuks.

Er wordt aangenomen dat de parkeerplaats gemiddeld per dag voor 60% wordt bezet en dat een bezoeker gemiddeld 1/2 uur de plaats inneemt.

$75 \times 60\% \times 2 \times 2$ vervoersbewegingen (in/uit) = 180 bewegingen per dag (8 uur) of gemiddeld 22,5 bewegingen per uur of gemiddeld 1 beweging op de 2 minuten en 40 seconden.

>De wooninbreiding voorziet in een bijkomend aantal wooneenheden gesitueerd tussen 10 en 18.

Er wordt uitgegaan van 18 wooneenheden met per wooneenheid 2 uitwerkende mensen met elk een wagen (worst case).

Dit betekent dat er in de twee-uur-durende piek ('s morgens 7-9u en 's avonds 16-18u) telkens gemiddeld 36 vervoersbewegingen zijn ofwel 18 per piekuur ofwel 1 vervoersbeweging om de 3 minuten en 20 seconden.

Worden beide bewegingen (handel en wonen) cumulatief beschouwd (tijdens een piekuur is dit dan) wordt uitgegaan van gemiddeld 40,5 bewegingen per piekuur of 1 beweging ca. om de anderhalve minuut. Hieruit kan worden geconcludeerd dat de kwantitatieve inschatting van de mobiliteit - zelfs cumulatief gezien tijdens de piek - geen noemenswaardig negatief effect met zich meebrengt.

Door de ontwikkeling van het RUP zal het groene karakter binnen het gebied worden versterkt, in combinatie met een opwaardering van het sociale aspect, door de beperkte uitbreiding van de woonontwikkeling.

Het RUP voorziet met de ontwikkeling in een beperkt bijkomend aantal gezinnen alsook in een handelsoppervlakte aansluitend op de kern van de gemeente alsook op de N50 en N357.

Dit betekent dat de ontwikkeling bijkomende verkeersbewegingen zal genereren, zij het heel beperkt door:

- het beperkte aantal woonkavels
- de goeie bereikbaarheid van en naar het plangebied;
- de aanwezigheid van openbaar vervoer (bushalte) op relatief nabije afstand;

Het opzet van het RUP is de kwalitatieve wooninbreiding op de site bouwbedrijf alsook een optimalisatie van de verkeersafwikkeling naar de nieuwe handelszone die inspeelt op de stedelijke dynamiek van de omgeving en de beeldkwaliteit ten aanzien van de N50-N357.

Dit vertaalt zich concreet in gedifferentieerde - al dan niet gemengde - woonzones in het grafisch plan, alsook in een ontsluitingsstructuur die wordt opgelegd.

5.4.3 Conclusie

Het plangebied is relatief goed ontsloten op het vlak van openbaar vervoer.

De bestaande ontsluitingen van het plangebied blijven behouden en geoptimaliseerd i.f.v. de wooninbreidingszone en de handelszone ten behoeve van een betere woon- en leefkwaliteit.

Inzake de discipline mens-ruimtelijke aspecten en mobiliteit wordt er:

- geen significant negatief effect verwacht.

5.5 Discipline gezondheid en veiligheid van de mens

5.5.1 Referentiesituatie

Het plangebied is gekenmerkt door een mix van residentiële bebouwing, beperkte aanverwante activiteiten en braakliggende gronden. De inrichtingen vallen niet onder de SEVESO-richtlijnen. In de nabije omgeving zijn geen SEVESO-inrichtingen gelegen.

5.5.2 Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. De impact van de bijkomende woningen door inbreiding en de handelsactiviteiten op de omliggende woningen blijft qua omvang quasi ongewijzigd. Qua ontsluiting wordt deze rechtstreeks afgeleid naar de N357 en niet op de Mandelstraat en Nijverheidsstraat als woonstraten. Er zijn geen wijzigingen of nieuwe activiteiten van die orde voorzien dat ze bijkomende risico's op de gezondheid en veiligheid van de omwonenden opleveren.

De actuele problematiek van ontsluiten van de Mandelstraat op de N357 ten behoeve van de te herontwikkelen zone (site manege en site bouwbedrijf), wordt met onderhavig plan weggewerkt via de scheiding van woon- en werkverkeer.

De opmaak van het RUP heeft een positief effect.

5.5.3 Conclusie

Inzake de discipline gezondheid en veiligheid van de mens wordt er:

- een positief effect verwacht.

5.6 Disciplines geluid en licht

5.6.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen is een beperkte buitenverlichting aanwezig. De activiteiten genereren geen hinderend geluid.

5.6.2 Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Er is een beperkte verschuiving in de aard van de activiteiten t.a.v. de omgeving (bedrijvigheid en sportpark wordt handelszone) maar blijft qua impact quasi ongewijzigd. Bij ontwikkeling is de kans reëel dat er openbare verlichting ter hoogte van de nieuwe interne ontsluitingsweg wordt voorzien. Het RUP houdt geen versoepeling in van de activiteiten en laat aldus geen activiteiten toe die geluidshinderend zijn voor de omgeving.

5.6.3 Conclusie

Inzake de discipline geluid en licht wordt er:

- geen significant negatief effect verwacht.

5.7 Atmosfeer en klimatologische factoren

5.7.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. Op de terreinen zijn er geen activiteiten aanwezig die aanzienlijke warmtegeneratie met zich meebrengen.

5.7.2 Mogelijke effecten

Met de ontwikkeling van het RUP wordt de bestaande bestemming herbevestigd en gedifferentieerd in de ruimte. Met de ontwikkeling van het RUP wordt het volume van de bebouwing op de handelssite gebundeld en beperkt verruimd, maar de nieuwe volumes zullen niet permanent en in hun totaliteit verwarmd worden. Voor het beperkte aantal bijkomende woningen is de specifieke regeling EPB van toepassing en wordt rekening gehouden met het vereiste aandeel hernieuwbare energie.

Tijdens uitvoeringsfase van de bijkomende volumes aan bebouwing kan er sprake zijn van een tijdelijke bijkomende stofhinder.

Er is geen sprake van een fundamenteel bijkomend volume aan bebouwing. De mogelijkheden van huidig RUP ten aanzien van het BPA blijven qua opzet gehandhaafd.

De vigerende wetgeving inzake stofhinder en het gemeentelijk beleid bij bouwwerkzaamheden is dermate dat bij de vergunningsaanvraag de nodige maatregelen worden opgelegd om ev. tijdelijke stofhinder te vermijden (o.a. bevochtigen, afschermen).

Relevant voor het bijkomend woonprogramma: het plangebied is gesitueerd op zeer nabije afstand van het centrum van de gemeente, waardoor het fietsgebruik wordt gesensibiliseerd en het autogebruik ontmoedigd (fijnstofproblematiek).

5.7.3 Conclusie

Inzake de discipline atmosfeer en klimatologische factoren wordt er:

- geen significant negatief effect verwacht.

5.8 Energie- en grondstoffenvoorraden

5.8.1 Referentiesituatie

Er wordt uitgegaan van de bestaande toestand. In de nabije omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

5.8.2 Mogelijke effecten

Het gebruik van duurzame, milieu- en energievriendelijke materialen bij de bouwwerken kan een positief milieuvriendelijk effect met zich meebrengen.

In de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en in de bouwaanvragen van de voorziene bouwwerken wordt duurzaamheid nagestreefd. Dit vertaalt zich naar type en aandeel verhardingen, energie, waterhuishouding e.d.

5.8.3 Conclusie

Inzake de discipline energie- en grondstoffenvoorraden wordt er:

- geen significant negatief effect verwacht.

5.9 Grensoverschrijdende effecten

Er worden geen grensoverschrijdende effecten verwacht bij de ontwikkeling van huidig RUP.

6 Conclusie

Gezien het gemeentelijk RUP Mandel-Oost

- conform het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van de categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage, mogelijks het kader vormt voor een bijlage III-project, rubriek 1Ob, maar dat het echter het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau en een kleine wijziging inhoudt ;
- conform het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbewoud en het natuurlijk milieu, zicht niet in of in de nabijheid van een speciale beschermingszone bevindt en dus een passende beoordeling niet nodig is;
- conform het decreet van 27 april 2007 als herziening van het decreet van 5 april 1995 houdende de algemene bepalingen inzake milieubeleid, het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau bepaalt;
- geen aanzienlijke milieueffecten teweegbrengt;

kan geoordeeld worden dat de opmaak van een plan-MER redelijkerwijze dan ook geen bijkomende informatie kan opleveren.

7 Verzoek tot advies binnen 30 dagen.

Wij vragen u om uiterlijk binnen de 30 dagen na ontvangst van het verzoek tot raadpleging het advies over te maken door betekening of tegen ontvangstbewijs aan de opdrachtgever.

opgemaakt op 02/03/2017

Wim Carrein
ruimtelijk planner