

# INGELMUNSTER VERZOEK TOT RAADPLEGING

SEPTEMBER 2017

---

RUP Ringlaan - Bruggestraat

plan id. RUP\_36007\_214\_00014\_00001

aangevuld september 2017 aan opmerkingen / aanvullingen op basis van advies [Provincie West-Vlaanderen](#), [Dienst Ruimtelijke Planning](#) | [Agentschap Onroerend Erfgoed](#) | [De Lijn](#) | [Ovam](#)

<b>1</b>	<b>inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan .....</b>	<b>3</b>
2.1	beslissing tot opmaak .....	3
2.2	doelstelling .....	3
2.3	situering van het plangebied .....	4
2.4	bestaande ruimtelijke structuur .....	4
2.5	gewenste structuur, uitgangspunten .....	5
2.6	mogelijke alternatieven - nulalternatief .....	6
2.6.1	mogelijke alternatieven .....	6
2.6.2	nulalternatief .....	6
2.7	afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht .....	6
<b>3</b>	<b>een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma .....</b>	<b>7</b>
3.1	de ruimtelijke ordening .....	9
3.2	de biodiversiteit, de fauna en de flora .....	17
3.3	de energie- en grondstoffenvoorraden .....	18
3.4	de bodem .....	18
3.5	het water .....	20
3.6	de atmosfeer en de klimatologische factoren .....	22
3.7	het geluid .....	23
3.8	het licht .....	23
3.9	de stoffelijke goederen .....	24
3.10	het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed .....	24
3.11	het landschap .....	25
3.12	de mobiliteit .....	26
3.13	de gezondheid en de veiligheid van de mens .....	29
3.14	de samenhang tussen de genoemde factoren .....	30
<b>4</b>	<b>relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM .....</b>	<b>31</b>
<b>5</b>	<b>in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende ... of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben .....</b>	<b>31</b>

## 1 inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

### initiatiefnemer:

Gemeente Ingelmunster  
Oostrozebekestraat 4  
8770 Ingelmunster

contactpersoon: Frank Benoit  
[Frank.Benoit@ingelmunster.be](mailto:Frank.Benoit@ingelmunster.be)

### opdrachthouder:

WVI

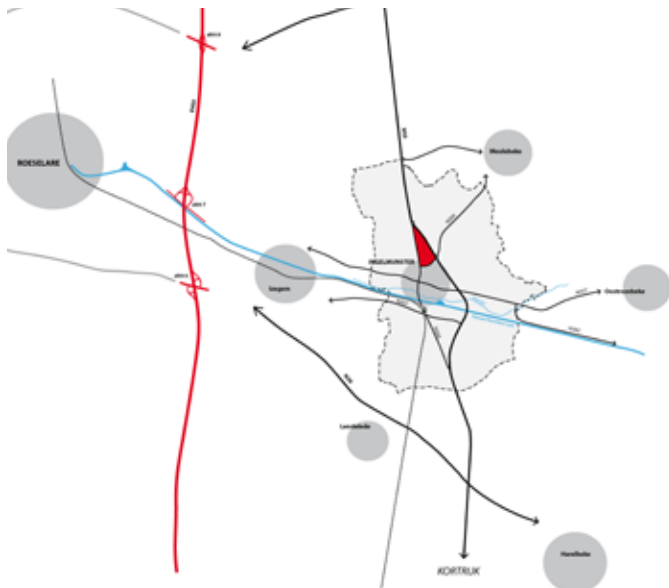
Baron Ruzettelaan 35  
8310 Assebroek

contactpersoon:

Ilse Verstraeten: [i.verstraeten@wvi.be](mailto:i.verstraeten@wvi.be)

Ann Soulliaert: [a.soulliaert@wvi.be](mailto:a.soulliaert@wvi.be)

Ann Van Ackere: [a.vanackere@wvi.be](mailto:a.vanackere@wvi.be)



*situering plangebied*

## 2 beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan

### 2.1 beslissing tot opmaak

Bij collegebeslissing van 12 januari 2015 werd WVI aangesteld als ontwerper van het RUP Ringlaan-Bruggestraat.

### 2.2 doelstelling

De doelstellingen van het RUP Ringlaan-Bruggestraat zijn:

- actualisatie van het huidige BPA Ringlaan-Bruggestraat;
- updaten van verouderde voorschriften;
- het voorzien van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van deelprojectzones voor wonen / gemengde zone wonen - bedrijvigheid; de niet-ontwikkelde gebieden binnen het geldende BPA (zone ambachtelijke bedrijvigheid/KMO en woonegebied) krijgen nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden. Enerzijds als deelprojectzone in functie van wonen, anderzijds wordt rond de bestaande bedrijvigheid een mengzone voorzien waar wonen gecombineerd wordt met bedrijvigheid. De overige niet-ingerichte gronden worden als een reservegebied gevrijwaard voor een latere ontwikkeling;
- het (beperkte) resterende erfgoed evalueren en eventueel verankeren als erfgoed in het RUP.

**Reikwijdte en detailleringniveau** van het voorgenomen RUP:

- perceelsniveau
- niveau van de gemeente Ingelmunster.



*situering niet-ontwikkelde delen*

### 2.3 situering van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern van Ingelmunster en wordt omsloten door infrastructuur, nl. door de N 50 Ringlaan, de N399 Meulebekastraat en de N 50d Bruggestraat. Het plangebied situeert zich in vogelvlucht op ca. 750m van de Markt van Ingelmunster en ligt in de nabijheid van de bedrijventerreinen Zandberg - Kleine Weg - Doelstraat.

Het plangebied wordt begrensd door:

- in het noorden: het rond punt met de N 50 Ringlaan - N 50d Bruggestraat - Industrielaan, met een mix van wonen, handel, horeca en bedrijvigheid en het voormalige Aviflora;
- in het oosten: de N 50 Ringlaan, noordoostelijk deels aansluitend op de open ruimte, zuid-oostelijk aansluitend op het bebouwingslint en bedrijvigheid langs de N399 Meulebekastraat;



afbakening plangebied

- in het zuiden: de N399 Meulebekastraat, aansluitend op de kern Ingelmunster;
- in het westen: de N50d Bruggestraat waarlangs wonen, handel, horeca en bedrijvigheid aansluitend op de kern Ingelmunster.

Het op te maken RUP bestrijkt een gebied van ca. 27,4ha en omvat op hoofdlijnen:

- art. 1: centrumbebouwing
  - art. 2: residentieel wonen in overwegend half-vrijstaand bebouwingspatroon
  - art. 3: residentieel wonen in open typologie
    - overdruk
  - art. 4: stedelijk reservegebied
  - art. 5: multifunctionele zone
  - art. 6: projectzone
    - deelprojectzone wonen
    - deelprojectzone gemengd weefsel (wonen/werken)
  - art. 7: openbare wegenis
  - art. 8: doorsteek traag verkeer
- indicatieve aanduidingen zoals:
- deelaanduiding voor hoofdontsluiting gemotoriseerd verkeer
  - indicatieve deelaanduiding sporadische bedieningsfunctie
  - indicatieve deelaanduiding voor traag verkeer

### 2.4 bestaande ruimtelijke structuur

Het plangebied situeert zich in het noorden van de kern van Ingelmunster en wordt begrensd door infrastructuur; de N 50 Ringlaan in het oosten, de N 399 Meulebekastraat in het zuiden en de N 50d Bruggestraat in het westen.

De Meulebekastraat is op wandelafstand (ca. 400m) van de Markt gesitueerd. De Bruggestraat is een historische invalsweg naar het centrum en doorkruist de gemeente van noord naar zuid. Op de N 50 Ringlaan

werden ter hoogte van de samenkomst N 50 Ringlaan - N 50d Bruggestraat en ter hoogte van het knooppunt N 50 Ringlaan - Meulebekastraat | N 399 toegangspoorten uitgebouwd tot Ingelmunster, en dit onder de vorm van ronde punten. Langs de N 50 Ringlaan zijn vrijliggende fietspaden en langsgrachten gelegen, de weg wordt begeleid door een bomenrij langs beide zijden. Ter hoogte van de Zandberghoeve werd op de N 50 Ringlaan een oversteekplaats voor de zwakke weggebruikers gerealiseerd.

Het gebied kan onderverdeeld worden in volgende ruimtelijke elementen:

(1) in hoofdzaak lintbebouwing ter hoogte van de N 50d Bruggestraat aansluitend nabij de kern onder een gesloten bebouwingsstructuur met een verweving van wonen, handel, horeca en bedrijvigheid. Meer naar het



bestaande ruimtelijke structuur

noorden toe (1a) onder de vorm van open, residentiële kavels waarvan de tuinen doorlopen tot aan de N50 Ringlaan

(2) gedifferentieerde bebouwing ter hoogte van de N399 Meulebekerstraat; wonen, handel, diensten, ...

(3) residentiële woontypologie, in open morfologie (omgeving Robert Bultynckstraat)

(4) eerder kleinschalige halfopen bebouwing (omgeving Albrecht Rodenbachstraat)

(5) een gedifferentieerde bebouwingsstrook langsheen de zate van de voormalige 'Oude Brughschen Aerden Weg'

(6) de Zandberghoeve

(7) ambachtelijke bedrijvencuster in achtergelegen orde aan de N 50d Bruggestraat

(8) voormalige oude spoorwegbedding

(9) gronden in agrarisch gebruik; deels bestemd in functie van het wonen deels in functie van bedrijvigheid

(10) Zandbergmolen

(11) Kapel bij Zandberghoeve

## 2.5 gewenste structuur, uitgangspunten

Het plangebied is gelegen in de entiteit "Kern Ingelmunster". Het RUP wordt opgemaakt in functie van de keuzes binnen het GRS van Ingelmunster en zijn ligging binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, conform de gemaakte afspraken met de provincie West-Vlaanderen.

De gemeente Ingelmunster wil met het RUP:

- ruimte bieden voor centrumondersteunende voorzieningen langsheen de as van de historische verbindingsweg N 50d Bruggestraat en langsheen de N 399 Meulebekerstraat, dit in combinatie met het wonen,

- het aanwezige woonweefsel met de aanwezige woonkwaliteit binnen het gebied versterken en bewaren; de gerealiseerde zones voor wonen (volgens het geldende BPA) worden hiertoe geoptimaliseerd en geüpdatet, een gradatie van woondichtheden en typologieën wordt voorzien waarbij de gesloten bebouwing wordt bestendig ter hoogte van de Bruggestraat. Het weefsel evolueert naar een open bebouwingstypologie langs de N 50 Ringlaan.
- gezien de onmiddellijke ligging nabij de kern Ingelmunster, de voorziene bestemming binnen het vigerende BPA en de keuzes gemaakt binnen het GRS - afgestemd op de visie van de provincie, de woonstructuur hier op korte termijn verder versterken door de uitbouw van twee (deel) projectzones waar kleinschalige verdichting wordt nagestreefd; ook kleinschalige bedrijvigheid verweven met het wonen wordt verder ondersteund

en gestimuleerd en waar mogelijk versterkt (deelprojectzone "gemengd weefsel"),

- de noodzakelijke ontsluitingen voor o.a. de niet-ingerichte terreinen vastleggen,
- niet-ontwikkelde, volgens het vigerende BPA als kmo-bestemde grond in de omgeving van de Zandberghoeve reserveren als een stedelijke reservezone om op termijn (mits de opmaak van een nieuw planinitiatief) de gepaste invulling voor dit gebied vast te leggen in functie van wonen, kmo,....
- een openbare groenstructuur (grootteorde ca. 6.000m<sup>2</sup>) binnen het plangebied uitbouwen, waaraan een netwerk van trage verbindingen voor fietser en wandelaar in functie van snelle en veilige verbindingen naar o.a. de kern toe, wordt gekoppeld.



Bij de uitwerking wordt rekening gehouden met een aantal aspecten:

- de aanpak van de infrastructuur in de wijk
- de samenhang van het openbaar domein
- een gespreide aanpak van het creëren van het nieuwe woningaanbod & het aanbieden van diverse woonvormen
- de visie binnen het GRS: met name de opmaak van het RUP dient te kaderen binnen en uitvoering te geven aan het GRS van de gemeente Ingelmunster.

## 2.6 mogelijke alternatieven - nulalternatief

### 2.6.1 mogelijke alternatieven

- de opmaak van het RUP kadert binnen het GRS, definitief aanvaard en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie 19/04/2007
  - Binnen de **gewenste nederzettingsstructuur**, wordt als beleidsdoelstelling geformuleerd dat de gemeente, om ook op lange termijn in de eigen woningbehoefte te kunnen voorzien, de ambachtelijke zone uit het BPA Ringlaan - Bruggestraat (gewestplan woongebied) aanduidt als zone aan te snijden bij aantoonbare behoefte, nadat eerst alle andere zones zijn ingevuld of omwille van gewijzigde oorzaken niet ingevuld worden.
  - Binnen de **gewenste economische structuur** heeft de gemeente een duidelijke visie geformuleerd met betrekking tot bedrijvigheid. Beleidsdoelstellingen die dit ondersteunen zijn ondermeer "het ontwikkelen van ambachtelijke zones op de daartoe meest geschikte locaties". Hierin wordt aangegeven dat de gemeente nog niet gerealiseerde ingesloten KMO-zone (BPA-wenst om te zetten in woongebied (= oorspronkelijke bestemming volgens gewestplan). Het betreft de KMO-zone Ringlaan-Bruggestraat. Onderhavig RUP past bijgevolg binnen het beleid uitgestippeld in het GRS.

### 2.6.2 nulalternatief

Indien het RUP niet wordt opgemaakt, kan het gebied ingevuld worden conform het huidige BPA waarbij in het noordelijk deel bedrijvigheid (KMO en ambachtelijk) kan gerealiseerd worden en nog een klein deel wonen, het openbaar domein komt echter niet volledig

overeen met de wegevisie aangegeven in het BPA. De rest van het terrein is op vandaag gerealiseerd.

## 2.7 afbakening van het toepassingsgebied en de plan-merplicht

afbakening van het toepassingsgebied en de plan-MER-plicht

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, II en III 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 uit hoofde van art. 36ter, § 3, eerste lid, van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (artikel 4.2.1, tweede lid D.A.B.M.) die niet het gebruik regelen van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhouden.*

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 opge maakt voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan of programma geen aanzienlijke milieu-effecten kan hebben (art. 4.2.3. § 3 D.A.B.M.)

Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, nl. een stadsontwikkelingsproject opgenomen in rubriek 10b “stadsontwikkelingsproject, met inbegrip van de bouw van winkelcentra en parkeerterreinen (projecten niet opgenomen in bijlage II)” en 10a “industrieterreinontwikkeling (projecten die niet onder bijlage II vallen)” van bijlage III, nl. projectzones voor wonen (5,33 ha) en gemengd wonen/ambachtelijke bedrijven (3,17 ha). Het RUP regelt echter het gebruik van een relatief klein gebied op lokaal niveau (totale oppervlakte RUP is ca. 26.6ha, het houdt geen kleine wijziging in (gebied dat op gewestplan aangeduid is als woongebied en op het BPA als ambachtelijke zone wordt woongebied en gemengd gebied voor wonen en kmo), 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 RUP valt onder de screeningsplicht.

**3 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan of programma**

Hier wordt een overzicht gevraagd van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het plan of programma op:

- de gezondheid en veiligheid van de mens
- de ruimtelijke ordening
- de biodiversiteit
- de fauna en flora
- de energie- en grondstoffenvoorraden
- de bodem
- het water
- de atmosfeer
- de klimatologische factoren
- het geluid
- het licht
- de stoffelijke goederen
- het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed
- het landschap
- de mobiliteit
- de samenhang tussen de genoemde factoren

Er wordt gebruik gemaakt van een ingreepeffectenschema. De effecten waarvan vermoed wordt dat ze waarschijnlijk significant zijn worden verder in detail onderzocht. Op de effecten die vermoedelijk niet significant zijn wordt minder diep ingegaan.

Ingreepeffectenschema

ingreep	omvang in ruimte en tijd		mens gezondheid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobilititeit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m <sup>2</sup> )	Duur												
<b>Aanlegfase</b>														
aanleg van nieuwe wegenis		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/*
bouw nieuwe woningen		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
bouw bedrijven		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N*	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/N*
<b>Exploitatiefase</b>														
bewoning		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
mengzone bedrijvigheid/wonen		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
N: niet significant effect – N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect – S: (waarschijnlijk) significant effect – T: tijdelijk effect – P: permanent effect – O: positief effect – V: verder onderzoek noodzakelijk bij vergunningsaanvraag														



### 3.1 de ruimtelijke ordening

#### referentie

De gemeente Ingelmunster situeert zich in het zuidoosten van de provincie West-Vlaanderen, tussen de gemeentes Izegem, Meulebeke, Oostrozebeke, Harelbeke, Kuurne en Lendeledede.

#### ■ RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV] is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23 september 1997. Het omvat een informatief, richtinggevend en bindend gedeelte.

Het RSV geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkeling aan voor vier structuurbepalende elementen en componenten op Vlaams niveau:

- stedelijke gebieden en stedelijke netwerken;
- elementen van het buitengebied;
- economische knooppunten;
- lijninfrastructuren.

Op 12 december 2003 heeft de Vlaamse regering de gedeeltelijke herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen definitief vastgesteld. In deze herziening komen er twee belangrijke aspecten aan bod:

- ruimte voor wonen enerzijds
- en ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17 december 2010 heeft de Vlaamse regering de tweede herziening van het Ruimtelijk Structuurplan

Vlaanderen definitief vastgesteld. De tweede herziening gaat hoofdzakelijk over het actualiseren van het cijfermateriaal rond wonen, werken, open ruimte, recreatie en infrastructuur. Er is tevens een afstemming met het decreet grond- en pandenbeleid.

Ingelmunster is een gemeente gelegen in het buitengebied. De gemeente valt gedeeltelijk **binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare** en maakt op Vlaams niveau deel uit van het stedelijk netwerk “regio Kortrijk”. Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurale, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen.

Als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, is Ingelmunster ook geselecteerd als **economisch knooppunt**. In economische knooppunten moet de bestaande bundeling behouden en waar mogelijk versterkt worden.

In het buitengebied overweegt de open ruimte. De natuurlijke en agrarische structuur vormen de fysieke dragers van de open ruimte. De bebouwde ruimte en infrastructuren maken er deel van uit.

De E403 Kortrijk-Brugge, ten westen van Ingelmunster is geselecteerd als hoofdweg. De N37 en N36 als primaire weg II. Ingelmunster zelf heeft geen primaire wegen op zijn grondgebied.

Het kanaal Roeselare-Leie is geselecteerd als een secundaire waterweg die een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet vervult.

De lijn 66 Oostende-Brugge-Roeselare-Kortrijk-Rijsel behoort tot het hoofdspoorwegennet. Het station van Ingelmunster wordt niet weerhouden als hoofdstation.

#### ■ PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan [PRS] West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6 maart 2002. Naast het RSV vormt het PRS een referentiekader voor het ruimtelijk beleid in de gemeente. De visie en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van

de provincie West-Vlaanderen sluit aan bij het RSV en geeft verdere invulling aan elementen die vragen om een samenhangend beleid over de gemeentelijke grenzen heen. De bindende bepalingen vormen het kader voor maatregelen waarmee de provincie de gewenste structuur wil realiseren.

De visie van de provincie gaat uit van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende regio's. De provincie kiest om deze ruimtelijke verscheidenheid te behouden en te versterken. Daarom worden voor structuurbepalende componenten op provinciaal niveau ontwikkelingsperspectieven toegekend die verschillend zijn naargelang het gebied waarin deze elementen gelegen zijn.

De herziening van het PRS West-Vlaanderen bestaande uit een informatief, richtinggevend, bindend deel en een kaartenbundel in addendum werd goedgekeurd op 11 februari 2014 met uitsluiting van de bepalingen inzake de normen voor sociale woningen op vergunningenniveau en op planniveau bij de gewenste ruimtelijke nederzettingsstructuur [blz 101]. Het addendum werd aangevuld met een afwegingskader en toetsingscriteria inzake planologische ruil en aansnijden agrarisch gebied voor wonen.

De visie op provinciaal niveau over de verschillende deelstructuren wordt gebiedsgericht vertaald naar verschillende deelruimten. Per deelruimte worden voor specifieke elementen ontwikkelingsperspectieven en beleidsdoelstellingen geformuleerd.

De gemeente Ingelmunster maakt deel uit van de **Middenruimte**. De Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Deze driehoek wordt in het westen begrensd door de rug van Westro-

zebeke, in het noorden door de overgang zandleem-zandstreek en in het zuiden door de Leievallei.

Het beleid binnen deze deelzone en specifiek voor de gemeente Ingelmunster beoogt een concentratie van dynamische activiteiten binnen het stedelijk gebied, het uitbouwen van een multifunctioneel kanaal, het versterken van de stedelijke gebieden alsook het optimaliseren van de verkeersontsluiting.

Ingelmunster behoort tot het “stedelijk netwerk op Vlaams niveau Regio Kortrijk”. Binnen het addendum wordt Ingelmunster niet langer aangeduid als structuurondersteunend hoofddorp gezien de kern gelegen is in het stedelijk gebied.

Binnen de gewenste landschappelijke structuur staat het behouden en versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid centraal. Ingelmunster wordt omschreven als een ‘nieuw landschap’.

Voor wat betreft de gewenste ruimtelijke agrarische structuur is Ingelmunster gelegen in een “intensief gedifferentieerde agrarische structuur”. Op het niveau van het PRS werden geen (bindende) selecties doorgevoerd van de agrarische structuur.

Naar gewenste structuur voor toerisme en recreatie toe, valt Ingelmunster buiten de geselecteerde toeristisch-recreatieve netwerken.

#### ■ GRS

De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het GRS Ingelmunster worden vertaald in het RUP daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 19 december 2006 door de gemeenteraad definitief vast-

gesteld en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 19 april 2007.

Hierna wordt beknopt weergegeven wat de krachtlijnen zijn van toepassing voor onderhavig RUP.

#### **globale toekomstvisie voor Ingelmunster**

Ingelmunster wenst vooral voldoende ruimte te creëren voor bedrijventerreinen en dit zowel voor kleine bedrijven als bedrijven met een grotere oppervlakte, gecombineerd met een aantrekkelijke woongemeente. De open ruimten, in 4 lobben rond de kern, moeten gevrijwaard worden en gedifferentieerd naar harmonische ontwikkelingsperspectieven van aanwezige functies volgens de landschappelijke en esthetische kwaliteiten van het gebied en de mate van versnippering.

Het plangebied is gelegen binnen de entiteit ‘Kern’.

#### **gewenste ruimtelijke structuur van de entiteit ‘Kern’**

Binnen de entiteit Kern is het de bedoeling een maximale verweving van uiteenlopende functies na te streven, zonder de draagkracht te overschrijden. Verdichting gebeurt op een kwalitatieve manier en de vrijliggende binnengebieden worden gedifferentieerd aangesneden.

#### *kernversterking door ontwikkeling van goed gelegen binnengebieden*

De woonfunctie van de kern wordt versterkt door de ontwikkeling van binnengebieden. De gebieden worden gedifferentieerd ingevuld, in functie van hun ligging en mogelijkheden. Een goede verbinding voor langzaam verkeer met het centrum staat bij de invulling van de gebieden steeds voorop, evenals het linken van deze ontwikkelingen met de omliggende

woonomgeving en het garanderen van voldoende groene publieke ruimte.

#### *bouwvrij houden van ingesloten open gebieden voor woonontwikkelingen op langere termijn*

‘Ringlaan-Bruggestraat’ wordt gedeeltelijk gereserveerd voor woonontwikkeling op lange termijn, hetzij voor het opvangen van de lokale behoefte, hetzij omwille van een bijkomende taakstelling van bovenlokaal niveau.

‘Ringlaan-Bruggestraat’ is het gebied dat via BPA Ringlaan-Bruggestraat (MB 17/2/1981) deels de bestemming woongebied, deels de bestemming ambachtelijke zone (6,6 ha) heeft gekregen. Enkel een stockageruimte voor meubelen langsheen de N50d (6000 m<sup>2</sup>) bevindt zich binnen de ambachtelijke zone. Deze zone is voor de overige oppervlakte nooit gerealiseerd geworden en bevindt zich eigenlijk midden in de kern. Momenteel zijn betreffende gronden nog steeds in landbouwuitbating. De gemeente wenst de ambachtelijke bestemming te verlaten, omdat dit bijkomend vrachtverkeer door de centrumstraten met zich zou meebrengen. Een rechtstreekse aantakking op de N50 wordt immers niet wenselijk geacht.

De ontwikkeling van ‘Ringlaan-Bruggestraat’ krijgt voorrang op ‘Izegemstraat’ omwille van het feit dat ‘Ringlaan-Bruggestraat’ eerder een restruimte is.

#### *centrumgebied als gemengde woonomgeving met verweving van kerngebonden activiteiten*

Het centrumgebied wordt verder uitgebouwd als gemengd woongebied, waarin verschillende functies verweven voorkomen. Nieuwe voorzieningen op maat van de kern worden bij voorkeur in het centrumgebied geconcentreerd, zodat ze op loopafstand van elkaar bereikbaar zijn. Bij verweving van diverse functies

dient er op gelet dat zich geen functies vestigen die de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving overschrijden. Waar ruimtelijk verantwoord, kan in het centrumgebied stapelbouw worden toegelaten.

#### ontwikkelingsvisie Bruggestraat (en Kortrijkstraat)

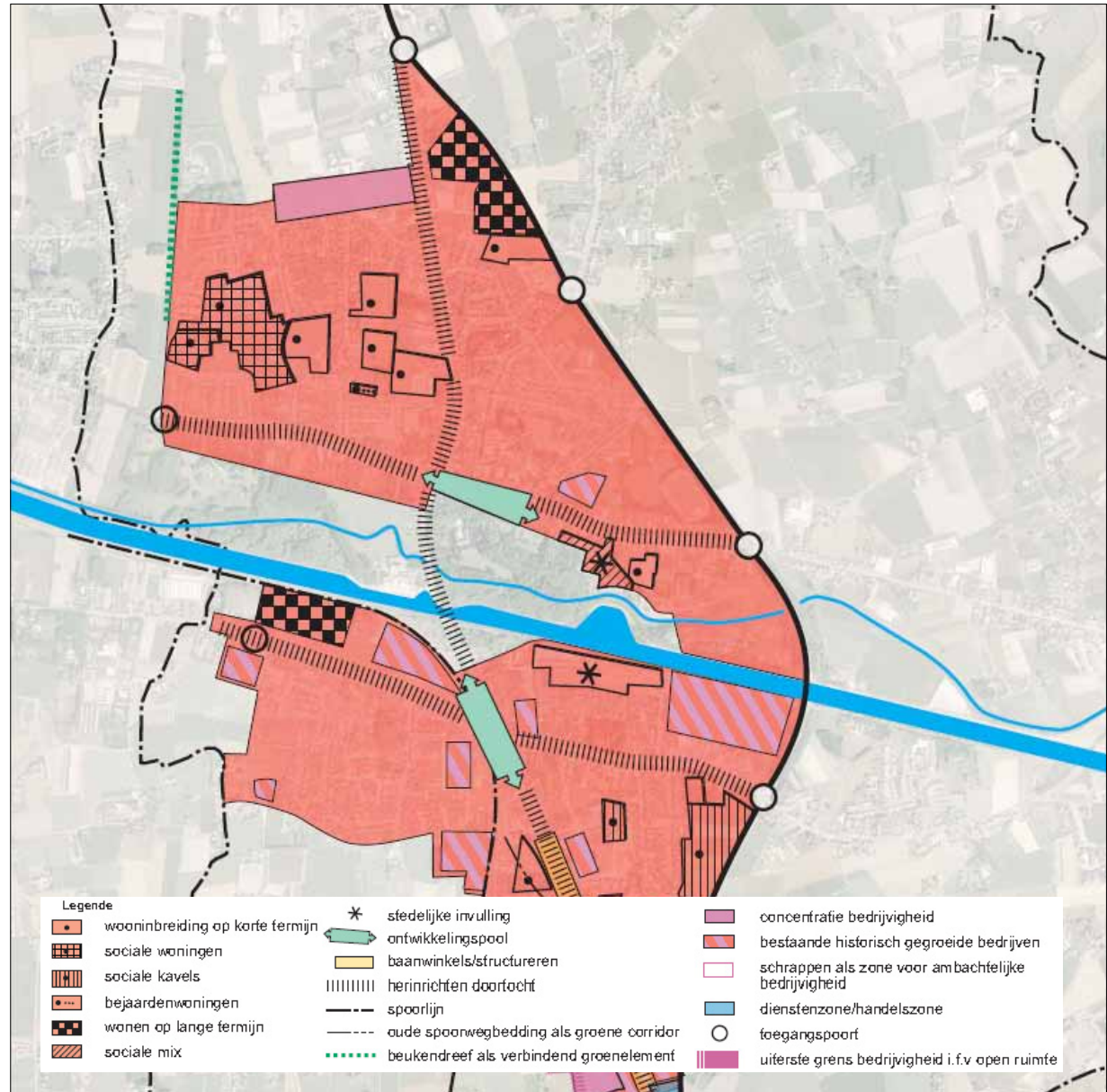
De Bruggestraat en de Kortrijkstraat zijn 2 historische invalswegen naar het centrum. Ze doorkruisen de gemeente van noord naar zuid.

Ontwikkelingsperspectieven voor deze wegen begrepen tussen de N50-Ring zijn de volgende:

- verweving wordt ondersteund, ontwikkelingen (wonen, bedrijvigheid, handel, ...) zijn toegelaten voor zover deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden
- herinrichting N50d met het oog op een verkeersleefbare en veilige inrichting, wegprofiel aangepast aan een snelheidsregime van 70 km en 50 km/uur (bebouwde kom), ruimte creëren voor zwakke weggebruiker en ontmoedigen van doorgaand verkeer.
- meergezinswoningen zijn mogelijk. Aspecten van ruimtelijke draagkracht (inkijk, bezonning, schaalbreuk, bereikbaarheid, parkeermogelijkheden, ...) bepalen de positionering en het gabarriet.

#### definiëren toegangspoorten

Het belang van toegangspoorten ligt enerzijds in de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde en anderzijds in de verkeersleefbaarheid van het centrum. Aan noordelijke zijde situeert zich een toegangspoort tot de gemeente alwaar de Ring samenkomt met de Bruggestraat, en in het oosten alwaar de Meulebekerstraat met de Ring samenkomt. Het mobiliteitsplan voorzien verkeersremmende maatregelen alsook het creëren van een poorteffect.



gewenste ruimtelijke structuur van de entiteit 'Kern Ingelmunster'

bron: gemeente Ingelmunster, GRS

### **gewenste ontwikkeling van de deelstructuren**

Vanuit de gewenste structuur voor de diverse deelstructuren, zijn volgende elementen van belang voor het RUP:

#### *verder uitbouwen van de Mandelvallei als drager voor natuur en landschap*

De Mandelvallei is door de provincie geselecteerd als hypothetische natuuraandachtszone en structurerende reliëfcomponent en bijkomend wordt gesteld dat de relictten in de Mandelvallei, in het bijzonder ter hoogte van Ingelmunster, dienen te worden versterkt. Ingelmunster ondersteunt dit ten volle.

Door lokale ecologische infrastructuur uit te bouwen en te laten aansluiten op de Mandelvallei, wenst de gemeente de migratie van organismen binnen deze vallei naar andere oorden te bevorderen.

De gemeente wenst een lokaal ecologische verbinding tot stand te laten komen gaat van de Oude Devebeek, via de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke tot in het centrum. Deze verbinding wordt echter bemoeilijkt doordat de N50-Ring moeilijk oversteekbaar is.

Het op lange termijn te ontwikkelen woongebied Ring-Bruggestraat kan hierop inspelen evenals een gepaste inkleding van het bedrijventerrein Deefakker.

#### *ruimte voor water*

Belangrijke nieuwbouwprojecten dienen de watertoets te ondergaan om te voorspellen of de toegenomen verharde oppervlakte elders overstromingsrisico inhoudt. Wanneer belangrijke oppervlakten verhard worden met voor water ondoorlatende materialen, dient bijkomende waterberging voorzien binnen het project. Het is belangrijk dat het water zo veel mogelijk infiltreert in de bodem en niet te snel afstroomt. Een snelle

aanvoer van hemelwater in de waterlopen kan immers tot overstromingen in de Mandelvallei leiden.

Hiervoor kan verder gewerkt worden op de gemeentelijke verkavelingsverordening betreffende waterhuishoudingsmaatregelen bij de aanleg van verkavelingen. Daarnaast kan bij andere nieuwbouwprojecten dan verkavelingen in het kader van de bouw- en/of milieuvergunning, waterhuishouding als een voorwaarde worden opgelegd.

#### *kleine groenruimten in de bebouwde kern*

Bij het ontwikkelen van nieuwe wijken is de verweving en inrichting van nieuwe groenruimten noodzakelijk.

#### *optimaal benutten beschikbare ruimte voor bebouwing*

Voor het opvangen van de eigen woningbehoefte, dienen verschillende binnengebieden uitgerust te worden met de nodige infrastructuren.

#### *wonen op lange termijn*

Om op lange termijn te denken, duidt de gemeente 2 zones aan die kunnen aangesneden worden bij aantoonbare behoefte, nadat eerst alle andere zones zijn ingevuld of omwille van gewijzigde oorzaken niet ingevuld worden. Het betreft:

- de ambachtelijke zone uit het BPA Ringlaan - Bruggestraat (gewestplan woongebied)
- het WUG ten zuiden van het kanaal (Izegemstraat).

#### *sturend optreden bij aansnijden van aaneengesloten woongebieden*

De gemeente wenst sturend op te treden in het aansnijden van deze gronden om te vermijden dat al te kwistig wordt omgesprongen met schaarse ruimte.

Dit wil zeggen dat bij het aansnijden van tot op heden niet-uitgeruste gronden:

- er een differentiatie naar woontypologieën wordt nagestreefd (privaat, sociaal, appartementen, *bejaardenwoningen, kleine kavels, grotere kavels, koppelbebouwing, vrijstaande woningen, ...*)
- er een minimale dichtheid wordt opgelegd

#### *aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod*

Er wordt een differentiatie vooropgesteld tussen sociale en private kavels of woningen, en een differentiatie volgens bevolkingsgroep.

#### *dichtheidsdifferentiatie*

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.

De beoogde richtdichtheid betreft 25 wo/ha voor wat betreft Ringlaan-Bruggestraat.

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.

#### *kwalitatieve woonomgevingen*

Richtdichtheden zijn echter geen doel op zich. Verdichten zonder kwaliteitsbewaking is immers gedoemd om te mislukken.

Kwalitatieve randvoorwaarden moeten hand in hand gaan met bovenvermelde richtdichtheden. Tegenover een hoge densiteit moet een kwalitatieve inrichting van de woonomgeving staan.

Vooreerst dient het openbaar domein een kwalitatieve inrichting te krijgen, met aandacht voor de zwakke weggebruiker, kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik, multifunctioneel gebruik van de publieke ruimte (bv. parking wordt basketbalveld), voldoende groenen speelvoorzieningen, groenaanplant langs de wegen, ....

Bovendien moeten bij het nastreven van de gewenste dichtheden bouwvormen worden gehanteerd die belangrijke aanwezige binnentuinen in reeds dichtbebouwde gebieden vrijwaren en die in de projecten zelf de nodige tuinen, daktuinen en groene terrassen voor

de verschillende woningen en functies inbrengen om hun leefbaarheid op het gewenste hoge kwaliteitsniveau te brengen.

In elk geval zullen voor het realiseren van de beoogde dichtheden aantrekkelijke woningtypologieën moeten worden gebruikt, zowel traditionele vormen zoals brede rijhuizen, koppelbouw, ... als nieuwe vormen zoals stedelijke villa's, patiowoningen, intelligent geschakelde woningen, ruime dakwoningen boven bedrijfs- of handelsruimtes, gestapelde duplexwoningen, kwalitatieve stapelbouw met voldoende private of semi-private buitenruimte (gemeenschappelijk tuin en individuele ruim bemeten terrassen), woonerven, ...

De wijze waarop deze kwaliteitszorg te realiseren is, is op te nemen in een uitvoeringsinstrument.

#### *ambachtelijke zones ontwikkelen op meest geschikte locaties*

De gemeente wenst een nog niet gerealiseerde ingesloten KMO-zone (BPA) om te zetten in woongebied (= oorspronkelijke bestemming volgens gewestplan). Het betreft de KMO-zone Ringlaan-Bruggestraat.

#### *bedrijvenzones aansluitend bij de kern, maar niet in het kernweefsel en op goed ontsloten plaatsen*

De gemeente ondersteunt het principe dat bedrijvenzones dienen aan te sluiten bij een kern, maar ziet liever geen nieuwe zones voor lokale bedrijvigheid/regionale bedrijvigheid ontstaan midden in het kernweefsel. In het centrum wordt een menging van verschillende, voor het wonen aanvaardbare functies, gestimuleerd, meer nog daar het verzorgingsgebied van Ingelmunster vergroot door het feit dat de gemeente deel gaat uitmaken van het stedelijk gebied Roeselare. De gemeente moet dan ook voldoende aantrekkelijk gemaakt worden naar handel, diensten en wonen.

Volgens dezelfde principes kan verkeersgenererende handel en diensten tot ontwikkeling komen aansluitend bij de kern, maar niet in het kernweefsel en op goed ontsloten plaatsen.

#### *geen bijkomende ontsluiting op N50*

De N50, Ring rond Ingelmunster, kan op slechts een zeer beperkt aantal punten gekruist worden. Het gaat om de grote kruispunten, nl. met de Gentstraat, Oostrozebekestraat en Meulebekestraat, Kortrijkstraat en Bruggestraat.

Het is de bedoeling van de gemeente, in functie van een blijvende vlotte en veilige doorstroming op de N50, geen nieuwe ontsluitingen op de N50 toe te laten. Dit komt eveneens de leefbaarheid in het centrum ten goede.

#### *afbouwen doorstroming N 50d*

De N50d (Bruggestraat-Stationstraat-Kortrijkstraat) is de belangrijkste noord-zuid as doorheen het centrum van de gemeente. Het is de historische verbindingsweg doorheen de gemeente. Het voltooiën van de Ring rond de kern van Ingelmunster heeft gezorgd voor een ontlasting van de verkeersdrukte in het centrum van Ingelmunster in noordzuid richting. De invalswegen dienen zodanig ingericht dat de vooropgestelde snelheid kan afgedwongen worden.

#### *een goed uitgebouwd fietsroutenetwerk*

Een aantal nieuwe lokale routes, enkel gericht op langzaam verkeer en die de diverse stedelijke fragmenten aan elkaar rijgen (bv. woonprojecten), worden gecreëerd.

Volgende selecties van structuurbepalende elementen hebben betrekking op onderhavig RUP:

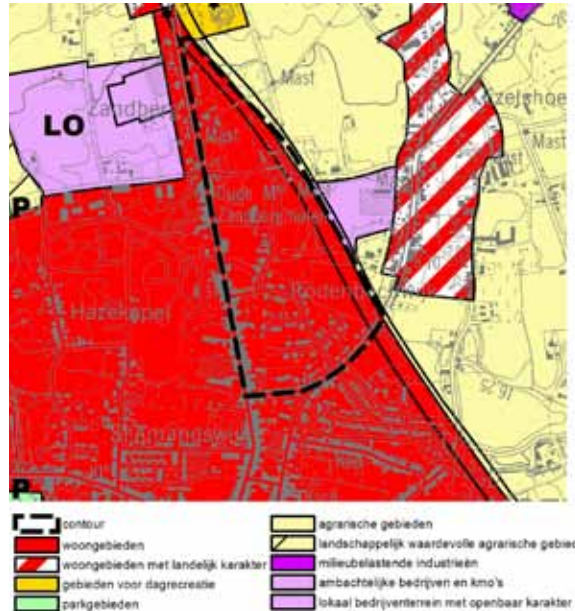
- lokale ecologische infrastructuur: oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke
- dichtheden: 25 wo/ha Ringlaan - Bruggestraat, Centrum
- te ontwikkelen voor wonen (reservegebieden): Ringlaan-Bruggestraat
- lokale weg II: Bruggestraat, Elfjulingel
- bovenlokale route fietsverkeer: as N 50-N 50d (Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat), N 399 (Meulebekestraat tot aan de Bruggestraat)

Ondersteunende maatregelen en acties welke van toepassing zijn bij onderhavig RUP:

- opmaak GRUP Ringlaan-Bruggestraat: het betreft een gedeeltelijke vervanging van het BPA Ringlaan-Bruggestraat. Het RUP moet toelaten dat de ambachtelijke zone destijds bestemd in het BPA opnieuw de bestemming woongebied krijgt voor lokaal wonen op lange termijn.
- selectie merkwaardige gebouwen of sites met specifieke erfgoedwaarde bij de opmaak van rup's voor het betreffende gebied
- maatregelen die doortocht doorheen centrum bemoeilijken; tonnagebeperking
- andere; opleggen verplichtingen bij ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijvzones (streven naar 1 ontsluiting, zone 30 afdwingen via inrichting, verplichtingen opleggen naar waterbeheer)
- aanpassen fietsvoorzieningen langsheen de N 50d
- beveiligen oversteek kruispunten N 50d-N 399
- uitbouw fiets- en voetgangersdoorsteeken in en tussen de woonwijken

### ■ gewestplan

Het volledige plangebied van het RUP Ringlaan - Bruggestraat is bestemd als woongebied.



gewestplan

### ■ RUP's

#### gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

Het plangebied van het RUP Ringlaan - Bruggestraat is gelegen binnen de grenslijn van dit gewestelijk RUP en behoort bijgevolg tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

#### gemeentelijke RUP's

Palend aan de contour van onderhavig RUP situeren zich volgende RUP's:

- RUP Herziening Bruggestraat (BD 24/03/2011)
- RUP Uitbreiding Ringzone (B.D. 07/08/2014)

### ■ BPA's

#### BPA nr. Ringlaan - Bruggestraat

Onderhavig RUP Ringlaan - Bruggestraat betreft de volledige herziening van het BPA Ringlaan - Bruggestraat met KB dd. 17/02/1981.

#### BPA's in de omgeving

Palend aan de contour van het RUP Ringlaan - Bruggestraat situeert zich in het westen het BPA Doelstraat met KB dd. 26/09/1972.

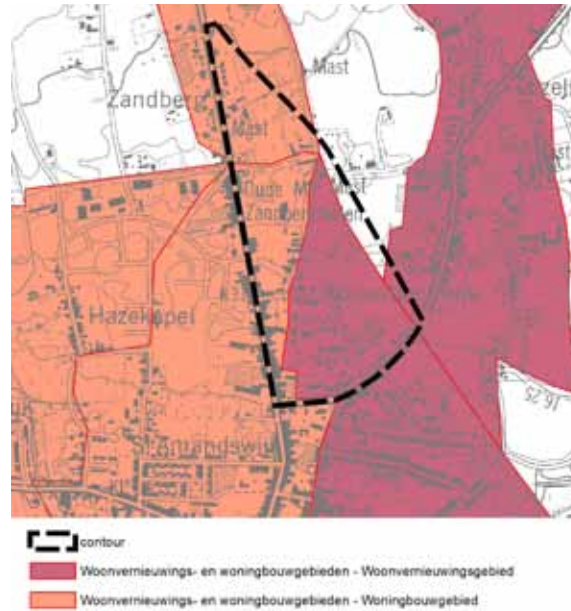
Verder is het plangebied deels gelegen in een woningbouwgebied en deels in een woonvernieuwingsgebied.

Doordat het gebied in gewestplanbestemming woongebied ligt en in een goedgekeurd geldend BPA is het gebied uitgesloten van HAG.

- Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Ingelmunster en wordt begrepen door infrastructuur; in het oosten door de N 50 Ringlaan waarbij het gebied noordoostelijk aansluit op open ruimte, zuidoostelijk aansluiting vindt op de bebouwing (wonen / bedrijvigheid) langsheen de N 399 Meulebekestraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door deze N 399; hierlangs komt een gemengd woon- en handelslint voor waarbij aan de overzijde van de weg ruimtelijke transformaties zich voordoen, afgestemd op de kernfunctie. Ten westen begrensd de N 50d Bruggestraat het plangebied; hierlangs heeft zich een lint ontwikkeld met diverse kernondersteunende functies (kmo, handel, dienstverlening, horeca,...) verweven met het wonen.
- Het plangebied is op vandaag gedeeltelijk gerealiseerd en in hoofdzaak gebruikt als woongebied.



BPA Ringlaan - Bruggestraat



herbevestigde agrarische gebieden (HAG)

De huidige zone voor ambachtelijke bedrijfsgebouwen met in nevenbestemming wonen is op 1 bedrijf na niet gerealiseerd. Ook een deel van het bestemde woongebied, de groenzone en een gedeelte van het openbaar domein is niet gerealiseerd. In het plangebied ligt nog een boerderijsite (Zandberghoeve).

- Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het GRS en staat onderaan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.
  - het volledige plangebied werd in de gewenste ruimtelijke structuur van Ingelmunster aangeduid als behorende tot de 'entiteit kern' waarbij kernversterking voorop staat, en dit met een maximale verweving van functies. Het versterken van het woonweefsel met garantie naar de ontwikkeling van voldoende groen en de uitbouw van trage verbindingen staat hierbij voorop. De as langsheen de Bruggestraat wordt bestemd in zijn centrumondersteunende rol, evenals het lint langsheen de Meulebekerstraat. In relatie tot het centrum is kleinschalige verdichting (appartementering), handel, horeca, verweven kleinschalige ambacht, en dit op een verantwoorde manier, mogelijk. Op korte termijn wordt een woonproject voorzien evenals een gemengde woon/werkplek waarbij kleinschalige bedrijvigheid verweven met het wonen uitgebouwd wordt. Een stedelijke reservezone wordt vastgelegd om op termijn invulling te kunnen geven wanneer een nood aan wonen / bedrijvigheid zich voordoet.
- de planopzet van het RUP voldoet aan de globale visie-elementen binnen het GRS en werkt deze verder uit:
  - ruimte voor kernversterking, met een maximale verweving van functies: de gemeente

is blijvend alert om mogelijkheden tot inbreiding die door wijzigende omstandigheden vrijkomen, te stimuleren.

- o potentievolle ruimte vrijwaren als reservegebied om de ruimte op termijn de gepaste invulling te geven hetzij voor wonen, werken,...
- o versterken van de relaties naar de kern met oog voor voldoende groen en de uitbouw van een traag wegennetwerk, als schakel naar het centrum toe.

#### beschrijving effect

Het RUP heeft enerzijds als doelstelling het BPA om te zetten naar een RUP waarbij voor die delen die reeds gerealiseerd zijn, de bestaande toestand te evalueren aan de vigerende voorschriften en zoneringen. Voor deze delen worden de planopties binnen het bestaand BPA naar bestemming en inrichting toe op zich maximaal behouden, bepaalde aspecten worden herzien, gecorrigeerd en/of geactualiseerd.

Anderzijds wordt, om uitvoering te geven aan de visie van het GRS, de niet ontwikkelde kmo zone volgens het BPA voorzien als een stedelijk reservegebied (gebiedscategorie wonen) om de noden inzake wonen en functies verenigbaar met het wonen, op termijn op te vangen. De ontsluiting zoals voorzien in het BPA ten noorden van deze zone, wordt behouden in functie van maximale ontsluitbaarheid van het gebied ten noorden en ten zuiden.

De gronden die op heden als kmo-zone een gebruik kennen, worden ontwikkeld als een werk/woonzone en dit in relatie tot de woonprojectzone die aansluit op de Robert Bultynckstraat. Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de inrichting van beide deelprojectzones, waarvan de ontsluiting naar de Bruggestraat een essentieel onderdeel uitmaakt. De inrichting van beide sites dient te zorgen voor kwalitatieve woon/

werkomgeving met oog voor een kwalitatieve aanleg en voldoende openbaar groen. Een dichtheid van 25 wo / ha staat voorop. In de voorschriften wordt gestreefd naar een duurzame ontwikkeling van beide deelprojectzones (wonen en gemengd woon/werkweefsel). Aandacht gaat uit naar een harmonische aansluiting op het bestaande, omliggende weefsel, trage verbindingen richting centrum, aandacht voor openbaar groen en water.

Voor de reeds gerealiseerde gebieden worden de voorschriften geoptimaliseerd en geüpdatet.

Het bestaande (gemengd) woonlint met kernondersteunende voorzieningen langs de N 50d Bruggestraat en het weefsel langs de N 399 Meulebkestraat blijft functioneren met een verweving tussen wonen, handel, diensten, horeca, kmo,...

Het bestendigen van de morfologie en de typologie van de bestaande residentiële woonwijken staat voorop.

Er wordt geen bijkomende open ruimte ingenomen, binnen het gewestplan is het volledige gebied bestemd als woongebied; binnen het BPA Ringlaan - Bruggestraat als woongebied en/of kmo.

De voorschriften binnen het RUP worden flexibel opgevat, om mogelijke ontwikkelingen naar de toekomst toe niet te hypothekeren. Evenwel werd een duidelijk kader geschetst met duidelijke randvoorwaarden naar bestemming, terreinbezetting, ontsluiting, verhouding openbaar domein / groen, ... waarbinnen potentiële ontwikkelingen zich dienen te voltrekken.

#### plangeïntegreerde maatregelen

De **ruimtebepalende randvoorwaarden** worden verordenend verankerd in het RUP, deze zijn voor wat betreft de (deel)projectzones:

- inzake dichtheid en typologie

- het realiseren van een globale dichtheid van 25 woningen/ha
  - de projectzones die op korte termijn worden uitgewerkt omvatten bij benadering 3,17ha
  - een gevarieerd typologisch woonaanbod dient voorzien, met aandacht voor compact bouwen en levenslang wonen
  - de minimale kwaliteits- en oppervlaktenormen voor appartementen opgenomen in de verordening worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP
  - eenheid inzake typologie is vereist
  - inzake ontsluiting en mobiliteit
    - de ontsluiting van het gebied verloopt via een beperkte verkeersluwe gebiedsontsluiting via de R. Bultynckstraat en door een hoofdontsluiting op de Bruggestraat
    - de zwakke weggebruiker heeft voorrang op het gemotoriseerd verkeer
    - de woonbuurt wordt ingericht als woonerf
- Volgende principes worden verder onderzocht en waar mogelijk, verankerd in het RUP:
- inzake collectieve voorzieningen
    - er zal een minimum aandeel publiek park vastgelegd worden (grootteorde van ca. 6.000m<sup>2</sup>)
    - de collectieve bovengrondse parkeerhavens behoren tot het publiek domein
    - er wordt, waar mogelijk, een openbare gemeenschappelijke voortuinstrook aangelegd
  - inzake functies
    - binnen de deelprojectzone wonen is de hoofd-functie wonen, enkel kleinschalige nevenbestemmingen, gerelateerd aan het wonen, zoals kleinschalige thuishoofdfuncties, worden toegelaten
    - binnen de deelprojectzone gemengd weefsel is een menging van functies toegelaten;



kmo's met wonen, woon/wijk ondersteunende diensten, kleinhandel, kleinschalige kantoren, restaurant, ambachtelijke bedrijvigheid. Deze functies dienen niet hinderlijk te zijn voor de woonomgeving.

- inzake publieke ruimte
  - de woonwijk dient te getuigen van een ruimtelijke kwaliteit en een uitgesproken relatie met het (stedelijk) landschap en het omringende groen.
  - er dient een samenhangende groenstructuur ontwikkeld die leidt tot een verhogen van de biodiversiteit van zowel fauna als flora
  - collectieve groene ruimtes dienen op een diverse wijze ingericht; als plukboomgaard, als ligweide, als speelruimte, als plein ifv het ontmoeten,...
- inzake vrijwaren naar de toekomst toe
  - het gedeelte bestemd maar niet gerealiseerde kmo in het vigerend BPA wordt als stedelijk reservegebied voorzien. De gronden kunnen tot het moment van ontwikkeling in landbouwgebruik blijven. Deze zone kan eventueel op termijn ingericht worden in functie van het wonen / bedrijvigheid; de opmaak van een nieuw RUP is hiervoor nodig.

#### conclusie

geen aanzienlijk effect

### 3.2 de biodiversiteit, de fauna en de flora

#### referentie

- Binnen het plangebied van onderhavig RUP is 1 biologisch waardevol gebied gelegen, gekarteerd als Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, nl. een soortenarm permanent cultuurgrasland en een bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg
- Er bevinden zich geen habitat- of vogelrichtlijngebieden in de onmiddellijke omgeving
- Het plangebied ligt niet in de omgeving van een gebied van het VEN/IVON
- Op het grondgebied van de gemeente Ingelmunster is
  - het gebied tussen het Rodesgoed, 't Veld en het Merelbos aangeduid als stimulansgebied kleine landschapselementen
  - het kanaal Roeselare-Ooigem geselecteerd als natte ecologische infrastructuur
  - De Mandel + Oude Mandel (tussen de gebieden in het centrum van Ingelmunster, de Baliekouter, de bosfragmenten in de vallei van de Oude Mandel) aangeduid als rivier- en beekvallei

#### beschrijving effect

- Het doel van het RUP is, naast het updaten van de voorschriften uit het nog geldende BPA, de bedrijvenzone **enerzijds** om te zetten naar woongebied / **gemengd weefsel welke op korte termijn gerealiseerd kan worden. Anderzijds wordt een gebied als stedelijk reservegebied voorzien.** De zone aangegeven op de BWK wijzigt niet van bestemming en blijft in een zone voor open bebouwing

- In de gemengde zone voor wonen en kmo kunnen enkel bedrijven gevestigd worden die niet belastend zijn voor hun omgeving.
- Het realiseren van het RUP zal geen direct effect hebben op de biologische waardevolle gebieden of gebieden met grote natuurwaarden.

#### plangeïntegreerde maatregelen

Voor de project- **en reservezones**, die de zone voor ambachtelijke bedrijvigheid en een deeltje woongebied en groenzone vervangt, wordt opgelegd dat er een groene dooradering dient te zijn waarbij minimaal 6.000m<sup>2</sup> openbaar groen dient te zijn.

#### conclusie

In het plangebied bevinden zich geen waardevolle fauna of flora die verloren dreigen te gaan bij de realisaties van de projectzones wonen en de gemengde zone voor wonen en kmo.



biologische waarderingskaart

### 3.3 de energie- en grondstoffenvoorraden

#### referentie

In de omgeving van het plangebied liggen geen ontginningsgebieden.

#### plangeïntegreerde maatregelen

In de voorschriften wordt gestreefd naar duurzaam bouwen en energiezuinig bouwen, ook wat collectieve voorzieningen betreft.

#### conclusie

De ontwikkeling van het plangebied als verkaveling heeft geen gevolgen voor de verdere exploitatie van enige ontginningsgebieden. Geen aanzienlijk effect.

### 3.4 de bodem

#### referentie

- Het plangebied is momenteel deels ontwikkeld en in gebruik als woongebied. Het gedeelte dat op vandaag nog niet ontwikkeld is (**bestemd als kmo en als woongebied**), is in gebruik als landbouwgrond.
- bodemkaart: het gebied is in hoofdzaak vochtig zandleem. Langs de randen is de bebouwing aangeduid als antropogeen. In het noorden zijn nog enkele percelen gekarteerd als nat zandleem.
- landbouwtyperingskaart: het gebied heeft een lage tot zeer lage waardering waarbij het merendeel aangeduid is als niet-agrarisch.
- GAS-kaart: Het plangebied behoort niet tot de gewenste agrarische structuur
- erosiekaarten: Het gebied is weinig tot niet gekarteerd als erosiegevoelig.
- VLAREBO-activiteiten: Er zijn VLAREBO-activiteiten gekend in het plangebied:
  - Bruggestraat 76: benzinedepot (stopgezet)
  - Bruggestraat 86: droogkuis
  - Bruggestraat 172: productie van betonproducten (stopgezet)
  - Bruggestraat 192: garage-tankstation (stopgezet)
  - Weggevoerdenstraat 27: wasserij
- In het studiegebied zijn geen bedrijven of activiteiten gevestigd onderworpen aan de milieuvergunningsplicht klasse 1 en waarvoor OVAM adviesbevoegdheid heeft.
- Er zijn bij de gemeentediensten gegevens bekend over gronden binnen het plangebied die zijn opgenomen in het register van verontreinigde gronden of het Gronden- en Informatieregister:

- Bruggestraat 86 (droogkuis) bodemverontreiniging aanwezig BBO uit te voeren.
- Bruggestraat 172 (productie betonproducten) BBO uitgevoerd, geen verdere maatregelen noodzakelijk
- Bruggestraat 192 (garage-tankstation) eindverklaring bodemsanering
- **Daar de analyseresultaten werden getoetst aan bestemmingstype V (industrie) zijn er geen verdere maatregelen noodzakelijk. Wanneer het bestemmingstype wijzigt naar een strenger type, bv. naar type III / woonzone, dient het oriënterend bodemonderzoek geactualiseerd te worden.**

#### beschrijving van het effect

- Op vandaag is de site niet volledig bebouwd. Door de realisatie van de projectzones zal er meer verharding en dus verdroging mogelijk zijn.
- In de gemengde zone kunnen zich bedrijven vestigen die niet hinderend zijn voor de omgeving. Deze bedrijven kunnen aanleiding geven tot bodemverontreiniging. Er worden echter geen erg milieubelastende bedrijven toegelaten.

#### plangeïntegreerde maatregelen

De **ruimtebepalende randvoorwaarden** worden verordenend verankerd in het RUP, deze zijn o.a.:

- inzake duurzame waterhuishouding
  - verplicht hergebruik van regenwater: wettelijke verplichting.
  - niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden bij voorkeur in gras aangelegd worden waardoor het groene karakter wordt versterkt.
- de oppervlakte ingenomen door wegenis en parkeerstroken wordt beperkt tot het

strikt noodzakelijke. Wisselgebruik wordt gestimuleerd.

- de openbare weg wordt uitgerust zoals omschreven in het toetsingskader: ca. 4m wordt uitgerust in een effectieve waterdoorlatende wegverharding waarbij aan (een) zijkanten een waterdoorlatende grasstrook wordt toegevoegd. De zijdelingse grasstrook is overrijdbaar.
- maximale infiltratie ter plaatse: regenwater wordt plaatselijk gerecupereerd en beheerd.
- bovengrondse regenbuffer/wadi in combinatie met groenzones krijgen de voorkeur op ondergrondse alternatieven waarvan de werking minder zichtbaar is en minder makkelijk te controleren valt.
- verplicht gebruik van (extensieve) groendaken (biodiversiteit) bij plat dak
- inzake materiaalgebruik
  - platte of licht hellende daken die niet voor zonne-installaties gebruikt worden, dienen van groen voorzien
- er wordt daarnaast in een minimaal aandeel publiek openbaar groen voorzien (grootteorde van ca. 6.000m<sup>2</sup>)

#### wettelijke voorschriften die de effecten beperken

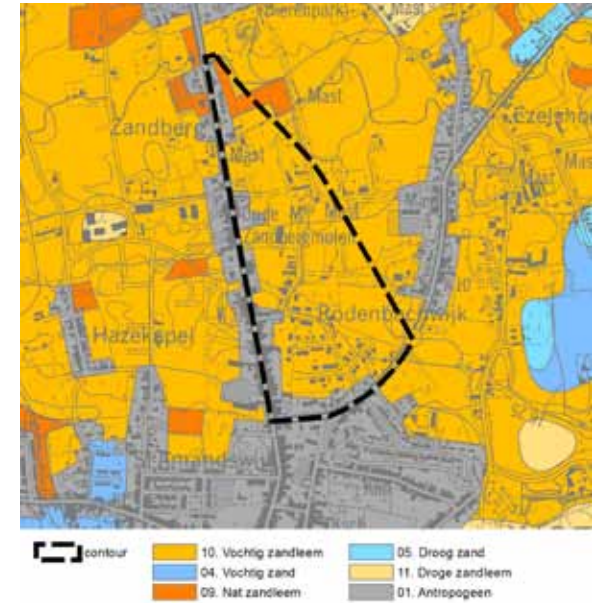
- De vlarem-wetgeving legt bedrijven maatregelen op om bodemverontreiniging te voorkomen.
- De Vlarebo-wetgeving verplicht sommige bedrijven om de kwaliteit van de bodem periodiek op te volgen.
- Indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolgd (artikel 101 ev van het Bodemdecreet);
- Indien gronden dienen onteigend te worden, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te

worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);

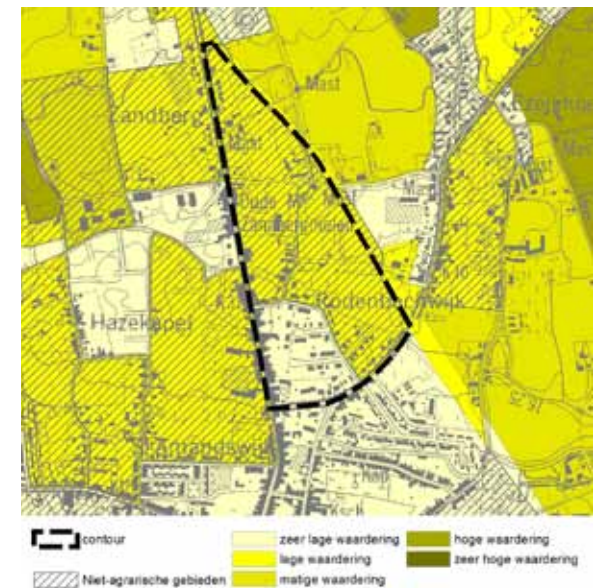
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de regels van het grondverzet
- de nodige aandacht dient te worden geschonken aan de voorgenomen bestemming (wijziging) op reeds vastgestelde bodemverontreiniging:
  - artikel 38 van het Bodemdecreet: indien een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op deze grond kan een mogelijk andere bestemming impact hebben op de erms van de bodemverontreiniging/saneringsnoodzaak en urgentie;
  - artikel 64 van het Vlarebo: indien het bestemmingstype van de grond in die zin wijzigt dat een lagere bodemsaneringsnorm van toepassing wordt, dient een nieuw oriënterend bodemonderzoek te worden uitgevoerd bij overdracht van de risicogrond.

#### conclusie

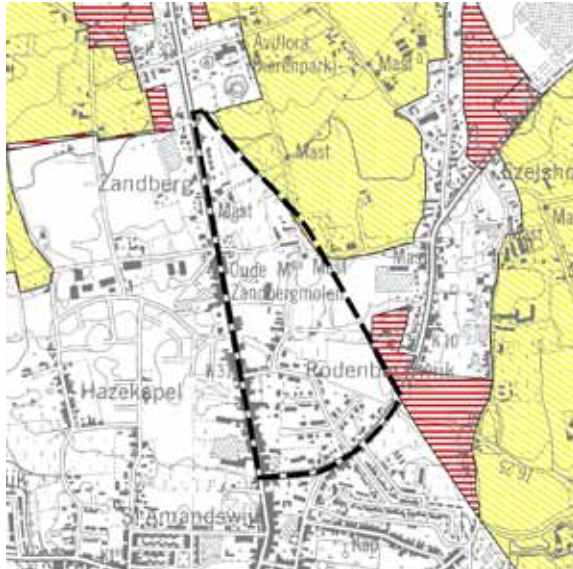
geen aanzienlijke effecten.



bodemkaart



landbouwtijperingskaart



gewenste agrarische structuur (GAS)



erosiegevoeligheid

### 3.5 het water

#### referentie

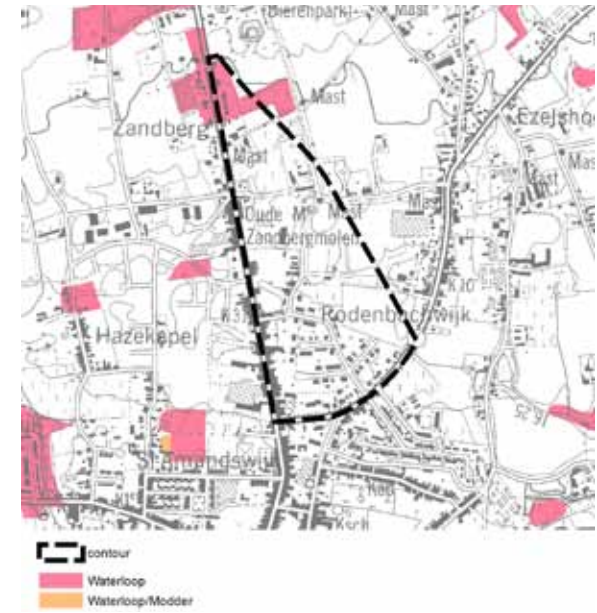
- Er stroomt geen waterloop door het plangebied.
- Het plangebied behoort tot het Leiebekken en het deelbekken van de Mandel.
- Binnen het plangebied bevinden zich geen waterwingebieden en beschermingszones type I, II of III, afgebakend volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 27-03-1985 houdende nadere regelen voor de afbakening van waterwingebieden en de beschermingszones.
- Het plangebied ligt niet in een oppervlaktewaterwingebied. In het plangebied liggen geen waterlopen die moeten voldoen aan de waterkwaliteitsnormen voor water bestemd voor drinkwaterproductie.
- Er zijn geen waterkwaliteitsgegevens beschikbaar over de waterlopen in de onmiddellijke omgeving.

#### overstromingskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen en niet in een recent overstroomd gebied (ROG).
- Het RUP is niet gelegen in een van nature overstroombaar gebied (NOG), met uitzondering van de noordelijke hoek waar enkele percelen overstroombaar zijn van uit waterloop.



overstromingsgevoelige gebieden



overstromingsgevoelige gebieden

watertoetskaarten:

- Het RUP is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'. De noordelijke hoek is wel aangegeven als mogelijks overstromingsgevoelig.
- het noordelijk deel van het studiegebied is weinig gevoelig voor grondwaterstroming. Het zuidelijk deel is matig gevoelig voor grondwaterstroming.
- Het plangebied is gecategoriseerd als infiltratiegevoelig gebied met uitzondering van de noordelijke hoek.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

signaalgebieden:

Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

zoneringsplan:

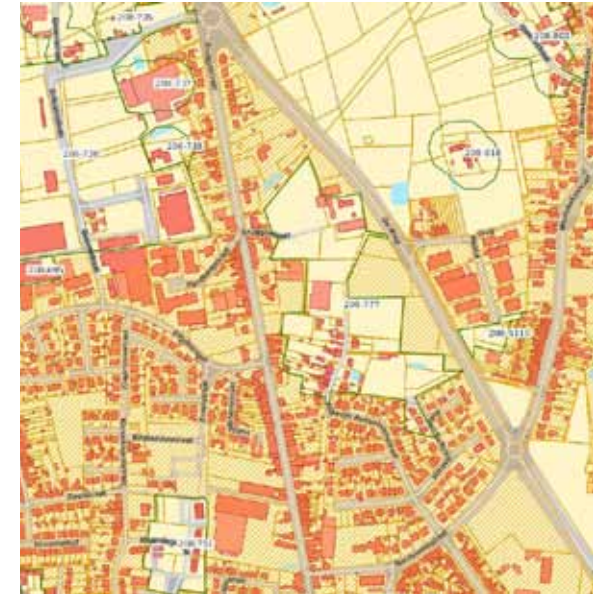
Volgens het zoneringsplan van de gemeente Ingelmunster ligt het plangebied in deels in het centrale gebied en deels in het collectief te optimaliseren buitengebied (groene cluster 208-777), nl. de bebouwing langs de meest noordelijke deel van de Albracht Rodenbachlaan en het projectzones.

verziltingskaart:

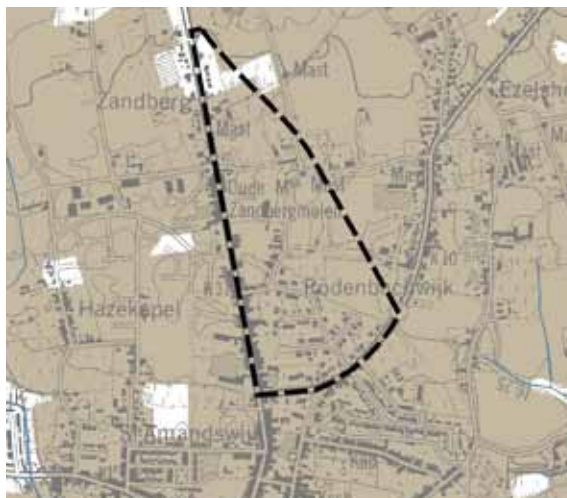
Het plangebied ligt niet in een verzilt gebied



contour  
Zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)  
Matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)  
Wenig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)  
*grondwaterstromingsgevoelige gebieden*



*zoneringsplan*



contour  
Niet infiltratiegevoelig  
infiltratiegevoelig  
*infiltratiegevoelige gebieden*

#### beschrijving effect

- De resterende gronden worden verkaveld met een globale dichtheid van 25 woningen/ha. Dit zal resulteren in 212 bijkomende woningen.
- het aandeel publiek park bedraagt in grootteorde 6.000m<sup>2</sup>.
- Door de aanleg van bijkomende verhardingen zal er enerzijds minder water in de bodem sijpelen, wat aanleiding geeft tot verdroging en anderzijds zal het hemelwater versneld van afgevoerd worden, wat aanleiding geeft tot een hogere belasting van de ontvangende waterlopen.
- Er zal een bijkomende lozing van huishoudelijk afvalwater van 212 bijkomende woningen zijn.
- In de gemengde zone voor wonen en kmo kunnen zich enkel bijkomende bedrijven vestigen, die

mogelijk bedrijfsafvalwater lozen. Er kunnen zich enkel kmo's vestigen die niet storend zijn voor de omgeving. Er worden geen bedrijven verwacht die grote stromen zwaar verontreinigd afvalwater produceren.

#### plangeïntegreerde maatregelen

- niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden in gras aangelegd. Verharde ruimte wordt vermeden door collectief autoparkeren
- de oppervlakte ingenomen door wegenis en parkeerstroken wordt beperkt tot het strikt noodzakelijke. Wisselgebruik wordt gestimuleerd.
- parkeren wordt niet toegelaten in de erfstraten, hiertoe wordt een openbare voortuinstrook (semi-publiek groen) ingericht met een breedte van ca. 2,5m t.a.v. de rooilijn woning Deze collectieve voortuinstroken maken deel uit van de beoogde beeldkwaliteit
- bovengrondse parkeervoorzieningen worden in functie van maximale infiltratie en voor het vermijden van verharding, voorzien in grasdallen of honingraat met gras.
- de openbare weg wordt ca. 4m uitgerust in een effectieve waterdoorlatende wegverharding waarbij aan (een) zijkanten een waterdoorlatende grasstrook wordt toegevoegd. De zijdelingse grasstrook is overrijdbaar.
- maximale infiltratie ter plaatse: regenwater wordt plaatselijk gerecupereerd en beheerd.
- bovengrondse regenbuffer/wadi in combinatie met groenzones krijgen de voorkeur op ondergrondse alternatieven waarvan de werking minder zichtbaar is en minder makkelijk te controleren valt.
- verplicht gebruik van (extensieve) groendaken (biodiversiteit) bij plat dak.

- In de gemengde zone voor wonen en kmo's kunnen zich enkel bedrijven vestigen die niet storend zijn voor de woonomgeving.

#### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

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

#### andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- Er zal een gescheiden riolering aangelegd worden op de site voor de afvoer van het (afval)water. De voorziene afvalwaterriool (DWA) dient aangesloten te worden op de bestaande afvalwaterriool langs de Ringlaan (collector Aquafin - visie infrax 2015). De RWA-riool wordt best afgevoerd naar de langsgrachten van de N50 (visie infrax 2015).
- De aanleg van een waterbuffer dient best voorzien te worden ten noorden van de Rodenbachwijk (visie infrax 2015)
- Het RUP vormt niet het kader voor de aanleg van grote ondergrondse constructies die de grondwaterstroming kunnen verstoren.

#### conclusie

geen aanzienlijke effecten, mits het nemen van de voorgestelde maatregelen

### **3.6 de atmosfeer en de klimatologische factoren**

#### referentie

- Het plangebied is momenteel gedeeltelijk in gebruik als woongebied, het noordelijker deel is nog niet volledig ontwikkeld en grotendeels in gebruik als landbouwgebied. In het plangebied zijn ook enkele bedrijven aanwezig.
- Het geoloket VMM advisering RUP-thema Lucht geeft volgende waarden voor het plangebied (gemiddelden 2010-2012):
  - Het aantal overschrijdingen van de norm voor PM10-daggemiddelde (fijn stof) van 50 µg/m<sup>3</sup> bedraagt 23
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup>
  - Het NO<sub>2</sub>-jaargemiddelde bedraagt 21 µg/m<sup>3</sup>.in 2012/
  - De totale index bedraagt 5 (gewoon)
- De luchtkwaliteit in het plangebied stelt momenteel geen problemen.

#### beschrijving effect

- tijdelijke stofhinder bijaanleg van wegenis
- tijdelijke stofhinder bij bouw van nieuwe woningen en of bedrijven.
- luchtverontreiniging door het verwarmen van de woningen en bedrijven.
- luchtverontreiniging door het verkeer afkomstig van 212 woningen in verschillende fases (voor een raming zie onder 3.12. mobiliteit). De 130 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.
- Bij 1 deelzone van de projectzone van ca. 3,66ha waar een mengzone van KMO en wonen voorzien wordt kan ook nog bijkomende

luchtverontreiniging zijn van de KMO's en van het vrachtvervoer dat gegenereerd wordt.

#### plangeïntegreerde maatregelen

Er wordt gestreefd naar duurzaam bouwen en energiezuinig bouwen, zowel op individueel vlak als op collectief vlak.

#### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

- EPB-regelgeving
- wettelijke voorschriften onderhoud stookolie- en gasketels
- De Vlarem-wetgeving legt de bedrijven maatregelen op om luchtverontreiniging te voorkomen en lozingsnormen voor eventuele emissies.

#### conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

### **3.7 het geluid**

#### referentie

De zone langs de Ringlaan is ingekleurd op de geluid-belastingskaart Lden2011 en Lnight2011.

Het plangebied is reeds voor meer dan de helft ontwikkeld, in hoofdzaak door woonfuncties en gemengde centrumfuncties.

Het resterende deel dat binnen de projectzone valt is ca. 8,5ha groot en is op vandaag nog grotendeels in gebruik als landbouwgebied.

#### beschrijving effect

- Tijdelijke geluidshinder bij de aanleg van nieuwe wegenis
- Tijdelijke geluidshinder bij de bouw van nieuwe woningen
- Lawaaihinder door het verkeer afkomstig van 212 bijkomende woningen (te realiseren in verschillende fases) en de mogelijk bijkomende bedrijven. Voor een raming zie onder 3.12. mobiliteit). De 130 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur zijn eerder beperkt.
- Een deel van de projectzones is gelegen binnen de geluidscintour langs de ringlaan.

#### andere maatregelen die de milieueffecten beperken

Bij de bouw van woningen in de nabijheid van de Ringlaan, kan er extra akoestische isolatie voorzien worden om geluidshinder voor de bewoners te voorkomen.

#### conclusie

Dit effect is eerder kleinschalig.

### **3.8 het licht**

#### referentie

Het plangebied is reeds voor meer dan de helft ontwikkeld, in hoofdzaak door woonfuncties en gemengde centrumfuncties.

Het resterende deel dat binnen de projectzone valt is ca. 8,5ha groot en is op vandaag nog grotendeels in gebruik als landbouwgebied.

#### beschrijving effect

- bijkomende lichthinder door bijkomende ontwikkelingen aan wonen, gemengd wonen/KMO en ontsluiting, in de projectzone.

#### andere randvoorwaarden die de effecten beperken

- keuze goede armaturen
- Het RUP vormt niet het kader voor projecten die veel verlichting met zich meebrengen zoals sportvelden, serrebedrijven en winkels met lichtreclame en verlichte terreinen.

#### conclusie

geen aanzienlijk effect

### 3.9 de stoffelijke goederen

#### referentie

- een deel van het plangebied is ontwikkeld, in hoofdzaak in functie van wonen en centrumfuncties. Deze gronden zijn dan ook versnipperd qua eigendom en in private handen.
- het niet ontwikkelde deel is in privaat eigendom of eigendom van de kerkfabriek en wordt op vandaag in hoofdzaak gebruikt voor landbouw.

#### beschrijving effect

Op vandaag wordt er geen onteigeningsplan gekoppeld aan het RUP.

De te ontwikkelen gebieden worden gefaseerd aangesneden en is in samenspraak met de eigenaars/ontwikkelaars.

#### conclusie

geen aanzienlijk effect

### 3.10 het cultureel erfgoed, met inbegrip van het architectonisch en archeologisch erfgoed

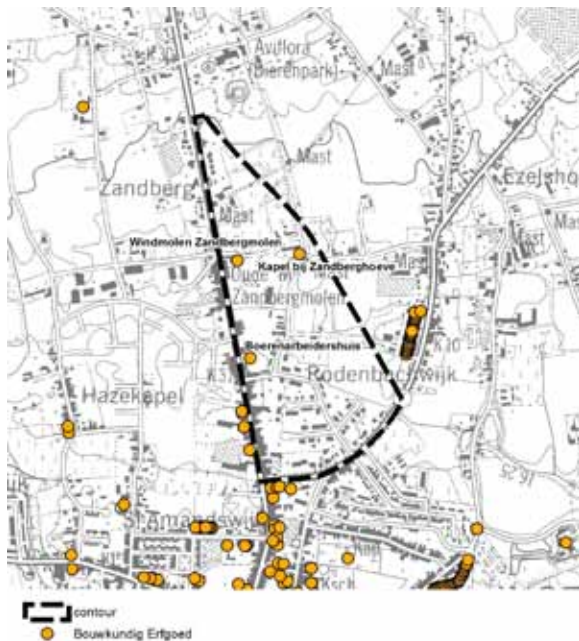
#### referentie

- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde monumenten gelegen.
- Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde landschappen gelegen. Binnen het plangebied, noch in de omgeving zijn beschermde dorpsgezichten gelegen.
- Binnen het studiegebied zijn 3 elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed gelegen:
  - Boerenarbeidershuis, Bruggestraat 142: Laag vrijstaand boerenarbeidershuis uit de tweede helft van de 19de eeuw. Vijf huistraveeën in dubbelhuisopstand + twee staltraveeën onder zadeldak (nok parallel aan de straat, Vlaamse pannen). Verankerde baksteenbouw. Getoogde muuropeningen; staldeur en -vensters in de rechter zijgevel. Behouden houtwerk onder meer luiken.
  - Kapel bij Zandberghoeve: Kapel uit de tweede helft van de 19de eeuw bij de zogenaamde "Zandberghoeve" (Bruggestraat nr. 182 A), toegewijd aan Onze-Lieve-Vrouw van de Vrede, goed zichtbaar vanaf de Ringlaan. Rechthoekig gebouwtje onder pannen zadeldak. Beraapt parement met witte voegen tussen de brede banden. Rechthoekige kapeldeur onder ontlastingsboog, verdiept in een keperboogomlijsting. In de zijgevels, keperbogige venstertjes met glas-in-lood. Lichtblauw geschilderd interieur overwelfd door middel van tongewelf; lambriseering overgaand in de geriemde omlijsting van de altaarnis; gietijzeren hekken.

- Windmolen Zandbergmolen, Bruggestraat 182: Van de straat verwijderd staat de zogenaamde "Zandbergmolen", een voormalige stenen bergmolen - mogelijk met stelling, - van 1815 ter vervanging van een staakmolen uit de tweede helft van de 18de eeuw, genoemd naar de herberg "den sant berghe" (zie Landboek 1736). Circa 1930 tot drie bouwlagen afgeknot en tot woonhuis omgevormd; berg afgegraven, romp met asfalt bekleed. Bewaard smal rechthoekig venster met schuifraam en grote roedeverdeling in de derde bouwlaag. Aanpalend verbouwd laag 19de-eeuws huis onder zadeldak, mogelijk voormalige molenaarswoning. Sporen van lager en smaller huisje, zie vlechtingen in de linker zijgevel.
- Archeologie: De CAI vermeldt in het plangebied geen archeologische zones. In de omgeving van het plangebied is de aanpalende bedrijventen westen van het plangebied geïnventariseerd. Het is een gebied zonder archeologie. Ten zuidwesten (omgeving Edelweisstraat en Maandagstraat) is eveneens archeologisch onderzoek gebeurd en is de zone eveneens aangeduid als gebied zonder archeologie.

De Centrale Archeologische Inventaris is een inventaris van tot nog toe gekende archeologische vindplaatsen. Vanwege het specifieke karakter van het archeologisch erfgoed dat voor ons verborgen zit in de ondergrond, is het onmogelijk om op basis van de Centrale Archeologische Inventaris uitspraken te doen over de aan- of afwezigheid van archeologische sporen. De aan- of afwezigheid van archeologische sporen dient met verder onderzoek vastgesteld te worden.





*bouwkundig erfgoed*

#### beschrijving effect

De ingrepen in de bodem zullen beperkt blijven, ondergronds parkeren is wel toegestaan.

Voor het onroerend erfgoed is de geldende wetgeving van kracht waarbij gestreefd wordt naar het passief en actief behoud van de erfgoedelementen. Bij realisatie van het RUP dient hiermee rekening gehouden te worden in de stedenbouwkundige voorschriften.

#### wettelijke randvoorwaarden die de effecten beperken

Bij werken dient de geldende wetgeving betreffende archeologie opgevolgd en gerespecteerd te worden.

Het decreet onroerend erfgoed blijft van kracht en omvat de zorgplicht voor de elementen van de inventaris.

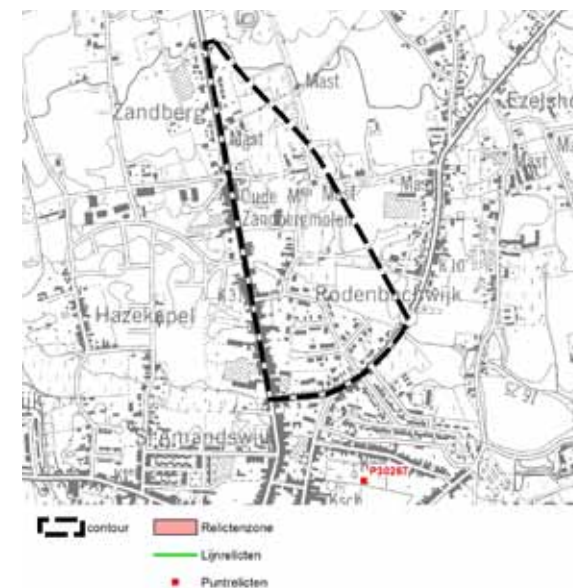
#### conclusie

geen aanzienlijke effecten

### 3.11 het landschap

#### referentie

- In het plangebied zijn geen ankerplaatsen.
- In het plangebied zijn geen relictzones
- In het plangebied zijn geen punt- of lijnrelicten aanwezig
- het plangebied sluit integraal aan bij de kern van Ingelmunster.



*landschapsatlas*

#### beschrijving effect

Bij de ontwikkeling van de deelprojectzones wordt gestreefd naar een ontwikkeling waarbij de bestaande structuren, groen en water als ruggengraat dienen om de ontwikkelingen aan op te hangen.

Er wordt een publieke groenzone voorzien van in grootteorde ca. 6.000m<sup>2</sup>.

#### plangeïntegreerde maatregelen

- de woonwijk dient te getuigen van een ruimtelijke kwaliteit en een uitgesproken relatie met het (stedelijk) landschap en het omringende groen.
- er dient een samenhangende groenstructuur ontwikkeld die leidt tot een verhogen van de biodiversiteit van zowel fauna als flora
- collectieve groene ruimtes dienen op een diverse wijze ingericht; als plukboomgaard, als ligweide, als speelruimte, als plein ifv het ontmoeten, ...
- er dient een éénduidige soortenkeuze inzake materiaalgebruik nagestreefd (onderdeel beeldkwaliteitsplan)

#### conclusie

geen aanzienlijke effecten

### 3.12 de mobiliteit

#### referentie

#### bestaande ontsluitingswegen

Het plan wordt begrensd door de Ring | N50 in het oosten, de Bruggestraat | N50D in het westen en de Meulebekestraat in het zuiden.

Er zal geen rechtstreekse ontsluiting voorzien worden op de ring | N50.

De projectzones binnen het plangebied zullen deels ontsloten worden via de R. Bultynckstraat op de Meulebekestraat en via een toekomstige as op de Bruggestraat. Via de Meulebekestraat en Bruggestraat kan verder aangetakt worden op de Ring | N50.

De Ring | N50 is ter hoogte van het plangebied geselecteerd als secundaire weg type II. De Bruggestraat en Meulebekestraat werden in het mobiliteitsplan geselecteerd als lokale wegen type II.

#### openbaar vervoer

Er gaan geen openbaar vervoerslijnen doorheen het gebied. Wel zijn er 2 lijnen die langs de grens lopen en verbinding geven naar de buurgemeenten.

Volgende lijnen lopen in de buurt van het studiegebied:

- De halte in de Meulebekestraat is de halte Sint-Joris. Hier stopt de belbus 68 Izegem-Ingelmunster-Lendeledede-Kuurne, en de lijnbus 60 Roeselare-Lendeledede-Kortrijk (richting station) en lijnbus 52 Kortrijk-Tielt echter met een vrij lage frequentie. De lijn 60 stopt er slecht 1x in de avondspits. De lijn 52 rijdt ongeveer 1x per uur.
- De Elf-juli-Singel, bevindt zich de halte Klaprozenstraat. Hier stopt eveneens de lijn 60 Kortrijk - Lendeledede - Roeselare (richting station). Deze lijn heeft slechts 1 stop in de avondspits.



*bestaande ontsluitingswegen en haltes openbaar vervoer*

#### bestaande ontsluiting per fiets

Langs de Bruggestraat en de Meulebekestraat lopen 2 bovenlokale functionele fietsroutes. Ten noorden en ten zuiden van het plangebied loopt een (recreatief) fietsroutenetwerk (Westtoer).

In de Bruggestraat zijn er aanliggende fietspaden aan beide zijden van de weg voorzien.

In de Meulebekestraat zijn er vanaf het kruispunt met de Bruggestraat tot ter hoogte van de bushalte verhoogde aanliggende fietspaden, daarna gaan ze over in aanliggende fietspaden.

Doorheen het gebied loopt de mountainbikeroute Brigand.



fietsroutenetwerken



fietsroutenetwerken

bestaande verkeersintensiteiten:

AWV heeft tellingen uitgevoerd op de N50D ter hoogte van de aansluiting met de N50, kmpunt 0.2.

Dit telpunt is gelegen ten zuiden van het projectgebied.

Andere telgegevens waren niet beschikbaar. Er wordt aangenomen dat de intensiteiten in het noordelijk gedeelte sterk vergelijkbaar zijn.

	ochtendpiek rond 8u, pae/u)	avondpiek rond 18u, pae/u)
richting Ingelmunster	152	229
richting N50	141	199

Een lokale weg heeft een capaciteit in functie van de leefbaarheid van 650 pae per uur per rijrichting. Rekening houdend met de maximale intensiteit op piekmomenten hebben we een capaciteitsbenutting van 35% op de N50D | Kortrijkstraat.

Er is nog voldoende restcapaciteit op deze weg.

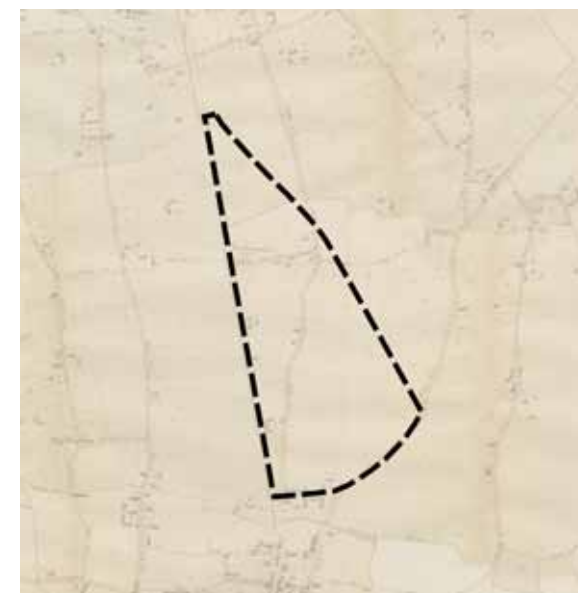
atlas van de buurtwegen

De Bruggestraat is aangegeven als Route de Bruges à Courtrai

De kleine zijstraat ter hoogte van de Zandbergmolen die eveneens Bruggestraat heet, is aangeduid met Sentier 42, en gaf verbinding met de boerderij en verder richting Meulebeke.

De sentier 50 is de 'Heirweg Kortrijk-Brugge', zgn Ouden Brugschen Aerde weg. Binnen het plangebied zijn enkel nog restanten van deze weg terug te vinden (Heirweg Noord)

De Meulebekestraat is aangeduid als Chemin nr. 1 maar maakte geen verbinding met de Bruggestraat en liep rechtstreeks naar centrum Ingelmunster.



atlas der buurtwegen

### beschrijving effect

Voor de berekening van de impact van toekomstige woonzones wordt rekening gehouden met volgende parameters:

- globale dichtheid 25 we/ha
- gemiddelde gezinsgrootte = 2,5
- GAVP op spitsuur in relatie tot woning = 0,26 (GAVP = gemiddeld aantal verplaatsingen per persoon)
- modal split = 73 % (deel van de verplaatsingen dat met de auto gebeurt)

Binnen het plangebied zullen er drie projectzones voorzien worden

- ~~projectzone A~~ **deelprojectzone wonen** omvat ca. 2.8 ha of circa 70 we
- ~~projectzone B~~ **deelprojectzone gemengd weefsel** omvat ca. 3.658 m<sup>2</sup> of circa 9 we
- ~~projectzone C~~ **stedelijk reservegebied** omvat 5,33 ha of circa 133 we

~~Projectzone A~~ **Deelprojectzone wonen** zal grotendeels ontsluiten op de Meulebekerstraat. ~~De projectzones B en C~~ **Deelprojectzone gemengd weefsel en het stedelijk reservegebied** zullen grotendeels ontsluiten op de Bruggestraat.

~~Projectzone C~~ **Het stedelijk reservegebied** zal eerder op langere termijn worden ontwikkeld. In eerste fase betreft het slechts 79 we.

In totaal zullen er maximaal 130 autobewegingen per piekuur bijkomen op de Bruggestraat, gespreid over 2 aantakingspunten. (Dit aantal geldt voor alle projectzones samen. Daarenboven takt de Meulebekerstraat tevens aan op de N50. Dus 43 autobewegingen die gegenereerd worden vanuit de ~~projectzone A~~ **deelpro-**

**jectzone wonen** zullen eerder rechtstreeks ontsluiten naar de N50. )

In de veronderstelling dat alle verkeer vanuit de 3 **(deel)projectzones** gelijkmatig verspreid wordt over beide rijrichtingen van de Bruggestraat, zullen er max. 65 autobewegingen per rijrichting bijkomen op de Bruggestraat.

Dit bedraagt maximaal 10% bijkomende capaciteitsbenutting op de Bruggestraat.

Uit de tellingen blijkt dat er nog voldoende restcapaciteit aanwezig was op deze as. De huidige capaciteitsbenutting bedroeg slechts 35%.

De impact is dus eerder beperkt.

### plangeïntegreerde maatregelen

De **ruimtebepalende randvoorwaarden** worden verordenend verankerd in het RUP, deze zijn **voor wat betreft de deelprojectzones:**

- inzake ontsluiting en mobiliteit
  - de ontsluiting van het gebied verloopt via een verkeersluwe gebiedsontsluiting via de R. Bultynckstraat op de Meulebekerstraat en door een gebiedsontsluiting op de Bruggestraat, **welke de hoofdontsluiting vormt.**
  - geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen beide gebiedsontsluitingen.
  - de woonbuurt wordt ingericht als woonerf
  - **er worden trage verbindingen uitgebouwd doorheen het gebied, o.a. richting centrum**
- inzake autoparkeren
  - ééngezinswoningen: 1 autoparkeerplaats per grondgebonden woning
  - meergezinswoningen: 1,5 autoparkeerplaats per woonegelegenheid
  - de minimum verplichte parkeerplaatsen worden steeds collectief ingericht.

- inzake fietsenstalplaatsen
  - de norm wordt voorzien op 2 fietsstalplaatsen per woonegelegenheid.

### conclusie

De geraamde 130 bijkomende autobewegingen in de spits zijn aan de lage kant en kunnen niet als een aanzienlijk effect beschouwd worden.

### 3.13 de gezondheid en de veiligheid van de mens

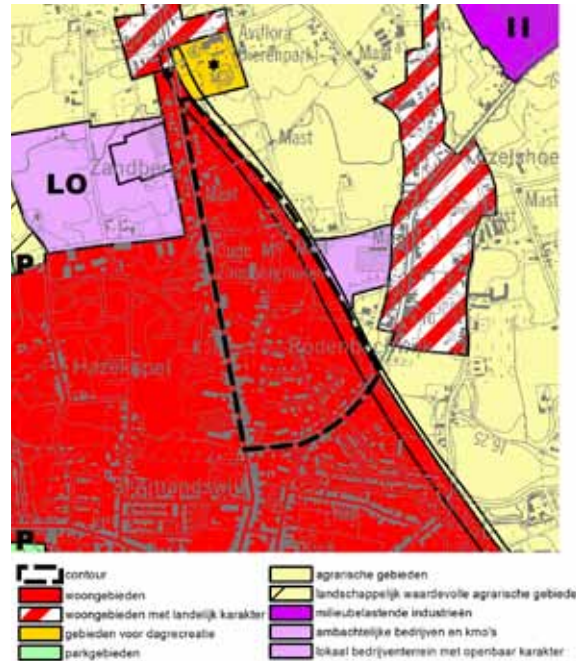
#### referentie

- Het doel van het RUP is om, conform het goedgekeurde GRS en conform de gemaakte afspraken met de Provincie, de niet ontwikkelde maar bestemde woonzone (vlgs. het BPA) te bestemmen als woonprojectzone voorzien van een hedendaags ontwikkelingskader, zodat ontwikkeling op korte termijn mogelijk is. De bedrijfzone, alwaar op heden bedrijfsactiviteit aanwezig is, te bestemmen als een gemengd weefsel met kmo en wonen, waarbij op korte termijn eveneens een ruimtelijke transformatie mogelijk is. De ontsluiting van zowel de deelprojectzone voor wonen als de ontsluiting voor de deelprojectzone gemengd weefsel, worden hierbij eveneens vastgelegd. Daarnaast worden de gronden in de omgeving van de Zandberghoeve, in het BPA opgenomen als ambachtelijke zone, gereserveerd als een stedelijke reservezone (projectzone op termijn), waarbij tevens de ontsluiting voor het gebied vastgelegd wordt. Beide ontsluitingen op de Bruggestraat werden reeds in het vigerend BPA voorzien.

Voor de reeds gerealiseerde gebieden worden de voorschriften geoptimaliseerd en geüpdatet.

- Het plangebied is momenteel grotendeels ontwikkeld en voornamelijk in gebruik als woongebied. Het gedeelte dat op vandaag nog niet ontwikkeld is, is in gebruik als landbouwgrond.
- Het plangebied is woongebied volgens het gewestplan. Het plangebied valt ook binnen een geldend BPA waar de woonzone is gespecificeerd als deels wonen en deels zone voor ambachtelijke bedrijvigheid. (zie ook pag. 8)

- Er zijn geen Seveso-inrichtingen binnen het plangebied aanwezig.
- Binnen een perimeter van 2 km rond het plangebied zijn geen Seveso-inrichtingen aanwezig.



gewestplan

#### beschrijving effect

Het gebied is grotendeels ontwikkeld en kan op vandaag volledig bebouwd worden in functie van bedrijvigheid / wonen. In kader van het GRS wordt de zone voor bedrijvigheid omgezet (deels op korte termijn (mits nieuw planinitiatief)) naar een zone voor wonen in een groen kader.

De bestemming van de reeds ontwikkelde delen van het plangebied blijven gelijk qua bestemming. Hier worden de zones geüpdatet in functie van huidige ontwikkelingen.

#### plangeïntegreerde maatregelen

De ruimteterminerende randvoorwaarden worden verordenend verankerd in het RUP, deze zijn o.a.:

- inzake dichtheid en typologie
  - een gevarieerd typologisch woonaanbod dient voorzien, met aandacht voor compact bouwen en levenslang wonen, ~~waarbij onder andere minimum 25 en max. 30 eenheden in meergezinswoningverband opgericht worden, waarvan minimum 8 binnen deelzone A.~~
  - de minimale kwaliteits- en oppervlakenormen voor appartementen opgenomen in de verordening worden doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.
- inzake ontsluiting en mobiliteit
  - de ontsluiting van het gebied verloopt via een verkeersluwe gebiedsontsluiting via de R. Bultynckstraat en door een gebiedsontsluiting op de Bruggestraat.
  - geen verbinding voor gemotoriseerd verkeer tussen beide gebiedsontsluitingen. Het minimaal te hanteren profiel wordt vastgelegd.
  - de zwakke weggebruiker heeft voorrang op het gemotoriseerd verkeer: de doorwaadbaarheid voor de zwakke weggebruiker, de

- toegankelijkheid (shortcuts, aansluiten op bestaande net van paden,..) dient verzekerd; er wordt uitgegaan van eerst stappen, dan trappen, vervolgens openbaar vervoer en als laatste het individueel gemotoriseerd verkeer.
- de woonbuurt wordt ingericht als woonerf
  - inzake functies
    - binnen de deelprojectzone wonen is de hoofd-functie wonen, enkel kleinschalige nevenbestemmingen, gerelateerd aan het wonen, zoals kleinschalige thuishoortuurfuncties, worden toegelaten
    - binnen de deelprojectzone gemengd weefsel is een menging van functies toegelaten; kmo's met wonen, woon/wijk ondersteunende diensten, kleinhandel, kleinschalige kantoren, restaurant, ambachtelijke bedrijvigheid voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100m<sup>2</sup>, .... . Deze functies dienen niet hinderlijk te zijn voor de woonomgeving.
  - inzake publieke ruimte
    - de woonwijk dient te getuigen van een ruimtelijke kwaliteit en een uitgesproken relatie met het (stedelijk) landschap en het omringende groen.
    - er dient een samenhangende groenstructuur ontwikkeld die leidt tot een verhogen van de biodiversiteit van zowel fauna als flora
    - collectieve groene ruimtes dienen op een diverse wijze ingericht; als plukboomgaard, als ligweide, als speelruimte, als plein ifv het ontmoeten,

#### conclusie

- In de omgeving van het RUP liggen geen Seveso-bedrijven, zodat bewoners en/of bedrijven in het plangebied geen risico's lopen verbonden aan dergelijke bedrijven.

- Het RUP vormt niet het kader voor de oprichting van Seveso-bedrijven, zodat de omwonenden niet blootgesteld worden aan de risico's die dergelijke bedrijven met zich meebrengen.
- De uitvoering van het RUP zal geen bijkomende risico's voor de gezondheid en de veiligheid van de omwonenden opleveren.

### **3.14 de samenhang tussen de genoemde factoren**

De ontwikkeling past in de uitvoering van het GRS waar de beleidsbeslissing is genomen de bedrijvenzone in het plangebied niet aan te snijden maar om terug te zetten naar woongebied. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een groene structuur als ruggengraat. ~~De projectzone wordt gefaseerd ontwikkeld in kader van de behoefte.~~ De op heden niet-ontwikkelde gebiedsdelen worden enerzijds bestemd om op korte termijn ingericht te worden als projectzone voor wonen en een projectzone voor gemengd weefsel (kmo / wonen). Anderzijds wordt een lob ter hoogte van de Zandberghoeve gevrijwaard en voorzien als stedelijk reservegebied (wonen en functies verenigbaar met het wonen), waarbij op termijn de verdere invulling bepaald wordt.

De ontsluiting van het gebied wordt eveneens herbekeken. De nieuwe te ontwikkelen gebieden worden woonerven, doorgaan verkeer wordt vermeden.

Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om de voorschriften van het BPA te updaten voor de reeds ontwikkelde gebieden.

#### conclusie

geen aanzienlijk effect

#### **4 relevante gegevens met inbegrip van de redenen waarom de initiatiefnemer meent geen plan-mer te moeten opmaken overeenkomstig art. 4.2.6, §1, 5° van het DABM**

Het betreft een herziening van een BPA, in gewestplanbestemming woongebied. Het merendeel van de bestemmingen wonen zijn gerealiseerd en worden in onderhavig RUP geoptimaliseerd en geüpdatet. De functies ambachtelijke bedrijvigheid en KMO **zoals voorzien** in het BPA is geen gewenste bestemming meer. In het GRS werd bepaald dat deze zone omgezet wordt naar woongebied. In een beperkt deel van het projectgebied kunnen wonen en niet storende bedrijvigheid samen voorkomen.

De nagestreefde woondichtheid is 25w/ha en men wenst deze te realiseren in een mix van woontypologieën waarbij eveneens gestreefd wordt naar levenslang wonen. ~~De projectzone wordt opgedeeld in fasen: Fase 1 omvat 3,17ha: samengesteld uit 2,8ha deelzone A (wonen) en 3.658m<sup>2</sup> deelzone B (mengzone wonen en ambachtelijke bedrijvigheid)~~

**De nog niet ingerichte / ontwikkelde delen worden opgedeeld in 2 projectzones: een projectzone welke op korte termijn gerealiseerd kan worden bestaande uit een deelprojectzone voor wonen en een deelprojectzone gemengd weefsel. Daarnaast wordt een projectzone 'stedelijk reservegebied' voorzien welke projectzone pas op termijn ontwikkeld kan worden mits de opmaak van een nieuw RUP.**

Het gebied ligt niet in waardevol landschap als ankerplaats of relictzone. Het studiegebied omvat ook een beschermd erfgoed. Het studiegebied omvat wel 3

elementen van de inventaris bouwkundig erfgoed. Het RUP heeft hier geen aanzienlijk effect op. Het gebied omvat 1 perceel dat is aangegeven op de BWK als complex van minder waardevolle en waardevolle elementen. Het perceel ligt buiten de projectzone.

Het aantal bijkomende woningen wordt geschat op 79 in de eerste fase en 133 in een latere fase. De effecten op licht, geluid en lucht zullen van tijdelijke aard zijn. Permanent zal er een licht effect zijn gezien er gestreefd wordt naar duurzame huisvesting die de effecten minimaliseren.

Er zal wel enig effect zijn op de mobiliteit. Ten opzichte van de huidige mogelijkheden naar bedrijvigheid voor het gebied, zullen de effecten minder groot zijn als bij evolutie vanuit de nulmeting.

In de voorschriften wordt de verhardingsgraad vastgelegd en wordt ook gestreefd naar een maximale niet verharde oppervlakte om infiltratie te bevorderen. Minimaal ca. 6000m<sup>2</sup> publiek openbaar groen is vastgelegd.

De nieuwe ontwikkelingen worden opgehangen aan een groenstructuur die de ruggengraat dient te vormen. De nodige voorzieningen worden getroffen voor infiltratie en herbruik alvorens af te voeren en te lozen.

Er kan dus gesteld worden dat er geen aanzienlijke effecten moeten verwacht worden.

#### **5 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben**

Het betreft de opmaak van een RUP in de gemeente Ingelmunster. Het plangebied heeft een totale oppervlakte van ca **27,4ha**. Er worden geen effecten verwacht die de gewestgrens of de landsgrens zullen overschrijden.

