06119

INGELMUNSTER
RUP RINGLAAN - BRUGGESTRAAT

JANUARI 2019

plan.id. RUP_36007_214_00014_00001

toelichtingsnota

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

algemeen directeur
Geert Sanders

coördinator
ruimtelijke planning en mobiliteit
David Vandecasteele

ruimtelijk(e) planner(s)
Ilse Verstraeten

datum	aanpassing | fase
25-03-'15	startvergadering
30-11-'15	workshop
april '16	conceptnota
09-11-'16	bespreking conceptnota
07-12-'16	bespreking schetsontwerp
april '17	verzoek tot raadpleging
oktober '17	aanvraag tot ontheffing
24-01-'18	bespreking voorontwerp
26-04-'18	plenaire vergadering
mei '18	aanpassing n.a.v. plenaire vergadering, opmaak ontwerp
26 juni '18	voorlopige vaststelling
20-07 t.e.m. 18-09 '18	openbaar onderzoek
23-10-'18	GECORO
december '18	aanpassing RUP n.a.v. openbaar onderzoek, advies Gecoro
22-01-2019	definitieve vaststelling

het ontwerp RUP is gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 26 juni 2018

de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

het college van burgemeester en schepenen verklaart dat het RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen

van 20 juli 2018 tot en met 18 september 2018

de algemeen directeur, de burgemeester

zegel der gemeente

het RUP is gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in vergadering van 22 januari 2019

de algemeen directeur, de burgemeester of de voorzitter,

zegel der gemeente

linkt gemeentes

INHOUD

toelichtingsnota 11

INLEIDING 13

1 beslissing tot opmaak ... 13
2 aanleiding tot opmaak ... 13
3 in uitvoering van GRS ... 13

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT 15

1 situering ... 15
2 bestaande ruimtelijke structuur ... 16
2.1 ruimtelijke context ... **16**
2.2 nederzettingsstructuur ... **24**
2.3 verkeersstructuur ... **25**
2.4 natuurlijke structuur ... **26**
2.5 landschappelijke structuur ... **26**
2.6 agrarische structuur ... **26**
2.7 economische structuur ... **27**

JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR 29

1 juridisch kader ... 29
1.1 gewestplan ... **30**
1.2 RUP's ... **30**
1.3 BPA's ... **31**
1.4 onroerenderfgoeddecreet ... **31**
1.5 atlas der buurtwegen ... **33**
1.6 rooilijnplan ... **33**
1.7 verordeningen ... **33**
1.8 eigendomsstructuur ... **33**
2 vergunningen ... 34
2.1 verkavelingsvergunningen ... **34**

PLANNINGSCONTEXT 35

1 op vlaams niveau ... **35**
1.1 RSV ... **35**
1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied ... **35**
2 op provinciaal niveau ... **36**
2.1 PRS ... **36**
2.2 woonprogrammatie ... **37**
3 op gemeentelijk niveau ... **38**
3.1 GRS ... **38**
3.2 mobiliteitsplan ... **42**
3.3 beleidsvisie trage wegen ... **43**
3.4 toetsingskader woonontwikkelingen ... **44**

KNELPUNTEN EN POTENTIES 45

1 knelpunten ... **45**
2 potenties ... **45**

GEWENSTE STRUCTUUR 47

1 visie ... **47**
1.1 uitgangshouding ... **47**
1.2 doelstellingen ... **47**
2 inrichtingsprincipes ... **48**
3 inrichtingsvoorstellen ... **52**

PLANOPBOUW 53

1 doorwerking toetsingskaders naar RUP-niveau ... **53**
2 zonering ... **59**
2.1 art. 1: centrumbebouwing ... **59**
2.2 art. 2: residentieel wonen ... **60**
2.3 art. 3: stedelijk reservegebied ... **61**
2.4 art. 4: multifunctionele zone ... **61**
2.5 art. 5: stedelijke woonprojectzone ... **62**
2.6 art. 6: stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone ... **64**

2.7 art. 7: openbare wegenis 65
2.8 art. 8: doorsteek traag verkeer 65
2.9 art. 9: lineaire groenaanleg 65
2.10 art. 10: weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie 65
2.11 art. 11: voetgangers- en/of fietsverbinding 65

TOETSING 67

1 watertoets 67
1.1 overstromingsgevoelige gebieden 67
1.2 overstromingsgebieden 68
1.3 signaalgebieden 68
1.4 mogelijke effecten van het plan 68
2 toetsing aan structuurplan 68
3 tragewegentoets 69
4 landbouwtoets 69
4.1 herbevestigde agrarische gebieden 69
5 natuurtoets 69
6 landschapstoets 69
7 RVR-toets 69

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN 70

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP 70

RUIMTEBALANS 71

REGISTER PLANBATEN, PLANSCHADE, COMPENSATIE 73

1.1 planschade 74
1.2 planbaten 74
1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie 74
1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie 74

PLANPROCES **75**

1 beslissing tot opmaak ... **75**
2 onderzoek tot milieueffectrapportage ... **75**
2.1 verzoek tot raadpleging ... **75**
2.2 verzoek tot ontheffing ... **75**
3 procedure RUP ... **75**
3.1 voorontwerp ... **75**
3.2 ontwerp ... **76**
3.3 definitieve vaststelling ... 76

bijlage **81**

linkt gemeentes

TOELICHTINGSNOTA

INLEIDING

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 12 januari 2015 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan “Ringlaan-Bruggestraat”.

Het rup Ringlaan-Bruggestraat wordt opgemaakt om het volledige plangebied van het vigerende BPA Ringlaan-Bruggestraat MB. 17-02-1981 in herziening te stellen.

2 aanleiding tot opmaak

Het huidig BPA Ringlaan-Bruggestraat dateert al van 1981; zowel het plan als de stedenbouwkundige voorschriften zijn verouderd.

Het RUP zal algemeen gezien volgende elementen behandelen:

- een vereenvoudiging van het bestemmingsplan;
- een updaten van de voorschriften, met een verruiming van de inrichtings- en bebouwingsmogelijkheden voor de verschillende bouwzones van het plangebied;
- de opmaak van meer flexibele voorschriften afgestemd op de hedendaagse normen, gekoppeld aan het afschaffen van de geldende verkavelingen.

Specifiek worden volgende elementen behandeld:

- het voorzien van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de projectzone voor wonen: het niet ontwikkeld als woongebied bestemd gebied, dient zich te kunnen ontwikkelen als een kwalitatief woongebied. Dit binnen de principes zoals voorzien in het GRS, aan minimaal de voorziene dichtheid. Binnen de huidig vastgelegde structuur is dit niet mogelijk;
- de ontwikkelingsmogelijkheden voor kmo, diensten, horeca, handel, ... binnen het bebouwd weefsel langsheen de Bruggestraat en de Meulebekestraat moeten vastgelegd worden;
- voor de percelen waarop bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn of die een ambachtelijk gebruik kennen, wordt een reconversie voorzien. Deze optie is voorzien binnen het GRS. Binnen de contouren van het vigerende BPA is een gemengde bestemming niet mogelijk. Het RUP voorziet nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden afgestemd op de omgeving;
- de overige niet-ingerichte gronden op vandaag bestemd als ambachtelijke zone, worden als een reservegebied gevrijwaard voor een latere ontwikkeling;
- er dient een visie ontwikkeld op de structuur van het openbaar domein, waarbij de voorziene groenvoorziening binnen het BPA een geïntegreerd onderdeel uitmaakt van het weefsel.

In kader van de opmaak van dit RUP werd voorafgaand ontwerpend onderzoek uitgevoerd om de ruimtelijke randvoorwaarden voor toekomstige invullingen te bepalen, dit in samenhang met de reeds ontwikkelde woonzones.

3 in uitvoering van GRS

Onderhavig RUP wordt opgemaakt conform de ruimtelijke visievorming en ontwikkelingsperspectieven zoals geformuleerd binnen het GRS [goedgekeurd bij Besluit van de Bestendige Deputatie dd. 19 april 2007].

De bepalingen van het richtinggevend en bindend deel van het GRS zullen vertaald worden in dit gemeentelijk RUP, daar deze steeds in relatie dienen te staan tot en in uitvoering moeten zijn van het GRS.
De krachtlijnen, van toepassing op voorliggend RUP, staan beschreven onder het hoofdstuk ‘planningscontext’.

Met dit RUP wordt ondermeer uitvoering gegeven aan volgende bepaling:

- <u>opmaak GRUP Ringlaan-Bruggestraat:</u> het betreft een 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.

plangebied RUP Ringlaan-Bruggestraat
bron: orthofoto W.-Vl. [AGIV, juli 2017]

FEITELIJKE RUIMTELIJKE CONTEXT

1 situering

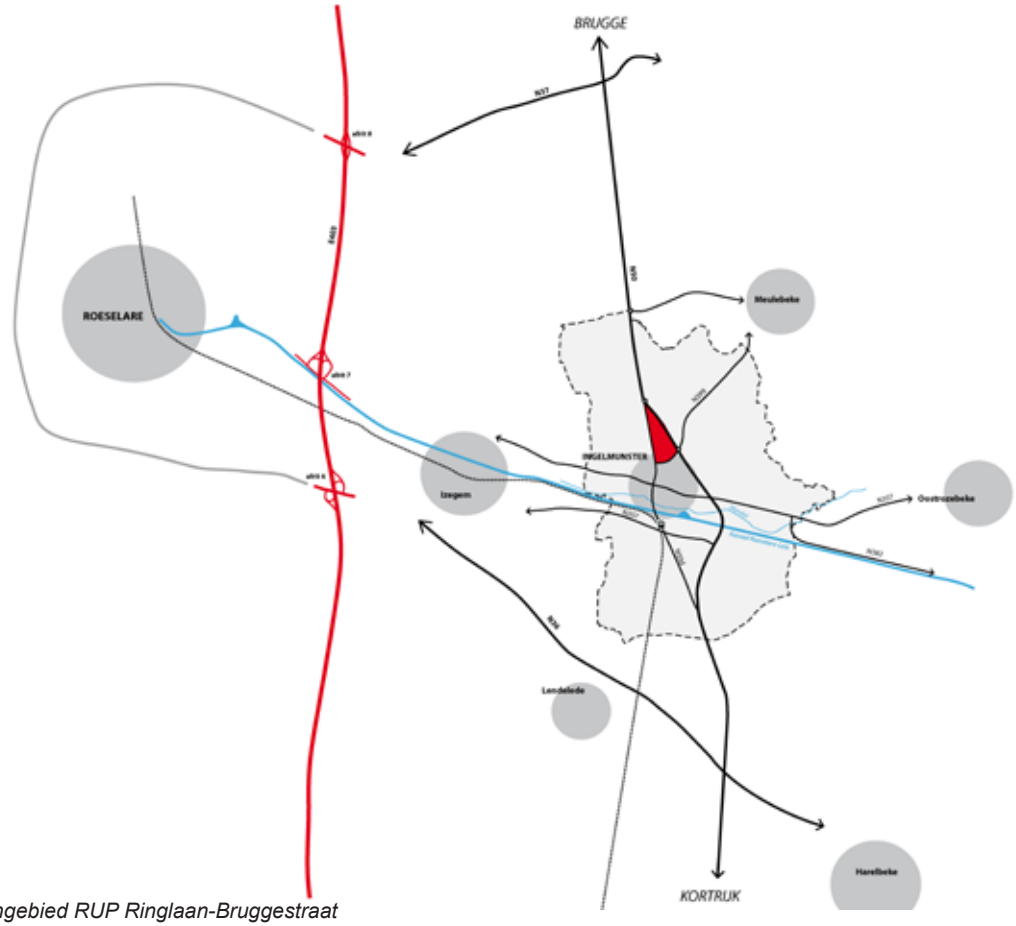
Ingelmunster is gelegen in het centrum van de provincie West-Vlaanderen, tussen de steden Roeselare en Kortrijk.

De gemeente grenst in het:
- noorden en oosten aan Meulebeke,
- oosten aan Oostrozebeke,
- zuidoosten aan Harelbeke,
- zuidwesten aan Lendelede,
- westen aan Izegem.

De gemeente maakt deel uit van de industriële as die zich langsheen het kanaal Roeselare - Leie heeft ontwikkeld. Deze as bestaat uit twee sterk verstedelijkte gebieden: in het westen het gebied rond Roeselare [Roeselare, Izegem, Ingelmunster] en in het oosten het gebied rond Waregem [Waregem, Wielsbeke, Oostrozebeke] en is te beschouwen als een geïndustrialiseerd stedelijk netwerk op provinciaal niveau.

Bovenlokale verbindingswegen die de gemeente doorkruisen zijn de N50, de N 357 en de N399. De E 403 [Kortrijk-Brugge] is geselecteerd als een verbindingsweg op Vlaams niveau: de gemeente kent zo een vlotte ontsluiting naar het hogere wegennetwerk. De spoorverbinding Kortrijk - Roeselare loopt in het zuidwesten -deels parallel aan het Kanaal Roeselare-Leie- over het grondgebied van Ingelmunster.

Het plangebied van het RUP Ringlaan-Bruggestraat situeert zich ten noorden van de kern Ingelmunster.



mesosituering plangebied RUP Ringlaan-Bruggestraat

■ begrenzing van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern van Ingelmunster en wordt omsloten door infrastructuren, nl. door de N50 Ringlaan, de N399 Meulebekestraat en de N50d Bruggestraat.

Het gebied 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 van het RUP beslaat een oppervlakte van ca. 27ha 42a 42ca en wordt begrensd door:

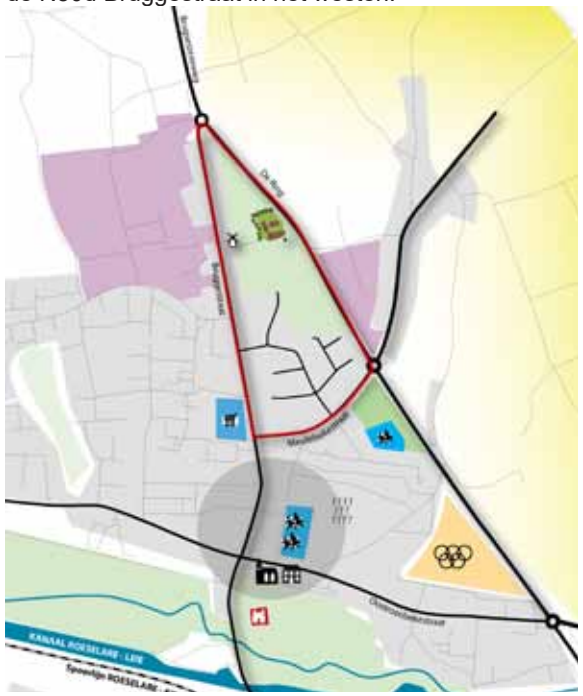
- in het noorden: het rond punt met de N50 Ringlaan - N50d Bruggestraat - Industrielaan, met een mix van wonen, handel, horeca en bedrijvigheid en het voormalige Aviflora;
- in het oosten: de N50 Ringlaan, noordoostelijk deels aansluitend op de open ruimte, zuidoostelijk aansluitend op het bebouwingslint en bedrijvigheid langs de N399 Meulebekestraat;
- in het zuiden: de N399 Meulebekestraat, aansluitend op de kern Ingelmunster;
- in het westen: de N50d Bruggestraat waarlangs wonen, handel, horeca en bedrijvigheid aansluitend op de kern Ingelmunster.

2 bestaande ruimtelijke structuur

De omschrijving van de ruimtelijke structuur heeft betrekking op de feitelijke toestand en zijn ruimtelijke context.

2.1 ruimtelijke context

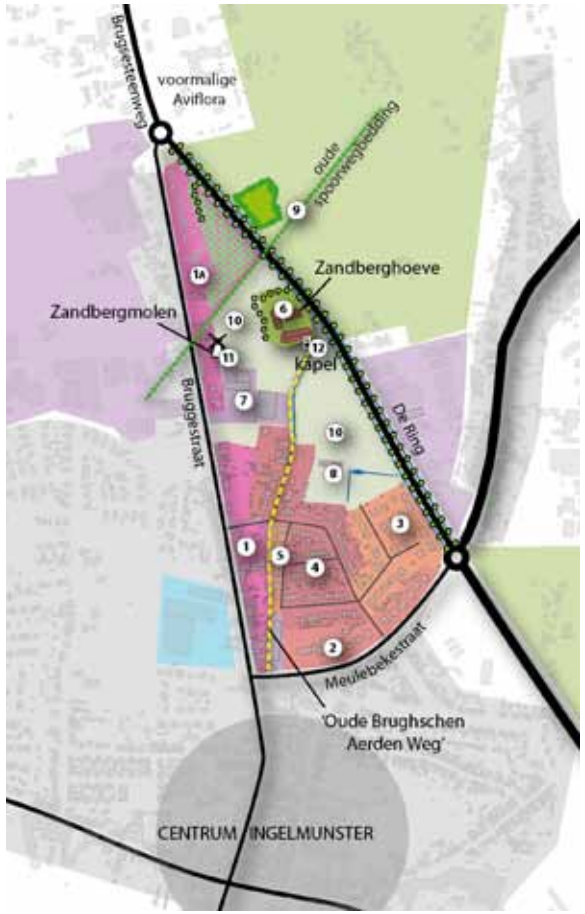
Het in 't noorden van de kern gelegen plangebied wordt begrensd door harde infrastructuren en sluit ruimtelijk gezien aan op het centrumweefsel van Ingelmunster.
Kernondersteunende voorzieningen en bedrijvigheid situeren zich ten O & W. Ten NO raakt het plangebied aan de open ruimtewig rond de oude spoorwegbedding Anzegem - Meulebeke.
Het plangebied wordt omvat door de N50 Ringlaan in het oosten, de N399 Meulebekestraat in het zuiden en de N50d Bruggestraat in het westen.



De Meulebekestraat 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 N50 Ringlaan werden ter hoogte van de samenkomst N50 Ringlaan - N50d Bruggestraat en ter hoogte van het knooppunt N50 Ringlaan - N399 Meulebekestraat 'toegangspoorten' onder de vorm van ronde punten uitgebouwd. Langsheen de N50 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 N50 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 N50d Bruggestraat aansluitend nabij de kern met een verweving van wonen, handel, horeca en bedrijvigheid. Meer naar het noorden toe [1a] onder de vorm van open, residentiële kavels waarvan de percelen doorlopen tot aan de N50 Ringlaan
[2] gedifferentieerde bebouwing ter hoogte van de N399 Meulebekestraat; wonen, handel, diensten, ...
[3] residentiële woontypologie, in open morfologie rond de Robert Bultynckstraat
[4] eengezinswoningen, in eerder kleinschalige, overwegend halfopen bebouwing [omgeving Albrecht Rodenbachstraat]
[5] een gedifferentieerde bebouwingsstrook langsheen de zate van de voormalige 'Oude Brughschen Aerden Weg', met daarin ook bedrijvigheid aansluitend op de Meulebekestraat
[6] de Zandberghoeve
[7] ambachtelijke bedrijvencluster in achtergelegen orde aan de N50d Bruggestraat



[8] achtergelegen loods
[9] voormalige oude spoorwegbedding
[10] gronden in agrarisch gebruik; deels bestemd in functie van het wonen, deels in functie van bedrijvigheid
[11] Zandbergmolen
[12] Kapel bij Zandberghoeve

foto 1 - N50d Bruggestraat

foto 2 - N50d Bruggestraat

foto 3 - N50d Bruggestraat

foto 4 - N50d Bruggestraat x Bruggestraat

foto 5 - N50d Bruggestraat

foto 6 - N50d Bruggestraat

foto 7 - N50d Bruggestraat

foto 8 - N50d Bruggestraat

foto 9 - N50d Bruggestraat

foto 10 - N50d Bruggestraat

foto 11 - N50d Bruggestraat

foto 12 - N50d Bruggestraat

foto 13 - N50d Bruggestraat

foto 14 - N50d Bruggestraat

foto 15 - N50d Bruggestraat

foto 16 - N50d Bruggestraat

foto 17 - N50d Bruggestraat

foto 18 - N50d Bruggestraat

foto 19 - N50d Bruggestraat

foto 20 - N399 Meulebekestraat

foto 21 - N399 Meulebekestraat

foto 22 - N399 Meulebekestraat

foto 23 - N399 Meulebekestraat

foto 24- N399 Meulebekestraat

foto 25 - N50 Ringlaan

foto 26 - N50 Ringlaan

foto 27 - N50 Ringlaan

foto 28 - N50 Ringlaan fietsoversteek - Zandberghoeve

foto 29 - N50 Ringlaan

foto 30 - Zandberghoeve en kapel

foto 31 - Zandbergmolen en oude spoorbedding

foto 32- Zandberghoeve

foto 33 - kapel bij Zandberghoeve

foto 34 - bedrijfsgebouwen

foto 35 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 36 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 37 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 38 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 39 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 40 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 41 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 42 - loodsen

foto 43 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 44- fiets- en voetgangersdoorsteek

foto 45 - fiets- en voetgangersdoorsteek

foto 46 - fiets- en voetgangersdoorsteek

foto 47 - fiets- en voetgangersdoorsteek

foto 48 - Jacob van Maerlantstraat

foto 49 - Jacob van Maerlantstraat

foto 50 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 51 - Albrecht Rodenbachstraat

foto 52 - Weggevoerdenstraat

foto 53 - Weggevoerdenstraat

foto 54 - Weggevoerdenstraat

foto 55 - Robert Bultynckstraat

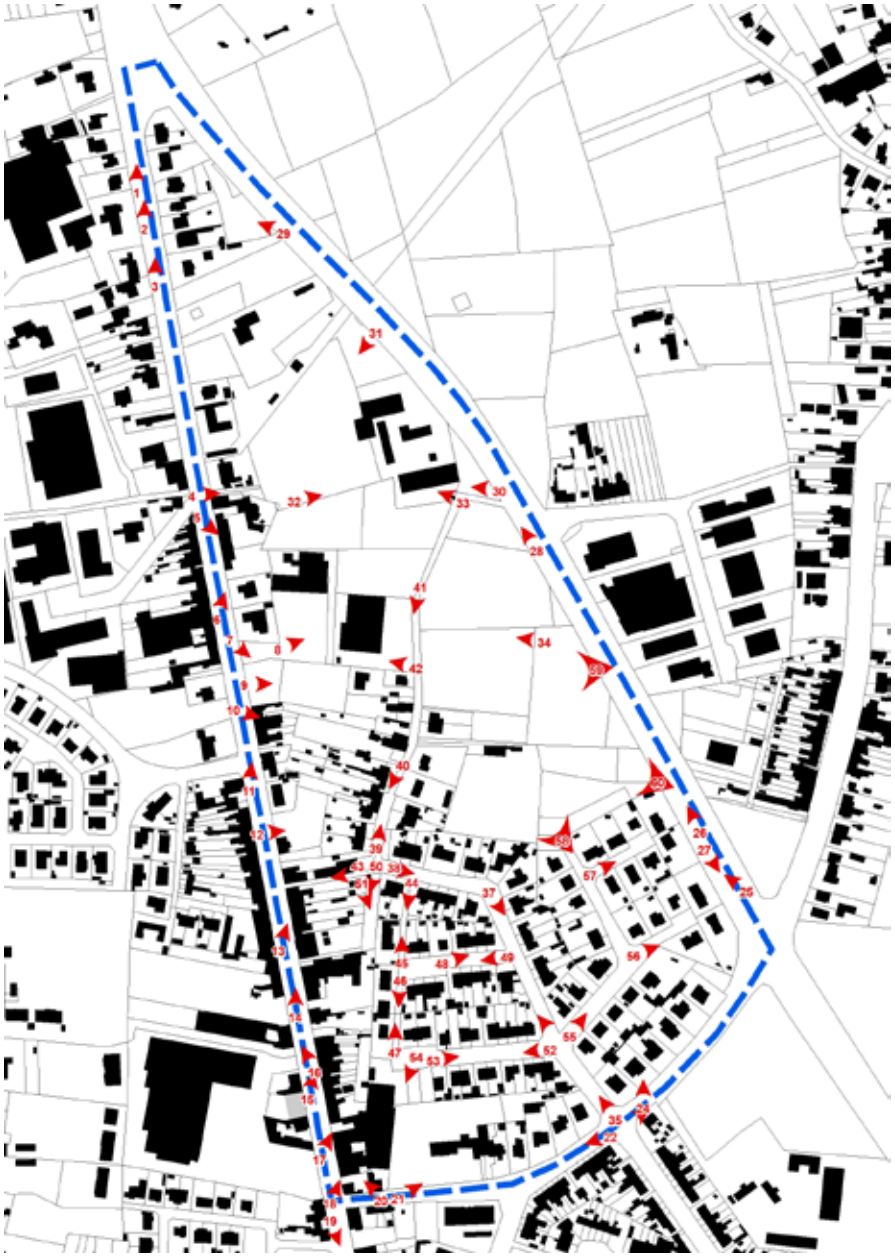
foto 56- Robert Bultynckstraat

foto 57 - Robert Bultynckstraat

foto 58 - onbebouwd gebied

foto 59 - onbebouwd gebied

foto 60 - onbebouwd gebied



opnameplaats foto's

2.2 nederzettingsstructuur

■ bebouwingstypologie en morfologie

Het plangebied wordt naar bebouwingstypologie als volgt gekenmerkt:

- langsheen de Bruggestraat N50d van noord naar zuid tot aan de insteekweg richting Zandberghoeve; een open typologie vnl. met voortuinstrook, grotendeels uit 1 bouwlaag [tot max. 2] met dak, recente woning met 2 bouwlagen en plat dak
- binnen het segment vanaf de kruising Bruggestraat richting Zandberghoeve tot aan de kruising met de Albrecht Rodenbachstraat is er een verspringing inzake inplanting van de volumes merkbaar; gebouwen staan zowel op de rooilijn als met voortuinstrook ingeplant; bebouwingsmix: zowel open, halfopen als geschakelde volumes komen er voor, mix van 1 tot 2 bouwlagen praktisch allen met hellend dak
- vanaf de kruising Albrecht Rodenbachstraat tot aan de kruising Meulebekestraat overwegend gesloten typologie, gaande van 1 tot 3 bouwlagen met hellend dak [doorgaans 2 bouwlagen]; nok voornamelijk evenwijdig aan Bruggestraat
- open typologie onder de vorm van eengezinswoningen langsheen de N399 Meulebekestraat en de R. Bultuynckstraat, op traditionele tot vrij grote kavelgrootte, grotendeels als 1 bouwlaag met een hellend dakvolume
- halfopen tot geschakelde typologie, onder de vorm van eengezinswoningen al dan niet in groepsbouwtypologie, 1 à vnl. 2 bouwlagen met hellende dakvorm rond de omgeving Albrecht Rodenbachstraat
- kleinschalige bedrijfsbebouwing en achtergelegen loods t.h.v. Albrecht Rodenbachstraat
- Zandberghoeve in kleinschalige hoevetypologie

2.3 verkeersstructuur

De N50 Ringlaan is ter hoogte van het plangebied geselecteerd als secundaire weg type II. De N50d Bruggestraat en de N399 Meulebekestraat werden in het mobiliteitsplan geselecteerd als lokale wegen type II. Alle overige wegen zijn als lokale weg type III [zowel wijkstraten, landelijke wegen en erftoegangswegen] geselecteerd.

■ doorsteken in het weefsel

Binnen de Rodenbachwijk zijn er 2 doorsteken ten behoeve van fiets- en voetgangers; een doorsteek tussen de Albrecht Rodenbachstraat en de Jacob van Maerlantstraat en een doorsteek tussen de Jacob van Maerlantstraat en de Weggevoerdenstraat.
Het in breedte beperkt segment van de Albrecht Rodenbachstraat naar de Bruggestraat, is tot op heden niet exclusief toegankelijk voor de zwakke weggebruiker, maar wordt wel gebruikt door fietsers en voetgangers als shortcut naar de Bruggestraat.

■ openbaar vervoer

Er gaan geen openbaar vervoerslijnen doorheen het plangebied. 2 lijnen lopen wel langs het gebied, welke verbinding geven naar de buurgemeenten.

In de Meulebekestraat is er de halte Sint-Joris. Hier stopt de belbus 68 Izegem-Ingelmunster-Lendelede-Kuurne, de lijnbus 60 Roeselare-Lendelede-Kortrijk [richting station] en de 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.
Op de Elf-juli-Singel bevindt zich de halte Klaprozenstraat. Hier stopt eveneens de lijn 60 Kortrijk - Lendelede - Roeselare [richting station]. Deze lijn heeft slechts 1 stop in de avondspits.

■ bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk

De provincie West-Vlaanderen heeft een netwerk uitgetekend voor de dagelijkse fietsverplaatsingen [= functioneel, bv. naar school of het werk]. Het betreft fietsroutes over de gemeentegrenzen heen waarbij het netwerk in totaal bijna 2.000 km fietsroutes omvat, over heel West-Vlaanderen.

Het jaagpad, de Zuidkaai - Kanaalstraat langsheen het kanaal Roeselare - Leie is aangeduid als hoofdroute: fietssnelweg. De as Bruggestraat - Stationsstraat - Stationsplein - Kortrijkstraat als functionele fietsroute. Ook de Meulebekestraat is aangeduid als functionele fietsroute.

Langsheen de N50 Ringlaan zijn er vrijliggende fietspaden aangelegd, waarbij er ter hoogte van de Zandberghoeve, een oversteekplaats voor de zwakke weggebruikers werd gerealiseerd.
Langsheen 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.

Bron : Fietsroutes
Fietsroutenetwerk (westtoer)
Mountainbikeroute Brigand (Rode lus)
Functioneel Fietsroutenetwerk
bovenlokale route

■ recreatieve fiets- of wandelroutes

Ten noorden evenals ten zuiden van het plangebied is een recreatief fietsroutenetwerk van Westtoer gelegen. Doorheen het plangebied loopt de mountainbi-

keroute ‘Brigand’ over het tracé van de Oude Brughschen Aerden Weg: een halfverhard weggetje dat de verbinding vormt met de fietsvoorzieningen langsheen de N50 Ringlaan.

2.4 natuurlijke structuur

Binnen het plangebied zijn de natuurlijke waarden zeer beperkt. De biologische waarderingskaart vermeld 1 waardering: een complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen, nl. een soortenarm permanent cultuurgrasland en een bomenrij met dominantie van [al dan niet geknotte] wilg.

Bron: Biologische Waarderingskaart (INBO, 09-08-2016)

- Biologisch minder waardevol
- Complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- Complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- Biologisch waardevol
- Biologisch zeer waardevol

2.5 landschappelijke structuur

Dwars door het gebied zijn de restanten van Heirweg Noord gelegen. Deze weg vormde samen met Heirweg Zuid de kronkelende heirweg tussen Kortrijk-Brugge die vervangen werd door de steenweg N50. Delen ervan zijn aangelegd als openbare weg [Rodenbachstraat], andere delen als halfverharde weg of achtertuinen. In de noordelijke hoek van het plangebied is een restant van het spoortracé Anzegem - Tielt [lijn 73A] gesitueerd.

Op de Poppkaart [ca. 1850] staat de “Ouden Brugschen Aerde weg” met daarlangs verspreide landelijke bebouwing evenals de spoorlijn Anzegem - Tielt afgebeeld.

■ landschapsatlas

Volgens de landschapsatlas zijn er in het plangebied geen lijn- of puntrelicten, ankerplaatsen of relictzones aanwezig.

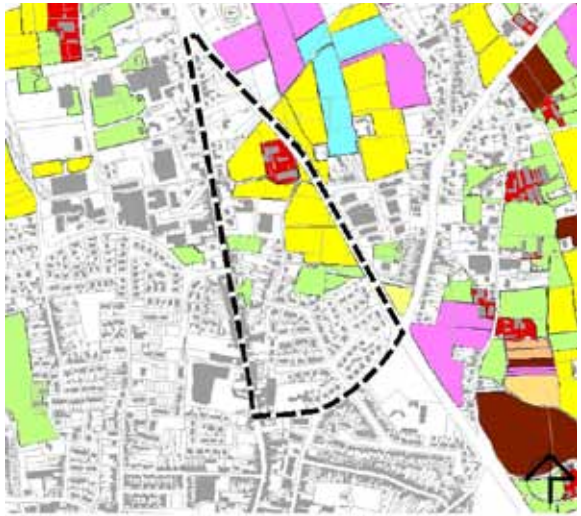
In de omgeving van het plangebied situeert zich de Mandel, aangeduid als lijnrelict. Verder zijn het Kasteel van Ingelmunster en de herberg ‘Kapelhof’ aangeduid als puntrelict.

Het plangebied is gelegen in het traditionele landschap ‘Land van Roeselare - Kortrijk’.

2.6 agrarische structuur

Het plangebied is gelegen binnen de zandleem - leemstreek. In noordoostelijke richting vindt het plangebied aansluiting op het agrarisch gebied.

■ landbouwgebruikspercelenkaart [2016]



Bron: Landbouwgebruikspercelen (ALV, 2015)

- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen

De landbouwgebruikspercelenkaart omvat de geografische informatie van de percelen die in landbouwgebruik zijn op de uiterste indieningsdatum van de verzamelaanvraag dat jaar. Deze informatie is afkomstig van het Agentschap Landbouw en Visserij.

Binnen het plangebied zijn de onbebouwde percelen in landbouwkundig gebruik, het betreft vnl. gebruik als akker waarop een wisselteelt wordt toegepast [2016: vezelvlas en maïs]. Enkele kleinere percelen kennen op heden een gebruik als grasland.

■ **landbouwtyperingskaart**

Bron: Landbouwtyperingskaart (AMINAL, 2004)

- Niet-agrarische gebieden
- zeer lage waardering
- lage waardering
- matige waardering
- hoge waardering

De waarderingsklassen van de landbouwtyperingskaart zijn gebaseerd op volgende parameters: bodemgeschiktheid, bemestingsnormen, perceelskenmerken [oppervlakte, huis- of veldkavel, afstand tot de bedrijfszetel, hellingsgraad] en bedrijfskenmerken.
De bedrijfskenmerken zijn gebaseerd op het hoofdinkomen uit de landbouw, grondbehoefte mestafzet, vergrijzing en versnipperingsgraad van de kavels.

Het plangebied is voor ca. 3/4e aangeduid als niet agrarisch.
Het gebied aangeduid als niet agrarisch krijgt integraal een lage waardering, het overige gebied krijgt een zeer lage waardering voor de landbouw.

■ **gewenste agrarische structuur [GAS]**

De 'gewenste agrarische structuur' werd opgemaakt voorafgaand aan de 'herbevestigde agrarische gebieden'. De 'gewenste agrarische structuur' geeft een beeld van de gebieden welke belangrijk zijn voor de landbouw [en die wenselijk worden opgenomen in de afbakening van de agrarische structuur] en van gebieden die minder structurerend zijn voor de landbouw en die niet weerhouden dienen te worden bij de afbakening van de agrarische structuur.

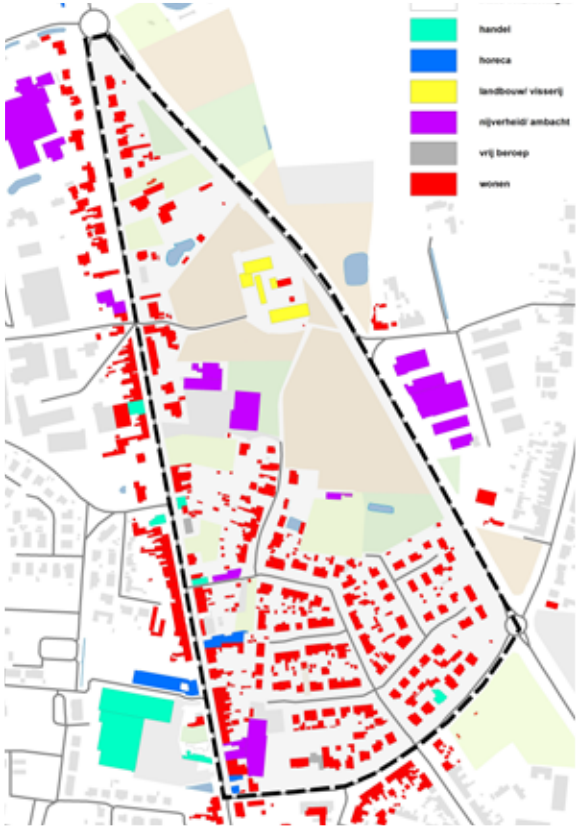
Betrokken plangebied werd niet opgenomen binnen de gewenste agrarische structuur.

2.7 economische structuur

Het plangebied kent in hoofdzaak een residentiële en enkele kernweefselondersteunende voorzieningen.

De Rodenbachwijk wordt gekenmerkt door het voorkomen van eengezinswoningen, eventueel gecombineerd met een kleinschalige nevenfunctie [vnl. dienstverlenende beroepen zoals kapper, boekhouder, consult, juwelier, fotograaf, schoonheidsspecialiste,...].

Langsheen de N50d Bruggestraat treft men een gemengd voorzieningenlint aan met naast het wonen, zowel kantoren en diensten [verzekeringen, kapper,...], kleinhandel [buurtwinkel,...], kmo [Rapid Supply, Patrick De Vos haarden,...], vrije en intellectuele beroepen [dierenarts, osteopaat,...] restaurants [frituur St. joris, Ten Nieuwen Hinge...], cafés [Bristol The Mixx, ...], ...
Ook langsheen de N399 Meulebekestraat zijn er naast de woonfunctie, enkele diensten [grafisch ontwerpbureau,...], handelsvoorzieningen [slagerij, ...] en vrije en intellectuele beroepen [notaris, architect,...] gehuisvest.



JURIDISCHE RUIMTELIJKE STRUCTUUR

1 juridisch kader

De verschillende juridische plannen worden hieronder weergegeven. Indien het plangebied in de nabijheid van of in het vermelde plan gelegen is, wordt dit aangeduid [☑] in de tweede kolom, een verduidelijking kan vermeld worden in de derde kolom.

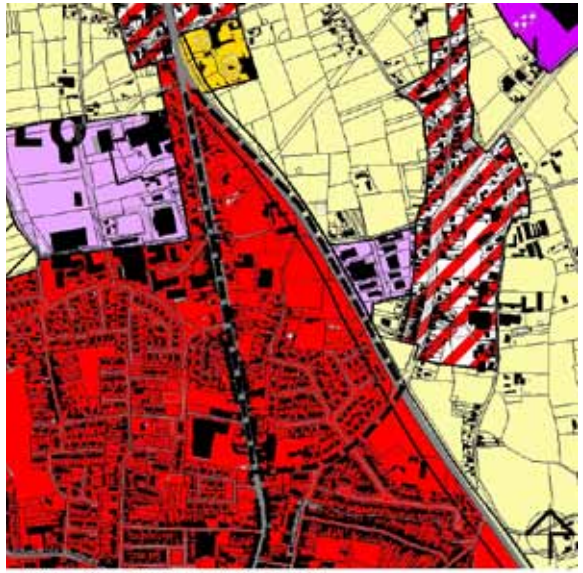
Naaststaande tabel verduidelijkt de ligging van het plangebied in de juridische ruimtelijke structuur.

type plan		referentie
gewestplan	☑	gewestplan Roeselare-Tielt
herbevestigde agrarische gebieden		
RUP	☑	gelegen binnen de afbakeningslijn gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare'
BPA	☑	herziening van het BPA Ringlaan-Bruggestraat
RAMSAR		
natura 2000 vogelrichtlijngebied habitatrichtlijngebied		
VEN- gebied, IVON-gebied		
historisch permanente graslanden		
duinendecreetgebied		
onroerenderfgoeddecreet vastgestelde inventarissen beschermingen onroerenderfgoedrichtplannen en erfgoedlandschappen archeologie	☑	Zandbergmolen, Bruggestraat 182 Kapel bij Zandberghoeve Boerenarbeidershuis, Bruggestraat 142
waterwingebied		
atlas der buurtwegen	☑	
rooilijnplan	☑	N50 Ringlaan
VHA, Vlaams hydrografische atlas		
verordeningen bouwverordening politieverordening	☑	Gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011 Gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 13 maart 2014
voorkooprecht		
signaalgebieden		
onteigeningsplan		
landinrichting		
eigendomsstructuur	☑	
andere		

1.1 gewestplan

Ingelmunster is gelegen binnen het gewestplan Roeselare-Tielt [KB 17-12-1979]. De gewestplanwijziging bij Besluit van de Vlaamse Regering dd. 15-12-1998 hield geen wijzigingen in voor wat betreft de gronden gelegen in onderhavig RUP.

De gronden verkregen integraal de bestemming woongebied.



Bron: Gewestplan (RWO, 2014)

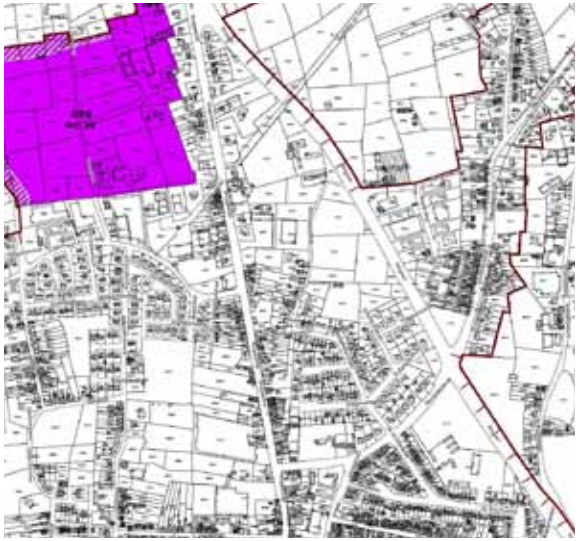
- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- gebieden voor dagrecreatie
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- milieubelastende industrieën
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- lokaal bedrijventerrein met openbaar karakter

1.2 RUP's

■ **gewestelijk RUP**
afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

De Vlaamse regering heeft op 21 november 2008 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Roeselare definitief vastgesteld. Dit plan voert een aantal aanpassingen door aan de bestemmingen en de geldende stedenbouwkundige voorschriften in delen van de gemeenten Ardooie, Hooglede, Izegem, Ingelmunster, Roeselare en Staden.

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



gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare

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

De bestaande voorschriften kunnen door voorschriften in nieuwe gewestelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke uivoeringsplannen worden vervangen. Bij de vaststelling van die plannen en bij overheidsprojecten binnen de grenslijn gelden de relevante bepalingen van de ruimtelijke structuurplannen, conform de decretale bepalingen in verband met de verbindende waarde van deze ruimtelijke structuurplannen.

■ **gemeentelijke RUP's**

Palend aan de contour van onderhavig RUP situeren zich het RUP 'herziening Bruggestraat' en het RUP 'uitbreiding Ringzone'.

1.3 BPA's

■ **BPA Ringlaan - Bruggestraat**

Het rup betreft een volledige herziening van het BPA Ringlaan-Bruggestraat, ggk. MB. 17-02-1981

Het BPA voorziet delen van het plangebied als ambachtelijke zone en als woongebied met diverse typologieën. Delen van de ambachtelijke zone evenals delen die bestemd zijn in functie van wonen, zijn op vandaag niet ontwikkeld gelet op een verouderde visie en een achterhaalde ontwikkelingsvisie.

1.4 onroerenderfgoeddecreet

Het onroerenderfgoeddecreet van 12-07-2013 werd op 17-10-2013 gepubliceerd in het Belgische Staatsblad. Op 16-05-2014 werden het 'Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de uitvoering van het Onroerenderfgoeddecreet goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

De gemeente Ingelmunster behoort tot de erkende intergemeentelijke onroerenderfgoeddienst [IOED] RADAR. De gemeente zelf is niet erkend als onroerend erfgoed gemeente.

1.4.1 vastgestelde inventarissen

Een vaststelling verbindt een aantal rechtsgevolgen aan opgenomen erfgoedobjecten die waardevol maar niet beschermd zijn.

Voor een element van een vastgestelde inventaris geldt de zorgplicht, motiveringsplicht en informatieplicht voor de administratieve overheden [art. 4.1.9 decreet]. Elke administratieve overheid neemt zoveel mogelijk zorg in acht voor de erfgoedkenmerken van onroerende goederen die hierin opgenomen zijn.

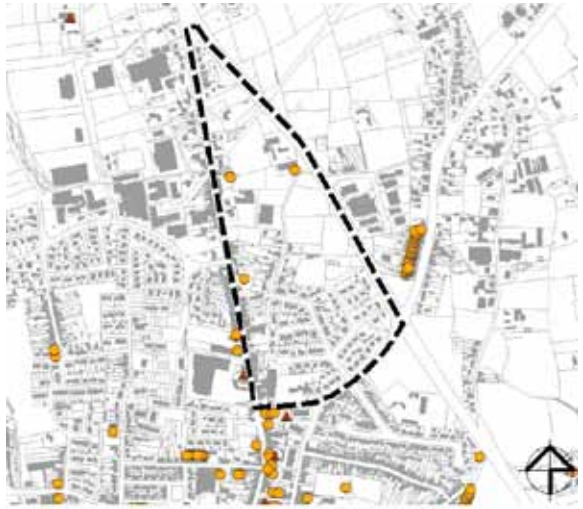
Hierbij dient de administratieve overheid in elke beslissing aan te geven, voor een eigen werk of een eigen activiteit met directe impact op geïnventariseerd erfgoed, hoe ze rekening heeft gehouden met deze verplichting. In de beslissing dient opgenomen te worden welke geïnventariseerde onroerende goederen er directe impact ondervinden en desgevallend met welke maatregelen uitvoering is gegeven aan de zorgplicht [artikel 4.2.1. uitvoeringsbesluit].

■ **de inventaris van het bouwkundig erfgoed**

Volgende 3 items werden opgenomen binnen de inventaris van het bouwkundig erfgoed:

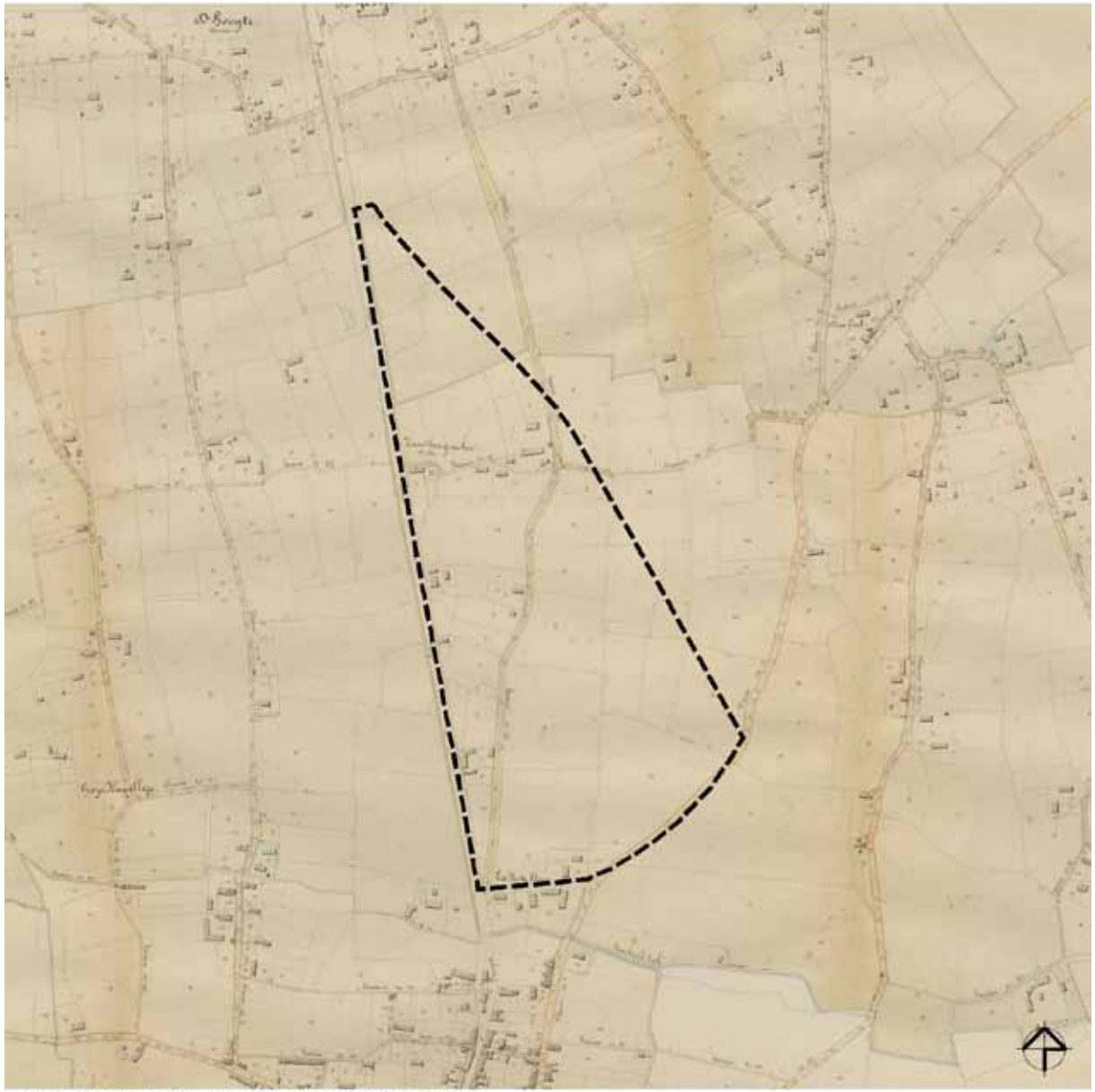
- Boerenarbeidershuis, Bruggestraat 142: Laag vrijstaand boerenarbeidershuis uit de tweede helft van de 19de eeuw. Vijf huistraveeën in dubbelhuisopstand + twee staltraveeën onder zadeldak [nok parallel aan de straat, Vlaamse pannen]. Verankerde baksteenbouw. Getoogde muuropeningen; staldeur en -vensters 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; lambrisering 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.



Bron: Geinventariseerd Bouwkundig Erfgoed (Onroerend Erfgoed, 13-01-2016)

- vastgesteld
- niet vastgesteld



Bron : Buurtwegenatlas (Provincie W-VI, 1841-1850)

1.5 atlas der buurtwegen

Op de atlas der buurtwegen is de Bruggestraat aangegeven als Route de Bruges à Courtrai.
De kleine zijstraat ter hoogte van de Zandbergmolen die eveneens Bruggestraat heet, is aangeduid als Sentier 42, en gaf verbinding met de Zandberghoeve en verder richting Meulebeke.
De sentier 50 is de 'Heirweg Kortrijk-Brugge', zgn. 'Ouden Brugschen Aerde weg'. Binnen het plangebied zijn de restanten van deze weg terug te vinden [Heirweg Noord] als halfverharde as, deels als Albrecht Rodenbachstraat.
De Meulebekestraat is aangeduid als Chemin nr. 1 maar maakte nog geen verbinding met de Bruggestraat; de weg liep rechtstreeks naar het centrum.

1.6 rooilijnplan

Voor de N50 Ringlaan is er een goedgekeurd rooilijnenplan van toepassing [plan nr. AL 3/71/69 - WA 2/2691] .
Dit rooilijnplan voorziet in een bouwvrije afstand van 8,00m t.o.v. de rooilijnen van de gewestweg.

1.7 verordeningen

1.7.1 bouwverordening

Voor het plangebied gelden de volgende stedenbouwkundige verordeningen [niet-limitatieve lijst]:

- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid [BVR 05-06-2009 en latere wijz.];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater [BVR 05-07-2013];
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichtingen van gebieden voor dergelijke verblijven 2.33_3_1 [BVR 08-07-2005];
- algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer 2.31_1_1 [BVR 29-04-1997];
- provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten 2.33_4_1 [MB 23-07-2008];
- gemeentelijk stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit van 26 mei 2011;
- gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op het aanleggen van parkeerplaatsen en fietsstalplaatsen van 13 maart 2014;

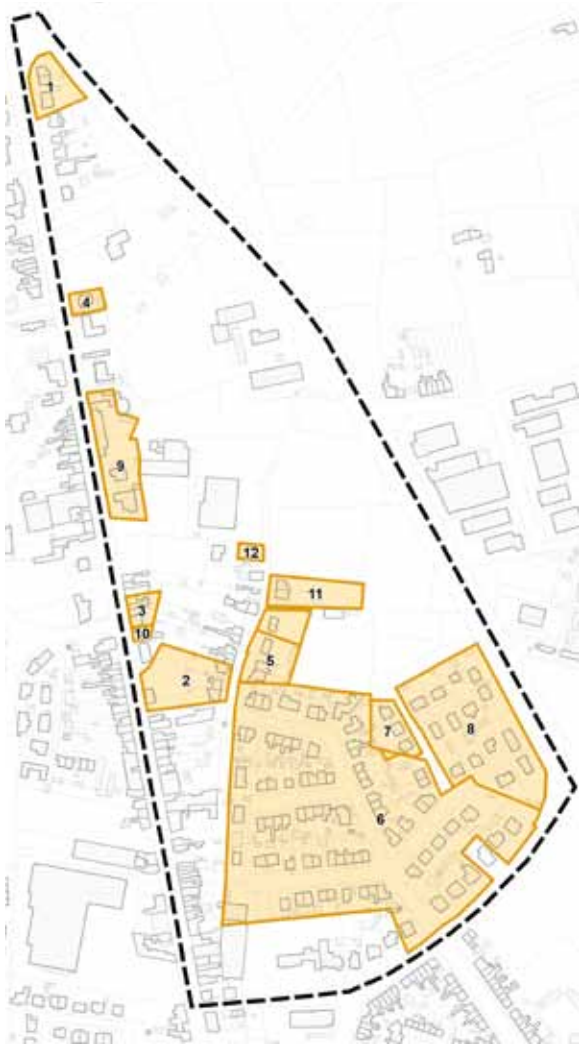
1.8 eigendomsstructuur

De eigendomsstructuur van het plangebied wordt op bijgaande kaart voor wat betreft de onbebouwde percelen met achterhaalde bestemming ambacht en niet ingevulde woonbestemming, vereenvoudigd weergegeven.

2 vergunningen

2.1 verkavelingsvergunningen

nr. plan	plan_ID	datum goed-keuring	omschrijving
1	VKP_36007_500_00012_00001 VKP_36007_500_00012_00002	01/09/1989 16/04/1992	het verkavelen van grond in 3 loten wijziging verkaveling tot verkaveling van 4 loten
2	VKP_36007_500_00014_00001 VKP_36007_500_00014_00002	09/10/1974 11/03/2008	het verkavelen van een grond in 6 loten verkavelingswijziging
3	VKP_36007_500_00017_00001 VKP_36007_500_00017_00002	15/10/1979 01/04/1983	het verkavelen van grond in 3 loten verkavelingswijziging
4	VKP_36007_500_00020_00001	16/11/1973	het verkavelen van een grond in 3 loten
5	VKP_36007_500_00057_00001	15/03/1965	het verkavelen van grond in 6 loten
6	VKP_36007_500_00103_00001 VKP_36007_500_00103_00002 VKP_36007_500_00103_00003 VKP_36007_500_00103_00004 VKP_36007_500_00103_00005	14/05/1965 21/10/1969 24/04/1974 19/08/1977 1995	verkaveling van 59 loten verkavelingswijziging verkavelingswijziging verkavelingswijziging verkavelingswijziging
7	VKP_36007_500_00164_00001	22/06/2001	verkaveling van 3 loten
8	VKP_36007_500_00166_00001	06/06/1995	het verkavelen van een grond in 14 loten
9	VKP_36007_500_00173_00001 VKP_36007_500_00173_00002 VKP_36007_500_00173_00003	13/06/1973 10/07/1973 12/04/1974	verkaveling van 7 loten verkavelingswijziging verkavelingswijziging
10	VKP_36007_500_00186_00001	14/11/1968	verkaveling van 1 lot
11	VKP_36007_500_00202_00001	29/05/2009	verkavelen van een stuk grond in 6 loten; 4 loten voor gekoppelde bebouwing, lot 5 voor een zone van open-baar groenaanleg, lot 6 wordt uit de verkavelingsvoor-waarden gesloten.
12	VKP_36007_500_00223_00001	20/10/2014	verkaveling van 1 lot bouwgrond voor open bebouwing



PLANNINGSCONTEXT

In de ruimtelijke structuurplannen op de verschillende beleidsniveaus [Vlaams, provinciaal en gemeentelijk] worden uitspraken gedaan die een richtinggevend of bindend kader vormen voor onderhavig ruimtelijk uitvoeringsplan. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de relatie met desbetreffend planniveau.

1 op vlaams niveau

1.1 RSV

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen [RSV] is vastgesteld door de Vlaamse regering op 23-09-1997. 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.

De visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt op kernachtige wijze uitgedrukt in de metafoor 'Vlaanderen open en stedelijk'.

Concreet is het ruimtelijk beleid op Vlaams niveau gericht op:

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

Het RSV vormt het kader voor de provinciale en gemeentelijke structuurplannen en werkt aldus door op het provinciale en gemeentelijke niveau.

Op 12-12-2003 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
- ruimte voor bedrijvigheid anderzijds.

Op 17-12-2010 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 infrastructurele, 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 fysische 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 een secundaire waterweg die een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet vervult.

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

1.2 woningbouw- en woonvernieuwingsgebied

De Vlaamse wooncode voorziet in het afbakenen van woonvernieuwingsgebieden en woningbouwgebieden. Woningbouwgebieden zijn gebieden waarin het Vlaamse Gewest de bouw van nieuwe woningen stimuleert via de uitkering van subsidies en tegemoetkomingen.

Woonvernieuwingsgebieden zijn gebieden waarbinnen grote inspanningen noodzakelijk zijn om de woonkwaliteit te verbeteren.

Bij de vaststelling van de subsidies en tegemoetkomingen die krachtens de Vlaamse wooncode worden toegekend zal rekening gehouden worden met de lokalisatie van de woning, hetzij binnen, hetzij buiten een dergelijk gebied. Uit de wooncode zelf blijkt dat zowel besturen als particulieren aanspraak zullen kunnen maken op de voorziene tussenkomst.

Binnen bepaalde woningbouwgebieden en woonvernieuwingsgebieden worden bijzondere gebieden erkend waarbinnen het recht op voorkoop geldt. Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren.

Het plangebied is integraal gelegen in een woningbouwgebied en deels in een woonvernieuwingsgebied. Er werd geen bijzonder gebied aangeduid.

Bron: RVV Woonvernieuwings- en woningbouwgebieden (VLM, 20/03/2014)

Woonvernieuwingsgebied
Woningbouwgebied

2 op provinciaal niveau

2.1 PRS

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan [PRS] West-Vlaanderen is goedgekeurd bij Ministerieel Besluit van 6-03-2002. 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. 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". In het addendum wordt Ingelmunster binnen de **gewenste nederzettingsstructuur** 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.

Bij het uitwerken van een **gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer** heeft de provincie de opdracht om een selectie te maken van secundaire wegen om het wegennet verder te optimaliseren. Er wordt gekozen voor een verdere subcategorisering van de secundaire wegen in drie types [I, II en III].

Op grondgebied van de gemeente Ingelmunster zijn er volgende selecties:

met betrekking tot de **gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur**:

- het gebied tussen het Rodesgoed, 't Veld en het Merelbos als stimulansgebied kleine landschapselementen
- het kanaal Roeselare-Ooigem 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] als rivier- en beekvallei

met betrekking tot de **gewenste ruimtelijke structuur toerisme en recreatie:**

- de stedelijke gebieden als knooppunt
- het kanaal Roeselare-Leie als toeristisch-recreatief lijnelement

met betrekking tot de **gewenste ruimtelijke structuur verkeer en vervoer:**

- *als secundaire weg categorie 1:*
  - N50: van de N399 [Ingelmunster] tot de R8 [Kortrijk]
  - N399: van de ZW-omleiding, nog aan te leggen [Tielt] tot de N50 [Ingelmunster]
  - N382: van de N43 [Waregem] tot de N 357 [Ingelmunster]
  - N 357: van de N50 tot de N382 [Ingelmunster]

- *als secundaire weg categorie 2:*
  - N50: van kruispunt Kortrijkstraat/siemenslaan [Oostkamp] tot de N399 [Ingelmunster]

met betrekking tot de **gewenste ruimtelijke structuur landschap**:

- het land van Roeselare-Tielt als nieuw landschap
- open ruimteverbinding tussen Ingelmunster en Oostrozebeke

2.2 woonprogrammatie

De netto-woonprogrammatie tot 2022 [1] voor de gemeente Ingelmunster is negatief, er blijkt een aanbodoverschot. De woonprogrammatie voor Ingelmunster werd door de Deputatie goedgekeurd op 27-03-2014.

1 zie bijlage

3 op gemeentelijk niveau

3.1 GRS

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan werd op 19 december 2006 door de gemeenteraad definitief vastgesteld en goedgekeurd door de bestendige deputatie op 19 april 2007.
Hierna wordt beknopt weergegeven wat de krachtlijnen zijn van toepassing voor onderhavig RUP.

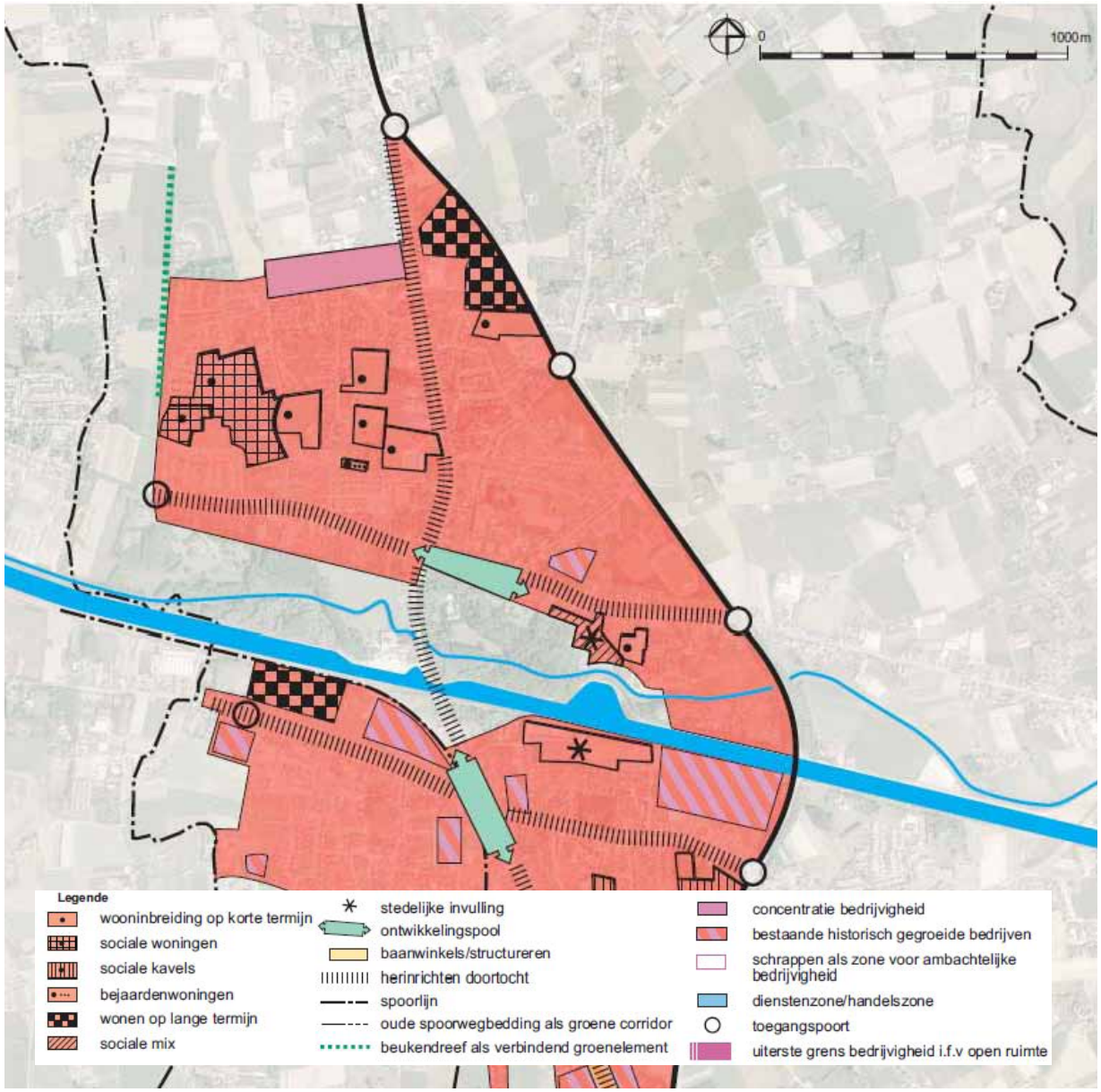
3.1.1 globale toekomstvisie voor Ingelmunster

Ingelmunster wenst vooral voldoende ruimte te creeren 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'.

3.1.2 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.



gewenste ruimtelijke structuur van de entiteit 'Kern Ingelmunster'
bron: gemeente Ingelmunster, GRS

■ **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 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 deels de bestemming woongebied, deels de bestemming ambachtelijke zone [6,6ha] heeft gekregen. Enkel een stockageruimte voor meubelen langsheen de N50d 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 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 eN50 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 gabariet.

■ **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 Meulebekestraat met de Ring samenkomt. Het mobiliteitsplan voorziet verkeersremmende maatregelen alsook het creëren van een poorteffect.

3.1.3 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 relicten 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**

De gemeente duidt 2 zones aan die aangesneden kunnen worden bij een aantoonbare behoefte, en dit op langere termijn. Het betreft ondermeer de ambachtelijke zone uit het BPA Ringlaan-Bruggestraat [gewestplan woongebied].

■ **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

■ **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**

Tegenover een hoge densiteit moet een kwalitatieve inrichting van de woonomgeving staan: een kwalitatieve inrichting van het openbaar domein, met aandacht voor de zwakke weggebruiker, een kwalitatief en duurzaam materiaalgebruik, multifunctioneel gebruik van de publieke ruimte [bv. parking wordt basketbalveld], voldoende groen- en speelvoorzieningen, groenaanplant langs de wegenis, …. staan voorop.

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**

Het is de bedoeling van de gemeente om de nog niet gerealiseerde ingesloten KMO-zone binnen het BPA Ringlaan - Bruggestraat om te zetten in woongebied [= oorspronkelijke bestemming volgens gewestplan].

Dit verlies aan KMO-zone wordt niet gecompenseerd omdat de site dienstig wordt voor wonen. De gemeente ziet bedrijvigheid op deze site niet meer haalbaar omwille van volgende redenen:

- Ingelmunster heeft reeds een bedrijfszoneringsplan dat vrachtverkeer zoveel mogelijk uit het centrum weert,
- de in het BPA voorziene bedrijvenzone heeft een gezamenlijke ontsluiting met een nog te ontwikkelen woonzone, dit is niet wenselijk,
- de gemeente heeft lange tijd moeten ijveren om de ontsluiting van het bedrijventerrein Zandberg zodanig te bekomen dat er rechtstreeks kan aangetakt worden op de N50 en er aldus geen bijkomend verkeer in de Bruggestraat komt. Alsnog een bedrijventerrein ontwikkelen met een ontsluiting via de Bruggestraat gaat in tegen de visie op mobiliteit die de gemeente reeds jaren heeft vastgelegd,
- de gemeente heeft reeds een verbod voor +7,5 ton doorheen het centrum,
- de gemeente heeft acties ondernomen naar makers van GPS-systemen om doortochten doorheen het centrum te vermijden, toch blijft zwaar verkeer doorheen het centrum rijden,
- de gemeente wenst de Bruggestraat op termijn om te turnen naar een lokale weg,
- de gemeente wenst geen bijkomende aansluiting op de N50.

■ **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.

Bijkomend stelt de gemeente dat een nieuwe bedrijvenzone in de onmiddellijke nabijheid van een secundaire weg moet ingeplant worden en dat bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijvenzones de in- en uitrit van de zones dienen geconcentreerd te worden op 1 punt. Rekening houdend met deze visie dient Ringlaan-Bruggestraat herbestemd te worden.

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 uitmaakt 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 N50d**

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 voltooien 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** hebben betrekking op onderhavig RUP:

- lokale ecologische infrastructuur: oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke
- minimale dichtheden: 25 wo/ha Ringlaan - Bruggestraat, Centrum
- te ontwikkelen voor wonen [reservegebieden]: Ringlaan-Bruggestraat
- lokale weg II: Bruggestraat, Elfjulisingel
- bovenlokale route fietsverkeer: as N50 - N50d [Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat], N399 [Meulebekestraat tot aan de Bruggestraat]

ondersteunende **maatregelen en acties** welke van toepassing zijn bij onderhavig RUP:

- opmaak GRUP Ringlaan-Bruggestraat: het betreft een 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.
- beplanten van de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke
- selectie merkwaardige gebouwen of sites met specifieke erfgoedwaarde bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het betreffende gebied
- opleggen verplichtingen bij ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijvenzones [streven naar 1 ontsluiting, zone 30 afdwingen via inrichting, verplichtingen opleggen naar waterbeheer].
- uitbouw fiets- en voetgangersdoorsteken in en tussen de woonwijken

3.2 mobiliteitsplan

Het mobiliteitsplan van de gemeente Ingelmunster werd conform verklaard op 9 februari 2004. Gezien dit plan ouder is dan 5 jaar, werd het onderworpen aan een sneltoets in 2009. Op basis van deze sneltoets werd gekozen voor spoor 3: bevestigen-actualiseren van het gemeentelijk mobiliteitsplan, met als doel het mobiliteitsplan 2004 te toetsen op zijn actualiteitswaarde en richting te geven aan het toekomstige gemeentelijk mobiliteitsbeleid.
De geactualiseerde versie werd vastgesteld door de gemeenteraad van 23-11-2010.

Het beleidscenario van de gemeente Ingelmunster gaat uit van volgende **krachtlijnen**:

- Vanuit mobiliteitsstandpunt is kerninbreiding en het aansluiten van mogelijke nieuwe woongelegenheden en bedrijvigheid op de bestaande bebouwing een stuk interessanter dan het verder versnipperen van de open ruimte.
- Het regionale verkeer [zeker het zware verkeer] dient rondom het centrum afgewikkeld te worden. Dit verkeer kan immers via de N50 naar de N37 of de N36 afgeleid worden en zo naar het hoofdwegennet.
- Het parkeerbeleid gaat uit van het stand-still principe. Er zal veel aandacht besteedt worden aan een goede aanduiding van de grote parkeerlocaties in het centrum. Dit moet er voor zorgen dat deze beter benut worden.
- Het openbaar vervoer dient opgewaardeerd en versterkt te worden.
- De uitbouw van het fietsroutenetwerk met comfortabel en veilig fietsvoorzieningen moet ertoe bijdragen dat meer mensen gebruik zullen maken van de fiets.
- De toepassing van de ondersteunende en flankerende maatregelen moet er eveneens voor zorgen dat meer mensen gestimuleerd worden tot het gebruik van alternatieve vervoerswijzen.

Uitgangspunt:
Ingelmunster verder ontwikkelen als duurzame, leefbare en mobiele gemeente met het faciliteren van voetgangers en fietsers, kwaliteitsverbetering van het openbaar domein door verdere herinrichting van de gemeente en uitbouw van de stationsomgeving als goed bereikbaar multimodaal knooppunt. Dit betekent in eerste instantie het verder zetten van het huidige beleid.

Het mobiliteitsplan 2010 legt de nadruk op de realisatie van een verkeersleefbare en –veilige gemeente.

Het beleidsplan gaat uit van vijf basisdoelstellingen:

- verbeteren van de verkeersleefbaarheid,
- verbeteren van de verkeersveiligheid,
- het in stand houden van de bereikbaarheid van de kernen,
- het vrachtverkeer richten op welbepaalde routes,
- het stimuleren van trein, bus en fiets.

De categorisering der wegen werd herevalueert, en waar nodig bijgestuurd. Met betrekking tot het plangebied wordt de categorisering zoals eerder voorzien, behouden. Aan de vooropgestelde categorisering, wordt het gewenste wegbeeld gekoppeld:

- een lokale weg II: 2x1 profiel. De ontwerpsnelheid zal variëren van de zone waarin men zich bevindt [bebouwd, open, ..]. Bushalte zal voorzien worden op de rijbaan. Het al dan niet voorzien van fietspaden hangt eveneens af van het gebied waardoor de weg loopt [buiten de bebouwde kom:

gescheiden fietspaden, binnen de bebouwde kom aanliggende fietspaden of gemengd].
- lokale weg III: hierbij kan het zowel gaan om wijkstraten als om landelijke wegen en erftoegangswegen. Afhankelijk van de situatie zal een lokale weg III uit 1 à 2 rijstroken bestaan. De ontwerpsnelheid wordt bepaald door het gebied waardoor de weg loopt. De halteplaats voor het openbaar vervoer komt bij een lokale weg III op de rijbaan. Het fietsverkeer is er gemengd met het autoverkeer.

Inzake snelheidsbeleid, wordt buiten de bebouwde kom, ook voor de Ringlaan, een integrale zone 70 vooropgesteld. Een beperkt segment van de N50d wordt ter hoogte van het plangebied
Naast de kern van Ingelmunster, de verschillende schoolomgevingen en woonwijken wordt ook de stationsomgeving op termijn opgenomen in de zone 30.

Acties van toepassing voor onderhavig plangebied:
- aanpassen of extra beveiliging van de fietsvoorzieningen langs de N399 Meulebekestraat tussen de N50d en de N50
- aanleg aanliggende fietsvoorzieningen langs de N50d Bruggestraat
- Beveiligen oversteekbeweging fietsers kruispunt N50 - N50d Bruggestraat
- Beveiligen oversteekbeweging fietsers kruispunt N50 - N399 Meulebekestraat
- Beveiligen oversteekbeweging fietsers kruispunt N50d - N399 Meulebekestraat
- Uitbouw fiets- en voetgangersdoorsteken in en tussen de woonwijken

Momenteel is de gemeente bezig met de opmaak / actualisatie van het verkeerscirculatieplan.

3.3 beleidsvisie trage wegen

Ingelmunster heeft in 2016 een beleidsvisie inzake trage wegen opgesteld. De gemeente wenst in functie van de veiligheid van de zwakke weggebruiker, maar ook in functie van hun waarde voor de open ruimte, het netwerk van trage wegen in eer te herstellen. Dit door het opwaarderen van het huidig net, maar ook door het opnieuw openstellen van in onbruik geraakte verbindingen. Ook alle nieuwe mogelijkheden tot aanleggen van nieuwe trage verbindingen zullen worden benut.

De algemene visie bestaat erin, rekening houdend met de landbouw-economische aspecten, de oorspronkelijke verbindingen uit de atlas der buurtwegen waar mogelijk te herstellen, waar deze een bijdrage bieden aan een functioneel-recreatief netwerk voor fietsers en voetgangers.

Om het netwerk van trage wegen te bereiken, wordt gewerkt op 4 sporen:
- behoud en herwaardering van bestaande, fysisch aanwezige verbindingen,
- onderzoek naar te herstellen verbindingen - heropenen verbindingen,
- afschaffen van fysisch niet meer aanwezige verbindingen die geen meerwaarde of functie hebben,
- optimaliseren van het netwerk door aanvulling met potentiële verbindingen die niet in de atlas opgenomen zijn.

In de overzichtskaart horende bij de beleidsvisie zijn 2 trage wegen gelegen binnen het plangebied opgenomen. Het betreft:
- de Ouden Brugshen Aerde weg als ‘bestaande te behouden’
- het korte segment van de Albrecht Rodenbachstraat als verbinding tussen de N50d Bruggestraat en de Albrecht Rodenbachstraat als ‘verlegd te behouden’.

3.4 toetsingskader woonontwikkelingen

Door de gemeente werd een toetsingskader voor toekomstige woonontwikkelingen [september 2011] opgesteld. Dit kader bestaat uit twee onderdelen.

Enerzijds is er een algemene visie, waarbij nieuwe woonontwikkelingen aan afgetoetst zullen worden bij aanvragen. Naast ruimtelijke elementen komen hierbij ook sociale elementen en het aspect duurzaamheid aan bod. Anderzijds zijn er per nog te ontwikkelen gebied specifieke fiches opgemaakt, waarbij richtdichtheden en bepaalde criteria geformuleerd worden.

Voor de 2 gebiedsdelen gelegen binnen onderhavig RUP:

- W7 - Ringlaan - Bruggestraat Zuid
- W16 - Ringlaan - Bruggestraat Noord

werd dergelijke fiche [2] opgemaakt.

2 zie bijlage

KNELPUNTEN EN POTENTIES

1 knelpunten

- een groot deel van het plangebied is reeds ontwikkeld binnen een vastgelegde structuur. Echter, ca. de helft van dit strategisch gelegen plangebied is op vandaag niet ontwikkeld of onderbenut: een verouderde zonering [waaronder vastgelegd openbaar domein] en verouderde voorschriften weerhouden het gebied van een hedendaagse, meer flexibele invulling;
- hierdoor treft men langsheen de N50 Bruggestraat op bepaalde plekken een eerder lage beeldkwaliteit aan. Het weefsel wordt gekenmerkt door een uiteenlopende typologie; in het noorden eerder residentiële percelen met diepe tuinen tot aan de N50 Ringlaan, naar het zuiden toe een gesloten centrumtypologie. Daartussenin een diffuse strook met zowel vrijstaande en geschakelde bebouwing alsook onbebouwde percelen;
- de achtergelegen bedrijvensite is op vandaag een onderbenutte ruimte en vormt tevens geen aantrekkelijke ruimte;
- de aanleg van het openbaar domein binnen de Rodenbachwijk is eerder verouderd, met een afgeleefde beplanting;
- er zijn weinig natuurlijke elementen op het terrein aanwezig;
- soms weinig kwalitatieve achter- en zijkanten van private kavels ten aanzien van het aanpalende openbare domein: diversiteit in afsluitingen leidt tot een rommelig beeld. Vanop de N50 doet het plangebied aan als een ‘achterkant’ i.p.v. een representatieve inkom tot Ingelmunster.

niet of onderbenut ontwikkeld gebied

2 potenties

- het plangebied kent een strategische ligging nabij de kern van Ingelmunster; gelegen tussen de N50 Ringlaan, de N50d Bruggestraat en de N399 Meulebekestraat, in de nabijheid van voorzieningen [scholen, sportcentrum, handelsapparaat, KMO-zones,...];
- mogelijkheid tot het versterken van het woonweefsel, alsook van centrumgerelateerde voorzieningen;
- overwegend ruimtelijk samenhangende, residentiele woonomgeving binnen de Rodenbachwijk;
- aanwezigheid van enkele doorsteken voor de zwakke weggebruiker binnen de Rodenbachwijk;
- dwars door het plangebied is het tracé van de Heirweg Noord, de zgn. ‘Ouden Brugschen Aerde weg’ gelegen. Het tracé is aangeduid als te behouden trage weg binnen de beleidsvisie trage wegen, het tracé kan aangewend worden om een goede verbinding voor de zwakke weggebruiker richting centrum uit te bouwen;
- in de noordelijke hoek van het plangebied is het relict van het spoortracé Anzegem - Tielt [lijn 73A] gelegen;
- enkele solitair gelegen elementen komen voor binnen het plangebied; de Zandberghoeve, de Zandbergkapel en de Zandbergmolen en kunnen aanknopingspunten vormen voor ontwikkeling;
- de op het terrein aanwezige natuurlijke elementen kunnen zo veel als mogelijk geïntegreerd worden in nieuw aan te leggen groenstructuren;
- door de bedrijfssite mee te integreren in een visie als totaalvisie, kan de omgeving rond de site ook groeien op termijn en zich ontwikkelen

als aantrekkelijke voorzijde tot het achterliggend woongebied;

- op deze wijze kan de ontsluiting van het gebied geschieden via de N50d Bruggestraat [lokale weg type II]. Door de aansluiting op de N50d Bruggestraat kan de afwikkeling van het nieuw gegenereerde verkeer bij voorkeur zo snel mogelijk naar de Ringlaan gestuurd wordt.

GEWENSTE STRUCTUUR

1 visie

1.1 uitgangshouding

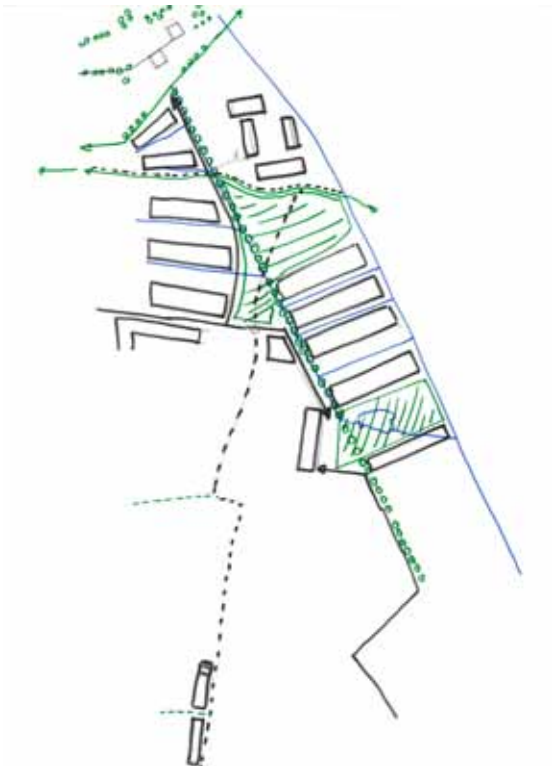
Ingelmunster, gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, wenst het kleinstedelijk karakter van Ingelmunster te versterken door het strategisch gelegen inbreidingsgebied te ontwikkelen met aandacht voor het creëeren van een gediversifieerd woonaanbod, een draagvlak voor voorzieningen en dit met de zorg om de relatie tussen landschap en centrum uit te bouwen. De gemeente wenst niet enkel het bijkomend woonaanbod te realiseren, maar wenst eveneens in te zetten op het benutten van de kernondersteunende potenties van het plangebied en het uitbouwen van relaties.

Op basis van een geïntegreerde aanpak binnen het kader van een workshop, werd voor het gehele plangebied dat op heden nog niet ontwikkeld is, een denkoefening gemaakt en vertaald in een aanzet tot stedenbouwkundige structuurschets.

1.2 doelstellingen

De visie kan worden samengevat in een aantal te realiseren doelstellingen:

- een gebied op termijn laten ontwikkelen binnen een geïntegreerde visie op 'stad' en rand;
- het realiseren van een kernversterkend gebied met een eigen identiteit;
- de ontwikkeling van een gebied waarbij een meerwaarde geboden wordt voor de eigenlijke site, haar onmiddellijke omgeving en het centrum;
- het realiseren van een kwalitatief woonaanbod;
- het aantrekken van verschillende gebruikersgroepen;
- het integreren van een aantal duurzaamheidsprincipes op schaal van het gebied;
- het realiseren van een tijdsperspectief voor deze ontwikkelingen.

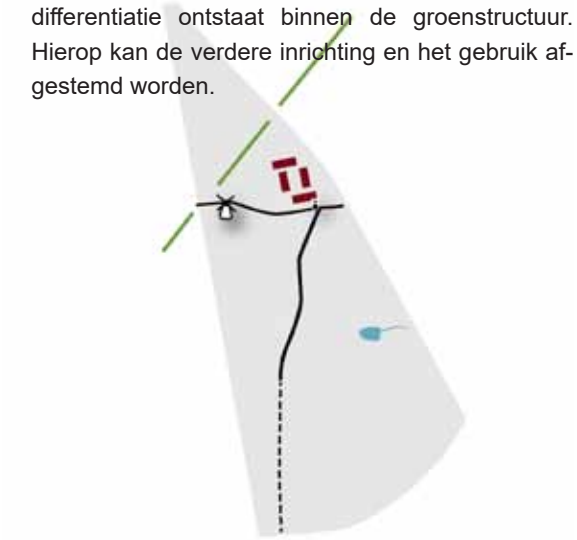


structuurschets workshop

2 inrichtingsprincipes

bestaande structuur, groen en water als ruggengraat

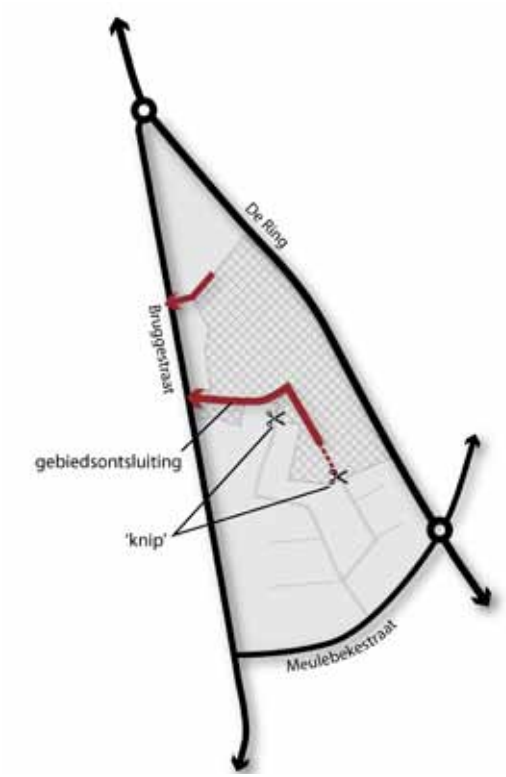
- **behoud van waardevolle bestaande elementen als onderdeel van het projectgebied**
  De 'Ouden Brughschen Aerden Weg' als onderdeel van de historische heirbaan die de verbinding tussen Kortrijk en Brugge vormde, het lineair restant van het spoortracé Anzegem - Tielt, de kapel bij de Zandberghoeve, de Zandbergmolen en de site van de Zandberghoeve, worden **maximaal behouden en geïntegreerd**. Ook het bestaande waterlichaam wordt maximaal behouden. Zowel vanuit ecologisch als cultuur-historisch oogpunt is behoud verantwoord. Deze elementen krijgen een **structurerende rol** binnen de ontwikkeling van het gebied. Het bestaande groen, de historische assen en het waterlichaam worden opgenomen binnen een ruimere parkachtige omgeving waardoor een zekere differentiatie ontstaat binnen de groenstructuur. Hierop kan de verdere inrichting en het gebruik afgestemd worden.



- **centrale, betekenisvolle parkzone met bufferende werking ten aanzien van N50**
  In het plangebied wordt een parkzone ontwikkeld opgespannen aan de N50; dit zorgt ervoor dat alle activiteiten maximaal op de parkzone betrokken worden. Dit geldt zowel voor de visuele beleving vanop de Randweg, waarbij de parkzone **identiteit** verleent aan de site en **beleving** biedt vanuit de omgeving. Dit geldt ook voor de bestaande activiteiten aan de rand [het bedrijventerrein aan de overzijde] als voor de nieuw te ontwikkelen woonwijk. Het park kan op die wijze functioneren als een **publieke ruimte** van lokaal belang wat eveneens bijdraagt aan de leefkwaliteit van de bewoners van de wijk.
  De ontwikkeling van het park vormt aldus een essentiële ingreep in het gebied met een betekenis voor de ruimere stedelijke omgeving.
  De parkzone vormt de **drager** voor de verdere uitbouw van een aangename en groene trage verbinding tussen kern - projectgebied - en open ruimte en vormt zo de schakel tussen het stedelijk gebied en de open ruimte in het noordoosten.

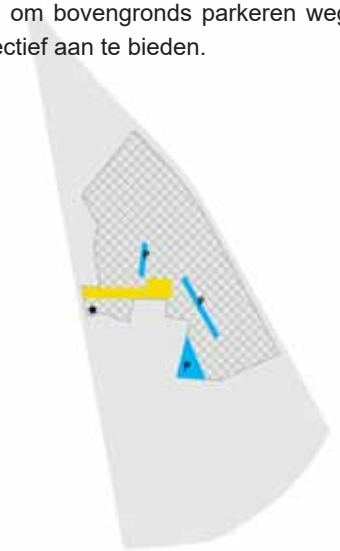
■ ontsluiting & parkeren

- **gebiedsontsluiting via N50d Bruggestraat**
  De nieuw te ontwikkelen woonwijk krijgt een gebiedsontsluiting voor gemotoriseerd verkeer via de N50d Bruggestraat. De ontsluiting wordt opgevat als een gebiedsontsluiting; met andere woorden in functie van de nieuwe ontwikkeling. Tussen de Rodenbachwijk en de ontsluiting via de Bruggestraat wordt er geen doorgaande verbinding voorzien, dit met als resultaat een **verkeersluw projectgebied**. Hiertoe wordt 'geknipt' in het openbaar domein. De woonwijk wordt bewust niet op de N50 ontsloten gezien geen nieuwe kruispunten gecreëerd worden op deze invalsweg.



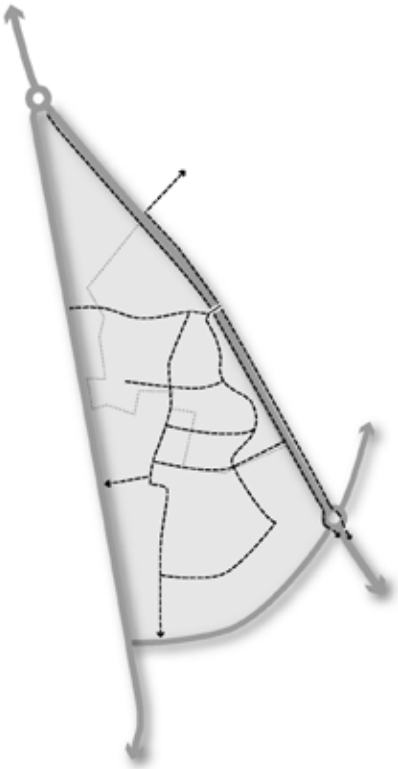
- **toegankelijke openbare ruimte die aanzet tot ontmoeten en die voor iedereen bestemd is**
  De ontwikkeling van het projectgebied gaat uit van duurzame ruimtelijke kwaliteit, zowel op het niveau van de stedelijke ruimte [stedenbouwkundig concept] als op dat van het architectonische vlak. Kwaliteitsvolle publieke ruimte wordt gecreëerd door **identiteit** te ontlenen aan de specifieke context; door te werken met architecturale gehelen ontstaan lobben met een eigen identiteit.
  De toegang tot het projectgebied via de R. Bultynckstraat staat enkel in functie van voetgangers en fietsers en wordt vormgegeven als een plein met multifunctioneel gebruik [speelruimte, visuele as,...] De toegang via de Bruggestraat wordt opgevat als een leesbare toegang met op het scharnierpunt met de trage weg, een pleinruimte. Deze pleinruimte wordt gecombineerd met een veilige oversteek voor langzaam verkeer. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt gescheiden van fiets- en wandelnetwerk wat leidt tot een **autoluw projectgebied** met een toegankelijke publieke ruimte.

- **parkeren wordt geweerd uit het straatbeeld**
  Parkeren wordt maximaal teruggedrongen in de erfstraten en wordt voorzien aan de rand in functie van het multifunctionele gebruik van het openbare domein, het rationeel omgaan met verharde ruimte en de visuele aanblik van het straatbeeld. Dit wordt bereikt door **geclusterd parkeren** te voorzien. Voor wat betreft éengezinswoningen wordt kops parkeren onder de boomstructuur, parallel aan de ontsluiting ingericht. In de oksel aan de achterzijde van de bestaande bebouwingscluster R. Bultynckstraat kan mogelijks een parkeerruimte gerealiseerd worden.
  Door het clusteren van wagens op een parking dient er minder wegenis en autostaanplaatsen in het projectgebied aanwezig te zijn wat de belevingswaarde ten goede komt. Een **wisselgebruik** van de collectieve parkeervoorzieningen ter hoogte van de woon-werkzone behoort ook tot de mogelijkheden. Indien bijkomende parkeerplaats noodzakelijk blijkt, dient deze voorzien als inpandige garage of inpandige carport op de kavel zelf.
  Bij meergezinswoningen wordt verplicht ondergronds parkeren voorzien. Het ondergronds parkeren bij meergezinswoningen kan een opportuniteit vormen om bovengronds parkeren weg te nemen en collectief aan te bieden.



fiets- en wandelnetwerk

- **netwerk van trage wegen en doorsteken in functie van het comfort van de zwakke weggebruiker**
  Als bindend middel tussen de lobben en met de omgeving, aansluitend op het bestaande netwerk wordt het fiets- en wandelnetwerk ophangen aan de groene parkzone ifv maximale beleving. Het STOP-principe wordt nagestreefd: fiets- en wandelnetwerk enkel toegankelijk voor zwakke weggebruiker, gescheiden van het gemotoriseerd verkeer. Het comfort van de zwakke weggebruiker staat centraal.



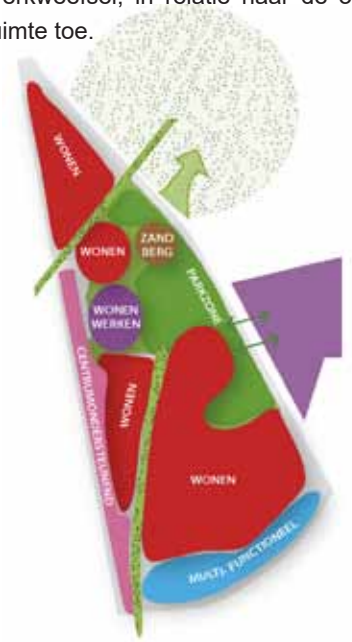
bebouwing

- **accent op de hoek Bruggestraat**
  De rand en de hoek langsheen de Bruggestraat wordt met een hedendaagse architectuur afgewerkt en vormgegeven zodat identiteit geboden wordt voor het gebied. De gebouwen die gelegen zijn aan de Bruggestraat en de nieuwe ontsluitingsweg, dient niet analoog te zijn aan de overige woningen / gebouwen in het lint langsheen de Bruggestraat. De hoek kan fungeren als een merkpunt voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling, met meergezinswoningen als afwerking van het bouwblok.
  Langsheen de as Bruggestraat staat het versterken van de ruimtelijke samenhang en een verdere ontwikkeling als gemengd gebied [met ruimte voor diensten, handel, wonen, bedrijvigheid] voorop.

- **een band met het park**
  Het gabariet van de woonwijk wordt afgestemd op de ruimtelijke context met een mix van grondgebonden en niet-grondgebonden wonen.
  In het zuidelijke deel van de nieuwe ontwikkeling, wordt aansluitend op de bouwblokken langsheen de R. Bultynckstraat en de Rodenbachstraat, een zachte overgang gecreëerd. De woningen richten zich op het zuiden of naar het park. Aangewezen woningtypologie zijn rijwoningen / gestapelde volumes. Hoger bouwen [tot 3 bouwlagen], minder diepe kavels gezien de parkstructuur, voordeel van een gunstigere lichtinval benutten met inpandige terrassen.
  Meergezinswoningen oriënteren zich steeds op een groene ruimte als onderdeel van een park of begeleiden een pleingeheel.

- densiteit: min. 25 woningen per ha - hogere dichtheden nabij open ruimte - lagere aansluitende bij bestaande woonomgeving
- het landbouwbedrijf transformeert geleidelijk tot collectieve woonvorm, stadslandbouw, ...
- bedrijvigheid transformeert naar een combinatie van woon/werkomgeving
- de site thv wasserij transformeert naar [bejaarden]woningen

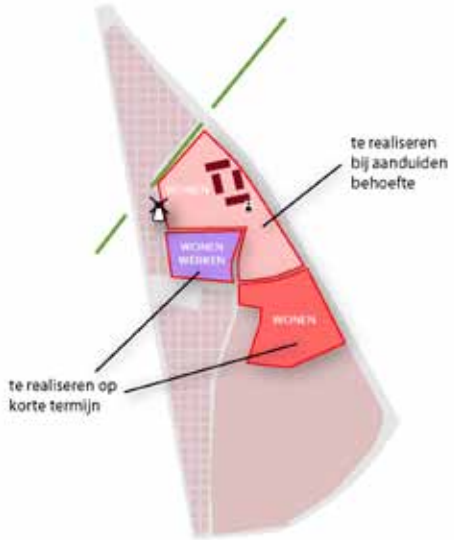
- **functies**
  Langsheen de Bruggestraat en de Meulebekestraat worden met het wonen verenigbare activiteiten verder gestimuleerd en ondersteund, naast het wonen. Binnen de Rodenbachwijk worden de éengezinswoningen bestendigd, waarbij kleinschalige nevenbestemmingen mogelijk zijn. Binnen de nieuwe woonomgeving worden dezelfde kleinschalige nevenbestemmingen toegelaten. De bestaande bedrijvensite transformeert naar een gemengde woon/werkomgeving. De omliggende functies kunnen maximaal op de parkzone betrokken worden gezien de parkzone een schakel vormt tussen het bestaand weefsel en in de verdere uitbouw van het woon/werkweefsel, in relatie naar de omliggende open ruimte toe.



■ faseerbaar

Het plan voor de woon/werkinbreiding dient zo te worden opgesteld dat het project uitgevoerd kan worden in fases. Dit is noodzakelijk gezien enerzijds de omvang en gezien anderzijds de behoefte aangetoond dient te worden voor de ontwikkeling van die gebiedsdelen die op heden bestemd zijn als ambachtelijke zone maar niet voor die activiteit gebruikt worden. Garanties m.b.t. de samenhang dienen geboden te worden, waarbij tevens de woondichtheid bewaakt dient te worden. Bij de fasering wordt rekening gehouden met volgende aspecten:

- de aanpak van de infrastructuur in de wijk
- een gespreide aanpak van het creëeren van het nieuwe woningaanbod & het aanbieden van diverse woonvormen
- de samenhang van het openbaar domein



3 inrichtingsvoorstellen

Onderstaande mogelijke inrichtingsvoorstellen illustreren op welke wijze de stedenbouwkundige structuurschets verder kan worden ingevuld.

PLANOPBOUW

Uitgaande van de gewenste structuur, de doelstellingen en de inrichtingsprincipes voor de diverse onderdelen van het plangebied, omvat het grafisch plan diverse bestemmingsgebieden.

Het RUP richt zich op het vastleggen van de krachtlijnen voor het gebied zodat de ruimtelijke invulling ervan een meerwaarde kan betekenen voor het plangebied. De mogelijke inrichting van het gebied wordt gekaderd binnen zoneringen die in de voorschriften verder gedetailleerd worden. De voorschriften wensen een aantal inrichtingsprincipes ruimtelijk en juridisch vast te leggen teneinde een goede ruimtelijke ordening tot stand te brengen, dit met het oog op de woon-, leef- en omgevingskwaliteit, en met de nodige aandacht voor flexibiliteit bij toekomstige invullingen.

1 doorwerking toetsingskaders naar RUP-niveau

De ruimtebepalende randvoorwaarden voortvloeiende uit de gemeentelijke toetsingskaders worden verankerd in het RUP;

■ **nood aan een globale visie**

De globale inrichtingsprincipes en ruimtelijke concepten aangereikt op de workshop, werden verder uitgekristaliseerd. Op basis van deze inrichtingsprincipes werden enkele mogelijke invullingen geconcipeerd voor het volledige plangebied [KT / LT].
De ruimtebepalende randvoorwaarden worden verordenend verankerd in het RUP.

Deze ruimtebepalende randvoorwaarden zijn:

- de minimale te realiseren dichtheid
- de te hanteren normen inzake het stallen van auto's en fietsen
- de principes rond het parkeren [verharde ruimte vermijden, maximaal aan de rand / geclusterd,...]
- de ontsluiting van het gebied / knip [verharding vermijden, minimaal profiel hanteren, ...]
- de doorwaadbaarheid voor de zwakke weggebruiker, de toegankelijkheid [shortcuts, aansluiten op bestaande net,..]
- de te realiseren collectieve voorzieningen: aandeel park, gekoppeld aan de doorwaadbaarheid,...
- de functies, typologieën, bouwhoogtes, minimale norm aangaande meergezinswoningen in functie van gedifferentieerd aanbod

In de verordenende voorschriften van het RUP wordt vastgelegd dat de ontwikkeling van een projectzone dient te gebeuren op basis van een algemene inrichtingsstudie. Deze bestaat uit een globaal inrichtingsplan en bijhorende inrichtingsnota. Het globaal inrichtingsplan dient opgemaakt conform de verordenende randvoorwaarden van het RUP.

Bij de ontwikkeling van de woonwijk dient aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit. Hiertoe zijn de minimaal aan te geven elementen en specifieke creteria verordenend opgenomen.

■ **de bestaande ruimtelijke structuur als basis**

Het verankeren van een verkavelingsontwerp in de bestaande ruimtelijke structuur is essentieel.
Het 1e ruimtelijk inrichtingsprincipe is hierop gebasseerd: de bestaande structuur, groen en water als ruggengraat.
Landschappelijke integratie en integratie van het landschap is een basis voor het bekomen van de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De wijk gaat de interactie aan met het omliggend landschap, waarbij de wijk zelf wordt opgebouwd aan de hand van een landschappelijk frame.
De randvoorwaarden en inrichtingsprincipes voortvloeiende uit de workshop en naderhand verder verfijnd, worden doorvertaald en vastgelegd aan de hand van normen en inrichtingsprincipes, maar met voldoende ontwerpvrijheid.

■ **ontwikkeling is opportuniteit**

De verouderde zoneringen worden aangepakt. Een flexibelere invulling wordt mogelijk gemaakt waardoor een groot deel van de bestaande knelpunten verdwijnen.

■ **kwalitatief verdichten**

Binnen de wijk wordt een gevarieerd typologisch woonaanbod voorzien, steeds binnen het concept 'wonen in het groen': geschakelde grondgebonden ééngezinswoningen op kleine kavel, uiteenlopende vormen van geschakeld / gestapeld wonen, meergezinswoningen. Dit aanbod speelt in op de wensen van verschillende doelgroepen waardoor een sociale mix bekomen wordt in de woonwijk.

Er wordt ingezet op een maximale verblijfskwaliteit. Daartoe wordt collectief parkeren voorzien waardoor de aanleg van een openbare gemeenschappelijke voortuinstrook [semi-publiek groen] mogelijk wordt gemaakt; dit vermijdt het aanleggen van opritten en de aanblik van geparkeerde wagens in de erfstraten, waardoor ruimte vrijkomt voor ontmoeten. Aansluitend op de collectieve parkeervoorziening wordt een collectieve wasplaats voor auto's aangeboden.
Bij meergezinswoningen wordt uitgegaan van ondergronds parkeren; dit kan een opportuniteit vormen om bovengronds parkeren weg te nemen en collectief aan te bieden, zodat bovengronds ruimte vrij komt.
Een wisselgebruik van de parkeervoorzieningen ter hoogte van de woon-werkzone behoort ook tot de mogelijkheden.
Binnen de architecturale clusters van woongelegenheden, hoort tevens het clusteren van bergingen. Individuele tuinbergingen worden niet opgericht binnen de nieuwe wijk.

■ **de publieke ruimte is de drager van de verkaveling**

De ruimtelijke basisprincipes zijn hierop gebaseerd. De woonwijk dient te getuigen van een ruimtelijke kwaliteit en een uitgesproken relatie met het [stedelijk] landschap en het omringende groen. Dit komt de identiteit van de wijk, de verblijfskwaliteit en de beeldkwaliteit ten goede. Het zachte verkeer krijgt een prominente rol binnen de nieuwe ontwikkeling; hiertoe wordt het bestaande padennetwerk verder uitgebouwd en versterkt. Dit betekent een uitnodigende toegankelijkheid van het openbare domein dat er op aansluit. Op scharnierpunten wordt een plein met onthaalfunctie gecreëerd, geënt op het landschappelijk frame.

Door het concept 'wonen in het groen' ontstaat er grote contactoppervlakken tussen het woonweefsel en het omliggend landschap. De openbare ruimte sluit immers onmiddellijk aan op het voorgevelvlak van de woongelegenheden. Door kwalitatief verdichten, ontstaat een groot aanbod aan diverse groene ruimtes: private tuin / terras, semi-publieke ruimte en gemeenschappelijke ruimtes. De collectieve voorzieningen [wijkgroen, semi-publiek groen] vormen ontmoetingsplekken en versterken de sociale cohesie in de wijk. Collectieve groene ruimtes die op een diverse wijze ingericht kunnen worden; als plukboomgaard, als ligweide, als speelruigte, als plein ifv het ontmoeten, ...

■ **mobiliteit van een autoluwe wijk**

Duurzame mobiliteit gaat uit van het principe eerst stappen, dan trappen, vervolgens openbaar vervoer en tenslotte het individueel gemotoriseerd verkeer.

Zoals eerder aangehaald krijgt het zachte verkeer een prominente rol binnen de nieuwe ontwikkeling. Er wordt een verkeersveilige verbinding voor fietsers en voetgangers uitgebouwd richting centrum, er wordt aangetakt op bestaande paden en er worden shortcuts voorzien binnen de nieuwe wijk. Het uitbouwen van het trage wegennet versterkt tevens het recreatief aanbod en de beleving.

Door het verknopen naar de Bruggestraat en de Meulebekestraat, wordt de ontwikkeling geënt op de busverbindingen.
De bereikbaarheid van de woningen per auto wordt gewaarborgd, maar zonder dat die de bepalende factor is van de ontwikkeling.
De wijk wordt opgebouwd door het voorzien van 1 gebiedsontsluiting via de Bruggestraat met een verkeersregime van 30km/u, waarop enkel doodlopende woonstraten en pleinen aantakken die een verblijfskarakter krijgen.

Het uitgangspunt bij nieuwe ontwikkeling is geen parkeren toelaten in het straatbeeld behoudens op de collectief ingerichte ruimtes. Ter hoogte van de collectieve voortuinstrook wordt parkeren in de straat vermeden. Bijkomende parkeerplaatsen zijn desgewenst mogelijk als inpandige garage / carport, of aangeboden middels ondergronds parkeren.

In functie van het gebruikcomfort en het pesticidevrij beheer wordt geopteerd om fiets- en voetgangersverbindingen in een duurzaam materiaal uit te voeren zoals betonverharding. Parkeervoorzieningen worden in functie van maximale infiltratie, voorzien in grasdallen.

■ **openbaar groen meer dan groen alleen**

De centraal te ontwikkelen parkzone met z'n groene verbindende assen langsheen de trage wegen, vormt het frame van de ontwikkeling. Deze structuur is de basis voor een kwalitatieve woonomgeving en geeft de locatie een identiteit en uitstraling.

Door het concept 'wonen in het groen' ontstaan er grote contactoppervlakken tussen het woonweefsel en de openbare ruimte; de publieke ruimte sluit immers onmiddellijk aan op het [voor]gevelvlak van de woongelegenheden. Aandacht voor een kwalitatieve vormgeving met oog voor functionele invulling en het verhogen van de biodiversiteit van de site, zijn uitgangspunten. Door het ontwikkelen van een samenhangende groenstructuur, leidt dit tot een verhogen van de biodiversiteit van zowel fauna als flora, gezien de eerdere monocultuur [maisteelt] op heden.

De collectieve voorzieningen [wijkgroen, semi-publiek groen] vormen ontmoetingsplekken en versterken de sociale cohesie in de wijk. Deze collectieve groene ruimtes worden op diverse wijze ingericht; als plukboomgaard, als gedeelde moestuin met gemeenschappelijke compostberging, als speelruigte, als verbindende ecologische corridor, ...

■ **kleine aandachtspunten om beeldkwaliteit te verbeteren**

Voorliggende wordt op volgende wijze doorvertaald in het RUP:

- uniforme soortenkeuze erfafscheidingen: bv. [gemengde] streekeigen haag, minimaal voor de delen die grenzen aan het openbaar domein en/of zichtbaar zijn vanaf het openbaar domein. [Uitgesloten zijn zeildoeken, houten tuinschermen, draadafsluiting met tuinlamellen, kunsthagen, ...]
- collectieve voortuinstroken; uniform vormgegeven.
- eénduidige soortenkeuze voor publiek domein.

■ **ruimtelijke criteria - op niveau van de woningen**

- verschillende types van woningen [clusters, meergezinswoningen, koppelbouw,...] ; Stapelen, tot 3 bouwlagen - teruggetrokken 4e bouwlaag.
- levenslang wonen - meegroeiwoningen, aanpasbare woningen
- compact bouwen

■ **duurzame criteria**

- **aandacht voor een duurzame waterhuishouding**
  - verplicht hergebruik van regenwater: wettelijke verplichting
  - niet-waterdoorlatende verharding wordt tot een minimum beperkt. Collectieve parkeervoorzieningen worden in gras aangelegd 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 [evenwel met voldoende beveiliging voor kinderen] krijgen de voorkeur op ondergrondse alternatieven waarvan de werking minder zichtbaar is en minder makkelijk te controleren valt
  - gebruik van [extensieve] groendaken [biodiversiteit]

- **energie**

Duurzaam bouwen en energiezuinig bouwen geschiedt nu voornamelijk op vlak van de individuele woning. Willen we de milieu-impact van wonen aanpaken, dan moet dit op grotere schaal gebeuren. Het voorzien van bv. een collectief warmtenet gevoed door bv. een warmtepomp,..

- **materiaalgebruik**
  - de impact op het milieu wordt beperkt tot een minimum in termen van afvalstoffen, emissies en lozingen, en er wordt gekozen voor materialen met een geringe ecologische voetafdruk, werfhinder,...
  - platte of licht hellende daken die niet voor zonne-installaties gebruikt worden, dienen bij voorkeur van groen voorzien
  - ter bevordering van de biodiversiteit worden aanplantingen met inheemse soorten, bijvriendelijke beplanting, hoogstammige bomen,... voorzien
  - collectieve ruimte ifv. composteren van groenafval, collectieve ruimte voor inzamelsysteem afval, collectieve wasplaats auto's

■ **stedenbouwkundige verordening inzake parkeren en stallen van auto's en fietsen**

Er wordt voor wat betreft het stallen van auto's en fietsen, verwezen naar de criteria en normen opgenomen in deze verordening.

Specifiek naar het voorzien van parkeerplaatsen voor wagens betekent dit dat voor grondgebonden eengezinswoningen de norm van 1 parkeerplaats aangehouden wordt.

Voor wat betreft meergezinswoningen wordt de vooropgestelde norm van 1,5 parkeerplaats per woongelegenheid aangehouden.
De verplichte parkeerplaatsen worden bij voorkeur collectief ingericht.
Indien de minimum norm van 1 parkeerplaats niet voldoende blijkt, dan dient deze voorzien als inpandige garage of inpandige carport op de kavel zelf, of als unit bij een ondergrondse infrastructuur.
Bij meergezinswoningen / urban villa's wordt ondergronds parkeren voorzien.

Aangaande bergruimte voor fietsenstalplaats wordt de norm voor meergezinswoningen opgetrokken naar 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheid [i.p.v. 1 zoals voorzien in kader].
Bij eengezinswoningen wordt, waar geen berging op eigen kavel voorzien is, een collectieve ruimte ingericht waarbij een norm van 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheid gehanteerd wordt– of dient op eigen kavel een berging opgericht in een architecturaal concept ingebed.

■ **stedenbouwkundige verordening met oog op het versterken van de woonkwaliteit**

Met betrekking tot kwaliteits- en oppervlaktenormen voor appartementen wordt verwezen naar bovenstaande verordening.

2 zonering

2.1 art. 1: centrumbebouwing

■ **kenmerken**

De bebouwing langsheen de N50d Bruggestraat vanaf de hoek met de Meulebekestraat tot aan de zijtak Bruggestraat richting Zandberghoeve, wordt opgenomen in de zone voor centrumbebouwing.

In bestaande toestand wordt dit segment gekenmerkt door een aaneengesloten bebouwingsvorm aansluitend op het centrum van Ingelmunster, meer naar het noorden komt een meer diffuse vorm voor met halfopen tot open bebouwing waartussen nog braakliggende ruimtes. Qua functies wordt deze as gekenmerkt door het voorkomen van enerzijds wonen onder de vorm van zowel éengezins- als meergezinswoningen, anderzijds komen er een aantal centrumondersteunende functies voor.

■ **opzet**

De gesloten bebouwingsvorm geeft ruimtelijk uiting aan de aansluiting op de kern en wordt om deze reden dan ook gehandhaafd. In het RUP wordt ernaar gestreefd om het kernondersteunend karakter verder te ondersteunen.

De afbakening van deze zone gebeurt op basis van de bestaande perceelsgrenzen.

■ **bestemming**

Deze zone voor centrumbebouwing is bestemd voor wonen [zowel éengezins- als meergezinswoningen], alsook voor met het wonen verenigbare activiteiten zoals lokale handel, kantoren, diensten, horeca, vrije en intellectuele beroepen, toeristische logies, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen en socio-culturele voorzieningen. Deze bestemmingen kunnen enkel gerealiseerd worden voor zover wordt overschreden, er geen abnormale hinder gegenereerd wordt naar de omliggende woonomgeving en de privacy gerespecteerd wordt.
Deze toegelaten functies kaderen binnen de visie van het GRS voor de entiteit 'Kern', waarbij kernversterking het uitgangspunt is. Het voorzien van meergezinswoningen langsheen de historische invalsweg naar het centrum van Ingelmunster wordt eveneens als ontwikkelingsperspectief voorzien.

2 gebouwen met erfgoedwaarde [de Zandbergmolen en de arbeiderswoning Bruggestraat 142] worden specifiek aangeduid, waarbij de erfgoedwaarde behouden dient te worden.

De deelzone 'bedrijvigheid' wordt als overdruk boven op de zone voor centrumbebouwing voorzien, met het oog op het bestendigen van de bestaande verweven lokale bedrijfsactiviteit op deze locatie. Het doel van deze deelzone in overdruk is om specifiek voor deze site beperkte mogelijkheden te bieden in functie van de bestaande bedrijvigheid; enkel een beperkte functionele uitbreiding is toegelaten. Bij stopzetting dient bij reconversie van de site de fiets- en voetgangersdoorsteek art. 11 gerealiseerd te worden.

Met de inrichtingsvoorschriften worden er voldoende mogelijkheden geboden om in te spelen op de hedendaagse context, doch zonder afbreuk te doen aan het kenmerkende straatbeeld en het bestaande weefsel.

■ **typologie en inplanting**

- aaneengesloten bebouwingsvorm is het uitgangspunt
  - voor de percelen voorzien van de aanduiding 'specifieke voorschriften' is een andere bebouwingsconfiguratie mogelijk; waarbij volumes in een open structuur voorzien kunnen worden
- samenvoegen van percelen i.f.v. kwalitatief verdichten is mogelijk
- inplanting: op de rooilijn; de inplanting van aanpalende gebouwen is richtinggevend
  - uitzondering voor wat betreft hoofdgebouwen in tweede bouworde, alsook bij reconversie van de deelzone 'bedrijvigheid'
  - ter hoogte van de nieuwe ontsluitingsweg: uiterste bouwlijn aangegeven op het grafisch plan, in lijn met het zijgevelvlak van het hoofdgebouw in aanpalende zone
- bebouwingspercentage: gezien op bepaalde plaatsen vrij grote en diepe perceelstructuur wordt een max. bebouwingspercentage opgenomen: max. 70%, min. 20% van het onbebouwde perceel sdeel dient als tuin ingericht. Er wordt een bebouwingspercentage van 70% voorzien teneinde in dit centrumweefsel de nodige verdichtingsmogelijkheden toe te laten, o.a. i.f.v. ruimtelijk rendement.
  - uitzondering in geval van percelen <200m²
- bouwlagen en dakvorm: max. 3 bouwlagen, eventueel vermeerderd met 2 onderdakse bouwlagen, dakvorm van het hoofdvolume is verplicht hellend
  - gebouwen in tweede bouworde: de bestaande bouwhoogte is de maximaal toegelaten bouwhoogte
  - ter hoogte van de aanduiding 'specifieke voorschriften' is binnen het gabarit van 3 bouwlagen en een dak, een afwerking als 3 bouwlagen met plat dak toegelaten [45° regel van toepassing]
- bouwdiepte gelijkvloers vrij, mits randvoorwaarden [de dimensionering mag ondermeer geen duidelijk aantoonbare hinder veroorzaken voor de aanpalenden [naar lichtinval, slagschaduw, visuele hinder,...]. Op verdiep max. 15,00 m.
- dakvorm, kroonlijst en materialen van de zichtbare gevels dienen harmonieus aan te sluiten met de aanpalende gebouwen
- parkeren: bij meergezinswoningen en bij aan het wonen verenigbare activiteiten, dient op eigen terrein [fiets]parkeergelegenheid voorzien te worden.
- mobiliteitsaspect: dient verduidelijkt bij meergezinswoningen en bij aan het wonen verenigbare activiteiten [>200m² bvo]
- bijgebouwen: dienen bij het oprichten van meergezinswoningen steeds deel uit te maken van het totaalconcept

2.2 art. 2: residentieel wonen

■ **kenmerken**

2 gebiedsdelen binnen het plangebied worden opgenomen in een zone voor residentieel wonen. Het betreft enerzijds de percelen in de noordelijke hoek begrepen tussen de N50d Bruggestraat en de N50 Ringlaan. Deze zone omvat voornamelijk open tot halfopen bebouwing met diepe percelen tot aan de N50 Ringlaan.
Anderzijds betreft het de bestaande bebouwing binnen de Rodenbachwijk, waarbij 2 structuren te onderscheiden zijn; voornamelijk open bebouwing ter hoogte van de R.Bultuynckstraat, rondheen de Albrecht Rodenbachstraat een ruimere mix van zowel open, half-open tot geschakelde typologie, waarbij een groepsbouwtypologie voorkomt.

■ **opzet**

Binnen deze zone wordt gestreefd naar een evenwicht tussen een goede ruimtelijke ordening met verantwoorde mogelijkheden voor nieuwbouw alsook voor verbouwingen van bestaande woningen en dit in functie van het behoud van de ééngezinswoningen.

Er worden met de inrichtingsvoorschriften voldoende mogelijkheden geboden om in te spelen op de hedendaagse context, doch steeds met respect voor de eigenheid van het bestaande weefsel. Meergezinswoningen zijn niet toegelaten.

Om het wijkkarakter te benadrukken, wordt er geopteerd om de voortuinstroken maximaal als groene voortuinstrook in te richten. Op deze wijze wordt een bijdrage geleverd aan de algemene beeldkwaliteit van de wijk en de buurt. Ook voor wat betreft het visueel-esthetisch aspect vanaf het openbare domein, wordt er geopteerd om afsluitingen grenzend aan of zichtbaar vanaf het openbaar domein, als groene, streekeigen haag te voorzien.
Inzake afzonderlijke bijgebouwen / carports wordt gelet de eerder kleine perceelsstructuur, de grootte van de bijgebouwen beperkt.

De afbakening van deze zone gebeurt op basis van de bestaande perceelsgrenzen en op basis van de vergunde toestand.

■ **bestemming**

De zone 'residentieel wonen' wordt bestemd in functie van het wonen onder de vorm van ééngezinswoningen en zorgwoningen.

In nevenbestemming zijn vrije en intellectuele beroepen, kleinschalige diensten en kleinschalige thuiskan-

toorfuncties toegelaten, alsook handel. Dit voor zover de nevenbestemming op maat van en inpasbaar is in de omgeving, niet hinderlijk is voor de woonbuurt en de privacy gerespecteerd wordt.

Voor wat betreft het gedeelte gesitueerd tussen de N50d Bruggestraat - N50 Ringlaan en de op termijn te ontwikkelen nieuwe wegenis, worden de functies zoals voorzien in nevenbestemming, toegelaten als hoofdbestemming en dit zonder verplichte aanwezigheid van een woonfunctie.

■ **typologie en inplanting**

- open tot halfopen bebouwingstypologie. Een halfopen tot geschakelde bebouwingstypologie wordt voorzien binnen de deelzone 'overwegend aaneengesloten bebouwing'
- samenvoegen van percelen i.f.v. kwalitatief verdichten onder de vorm van half-open en geschakelde bebouwing is mogelijk
- inplanting: de inplanting van aanpalende gebouwen is richtinggevend voor wat betreft de inplanting t.a.v. de rooilijn
  - voor bestaande gebouwen in tweede orde wordt de inplanting specifiek afgetoetst aan de plaatselijke context. Ten aanzien van de rooilijn N50 dienen hoofdgebouwen ingeplant op min. 10,00 m.
- bebouwingspercentage: gezien diverse grootordes van percelen, wordt een max. bebouwingspercentage opgenomen in relatie met grootorde percelen. Bij percelen < 400m² dient min. 40% van het onbebouwde perceelsdeel als tuin ingericht te worden en is onverhard. Bij percelen 400 - 600m² minstens 50%, en voor percelen >600 m² minstens 70%.
- bouwlagen en dakvorm: max. 2 bouwlagen, en dakvorm vrij te bepalen. In geval van koppelbouw dient de dakvorm maximaal aan te sluiten op aanpalend gebouw.
- architecturaal voorkomen: bij geschakelde bebouwing dient bij aanbouw / verbouwing de dakvorm, kroonlijst, alsook de materialen afgestemd op het karakter en verschijningsvorm van het geclusterd volume.
- voortuinstroken dienen ingericht te worden als groenzone, slechts de strikt noodzakelijke functionele verharding is toegelaten.
- afsluitingen dienen ten aanzien van of zichtbaar vanop het openbaar domein, opgericht als streekeigen haag. Voor wat betreft de overige perceelsdelen, niet zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen toegelaten.
- specifieke bepalingen i.f.v. carport / bijgebouwen worden opgenomen, waarbij een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m² aangehouden wordt

2.3 art. 3: stedelijk reservegebied

■ **kenmerken**

Het betreft het gebied rond de Zandberghoeve, de niet als KMO ingerichte en aangewende percelen welke momenteel in gebruik zijn ten behoeve van de landbouw.

■ **opzet**

Deze niet-ontwikkelde gronden, op het vigerend BPA bestemd als KMO-zone, worden gevrijwaard van bebouwing in functie van een woonontwikkeling op langere termijn, dit in overeenstemming met de gewenste structuur van de entiteit 'Kern' zoals voorzien in het GRS.

Het gebied wordt gereserveerd als een stedelijk reservegebied, waarbij mits een nieuw planinitiatief, het gebied op termijn ontwikkeld kan worden.

■ **bestemming**

Het gebied wordt bestemd als stedelijk reservegebied voor wonen, alsook voor de daaraan verwante activiteiten en voorzieningen en infrastructuur, in functie van toekomstige behoeftes.
In afwachting van realisatie, kan het gebied een agrarisch gebruik kennen, met uitzondering van het oprichten van gebouwen of vergelijkbare constructies.
Tevens is in afwachting van en vooruitlopend op de realisatie van het gebied iedere vorm die kan bijdragen aan de toekomstige [her]ontwikkeling van deze beoogde stedelijke ruimte, in functie van een tussentijds gebruik ten behoeve van de gemeenschap, mogelijk. Hierbij wordt gedacht aan bv. volkstuincomplex, CSA, gemeenschapsruimte, kunstplatform, ...
Het tijdelijk gebruik mag evenwel geen belemmering vormen om de latere beoogde ontwikkeling van het gebied te kunnen realiseren.

De kapel bij de Zandberghoeve wordt aangeduid voorzien van een specifieke aanduiding, waarbij behoud van dit kappelletje voorop staat.

2.4 art. 4: multifunctionele zone

■ **kenmerken**

De Meulebekestraat is op wandelafstand van de Markt gelegen, de bebouwing binnen onderhavige zone wordt gekenmerkt door gedifferentieerde bebouwing op traditionele tot vrij grote percelen en het voorkomen van eengezinswoningen met diverse functies.
Aan de overzijde van de weg hebben zich recentelijk een aantal ontwikkelingen voltrokken, welke inzake

typologie en functietoekenning, afgestemd zijn op het opnemen van een kernondersteunende rol.

■ **opzet**

De N399 Meulebekestraat is binnen het mobiliteitsplan van de gemeente geselecteerd als een lokale weg type II, daarnaast is de weg ook aangeduid als functionele fietsroute en wordt de weg aangedaan door het aanbod van de Lijn. Het is wenselijk deze weg verder uit te bouwen afgestemd op deze selecties, in relatie tot het centrumweefsel en zijn ligging ten aanzien van het omliggend weefsel. Een verdere verweving en ondersteuning van functies evenals een gericht toelaten van stapelbouw, is hier wenselijk, doch mits rekening te houden met specifieke [omgevings]kenmerken.
De afbakening van deze zone gebeurt op basis van de bestaande perceelsgrenzen.

■ **bestemming**

De zone is bestemd als multifunctionele zone waarbij wonen [zowel eengezinswoningen, meergezinswoningen als stapelbouw] en met het wonen verenigbare activiteiten zoals lokale kleinhandel, kantoren, diensten, vrije en intellectuele beroepen toegelaten zijn. De aan het wonen verenigbare activiteiten worden beperkt in opervlakte tot max. 350m² en kunnen slechts gerealiseerd worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de woonomgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar en niet hinderlijk is voor de omgeving en de privacy gerespecteerd wordt.

■ **typologie en inplanting**

- zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woongelegen zijn toegelaten in een open tot aaneengesloten typologie
- samenvoegen van percelen i.f.v. kwalitatief verdichten is mogelijk, splitsen is eveneens mogelijk
- inplanting: op min. 5,00 m van de rooilijn, op min. 8,00 m van art. 11
- bebouwingspercentage: max. 35%, min. 50% van het onbebouwde perceelsdeel dient ingericht als tuin en is onverhard
- bouwlagen en dakvorm: max. 2 bouwlagen, eventueel aangevuld met een dak. Dakvorm is vrij.
- gelijkvloerse bouwdiepte max. 20,00 m, op de verdieping max. 13,00 m
- architecturaal voorkomen: hoogwaardige architectuur, sobere vormentaal met een open, transparante architectuur die het straatbeeld ondersteunt
- parkeren: ten behoeve van de voorziene woongelegenheden en bij de aan het wonen verenigbare activiteiten, dient op eigen terrein [fiets]parkeergelegenheid voorzien te worden
- mobiliteitsaspect: dient verduidelijkt bij meergezinswoningen en bij aan het wonen verenigbare activiteiten
- afsluitingen dienen ten aanzien van of zichtbaar vanop het openbaar domein, opgericht als streekeigen haag. Voor wat betreft de overige perceelsdelen, niet zichtbaar vanaf het openbaar domein zijn enkel duurzame, esthetisch verantwoorde materialen toegelaten
- specifieke bepalingen i.f.v. carport / bijgebouwen worden opgenomen, waarbij een maximale gezamenlijke oppervlakte van 40m² aangehouden wordt
  - bijgebouwen dienen bij het oprichten van meergezinswoningen steeds deel uit te maken van het totaalconcept

2.5 art. 5: stedelijke woonprojectzone

■ **kenmerken**

Het gebied betreft een op heden onbebouwd terrein in gebruik door de landbouw. De terreinen zijn gelegen in de oksel begrepen door enerzijds bebouwing langheen de Albrecht Rodenbachstraat, anderzijds door de bebouwing langs de Robert Bultuynckstraat. Oostelijke begrenzing vormt de N50 Ringlaan.

■ **opzet**

Het vigerend BPA Ringlaan-Bruggestraat voorziet voor betrokken zone een structuur waarbij het wegenisontwerp, de publieke groenzone en de bouwvelden ingetekend zijn op het bestemmingsplan.
Dit voorziene frame voldoet niet om volgens de normen van vandaag, op een hedendaagse en duurzame wijze een kwalitatieve woonomgeving te ontwikkelen. De potenties van deze plek situeren zich nog steeds op het vlak van wonen, waarbij het uitbouwen van goede verbindingen voor langzaam verkeer voorop staat, evenals het garanderen van voldoende groene publieke ruimte, die verweven wordt binnen de nieuw te ontwikkelen wijk. Rechtstreekse aantakking op de N50 Ringlaan in functie van de ontsluiting van het gebied is, conform de visie binnen het GRS en het mobiliteitsplan, niet aangewezen.
De beoogde richtdichtheid voorzien in het GRS bedraagt 25wo/ha.

■ **bestemming**

De projectzone is in hoofdbestemming bestemd voor wonen waarbij een menging van typologieën gerealiseerd dient te worden; zowel eengezinswoningen, stapelwoningen, meergezinswoningen als gemeenschappelijk wonen, inclusief het zorgwonen zijn er toegelaten. Daarnaast zijn alle verwante openbare

nutsvoorzieningen, openbare wegenis en openbare verharde en onverharde ruimtes eveneens toegelaten. In functie van meergezinstypologie wordt een overdruk voorzien op het grafisch plan.

In nevenbestemming zijn vrije en intellectuele beroepen, kleinschalige diensten en kleinschalige thuiskantoorfuncties toegelaten, alsook kleinhandel. Dit voor zover de nevenbestemming op maat van en inpasbaar is in de omgeving, niet hinderlijk is voor de woonbuurt en de privacy gerespecteerd wordt. De nevenbestemming wordt hier evenwel beperkt tot 30% van de totale netto-vloeroppervlakte en is enkel toegelaten binnen het bouwvolume van het hoofdgebouw.

De noordelijke zonegrens betreft een variabele zonegrens. Dit houdt in dat deze zonegrens in functie van de verdere detaillering en invulling van de projectzone, kan verschuiven over een max. afstand van 5,00 m.

■ **globale inrichting**

Met het oog op het realiseren van de projectzone als een samenhangend geheel op basis van een globaal inrichtingsconcept, dient een inrichtingsstudie opgesteld voor de zone. Ook de inrichting van art. 11 welke respectievelijk gelegen zijn binnen onderhavige projectzone, en de inrichting van art. 7 nieuw aan te leggen openbare wegenis, dient aangegeven. Tevens dient de relatie met art. 6 aangetoond te worden.

Volgende aspecten worden als voorwaarde vastgelegd in de voorschriften:

- het voorgenomen project dient zich op een ruimtelijk kwalitatieve wijze in te passen in de omgeving,
- het realiseren van een minimale dichtheid van 25wo/ha met een max. van 30 woningen per hectare,
- er dient ruimte voorzien voor kwalitatieve publieke ruimte en openbaar groen: minimum 6.000m² van de projectzone ingericht te worden als een publiek toegankelijke groenzone,
- daarnaast dient een structurele dooradering opgespannen aan de N50 uitgebouwd te worden, ondermeer richting het stedelijk reservegebied,
- in functie van het verhogen van de biodiversiteit dient openbaar groen gebruikt dat hierop inspeelt en/of op de streekeigenheid,
- de aanleg van de publieke ruimte dient te getuigen van een hoogstaande ruimtelijke en visuele kwaliteit afgestemd op het verblijfskarakter, er wordt gestreefd naar autoluwe woonbuurten,
- er dient voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw van zachte verkeersassen in aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk om de mate van doorwaadbaarheid en de relatie tot de omgeving te verhogen,
- de ontsluiting van de projectzone voor gemotoriseerd verkeer dient te verlopen via de nieuw aan te leggen ontsluiting naar de N50d Bruggestraat,
- ontsluiting op de N50 Ringlaan is niet toegestaan,
- tussen de ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen gebiedsdelen en de Albrecht Rodenbachstraat wordt een ‘knip’ ingebouwd teneinde geen sluipverkeer te genereren en de as voor zwakke weggebruikers te beveiligen, ook op de R. Bultynckstraat wordt een ‘knip’ voorzien;
- autoparkeerplaatsen, autobergplaatsen, carports en bergingen worden maximaal geïntegreerd, bij voorkeur gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein of ondergronds,
- er dient voldoende aandacht uit te gaan naar de mate van duurzaamheid; er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen, niet verharde delen worden ingericht in functie van infiltratie, voldoende aandacht gaat uit naar de aangewende diversiteit inzake bouw- en woontypologie en de compactheid & oriëntatie van het bouwvolume, oriëntatie en functionaliteit van tuinen en terrassen, voorzieningen in functie van duurzaam energiegebruik en collectief gebruik, het voorzien van voldoende [fiets]parkeergelegenheid bij wooneenheden

Deze bepalingen hebben tot doel de projectzone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel waarbij alle onderdelen op een harmonieuze wijze tot elkaar in verhouding staan.

■ **typologie en inplanting**

- zowel grondgebonden als niet-grondgebonden woongelegen [stapel- en meergezinswoningen] zijn toegelaten. minimum 15% dient gerealiseerd als meergezinswoning en 65% als eengezinswoning. Eéngzinswoningen zijn niet mogelijk in een open perceelsconfiguratie, de minimale kavelgrootte bedraagt 200m².
- bebouwingspercentage: in functie van het stimuleren van compact bouwen wordt een maximaal bebouwingspercentage van 35% voorzien
- inplanting: de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren en dient straatbeeldondersteunend te zijn. Op aanpalende percelen die reeds bebouwd zijn i.f.v. woongelegenheden, mag geen buitensporige hinder ontstaan. Specifieke afstanden zijn geformuleerd t.a.v. de zonegrenzen
- bouwlagen en dakvorm:
  - in functie van ééngezinswoningen en stapelwoningen: max. 3 bouwlagen onder de vorm van:
    - 2 bouwlagen afgewerkt met een hellend dakvolume

- 3 bouwlagen met plat dak
- in functie van meergezinswoningen: max. 3 bouwlagen, eventueel aangevuld met een onderdakse bouwlaag onder hellend dak, mogelijks uitgewerkt als terugspringende 4e bouwlaag [45° regel] afgewerkt met plat dak.
- niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak.

- architecturaal voorkomen: hedendaagse kwalitatieve woonvormen dienen opgericht waarbij elk bouwblok als één geheel ontworpen dient te worden.
- garages, carports en/of bijgebouwen dienen geïntegreerd in het hoofdvolume of er fysisch één geheel mee te vormen, of collectief voorzien te worden, behoudens 1 bijgebouw < 12m².
- bij meergezinswoningen wordt parkeren ondergronds voorzien.
- afsluitingen dienen opgericht als streekeigen haag, in duurzame, esthetisch verantwoorde materialen of als muur, steeds deel uitmakend van het architecturale concept.

2.6 art. 6: stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone

■ kenmerken

De potentiële projectzone situeert zich aan een vrij strategische locatie, nl. langsheen de nieuwe insteekweg; de ontsluiting van de achtergelegen projectzone 'stedelijke woonprojectzone'.
Op vandaag staan er enkele verouderde bedrijfsgebouwen op de site welke als opslagplaats gebruikt worden. De terreinen zijn toegankelijk via een private oprit die aansluit op de Bruggestraat en een weg die ontsluit via de Albrecht Rodenbachstraat.

■ opzet

Op het vigerend BPA is deze site, alsook de omliggende ruimte, bestemd als KMO-zone.
Gelet op:

- de visie van de gemeente waarbij men de ambachtelijke bestemming wenst te verlaten aangezien dit geen geschikte locatie is voor de verdere uitbouw van een KMO-zone door generatie van en afwikkeling vrachtverkeer ten aanzien van de woonomgeving,
- de strategische ligging, nl. langsheen de nieuwe insteekweg als ontsluiting van de achtergelegen projectzone 'stedelijke woonprojectzone'
- de potenties van de site in relatie tot de achterliggende woonprojectzone en het voorliggende lint langsheen de Bruggestraat [as centrumbebouwing],

liggen de potenties van de plek in hoofdzaak op de strategische locatie en dit in functie van een ondersteunende rol in combinatie met wonen.

■ bestemming

Het gebied wordt bestemd als een 'stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone'. Het gebied is bestemd voor de aanleg en inrichting van ondersteunende functies op lokaal niveau en aan het wonen verwante functies en activiteiten zoals vrije en intellectuele beroepen, diensten, kleinhandel, reca, verweefware lokale bedrijvigheid, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen en kleinschalig kamergerelateerde toeristische logiesfuncties.
Deze activiteiten en functies kunnen slechts gerealiseerd worden voor ze op maat en inpasbaar zijn in de omgeving, een lokaal karakter en een beperkt mobiliteitsprofiel hebben.
Kleinhandel en dienen afgestemd op het buurtniveau en worden hiertoe beperkt tot 150m². Feestzalen zijn niet toegelaten. Aan deze activiteiten en functies gekoppeld, is wonen toegelaten en dit onder de vorm van een bedrijfswoning al dan niet gecombineerd met meergezinswoningen. Er kunnen geen vrijstaande woonentiteiten opgericht worden.
Daarnaast is tevens alle openbare infrastructuur in functie van de ontwikkeling van onderhavige zone toegelaten.

■ globale inrichting

Met het oog op het realiseren van de projectzone als een samenhangend geheel op basis van een globaal inrichtingsconcept, dient een inrichtingsstudie opgesteld voor de zone: de projectzone dient in zijn totaliteit ontworpen. Ook de inrichting van art. 11 welke respectievelijk gelegen zijn binnen onderhavige projectzone, en de inrichting van art. 7 nieuw aan te leggen openbare wegenis palend aan onderhavige projectzone, dient aangegeven. Tevens dient de relatie met art. 5 aangetoond te worden.

Volgende aspecten worden als voorwaarde vastgelegd in de voorschriften:

- het voorgenomen project dient zich op een ruimtelijk kwalitatieve wijze in te passen in de omgeving, als een samenhangend kwaliteitsvol stedenbouwkundig geheel,
- er dient ruimte voorzien voor kwalitatieve publieke ruimte en openbaar groen: minimum 2.500m² van de projectzone dient ingericht te worden als een publiek toegankelijke groenzone,
- daarnaast dient een structurele groene doorwerking opgespannen aan de 'Oude Brughschen Aerden Weg' [art. 11] uitgebouwd te worden, ondermeer richting het stedelijk reservegebied,

- in functie van het verhogen van de biodiversiteit dient openbaar groen gebruikt dat hierop inspeelt en/of op de streekeigenheid,
- de aanleg van de publieke ruimte dient te getuigen van een hoogstaande ruimtelijke en visuele kwaliteit afgestemd op het karakter van de omgeving,
- de ontsluiting van de projectzone dient te verlopen via de nieuw aan te leggen ontsluiting [art. 7] naar de N50d Bruggestraat, rechtstreekse individuele ontsluiting van kavels op deze nieuw aan te leggen openbare wegenis, is niet mogelijk. De ontsluiting van de kavels geschiedt via een secundaire ontsluiting binnen de zone,
- er dient voldoende aandacht te gaan naar de uitbouw van zachte verkeersassen in aansluiting op het openbaar vervoersnetwerk om de mate van doorwaadbaarheid en de relatie tot de omgeving te verhogen,
- de parkeerbehoefte ten gevolge van de bebouwing binnen de projectzone, dient integraal opgevangen binnen onderhavige projectzone,
- parkeren worden maximaal geïntegreerd, bij voorkeur gebundeld in collectieve parkeervoorzieningen op openbaar domein of ondergronds,
- er dient voldoende aandacht uit te gaan naar de mate van duurzaamheid; er wordt maximaal gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen, niet verharde delen worden ingericht in functie van infiltratie, voldoende aandacht gaat uit naar de bouw- en woontypologie en de compactheid & oriëntatie van het bouwvolume, oriëntatie en functionaliteit van eventuele tuinen en terrassen, voorzieningen in functie van duurzaam energiegebruik en collectief gebruik, het voorzien van voldoende [fiets]parkeergelegenheid,...

Deze bepalingen hebben tot doel de projectzone in te richten als een samenhangend en kwaliteitsvol geheel waarbij alle onderdelen op een harmonieuze wijze tot elkaar in verhouding staan.

■ **typologie en inplanting**

- bebouwingspercentage: max. 60% van de projectzone kan bebouwd worden
- inplanting: de inplanting van de gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren en dient straatbeeldondersteunend te zijn. Op aanpalende percelen die reeds bebouwd zijn i.f.v. woongelegenheden, mag geen buitensporige hinder ontstaan. Specifieke afstanden zijn geformuleerd t.a.v. de zonegrenzen / toekomstige rooiiljnen, waarbij tevens de gabarietregel toegepast wordt,
- bouwlagen en dakvorm: minimum 2 bouwlagen en max. 3 bouwlagen. De dakvorm is vrij. Niet betreedbare platte daken >100m² dienen aangelegd als groendak,
- architecturaal voorkomen: aandacht gaat uit naar de architecturale kwaliteit van het geheel der gebouwen; elk bouwblok dient als één geheel ontworpen en gebouwd, waarbij er gestreefd wordt naar een ruimtelijk samenhangend geheel binnen de volledige projectzone. Kwalitatief en duurzaam kleur- en materiaalgebruik staat voorop in functie van integratie in de omgeving ten aanzien van de strategische ligging.
- afsluitingen dienen opgericht als streekeigen haag, in duurzame, esthetisch verantwoorde materialen of als muur, steeds deel uitmakend van het architecturale concept.

2.7 art. 7: openbare wegenis

De bestaande wegenis alsook de toekomstige, nieuwe ontsluitingswegen worden bestemd als openbare wegenis. De inrichting van de weg wordt afgestemd op de toegekende categorisering: een kwaliteitsvolle inrichting is verplicht.

2.8 art. 8: doorsteek traag verkeer

Op vandaag reeds bestaande doorsteken in het weefsel, worden opgenomen als art. 8 in functie van de verdere uitbouw van het trage wegennetwerk.

2.9 art. 9: lineaire groenaanleg

Het restant van het tracé van de voormalige spoorwegbedding Anzegem - Meulebeke, alwaar nieuw aan te leggen openbare wegenis [art. 7 en art. 10] wordt voorzien, wordt begeleidt en geaccentueerd door een lineaire groenstructuur onder de vorm van hoogstammige streekeigen bomen aangevuld met streekeigen onderbeplanting en streekeigen struiken teneinde een lokaal ecologische verbinding te realiseren. Deze groenvoorzieningen worden met een minmale breedte van 5,00 m langs weerszijden van de weg voorzien. Alwaar de ruimte te beperkt is [aantakking op de N50], wordt deze structuur verdergezet door middel van een haag.

2.10 art. 10: weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie

De ‘weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie’ wordt als indicatieve overdruk voorzien in aansluiting op en als verderzetting van de te voorziene wegenis binnen art. 7.

In functie van de mogelijke ontwikkelingen ter hoogte van de noordelijke hoek van het plangebied, wordt een ondergeschikte ontsluiting voorzien in aantakking op de nieuw aan te leggen openbare wegenis.

2.11 art. 11: voetgangers- en/of fietsverbinding

De ‘voetgangers- en/of fietsverbinding’ wordt als indicatieve overdruk aanduiding voorzien met het oog op specifieke verbindings- en inrichtingsmogelijkheden in relatie tot de inrichtingsmogelijkheden binnen de onderliggende en aanpalende bestemmingen, alsook in functie van de gewenste inrichting van de trage verbinding. Deze trage verbindingen dienen visueel te volgen lijnen zijn, als lineair verbindende as tussen noord en zuid, oost en west. Onderling worden deze assen verknoopt zodat een netwerk ontstaat dat aantakt op het bestaande weefsel van hoofdroute, functionele fietsroutes en lokale fietsroutes. Op deze wijze wordt een langzaam verkeersverbinding gerealiseerd naar de Bruggestraat, de Meulebekestraat en de N50 en dit als onderdeel van een ruimere fiets- en groenstructuur op niveau van Ingelmunster. De verbindingen worden ingebed in de nieuw te ontwikkelen projectzones.

De inrichtingsvoorschriften staan in teken van optimale toegankelijkheid van de zwakke weggebruiker, de ruimtelijke uitwerking van de as dient afgestemd op de beoogde beeldkwaliteit van de zone waardoor de verbinding loopt.

De verbindingspunten worden indicatief aangeduid; de realisatie van de as is verplicht, doch de locatie van de verbinding kan verschuiven en afwijken naargelang de gewenste inrichting van de onderliggende zones en de gewenste inrichting van de as.

TOETSING

1 watertoets

De watertoets is in voege sinds 24-11-2003, de datum waarop het Decreet Integraal Waterbeleid [DIW] in werking trad. Artikel 8 van dat decreet legt de basisprincipes vast voor de toepassing van de watertoets. Op 1-11-2006 trad het uitvoeringsbesluit van de watertoets [goedkeuring Vl. Regering op 20-07-2006] in werking. Het besluit bevat nadere regels over de toepassing van de watertoets, zowel voor vergunningen als voor plannen.

Op 22-01-2015 is een nieuwe aanpassing van het uitvoeringsbesluit in werking getreden.

De overheid die over een vergunning, plan of programma moet beslissen draagt er zorg voor dat er geen schadelijk effect ontstaat op het watersysteem, of dat dit zoveel mogelijk wordt beperkt. Als dit niet mogelijk is moeten herstelmaatregelen of compensatiemaatregelen opgelegd worden. Indien het schadelijk effect niet kan voorkomen worden en ook herstel of compensatie onmogelijk zijn, moet de vergunning geweigerd worden.

Het watersysteem is het geheel van oppervlaktewater, het grondwater en de natuur die daarbij hoort.

Sinds 1-03-2012 is de watertoets vereenvoudigd en is er één watertoetskaart, namelijk een gewijzigde kaart met overstromingsgevoelige gebieden.

In een aantal gevallen moet verplicht advies gevraagd worden bij vergunningsaanvragen. Onderhavig plan kan aanleiding geven tot vergunningsaanvragen waarvoor advies nodig is. Hieronder een overzicht van de selectie die betrekking kan hebben op onderhavig plan, namelijk:

- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie m.b.t. de mogelijke schadelijke effecten op de toestand van het oppervlaktewater indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° geheel of gedeeltelijk is gelegen in mogelijk of effectief overstromingsgevoelig gebied;
  - 2° en/of leidt tot een toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare indien het project afwatert naar een bevaarbare waterloop of een onbevaarbare waterloop van eerste categorie, of 0,1 hectare bij afwatering naar andere waterlopen;
  - 3° en/of gedeeltelijk gelegen is:
    - binnen de bedding van een bevaarbare of onbevaarbare warloop;
    - op minder daN50 meter afstand van de kruin van de talud van bestaande of geplande bevaarbare waterlopen;
    - op minder daN50 meter van haveninfrastructuur binnen de afgebakende zeehavengebieden;
    - op minder dan 20 meter van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van eerste categorie;
    - op minder dan 10 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van tweede categorie;
    - op minder dan 5 meter afstand van de kruin van de talud van onbevaarbare waterlopen van derde categorie en van een niet-geklaseerde onbevaarbare waterloop in beheer van een polder of een watering;
    - binnen een afgebakende oeverzone;
  - 4° en/of een vegetatiewijziging betreft zoals bedoeld in art. 13 van het decreet van 21-10-1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.
- de vergunningverlenende overheid moet advies vragen aan de adviesinstantie indien het project waarvoor een vergunning wordt aangevraagd:
  - 1° een verkavelingsaanvraag met een globale oppervlakte van 1 hectare met aanleg van nieuwe wegenis betreft;
  - 2° en/of leidt tot en toename van het totaal van de horizontale dakoppervlakte van de gebouwen en de verharde oppervlakte met meer dan 1 hectare
  - 3° en/of ondergrondse constructies [met uitzondering van funderingspalen en leidingen met een diameter tot 1 meter] bevat die dieper gelegen zijn dan 5 meter of een horizontale lengte hebben van meer dan 100 meter.

Om die eventuele schadelijke effecten te beoordelen werden volgende elementen in de screening bekeken: de bodemkenmerken [infiltratiemogelijkheden van de ondergrond], de aanwezigheid van overstromingsgebieden en de elementen uit het plan die schadelijke effecten kunnen veroorzaken.

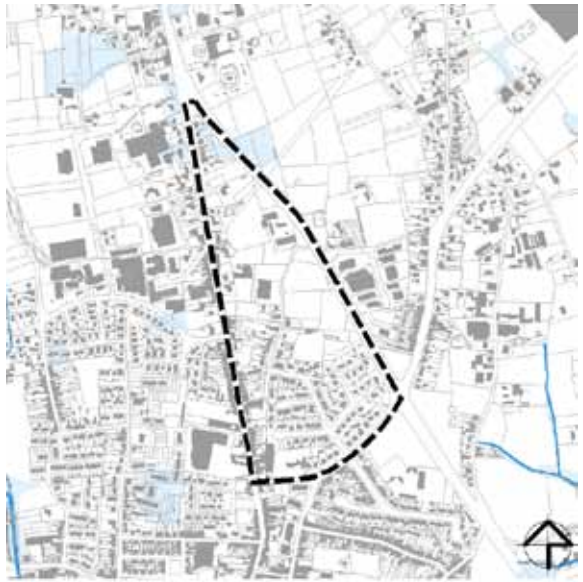
1.1 overstromingsgevoelige gebieden

De watertoetskaart met overstromingsgevoelige gebieden toont waar er in Vlaanderen overstromingen mogelijk zijn. De kaart maakt een onderscheid tussen effectief overstromingsgevoelige gebieden [donkerblauw] en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden [lichtblauw].

Effectief overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden die recent overstroomd zijn of gebieden die een aanzienlijke kans hebben om te overstromen.

Mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn gebieden waar alleen overstromingen mogelijk zijn bij zeer extreme weersomstandigheden of falen van waterkeringen zoals bij dijkbreuken.

Het plangebied is niet gelegen in een 'effectief overstromingsgevoelig gebied'.
Een beperkt deel van de noordelijke hoek is wel aangegeven als 'mogelijks overstromingsgevoelig'.
Er stromen geen waterlopen doorheen het plangebied.



Bron: Watertoets - Overstromingsgevoelige gebieden 2017 (VMM - afdeling water, correctie 13/07/2017)

Effectief overstromingsgevoelig gebied
Mogelijk overstromingsgevoelig gebied

1.2 overstromingsgebieden

- risicozones voor overstromingen: Het Koninklijk Besluit van 28-02-2007 heeft de risicozones voor overstromingen afgebakend. Het RUP is niet gelegen in een risicozone voor overstromingen.
- recent overstroomde gebieden: Het RUP is niet gelegen 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 vanuit een waterloop [het betreft de delen die aangegeven zijn als 'mogelijks overstromingsgevoelig].

1.3 signaalgebieden

Het plangebied is niet gelegen in een een signaalgebied.

1.4 mogelijke effecten van het plan

De projectzones art. 5 en art. 6 zullen ontwikkeld worden als woonprojectzone en als gemengd woon-werkweefselproject. Hierbij is de gewestelijke stedenbouwkundige verordening hemelwater van toepassing. De ingrepen in het kader van een duurzaam waterbeheer zijn één van de criteria waarop een vergunningsaanvraag voor de projectgebieden zal beoordeeld worden. In de verordenende voorschriften worden maatregelen opgenomen rond zorgvuldig ruimte- en materiaalgebruik, meerbepaald:

- er worden collectieve groenzones voorzien [min. 6.000m² openbaar groen]
- in de gemengd woon-werkweefselprojectzone kunnen zich enkel bedrijven vestigen die niet storend zijn voor de woonomgeving
- er zijn bepalingen opgenomen naar max. bezetting, beperking van de verharding en de aard [aspect waterdoorlatendheid]
- bij voorkeur worden collectieve parkeervoorzieningen aangelegd, wat leidt tot een efficienter ruimtegebruik
- het profiel van de nieuw aan te leggen openbare wegenis bij woonprojecten wordt voorzien conform het vooropgestelde profiel in het toetsingskader woonontwikkelingen van de gemeente
- voor verhardingen dient er maximaal gebruik gemaakt te worden van waterdoorlatende materialen. De niet verharde delen dienen ingericht te worden in functie van infiltratie en buffering van hemelwater en worden als groene zone aangelegd.
- niet betreedbare platte daken groter dan 100m² dienen ingericht als groendak

2 toetsing aan structuurplan

De doelstellingen van het RUP zijn in overeenstemming met de visie en de krachtlijnen zoals geformuleerd in het GRS van de gemeente, waarbij het RUP opgemaakt wordt ter uitvoering van de gewenste ruimtelijke structuur voor de kern Ingelmunster.

Het RUP geeft uitwerking aan de visie en de doelstellingen zoals vooropgesteld in het GRS, namelijk:

- het opmaken van het RUP Ringlaan-Bruggestraat waarbij de ambachtelijke zone zoals destijds bestemd, opnieuw de bestemming woongebied krijgt voor lokaal wonen op lange termijn; hiertoe wordt het art. 3 stedelijk reservegebied voorzien
- beplanten van de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke: het tracé van deze voormalige spoorwegbedding, welke opgenomen is als openbare wegenis, wordt begeleid door middel van lineaire aanplant [art. 9].

- selectie merkwaardige gebouwen of sites met specifieke erfgoedwaarde: het aanwezige erfgoed werd geëvalueerd
- opleggen verplichtingen bij ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijvenzones [streven naar 1 ontsluiting, zone 30 afdwingen via inrichting, verplichtingen opleggen naar waterbeheer]: de noodzakelijke randvoorwaarden en inrichtingscriteria in functie van de ontwikkeling als projectzones voor wonen / wonen-werken, werden bepaald
- uitbouw fiets- en voetgangersdoorsteken in en tussen de woonwijken
- het hanteren van een minimale richtdichtheid [25 wo/ha].

3 tragewegentoets

De chemins | sentiers op de atlas der buurtwegen vallen samen met bestaande gemeentewegen:

- Route de Bruges à Courtrai: de Bruggestraat
- Chemin nr. 1: als N399 Meulebekestraat; op de atlas maakte de weg nog geen verbinding met de Bruggestraat
- Sentier 42: zijtak van de Bruggestraat richting Zandberghoeve
- Sentier 50: de zgn. ‘Ouden Brugschen Aerde weg’; de restanten van deze weg zijn terug te vinden [Heirweg Noord] als halfverharde as, deels als Albrecht Rodenbachstraat.

De gemeente heeft een beleidsvisie trage wegen uitgewerkt waarbij Sentier 42 en onderdelen van Sentier 50 beiden als te behouden aangegeven staan.

4 landbouwtoets

Binnen het vigerend BPA Ringlaan - Bruggestraat werden de gronden enerzijds bestemd als gebied voor KMO, anderzijds als woonzone. Op heden worden de niet als dusdanig ontwikkelde of ingerichte percelen, gebruikt in functie van de landbouw. Ook de Zandberghoeve situeert zich in dit gebied. Het RUP voorziet eenzelfde bestemming zoals onderliggend gewestplan, nl. een stedelijk reservegebied in functie van het wonen. De ontwikkeling van het gebied kan slechts geschieden mits nieuw planinitiatief, in tussentijd kan een agrarisch gebruik van de gronden verdergezet worden.

4.1 herbevestigde agrarische gebieden

Het plangebied is niet opgenomen binnen de contour van herbevestigd agrarisch gebied. Het RUP is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Niet van toepassing.

5 natuurtoets

Niet van toepassing

6 landschapstoets

Niet van toepassing.

7 RVR-toets

Resultaat RVR-toets:
Er bevinden zich GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied.

De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen wordt in het RUP uitgesloten.
Er moet geen RVR worden opgesteld. Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering.

OP TE HEFFEN VOORSCHRIFTEN

1 limitatieve opgaven van de voorschriften die worden opgeheven door het GRUP

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven binnen de begrenzing van het plangebied:

■ **gewestplan**
de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan Roeselare-Tielt goedgekeurd met K.B. 17-12-1979 en latere wijzigingen, zijnde de voorschriften van het woongebied.

■ **BPA Ringlaan - Bruggestraat, MB. 17-02-1981**

■ **verkavelingen**
Volgende goedgekeurde geldende verkavelingen en wijzigingen, worden voor die delen gelegen binnen het plangebied, opgeheven bij de definitieve vaststelling van onderhavig RUP Ringlaan - Bruggestraat:

- VK 00012 dd. 01/09/1989 en 1 wijziging
- VK 00014 dd. 09/10/1974 en 1 wijziging
- VK 00017 dd. 15/10/1979 en 1 wijziging
- VK 00020 dd. 16/11/1973
- VK 00057 dd. 15/03/1965
- VK 00103 dd. 14/05/1965 en 4 wijzigingen
- VK 00164 dd. 22/06/2001
- VK 00166 dd. 06/06/1995
- VK 00173 dd. 13/06/1973 en 2 wijzigingen
- VK 00186 dd. 14/11/1968
- VK 00202 dd. 29/05/2009
- VK 00223 dd. 20/10/2014

RUIMTEBALANS

Voorliggend RUP Ringlaan - Bruggestraat heeft een oppervlakte van ca. 27ha 42a 42ca.

Een ruimtebalans omvat de wijzigingen van categorieën van gebiedsaanduidingen van de bestemmingsgebieden voor het van kracht worden van het RUP [de bronbestemming] enerzijds en bij het van kracht worden van het RUP [de doelbestemming] anderzijds. De gebiedscategorie van de doelbestemming dient cf. VRCO art. 2.2.3 § 2 aangegeven bij de opmaak van het RUP.

Voor wat betreft de bronbestemming dient een onderscheid te worden gemaakt naargelang de aard van het aanlegplan, dat van toepassing is bij de opmaak van het RUP:

- een RUP;
- het gewestplan;
- een BPA [of APA].

Voor het voorliggende RUP gelden de categorieën van gebiedsaanduiding van bronbestemming 'wonen'. De bronbestemming wordt bepaald door het gewestplan en het BPA.

Aangezien de bronbestemming in hoofdzaak wordt bepaald door het gewestplan gelden de categorieën van gebiedsaanduiding, zoals bepaald in VCRO art. 7.4.13.
Volgende bronbestemming is van toepassing:

- woongebied => categorie wonen

Aangezien de bronbestemmingen ook worden bepaald door een BPA, waar geen categorieën van gebiedsaanduidingen werden aangegeven, werden aan de bestemmingsgebieden van het BPA voorafgaandelijk categorieën toegekend, rekening houdend met het verschil in detailleringsniveau tussen het BPA enerzijds en een gewestplan of een gewestelijk RUP, waarnaar de gebiedscategorieën cf. VCRO art. 2.2.3 § 2 en art. 7.4.13 refereren, anderzijds.

Het BPA Ringlaan - Bruggestraat detailleerde de bestemming woongebied volgens het gewestplan. Rekening houdende met dit detailleringsniveau van het BPA wordt voor het ganse plangebied, alle bestemmingsgebieden als behorend tot de categorie van gebiedsaanduiding wonen beschouwd.

Dit alles leidt tot de ruimtebalans van het RUP. Onderstaande tabel geeft de wijzigingen aan van categorie van gebiedsaanduiding van de bestemmingszones van het RUP, waarbij enkel bij wijziging oppervlaktes worden vermeld.

bestemmingen voorzien in het RUP			bestemmingen voor inwerkingtreding van het RUP									
zonering	opp. in ha	categorie gebiedsaanduiding	wonen	bedrijvigheid	landbouw	overig groen	reservaat en natuur	lijninfrastructuur	gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen	recreatie	ontginning en waterwinning	bos
art. 1: centrumbebouwing	03ha 43a 64ca	wonen	x									
art. 2: residentieel wonen	09ha 27a 83ca	wonen	x									
art. 3: stedelijk reservegebied	04ha 12a 90ca	wonen	x									
art. 4: multifunctionele zone	01ha 80a 45ca	wonen	x									
art. 5: stedelijke woonprojectzone	02ha 51a 69ca	wonen	x									
art. 6: stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone	01ha 24a 50ca	wonen	x									
art. 7: openbare wegenis	04ha 83a 46ca	wonen	x									
art. 8: doorsteek traag verkeer	00ha 17a 95ca	wonen	x									

REGISTERPLANBATEN,PLANSCHADE, COMPENSATIE

In artikel 2.2.2., §1, 1ste lid, 7°, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening [VCRO], is de verplichting opgenomen om percelen waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot planschade, planbaten, kapitaalschade- of gebruikerscompensatie, op te nemen in een register, al dan niet grafisch, binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planbaten en/of bestemmingswijzigingscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP [de bronbestemming], te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien [de doelbestemming].

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15 -03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens inzake planschade, planbaten en compensaties, houdt ook het in aanmerking komen voor planschade verband met een vergelijking van bestemmingen.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur van de betreffende percelen, noch naar de aanwezigheid van mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

De bestemmingsvoorschriften worden omgezet naar de aldaar gehanteerde categorieën of subcategorieën van gebiedsaanduiding cf. resp. VCRO art. 2.2.3 § 2 voor RUP's en art. 7.4.13 voor gewestplannen.

Op basis van de vergelijking tussen de toegekende categorie van gebiedsaanduiding van het gewestplan, het bestaande BPA of RUP enerzijds en van de bestemmingen in het voorliggende RUP anderzijds wordt nagegaan of delen van het plangebied in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten of bestemmingswijzigingscompensatie. Deze toelichting en het bijhorende grafisch register wijzen enkel de kadastrale percelen aan en visualiseren de bestemmingswijzigingen die mogelijks aanleiding kunnen geven tot een bepaalde vergoedingsregeling of heffing.

DISCLAIMER
Dit overzicht [tekstueel en grafisch] is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschade- of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.
De regeling over de kapitaalschadecompensatie is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.
De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut.
Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden.
Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden.

1.1 planschade

In toepassing van art. 2.6.1 van de VCRO kan onder bepaalde voorwaarden een planschadevergoeding worden toegekend indien op basis van een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een perceel niet in aanmerking komt voor het afleveren van een vergunning tot bouwen of verkavelen of andere cf. art. 4.2.1. vergunningplichtige handelingen, waar dat de dag voor de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan wel het geval was.

Volgens de richtlijn van de Vlaamse Overheid d.d. 15-03-2012 voor digitale uitwisseling van gegevens, o.m. inzake planschade, houdt het al dan niet in aanmerking komen voor planschade verband met een wijziging van bestemmingscategorie, zoals aangegeven in een bij de richtlijn gevoegde legende.

Binnen het RUP komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planschadevergoeding.

1.2 planbaten

In toepassing van art. 2.6.4 van de VCRO is onder bepaalde voorwaarden een planbatenheffing verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een in het art. 2.6.4 opgesomde bestemmingswijziging doorvoert, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van de gronden verhogen. Deze heffing zal verschuldigd zijn bij een transactie of na het afleveren van een vergunning, althans voor zover geen vrijstelling cf. de bepalingen van art. 2.6.5 van toepassing is.

Binnen het RUP komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een planbatenheffing.

1.3 bestemmingswijzigingscompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.2.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, omzet naar een zone, die onder de categorie 'reservaat en natuur', 'bos' of 'overig groen' valt.
Ingevolge art. 6.2.4 van het bovenvermelde decreet wordt de compensatie slechts toegekend indien het perceel in het jaar voor het van kracht worden van het RUP, werd geregistreerd in het 'Geïntegreerd Beheers- en Controlesysteem', m.a.w. werd opgenomen in het bestand van de 'landbouwgebruikspercelen'.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling [compensatie van kapitaalschade, e.a.] van toepassing is.

Binnen het RUP komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een bestemmingswijzigings- of gebruikerscompensatie.

1.4 beschermingsvoorschriftencompensatie en/of gebruikerscompensatie

In toepassing van art. 6.3.1. van het decreet grond- en pandenbeleid is onder bepaalde voorwaarden een compensatie van de kapitaalschade verschuldigd indien een goedgekeurd ruimtelijk uitvoeringsplan op een zone, die onder de bestemmingcategorie 'landbouw' valt, via een overdruk betreffende 'ecologisch belang', 'ecologische waarde', 'overstromingsgebied', reservaat', 'valleigebied' of een [door de Vlaamse overheid aangewezen] vergelijkbare overdruk, meer beperkingen op het vlak van economische aanwending oplegt dan redelijker wijze moeten geduld worden.

Ingevolge het decreet inzake gebruikerscompensatie is er in dezelfde gevallen gebruikerscompensatie verschuldigd, indien er geen andere compensatieregeling [compensatie van kapitaalschade, e.a.] van toepassing is.

Binnen het RUP komen geen gebieden voor die aanleiding kunnen geven tot een beschermingsvoorschriften- of gebruikerscompensatie.

PLANPROCES

1 beslissing tot opmaak

Het CBS besliste op 12 januari 2015 om WVI aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan Ringlaan-Bruggestraat.

2 onderzoek tot milieueffectrapportage

2.1 verzoek tot raadpleging

Het RUP Ringlaan-Bruggestraat is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-mer-plicht want het vormt niet het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I of II van het Besluit van de Vlaamse Regering van 10-12-2004, het regelt het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau, waarbij het plangebied een totale oppervlakte heeft van ca. 27ha 42a 42ca.

De ambitie van het rup ligt voornamelijk in het actualiseren van de verouderde voorschriften van het BPA Ringlaan-Bruggestraat en het voorzien van een ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van de projectzone voor wonen en de projectzone voor het gemengd woon-werkweefsel en dit in relatie tot het omliggend bestaand weefsel.

De officiële adviesvraag dd. 26-04-2017 werd gericht aan de volgende besturen:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning
- Ruimte Vlaanderen - APL - West-vlaanderen
- Onroerend Erfgoed - West-Vlaanderen
- Departement Landbouw en Visserij, Afdeling Beleidscoördinatie en Omgeving
- Departement MOW
- De Lijn - West-Vlaanderen
- Agentschap Wonen-Vlaanderen - Afdeling Woonbeleid
- Departement LNE, Afdeling Land en Bodembescherming, Ondergrond, Natuurlijke Rijkdommen

2.2 verzoek tot ontheffing

Op 18-10-2017 wordt aan de dienst Mer gevraagd een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER met betrekking tot het dossier behandeld onder nr. SCRPL17209. Op 16-11-2017 heeft de dienst Mer besloten dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is. De beslissing is terug te vinden in bijlage.

Het ‘verzoek tot raadpleging’ alsook de aanvullende nota ‘aanvraag tot ontheffing’ zijn toegevoegd als bijlage.

3 procedure RUP

3.1 voorontwerp

3.1.1 adviesprocedure

Het voorontwerp is voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Departement Omgeving
- Provinciebestuur W.-Vl., dienst Planning
- GECORO
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering
- Het Agentschap Innoveren en Ondernemen
- Het Agentschap Wonen Vlaanderen
- Het Agentschap Infrastructuur
- De Lijn
- VMM

3.1.2 plenaire vergadering

Het plan werd besproken op de plenaire vergadering van 26-04-2018. Het Departement Omgeving en de dienst Planning van de provincie West-Vlaanderen wareren aanwezig. Een aantal andere instanties brachten schriftelijk advies uit. Het verslag van deze plenaire vergadering is toegevoegd in bijlage.

Volgende aanpassingen werden gedaan binnen de stedenbouwkundige voorschriften / grafisch plan:

- art. 2: de deelzone ‘bijkomende bepalingen i.f.v. bebouwing in tweede orde’ wordt niet verder opgenomen;

- art. 2 en art. 5: hoofdgebouwen dienen ten aanzien van de rooilijn N50 op min. 10,00 m ingeplant;
- art. 9: de inrichtingsvoorschriften werden verder uitgewerkt in functie van het realiseren van de lokaal ecologische verbinding ter hoogte van de voormalige spoorwegbedding;
- art. 5: opname van een maximale verschuiving van 5,00 m m.b.t. de noordelijke zonegrens art. 5;
- art. 0: bepaling 2.7 inzake integraal waterbeheer, werd verordenend aangevuld als volgt: in alle bestemmingszones behoudens in art. 3: stedelijk reservegebied, zijn werken, handelingen en wijzigingen in functie van waterbeheersing en gescheiden behandeling en afvoer van huishoudelijk afvalwater toegelaten;
- art. 1; bepaling inzake wederopbouw wordt achterwege gelaten. Het max. bebouwingspercentage van 70% blijft aangehouden gezien dit het centrumgebied betreft; verdichtingsmogelijkheden worden toegelaten i.f.v. ruimtelijk rendement;
- art. 1: bepaling 1.2 gebouw met erfgoedwaarde: 'behoud wordt nagestreefd' werd vervangen door 'de erfgoedwaarden dienen behouden te worden';
- art. 2: het minimaal te voorzien aandeel groen [nl. het onbebouwde en onverharde perceelsdeel] werd nader gespecifieerd en dit in relatie tot de perceelsgrootte;
- art. 3: er wordt opgenomen dat in functie van de toekomstige behoeftes, er een nieuw rup dient opgesteld ter realisatie van het gebied.
- art. 3, 1.1. overgangsmaatregel, werd verordenend aangevuld met een bepaling teneinde gemeenschapsvoorzieningen die ondersteunend werken en een meerwaarde kunnen leveren ten aanzien van de beoogde stedelijke gebiedsontwikkeling, in afwachting van de realisatie van het stedelijk reservegebied, mogelijk te maken en toe te laten op de gronden/gebouwen gelegen binnen de zone.
- art. 4: er werd verordenend opgenomen dat afgeknotte daken niet toegelaten zijn.
- art. 5 en art. 6: er werd verordenend opgenomen dat de waterbuffering i.f.v. de projectzone niet integraal voorzien kan worden binnen de minimaal aan te leggen groenzone.
- art. 5: er wordt een overdrukzone meergezinswoningen opgenomen alwaar deze opgericht kunnen worden;
- art. 5: erfscheidingen als muur, deel uitmakend van het architecturale concept; bepaling wordt toelichtend verduidelijkt;
- art. 6: er wordt verordenend opgenomen dat er geen vrijstaande woonentiteiten opgericht kunnen worden;
- algemeen werden de voorschriften gescreend en waar nodig aangevuld inzake éénduidigheid alsook m.b.t. het omschrijven van bepaalde termen inzake inrichtingscriteria.

In de toelichtingsnota werden tekstuele aanpassingen waar nodig doorgevoerd, gelet de aangebrachte wijzigingen binnen de stedenbouwkundige voorschriften / grafisch plan.

3.2 ontwerp

3.2.1 voorlopige vaststelling

Het ontwerp RUP werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van 26 juni 2018.

3.2.2 openbaar onderzoek

Het plan lag ter inzage van 20 juli 2018 tot en met 18 september 2018.

Tijdens het openbaar onderzoek werden 65 bezwaren ontvangen, alsook 2 adviezen.

3.2.3 advies GECORO

Conform artikel 2.2.14 § 5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd in zitting van 23 oktober 2018 de adviezen en bezwaarschriften op het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Ringlaan-Bruggestraat door de Gecoro gecoördineerd en behandeld [zie bijlage].

■ conclusie

De GECORO besluit om het RUP Ringlaan-Bruggestraat positief te adviseren.

Het advies van de GECORO werd voorgelegd aan het CBS; het ontwerp RUP dient aangepast te worden cfr. het advies van de GECORO.

3.3 definitieve vaststelling

Het ontwerp RUP werd aangepast rekening houdend met het advies van de GECORO.

De <u>inhoudelijke aanpassingen</u> t.o.v. het ontwerp-RUP zijn;

- <u>art. 1 centrumbebouwing:</u>
  - <u>aspect "geschiedkundig relict":</u> de bepaling met betrekking tot dit historisch gegeven i.f.v. de verwijzing naar het geschiedkundig verleden van de site, wordt niet verder weerhouden in het RUP;
  - <u>aspect toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming:</u> de bepalingen werden aangepast teneinde met het wonen verenigbare activiteiten ook mogelijk te maken zonder dat er een woonfunctie aanwezig is;

- art. 2 residentieel wonen:
  - aspect toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming: de voorschriften inzake bestemming werden aangevuld cfr. het advies GECORO teneinde in de driehoek gesitueerd ten noorden van het plangebied en begrepen tussen de N50d Bruggestraat-N50 Ringlaan en de op termijn te ontwikkelen nieuwe openbare wegenis, de functies zoals voorzien in 1.2 nevenbestemming toe te laten als hoofdbestemming en dit zonder dat er een woonfunctie aanwezig is;

- art. 4 multifunctionele zone:
  - aspect toegelaten bestemmingen naast de woonbestemming: de bepalingen werden aangepast teneinde met het wonen verenigbare activiteiten ook mogelijk te maken zonder dat er een woonfunctie aanwezig is;

- art. 5 stedelijke woonprojectzone:
  - aspect trage weg: binnen onderhavig artikel werden zowel in de verordenende voorschriften als in de toelichting reeds diverse bepalingen opgenomen in functie van een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking en integratie t.o.v. het omliggende woonweefsel. [zie SV pg. 55, pg. 58, pg. 59]. De reeds in het ontwerp-RUP opgenomen bepalingen pg. 59, worden toelichtend verder aangevuld met de bepaling dat "*bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling, dient er gezocht te worden naar een structuur die ook een meerwaarde kan bieden aan de bestaande aanpalende wijk*".
  - aspect ontsluiting stedelijke woonprojectzone: naar aanleiding van het openbaar onderzoek wordt een bijsturing gemaakt inzake de ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer. Volgende verduidelijking wordt aangegeven ter motivatie en ter duiding van het feit dat de effecten die onderzocht en besproken werden in de oorspronkelijke screening, volstaan en dat er geen aanzienlijke wijzigingen zijn inzake milieueffecten voor de bewoners;
    - initieel was er de optie om de hoofdontsluiting via de Bruggestraat te laten verlopen en een secundair deel via de bestaande Rodenbachwijk, dit vanuit de optiek dat daar reeds een weg aanwezig is om op aan te sluiten. Volgens het oorspronkelijke screeningdocument zouden er 130 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur gegenereerd worden door de uitvoering van het voorgestelde RUP. Van deze 130 bijkomende autobewegingen per piekuur zouden er 43 via de Robert Bultynckstraat naar de Meulebekestraat gaan. De overige voertuigbewegingen zouden via de Bruggestraat (via een nieuw te realiseren ontsluiting) verlopen. Indien de "projectzone wonen" niet gedeeltelijk en in ondergeschikte orde ontsloten wordt via de R. Bultynckstraat zoals oorspronkelijk voorzien, maar in zijn totaliteit via de nieuwe hoofdaansluiting (zoals reeds voorzien in de screening) op de Bruggestraat, dan zullen alle bijkomende 130 voertuigbewegingen per spitsuur via de Bruggestraat verlopen.
    - t.a.v. de doorrekening in de screening, blijven de globale luchtverontreiniging en geluidsbelasting veroorzaakt door het bijkomende verkeer in de ruimere omgeving gelijk maar zal dit anders verdeeld worden. De R. Bultynckstraat/Meulebekestraat zal per spitsuur 43 voertuigbewegingen minder te verwerken krijgen dan voorzien in de screening; namelijk geen bijkomende voertuigbewegingen zoals initieel voorzien door de secundaire ontsluiting van de woonprojectzone binnen het RUP. De Bruggestraat zal 43 meer voertuigbewegingen per spitsuur zien passeren dan oorspronkelijk voorzien, namelijk alle 130 bijkomende voertuigbewegingen per spitsuur. Uit de tellingen die verwerkt zijn in het verzoek tot raadpleging, bedraagt de huidige capaciteitsbenutting van de N50D Bruggestraat slechts 35%. Hieruit blijkt er nog een voldoende groot aandeel restcapaciteit aanwezig te zijn op deze weg, zodat het bijkomend aandeel van 43 autobewegingen probleemloos opgevangen kan worden op de N50D Bruggestraat.
    - de luchtkwaliteit voor beide ontsluitingen is ongeveer gelijkaardig (zie onderstaande kaarten). Bovendien betreft het een gebied met eerder lage bebouwing waar de uitlaatgassen van de wagens vlot gemengd worden met de omgevingslucht. Er kan gesteld worden dat de schrapping van de ontsluiting langs de R. Bultynckstraat, waarbij alle verkeer naar Bruggestraat geleid wordt geen aanzienlijke negatieve effecten inhoud t.o.v. het oorspronkelijke voorstel.
    - de oorspronkelijk voorgestelde gedeeltelijke en ondergeschikte ontsluiting via de R. Bultynckstraat/Meulebekestraat gebeurt via een gebied dat al een zeker geluidsbelasting kent (zie kaarten hierna). Indien de volledige ontsluiting (130 voertuigbewegingen per spitsuur) gebeurt via de nieuwe dontsluiting

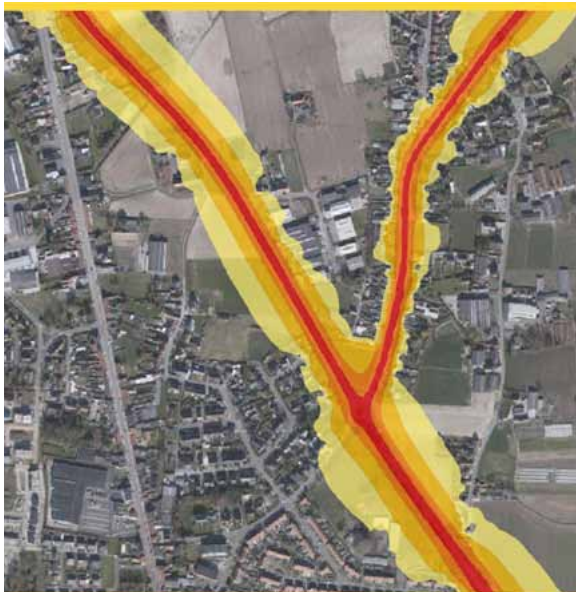
PM 10 [interpolatie 2017]

NO2 [interpolatie 2017]

Geluidsbelasting wegverkeer Lden 2016

PM 2,5 [interpolatie 2017]

Black Carbon [interpolatie 2017]



Geluidsbelasting wegverkeer Lnight 2016

op de Bruggestraat, zullen de bewoners in het gebied dat al een zekere geluidsbelasting kent, geen bijkomende lawaaihinder ondervinden van wagens uit het plangebied. Alle verkeer zal dan gaan via de ontsluiting langs de Bruggestraat die op heden het minste geluidsbelasting kent. Dit is geen aanzienlijk verschil in vergelijking met de oorspronkelijke screening.
    - bijgevolg kan men stellen dat de effecten nog steeds gevat zijn door de goedgekeurde screening.
- de voorschriften 2.1.4 zijn in die zin gewijzigd zodat er geen ontsluiting van het gemotoriseerd verkeer voorzien wordt richting de Robert Bultynckstraat; specifieke bepalingen hieromtrent werden verwijderd. De "knip", teneinde geen doorgaand gemotoriseerd verkeer tussen de projectzone en de R. Bultynckstraat toe te laten, wordt weergegeven op het grafisch plan.
- aspect parkeren: de bepalingen onder 2.1.4. werden in die zin aangevuld dat parkeervoorzieningen i.f.v. meergezinswoningen verplicht ondergronds voorzien dienen te worden.
- aspect groen en nieuwe groenzone: binnen onderhavig artikel 5 werden zowel in de verordenende voorschriften als in de toelichting reeds diverse bepalingen opgenomen in functie van een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking en integratie t.o.v. het omliggende woonweefsel. [zie SV pg's. 55, 57, 58, 59,...]. De reeds in het ontwerp-RUP opgenomen bepalingen pg. 60, 2.1.3 worden toelichtend verder aangevuld met de bepaling dat "*bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling, dient er gezocht te worden naar een groenstructuur die ook een meerwaarde kan bieden aan de bestaande aanpalende wijk*".
- aspect waterbuffering: de voorschriften onder 2.1.3 met betrekking tot waterbuffering binnen de projectzone werden in die zin aangepast dat waterbuffering slechts voor 50% voorzien kan worden binnen de minimaal aan te leggen groenzone, op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de groenzone. De GECORO is van mening dat een waterbuffer onder de vorm van bv. een wadi, een meerwaarde voor de publieke groenzone [bv. speelaanleiding] kan betekenen; vandaar dat men wel de mogelijkheid wil bieden om dit gedeeltelijk binnen de groenzone in te richten.

- art. 6 stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone:
    - aspect inplanting: de bepalingen onder 2.1.4 werden aangevuld met de 45°-regel.
    - aspect parkeren: de bepalingen onder 2.1.4. werden in die zin aangevuld dat parkeervoorzieningen i.f.v. meergezinswoningen verplicht ondergronds voorzien dienen te worden.
    - aspect waterbuffering: de voorschriften onder 2.1.2 met betrekking tot waterbuffering binnen de projectzone werd in die zin aangepast dat waterbuffering slechts voor 50% voorzien kan worden binnen de minimaal aan te leggen groenzone, op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de groenzone. De GECORO is van mening dat een waterbuffer onder de vorm van bv. een wadi, een meerwaarde voor de publieke groenzone [bv. speelaanleiding] kan betekenen; vandaar dat men wel de mogelijkheid wil bieden om dit gedeeltelijk binnen de groenzone in te richten.
- art. 7 openbare wegenis:
    - aspect knip t.h.v. Albrecht Rodenbachstraat: de "knip" binnen het openbaar domein zoals omschreven in art. 7, wordt weergegeven op het grafisch plan.

- art. 8 doorsteek traag verkeer:
    - aspect gebiedscategorie: de gebiedscategorie 'wonen' werd aangevuld.

- art. 10 weg met ondergeschikte ontsluitingsfunctie:
    - aspect juridische vormvereiste: de bepalingen werden verfijnd.

- art. 11 voetgangers en/of fietsverbinding:
    - aspect juridische vormvereiste: de bepalingen werden verfijnd, het tracé wordt niet verder weergegeven op het grafisch plan; de aansluitingspunten worden indicatief weergegeven waartussen een voetgangers en/of fietsverbinding tot stand dient te komen.

Algemeen werden er in de **toelichtingsnota** tekstuele aanpassingen, gelet de aangebrachte wijzigingen binnen de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan, waar nodig doorgevoerd en dit conform het advies van de GECORO.

Definitieve vaststelling:
Het RUP Ringlaan-Bruggestraat werd definitief vastgesteld in de Gemeenteraad van 22 januari 2019.

linkt gemeentes

BIJLAGE

- woonprogrammatie Ingelmunster
- fiches toetsingskader woonontwikkelingen

- verzoek tot raadpleging
- aanvraag tot ontheffing
- ontheffing

- verslag plenaire vergadering 26-04-2018
- adviezen n.a.v. plenaire vergadering

- advies Gecoro: advies naar aanleiding van het openbaar onderzoek [behandeling ontvangen adviezen en bezwaren]

OVERZICHT WOONPROGRAMMATIE INGELMUNSTER

	2012-2017	2017-2022
Bruto -taakstelling	111	97
Correctie frictieleegstand (3%)	3,33	2,91
TOTAAL BRUTO	114,33	99,91
Totaal berekend woonaanbod	164,00	246,84
TOTAAL NETTO (WE)	**-49,67**	**-146,93**
Omgezet in ha.	**-3,31**	**-9,80**

Aandeel stedelijk gebied/buitengebied		%
HH stedelijk gebied	8118	100
HH buitengebied	0	0

AANBOD

BEREKEND WOONAANBOD	2012-2012	2017-2022
Onbebouwde percelen in woongebied	94,71	94,71
Leegstand	15,75	15,75
Geplande reconversieprojecten	40,00	116,00
Aanwijzen WUG door SHM	0,00	0,00
Individuele woonzorgvormen	0,00	0,00
Totaal aanbod	150,46	226,46
Toepassen verdichtingscoefficient	164,00	246,84
TOTAAL Berekend woonaanbod	**164,00**	**246,84**

RCP - ONBEBOUWDE PERCELEN IN WOONGEBIED			Realisatiegraad	
			2012-2017	2017-2022
Aantal lotenverkaveling	69	80%	27,6	27,6
Binnengebieden		0,30		
totale oppervlakte	0,0718			
vermenigvuldigd met dichtheid	25	1,80	0,27	0,27
percelen langs de weg	446,62	30%	66,94	66,94
TOTAAL			**94,71**	**94,71**

Percelen langs de weg		
TYPE	**totale br./opp.**	**berekening**
O (open) (m)	1561	104,88
HO (half open) (m)	126	13,60
G (gesloten) (m)	105	17,50
TB (ha)	3,5884	89,96
HO-G (m)	26	3,90
O-HO (m)	2490	216,52
TOTAAL GESCHATTE WOONEENHEDEN		**446,62**

LEEGSTAND		
Langdurige leegstand		105
	2012-2017	**2017-2022**
Toepassingsgraad (80%)	15,75	15,75

GEPLANDE RECONVERSIEPROJECTEN			Projecten	aantal WE
	2012-2017	2017-2022	Velora-site (RUP Waterstraat)	40 (voor 2017)
Geraamd aantal wooneenheden	40	116	site Mikkette (RUP Sint-Martinusstraat Noord)	116 (gemiddelde van 100-130) (na 2017)

AANWIJZEN WUG DOOR SHM			Projecten	aantal WE
	2012-2017	2017-2022	Geen	
Geraamd aantal wooneenheden	0	0		

WUG in eigendom van SHM			
locatie	SHM	opp.	# WE
Geen			

INDIVIDUELE WOONZORGVORMEN			Projecten	aantal WE
	2012-2017	2017-2022	Geen	
Geraamd aantal wooneenheden	0	0		

VERDICHTINGSCOËFFICIENT
1,09

W7 – RINGLAAN-BRUGGESTRAAT ZUID

GEGEVENS

Oppervlakte: ca. 23500 m²
Gewestplan: Woongebied
BPA/RUP: BPA Ringlaan-Bruggestraat
Verkaveling:
Woningpotentieel (25 wo/ha): ca. 55 - 60 woningen
Eigenaar: privaat

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

NOOD AAN EEN GLOBALE VISIE
Omdat het hier over een heel omvangrijk gebied (althans in combinatie met gebied W16) gaat is het wenselijk dat bij iedere fase ook een visie wordt gegeven op het vervolg voor de rest van het gebied.

RANDAFWERKING
De noordelijke grens van deze zone ligt langs de Ring. Ten opzichte van de Ring wordt bij voorkeur een groenzone voorzien zodat er enerzijds ten aanzien van de woningen een groen massief wordt gecreëerd dat zowel naar geluid, fijnstof als visuele hinder een buffer kan vormen. Anderzijds moet een groenscherm er ook voor zorgen dat de beeldkwaliteit van op de ring wordt versterkt zodat er geen mengeling van verschillende tuinafsluitingen zichtbaar is. Bij een ontwikkeling van gebied W16 kan deze redenering doorgetrokken worden zodat langs de Ring een meer uniform beeld ontstaat.

DIFFERENTIATIE IN DICHTHEID
De stedelijke dichtheid wordt bij voorkeur opgevangen door een differentiatie in dichtheden. Aansluitend op de bestaande verkaveling aan de zuidzijde wordt bij voorkeur een gelijkaardige typologie voorzien. Aan de noordelijke kant kan met hogere dichtheden en ook meer bouwlagen (bv tot max 3) gewerkt worden.

MENGING ALS SLEUTELWOORD
Hoe groter de mix, des te beter. Binnen de driehoek gevormd door de Ring, de Bruggestraat en de Meulebekestraat zijn momenteel geen sociale woningen gelegen. Een aanceel sociaal kan binnen deze grotere omgeving zeker op een goede wijze geïntegreerd worden.

PUBLIEKE RUIMTE ALS DRAGER
Binnen de driehoek Ring, Bruggestraat en Meulebekestraat zullen op (lange) termijn ca. 200 nieuwe woongelegenheden gecreëerd worden. Hierbij is een sturing van de ontwikkeling vanuit de publieke ruimte (wegenstructuur, groenstructuur) wenselijk zodat voldoende openheid en leefbaarheid in het ontwikkelingsgebied gegarandeerd wordt. Een groenstructuur die beide ontwikkelingen (W16 en W7) verbindt kan hierbij zeker een meerwaarde bieden.

KWALITATIEVE ONTWIKKELING VOOR RUIME OMGEVING
Door het plangebied loopt een voetweg (nr. 50) die een restant is van de vroegere Heirweg-noord. Vanuit de visie uit het beleidsplan trage wegen moeten dergelijke verbindingen behouden worden, maar kan hun tracé evenwel (beperkt) verlegd worden. De integratie van een verbindingsweg (exclusief) voor zachte weggebruikers dwars door dit ontwikkelingsgebied biedt de mogelijkheid om zowel naar de toekomstige bewoners als naar andere inwoners van Ingelmunster een meerwaarde te bieden bij deze ontwikkeling.

DIENSTVERLENING EN VOORZIENINGEN
Samen met de bestaande Rodenbachwijk zullen hier op termijn een 300-tal woongelegenheden komen. Bij de ontwikkeling en opmaak van RUP Ringlaan-Bruggestraat moet ook nagedacht worden of hier specifieke wijkvoorzieningen (buurthuis, ontmoetingsruimte,...) moeten voorzien worden.

PROCEDURE/KNELPUNTEN/TIMING

PROCEDURE
Om de dichtheid van 25 wo/ha te kunnen realiseren is de opmaak van een RUP noodzakelijk. In het huidige BPA is momenteel een groenzone van ca. 6000 m² voorzien. Een globale visie voor de zones W7 en W16 is noodzakelijk. Een gezamenlijke groenstructuur die de twee gebieden kan verbinden is wenselijk.

KNELPUNTEN
Het grootste knelpunt is de ontsluiting naar de Bruggestraat. Op heden kan de grond in principe ontwikkeld worden, maar de kost om dergelijk grote afstand aan wegenis aan te leggen voor het aantal kavels dat volgens het huidige BPA te ontwikkelen valt is economisch gezien niet realistisch.

TIMING
In principe kan op heden ontwikkeld worden. Het is echter aangewezen om op korte termijn een RUP op te maken waarin een visie opgenomen is voor W7 en W16, eventueel met een gefaseerde ontwikkeling van W16. Dit zou de economische haalbaarheid en kans op realisatie verhogen.

W16 – RINGLAAN-BRUGGESTRAAT NOORD

GEGEVENS

Oppervlakte: ca. 57.500 m²
Gewestplan: Woongebied
BPA/RUP: BPA Ringlaan-Bruggestraat
Verkaveling:-
Woningpotentieel (25 wo/ha): ca. 140 - 145 woningen
Eigenaar: privaat

SPECIFIEKE AANDACHTSPUNTEN

NOOD AAN EEN GLOBALE VISIE
Omdat het hier over een heel omvangrijk gebied gaat is het wenselijk dat bij iedere fase ook een visie wordt gegeven op het vervolg voor de rest van het gebied. Aangezien hier nog geen woonbestemming geldt is het RUP dat een herbestemming zal regelen wel een opportuniteit om een kwalitatieve ontwikkeling te stimuleren en garanderen.

RANDAFWERKING
De noordelijke grens van deze zone ligt langs de Ring. Ten opzichte van de Ring wordt bij voorkeur een groenzone voorzien dat er enerzijds ten aanzien van de woningen een groen massief wordt gecreëerd dat zowel naar geluid, fijnstof als visuele hinder een buffer kan vormen. Anderzijds moet een groenscherm er ook voor zorgen dat de beeldkwaliteit van op de ring wordt versterkt zodat er geen mengeling van verschillende tuinafsluitingen zichtbaar is. Bij een ontwikkeling van gebied W16 kan deze redenering doorgetrokken worden zodat langs de Ring een meer uniform beeld ontstaat.

MENGING ALS SLEUTELWOORD
Hoe groter de mix, des te beter. Binnen de driehoek gevormd door de Ring, de Bruggestraat en de Meulebekestraat zijn momenteel geen sociale woningen gelegen. Een aandeel sociaal kan binnen deze grotere omgeving zeker op een goede wijze geïntegreerd worden.

PUBLIEKE RUIMTE ALS DRAGER
Binnen de driehoek Ring, Bruggestraat en Meulebekestraat zullen op (lange) termijn ca. 200 nieuwe woongelegenheden gecreëerd worden. Hierbij is een sturing van de ontwikkeling vanuit de publieke ruimte (wegenstructuur, groenstructuur) wenselijk zodat voldoende openheid en leefbaarheid in het ontwikkelingsgebied gegaranderd wordt.

DIFFERENTIATIE IN DICHTHEID
De stedelijke dichtheid wordt bij voorkeur opgevangen door een differentiatie in dichtheden. Aansluitend bij groenzones of pleinen kunnen hogere dichtheden voorzien worden.

KWALITATIEVE ONTWIKKELING VOOR RUIME OMGEVING
Door het plangebied loopt een voetweg (nr. 50) die een restant is van de vroegere Heirweg noord. Vanuit de visie uit het beleidsplan trage wegen moeten dergelijke verbindingen behouden worden, maar kan hun tracé evenwel (beperkt) verlegd worden. De integratie van een verbindingsweg (exclusief) voor zachte weggebruikers dwars door dit ontwikkelingsgebied biedt de mogelijkheid om zowel naar de toekomstige bewoners als naar andere inwoners van Ingelmunster een meerwaarde te bieden bij deze ontwikkeling.

DIENSTVERLENING EN VOORZIENINGEN
Samen met de bestaande Rodenbachwijk zullen hier op termijn een 300-tal woongelegenheden komen. Bij de ontwikkeling en opmaak van RUP Ringlaan-Bruggestraat moet ook nagedacht worden of hier specifieke wijkvoorzieningen (buurthuis, ontmoetingsruimte,...)moeten voorzien worden.

PROCEDURE/KNELPUNTEN/TIMING

PROCEDURE
Momenteel is het gebied bestemd als ambachtelijke zone. In het GRS is een herbestemming naar wonen (op lange termijn) voorzien. Een bestemmingswijziging naar wonen is bijgevolg noodzakelijk.

KNELPUNTEN
Een ontwikkeling van gebied W7 onafhankelijk van W16 kan de opportuniteit om over een groot gebied met een globale ontwikkelingsvisie te werken, hypothekeren.

TIMING
De ontwikkeling van dit gebied is volgens het GRS pas mogelijk wanneer de andere woongebieden zijn ingevuld. Aangezien er een onderaanbod aan woongronden is in Ingelmunster is het aangewezen om dit gebied nu reeds een woonbestemming te geven. De mogelijke timing (al dan niet gefaseerd) kan in het op te maken RUP opgenomen worden.

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

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

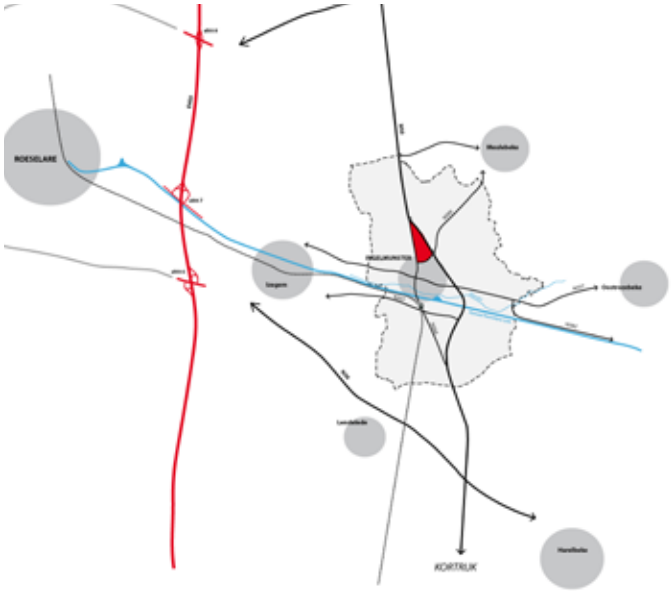
T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

1 inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer ... 3
2 beschrijving en verduidelijking van het voorgenomen plan en in voorkomend geval redelijke alternatieven voor het plan of onderdelen ervan ... 3
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
3 een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieu-effecten van het voorgenomen plan of programma ... 7
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
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 ... 31
5 in voorkomend geval een beoordeling of het voorgenomen plan of programma grensoverschrijdende of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben ... 31

1 inlichtingen en coördinaten van de initiatiefnemer

initiatiefnemer:
Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster
contactpersoon: Frank Benoit
Frank.Benoit@ingelmunster.be

opdrachthouder:
WVI
Baron Ruzettelaan 35
8310 Assebroek
contactpersoon:
Ilse Verstraeten: i.verstraeten@wvi.be
Ann Soulliaert: a.soulliaert@wvi.be
Ann Van Ackere 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 woongebied) 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 detailleringsniveau 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 infrastructuren, nl. door de N 50 Ringlaan, de N399 Meulebekestraat 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, zuidoostelijk aansluitend op het bebouwingslint en bedrijvigheid langs de N399 Meulebekestraat;

afbakening plangebied

- in het zuiden: de N399 Meulebekestraat, 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 halfvrijstaand 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

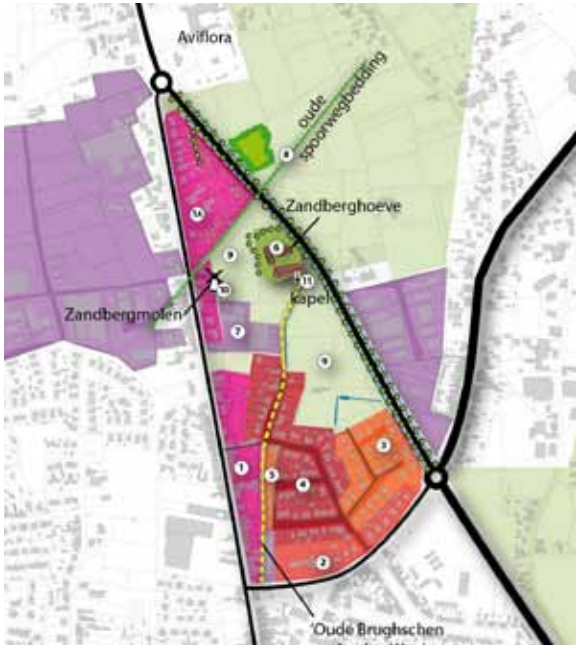
2.4 bestaande ruimtelijke structuur

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

De Meulebekestraat 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 - Meulebekestraat | N 399 toegangspoorten uitgebouwd tot Ingelmunster, en dit onder de vorm van ronde punten. Langsheen 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 bedrjivigheid. 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 Meulebekestraat; 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 bedrijvencluster 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 Meulebekestraat, 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 bestendigd 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 vigerend 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. 6.000m²) 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 wegenis 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 opgemaakt 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 milieu-effecten 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 gezond-heid	mens ruimt. aspecten	lucht	geluid en trillingen	licht, warmte stralingen	bodem	water	geur	land-schap	mobiliteit	fauna en flora	erfgoed + archeologie
	Opp (m²)	Duur												
Aanlegfase														
aanleg van nieuwe wegenis		tijdelijk	N	N*	N*	N*	N	P/N*	P/N*	N	P/N*	N	P/N*	P/*
bouw nieuwe wo-ningen		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*
Exploitatiefase														
bewoning		Permanent	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*	N
mengzone bedrij-vigheid/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 zuid-oosten van de provincie West-Vlaanderen, tussen de gemeentes Izegem, Meulebeke, Oostrozebeke, Harelbeke, Kuurne en Lendelede.

■ 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 infrastructurele, 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 fysische 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 een secundaire waterweg die een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwaterwegennet vervult.
De lijn 66 Oostende-Brugge-Roeselare-Kortrijk-Rijsel behoort tot het hoofdspoorwegnet. 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 vastgesteld 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 creeren 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 m²) 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)

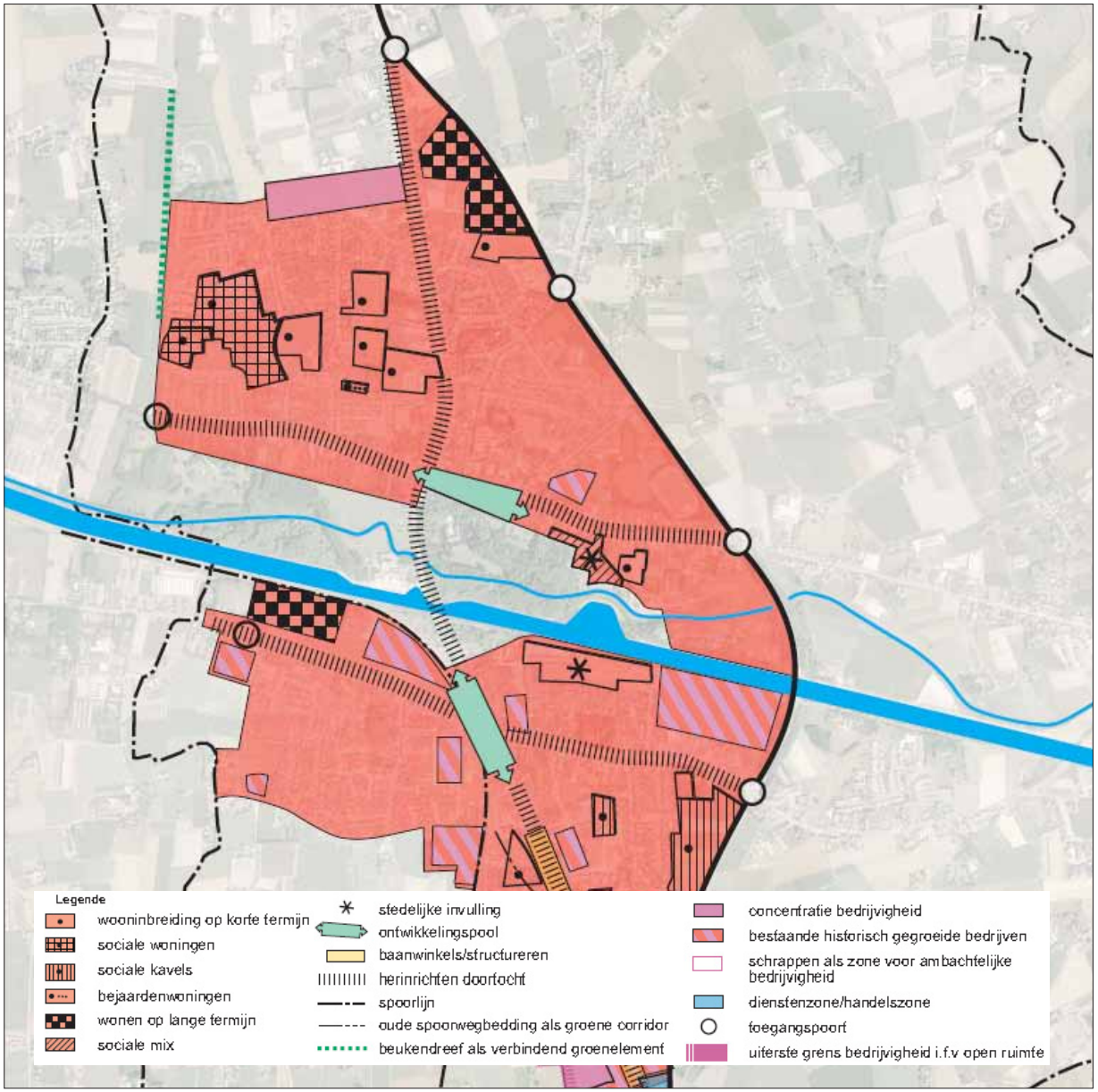
De Bruggestraat en de Kortrijkstraat zijn 2 historische invalswegen naar het centrum. Ze doorkruisen de gemeente van noord naar zuid.

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 gabariet.

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 Meulebekestraat 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 relicten 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 groen- en speelvoorzieningen, groenaanplant langs de wegenis, …. .
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 voltooien 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:

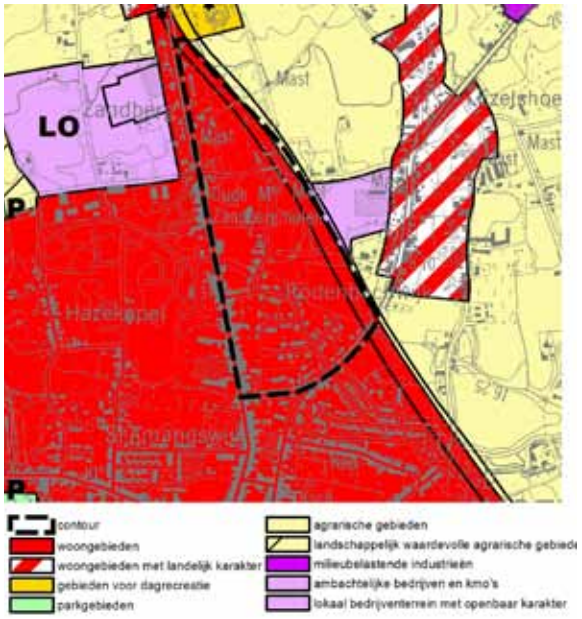
- lokale ecologische infrastructuur: oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke
- dichtheden: 25 wo/ha Ringlaan - Bruggestraat, Centrum
- te ontwikkelen voor wonen (reservegebieden): Ringlaan-Bruggestraat
- lokale weg II: Bruggestraat, Elfjulisingel
- bovenlokale route fietsverkeer: as N 50-N 50d (Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat), 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 bedrijvenzones (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 voetgangersdoorsteken 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 KB dd. 26/091972.

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 geldenden BPA is het gebied uitgesloten van HAG.

- Het plangebied ligt aan de rand van de kern van Ingelmunster en wordt begrepen door infrastructuren; 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 ruimetlijke 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 bestendigd in zijn centrumondersteunende rol, evenals het lint langsheen de Meulebekestraat. 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.
  - potentievolle ruimte vrijwaren als reservegebied om de ruimte op termijn de gepaste invulling te geven hetzij voor wonen, werken,...
  - 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 gemend 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 langsheen de N 50d Bruggestraat en het weefsel langs de N 399 Meulebekestraat 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. 6.000m²)
  - 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 hoofdfunctie wonen, enkel kleinschalige nevenbestemmingen, gerelateerd aan het wonen, zoals kleinschalige thuiskantoorfuncties, 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 speelruigte, als plein ifv het ontmoeten,...
- inzake vrijwaren naar de toekomst toe
  - het gedeelte bestemde 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

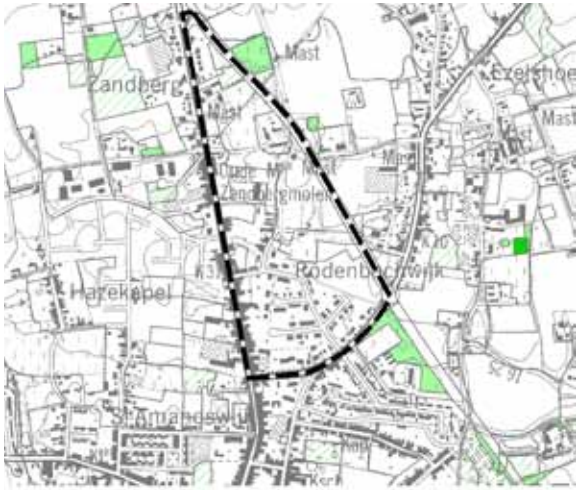
- Het doel van het RUP is, naast het updaten van de voorschriften uit het nog geldende BPA, de bedrijvenzone enerzijds om te zetten naar woongebied / gemengd weefsel welke op korte termijn gerealiseerd kan worden. Anderzijds wordt een gebied als stedelijk reservegebied voorzien. De zone aangegeven op 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 6.000m² 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

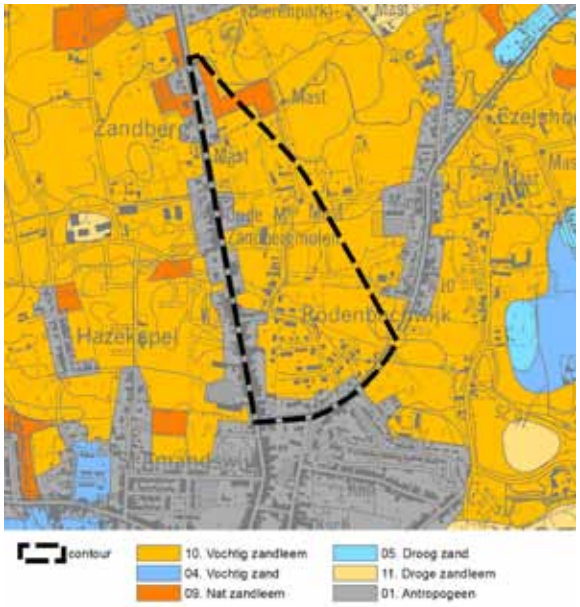
strikt noodzakelijke. Wisselgebruik wordt gestimuleerd.
    - de openbare weg wordt uitgerust zoals omschreven in het toetsingskader: ca. 4m wordt uitgerust in een effectieve waterdoorlatende wegverharding waarbij aan (een) zijkanten een waterdoorlatende grasstrook wordt toegevoegd. De zijdelingse grasstrook 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. 6.000m²)

<u>wettelijke voorschriften die de effecten beperken</u>

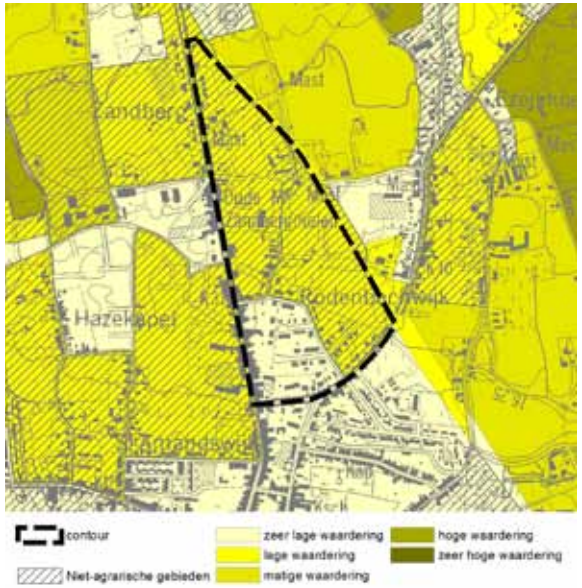
- De vlarem-wetgeving legt bedrijven maatregelen op om bodemverontreiniging te voorkomen.
- De Vlarebo-wetgeving verplicht sommige bedrijven om de kwaliteit van de bodem periodiek op te volgen.
- Indien gronden worden overgedragen, dienen de bepalingen van het Bodemdecreet te worden gevolg (artikel 101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

<u>conclusie</u>

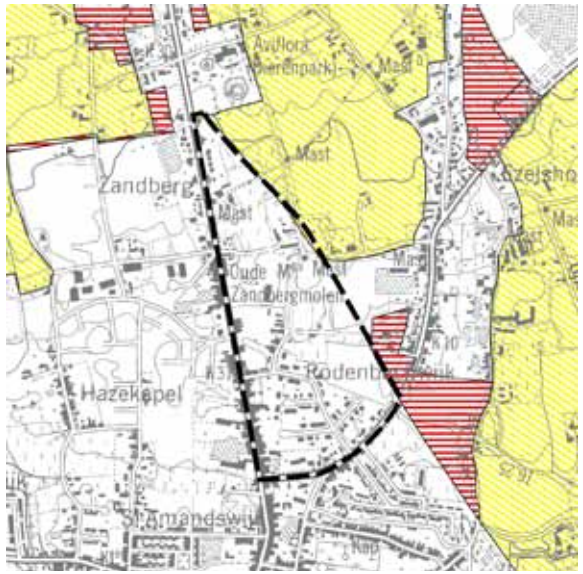
geen aanzienlijke effecten.



bodemkaart



landbouwtyperingskaart



gewenste agrarische structuur (GAS)

erosiegevoeligheid

3.5 het water

<u>referentie</u>

- 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

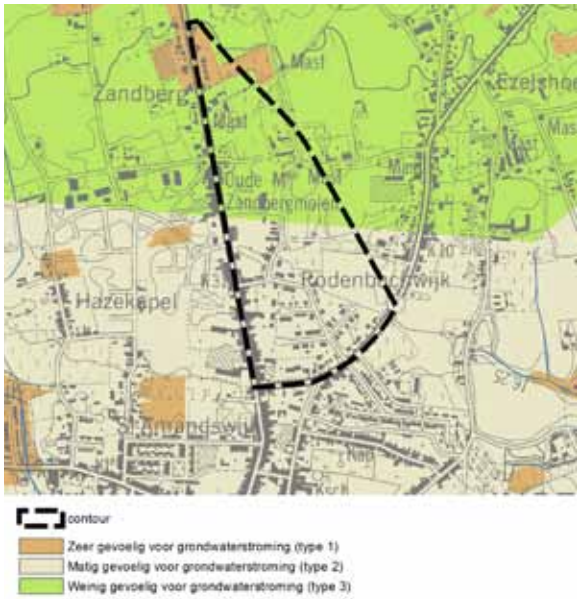
watertoetskaarten:

- 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 uitzonering van de noordelijke hoek.
- Het plangebied behoort niet tot het winterbed van een grote rivier.

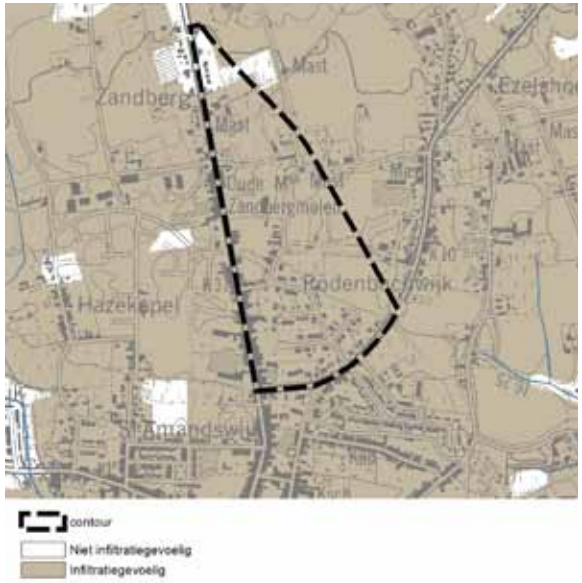
signaalgebieden:
Het plangebied is niet gelegen in een signaalgebied.

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



grondwaterstromingsgevoelige gebieden



infiltratiegevoelige gebieden

zoneringsplan

<u>beschrijving effect</u>

- 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 6.000m².
- 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 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.

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/m³ bedraagt 23
  - Het PM10-jaargemiddelde bedraagt 25 µg/m³
  - Het NO_2-jaargemiddelde bedraagt 21 µg/m³.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 geluidbelastingskaart Lden2011 en Lnigt2011.
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 geluidscontour 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 gebruik 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

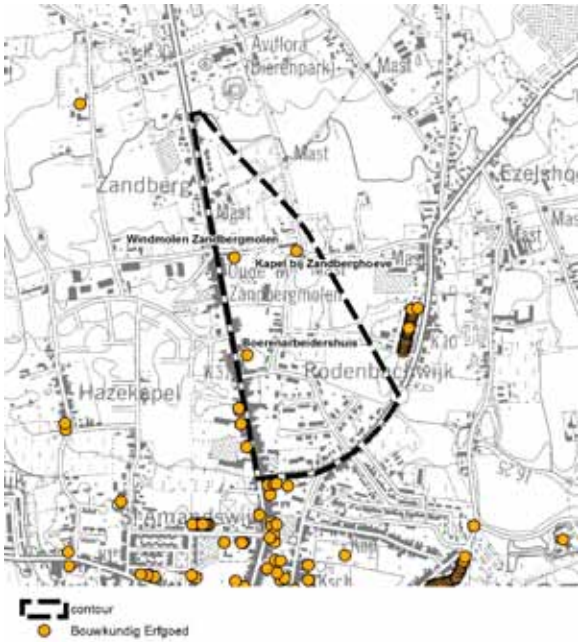
geen aanzienlijk effect

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; lambrisering 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 bedrijvenzone ten 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. 6.000m².

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 speelruigte, 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 hetgebied. 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-Lendelede-Kuurne, en de lijnbus 60 Roeselare-Lendelede-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 - Lendelede - 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:

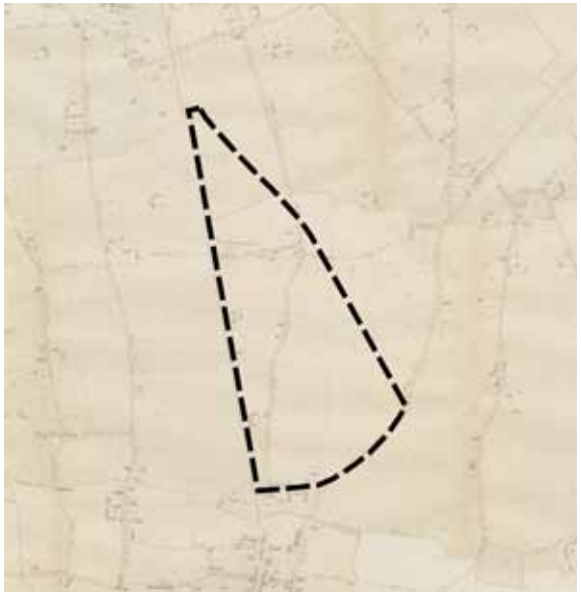
AWV heeft tellingen uitgevoerd op de N50D ter hoogte van de aansluiting met de N50, kmpunt 0.2.
Dit telpunt is gelegen ten zuiden van het projectgebied.
Andere telgegevens waren niet beschikbaar. Er wordt aangenomen dat de intensiteiten in het noordelijk gedeelte sterk vergelijkbaar zijn.

	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 m² 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 Meulebekestraat. ~~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 aantakkingspunten. (Dit aantal geldt voor alle projectzones samen. Daarenboven takt de Meulebekestraat tevens aan op de N50. Dus 43 autobewegingen die gegenereerd worden vanuit de ~~projectzone A~~ deelprojectzone 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 Meuelebekestraat 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
  - éengezinswoningen: 1 autoparkeerplaats per grondgebonden woning
  - meergezinswoningen: 1,5 autoparkeerplaats per woongelegenheid
  - de minimum verplichte parkeerplaatsen worden steeds collectief ingericht.
- inzake fietsenstalplaatsen
  - de norm wordt voorzien op 2 fietsstalplaatsen per woongelegenheid.

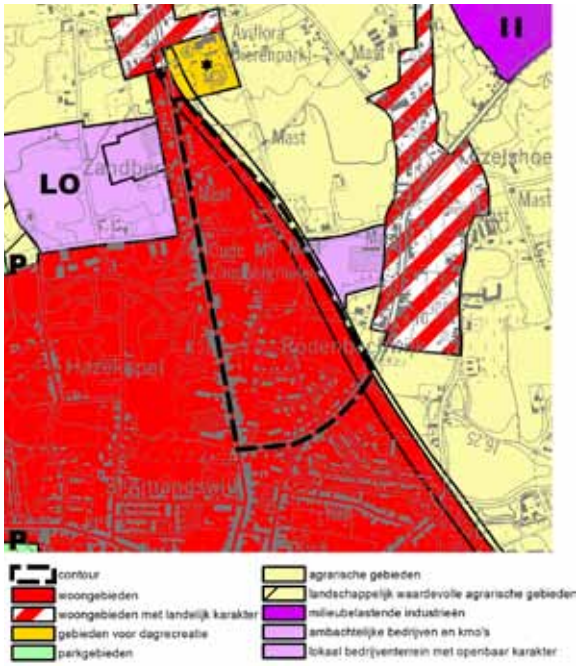
conclusie

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 bedrijvenzone, 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 deels op lange 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 **ruimtebepalende 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 meergezinswoningenverband opgericht worden, waarvan minimum 8 binnen deelzone A.~~
  - de minimale kwaliteits- en oppervlaktenormen 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 hoofdfunctie wonen, enkel kleinschalige nevenbestemmingen, gerelateerd aan het wonen, zoals kleinschalige thuiskantoorfuncties, 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 ~~voorzover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 100m², ...~~ . 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 speelruigte, als plein ifv het ontmoeten,

<u>conclusie</u>
- 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.

<u>conclusie</u>
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 en mix van woontypologiën waarbij eveneens gestreefd wordt naar levenslang wonen. ~~De projectzone wordt opgedeeld in fases. Fase 1 omvat 3,17ha: samengesteld uit 2,8ha deelzone A (wonen) en 3.658m² 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. 6000m² 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.

06119

INGELMUNSTER
RUP RINGLAAN - BRUGGESTRAAT

OKTOBER 2017

aanvraag tot ontheffing
aanvullende nota

WVI
www.wvi.be

BARON RUZETTELAAN 35
8310 BRUGGE

T +32 50 36 71 71
E wvi@wvi.be

AANVULLENDE NOTA BETREFFENDE DE BEHANDELING VAN DE ADVIEZEN

In het kader van de adviesvraag aangaande het verzoek tot raadpleging, werd advies gevraagd aan 8 instanties:

- Provinciebestuur West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning: Wat betreft het voorliggende verzoek tot raadpleging kan de deputatie melding maken van volgende bijkomende gegevens die onvoldoende aan bod komen in de screeningsnota:
  - de inhoud van de screening is te vaag om de toekomstige planopties op een correcte manier te kunnen inschatten.
    Het is dan ook moeilijk om af te toesten of de gekozen planopties conform de gemaakte afspraken met de gemeente Ingelmunster zijn.
  - Daarnaast is de screening ook onvoldoende uitgewerkt om de milieueffecten te kunnen inschatten.

  Bij de opmaak van het RUP is divers overleg geweest met de diensten van o.a. de provincie in kader van ontwerpend onderzoek naar mogelijk invullingen. Hieruit is besloten dat een deel van het gebied op korte termijn ontwikkeld kan worden voor wonen, deels voor werken/wonen. De zone rond de bestaande bedrijfsloodsen centraal in het gebied wordt omgevormd tot een zone waar wonen en bedrijvigheid gecombineerd wordt en waarbij een wisselwerking wordt nagestreefd. De gronden in het BPA reeds voorzien van een woonbestemming maar niet in die zin gerealiseerd, worden op korte termijn ontwikeld als woonproject. De ontsluiting van deze deelzone voor wonen geschiedt via een gebiedsontsluiting op de R. Bultuynckstraat, de hoofdontsluiting van het gebied situeert zich op de Bruggestraat. Het gebied rond de Zandberghoeve wordt, conform de visie van de Provincie als stedelijk reservegebied aangeduid. Ten noorden van deze zone wordt de ontsluiting zoals initieel in het BPA Ringlaan-Bruggestraat aangegeven, behouden in functie van de ontsluiting van aanpalende zones.

  De screening werd in die zin verder aangevuld en verduidelijkt op vlak van de genomen planopties conform de afspraken provincie / gemeente. Deze aangevulde screeningsnota werd voorafgaand aan de aanvraag tot ontheffing overgemaakt aan de Dienst Ruimtelijke Planning. Deze stelt in een schrijven dd. 16 oktober 2017 dat "het dossier werd aangepast conform de gemaakte afspraken met de Provincie. Men kan akkoord gaan met de MER-screening zoals deze nu voorligt en dat hiermee verder gegaan kan worden".

- Departement Omgeving: De screeningnota maakt een voldoende inschatting van de milieueffecten voor de ruimtelijke ordening.

- Agentschap Onroerend Erfgoed: Voor de disciplines landschap en archeologie zijn er geen bemerkingen. Met betrekking tot de discipline bouwkundig erfgoed: in de bespreking van de effecten is er niets opgenomen ten aanzien van het bouwkundig erfgoed.

  De screening werd aangevuld met een effectbespreking inzake het bouwkundig erfgoed. Het decreet onroerend erfgoed blijft van kracht en dient bijgevolg ook gerespecteerd te worden bij de realisatie van het RUP.

- Departement Landbouw en Visserij: brengt geen advies uit op de screening, maar doet dit in het kader van het RUP. Er worden een aantal algemene aandachtspunten meegegeven i.f.v. het ontwerp RUP, welke indien zij relevant zijn voor het plan, beschreven dienen te worden:
  - er moeten milderende maatregelen voorzien worden voor de inname van professioneel uitgebate landbouwpercelen.
  - de opvang van regenwater moet binnen het plangebied zelf gebeuren en op zodanige wijze dat de waterhuishouding van de omliggende landbouwgronden er geen nadelige effecten van ondervindt.
  - alle nodige bufferzones moeten binnen het plangebied zelf aangelegd worden.
  - andere milderende maatregelen die uit de uitvoering van het plan voortvloeien moeten binnen het plangebied zelf uitgevoerd worden of buiten het plangebied zonder de agrarische structuur aan te tasten. Hierbij wordt gedacht aan zaken zoals bos- en natuurcompensaties.
  - de impact van het plan op de landbouw moet voldoende onderzocht worden. Het Departement Landbouw en Visserij kan desgewenst op basis van een aangeleverde contour in de vorm van een shapefile (polygoon) een landbouwimpactstudie opmaken.

  Het RUP is niet gelegen in HAG. De bestemming van de gronden is steeds woongebied of bedrijvenzone geweest, zowel volgens het gewestplan als volgens het vigerende BPA. Bijgevolg kunnen / konden de gronden steeds verkaveld en ontwikkeld worden. [Er wordt geen onteigeningsplan opgesteld in functie van de realisatie van de projectzones, enkel voor de ontsluiting

/ aantakking naar de openbare weg [Bruggestraat] zal normaliter een onteigeningsplan opgesteld worden. De ontwikkeling gebeurt bijgevolg in samenspraak met de eigenaars.]
Alle water zal binnen het plangebied zelf opgevangen worden.

- De Lijn: geeft een gunstig advies met enkele opmerkingen:
  - pag 17 openbaar vervoer. De informatie is niet correct. De halte St-Joris kent een zeer beperkt gebruik in de spits, dit zowel door L60 (enkel naar station) als door L52.
  - pag 17 openbaar vervoer. Op de Elf-juli-Singel bevinden er zich meerdere haltes van L60 (enkel richting station en zeer beperkt), maar de halte Waarde bestaat niet.

  De opmerkingen werden aangepast in de screening.

- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: heeft volgende opmerkingen:
  - het is niet duidelijk waar en hoe projectzone B en C precies op de Bruggestraat zullen ontsloten worden. Nieuwe rechtstreekse uitwegen naar de gewestweg N50 worden niet voorzien en zijn ook geen optie.
  - volgens de berekeningen zullen er ca. 130 autobewegingen extra bijkomen in de Bruggestraat, gespreid over 2 aantakkingspunten. Gezien de huidige intensiteit tijdens de ochtend en avondsits zal deze toename merkbaar zijn. Er is echter nog voldoende restcapaciteit op de Bruggestraat. Er zal wel rekening moeten gehouden worden met een goede zichtbaarheid op en vanaf de nieuwe aantakkingen voor het verkeer dat het projectgebied verlaat.
  - naast de ontsluiting van het autoverkeer is er ook sprake van een netwerk van trage wegen. Er is hierover geen verdere concrete informatie. Er dienen zeker veilige (trage) verbindingen gemaakt te worden tussen de projectzone en het centrum. In de nota is dat wat onderbelicht maar dat kan zeker een aandachtspunt zijn in het RUP.

  Daarnaast wordt als conclusie gesteld dat de impact van de bijkomende verkeersstromen beperkt zal blijven en dat de capaciteitsbenutting van de Bruggestraat zeker een toename van het verkeer toelaat zonder negatieve impact op de ruimere omgeving. Op de trage verbindingen dient in het RUP dieper ingegaan te worden, alsook op de nieuwe aansluiting op de Bruggestraat.

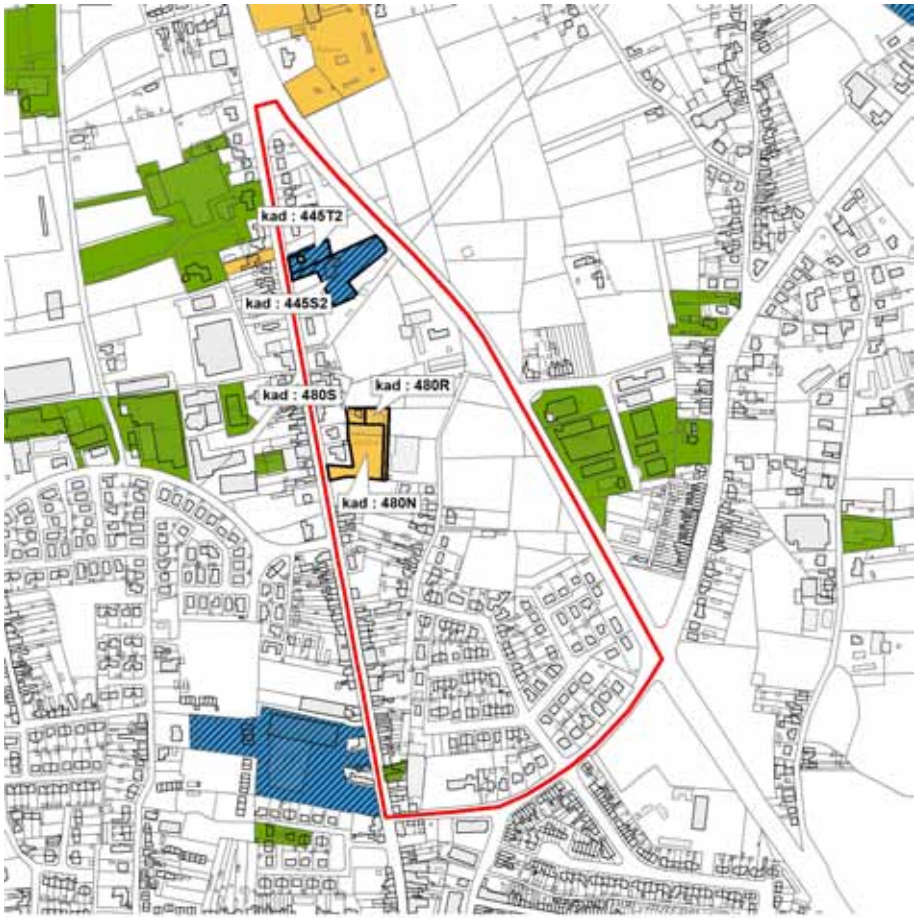
- Agentschap Wonen-Vlaanderen meldt dat door een beperkte personeelsbezetting niet alle adviesvragen behandeld kunnen worden:"Eventuele inhoudelijke opmerkingen rond wonen maken we bij het advies over het RUP."

- Ovam: Naast de standaardopmerkingen werd tevens volgende specifieke opmerking geformuleerd: "Binnen een aantal onderzoeken/rapporten werd er rekening gehouden met bestemmingstype V bij het beoordelen van de aanwezige bodemverontreiniging. Het is aangeraden de toetsing naar de effectief nieuwe bestemming uit te voeren."

  In het plangebied zijn op 2 percelen onderzoeken doorgevoerd, 1 perceel is reeds gesaneerd.

  - *Voor wat betreft de percelen met kadasternummer Ingelmunster sectie B 445t² en 445s²: de bodemsaneringswerken zijn afgerond en een stabiele eindtoestand werd bereikt waarvoor een eindverklaring werd afgeleverd. (Op het perceel werd vroeger een bedrijfsactiviteit uitgevoerd, de percelen zijn in het geldende BPA bestemd als woonzone. De huidige bestemming blijft woonzone in het RUP, en is bijgevolg van bestemmingstype III (wonen).)*
  - *Voor het beschrijvend bodemonderzoek op de percelen met kadasternummer Ingelmunster sectie B 480s, 480r en 480n: het betreft een bodemonderzoek voor een perceel met een bestemmingstype V bedrijvigheid. De toekomstige bestemming voorziet een mengzone van bedrijvigheid met wonen. Ook hierbij kan verwezen worden naar 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."*
  - *Voor het oriënterend bodemonderzoek op de percelen met kadasternummer Ingelmunster sectie B 504s³, 504r³ en 504n³, blijft het bestemmingstype III behouden (wonen). Bijgevolg dient er geen bijkomend onderzoek te gebeuren bij perceelsoverdracht.*

Deze opmerking werd meegenomen in de screening.



Bron: Bodemdossierinformatie (WMS, OVAM)

- Orienterende bodemonderzoeken
- Bodemsaneringsprojecten
- Beschrijvende bodemonderzoeken
- Melding bodemverontreiniging
- Eindverklaring
- Evaluatieonderzoek schadegeval

Noot:
Het 'verzoek tot raadpleging' werd op basis van verkregen adviezen, vnl. mbt tot het advies van de Provincie West-Vlaanderen verder uitgewerkt en verduidelijkt. Deze verduidelijkingen werken bijgevolg door in het volledige document.

DEPARTEMENT
OMGEVING

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en –projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
18 oktober 2017		Omg/MER/SCRPL17209	/

vragen naar/e-mail	telefoonnummer	datum
Lieselotte Van Egdom Lieselotte.vanegdom@vlaanderen.be	02 553 76 08	16 NOV. 2017

Betreft: onderzoek tot milieueffectrapportage van het RUP "Ringlaan-Bruggestraat" in Ingelmunster. Beslissing plan-MER-plicht
volgens hoofdstuk II, titel IV van het Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), B.S. 3 juni 1995, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
het Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's van 12 oktober 2007, B.S. 7 november 2007, zoals herhaaldelijk gewijzigd,
en artikel 25 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen, B.S. 28 maart 2017

Geachte heer,
Geachte mevrouw,

Met uw email van 18 oktober 2017 vraagt u de dienst Mer een beslissing te nemen over de opmaak van een plan-MER. Het dossier is onder het nummer SCRPL17209 behandeld.

Zoals u in het dossier aangeeft, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

De doelstelling en reikwijdte van het plan worden beschreven in de screeningsnota. Volgens het dossier heeft het RUP tot doel het huidige BPA Ringlaan-Bruggestraat te actualiseren en een zone te herbestemmen van ambachtelijke bedrijvigheid en KMO naar een zone voor wonen en niet storende activiteiten.

Vlaanderen
is omgeving

ISO 14001

Het screeningsdossier (bestaande uit de screeningsnota, de adviezen en de verwerking van de adviezen) bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines besproken.

Verscheidene adviesinstanties hebben opmerkingen over de beschrijving en beoordeling van de milieueffecten van het plan. De opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord of weerlegd in het screeningsdossier via een bijlage bij de screeningsnota en via een aanpassing van de screeningsnota, zodat het screeningsdossier voldoende informatie bevat om een correcte inschatting m.b.t. de milieueffecten te kunnen maken.

In het screeningsdossier wordt duidelijk aangetoond dat de milieueffecten die het plan genereert niet van die aard zijn dat zij als aanzienlijk beschouwd moeten worden.

Enkele adviesinstanties hebben ook opmerkingen over het plan zelf. Deze opmerkingen hebben echter geen impact op de beoordeling van de aanzienlijkheid van de milieueffecten van het plan. De initiatiefnemer beschikt in het kader van de plan-m.e.r.-screening over de vrije keuze om al dan niet in te gaan op deze opmerkingen.

Rekening houdend met het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke negatieve milieugevolgen en dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

De dienst Milieueffectrapportagebeheer zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar zijn door de publicatie ervan in de 'dossierdatabank' op www.mervlaanderen.be.

U moet via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de website van de dienst Mer (www.mervlaanderen.be), op de website van de gemeente en op het gemeentehuis. Deze verplichtingen volgen uit omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007. Er zijn geen standaardformulieren noch vormvereisten voor deze bekendmaking. Er is in de regelgeving ook geen termijn opgelegd voor de duur van deze bekendmaking. De dienst Mer adviseert een termijn van 30 dagen.

Sinds 1 mei 2017 is het "decreet van 1 juli 2016 tot wijziging van de regelgeving voor ruimtelijke uitvoeringsplannen teneinde de planmilieueffectrapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen te integreren door wijziging van diverse decreten" in werking. Artikel 25 van het bijhorende "besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen" stelt dat ruimtelijke uitvoeringsplannen de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid zoals van kracht tot en met 30 april 2017 kunnen blijven volgen als cumulatief:
1° uiterlijk op 30 april 2017 het verzoek tot raadpleging bezorgd is aan de adviesinstanties;
2° uiterlijk op 31 december 2018 een plenaire vergadering, overeenkomstig de bepalingen van de voormelde codex, zoals deze van toepassing was op 30 april 2017, wordt gehouden.
Aan de eerste voorwaarde is voldaan. Ook aan de tweede voorwaarde moet voldaan worden. Indien uiterlijk op 31 december 2018 geen plenaire vergadering wordt gehouden, moeten de m.e.r.- en RUP-procedure opnieuw gestart worden volgens de geïntegreerde procedure zoals beschreven in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zoals deze van toepassing is sinds 1 mei 2017.

U dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het voorontwerp van RUP. Wij vragen dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering (indien mogelijk) maar uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of de effecten van het gewijzigde plan voldoende onderzocht werden in de screeningsnota.

Met vriendelijke groet,

Liesbeth Lelieur
Diensthoofd dienst Mer

Vlaanderen
is omgeving

PLENAIRE VERGADERING
RUP RINGLAAN - BRUGGESTRAAT
VERSLAG

26 APRIL 2018 / 13:30

DOSSIERNR°	06119
VOLGENDE MEETING	
VERSLAGGEVER	Ilse Verstraeten
BIJLAGEN	adviezen i.k.v. voorontwerp RUP

A = AANWEZIG VO = VERONTSCHULDIGD AFW = AFWEZIG (ZONDER KENNISGEVING)

NAAM	FUNCTIE	STATUS
Frank Benoit	Diensthoofd openbare werken en grondgebied – Omgevingsambtenaar	A
Rob Kindt	Schepen RO	A
Evi Lefevere	Ruimtelijke Planning, West-Vlaanderen	A
Philip Vanquaethem	Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, Ruimte Vlaanderen	A
Ilse Verstraeten	Ruimtelijk planner WVI	A
Steffi Massenhove	Agentschap Wegen & Verkeer	VO
Vincent Huart	Mobiliteitsontwikkelaar - De Lijn	VO
Sofie Willems	Vlaamse Milieumaatschappij	VO
Stefaan Baeteman	Agentschap Innoveren & Ondernemen	VO
Luc Morlion	Voorzitter Gecoro	VO
	Agentschap Wonen Vlaanderen	AFW
	LNE	AFW

WVI BARON RUZETTELAAN 35 T +32 50 36 71 71
www.wvi.be 8310 BRUGGE E wvi@wvi.be

INHOUD

DOELSTELLING VAN DE VERGADERING 2
BESPREKING 4

DOELSTELLING VAN DE VERGADERING

In toepassing van art 2.2.13 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) wordt een plenaire vergadering over het gemeentelijk RUP Ringlaan - Bruggestraat georganiseerd.

De volgende besturen werden uitgenodigd:

- Departement Omgeving, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning;
- GECORO;
- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering;
- Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Agentschap Wonen Vlaanderen;
- Agentschap Infrastructuur;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- De Lijn;

Een schriftelijk advies werd van de volgende besturen (zie bijlage bij dit verslag) ontvangen:

- Departement Omgeving, gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar;
- Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning;
- GECORO;
- Agentschap Innoveren en Ondernemen;
- Agentschap Infrastructuur;
- Vlaamse Milieumaatschappij;
- De Lijn;

De gemeente ontving van de volgende besturen geen advies uiterlijk op de dag van de plenaire vergadering:

- Departement Leefmilieu, Natuur en Energie, dienst Veiligheidsrapportering;
- Agentschap Wonen Vlaanderen;

Conform VCRO wordt hun advies dan ook geacht gunstig te zijn.

BESPREKING

De vergadering wordt geopend door de Omgevingsambtenaar.

Schriftelijke adviezen van de afwezige instanties

De schriftelijke adviezen van de verontschuldigde adviserende besturen worden mondeling overlopen (zie bijlage). Hierna beknopt de voornaamste opmerkingen/aandachtspunten op voorliggend gemeentelijk RUP:

De Lijn:

- Geen opmerkingen, gunstig advies.

Gecoro:

- De Gecoro kan zich vinden in de algemene principes van het plan. Gunstig advies.

VMM:

- VMM acht zich niet de bevoegde adviesinstantie.

Agentschap Wegen & Verkeer:

- Art. 2: residentieel wonen en art. 5: Stedelijke woonprojectzone – Er wordt een bouwvrije strook van 8,00m t.o.v. de rooilijn voorzien. Het BPA dat nu van kracht is, voorziet een bouwvrije strook van 10,00m. AWV wenst de bouwvrije strook van 10,00m te behouden.
  Dit zal worden nagekeken of een aanpassing noodzakelijk is; het rooilijnenplan zal gecheckt worden. Waar nodig, kan de bepaling aangepast worden voor hoofdgebouwen (10m).
- Ter hoogte van de nieuwe aansluitingen op de Bruggestraat dient specifieke aandacht uit te gaan naar de zichtbaarheid. Er zal plaatselijk verkeerverbod ingevoerd moeten worden om de zichtbaarheid te garanderen.
  De omgevingsambtenaar stelt dat dit element los staat van de voorschriften en in het verkeersreglement opgenomen dient te worden.
- AWV stelt dat het niet wenselijk is nieuwe ontsluitingen op de N50 toe te laten. Dit omwille van verkeersveiligheid en doorstroming op de Ringlaan, maar ook om geen extra verkeer in het centrum van Ingemunster aan te trekken.

Agentschap Innoveren & Ondernemen:

- Ongunstig advies;
  - het bedrijventerrein Ringlaan – Bruggestraat moet worden behouden met mogelijks een ontsluiting rechts-in-rechts-uit op de N50;
  - Er moet een echt stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden;
  - Het RUP moet vereenvoudigd worden.

  De gemeente dient uitvoering te geven aan het GRS. Daarin werd de optie genomen om het gebied niet te weerhouden als KMO-zone. Binnen de entiteit 'Kern Ingelmunster' is het de bedoeling een maximale verweving van uiteenlopende functies na te streven, met een verscheidenheid aan typologieën, zonder dat de draagkracht van de omgeving overschreden wordt. De beoogde richtdichtheid betreft 25 wo/ha voor wat betreft Ringlaan-Bruggestraat.

Mondelinge toelichting

De twee aanwezige adviesinstanties lichten hun advies toe.
De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar licht het advies van het Departement Omgeving toe en haalt 2 puntjes aan die niet als voorwerp opgenomen werden in het schriftelijk advies.

Departement Omgeving

- Het advies is gunstig onder voorwaarde, rekening te houden met opmerkingen (zoals vermeld in het advies onder 4.2 en 4.1);
- Algemeen gezien is het aangewezen de contour van het RUP af te stemmen op de contour van de aanliggende openbare wegenis zodat de wegenis volledig opgenomen wordt in het RUP.
  Ontwerper haalt aan dat het RUP herziening Bruggestraat aan de overzijde van de weg gelegen is. Binnen het RUP herziening Bruggestraat is de plangrens in het midden van de weg gelegen, bijgevolg werd de contour op deze afbakening afgestemd.
- De overdruk aaneengesloten bebouwing wordt niet correct weergegeven in de legende op het grafisch plan.
  Ontwerper deelt mee dat dit aangepast zal worden.

- Vormvereisten RUP:
  Het RUP bevat alle onderdelen van de in art. 2.2.2 VCRO opgesomde inhoud.

- Advies Departement Omgeving conform artikel 2.2.13:
  - Verenigbaarheid met het RSV: In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Ingelmunster geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten.
  - Het plan is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

- Overige inhoudelijke opmerkingen:
  - toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening: het plan vormt een uitwerking van de opties genomen binnen het GRS. Twee opmerkingen:
    - "De optie van het GRS om de Mandelvallei verder uit te bouwen als natuuraandachtszone en structurerend reliëfcomponent lijkt stiefmoederlijk behandeld. De problematiek met de N50 is duidelijk. Toch stelt zich de vraag of hier niet veel meer mogelijk is. De voorziene strook van de voormalige spoorwegbedding wordt nu voor nieuwe wegenis voorzien. Dit onderdeel van het plan is opnieuw te evalueren.
      Omgevingsambtenaar stelt dat op vandaag, in het vigerend BPA, de strook van de voormalige spoorwegbedding ook bestemd is als openbare wegenis. In de workshop werd aangehaald dat een bomenrij of dreefstructuur dit lineair element diende te benadrukken. Gezien er tevens gesteld werd dat de aanpalende zone als een stedelijk reservegebied beschouwd dient te worden, liggen de opties in functie van een latere ontwikkeling (hetzij i.f.v. wonen hetzij i.f.v. KMO) nog open. Indien de zone een ontwikkeling als KMO zou kennen, wenst de gemeente de verkeersstromen niet te mengen op de meer zuidelijk gelegen voorziene ontsluiting en dit in functie van het bewaken van de verkeersveiligheid. Vandaar dat dit noordelijke tracé o.a. voorzien wordt.
    - "De grens van de zone art.5 naar het noorden verschuifbaar maken is strijdig met de opties van het GRS, omdat zo het stedelijk reservegebied wordt aangesneden zonder dat het woonontwikkeling op lange termijn betreft, er geen behoefte wordt aangetoond en er geen bijkomende taakstelling van bovenlokaal niveau is. Dit dient aangepast te worden.
      De vergadering gaat akkoord om een maximale verschuiving van 5m te voorzien teneinde enige flexibiliteit te voorzien i.f.v. een logische/kwalitatieve afwerking.

  - planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften:
    - "De voorschriften zijn te screenen op voorschriften die te flou en te weinig concreet iets vastleggen, zoals daar zijn "de dakvorm dient stadslandschapsversterkend te zijn" of "zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat dit op een esthetisch verantwoorde manier ... ".
      Dit zal verder worden nagekeken of aanpassingen binnen het RUP noodzakelijk zijn.
    - "Binnen art. 0, voorschrift 2.7, wordt voor het integraal waterbeheer best opgenomen dat de zone art. 3 hiervan uitgesloten wordt.
      Dit aspect zal aangevuld worden.
    - "Binnen art 1, onder 2.4 is bij herbouw toch gewoon het RUP toe te passen? De voorziene 70% is mogelijks beter gewoon te schrappen. Het is veel te hoog voor de grote percelen en problematisch voor de kleinste. Waarom wordt geen max. bouwdiepte voorzien? De grote percelen zijn nu 50m diep bebouwbaar?
      Dit zal verder worden nagekeken of een aanpassing noodzakelijk is.
    - "Onder art 1. Voorschrift 1.2 is "behoud wordt nagestreefd" een zwak voorschrift. Beter wordt gesteld dat de erfgoedgebouwen te behouden zijn en onder welke voorwaarden eventueel kan verbouwd of bij uitzondering herbouwd kan worden.
      Dit zal verder worden nagekeken of aanpassingen binnen het RUP noodzakelijk zijn.
    - "In de voorschriften voor zone 2, ontbreken de onder 1.3 opgesomde overdrukken "bebouwing in tweede orde" en "aaneengesloten bebouwing". Voor "bebouwing in tweede orde" zijn de voorschriften ontoereikend. Het is niet duidelijk wat hier beoogd wordt. Het is zelfs niet duidelijk of het de bedoeling is in tweede bouworde te bouwen.
      Ontwerper stelt dat onder '1.3 overige overdrukken', telkens de indicatieve overdrukken aangehaald worden die een artikel op zich vormen (en die over meerdere zones voorkomen).
      De deelzones 'aaneengesloten bebouwing' en de deelzone 'bijkomende bepalingen i.f.v; bebouwing in tweede orde' wijken wat bestemming betreft, niet af t.o.v. de in hoofd- en nevenbestemming voorziene bestemmingen. Enkel wat betreft inrichtingsaspecten zijn er bepaalde verfijningen. Deze verfijningen worden dan ook specifiek vermeld wanneer van toepassing. Voor het overige, gelden de standaard inrichtingsvoorschriften.
      Vergadering besluit om geen specifieke deelzone voor bebouwing in tweede orde te voorzien.
    - "Binnen zone 2, slechts 35% onverhard laten is veel te weinig.
    - "In zone 2 is voor vrijstaande constructies de bouwdiepte "vrij". Hierbij is op te merken dat er binnen de zone een perceel voorkomt van meer dan 100 diep. Aaneengesloten bebouwing is dan op het gelijkvloers beperkt tot 15m. Hoe dit met elkaar te verzoenen is, is op zijn minst onduidelijk.
      Er worden binnen de SV maximale bebouwingspercentages opgenomen, waaraan maximaal op te richten volumes gekoppeld zijn. Tevens moet minimum 35% van het perceel onbebouwd blijven en ingericht te worden als tuin. De inplanting van gebouwen dient op een ruimtelijk verantwoorde manier te gebeuren. Er wordt inderdaad specifiek voor geschakelde bebouwing gesteld dat de bouwdiepte op het gelijkvloers 15m is, en dit om mogelijke overlast (schaduwslag,…) te beperken / vermijden.
    - "Dat zone 3 stedelijk reservegebied aan te snijden is na aantonen behoefte via een nieuw RUP dient niet toelichtend maar in de verordenende kolom te staan.
      Dit aspect zal worden aangepast.
      Met betrekking tot art. 3 stedelijk reservegebied wordt vanuit de gemeente aangehaald dat voor wat betreft het patrimonium en de gronden gelegen binnen dit stedelijk reservegebied enkel een overgangsregel voorzien wordt i.f.v. de verderzetting als landbouwbedrijf, dus een agrarische bestemming. Binnen het vigerend BPA situeren de gronden/gebouwen zich in een ambachtelijke bestemming. De vraag stelt zich of er bv. volkstuinen, CSA, kinderboerderij, oogstboerderij, groenzone,… met een nut voor de gemeenschap van Ingelmunster, ondergebracht kan worden op de site.
      Dhr. Vanquaethem verwijst naar art. 4.4.7 handelingen van algemeen belang met beperkte ruimtelijke impact en stelt dat hierop beroep kan gedaan worden.
      Gemeente en Provincie stellen dat het toch aangewezen is om dit binnen het RUP te ondervangen; de beoogde voorzieningen ondersteunen en kunnen een meerwaarde leveren t.a.v. de beoogde stedelijke gebiedsontwikkeling en de leefbaarheid binnen Ingelmunster; de beoogde functies beperken de mogelijkheid van de zone niet in functie van een latere ontwikkeling.
      Provincie stelt voor om een suggestie van voorschrift toe te voegen aan het verslag.
      Voorstel - ter aanvulling onder 1.1 overgangsmaatregel -
      Naast bovenstaande, is in afwachting van en vooruitlopend op de realisatie van het gebied i.f.v. een taakstelling wonen/werken, iedere vorm die kan bijdragen aan de toekomstige (her)ontwikkeling van deze beoogde stedelijke ruimte, in functie van een tussentijds gebruik ten behoeve van de gemeenschap, mogelijk.
      Kunstwerken/kunstplatform, gemeenschapstuinen, gemeenschapsruimte, CSA,…
      Het tijdelijk gebruik binnen art. 3 mag geen belemmering vormen om de latere, beoogde ontwikkeling van het gebied, te kunnen realiseren. Er dient een link aangetoond / een bijdrage geleverd aan het stedelijk leven.
    - "Als voor zone 4 geen afgeknotte daken mogelijk zijn, dient dit in de verordenende kolom te staan.
      Dit aspect zal worden aangepast.
    - "Er wordt binnen art. 5, best aangegeven dat waterbuffering niet binnen de minimale oppervlakte groen van 6000m te voorzien is. De buffering kan in deze zone voorzien worden, maar is niet mee te tellen om aan 6000m te komen. Idem voor wat art.6 betreft onder 2.1.2.
      Dit gegeven zal aangevuld worden.
    - "De zone met een extra bouwlaag in art.5 , krijgt best een overdruk. Tot waar dit kan toegepast worden is onduidelijk.

Dit aspect zal verder bekeken worden en waar nodig, aangevuld worden.

- "Muren als perceelsafscheiding, onder 2.1.7 van art. 5, lijken eerder te mijden.
- Voor de projectzones lijkt het aangewezen een aantal plaatsen of percentage ondergronds parkeren vast te leggen. Zoniet dreigt alles bovengronds te zullen gebeuren. De eerder te grote bebouwings- en verhardingsgraad faciliteert dit.
  Dit aspect zal verder bekeken worden en waar nodig, aangevuld worden.

Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke planning.
De vertegenwoordiger van de provincie licht het voorwaardelijk gunstig advies toe. Volgende punten worden besproken:

- Juridische aspecten van het RUP: Volgende juridische aandachtspunten vragen bijzondere aandacht:
  Binnen verschillende artikels wordt er een inrichtingsstudie gevraagd.
  - "De deputatie wijst er op dat aan de gevraagde inrichtingsstudies duidelijke randvoorwaarden gekoppeld dienen te worden. Er worden criteria opgenomen waaraan de inrichtingsstudie moet voldoen, maar het is niet altijd duidelijk hoe die criteria beoordeeld zullen worden. De vraag stelt zich ook hoe bepaalde termen geinterpreteerd dienen te worden: wat is 'kwalitatief'?; wat is 'goed'?; wat wordt er verstaan onder 'visuele kwaliteit', 'kwalitatief kleurgebruik', 'intelligente inrichting' ...
    Dit aspect zal verder worden nagekeken binnen het RUP en waar nodig, aangevuld.
  - "Op het bestemmingsplan worden verschillende overdrukken weergegeven alsook een variabele zonegrens. In het kader van rechtszekerheid is het van belang dat er éénduidig bepaald wordt waar bvb. een ontsluiting of wegenis kan komen en over hoeveel meter dit al dan niet kan verschuiven. Dit geldt ook voor de variabele noordelijke zonegrens van artikel 5. Deze variabele zonegrens dient bovendien ook aangegeven te worden op het bestemmingsplan zelf.
    De noordelijk gelegen variabele zonegrens art. 5 is op het grafisch plan aangegeven door middel van een streep punt lijn en wordt in de legende als 'flexibele zonegrens' benoemd.
    Voor wat betreft de maximale verschuiving; zie behandeling hoger, onder advies Omgeving.
    Voor wat betreft de overige elementen inzake de verschuiving en aansluiting van de indicatieve overdrukken, zal dit verder worden nagekeken en waar nodig, aangevuld worden.
  - "Stedenbouwkundige voorschriften dienen éénduidig te zijn: Bij artikel 10 wordt er gesteld dat wat betreft de aantakken op de Rodenbachstraat doorgaand gemotoriseerd verkeer ontmoedigd wordt/onmogelijk is. Er is een groot verschil tussen 'ontmoedigen' en 'onmogelijk maken' - er dient een duidelijke keuze gemaakt te worden. Toelichtend wordt de kaart getrokken om doorgaand verkeer onmogelijk te maken. Verordenend dient dit dan ook doorvertaald te worden.
    Dit aspect zal worden nagegaan en waar nodig, aangepast.

- Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Ingelmunster:
  - "Het RUP is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen het stedelijk gebied wordt een bundeling van wonen, werken en voorzieningen vooropgesteld. Om de diverse maatschappelijke functies te bundelen en te verweven binnen stedelijke kernen moeten de stedelijke structuren vernieuwd worden. Volgens het PRS-WV dient hierbij vooral aandacht te gaan naar de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen.
    Het GRS stelt dat het plangebied is gelegen binnen de entiteit 'Kern Ingelmunster'. Binnen deze entiteit 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.

- Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP:
  De deputatie stelt vast dat het RUP tegemoet komt aan de vragen van de provincie bij de verschillende vooroverlegmomenten. In het verdere verloop van het planningsproces is het echter wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:
  - Toelichtingsnota:
    "De opzet achter artikel 4 is niet geheel duidelijk. Waarin onderscheidt artikel 4 zich bvb. van artikel 1? Is dit enkel wat betreft stapelbouw en een beperking qua oppervlakte voor bepaalde nevenfuncties?
    Binnen Art. 1 zijn er naast de oppervlaktebeperking in art. 4, ruimere functiemogelijkheden toegelaten zoals horeca, toeristische logies, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen. Daarnaast verschillen beide zones ook wat betreft het (gewenst) ruimtelijk voorkomen; andere typologieën, inplanting t.o.v. de rooilijn, max. bouwprofiel en verschijningsvorm,…
  - Stedenbouwkundige voorschriften:
    "Artikel 5: stedelijk woonprojectzone:
    - "Binnen deze zone zijn meergezinswoningen toegelaten (zelfs verplicht voor minimum 15%), terwijl dit in artikel 2 niet toegelaten is. Wat is de visie achter het niet toelaten van meergezinswoningen binnen artikel 2?
      Het is de visie van de gemeente om de aanwezige woonkwaliteit en het gerealiseerd woonweefsel binnen de Rodenbachwijk te bestendigen gezien o.a. de vastgelegde structuren. Binnen art. 5 dient een nieuwe structuur uitgewerkt waarbij integratie van groen en pleingehelen voorzien dient te worden; meergezinswoningen kunnen in dit opzicht optimaal geïntegreerd worden in een totaalconcept.
    - "Wat wordt er bedoeld met 'een knip' tussen de hoofdontsluiting en de ondergeschikte ontsluitingen en artikel 11? Artikel 11 zou op die manier ingericht moeten worden dat doorgaand verkeer niet mogelijk is (idem wat betreft artikel 6).
      Toelichtend staat bij deze bepaling omschreven dat er enkel ten behoeve van de zwakke weggebruiker een doorlopende verbinding kan gerealiseerd worden; het is hier dus de bedoeling om geen doorgaand gemotoriseerd verkeer van bv. de Bruggestraat over de projectzone art. 5 heen naar de Robert Bultuynckstraat te genereren. Waar nodig kan dit verder verduidelijkt worden.

    "Artikel 6: stedelijk gemengd woon-werkweefsel projectzone:
    - "In de toelichtende kolom staat er dat er geen vrijstaande woonentiteiten opgericht kunnen worden. Dit wordt bij voorkeur verordend opgenomen - verordenend komt op heden deze stelling namelijk niet zo duidelijk over.
      Dit zal verder worden nagekeken of een aanpassing noodzakelijk is.
    - "Er wordt een voldoende robuuste groenzone gevraagd ter hoogte van artikel 7 en ter hoogte van artikel 1. Is het de bedoeling om een 'robuuste' groenzone te voorzien ter hoogte van de wegenis? Denk maar aan zichtbaarheid wat betreft handel e.d.? De vraag stelt zich hierbij ook of er ter hoogte van artikel 3 geen overgangsmaatregelen bepaald dienen te worden. Wat als zone 3 straks ontwikkeld wordt voor wonen? "Wat wordt er verstaan onder 'robuust?
      Er zal verder worden nagekeken of aanpassingen en verduidelijkingen binnen het RUP noodzakelijk zijn.

    "Artikel 7: openbare wegenis:
    - "Voor de meest noordelijke insteek vanaf de Bruggestraat in het plangebied, wordt er geen onteigeningsplan voorzien. Heeft dit een achterliggende reden? Of wordt dit prioritair bij het ontwikkelen van het stedelijk reservegebied voor wonen en werken?
      Gezien de ontwikkeling van het stedelijk reservegebied voor wonen en werken op heden niet aan de orde is zal dit element op een later tijdstip i.f.v. de beoogde ontwikkeling van het stedelijk reservegebied opgenomen worden.

Voor verslaggeving,
WVI, 04-05-2018

DEPARTEMENT
OMGEVING

ONTVANGEN
26 APR 2018

GEREGISTREERD

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

College van burgemeester en schepenen
Oostrozebekestraat4
8770 INGELMUNSTER
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/36007/117.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

23 APR 2018

Betreft: INGELMUNSTER, gemeentelijk RUP " Ringlaan-Bruggestraat " : advies plenaire vergadering dd. 26/04/2018
ligging: Bruggestraat z/n / Meulebekestraat z/n / Ringlaan z/n te 8770 Ingelmunster
kadastraal: Ingelmunster: 1e afd., sectie B, nummer(s):
onderwerp: Ringlaan-Bruggestraat
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 26/04/2018 bezorg ik u hierbij mijn advies.
Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het ontwerp RUP " Ringlaan-Bruggestraat " beoogt een onderliggend BPA uit 1981 een andere invulling te geven, conform recentere inzichten en noden.

2. Vormvereisten RUP

Artikel 2.2.2. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

d0205.289510

Vlaanderen
is omgeving

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Ingelmunster geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten.

Het plan is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

Er zijn binnen het GRS tal van verwijzingen naar dit plangebied. Het plangebied is gelegen in de entiteit "Kern".

- Ingelmunster heeft nog heel veel reserve aan bouwgrond. Om toch op langere termijn te denken, duidt de gemeente 2 zones aan die kunnen aangesneden worden bij een 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) RG19

- Anderzijds is het de bedoeling van de gemeente een nog niet gerealiseerde ingesloten KMO-zone (BPA) om te zetten in woongebied (= oorspronkelijke bestemming volgens gewestplan). Het betreft: KMO-zone Ringlaan-Bruggestraat
  Dit verlies aan KMO-zone wordt niet gecompenseerd omdat de site dienstig wordt voor wonen. De gemeente ziet bedrijvigheid op deze site niet meer haalbaar RG 29

- 'Izegemstraat' en 'Ringlaan-Bruggestraat' worden gereserveerd voor woonontwikkeling op lange termijn, hetzij voor het opvangen van de lokale behoefte, hetzij omwille van een bijkomende taakstelling van bovenlokaal niveau. RG41

- 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. RG 62

Het plan vormt een uitwerking van bovenstaande opties van het GRS.

Wel zijn volgende zaken op te merken:

1. De optie van het GRS om de Mandelvallei verder uit te bouwen als natuuraandachtszone en structurerend reliëfcomponent lijkt stiefmoederlijk behandeld. De problematiek met de N50 is duidelijk. Toch stelt zich de vraag of hier niet veel meer mogelijk is. De

d0205.287510

Vlaanderen
is omgeving

voorziene strook van de voormalige spoorwegbedding wordt nu voor nieuwe wegenis voorzien.

Dit onderdeel van het plan is opnieuw te evalueren.

2. De grens van de zone art.5 naar het noorden verschuifbaar maken is strijdig met de opties van het GRS, omdat zo het stedelijk reservegebied wordt aangesneden zonder dat het woonontwikkeling op lange termijn betreft, er geen behoefte wordt aangetoond en er geen bijkomende taakstelling van bovenlokaal niveau is. Dit dient aangepast te worden.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

De voorschriften zijn te screenen op voorschriften die te flou en te weinig concreet iets vastleggen, zoals daar zijn "de dakvorm dient stadslandschapsversterkend te zijn" of "zonnepanelen zijn toegelaten op voorwaarde dat dit op een esthetisch verantwoorde manier ...".

Binnen art. 0, voorschrift 2.7, wordt voor het integraal waterbeheer best opgenomen dat de zone art. 3 hiervan uitgesloten wordt.

Binnen art1, onder 2.4 is bij herbouw toch gewoon het RUP toe te passen? De voorziene 70% is mogelijks beter gewoon te schrappen. Het is veel te hoog voor de grote percelen en problematisch voor de kleinste. Waarom wordt geen max. bouwdiepte voorzien? De grote percelen zijn nu 50m diep bebouwbaar?

Onder art1. Voorschrift 1.2 is "behoud wordt nagestreefd" een zwak voorschrift. Beter wordt gesteld dat de erfgoedgebouwen te behouden zijn en onder welke voorwaarden eventueel kan verbouwd of bij uitzondering herbouwd kan worden.

In de voorschriften voor zone 2, ontbreken de onder 1.3 opgesomde overdrukken "bebouwing in tweede orde" en "aaneengesloten bebouwing". Voor "bebouwing in tweede orde" zijn de voorschriften ontoereikend. Het is niet duidelijk wat hier beoogd wordt. Het is zelfs niet duidelijk of het de bedoeling is in tweede bouworde te bouwen.

Binnen zone 2, slechts 35% onverhard laten is veel te weinig.

Onder 2.4 (en elders) is bij herbouw toch gewoon het RUP van toepassing voor de bezettingspercentages? Waarom wordt anders een RUP opgemaakt?

In zone 2 is voor vrijstaande constructies de bouwdiepte "vrij". Hierbij is op te merken dat er binnen de zone een perceel voorkomt van meer dan 100m diep. Aaneengesloten bebouwing is dan op het gelijkvloers beperkt tot 15m. Hoe dit met elkaar te verzoenen is, is op zijn minst onduidelijk.

Dat zone 3, stedelijk reservegebied aan te snijden is, na aantonen behoefte via een nieuw RUP, dient niet toelichtend, maar in de verordenende kolom te staan.

Als voor zone 4 geen afgeknotte daken mogelijk zijn, dient dit in de verordenende kolom te staan.

Binnen artikel 5, is te schrappen dat de noordelijke zonegrens variabel is. Dit is strijdig met de voorschriften van zone 3 die de opmaak van een RUP opleggen en tegelijk strijdig met de opties van het GRS die voor zone 3 eerst het aantonen van woonbehoefte vergen voor de zone aangesneden kan worden.

Er wordt binnen art. 5, best aangegeven dat waterbuffering niet binnen de minimale oppervlakte groen van 6000m te voorzien is. De buffering kan in deze zone voorzien worden, maar is niet mee te tellen om aan 6000m te komen.
Idem voor wat art.6 betreft onder 2.1.2.

De zone met een extra bouwlaag in art.5 , krijgt best een overdruk. Tot waar dit kan toegepast worden is onduidelijk.

Muren als perceelsafscheiding, onder 2.1.7 van art. 5, lijken eerder te mijden.

Voor de projectzones lijkt het aangewezen een aantal plaatsen of percentage ondergronds parkeren vast te leggen. Zoniet dreigt alles bovengronds te zullen gebeuren. De eerder te grote bebouwings- en verhardingsgraad faciliteert dit.

5. Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht onder de voorwaarde, rekening te houden met bovenstaande opmerkingen (4.2 en ook onder 4.1).

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle.

west-vlaanderen
de gastvrije provincie

Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Sint-Andries, 19 april 2018	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Ringlaan-Bruggestraat (Ingelmunster)	Contactpersoon: Evi Lefevere
Onze ref.: ELFV/18/0280-17/15/5174 Uw ref.:		Telefoon 050 40 35 43 Fax 050 40 33 76 e-mail:
	Bijlagen: -	evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.13.§1 van de Vlaamse CODEX Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Ringlaan-Bruggestraat. Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 26/04/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Ingelmunster - gemeentelijk RUP 'Ringlaan-Bruggestraat', voorontwerp dd. 29/03/2018, opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften, een onteigeningsplan en toelichtingsnota.

Het RUP Ringlaan-Bruggestraat wordt opgemaakt om het volledige plangebied van het vigerende BPA Ringlaan-Bruggestraat (M.B. 17/02/1981) in herziening te stellen.

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern van Ingelmunster en wordt omsloten door de Ringlaan, de Meulebekestraat en de Bruggestraat.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster (GRS). Daarnaast worden er inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

- Binnen verschillende artikels wordt er een inrichtingsstudie gevraagd.
  De deputatie wijst er op dat aan de gevraagde inrichtingsstudies duidelijke randvoorwaarden gekoppeld dienen te worden. Er worden criteria opgenomen waaraan de inrichtingsstudie moet voldoen, maar het is niet altijd duidelijk hoe die criteria beoordeeld zullen worden.
  De vraag stelt zich ook hoe bepaalde termen geïnterpreteerd dienen te worden: wat is '*kwalitatief*'?; wat is '*goed*'?; wat wordt er verstaan onder '*visuele kwaliteit*', '*kwalitatief kleurgebruik*', '*intelligente inrichting*'...
  Het is immers zo dat alle elementen die vernoemd worden, ook aftoetsbaar dienen te zijn aan de stedenbouwkundige voorschriften zelf. Zoniet wordt de indruk gecreëerd dat de inrichtingsschetsen worden geconcipieerd als een bijkomend ordeningsinstrument, wat in strijd is met de VCRO.
- Op het bestemmingsplan worden verschillende overdrukken weergegeven alsook een variabele zonegrens. In het kader van rechtszekerheid is het van belang dat er éénduidig bepaald wordt waar bvb. een ontsluiting of wegenis kan komen en over hoeveel meter dit al dan niet kan verschuiven. Dit geldt ook voor de variabele noordelijke zonegrens van artikel 5. Deze variabele zonegrens dient bovendien ook aangegeven te worden op het bestemmingsplan zelf.
- Stedenbouwkundige voorschriften dienen éénduidig te zijn:
  - Bij artikel 10 wordt er gesteld dat wat betreft de aantakken op de Rodenbachstraat doorgaand gemotoriseerd verkeer ontmoedigd wordt/onmogelijk is.

    Er is een groot verschil tussen 'ontmoedigen' en 'onmogelijk maken' – er dient een duidelijke keuze gemaakt te worden. Toelichtend wordt de kaart getrokken om doorgaand verkeer onmogelijk te maken. Verordenend dient dit dan ook doorvertaald te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Ingelmunster

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ingelmunster is goedgekeurd op 19/04/2007.

Het RUP is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen het stedelijk gebied wordt een bundeling van wonen, werken en voorzieningen vooropgesteld. Om de diverse maatschappelijke functies te bundelen en te verweven binnen stedelijke kernen moeten de stedelijke structuren vernieuwd worden.

Volgens het PRS-WV dient hierbij vooral aandacht te gaan naar de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen.

Het GRS stelt dat het plangebied is gelegen binnen de entiteit 'Kern Ingelmunster'. Binnen deze entiteit 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.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

De deputatie stelt vast dat het RUP tegemoet komt aan de vragen van de provincie bij de verschillende vooroverlegmomenten. In het verdere verloop van het planningsproces is het echter wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

Toelichtingsnota:

- De opzet achter artikel 4 is niet geheel duidelijk. Waarin onderscheidt artikel 4 zich bvb. van artikel 1? Is dit enkel wat betreft stapelbouw en een beperking qua oppervlakte voor bepaalde nevenfuncties?

Stedenbouwkundige voorschriften:

- Artikel 5: stedelijk woonprojectzone
  - Binnen deze zone zijn meergezinswoningen toegelaten (zelfs verplicht voor minimum 15%), terwijl dit in artikel 2 niet toegelaten is. Wat is de visie achter het niet toelaten van meergezinswoningen binnen artikel 2?
  - Wat wordt er bedoeld met *'een knip'* tussen de hoofdontsluiting en de ondergeschikte ontsluitingen en artikel 11? Artikel 11 zou op die manier ingericht moeten worden dat doorgaand verkeer niet mogelijk is (idem wat betreft artikel 6).
- Artikel 6: stedelijk gemengd woon-werkweefsel projectzone
  - In de toelichtende kolom staat er dat er geen vrijstaande woonentiteiten opgericht kunnen worden. Dit wordt bij voorkeur verordend opgenomen – verordenend komt op heden deze stelling namelijk niet zo duidelijk over.
  - Er wordt een voldoende robuuste groenzone gevraagd ter hoogte van artikel 7 en ter hoogte van artikel 1. Is het de bedoeling om een 'robuuste' groenzone te voorzien ter hoogte van de wegenis? Denk maar aan zichtbaarheid wat betreft handel e.d.? De vraag stelt zich hierbij ook of er ter hoogte van artikel 3 geen overgangsmaatregelen bepaald dienen te worden. Wat als zone 3 straks ontwikkeld wordt voor wonen?
  - Wat wordt er verstaan onder *'robuust'*?
- Artikel 7: openbare wegenis:
  - voor de meest noordelijke insteek vanaf de Bruggestraat in het plangebied, wordt er geen onteigeningsplan voorzien. Heeft dit een achterliggende reden? Of wordt dit prioritair bij het ontwikkelen van het stedelijk reservegebied voor wonen en werken?

Overige opmerkingen kunnen mondeling op de plenaire vergadering worden meegedeeld.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Ringlaan-Bruggestraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Frank De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie, 19/04/2018

GECORO
INGELMUNSTER

ADVIES RUP RINGLAAN-BRUGGESTRAAT

zitting GECORO 17 april 2018

De GECORO,

Gelet op de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 19 mei 2000 tot vaststelling van nadere regels voor de samenstelling, de organisatie en de werkwijze van de provinciale en gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering tot vaststelling van een deontologische code voor de leden van de Vlaamse, provinciale en gemeentelijke commissies voor ruimtelijke ordening van 3 juli 2009;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 17 december 2013 houdende de goedkeuring van de samenstelling van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening;

Overwegende dat de Bestendige Deputatie in zitting van 6 februari 2014 de gemeenteraadsbeslissing van 17 december 2013 heeft goedgekeurd;

Gelet op het besluit van de gemeenteraad van 17 juni 2014 houdende de goedkeuring van het huishoudelijk regelement;

Gelet op het voorontwerp van RUP Ringlaan-Bruggestraat;

De GECORO stelt vast dat in een hoog tempo alle beschikbare gronden in Ingelmunster worden bebouwd en dat de verstedelijkingsdruk aan het toenemen is. In dat opzicht vindt de GECORO het ook een goede optie om een deel stedelijk reservegebied te bestemmen voor later zodat verder inname van open ruimte niet nodig is.

De GECORO kan zich vinden in de algemene principes van het plan.

BESLUIT:

Artikel 1: Het voorontwerp RUP Ringlaan-Bruggestraat wordt gunstig geadviseerd.

Opgemaakt in zitting datum als hierboven.

Namens de GECORO,

F. BENOIT
De Secretaris

ir. Arch. L. Morlion
De voorzitter

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN

ONTVANGEN
26 APR 2019

Koning Albert II-laan 35 bus 12
1030 Brussel
T 02 553 09 21
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van Burgemeester en Schepenen
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

GEREGISTREERD

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
29/03/2018	Plan_id 214_14_1		
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
stefaan.baeteman@vlaio.be		050 32 50 14	17/4/2018

Betreft: Adviesvraag betreffende voorontwerp gemeentelijk RUP Ringlaan-Bruggestraat

Geachte,

Het RUP beoogt het actualiseren, vereenvoudigen en verruimen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestemmingen en voorschriften.

Het plangebied (ongeveer 27 ha) omvat een deel van de kern van Ingelmunster en omvat ondermeer het slechts deels gerealiseerde bedrijventerrein Ringlaan-Bruggestraat, gelegen tussen de N50 en de N50d met zowel ten westen als ten oosten bedrijventerreinen. In het plangebied zijn nog 2 solitaire bedrijfslocaties voor bedrijvigheid bestemd via het BPA.
Het plangebied is bestemd middels het BPA Ringlaan-Bruggestraat en is volledig gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Algemeen
Helemaal in tegenstelling tot het doel van dit planproces resulteert het voorontwerp in 8 bestemmingszones, 11 overdrukken en 76 pagina's stedenbouwkundige voorschriften. Het agentschap meent dat dit helemaal niet getuigt van hedendaagse en toekomstgerichte, duurzame ruimtelijke planning.

Hoewel de woonbehoefte in Ingelmunster negatief is en deze inzake bedrijvigheid positief (wordt vastgesteld zowel op Vlaams als op provinciaal niveau) wordt het niet-gerealiseerde deel van het bedrijventerrein omgezet naar wonen en worden ook de rest van de zones bestemd voor bedrijvigheid ofwel herbestemd naar wonen, ofwel worden extra woonmogelijkheden toegelaten.

Vlaanderen
is ondernemen

De noordelijke grens van de stedelijke woonprojectzone (dat al deels binnen de huidige ambachtelijke zone ligt) kan zelfs nog (zonder beperking) verder uitbreiden naar het noorden.
De motivatie tot herbestemming van dit bedrijventerrein loopt ook mank: de zones ten westen en ten oosten van het plangebied liggen allen ook grotendeels omgeven door woongebieden en ontsluiten ook rechtstreeks op de N50. Beide werden recent nog via RUP's uitgebreid. Het bedrijventerrein Heirweg Noord (ten oosten van de N50) ontsluit rechtstreeks op de N50 via rechts-in-rechts-uit. Het agentschap meent dat dit bedrijventerrein via hetzelfde concept kan worden ontwikkeld.
De locatie is eigenlijk ook niet ideaal tot herbestemming naar wonen: het is minder goed ontsloten i.f.v. openbaar vervoer, zeker t.o.v. andere, beter gelegen gebieden en de Ringlaan creëert geluidshinder waarlangs eigenlijk geen geluidsgevoelige functies meer zouden gerealiseerd mogen worden.

Hoewel het plangebied volledig gelegen is in de kern van Ingelmunster, in regionaalstedelijk gebied meent het agentschap dat niet kan gesteld worden dat de Gemeente via dit RUP een stedelijk gebiedbeleid voert, nochtans verplicht via de voorschriften van het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Verweving en zuinig ruimtegebruik, de hoofdprincipes van het RSV, vormen binnen de stedelijke gebieden nog uitdrukkelijker de hoofdprincipes in het ruimtelijk beleid.

Inzake ruimtebalans wordt verwezen naar het BPA en dat ze bestemmingszones heeft gedifferentieerd. Het agentschap meent dat (in overeenstemming met gelijkaardige gevallen) de bestemmingszones bedrijvigheid van het BPA moeten aanzien worden als bronbestemming gebiedscategorie bedrijvigheid inzake potentiële planbaten/planschade.

Algemene bepalingen
De Vlaamse Codex Ruimtelijk Ordening bepaalt dat de zonevreemde basisrechten niet mogen ingeperkt worden in een RUP (behalve wat betreft het volume bij herbouw). In 2.4 worden deze echter wel ingeperkt. Dit kan wettelijk niet.

Centrumbebouwing
Volgens het GRS is het de bedoeling om binnen de entiteit Kern een maximale verweving van uiteenlopende functies na te streven, zonder de draagkracht te overschrijden. Specifiek voor de Bruggestraat wordt opnieuw onderschreven dat verweving wordt ondersteund [wonen, bedrijvigheid, handel...]. Zoals eerder gesteld moet in een stedelijk gebied een stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden. Het agentschap meent dat de bestemming Centrumbebouwing meer ontwikkelingsmogelijkheden i.f.v. niet-woonfuncties moet krijgen, dat er niet verplicht een woonfunctie te realiseren is en dat bedrijvigheid ook wordt toegelaten als met het wonen verenigbare activiteit.
In de toelichting worden voorbeelden gegeven zoals inzake lokale kleinhandel. Een (warme) bakker, een slager is echter geen kleinhandel gezien deze producten produceren/bewerken (en verkopen). Deze ressorteren onder de noemer bedrijvigheid.

Residentieel wonen
Het agentschap meent dat ook hier de nevenbestemmingen te beperkte mogelijkheden krijgen. De regelgeving RO bepaalt zelfs (wanneer niet strijdig met o.a. een RUP) dat functies complementair aan wonen zijn toegelaten als ze minder oppervlakte innemen dan de woonfunctie, tot max. 100 m². In het RUP wordt dit, in stedelijk gebied, nog verder ingeperkt.

Multifunctionele zone
Het agentschap meent dat de multifunctionele zone onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgt t.o.v. de ruimtelijke potenties. Het agentschap meent dat deze zone ook als Centrumbebouwing zou moeten worden bestemd met hoger maximaal bebouwingspercentage en meer verwevingsmogelijkheden. Het is de enige zone waarlangs een bushalte is gelegen en het ligt het dichtst t.o.v. het centrum.

Besluit
Het Agentschap Innoveren & Ondernemen geeft een ongunstig advies op het voorontwerp gRUP Ringlaan-Bruggestraat:

- Het bedrijventerrein Ringlaan-Bruggestraat moet worden behouden (mogelijks met ontsluiting rechts-in-rechts-uit op N50);
- In overeenstemming met het ruimtelijk beleid en meer specifiek de voorschriften van het regionaalstedelijk gebied Roeselare moet een echt stedelijk gebiedbeleid gevoerd worden, in die zin te vertalen in het RUP;
- Het RUP moet drastisch vereenvoudigd worden en toekomstbestendig gemaakt worden.

Het agentschap kan niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering en verontschuldigd zich.

Met vriendelijke groeten,

Stefaan Baeteman
Accountmanager Vestiging, RO en Brownfields
Agentschap Innoveren & Ondernemen

AGENTSCHAP
WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Exploitatie en Beheer
VAC Jacob van Maerlant
Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82
8200 Brugge
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Gemeente Ingelmunster
Ter attentie van de heer Frank Benoit

Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
29/03/2018	RUP_36007_214_00014_00001	RUP_30_2018014	
vragen naar/e-mail		**telefoonnummer**	**datum**
Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		050 24 81 18	25/04/2018

Betreft: Voorontwerp RUP Ringlaan – Bruggestraat te Ingelmunster

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

Situering
Het plangebied situeert zich langs de gewestweg N50 van kmpt. 71.9 + 50 tot 72.9 +0 (rechts).

Wegennormen
Vastlegging ten opzichte van de bestaande as van de gewestweg
- de grens van het openbaar domein is geschat op respectievelijk 14 & 19 meter.
- de rooilijn ligt op respectievelijk 14 & 19 meter volgens plan X30/N50(N71)/2.
- de rooilijn valt samen met de grens openbaar domein.
- de zone van achteruitbouw bedraagt 10 meter volgens het BPA.
- de bouwlijn ligt op respectievelijk 22 & 27 meter volgens BPA"Ringlaan-Bruggestraat" D3078/72A M.B. 17/02/1981.

Opmerkingen
Het RUP voorziet in een actualisatie van het huidige BPA Ringlaan – Bruggestraat dat dateert van 1981. Specifiek zal er in het RUP ingegaan worden op een vereenvoudiging van het bestemmingsplan, in het updaten van de voorschriften (verruiming van de inrichtings- en bebouwingsmogelijkheden) en in de opmaak van meer flexibele voorschriften afgestemd op de hedendaagse normen.

- **Artikel 2 : Residentieel wonen**
  2.3 In de algemene voorwaarden lezen wij dat t.o.v. de achterkavel grens (N50) een bouwvrije strook voorzien moet worden van 8.00 meter t.o.v. de rooilijn.
  Door het BPA die daar van kracht is, is een bouwvrije strook voorzien van 10 meter. Deze bouwvrije strook van 10 meter dient behouden te worden.

- **Artikel 3 : Stedelijk reservegebied**
  Geen opmerkingen

- **Artikel 5 : Stedelijke woonproject zone**
  2.1.6 In de algemene voorwaarden lezen wij dat t.o.v. de achterkavel grens (N50) een bouwvrije strook voorzien moet worden van 8.00 meter t.o.v. de rooilijn.
  Door het BPA die daar van kracht is, is een bouwvrije strook voorzien van 10 meter. Deze bouwvrije strook van 10 meter dient behouden te worden.

Opmerkingen met betrekking tot de discipline mobiliteit
Het plangebied wordt ontsloten door de N50 Ringlaan, de N399 Meulebekestraat en de N50d Bruggestraat. Binnen de Rodenbachwijk zijn er 2 doorsteken voor fiets- en voetgangers aanwezig, nl. een doorsteek tussen de Albrecht Rodenbachstraat en de Jacob van Maerlantstraat en een doorsteek tussen de Jacob van Maerlantstraat en de Weggevoerdenstraat.

De bebouwingstypologie is zeer divers en varieert van een zeer open typologie (langs de N50d van noord naar zuid tot aan de insteekweg richting Zandberghoeve) tot een zeer gesloten typologie (vanaf de kruising Albrecht Rodenbachstraat tot aan de kruising Meulebekestraat). Tot slot zijn er nog een aantal kleinschalige bedrijfsgebouwen en een achtergelegen loods t.h.v. de Albrecht Rodenbachstraat te vinden in het plangebied. Echter bevindt er zich nergens een ontwikkeling waar grote of zware verkeersstromen naartoe gaan. Dit beeld zal niet veranderen t.g.v. de geplande ontwikkelingen uit voorliggend RUP.

Zoals op pagina 41 beschreven wordt, is het niet wenselijk nieuwe ontsluitingen op de N50 toe te laten. Dit omwille van verkeersveiligheid en doorstroming op de Ringlaan, maar ook om geen extra verkeer in het centrum van Ingelmunster aan te trekken. Zo blijft ook de verkeersleefbaarheid van het centrum beter gevrijwaard.

De nieuwe ontwikkelingen zullen langs twee bestaande punten ontsloten worden, nl. enerzijds via de R. Bultynckstraat, anderzijds via de N50d. Tussen beide ontsluitingsmogelijkheden wordt er geen verbinding voorzien zodat er geen doorgaand verkeer of sluipverkeer mogelijk wordt. Zo wordt een verkeersluw projectgebied gecreëerd (max. toegelaten snelheid van 30 km/u). De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer wordt bovendien volledig gescheiden van het fiets- en wandelnetwerk.

Het plangebied wordt zoals op pagina 50 weergegeven, doorweven met een netwerk van trage wegen en doorsteken voor zwakke weggebruikers. In combinatie met het verkeersluwe karakter voor gemotoriseerde voertuigen, leidt dit tot een optimaal comfort voor de zwakke weggebruiker.

Om het straatbeeld visueel aantrekkelijk te maken, wordt er beslist om niet overal parkeren toe te laten. Er wordt gekozen voor het principe van geclusterd parkeren. Mochten er bijkomende parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, dan wordt dat opgelegd door middel van het toelaten van een inpandige garage of een inpandige carport op de kavel. Bij meergezinswoningen wordt dan weer ondergronds parkeren voorzien.

Conclusie

Ter hoogte van de beide aansluitingen op de Bruggestraat dient er specifieke aandacht uit te gaan naar de zichtbaarheid. Vooral bij het meest noordelijke kruispunt is de zichtbaarheid in de huidige situatie zeer beperkt. Ook bij de meest zuidelijke ontsluiting zal er plaatselijk parkeerverbod ingevoerd moeten worden om de zichtbaarheid te garanderen.
Beide hierboven vernoemde kruispunten zullen ook de oversteekpunten worden voor het trage verkeer uit het projectgebied richting het centrum van de gemeente. Daarom is het uiterst belangrijk dat overstekende fietsers en/of voetgangers goed zichtbaar zullen zijn.

Het Agentschap Wegen en Verkeer verontschuldigt zich voor de plenaire vergadering van donderdag 26 april 2018.

Als het RUP goedgekeurd wordt zouden we hiervan als wegbeheerder graag twee kopieën krijgen.

Met de meeste hoogachting,

Getekend door: Immanuel Taets (Signature)
Getekend op: 2018-04-25 12:39:44 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Immanuel Taets

Ing. Immanuel Taets

Adjunct van de directeur
Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer

Vlaanderen
is Wegen en Verkeer

pagina 3 van 3

Frank Benoit

Van: Sofie Willems <s.willems@vmm.be>
Verzonden: dinsdag 17 april 2018 11:15
Aan: Frank Benoit
Onderwerp: FW: uitnodiging plenaire vergadering RUP Ringlaan-Bruggestraat Ingelmunster

Beste,

In het kader van de watertoets is de VMM niet de bevoegde adviesinstantie voor dit RUP.
Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 26 april.

Met vriendelijke groeten,
Sofie Willems

Van: Frank Benoit
Verzonden: donderdag 29 maart 2018 12:43
Aan: Luc Morlion ; Dobbels Matthias ; Vanquaethem, Philip ; 'apl.wvl@rwo.vlaanderen.be' ; 'Baeteman, Stefaan (stefaan.baeteman@agentschapondernemen.be)' ; ruimtlijkeplanning@west-vlaanderen.be; 'AWV, Wegen.wvl.vergunningen (wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be)' ; wvl@delijn.be; seveso@vlaanderen.be; info ; wonen.westvlaanderen@vlaanderen.be; vincent.huart@delijn.be; evi.lefevere@west-vlaanderen.be; Sofie Willems ; pieter.vanvlaenderen@vlaanderen.be
CC: Ilse Verstraeten (i.verstraeten@wvi.be)
Onderwerp: uitnodiging plenaire vergadering RUP Ringlaan-Bruggestraat Ingelmunster

Beste,

In toepassing van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en het besluit van de Vlaamse regering van 11 mei 2001 tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen, willen wij uw advies vragen betreffende het voorontwerp van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ringlaan-Bruggestraat (plan_id 214_14_1) te Ingelmunster.

U vindt van het RUP een exemplaar via onderstaande link (Wetransfer).

Met deze mail willen we u ook uitnodigen voor de plenaire vergadering die plaats vindt op 26 april om 13u30 in de polyvalente zaal in het gemeentehuis te Ingelmunster.

Deze email geldt als enige en officiële communicatie. Op uw verzoek kunnen wij u ook een papieren bundel bezorgen.

Met vriendelijke groeten,
Frank Benoit

1

Frank Benoit

Van: Vincent Huart <Vincent.Huart@delijn.be>
Verzonden: woensdag 25 april 2018 16:20
Aan: Frank Benoit
Onderwerp: Advies RUP Ringlaan-Bruggestraat Ingelmunster

Beste

De Lijn heeft geen opmerkingen op voorliggend dossier en geeft hierbij een gunstig advies.
De Lijn zal niet aanwezig zijn op de plenaire vergadering op 26/04/2018.

Met vriendelijke groeten

Vincent Huart
Mobiliteitsontwikkelaar

De Lijn West-Vlaanderen
Afdeling Mobiliteit & Externe Relaties
Nieuwpoortsesteenweg 110 | 8400 Oostende
tel. +32 (0)59 56 53 24 | gsm +32 (0)498 10 06 54

1

GECORO
INGELMUNSTER

RUP RINGLAAN-BRUGGESTRAAT

Behandeling bezwaarschriften, advies

zitting GECORO 23 oktober 2018

Betreffende het openbaar onderzoek wordt een overzicht gegeven van alle ontvangen adviezen en bezwaren. Er werden 65 bezwaren ingediend en er werden twee adviezen ontvangen.

nummer	
B1 – B56	Identieke bezwaren
B21	Idem als bezwaar B1 met beperkte aanvulling
B25	Idem als bezwaar B1 met beperkte aanvulling
B57	
B58	
B59	
B60	
B61	
B62	
B63	
B64	
B65	

Adviezen:

nummer	naam (namen)
A1	Provincie West-Vlaanderen, de deputatie
A2	Departement Omgeving

Bezwaarschrift B1 – B56

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. betreft mobiliteit en ontsluiting van de toekomstige wijk
   - Bezwaarindiener wenst dat er een trage weg komt tussen de Albrecht Rodenbachstraat nr. 44 en 48 voorzien van paaltjes voorbij het einde van de percelen, teneinde de achterkanten van de percelen bereikbaar te houden voor de eigenaars van de percelen gelegen langsheen de Albrecht Rodenbachstraat.
   - De Albrecht Rodenbachstraat moet doodlopend blijven, dit door middel van paaltjes net voorbij de Albrecht Rodenbachstraat nr. 51 alwaar een knip dient voorzien tussen de hoofdontsluiting en de ondergeschikte ontsluitingen richting Albrecht Rodenbachstraat, dit in functie van de veiligheid voor de zwakke weggebruiker en spelende kinderen.
   - De nieuwe ontsluiting vanaf de Bruggestraat tot de toekomstige wijk dient voorzien van verkeersremmers in de vorm van bloembakken, als extra groen in het straatbeeld. Door de hoofdontsluiting te voorzien van bloembakken die fungeren als verkeersremmer wordt de snelheid in deze ontsluiting gebroken waardoor er een aangenamer leefmilieu ontstaat voor de bewoners van Albrecht Rodenbachstraat 49 en 51 die met hun percelen zullen grenzen aan deze ontsluiting.
   - De toekomstige wijk mag niet enkel en volledig ontsloten worden via de voorziene nieuwe ontsluiting op de Bruggestraat. Het gemotoriseerd verkeer van de toekomstige wijk verdelen over zowel de ontsluiting via de Bruggestraat als de ontsluiting via de R. Buttuynckstraat. Op deze manier wordt het bijkomend gemotoriseerd verkeer verdeeld over beide ontsluitingen zodat de bijkomende hinder op beide plaatsen beperkt kan worden.
   - Er moet een bufferzone voorzien worden tussen de nieuwe ontsluiting via de Bruggestraat en de percelen van Albrecht Rodenbachstraat nr. 49 en 51 in de vorm van een groenzone en een voetpad tussen de perceelsgrenzen en de rijbaan. Deze groenzone heeft daarenboven het voordeel dat er een mooie toegangslaan wordt gecreëerd tot de toekomstige wijk.
2. betreft het groene karakter van de wijk en trage wegen
   - Er moet een nieuwe groenzone komen die loopt achter de percelen van de Albrecht Rodenbachstraat nr. 50 t.e.m. nr. 24 tot aan de Robert Buttynckstraat. Dit ter vervanging van de voorziene groenzone op de oorspronkelijke oude RUP-plannen (lees BPA). Bezwaarindiener wenst deze te voorzien tussen de nieuwe en de bestaande wijk; met een breedte van min. 15m; men acht deze breedte voldoende om de zone te ontwikkelen tot een ontmoetings- en speelplaats. Bezwaarindiener wenst buitenspeelmogelijkheden geïntegreerd in de nieuwe wijk. De gevraagde groenzone bedraagt slechts de helft van de minimaal vereiste 6.000m² groenzone, waardoor er volgens bezwaarindiener nog voldoende mogelijkheden resten voor de nieuw te ontwikkelen wijk. De groenzone zou vermijden dat de huidige bewoners achterburen krijgen die met hun perceel aan het bestaand perceel grenzen waardoor hun jarenlange aanwezige privacy verloren zou gaan.
   - Er moet een trage verbindingsweg voorzien worden die loopt achter de percelen van de Albrecht Rodenbachstraat nr. 50 tot en met nr. 24 tot aan de Robert Buttynckstraat. Door de trage verbindingsweg te laten grenzen aan de achtergrens van de bestaande percelen van de Albrecht Rodenbachstraat, kunnen de huidige bewoners de achtergrens van hun perceel gebruiken om een directe toegang te creëren tot de trage verbindingsweg. De combinatie van trage verbindingsweg met nieuw te creëren groenzone, vormt de perfecte overgang tussen bestaande en nieuwe wijk, zonder dat de huidige bewoners een overdreven grote inbreuk voelen op hun privacy in hun huis en tuin.
3. betreft bouwvoorschriften

- Art. 5 stedelijke woonprojectzone: de toelating om 3 bouwlagen te hebben met plat dak, moet geschrapt worden uit de voorschriften. Dit zowel voor de zone van art. 5 met ééngezinswoningen en /of stapelwoningen, als voor de deelzone gericht op meergezinswoningen. De bouwhoogte van de woningen moet afgestemd zijn op de hoogte van de bestaande woningen teneinde inkijk te vermijden en de bouwstijl van de nieuwe woningen te laten aansluiten bij de bestaande woningen.
- Art. 6 stedelijke gemengd woon-werkweefsel projectzone: nieuwe woningen die vanuit de bestaande woningen zichtbaar zijn en die met hun perceel grenzen aan de bestaande bebouwing (weliswaar gescheiden door de ontsluiting naar de Bruggestraat) mogen maximaal 2 bouwlagen hebben, teneinde inkijk te vermijden en de bouwstijl van nieuwe woningen te laten aansluiten op deze van bestaande woningen.

Standpunt GECORO

1. betreft mobiliteit en ontsluiting van de toekomstige wijk
   - Aspect trage weg:
     Op het grafisch plan wordt een art. 8 'doorsteek voor traag verkeer' voorzien tussen Albrecht Rodenbachstraat nr. 44 en nr. 48. Deze trage werd op onderhavig RUP vervolgens binnen art. 5 woonprojectzone verder indicatief aangegeven, wat betekent dat het juiste tracé nog niet vastligt binnen de stedelijke woonprojectzone. Deze zal pas definitief vastgesteld worden bij de opmaak van het inrichtings en/of verkavelingsplan als onderdeel van de algemene inrichtingsstudie, te voegen bij de omgevingsvergunningsaanvraag. Onderhavig RUP legt enkel de principes vast, nl. een trage weg als doorsteek van A naar B.
     In de inrichtingsvoorstellen welke indicatief toelichtend werden opgenomen in het RUP, is de bereikbaarheid van de achterliggende tuinzones voor de woningen langsheen de Albrecht Rodenbachstraat, aangegeven. De huidige voorschriften sluiten dit niet uit; in de fase van het RUP is het echter niet opportuun om gedetailleerde uitvoeringsprincipes te gaan vastleggen.

     Bijgevolg is de GECORO van mening dat er op dit vlak geen wijziging moet komen aan de verordende voorschriften. Evenwel is het aangewezen om in te toelichting aan te geven dat bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling moet gezocht worden naar een structuur die ook een meerwaarde kan bieden naar de bestaande aanpalende wijk. Dit biedt de vergunningverlenende overheid, het schepencollege, een aanknooppunt om de ontwikkelaar hiertoe te verplichten.

   - Aspect knip t.h.v. de Albrecht Rodenbachstraat:
     Er wordt binnen de voorschriften van het verordenend grafisch plan, nl. onder 2.1.4 'ontsluiting, mobiliteit en inrichting van het publiek domein, art. 5. Stedelijke woonprojectzone', en binnen art. 7. Openbare wegenis, reeds een knip voorzien ter hoogte van deze kruising.

     De GECORO adviseert om op dit vlak geen wijzigingen aan te brengen aan de voorschriften. Anderzijds is het aangewezen om de knip ook aan te duiden op het grafisch plan.

   - Aspect verkeersremmers onder de vorm van bloembakken en dergelijke:
     Dit aspect heeft betrekking op niveau van de uitvoering en gedetailleerde inrichting van het openbaar domein en maakt bijgevolg geen onderdeel uit van de planinhoud van een RUP.

     De GECORO stelt voor om op dit vlak het plan niet aan te passen. De zone voor de openbare wegen is voldoende breed om een kwalitatieve en verkeersveilige inrichting mogelijke te maken.

   - Aspect verdeling ontsluiting tussen Bruggestraat en Robert Bultynckstraat:
     Op heden wordt in de voorschriften de hoofdsluiting via de Bruggestraat N50d voorzien en een secundaire, ondergeschikte ontsluiting naar de Robert Bultynckstraat.

     De GECORO is van mening dat bestaande woonstraten zowel de Albrecht Rodenbachstraat als de Robert Bultynckstraat beter niet kunnen belast worden met bijkomend gemotoriseerd verkeer. Bij de nieuwe ontwikkeling waarbij men eerder van een blanco blad vertrekt kan men de infrastructuur zodanig ontwerpen dat alles naar de Bruggestraat kan ontsluiten en dit op een verkeersvellige en verantwoorde manier kan verlopen.

   - Aspect bufferzone tussen de nieuwe ontsluiting Bruggestraat en aanpalende percelen Albrecht Rodenbachstraat:
     Dit aspect zit reeds vervat in de voorschriften van artikel 7. openbare wegenis, waarin gesteld is dat de ruimtelijke kwaliteit van het openbaar domein en het verblijfskarakter van specifieke plekken centraal dienen te staan. De voorschriften laten toe voet- en fietspaden te voorzien, evenals openbaar groen. Het reeds opleggen van een specifieke inrichting maakt geen deel uit van het detailniveau van onderhavig RUP. Voldoende garanties i.f.v. verblijfskwaliteit werden verankerd op niveau van het RUP; zie hoger element onder aspect verkeersremmers.

     De GECORO stelt voor om op dit vlak het plan niet aan te passen. De zone voor de openbare wegen is voldoende breed om een kwalitatieve en verkeersveilige inrichting mogelijke te maken.

2. betreft het groene karakter van de wijk en trage wegen
   - Aspect nieuwe groenzone:
     Zie aspect trage weg, zoals hoger. De voorschriften binnen art. 5 Stedelijke woonprojectzone sluiten dergelijke groenzone aan de achterzijde van de woningen Albrecht Rodenbachstraat niet uit; de situering, vormgeving en inrichting hangt af van de uiteindelijke uitvoering die geconcretiseerd dient te worden aan de hand van een globaal inrichtingsplan i.f.v. de omgevingsvergunningsaanvraag. Er dient sowieso een groenzone van min. 6.000 m² te worden aangelegd, er zijn voldoende randvoorwaarden opgenomen inzake grootte, oppervlakte enz. Het is bijgevolg te voorbarig om de ligging van de groenzone specifiek vast te leggen.
   - Aspect trage weg:
     Zie hoger.

Bijgevolg is de GECORO van mening dat er op dit vlak geen wijziging moet komen aan de verordende voorschriften. Evenwel is het aangewezen om in te toelichting aan te geven dat bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling moet gezocht worden naar een structuur die ook een meerwaarde kan bieden naar de bestaande aanpalende wijk. Dit biedt de vergunningverlenende overheid, het schepencollege, een aanknooppunt om de ontwikkelaar hiertoe te verplichten.

3. betreft bouwvoorschriften
   - Aspect toegelaten bouwlagen binnen art. 5 en art. 6:
     In functie van een kwalitatieve verdichting en het feit dat Ingelmunster behoort tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare, heeft Ingelmunster een bepaalde taakstelling op te vangen inzake aantal woning. Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. De minimale dichtheid binnen het GRS werd reeds vastgelegd en wordt opgelegd door de hogere overheden. Verdere verdichting conform de bestaande typologie gaat in tegen de wettelijke beleidskaders/visies en is bijgevolg niet meer aan de orde.
     Toelichtend is binnen art. 5 Stedelijke woonprojectzone reeds bepaald dat er maximaal 2 bouwlagen voorzien kunnen worden ter hoogte van de grens met de bestaande woningen.
     Verder staan ook in de verordenende bepalingen op p. 51 diverse bepalingen die het de vergunningverlener mogelijk maken om vergunningen waarbij onaanvaardbare hinder zou ontstaan voor de bestaande omgeving, te weigeren.

     De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

Bezwaarschrift B21

Beknopte inhoud van het bezwaar
- Elementen van bezwaar idem als bovenstaande.
- Daarnaast wordt door de bezwaardiener aangehaald dat de woning gebouwd werd met de belofte nooit een achterbuur te hebben (olympic). Voorts worden er algemene vragen gesteld inzake 'waar blijft de rust & de waarde van ons huis?' Momenteel pleit overheid voor meer groen ipv financieel voordeel.

Standpunt GECORO
- Hierbij verwijzen we naar bovenstaand behandeld bezwaarschrift. Idem zoals hoger weergegeven.
- Het plangebied ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen het stedelijk gebied wordt een bundeling van wonen, werken en voorzieningen vooropgesteld. Het plangebied dient dus een invulling dient te krijgen i.t.v. wonen en woongerelateerde functies.
  De bepalingen uit het huidige BPA Ringlaan-Bruggestraat werden vastgelegd in de jaren '80. Intussen is er een ander visie op ruimtelijk beleid. Om een verdere inname van open ruimte buiten de kern te vermijden is het nodig om goed gelegen reeds bestemde woongebied op een kwalitatieve manier te verdichten om zodoende een woonaanbod te kunnen realiseren.

  De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

Bezwaarschrift B25

Beknopte inhoud van het bezwaar
- Elementen van bezwaar idem zoals geformuleerd in bezwaarschrift 1.
- Daarnaast wordt wel bezwaar geuit tegen de ontsluiting naar de Meulebekestraat via de Robert Bultynckstraat.

Standpunt GECORO
- Hierbij verwijzen we naar bovenstaand behandeld bezwaarschrift. Idem zoals hoger weergegeven.
- Wat betreft het element van bezwaar inzake ontsluiting via de Robert Bultynckstraat; zie het eerdere standpunt inzake mobiliteit en ontsluiting.

  De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

Bezwaarschrift B57

Beknopte inhoud van het bezwaar
1. De herziening van het BPA strookt planologisch niet met de omgeving van de bestaande Rodenbachwijk
   - De Rodenbachwijk vormt een architecturaal geheel, er komen langs de straten van de Rodenbachwijk enkel eengezinswoningen voor bestaande uit 1 of 2 bouwlagen. Langs de zijde waar de uitbreiding van de wijk al gebeuren is er overwegend open bebouwing aanwezig. Dit is planologisch correct aangezien dit een vorm van overgang van het centrum naar het platteland is. Er worden 3 bouwlagen met plat dak toegelaten; dit komt ten nadele van de bestaande bebouwing van de wijk waardoor het gabariet van de woningen niet meer met elkaar overeenstemt. Het architecturaal geheel van de wijk zal verloren gaan.
2. Het ontwerp strookt niet met de goede ruimtelijke ordening
   - In het ontwerp RUP is wel opgenomen dat naar de zijde van de bestaande wijk er maar 2 bouwlagen toegelaten zullen worden. Het ontwerp is nog altijd een verstoring van het harmonieuze wijkbeeld, niet in het minst door de schaalbreuk van de meergezinswoningen die gebouwd zullen worden, maar ook door de schaalbreuk van de nieuw te bouwen ééngezinswoningen / stapelbouwwoningen.
   - Door de hoge dichtheid van 25 won/ha tot max. 30won/ha zal er minder open ruimte zijn en het residentiële gevoel voor ons zal verdwijnen.
   - Kavelverdeling: minimaal zou er moeten gestreefd worden dat elke kavel 400m² is.

- De dakvorm die toegelaten wordt (plat dak) is vreemd aan de omgeving, waar uitsluitend hellende daken toegepast zijn. Het bestaande zicht en harmonie op de wijk zal verloren gaan.
- Het ontwerp veroorzaakt hinder voor aanpalende eigendommen en de ruimere omgeving.

3. Lichten en zichten
   - Er zal inkijk zijn op onze woningen. Doordat de gemeentelijke groenzone verdwijnt, komen de nieuwe woningen dichter bij de bestaande woningen te staan. Dit zorgt voor schending van de privacy.
4. Mobiliteit en ontsluiting
   - Er wordt een hoofdontsluiting via de Bruggestraat voorzien maar ook een secundaire ontsluiting via de Robert Bultynckstraat. Bezwaarindieners wensen te voorkomen dat het autoverkeer passeert via de straten van de Rodenbachwijk. Er wordt gesteld dat de te ontwikkelen autoluw moeten zijn, met parkeerplaatsen voor de bewoners op een gezamenlijke plaats. Wat met bezoekers; de vrees is er dat deze zullen parkeren in de Robert Bultynckstraat.
5. Groen
   - De visie van Ingelmunster is vooral de open ruimtes in de 4 lobben rond de kern van Ingelmunster te behouden. Door het nieuwe RUP zal het stukje groen en de recreatieve capaciteit van de huidige wijk verdwijnen om plaats te maken voor het bouwen van woningen. Er komt wel nieuw groen maar men wenst het groen te laten liggen tussen de beide wijken. De veiligheid, de recreativiteit en het ecologische zal verdwijnen door het verwijderen van de groenzone van de huidige wijk.

Standpunt GECORO

1. Planologische overeenstemming
   - Aspect architectuuraal geheel (afstemming met het omliggende bouwweefsel).
     Het plangebied maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare en heeft een bepaalde taakstelling inzake ontwikkeling op te vangen. Een verdere verdichting met open alleenstaande bebouwing is ruimtelijk niet mogelijk, gelet op het huidige plannings- en beleidskader.
   - Aspect 3 bouwlagen: zie voorgaande. De zone dient ontworpen te worden als een stedenbouwkundig geheel en is van omvang voldoende groot om een samenhangend ensemble te vormen. Het is niet omdat de randen bestaan uit alleenstaande open bebouwing, dat er geen andere ontwikkeling mogelijk is. Aan de rand worden enkel 2 bouwlagen voorzien, binnen art. 2 wordt ook gesteld dat er 2 bouwlagen met hellend dak mogelijk zijn. Bijgevolg zijn er eveneens transformaties mogelijk binnen art. 2, gezien de wijk ook gekenmerkt wordt door 1 bouwlaag met dak.

     De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

2. Goede ruimtelijke ordening
   - Er is afbouw naar de buren toe voorzien, (namelijk maximum 2bouwlagen). Qua functies wordt er in de projectzone enkel wonen voorzien (met in nevenbestemming max. 30%, afgestemd met art. 2). Er is een procentuele vork ingeschreven inzake meergezinswoning, nl. min. 65 % dient nog steeds als een eengezinswoning te worden voorzien. De ontwikkeling van onderhavig plangebied beantwoordt aan de vereiste taakstelling en strookt met de visie van hoger bepaalde planningskaders. Dit blijkt ook uit de adviezen van departement omgeving en de provincie.
   - Aspect woondichtheid, kavelgrootte end. Voortschrijdende inzichten nopen ertoe om zuiniger om te springen met de beschikbare ruimte, waardoor kavels kleiner worden. Een algemene trend, die beleidsmatig aangemoedigd wordt. De opgelegde dichtheid verlagen is, vanuit het bestaand planologisch kader en het advies van de provinciale overheid niet mogelijk. Er is verordenend vastgelegd dat de kavels min. 200 m² dienen te bedragen, er kunnen bijgevolg geen kleinere kavels worden ontwikkeld.
   - Aspect dakvorm: de zone zal ontworpen worden als een stedenbouwkundig geheel. Verschillen in dakvormen kunnen perfect harmoniëren en kunnen een boeiende en aanvullende straatbeeldwaarde creëren. Er wordt geen ad hoc ontwikkeling mogelijk gemaakt.
   - Schaal: zie hoger.
   - Meergezinswoning: het gabariet is beperkt tot 3 bouwlagen, met eventueel een 4e teruggetrokken bouwlaag. Er dient een aanbod gecreëerd te worden inzake verschillende woonvormen en in functie van diverse doelgroepen. Onderhavig plangebied is een opportuniteit om dergelijke mix te creëren.
   - Ruimtegebruik en dergelijke: zie hoger
   - In de verordenende bestemmingsvoorschriften wordt er omschreven dat het gebied bestemd is voor wonen, waarbij uitgegaan dient te worden van een kwalitatieve architecturale en landschappelijke afwerking en integratie. Toelichtend wordt omschreven dat dit inhoudt dat er rekening gehouden moet worden met de ligging nabij het bestaande woonweefsel; men kan bezwaarlijk stellen dat het RUP en de voorschriften geen rekening zouden houden met de ruimtelijke context van de omgeving.

     De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

3. Lichten en zichten
   - Binnen het RUP werden specifieke inplantingsvoorwaarden ingeschreven: het hoofdvolume moet op min. 8 meter ingeplant worden t.a.v. de achterkavelgrens wanneer deze als zonegrens fungeert. Voorts staat als algemeen criteria verordenend aangegeven dat de inplanting van gebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier dient te gebeuren, en dat ten gevolge van de inplanting op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder mag ontstaan (2.1.4 inrichting bebouwde ruimte).

     De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

4. Mobiliteit en ontsluiting
   - Aspect ontsluiting: het RUP voorziet op heden de hoofdontsluiting van art. 5 Stedelijke woonprojectzone via de nieuw aan te leggen weg richting de Bruggestraat. Een beperkte, secundaire ontsluiting wordt voorzien via de Robert Bultynckstraat om het verkeer vervolgens via de Meulebekestraat af te wikkelen.

De GECORO is van mening dat bestaande woonstraten zowel de Albrecht Rodenbachstraat als de Robert Bultynckstraat beter niet kunnen belast worden met bijkomend gemotoriseerd verkeer. Bij de nieuwe ontwikkeling waarbij men eerder van een blanco blad vertrekt kan men de infrastructuur zodanig ontwerpen dat alles naar de Bruggestraat kan ontsluiten en dit op een verkeersveilige en verantwoorde manier kan verlopen.

- Aspect parkeerplaatsen: binnen het RUP wordt de parkeernorm van min. 1 parkeerplaats per woongelegenheid opgenomen, bij meergezinswoning min. 1,5, conform de gemeentelijke verordening. De voorschriften bepalen eveneens dat de parkeerbehoefte steeds opgelost dient te worden binnen de projectzone(s) en is voorwerp van de algemene projectstudie. Bovenstaande heeft dus voldoende garanties om eventuele parkeerhinder naar de buurt toe, uit te sluiten.

  De GECORO is van mening dat het RUP op dit vlak niet moet aangepast worden.

5. Groen
   - Zie hoger, onder standpuntinname bij behandeling bezwaarschrift 1 – aspect nieuwe groenzone.

Bezwaarschrift 58

Beknopte inhoud van het bezwaar

1. Mbt mobiliteit
   - In het huidige BPA was enkel ontsluiting van de nieuwe woon- en ambachtelijke zones mogelijk via de N50d Bruggestraat in tegenstelling wat het ontwerp van het nieuwe RUP mogelijk maakt. De huidige bewoners van de Rodenbachwijk willen te allen tijde voorkomen dat opnieuw meer gemotoriseerde voertuigen de Rodenbachwijk kunnen verlaten door de huidige straten van de wijk. De rust en de veiligheid in de wijk is de afgelopen jaren door diverse mobiliteitswijzigingen sterk verminderd. Indien er nog eens extra gemotoriseerd verkeer via de wijk naar de Meulebekestraat wordt geleid, zal dit voor nog meer problemen zorgen.
   - Door bijkomende autobewegingen zal het voor de zwakke weggebruikers (o.a. de schoolgaande kinderen) minder veilig worden: .
   - De voorrang van rechts regel wordt in de wijk genegeerd door autobestuurders wat tot gevaarlijke situaties leidt, door de verdere ontsluiting zal dit nog verder uitbreiden
   - De Meulebekestraat is op vandaag al zeer druk. De bewoners van de Rodenbachwijk hebben nu reeds moeite om uit te komen op de Meulebekestraat, belemmering van het zicht door de scherpe bocht in de Meulebekestraat en verkeer dat zich niet houdt aan de snelheidsbeperking van 50km/u.
   - Op spitsuren is het nu al aan schuiven om de wijk te verlaten; indien er nog meer bewoners en bezoekers de wijk dienen te verlaten, zal dit niet verbeteren.
   - De Rodenbachwijk zal opnieuw meer verkeer dienen te verwerken waardoor de rust en de veiligheid opgeofferd wordt voor een autoluwe projectzone waarbij er op geen enkel ogenblik werd gedacht aan de bestaande bewoners van de wijk.

2. De bestaande gemeentelijke groenzone voor de Rodenbachwijk valt weg
   - Buiten spelen voor de kinderen op straat, is onveilig geworden, onder meer door de komst van Rapid Supply. De aanleg van een groenzone achter de huisnrs. 32 – 38 was positief om de kinderen veilig te laten spelen. Enkele jaren terug werd een bank geplaatst en voetbaldoelen. De wijk heeft hierdoor een vorm van recreatie gekregen en de plek fungeert als ontmoetingsplaats voor de wijkbewoners.
   - Door het voorgestelde plan zal dit stukje groen verdwijnen en waarschijnlijk plaats maken voor het bouwen van woningen. Ook al komt er nieuw groen bij de nieuwe woningen, dit is niet hetzelfde. Iedereen heeft toch recht op wat groen? Dit voelt aan of de bestaande wijk een stuk groen moet afgeven om de woonkwaliteit van de nieuwe wijk te bevorderen en de woonkwaliteit van de huidige wijk doet dalen. Waarom de groenzone niet laten liggen tussen beide wijken? De veiligheid, de recreativiteit en het ecologische voor de huidige bewoners zal verminderen.
   - Bezwaarindieners wensen het behoud van de gemeentelijke groenzone, geen verdere ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer door de bestaande Rodenbachwijk; enkel via de Bruggestraat het verkeer van de stedelijke projectzone afwikkelen. Enkel doorsteken voor de zwakke weggebruiker via de Rodenbachwijk voorzien.

Standpunt GECORO

- Zie standpuntbepaling zoals omschreven onder behandeling bezwaarschrift 57, punt 4 ontsluiting en mobiliteit, aspect ontsluiting.

  De GECORO is van mening dat bestaande woonstraten zowel de Albrecht Rodenbachstraat als de Robert Bultynckstraat beter niet kunnen belast worden met bijkomend gemotoriseerd verkeer. Bij de nieuwe ontwikkeling waarbij men eerder van een blanco blad vertrekt kan men de infrastructuur zodanig ontwerpen dat alles naar de Bruggestraat kan ontsluiten en dit op een verkeersveilige en verantwoorde manier kan verlopen.

- Zie standpuntbepaling zoals omschreven onder behandeling bezwaarschrift 57, punt 5 groen en behandeling bezwaarschrift 1 – aspect nieuwe groenzone.

  Bijgevolg is de GECORO van mening dat er op dit vlak geen wijziging moet komen aan de verordende voorschriften. Evenwel is het aangewezen om in te toelichting aan te geven dat bij het ontwerpen van de nieuwe woonontwikkeling moet gezocht worden naar een structuur die ook een meerwaarde kan bieden naar de bestaande aanpalende wijk. Dit biedt de vergunningverlenende overheid, het schepencollege, een aanknooppunt om de ontwikkelaar hiertoe te verplichten.

Bezwaarschrift 59

Beknopte inhoud van het bezwaar

- Bezwaarindiener gaat niet akkoord met de bepalingen binnen het RUP van de projectzone art. 6 stedelijk gemengd woon-werkweefsel projectzone. Bezwaarindiener stelt dat er voorzien wordt in bv. meergezinswoningen of bedrijfswoningen met minimum 2 bouwlagen en max. 3 bouwlagen, met een toegelaten bouwhoogte van 11m, de minimale 8,00m afstand tot de zonegrens ruim onvoldoende is om nog enige vorm van privacy te garanderen. Bezwaarindiener wenst de afstand tot de zonegrens te verhogen of een groenzone te voorzien tussen art. 1 en art. 6. Daarnaast wordt voorgesteld om ramen op de eerste en/of tweede verdieping te voorzien van melkglas of gelijkwaardig.

Standpunt GECORO

- Wat betreft inplanting ten aanzien van de zonegrenzen staat als algemeen criteria reeds verordenend aangegeven dat de inplanting van gebouwen op een ruimtelijk verantwoorde manier dient te gebeuren, en dat ten gevolge van de inplanting op aanpalende percelen die bebouwd zijn ten behoeve van woongelegenheden, geen buitensporige hinder mag ontstaan (2.1.4 inrichting bebouwde ruimte).
  Anderzijds is het zo dat de bouwhoogte van 11m een sterk verschil kan vormen met de aanwezige bebouwing. In dat opzicht is het aangewezen om de minimale afstand van 8m aan te vullen met de 45°-regel. Op 8m van de perceelsgrens kan men 8m hoog, wil men 11m hoog, dan kan dit pas op een afstand van 11m van de perceelsgrens.

  De GECORO adviseert om de voorschriften aan te vullen met de 45°-regel.

Bezwaarschrift 60 - 63

Beknopte inhoud van het bezwaar

- Bezwaarindieners gaan niet akkoord met de opname van de bescherming van het traliewerk Bruggestraat 178. Men wenst de bepaling 'dat het traliewerk behouden dient te worden of geïntegreerd dient te worden op het perceel, als verwijzing naar het geschiedkundig verleden' niet verder wordt weerhouden daar het gebouw noch het traliewerk is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Daarnaast is er in verschillende koopaktes niets vermeld rond dit gegeven. Men stelt dat er hierover weinig tot niets van terug te vinden is op de verschillende sites die het geschiedkundig erfgoed van WO I in de streek vermelden.

Standpunt GECORO

De GECORO is niet overtuigd van de meerwaarde om dit historisch gegeven als verplichting mee te nemen bij een nieuwe ontwikkeling of bebouwing.

Bezwaarschrift 64

Beknopte inhoud van het bezwaar

- Bezwaarindiener is eigenaar van een tot op heden onbebouwd perceel langsheen de N50d Bruggestraat, gelegen binnen art. 1 Centrumbebouwing, perceel gelegen rechts van de thans niet volwaardig uitgeruste weg naar de vroegere bedrijfsgebouwen Roverin. Bezwaarindiener gaat akkoord met de voorziene bestemming binnen art. 1 Centrumbebouwing, maar wenst de voorwaarde 'voor zover er een woonfunctie aanwezig is' niet verordenend opgenomen te zien. Men stelt dat mits te voldoen aan de 3 overige voorwaarden, de beoogde beklemtoning van de hoofdbestemming wonen voldoende wordt gegarandeerd, ook bij een stedenbouwkundige aanvraag voor een met wonen verenigbare activiteit waarbij geen woonfunctie aanwezig is.
- Met betrekking tot art. 1 Centrumbebouwing bepalen de stedenbouwkundige voorschriften 2.9. architecturaal voorkomen en randvoorwaarden, dat de dakvorm(en), de kroonlijst en de materialen van de zichtbare geveis harmonieus dienen aan te sluiten op deze van de aanpalende gebouwen. Bezwaarindiener vraagt deze bepaling weg te laten gelet dat men verwacht dat binnen afzienbare tijd het gebouw aan rechterzijde (nr. 160), zal worden gesloopt en vervangen, en dat hetzelfde probleem van aansluitende dakvorm(en) en kroonlijst zich zou stellen.

Standpunt GECORO

- Gelet op de grootte van de percelen gelegen aan de nieuw aan te leggen insteekweg / hoek Bruggestraat, lijkt het evenwel mogelijk dat een woonfunctie voorzien wordt naast een bv. beoogde groepspraktijk. De potenties die de site in zich draagt, lijken op beide aspecten ingezet te kunnen worden.
  Dezelfde redenering kan echter ook gemaakt worden voor de volledige zone van artikel 1 en artikel 4 alsook voor de gebouwen in artikel 2 die langs de N50d gelegen zijn. Daar is op vandaag ook reeds een dierenartspraktijk zonder woonst gevestigd en deze is verenigbaar met het wonen.

  De GECORO adviseert om de voorschriften van artikel 1, artikel 2 en artikel 4 aan te passen zodat met het wonen verenigbare activiteiten ook zonder de aanwezigheid van een woonfunctie kunnen vergund worden.
- Met betrekking tot het tweede element van het bezwaar, is het zo dat de voorschriften voor deze percelen ruimere mogelijkheden bieden. Anderzijds moet steeds, zoals bij iedere aanvraag, gewaakt worden over een kwalitatieve aansluiting op aanpalende bebouwing. Hierbij hoeft niet uitdrukkelijk aangesloten te worden op de aanpalende kroonlijst en nokhoogte. Het is aan de ontwerper om een kwalitatieve oplossing uit te tekenen.

  De GECORO adviseert bijgevolg om de huidige bepalingen te behouden en het RUP op dit vlak niet aan te passen.

Bezwaarschrift 65

Beknopte inhoud van het bezwaar

- Bezwaarindiener eigenaar van het goed Bruggestraat 142, wenst op betrokken goed een bouwproject te realiseren en wenst het pand niet aangeduid en voorzien van de specifieke aanduiding 'gebouw met erfgoedwaarde'. Het pand is opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed.

Standpunt GECORO

- Het behoud van de boerenarbeiderswoning is wenselijk. Art. 1.2 'gebouw met erfgoedwaarde' stelt dat de erfgoedwaarden behouden dienen te worden. Doch, art. 1.2 sluit niet uit dat een vervangende nieuwbouw niet mogelijk is, nl. het voorschrift laat levens toe dat het gebouw vervangen kan worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit houdt in dat in geval van een vervangende nieuwbouw, de waarde van het straatbeeld moet verhogen. Als voorwaarde wordt er evenwel een motivatienota gevraagd bij de aanvraag tot omgevingsvergunning, teneinde inzicht te krijgen hoe er omgegaan wordt met het specifieke gebouw.

  De GECORO adviseert bijgevolg om de huidige bepalingen te behouden en het RUP op dit vlak niet aan te passen.

Advies Departement Omgeving

DEPARTEMENT
OMGEVING

ONTVANGEN
19 SEP 2018

AANGETEKEND

GEREGISTREERD

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgevingvlaanderen.be

GECORO
Oostrozebekestraat 4
8770 INGELMUNSTER
België

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/36007/117.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

18 SEP 2018

Betreft: INGELMUNSTER, gemeentelijk RUP " Ringlaan-Bruggestraat " : advies tijdens het openbaar onderzoek
ligging: Bruggestraat z/n / Meulebekestraat z/n / Ringlaan z/n te 8770 Ingelmunster
kadastraal: Ingelmunster, 1e afd., sectie B, nummer(s):
onderwerp: Ringlaan-Bruggestraat
aanvrager:

Geachte voorzitter,

Hierbij bezorg ik u het advies van het departement Omgeving.

1. rechtsgrond van het advies en relevante regelgeving of beleidskaders
Op grond van artikel 2.2.14 §4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, bezorgt het departement Omgeving aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening een advies over de overeenstemming van het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en de gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplannen. Artikel 2.2.14 §5 voorziet dat dit advies integraal opgenomen dient te worden in het advies van de GECORO.

2. samenvatting van het dossier
Het ontwerp RUP " Ringlaan-Bruggestraat " beoogt een onderliggend BPA uit 1981 een andere invulling te geven, conform recentere inzichten en noden.

3. beknopte historiek
Op 26/04/2018 werd een plenaire vergadering gehouden. Het departement gaf een gunstig advies met voorwaarden.
Op 26/06/2018 werd het plan voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad. Het openbaar onderzoek loopt van 20/07/2018 tot 18/09/2018.

Vlaanderen
is omgeving

pagina 1 van 2

pag. 9

4. verenigbaarheid met het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen
In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt Ingelmunster geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten.

Het plan is niet strijdig met de hogere beleidskaders.

5. andere inhoudelijke opmerkingen

Er werd in het voorgaande advies gesteld:
"Er wordt binnen art. 5, best aangegeven dat waterbuffering niet binnen de minimale oppervlakte groen van 6000m² te voorzien is. De buffering kan in deze zone voorzien worden, maar is niet mee te tellen om aan 6000m² te komen.
Idem voor wat art.6 betreft onder 2.1.2."
Nu stellen, dat buffering *niet integraal* binnen beide zones toegelaten is, laat dit nog steeds voor 99% wel toe, binnen de aangepaste voorschriften.

Voor de projectzones lijkt het aangewezen een aantal plaatsen of percentage ondergronds parkeren vast te leggen. Zoniet dreigt alles bovengronds te zullen gebeuren. De eerder te grote bebouwings- en verhardingsgraad faciliteert dit.

6. algemene conclusie
Er wordt een gunstig advies uitgebracht onder de voorwaarde, rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle,

Vlaanderen
is omgeving

pagina 2 van 2

pag. 10

Standpunt GECORO

De GECORO is van mening dat een waterbuffer, bijvoorbeeld onder de vorm van den WADI binnen een groenzone ook een meerwaarde kan vormen. Anderzijds kan het niet de bedoeling zijn dat ten gevolge van een grote waterbuffer er geen bespeelbare groenzone meer zou overblijven.

Bijgevolg stelt de GECORO voor om de voorschriften aan te passen zodat de waterbuffering in artikel 5 en artikel 6, maximaal voor de helft binnen de opgelegde groenzone kan ingericht worden op voorwaarde dat deze een meerwaarde vormt voor de groenzone.

Bij nieuwe woonontwikkeling moet volgens de GECORO ingezet worden op ruimtelijke kwaliteit, in dat opzicht is het aangewezen om minstens bij meergezinswoningen het parkeren verplicht ondergronds te voorzien.

Bijgevolg adviseert de GECORO om in de voorschriften op te nemen dat parkeervoorzieningen bij meergezinswoningen verplicht ondergronds moeten voorzien worden.

Advies Provincie West-Vlaanderen – Ruimtelijke Planning

west-vlaanderen
de gedeelde provincie

11 SEP 2018
Ruimtelijke Planning
GEREGISTREERD

AANGETEKEND
Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Sint-Andries,
06/09/2018

Betreft:
Ontwerp gemeentelijk RUP Ringlaan-Bruggestraat

Contactpersoon:
Evi Lefevere

Onze ref.:
ELFV/18/0656-17/15/5174
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 43
Fax 050 40 33 76
e-mail:
evi.lefevere@west-vlaanderen.be

Bijlagen: -

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Ringlaan-Bruggestraat. Dit RUP werd op 26/06/2018 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster. Het openbaar onderzoek loopt van 20/07/2018 tot 18/09/2018.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Ingelmunster - gemeentelijk RUP 'Ringlaan-Bruggestraat', opgemaakt door WVI, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften,een onteigeningsplan en toelichtingsnota.

Het RUP Ringlaan-Bruggestraat wordt opgemaakt om het volledige plangebied van het vigerende BPA Ringlaan-Bruggestraat (M.B. 17/02/1981) in herziening te stellen.

Het plangebied is gelegen in het noorden van de kern van Ingelmunster en wordt omsloten door de Ringlaan, de Heulebekestraat en de Bruggestraat.

Conform artikel 2.2.14.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.14§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.2.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Verder vragen volgende juridische aandachtspunten bijzondere aandacht:

www.facebook.com/westvlaanderen @provinciewvl www.west-vlaanderen.be
Provinciehuis Boeverbos • Koning Leopold III laan 41 • B-8200 Sint-Andries • Telefoon 050 40 31 11 • Fax 050 40 31 00

- Artikel 8 kreeg geen gebiedscategorisering mee. Dit dient aangevuld te worden.
- De overdruk artikel 10 wordt nog steeds niet duidelijk en rechtszeker geformuleerd. De deelaanduiding op het grafisch plan is indicatief. Zowel de ligging, de lengte als de breedte kan afwijken van datgene wat op het grafisch plan staat. Dit is rechtsonzeker en dient duidelijk geformuleerd te worden.
- De overdruk artikel 11 wordt niet rechtszeker geformuleerd. Zoals de voorschriften verordenend geformuleerd worden is een afwijking van datgene wat op het grafisch plan staat niet mogelijk – de toelichtende kolom laat echter toe dat de locatie indicatief is en deze kan schuiven en afwijken al naargelang. Dit dient duidelijker en rechtszeker verordenend opgenomen te worden.

Overeenstemming met het PRS-WV en met het GRS Ingelmunster

Het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.13.§2 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ingelmunster is goedgekeurd op 19/04/2007.

Het RUP is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Binnen het stedelijk gebied wordt een bundeling van wonen, werken en voorzieningen vooropgesteld. Om de diverse maatschappelijke functies te bundelen en te verweven binnen stedelijke kernen moeten de stedelijke structuren vernieuwd worden.

Volgens het PRS-WV dient hierbij vooral aandacht te gaan naar de verscheidenheid in woontypologieën, de kwaliteit van de openbare ruimten, de leefbaarheid van het verkeerssysteem en een duurzame verweving van wonen en werken met recreatiegelegenheden en diverse voorzieningen.

Het GRS stelt dat het plangebied is gelegen binnen de entiteit 'Kern Ingelmunster'. Binnen deze entiteit 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.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtpunten op niveau van het RUP

In het verdere verloop van het planningsproces is het wenselijk dat nog met volgende opmerkingen wordt rekening gehouden:

- Op de plenaire vergadering merkte de deputatie op dat de gevraagde robuuste groenzone (teneinde een afdoende stadslandschappelijke inkleding te bekomen) niet voorzien werd grenzend aan zone 3. De gemeente Ingelmunster zou dit nakijken en zien of eventuele aanpassingen en/of verduidelijkingen binnen het RUP noodzakelijk waren, dit volgens het verslag van de plenaire vergadering. De deputatie merkt nu op dat die specifieke groenzone niet meer gevraagd wordt. Wat ligt aan de basis om deze piste volledig te verlaten?

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

2/3

Besluit

Het gemeentelijk RUP Ringlaan-Bruggestraat, wordt **voorwaardelijk gunstig** geadviseerd.

Voorwaarden:

- voldoen aan de juridische vormvereisten.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adviseur,
(get.) Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Franky De Block

VOOR EENSLUIDEND AFSCHRIFT,
Namens de deputatie,
Stephaan Barbery
De adviseur,
Dienst ruimtelijke planning

Zitting deputatie dd. 06/09/2018

Standpunt GECORO

- Toelichtend dient bij art. 8 'doorsteek traag verkeer' (pg. 69 SV), de gebiedscategorie aangevuld te worden: Deze zone valt onder de categorie van gebiedsaanduiding 'wonen'.
- De bepalingen vermeld onder art. 10 aan te vullen i.f.v. rechtszekerheid.
- De bepalingen vermeld onder art. 11 aan te vullen i.f.v. rechtszekerheid.

De GECORO adviseert om het RUP aan te passen zodat voldaan is aan de juridische vormvereisten.

- Met betrekking tot het element robuuste groenzone. In het RUP staan bij artikel 6 voldoende aanknopingspunten om op het niveau van de vergunningverlening een kwalitatieve inrichting op te leggen. De algemene inrichtingsstudie is hiervoor een belangrijk element. Die kwalitatieve inrichting moet er zijn ten aanzien van alle aangrenzende zone, in dat opzicht bieden de huidige voorschriften voldoende garanties.

De GECORO adviseert om het RUP op dit vlak niet aan te passen.

De GECORO besluit om het RUP Ringlaan-Bruggestraat positief te adviseren gelet op de bovenstaande elementen.

Opgemaakt in zitting datum als hierboven.

Namens de GECORO,

De Secretaris,
F. BENOIT

De voorzitter,
ir. Arch. L. Morlion