

RICHTINGGEVEND GEDEELTE

Inhoud richtinggevend gedeelte

I.	ALGEMENE UITGANGSPUNTEN	7
1.	Globale toekomstvisie	8
1.1	Algemeen	8
1.2	Globale toekomstvisie	8
II.	GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE DEELSTRUCTUREN	9
1.	Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur	10
1.1	Uitgangspunten	10
1.2	Beleidsdoelstellingen	10
2.	Gewenste agrarische structuur	14
2.1	Uitgangspunten	14
2.2	Beleidsdoelstellingen	14
3.	Gewenste nederzettingsstructuur	18
3.1	Uitgangspunten	18
3.2	Beleidsdoelstellingen	18
4.	Gewenste economische structuur	27
4.1	Uitgangspunten	27
4.2	Beleidsdoelstellingen	27
5.	Gewenste recreatieve en culturele structuur	34
5.1	Uitgangspunten	34
5.2	Beleidsdoelstellingen	34
6.	Gewenste verkeers- en vervoersstructuur	37
6.1	Uitgangspunten	37
6.2	Beleidsdoelstellingen	37
III.	GEWENSTE ONTWIKKELING VAN DE ENTITEITEN	39
1.	Kern Ingelmunster	40
2.	Mandelvallei	45
3.	Strip N399	49
4.	Versnipperd Noord	51
5.	Open ruimte Devebeek	53
6.	Gave omgeving Mispelaarbeek	54
7.	Versnipperd zuid	55
8.	Totaalbeeld gewenste ruimtelijke structuur	56
IV.	SELECTIES	57
V.	MAATREGELEN EN ACTIES	60
1.	Gebiedsgerichte / geïntegreerde maatregelen en acties	61
2.	Maatregelen per deelstructuur	61
2.1	Natuur en landschap	61
2.2	Landbouw	62
	Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:	62
2.3	Woon- en leefstructuur	62
2.4	Bedrijvigheid	63
2.5	Recreatie	64
2.6	Verkeer en vervoer	64
VI.	TABEL: ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE WONINGEN EN LANDBOUWBEDRIJVEN	66

Inleiding

Als tweede luik van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, geeft het richtinggevend gedeelte een beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

Deze wensstructuur is toekomstgericht, maar kan niet los gezien worden van de bestaande ruimtelijke structuur, zoals beschreven in het eerste deel van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Er wordt uitgegaan van de voorziene ruimtelijke behoeften, ingespeeld op de waargenomen trends (om ze te ondersteunen, af te remmen of duurzaam te laten ontwikkelen) en er wordt getracht een duurzame oplossing te bieden aan de problemen, zoals die werden beschreven in het eerste deel.

Bij de opmaak van de gewenste ruimtelijke structuur worden eerst enkele algemene uitgangspunten vooropgesteld. Het betreft een globale toekomstvisie. Vervolgens wordt een beschrijving gegeven van de gewenste ruimtelijke structuur, die het kader vormt waarbinnen de doelstellingen gerealiseerd moeten worden. De gewenste ruimtelijke structuur is enerzijds uitgewerkt per deelstructuur (natuur en landschap, landbouw, wonen, werken, recreatie en verkeer) en dit voor de gehele gemeente, anderzijds is voor de delen van de gemeente (entiteiten) een totaalbeeld uitgewerkt, waarin alle deelstructuren gezamenlijk aan bod komen. Om de doelstellingen in de praktijk te concretiseren en de gewenste ruimtelijke structuur op het terrein waar te maken, worden tenslotte selecties en een aantal maatregelen vooropgesteld.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan is een beleidsdocument voor het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het richtinggevend gedeelte zet hierin de krijtlijnen voor het toekomstige ruimtelijke beleid uit. Elke beleidsbeslissing zal getoetst moeten worden aan haar ruimtelijke consequenties, die in overeenstemming moeten zijn aan de beschreven beleidsdoelstellingen. Er kan enkel afgeweken worden mits een gemotiveerde beslissing, of zoals het decreet van 24 juli 1996 het stelt: "het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan is het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen."

De gewenste ruimtelijke structuur op bovengemeentelijk niveau wordt beschreven door het Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Structuurplan. Deze werden als 'ruimtelijke beleidsplannen' opgenomen in het eerste deel, het informatief gedeelte.

Verhouding met het regionaalstedelijk gebied Roeselare

Ingelmunster maakt deel uit van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Het Vlaamse Gewest heeft bij de opmaak van het afbakeningsproces een aantal actiegebieden in Ingelmunster aangeduid. Deze gebieden zijn in de loop van het afbakeningsproces meerdere malen aangepast of gewijzigd. Bij de goedkeuring van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare, moeten **voor die gebieden waarvoor het Vlaamse Gewest een actie voorziet, de elementen uit het GRS die hiermee interfereren als een suggestie gezien worden naar het Vlaamse Gewest.**

I. Algemene uitgangspunten

Een globale toekomstvisie voor de gemeente Ingelmunster (op meso-niveau) wordt uiteengezet.

1. Globale toekomstvisie

1.1 Algemeen

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

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

De agrarische sector is in de open ruimtegebieden van de gemeente vrij belangrijk.

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

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

Met de aanleg van de Ring lijkt het wonen compacter geworden. Toch zijn er binnen de bebouwde ruimte nog aanzienlijke oppervlakten aan niet-uitgeruste gronden aanwezig. Ook kent het wonen belangrijke uitwaaiing langsheen (historische) invalswegen naar de kern en is de (geïsoleerde) bebouwing in de open ruimte (agrarisch gebied) aanzienlijk.

De bereikbaarheid van de gemeente is verbeterd met de aanleg van de Ring, maar het sluijverkeer in oost-west richting, doorheen het centrum blijft een probleem.

De Mandel, ten noorden van het kanaal met natuurreservaat de Mandelhoek, is structurerend voor de natuurlijke structuur. Duidelijk herkenbaar in de gemeente en belangrijk voor de landschappelijke structuur zijn verder de vallei van de (Oude) Devebeek (oosten) en de heuvelrug in het zuiden. Deze elementen accentueren sommige gave gebieden in de open ruimte.

De recreatieve structuur is versnipperd tot enkele terreinen. Hoewel het kanaal zich uitstekend leent voor recreatieve activiteiten, zijn deze op vandaag slechts in beperkte mate aanwezig en kan geen continuïteit waargenomen worden langs deze as.

1.2 Globale toekomstvisie

Ingelmunster wenst vooral voldoende ruimte te creëren voor bedrijventerreinen en dit zowel voor kleine bedrijven als bedrijven met een grotere oppervlakte, gecombineerd met een aantrekkelijke woongemeente. De open ruimten, in 4 lobben rond de kern, moeten gevrijwaard worden en gedifferentieerd naar harmonische ontwikkelingsperspectieven van aanwezige functies volgens de landschappelijke en esthetische kwaliteiten van het gebied en de mate van versnippering. De Mandelvallei met aanwezige meersgebieden en natuurreservaten (nl. erkend reservaat Mandelhoek en bestemde kikkerpaaiplaats als reservaat) moet uitgespeeld worden als natuurlijke troef voor de gemeente. Waar mogelijk dient de vallei haar basisfunctie te vervullen, nl. zorgen voor waterafvoer en –berging. Het kanaal Roeselare-Leie wordt uitgebouwd als recreatieve as. De globale toekomstvisie wordt in beknopte zinnen als volgt:

RD kaart 1: Schematische weergave globale toekomstvisie

- Vrijwaren belangrijkste open ruimtegebieden en structuurbepalende elementen
- Mandelvallei als drager voor natuur / kanaal als drager voor zachte recreatie
- Invullen van nog niet aangesneden woongebieden
- Concentratie bedrijvigheid ten noordwesten van de kern en rond de N399
- Leegkomende grootschalige bedrijvigheid in centrum = naar wonen
- Gecontroleerde ruimtelijke ontwikkeling van baanwinkels
- Doorgaand verkeer uit centrum

Ingelmunster: gemeente met leefbare ontwikkelingen in bedrijvigheid en wonen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare (afgekort RSGR), met realistische ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw met respect voor de open ruimte en landschap in het buitengebied, en het kanaal en de Mandelvallei als structurele dragers voor recreatie en natuur.

II. Gewenste ontwikkeling van de deelstructuren

Een gewenste ruimtelijke structuur wordt uiteengezet, vertrekkende van de globale toekomstvisie en doelstellingen.

1. Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

RD kaart 2: Gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur

1.1 Uitgangspunten

VLAAMSE BEVOEGDHEID

De GEN¹, GENO² en de natuurverwevingsgebieden zullen door het Vlaamse Gewest aangeduid worden.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

De GEN, de GENO en de natuurverwevingsgebieden die door het Vlaamse Gewest zullen aangeduid worden, moeten door de provincie verbonden worden met natuurverbindingengebieden en ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang.

Ook de selectie en het bepalen van ontwikkelingsperspectieven voor structureerende landschapselementen en -componenten behoort tot de provinciale bevoegdheid.

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente selecteert lokale ecologische infrastructuur. De lokale ecologische infrastructuur moet aansluiten op de natuurverbindingengebieden en op de ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. Structureerende elementen (open ruimteverbindingen en visueel waarneembare objecten in het landschap) van lokaal niveau moeten uitgewerkt worden in een GRUP.

De in het PRS afgebakende hypothetische natuuraandachtszone "Mandelvallei" loopt dwars door de gemeente. Dit is ook het geval voor het kanaal Roeselare-Leie als bovenlokale natte ecologische infrastructuur. Oeverstructuur is hier belangrijk. Verder is in het PRS de Devebeek (oostelijke grens van de gemeente) geselecteerd als natuurverbindingengebied. Een beleid van behouden, herstellen en versterken van kleine landschapselementen (KLE) moet hier gevoerd worden. Bovendien wordt de Mandelvallei ook gemarkeerd als structureerende reliëfcomponent en is de corridor tussen Ingelmunster en Oostrozebeke een te behouden open ruimteverbinding.

Hoewel de Mandelvallei geselecteerd is op bovenlokaal niveau, kan de gemeente niet nalaten ook op lokaal niveau hier melding van te maken. De Mandelvallei is immers voor de gemeente het belangrijkste element op vlak van natuur en milieubeleid. Dit is destijds ook al aan bod gekomen bij de opmaak van het GNOP. De gemeente opteert dan ook om de destijds aangekondigde GNOP-actie in de vallei van de Mandel verder uit te voeren.

1.2 Beleidsdoelstellingen

VERDER UITBOUWEN VAN DE MANDELVALLEI ALS DRAGER VOOR NATUUR EN LANDSCHAP

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

De Mandelvallei als centrale as binnen de gemeente is op heden reeds de drager van de belangrijkste natuurelementen van Ingelmunster (Beukendreef, Izegemwegel, natuureservaat "de Mandelhoek", overstromingsmeersen, het kasteelpark van het kasteel de Plothe de Montblanc en de oostelijke vallei van de Mandel). Ook bij de opmaak van het GNOP is dit duidelijk naar voor gekomen. Het weerhouden actieplan is dan ook een gebiedsgericht plan Mandel-as.

De gemeente suggereert bijgevolg dat bij de opmaak van plannen voor de Mandelvallei door hogere overheden, rekening wordt gehouden met hun GNOP.

¹ GEN = Grote Eenheden Natuur

² GENO = Grote Eenheden Natuur in Ontwikkeling

Het structurerend vermogen van de vallei dient nog versterkt. Dit is eveneens een conclusie uit het afbakeningsproces RSGR.

De afbakening doet bovendien een aantal voorstellen:

- *Om een extra meerwaarde te geven aan de vallei, ontstaat best een functionele verbinding tussen de groenelementen. Dit is een verbinding die een voldoende continuïteit biedt, opdat natuurlijke migratie van organismen mogelijk is.*

- *Ten oosten van de N50 wordt de natuurlijke loop van de Mandel behouden en zo mogelijk versterkt. De Mandel zorgt hier voor de overgang tussen stedelijk gebied en buitengebied. De ecologische en natuurlijke functie van de Mandel moet ook vertaald worden in het voorzien van mogelijkheden voor de basisfunctie van de riviervallei, nl. zorgen voor waterafvoer en –berging. In het licht van een verdere verdichting van het stedelijk gebied, wordt deze functie des te belangrijker.*

Door ondermeer het toevoegen van nieuwe groene elementen aansluitend op de Mandelvallei of op relatief korte afstand daar vandaan omdat dit vanuit biologisch/ecologisch oogpunt de beste optie is, door het inbedden van elementen vreemd aan de Mandelvallei, het teruggeven van haar winterbedding in het oosten van de gemeente, ... kan de gemeente mee helpen aan het versterken van de Mandelvallei, een bovenlokale doelstelling.

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 van de Mandelvallei (natuureservaat) naar de Veldbossen in Meulebeke en verder het Ardooieveld in Ardooie. De vallei van de Mandel is een nat biotoop, het veld in Ardooie bestaat uit zure, droge gronden. De lokaal ecologische verbinding mag bijgevolg niet zozeer gezien worden als een migratieroute voor valleidieren of omgekeerd organismen die een droog, zuur biotoop gewend zijn, dan wel een route met op regelmatige afstand van elkaar rustplaatsen voor vogels. Elementen voor deze 'rustroute' zijn de (Izegemwegel = dreef naar het vroegere Ingelmunster Bos), een buffer gericht op nesten rond het te ontwikkelen bedrijventerrein Zandberg, en acties in de lintbebouwing rond de Doelstraat - Naaipanderstraat. Een tweede lokaal ecologische verbinding kan tot stand komen van het zuiden van het kanaal (spoorwegdomein) richting de gave omgeving Mispelaarbeek via de oude spoorwegbedding, die echter ophoudt te bestaan ter hoogte van de N50. Een laatste lokale verbinding, die echter bemoeilijkt wordt doordat de N50-Ring moeilijk oversteekbaar is, gaat van de Oude Devebeek, via de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke tot in het centrum. Het op lange termijn te ontwikkelen woongebied Ring-Bruggestraat kan hierop inspelen evenals een gepaste inkleding van het bedrijventerrein Deefakker.

MANDELVALLEI ALS DRAGER VOOR STEDELIJKE GROENGEBIEDEN

Binnen de afbakening van het RSGR wordt de belangrijke functie van de Mandel (p. 135) erkend: *De Mandelvallei moet functioneren als verbinding voor langzaam verkeer tussen de regionaalstedelijke entiteiten en als drager voor stedelijke groengebieden tussen woon- en bedrijventzones. Daarom zullen regionaalstedelijke ontwikkelingen ook buiten de Mandelvallei moeten plaatsvinden.*

Binnen de afbakening van het RSGR geldt voor Ingelmunster als doelstelling "in stand houden van de groene ruimte Kasteel Blauwhuis – Mandelhoek en uitbreiding van het stedelijk groengebied met zone tussen N357 en kanaal. Een integratie van de aanwezige kasteelparken, parkgebieden, natuurgebieden en agrarisch gebied tot een aaneengesloten open ruimtegebied met mogelijkheid tot passieve recreatie.

Ook op lokaal niveau wenst de gemeente haar steentje bij te dragen in de uitbouw van de Mandelvallei in al haar functies en in het linken van stedelijke ontwikkelingen aan de Mandelvallei.

LANDSCHAPPELIJK STRUCTURERENDE ELEMENTEN BEHOUDEN EN VERSTERKEN

Een landschappelijk structurerend element op lokaal niveau is de heuvelrug in het zuiden van de gemeente. Deze rug doorkruist de entiteiten gave omgeving Mispelaarbeek en Vernnipperd zuid.

Verder zijn er een aantal structureerende zichten (van op de heuvelrug naar de Mispelaerbeek en de Mandelvallei o.a. van in de Kweekstraat en van op de Krieke, vanuit de Heirweg-Zuid (ter hoogte van de molen) naar het noorden en naar de Devebeek van in de Kregelstraat).

op lokaal niveau en twee belangrijke lokale open ruimteverbindingen. Belangrijke zichten hebben een eindpunt (bv. kerktoren, ...), open ruimteverbindingen bieden doorgaans ook een prachtig zicht, maar hebben geen fixatiepunt, waar het zicht eindigt.

Deze karakteristieke elementen (structureerende elementen, zichten, open ruimteverbindingen) dienen optimaal te worden behouden en ruimtelijk verantwoord versterkt. De landbouw kan in deze ook een belangrijke rol spelen. Andere mogelijkheden zijn een gestructureerde aanplant van groenelementen, accentueren door bouwvrije en serrevrije zones, behouden zicht door geen bijkomende obstakels in de zichtlijn toe te laten, ...

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.

De in het informatief gedeelte neergeschreven maatregelen in het kader van waterhuishouding (1.4.4 'ruimtelijk beleid rond water in Ingelmunster') zullen worden verdergezet en waar mogelijk uitgebreid. Het betreft naast de hierboven beschreven watertoets:

- erosiebestrijdende maatregelen
- gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater
- gemeentelijke verkavelingsverordening met betrekking tot waterhuishoudingsmaatregelen
- verordening verbod op overwelving baangrachten
- ecologisch beheer waterspaarbekkens

LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE VAN GEBOUWEN

Binnen de gebiedsgerichte benaderingen van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken,... zal meermaals een landschappelijke integratie worden vereist. Deze landschappelijke integratie gebeurt op verschillende sporen. Binnen de natuurlijke en landschappelijke structuur is volgend spoor van belang:

- Een landschappelijke integratie gericht op migratie van organismen kan de lokaal ecologische verbindingen helpen uitbouwen.

KLEINE GROENRUIMTEN IN DE BEBOUWDE KERN

Binnen de bebouwde zone is het wijkgroen hooguit beperkt tot lijn- en puntvormige elementen, zoals laanbeplanting en heesters op een pleintje. Ze worden als stedelijk groen behouden, maar bieden door hun geringe oppervlakte weinig potenties voor natuurontwikkeling.

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

NIEUWE BAKENS IN EEN VERSCHRAALD LANDSCHAP

Opgaand groen beperkt zich in de open ruimte meer en meer tot de beplanting rond woningen en boerderijen. In het verschaalde landschap zijn de bomen in akkers en weiden (bijna) verdwenen. In vele gebieden is het open karakter daardoor nog versterkt. In niet door bebouwing aangetaste agrarische gebieden kan een actieve landschapsbouw gerealiseerd worden door nieuwe bakens aan te brengen. Deze nieuwe bakens verhogen de herkenbaarheid van het landschap. Nieuwe bakens kunnen uitgewerkt worden rond bv. zitbanken of picknickplaatsen. Ze worden gemarkeerd door opgaande bomen. Ook kruispunten van landelijke wegen kunnen door één of twee (knot)bomen van ver zichtbaar gemaakt worden in het landschap. Deze kleine landschapselementen kunnen ondanks hun kleinschalige toepassingen bijdragen aan een sterk verbeterde landschapsbeleving. Dergelijke bakens zijn voor wat Ingelmunster betreft gewenst in het versnipperd noordgebied

om zo de lokaal ecologische verbinding tussen kanaal en veldbossen te helpen versterken. Binnen de gave omgeving Mispelaarbeek dient het accent blijvend gelegd op openheid.

2. Gewenste agrarische structuur

RD kaart 3: Gewenste agrarische structuur

2.1 Uitgangspunten

VLAAMSE BEVOEGDHEID

De agrarische structuur afbakenen en differentiëren.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

De provincie kan bovenlokale bouwvrije zones aanduiden waar de grondgebonden landbouw als ruimtelijke drager voorkomt in de grote aaneengesloten gebieden. Op provinciaal niveau is dit niet het geval in de "Middenruimte".

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente heeft het fiat om lokale, bouwvrije zones aan te duiden in kleinere aaneengesloten gebieden.

Bepaalde delen van de gemeente worden gekenmerkt door een grondloos agrarisch landschap (serres en stallen). In andere delen zijn dergelijke constructies minder terug te vinden. Uitgangspunt is dan ook het optimaliseren van de agrarische structuur door de gave en open gebieden vrij te houden van allerlei vormen van bebouwing en de eerder versnipperde gebieden op een gestructureerde manier aan te vullen met noodzakelijke agrarische constructies. Vooral in de "gave omgeving Mispelaarbeek" moet een doordacht beleid van behoud van de open ruimte gevoerd worden.

2.2 Beleidsdoelstellingen

LANDBOUWGEBIED MET SPECIFIEKE LANDSCHAPPELIJKE WAARDE

De landschappelijk meest waardevolle, open en onaangetaste gebieden in Ingelmunster zijn delen van de entiteit "gave omgeving Mispelaarbeek", de eigenlijke heuvelrug (gelegen deels binnen de entiteit "Mispelaarbeek" en deels "versnipperd zuid"), de vallei van de (Oude) Devebeek en de vallei van de Mandel (tussen kanaal en Oostrozebekestraat/Diestestraat-Weststraat). De vallei van de Devebeek en de vallei van de Mandel zijn minstens op provinciaal niveau geselecteerd (Mandelvallei ev. ook Vlaams niveau). Het betreft hier bovendien niet zozeer 'landbouwgebieden' maar valleigebieden. De gemeente zal zich om deze redenen voornamelijk toespitsen op de heuvelrug en delen van de omgeving Mispelaarbeek als landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde.

Landbouwgrond binnen dit gebied met specifieke landschappelijke waarde dient optimaal behouden te worden. Grondgebonden landbouw is het meest op zijn plaats en moet maximaal beschermd worden. Bouwvrije zones kunnen hiertoe afgebakend worden.

LANDSCHAPPELIJKE INTEGRATIE VAN GEBOUWEN

Binnen de gebiedsgerichte benaderingen van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken,... zal meermaals een landschappelijke integratie worden vereist. Deze landschappelijke integratie gebeurt op verschillende sporen. Binnen de agrarische structuur is het volgende van belang:

- Met de combinatie tussen erf- en landschappelijke beplanting wordt ervoor gezorgd dat het gebouw(encomplex) niet 'bloot' staat maar opgenomen wordt in het omringende landschap. Hierbij wordt niet gestreefd naar camouflage, maar naar integratie.
- Ten tweede moet er voor gezorgd worden dat bij uitbreidingen de nieuwe gebouwen passen in het omliggende landschap.

ONTWIKKELINGSMOGELIJKHEDEN VOOR BESTAANDE EN NIEUWE LANDBOUWBEDRIJVEN³

Zie ook tabel: ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen en landbouwbedrijven

Bestaande bedrijven

Bestaande landbouwbedrijven, zowel grondgebonden⁴ landbouwbedrijven, grondloze⁵ landbouwbedrijven als serrebedrijven, kunnen binnen elke entiteit uitbreiden. Binnen delen van de “gave omgeving Mispelaarbeek (aangeduid op kaart), op de heuvelrug, in de Mandelvallei en in de vallei van de Devebeek, moet uitbreiding echter bekeken worden in functie van de schaal van de omgeving, met extra aandacht voor landschappelijke inkleding, waterberging, zichten, ... Landschappelijke inkleding in die gebieden mag geen ‘massa’ in het open gebied binnenbrengen, eerder een esthetisch accentueren van bedrijven met aangepast en streekeigen groen. Bij aanvragen tot uitbreiding van landbouwbedrijven of functiewijzigingen in deze gave zones (= landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde) dient het bedrijf verplicht een bedrijfsinrichtingsplan te voegen.

Nieuwe landbouwbedrijven

Nieuwe landbouwbedrijven kunnen in Ingelmunster in de open ruimte overal worden opgericht, behoudens landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde en groengebieden = behoudens:

- valleigebieden
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied rond de vallei van de Devebeek
 - Mandelvallei (= zone tussen Oostrozebekestraat-Weststraat en Izegemstraat-kanaal)
- heuvelrug
- delen van de gave omgeving Mispelaarbeek (aangeduid op kaart)
- groengebieden (natuurgebied, parkgebied, reservaatgebied volgens gewestplan)

Omschakeling naar serrebedrijven kan overal worden toegelaten, behalve in landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde en groengebieden.

BELEIDSKADER: EVALUATIECRITERIA VOOR FUNCTIEWIJZIGINGEN VAN AGRARISCHE GEBOUWEN

De gemeente dient een suggestie naar de provincie te doen over toelaatbare functiewijzigingen voor gebouwen gelegen in agrarisch gebied die hun agrarische functie niet meer vervullen. Het gaat hier zowel over de gekende landbouwbedrijven, maar ook vlasloodsen, roterij, oude molens, asten, Gezien steeds meer landbouwbedrijfszetels ophouden te bestaan, is een kader voor de beoordeling van ontwikkelingsmogelijkheden voor deze agrarische gebouwen zeer wenselijk. Daartoe worden criteria opgegeven waar de agrarische gebouwen bij een vraag tot functiewijziging op getoetst moeten worden. De toetsing gebeurt enerzijds volgens de bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving, anderzijds volgens mogelijke nieuwe functies.

Hoe dan ook, zolang door de provincie geen toereikend kader aangereikt wordt, zal de gemeente onderstaande methodiek en criteria hanteren. Het beschikken over een kader op gemeentelijk niveau, is immers de enige garantie om later uitvoeringsplannen te kunnen opmaken.

Voor de functiewijzigingen van agrarische gebouwen gelden volgende **basisprincipes**:

- Bij een eventuele functiewijziging mag er geen verhoging van de ruimtelijke dynamiek in de open ruimte plaatsvinden en mag de agrarische structuur en waterhuishouding niet ondermijnd worden.
- Een functiewijziging van landbouwbedrijf naar een ambachtelijk of industrieel bedrijf is uitgesloten. Het creëren van nieuwe zonevreemde ambachtelijke of industriële bedrijvigheid moet immers worden vermeden. Wel wordt het bewerken en verhandelen van eigen geteelde producten toegelaten (bv. ambachtelijke kaasmakerij). Hier gaat het meer om een vorm van aan de landbouw toeleverende en verwerkende activiteiten.

³ Het betreft zowel land- als tuinbouwbedrijven.

⁴ Een grondgebonden agrarisch bedrijf is een bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) geheel of gedeeltelijk voortbrengt via eigen uitbating van gronden. Bedrijven die een grondloze en grondgebonden bedrijfstak combineren, behoren eveneens tot de categorie van de grondgebonden bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst).

⁵ Een grondloos agrarisch bedrijf is een agrarisch bedrijf dat zijn landbouwproductie (plantaardig/dierlijk) uitsluitend in bedrijfsgebouwen voortbrengt. Deze bedrijven hebben slechts behoefte aan een bouwplaats voor de oprichting van hun bedrijf. Grondloze bedrijven met een beperkte grondgebonden activiteit zijn eveneens grondloze bedrijven (PRS, RD, begrippenlijst). Ook serrebedrijven worden in dit grs gerekend tot de grondloze activiteiten.

- Er moet voldoende aandacht uitgaan naar de cultuurhistorische waarde en architecturaal karakter van de hoeve of hofstede.
- De agrarische gebouwen dienen bij voorkeur gelegen te zijn langsheen een met duurzame materialen verharde weg, voorzien van electriciteitsnet.
- Een functiewijziging is pas mogelijk indien deze vooraf werd onderworpen aan een mobiliteitsevaluatie.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving

criterium	Positieve evaluatie
Ligging t.o.v. natuurlijke en landschappelijke structuur	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het gebouw is niet gesitueerd in landbouwgebied met landschappelijke waarde <input type="checkbox"/> het gebouw is niet gesitueerd in groengebied volgens het gewestplan of vergelijkbaar gebied in RUP⁶ <input type="checkbox"/> het gebouw is gesitueerd in een door bebouwing versnipperd gebied <input type="checkbox"/> het gebouw werkt geen versnippering van het agrarisch gebied in de hand
Situering t.o.v. beschermingen of bakens in het landschap	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het gebouw doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht, gaaf zicht, lokale open ruimteverbinding of bakens in het landschap (geen visuele hinder) <input type="checkbox"/> het gebouw is goed ingekleed in het landschap of er zijn mogelijkheden voor een goede landschappelijke inkleding
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het gebouw is gelegen langsheen een bovenlokale weg of aan een goed uitgeruste lokale weg die op korte afstand aansluiting maakt met een goed uitgeruste lokale weg. <input type="checkbox"/> de site kent een goede bereikbaarheid (kwaliteit wegen is voldoende) <input type="checkbox"/> geen ontsluiting (personenverkeer, vrachtverkeer) via woonstraten die verkeersoverlast veroorzaakt
Situering t.o.v. toeristische structuur	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het gebouw is gelegen langsheen of in de nabijheid van een toeristische route (van belang wanneer de nieuwe functie in de toeristische sfeer komt te liggen).

Mogelijke nieuwe functie

criterium	Positieve evaluatie
Milieuhinder	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> de nieuwe activiteit veroorzaakt geen milieuhinder voor de omgeving (geurhinder, stofhinder, lawaaihinder, ...)
Verkeershinder	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het aantal vervoersbewegingen per dag blijft beperkt
Historische waarde	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> het gebouw is niet opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed of is geen beschermd monument, zo ja, dan laat de nieuwe functie toe dat het architecturaal karakter van de bebouwing behouden blijft. <input type="checkbox"/> de nieuwe functie is passend bij de waardevolheid van het gebied en de schaal van de bebouwing
Nutsvoorzieningen en andere voorzieningen	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> alle nutsvoorzieningen noodzakelijk voor de nieuwe functie zijn aanwezig <input type="checkbox"/> de gebouwen zijn technisch geschikt voor de nieuwe functie <input type="checkbox"/> de hoeveelheid verharding neemt niet noemenswaardig toe
Bijkomende bebouwing	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> de nieuwe functie vereist geen uitbreiding van de bestaande bebouwing

In de tabel “bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving” zijn een aantal positieve evaluaties in het **vet** weergegeven. Om te besluiten of een leegkomende landbouwbedrijfszetel een nieuwe functie kan krijgen, naast een woonfunctie, dient aan deze evaluaties **ALTIJD** voldaan te worden.

⁶ Bv. GEN-, GENO-gebieden

Om te besluiten of een leegkomende landbouwbedrijfszetel een nieuwe functie kan krijgen, naast een woonfunctie, moet het gebouw voor de meeste criteria gunstig scoren. Indien het gebouw globaal een negatieve impact heeft op de omgeving (landschappelijke inkleding ondermaats, gelegen nabij belangrijke natuurlijke en landschappelijke structuren, slechte onsluiting...) en het aannemelijk is dat dit in de toekomst zo zal blijven, dan is een functiewijziging anders dan het wonen, uitgesloten. Als kan aangetoond worden dat omstandigheden veranderd zijn, kan een andere functiewijziging overwogen worden.

Functiewijzigingen naar een zuivere woonfunctie kan over het gehele grondgebied van de gemeente in bestaande bebouwing worden toegelaten. De woonfunctie wordt dan gerealiseerd binnen het bestaande volume van de vroegere bedrijfswooning of mits een beperkte uitbreiding. Wanneer 2 gebouwen met elkaar worden verbonden (bv. woning en vroegere schuur), dan mag het woongedeelte bij uitbreiding maximaal 1000 m³ bedragen.

Bij een omschakeling naar een zuiver residentiële functie moet ernaar gestreefd worden dat de vroegere landbouwgronden, behorend bij het bedrijf, opnieuw worden benut door een ander landbouwbedrijf.

Andere functiewijzigingen zoals daar zijn (niet limitatief)

- opslag,
- agrarisch-toeleverende en agrarisch verwerkende activiteiten,
- paardenhouderij,
- manège,
- dierenasiel,
- dierenartsenpraktijk,
- tuinaanlegbedrijf,
- kinderboerderij,
- instelling waar hulpbehoevenden al dan niet tijdelijk verblijven en landbouwactiviteiten of aan de landbouw verwante activiteiten uitoefenen,
- hoefsmid,
- ...

kunnen worden toegelaten afhankelijk van de beoordeling op bovengeschetste criteria.

Voor een aantal functiewijzigingen wegen een aantal van bovengeschetste criteria méér door. Dit is het geval voor:

- opslag (indien een belangrijke mobiliteit verwacht wordt is de goede bereikbaarheid zeer belangrijk).
- agrarisch toeleverend en agrarisch verwerkend + tuinaanleg (ligging in woonconcentratie, aan een goed uitgeruste lokale weg, een goede bereikbaarheid en ligging t.o.v. landbouwgebied met landschappelijke, natuurlijke of cultuur-historische waarde en lokale ecologische infrastructuur extra belangrijk).
- paardenhouderij, manège, kinderboerderij (ligging nabij toeristische route extra belangrijk).

3. Gewenste nederzettingsstructuur

RD kaart 4: Gewenste nederzettingsstructuur

3.1 Uitgangspunten

VLAAMSE BEVOEGDHEID

Het Vlaamse Gewest bepaalt het gemeenschappelijk pakket aan bijkomende woongelegenheden voor de fusiegemeenten die geheel of gedeeltelijk behoren tot een regionaalstedelijk gebied voor de planperiode 1991-2007. De verdeling per fusiegemeente kan pas na afbakening van de regionaalstedelijke gebieden, eveneens door het Vlaamse Gewest. Het toebedeeld aantal bijkomende woongelegenheden voor het regionaalstedelijk gebied Roeselare bedraagt 4900 eenheden.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

Niet van toepassing aangezien Ingelmunster gedeeltelijk behoort tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente selecteert 'overige woonconcentraties' en 'verspreide bebouwing' en geeft een visie, een toekomstige ruimtelijke ontwikkeling weer over de zonevreemde bebouwing. Binnen het stedelijk gebied doet de gemeente uitspraken op lokaal niveau. Uitspraken op bovenlokaal niveau gelden als suggestie voor de hogere overheid.

Op Vlaams niveau wordt Ingelmunster geselecteerd als deel uitmakend van het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het voorstel van afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare is in februari 2004 afgerond. Na goedkeuring door de minister zal gestart worden met de opmaak van een gewestelijk RUP om de eigenlijke afbakeningslijn en projectgebieden vast te leggen.

Het ruimtelijk beleid van Ingelmunster is erop gericht een meer verstedelijkte kern te bekomen door het creëren van ruimte voor een bijkomend aanbod aan woningbouw en economische activiteiten (aan de rand van de kern). Een belangrijke troef voor de gemeente is zijn ligging aan een station. Deze troef dient dan ook uitgespeeld naar het verder ontwikkelen van de gemeente als woongemeente. Het kanaal en belangrijke invalswegen zijn andere ruimtelijke gegevens die als meerwaarde voor de gemeente dienen uitgespeeld.

3.2 Beleidsdoelstellingen

OPTIMAAL BENUTTEN BESCHIKBARE RUIMTE VOOR BEBOUWING

Eigen woningbehoefte

In het informatief gedeelte is berekend dat Ingelmunster over een voldoende aanbod aan bouwgrond beschikt, om aan de eigen behoefte tegen zowel 2007 als 2012 te kunnen voldoen. Voor het opvangen van de **eigen woningbehoefte**, dienen bijgevolg geen bijkomende gronden als woongebied bestemd te worden, wel dienen verschillende binnengebieden uitgerust te worden met de nodige infrastructuren.

- Van de binnengebieden aangegeven in het informatief gedeelte is W15 (Vierbunder uitbreiding) reeds volledig gerealiseerd⁷.
- De andere gebieden kunnen uitgerust worden, voor een aantal is men bezig met de uitrusting of zijn er reeds plannen (zie entiteit kern). Deze zijn ook beschreven in het informatief gedeelte.

⁷ Dit was echter nog niet het geval per 01-01-2002

Stedelijke woningbehoefte

Bijkomend is binnen de studie tot afbakening RSGR⁸, berekend dat ook voor het opvangen van de **stedelijke woningbehoefte** voldoende bouwgrond aanwezig is in Roeselare, Izegem en Ingelmunster samen: *“Binnen de stadslobben⁹ is nog voldoende aanbod om de taakstelling voor het wonen (tot 2007) te realiseren. Er is dus geen aanleiding om buiten deze gebieden extra stedelijke woonzones aan te duiden”* (RSGR p. 175).

WONEN OP LANGE TERMIJN

Eigen woningbehoefte

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)
- het woonuitbreidingsgebied ten zuiden van het kanaal (Izegemstraat). In dit gebied dient echter bij eventuele planvorming en ontwikkeling bijzondere aandacht te gaan naar de waterhuishouding.

Stedelijke woningbehoefte

“Acties in het kader van het RSGR zijn gericht op het ondersteunen van het verder zetten van een stedelijk (woon)beleid. Dit kan door het aanduiden van strategische locaties als gebieden voor stedelijke ontwikkeling en door het selecteren van reservegebieden voor stedelijke ontwikkeling na 2007” (RSGR p. 175).

- Een geselecteerde strategische locatie is de site ‘Monument’
- een geselecteerd reservegebied is de zone ‘Heirweg-Zuid’, gelegen ten zuiden van de Hoevewijk (echter niet ondersteund door de gemeente).

WERKEN AAN HET STEDELIJK WEEFSEL VAN INGELMUNSTER

De site “Monument” dient de gemeente te benutten om het stedelijk weefsel van Ingelmunster aan te pakken (vooruitgeschoven door de afbakening RSGR). Deze site is gelegen in tweede bouworde, achter het bebouwingslint langs de Oostrozebekestraat, palend aan het kasteelpark en begrepen tussen Mandel en Oostrozebekestraat.

Naast deze site beschikt de gemeente over een tweede potentie om het stedelijke weefsel grondig aan te pakken. Het betreft de site “Mokette”, gelegen tussen het kanaal en de Oudstrijderstraat, in het bouwblok achter de Gentstraat. Deze site is gelegen in een gemengd woon- en industriegebied. Bij stopzetting van de bedrijvigheid, komt er wonen in de plaats. Deze omzetting is een lokale bevoegdheid.

Beide sites kunnen vastgepakt worden om te werken aan het stedelijk weefsel van Ingelmunster (hogere dichtheid, vernieuwende woontypologieën, ...).

Voor zowel de site “Monument” als de site “Mokette” is een visie uitgewerkt in het kader van de gemeenteweersrijdende studie Canal Link¹⁰ (zie verder entiteit kern).

STUREND OPTREDEN BIJ AANSNIJDEN VAN AANEENGESLOTEN WOONGEBIEDEN

Zoals reeds gezegd beschikt de gemeente over een voldoende aanbod aan bouwgrond. Toch wenst zij 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

⁸ Studie uitgevoerd door TV Iris Consulting, Belconsulting en Buck Consultants International in opdracht van ARP

⁹ Het RSGR bestaat uit 2 stadslobben:

- De westelijke stadslob met Roeselare centrum, Rumbeke, Beveren en Batavia
- De oostelijke stadslob met Emelgem, Kachtem, Abele, Izegem, Ingelmunster noord en Ingelmunster zuid.

¹⁰ Studie uitgevoerd door de wvi in opdracht van de provincie West-Vlaanderen

Aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod

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

Vaststellingen sociaal/privaat

In het informatief gedeelte is aangetoond dat Ingelmunster, met de geplande sociale projecten, tegen 2007 over volgende aandelen sociale woningen en sociale kavels zal beschikken:

- 2,3 % sociale huurwoningen
- 0% sociale koopwoningen
- 5,3 % kavels (zowel sociale als aan betaalbare prijzen)¹¹

Vaststellingen bevolkingsgroepen

- het aantal 65-plussers en daarbinnen het aantal 80-plussers is sterk toegenomen, deze trend zal zich de komende jaren blijven verder zetten (2002-2012)
- In diezelfde periode blijft het aantal gezinnen toenemen, terwijl het bevolkingssaldo daalt. Dit duidt op een toenemend aantal kleine gezinnen. De realiteit leert dat hier veel éénpersoonsgezinnen deel van uitmaken
- zowel het aandeel appartementen (5,3%) als bejaardenwoningen en serviceflats (1,2%) is zeer laag

Beleid sociaal/privaat

De sociale bouwmaatschappij 'de Mandelbeek' heeft naast de geplande projecten in de Bruinbeekstraat, nog grond in eigendom in de Omgeving Oliekouterstraat (6,7 ha). Aan een dichtheid van 25/ha kunnen hier een 165-tal woongelegenheden komen.

De gemeente legt aan deze maatschappij voor de ontwikkeling in de Omgeving Oliekouterstraat het volgende op:

- Onderstaande differentiatie tussen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels en private kavels, opgelegd in het PRS dient nagestreefd.
- Er dient een mix van sociale koopwoningen, sociale huurwoningen en bejaardenwoningen gerealiseerd te worden in overeenstemming met de voorwaarden die worden gesteld door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij.
- De gemeente zal de idee ondersteunen, stimuli geven en bemiddelen tussen verschillende partijen om grondwissels door te voeren tussen private eigenaars en sociale bouwmaatschappijen, waardoor er per binnengebied een nog grotere woondifferentiatie ontstaat¹².

Het PRS legt op dat bij het ontwikkelen van elke nieuwe woonzone groter dan 1 ha, er gestreefd moet worden naar een menging van verschillende woningtypes met sociale huur- en koopwoningen, sociale kavels en private woningen voor zover de schaal van de bebouwde omgeving dit toelaat. Verhoudingen tussen woningtypes die dienen nagestreefd zijn vastgesteld afhankelijk van de eigendomsstructuur (PRS, RD p. 244):

Soort	Grond eigendom sociale huurmaatschappij	Grond eigendom sociale koopmaatschappij	Grond eigendom privé-verkavelaar, bouwpromotor, intercommunale
Sociale huurwoningen	60%	25 %	Minstens 25 %
Sociale koopwoningen	25%	60 %	
Sociale verkaveling en/of privé-verkaveling	15%	15 %	Maximum 75 %

De gemeente is van oordeel dat toepassen van deze lineaire maatregel binnen alle nog te ontwikkelen woongebieden groter dan 1 ha niet wenselijk is, en geen garantie biedt voor een optimale ruimtelijke ordening. Zij zal dan ook in een gemeentelijk woonplan opmaken, teneinde ondermeer de potenties van de verschillende gebieden om bovenstaande menging te realiseren, af te toetsen, en te differentiëren van gebied tot gebied.

¹¹ Telkens berekend t.o.v. het totale woningbestand per 01/2002

¹² Het feit dat sociale huisvestingsmaatschappijen subsidies kunnen krijgen voor de aanleg van openbaar domein, kan bv. de private partners/eigenaars over de schreef helpen om aan grondwissels te doen.

Tot zolang dit woonplan niet is opgemaakt, zal de gemeente de in het PRS opgenomen verhoudingen bij de ontwikkeling van alle woongebieden groter dan 1 ha respecteren.

Beleid bevolkingsgroepen

Voor één- en tweepersoonsgezinnen, maar ook voor ouderen zijn appartementen een goede oplossing, naast bejaardenwoningen en serviceflats die ook voor ouderen een belangrijk deel van het aanbod moeten uitmaken.

- Het aandeel appartementen¹³ wil de gemeente optrekken tot 8 % van het totale woningaanbod (te verdelen onder privaat en sociaal). Appartementsbouw wordt impliciet aangemoedigd door het opleggen van hoge dichtheden in het kerngebied van de gemeente en door in bijzondere plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen meerdere bouwlagen toe te laten.
- In verband met bejaardenwoningen en serviceflats stelt de prognoseberekening (cfr. informatief gedeelte) dat het aantal 80-plussers tegen 2007 zal toegenomen zijn met 89 bejaarden en tegen 2012 nog eens met 95 bejaarden. Aangenomen dat het aantal bejaardenwoningen op vandaag toereikend is, en dat in de toekomst telkens 30 % van de bijkomende 80-plussers zal wonen in een bejaardenwoning of serviceflat, dan is er tegen 2007 nood aan 30 bijkomende bejaardenwoningen/serviceflats en tegen 2012 nog eens aan 30. In het geval deze cijfers gehaald worden, bedraagt het aandeel bejaardenwoningen en serviceflats (te verdelen onder sociaal en semi-privaat bv. OCMW) tegen 2007 2,5 % van het totale woningbestand (t.o.v. meer dan 5 % 80-plusser). Het halen van dit streefcijfer tegen 2007 is onmogelijk. De gemeente wenst wel tegen 2012 haar cijfer te halen.

	Bestaand (2002)	Gewenst
Appartementen	219 (5,3 %)	8 %
Bejaardenwoningen en serviceflats	76 (1,8 %)	2,5 %

Nieuwe bejaardenwoningen worden gepland/verplicht:

- aansluitend op de bestaande woningen van het OCMW (Nieuwstraat 8 à 10 woningen)

Jonge gezinnen zijn vaak op zoek naar betaalbare woningen in een groene omgeving. Vaak zijn dit tweeverdienersgezinnen die niet in aanmerking komen voor een sociale kavel. Kavels die de wvi verkoopt (o.a. in VK Gentstraat noord en in de Consciencestraat) bieden voor hen soelaas. Zo worden er momenteel 62 loten op de markt gebracht (51 + 11). Bij de zuiver private verkavelingen is het moeilijk om aan prijsregulatie te doen. De gemeente wenst toch de prijs van de bouwgrond enigszins in de hand te houden door de bouwloten beperkt te houden in omvang en hiermee bijkomend een zekere dichtheid na te streven (cfr. dichtheidsdifferentiatie).

Met deze streefcijfers voor ogen, meent de gemeente dat zij voor de nabij toekomst een voldoende gedifferentieerd woonbeleid kan aanbieden waar, naast woonruimte voor de hogere inkomensklasse, ook ruimte is voor tweeverdieners, alleenwonenden, jonge gezinnen en ouderen.

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.

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

¹³ Met appartementen worden geen flats bedoeld, eerder bouwblokken van max. 3 bouwlagen en een dak.

Er is geen eenduidige interpretatie van het begrip 'ruimtelijk samenhangend geheel'.
Het principe van voldoende verdichten is vooral belangrijk bij grotere terreinen van minstens 1ha.

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

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

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

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

Binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare dient het richtcijfer van 25 woningen per hectare eveneens verder gedifferentieerd.

Deze differentiatie gebeurt op basis van de dichtheidssurvey (zie informatief gedeelte), alwaar een differentiatie in bestaande dichtheid duidelijk naar voren kwam.

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

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

Voor enkele deelgebieden, zoals de site "Mokette", de site "Monument en de "stationsomgeving" wordt, omwille van hun grote potenties voor stedelijke ontwikkeling op vlak van wonen (zie ook "afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare") en hun ligging nabij het station, een hoge dichtheid opgelegd, sterk afwijkend van de bestaande dichtheid van het ruimtelijk samenhangend geheel waartoe ze behoren.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de richtdichtheden :

RD kaart 5: Richtdichtheden nieuw te ontwikkelen gebieden

ligging	Deelgebied	Oppervlakte	richtdichtheid	
Buitengebied			15 wo/ha	
Stedelijk gebied	noord	• Monument	2,5 ha	30 wo/ha
		• Oliekouterstraat	6,6 ha + 1,8 ha	25 wo/ha
		• Doelstraat ¹⁴	3,2 ha	25 wo/ha
		• Ringlaan- Bruggestraat ¹⁵	6,0 ha	25 wo/ha
	• Stationsomgeving		30 wo/ha	
	• Overige		25 wo/ha	
	zuid	• overige		25 wo/ha
• Site Mokette		5,2 ha	30 wo/ha	
• WU kanaal				
		5,5 ha	25 wo/ha	

¹⁴ = Doelstraat noord en Doelstraat zuid

¹⁵ Het betreft de ambachtelijke zone uit het BPA waarvoor op termijn een woonfunctie beoogd wordt.

Onder 'overige' vallen alle niet specifiek met naam vermelde gebieden. Het zijn voornamelijk binnengebieden met beperkte oppervlakte (o.a. Koetsstraat). Een groot deel is ondertussen gerealiseerd (o.a. Gentstraat, Consciencestraat) of gelegen in een BPA (spoorwegbedding noord en zuid, Kennedystraat).

Al deze minimale richtcijfers betreffen bruto-dichtheden, wat betekent dat ook de wegenis en andere gemeenschappelijke delen (pleinen, groenvoorzieningen, ...) in oppervlakte meegerekend worden in de totale dichtheid. Elementen die echter werken op een grotere schaal dan het bouwblok waarin het project zich bevindt, worden niet meegerekend. De oppervlakte van deze wordt met andere woorden niet in rekening gebracht voor de berekening van de dichtheid.

Binnen het regionaal stedelijk gebied is er geen bovengrens als dusdanig; veel hangt immers af van de plaatselijke situatie en de mogelijkheden van de site.

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.

RUIMTELIJK BELEID VOOR ZONEVREEMDE WONINGEN

Zie ook tabel: Ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen en landbouwbedrijven op het einde van het richtinggevend gedeelte

Deze kaart vertrekt van alle zonevreemde woningen. Woningen gelegen in agrarisch gebied, maar binnen een goedgekeurde verkaveling, worden niet meegerekend bij de zonevreemde woningen en worden bijgevolg niet op kaart aangeduid.

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verschillende categorieën m.b.t. zonevreemd wonen op basis van het ruimtelijk voorkomen. In het onderstaande beleidskader voor zonevreemde woningen worden drie categorieën aangeduid.

De aanduiding i.v.m. de zonevreemde woonconcentraties op de verschillende kaarten (zowel RD kaart 4 als de kaarten horend bij de gewenste ruimtelijke structuur van de entiteiten), mogen niet geïnterpreteerd worden tot op perceelsniveau. De aanduiding mag enkel als een schematische weergave worden beschouwd. Afbakening tot op perceelsniveau zal gebeuren via een ruimtelijk uitvoeringsplan.

1. Woningen met oog op herbestemming tot woonzone

Zonevreemde woningen die gelegen zijn in een dorpskern of nauw aansluiten bij een dorpskern, krijgen omwille van deze ruimtelijke context de ruimste ontwikkelingsperspectieven.

De geselecteerde woningen kunnen zich ontwikkelen als in een **woonzone**.

Men kan m.a.w. instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en ruim uitbreiden. En er kunnen – voor zover ruimtelijk aanvaardbaar – gedeeltelijke functiewijzigingen worden toegelaten (horeca, handel, KMO...).

Bijgebouwen kunnen worden opgericht.

Naar verschijningsvorm toe worden geen beperkingen opgelegd.

Criteria voor het bepalen van woningen met het oog op herbestemming tot **woonzone**:

- Alleen percelen met zonevreemde woningen die gelegen zijn in de dorpskern of nauw aansluiten bij een dorpskern, komen in aanmerking voor herbestemming tot woonzone.
- De afstand van een zonevreemde woning tot de dorpskern om als woonzone bestemd te kunnen worden, kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur en de visie van de deelgebieden. De afstand van circa 20m (tussen het woongebied en de woning en tussen de zonevreemde woningen onderling) wordt als leidraad gehanteerd.
- De herbestemming tot en aansluiting bij woongebied heeft niet de intentie om bijkomende bouwpercelen te creëren. De selectie gebeurt op perceelsniveau.
- De eventuele inplanting van andere functies dan wonen dient afgewogen te worden op het niveau van de desbetreffende kern of deelruimte.

2. Woningen met oog op herbestemming tot landelijke woonzone:

Hieronder worden 2 categorieën van woninggroepen onderscheiden:

1. Zonevreemde woningen of woonconcentraties die aansluiten bij bestaande woongebieden met landelijk karakter zoals bestemd op het Gewestplan

Het betreft in deze categorie alle woningen en woningconcentraties die aansluiten bij bestaande landelijke woongebieden (vaak kleine woonlinten of -korrels), opgenomen binnen het gewestplan.

Criterium voor het bepalen van woningen en woonconcentraties die aansluiten bij bestaande woongebieden met landelijk karakter met het oog op herbestemming tot **landelijke woonzone**:

- De afstand van een zonevreemde woning tot het landelijk woongebied (zoals bestemd in een plan van aanleg of R.U.P.) kan variëren in functie van de gewenste ruimtelijke structuur en de visie van de deelgebieden. De afstand van circa 30m (tussen het landelijk woongebied en de woning en tussen de zonevreemde woningen onderling) wordt als leidraad gehanteerd.

2. Zonevreemde woonconcentraties beleidsmatig aanduiden als landelijke woonzone

Zoals reeds aangehaald zijn een aantal woonlinten in het gewestplan bevestigd als 'woongebied met landelijk karakter'. Andere vergelijkbare, historisch gegroeide woonlinten en -concentraties in de open ruimte van Ingelmunster zijn daarentegen (grotendeels) niet erkend. Wel bevatten deze concentraties vaak woningen gelegen binnen goedgekeurde verkavelingen.

De gemeente Ingelmunster wenst een juridische gelijkvormigheid te brengen in deze situatie.

Volgende bestaande (gedeeltelijke) zonevremde woonlinten en -concentraties wenst de gemeente Ingelmunster te bevestigen als landelijke woonzone:

- Rozestraat - Duikerstraat
- Heirweg-Zuid
- Kweekstraat - Keirselarestraat
- Zuidstraat
- Krekelstraat
- Vuilputstraat
- Lampettenstraat
- Lenteakkerstraat
- Bollewerpstraat
- Meulebkestraat
- Dossestraat
- Kruisstraat
- Doelstraat - Naaipanderstraat-Bilkstraat
- Steenovenstraat

De bovenvermelde herbestemmingen tot landelijke woonzone heeft tot doel om de juridische ongelijkheid tussen de wel en niet-geselecteerde woonlinten uit het gewestplan weg te werken. De mogelijkheden die gelden in landelijke woonzone worden bijgevolg afgespiegeld ten aanzien van de bestemming woongebied met landelijk karakter zoals bestemd in het gewestplan. De afstandsregels voor de agrarische sector ten aanzien van landelijke woonzone of woongebied met landelijk karakter kunnen in die zin ook niet van elkaar verschillen.

Mogelijkheden landelijke woonzone:

Deze geselecteerde woningen kunnen ontwikkelen als een **landelijke woonzone**.

Men kan m.a.w. instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken uitvoeren, verbouwen, herbouwen en uitbreiden, op basis van de geldende regelgeving en wetgeving ter zake.

Bij de concrete uitwerking van de ontwikkelingsperspectieven in een ruimtelijk uitvoeringsplan wil de gemeente ondermeer onderzoeken of bij woningen in een landelijke woonzone beperkte bijgebouwen kunnen toegelaten worden zolang deze de eigenlijke bestemming van het landelijk woongebied niet hypothekeren.

Er kunnen – voor zover ruimtelijk aanvaardbaar – gedeeltelijke functiewijzigingen worden toegelaten.

De hoofdbestemming blijft wonen.

Er mogen geen nieuwe bouwpercelen worden gecreëerd. De selectie gebeurt op perceelsniveau. Het aantal woongelegenheden moet dus beperkt blijven tot het bestaande aantal.

Naar verschijningsvorm toe worden geen beperkingen opgelegd.

Het toelaten van een nevenbestemming wordt gebiedsgericht aangepakt. Volgende randvoorwaarden zullen hierbij worden bevestigd:

- Ligging:
 - ligging t.o.v. een bovenlokale weg,
 - afstand tot de kern,
 - cultuurhistorisch karakter van de woning, korrel of lint,
 - omvang van korrel of lint,
 - verenigbaarheid met het omliggende landschap.
- Activiteiten:
 - het verkeersgenerende karakter van de nevenbestemming,
 - het laagdynamisch karakter van de nevenbestemming. Nieuwe bedrijvigheid en kleinhandel worden niet toegelaten.
- Bouwfysische kwaliteit
 - bouwfysische toestand van woning en bijgebouwen,
 - aansluitbaar op een afvalwatercollector.

3. Verspreide woningen

Verspreide woningen zijn alle zonevremde woningen die verspreid staan in de open ruimte. Dit zijn alle zonevremde woningen die alleen of in groepjes van minder(-meer) dan 5 woningen op een onderlinge afstand van minder(-meer) dan 30m staan in de open ruimte.

De problematiek zal gebiedsgericht aangepakt worden:

Eenzijds zijn er de verspreide zonevremde woningen die gelegen zijn in het door de gemeente in een ruimtelijk uitvoeringsplan aan te duiden landbouwgebied met landschappelijke waarde. Anderzijds zijn er de verspreide zonevremde woningen die buiten dit af te bakenen gebied zijn gelegen.

Voor deze verspreide zonevremde woningen zullen ruimtelijke uitvoeringsplannen worden opgemaakt afhankelijk van het deelgebied waarin deze woningen gelegen zijn. Er zullen stedenbouwkundige voorschriften per deelgebied of onderdelen van het deelgebied worden opgemaakt, die de mogelijkheden voor deze verspreide zonevremde woningen bepalen.

	Hoofdfunctie	Ontwikkelingsmogelijkheden zonevremde woningen
Landbouwgebied met landschappelijke waarde	Landbouw en tuinbouw	Instandhouding, verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden van verspreide zonevremde woningen is toegelaten volgens de algemeen geldende regelgeving en wetgeving terzake.
Landbouwgebied	Landbouw en tuinbouw	Instandhouding, verbouwen, herbouwen en beperkt uitbreiden van verspreide zonevremde woningen is toegelaten volgens de algemeen geldende regelgeving en wetgeving terzake. De hoofdfunctie is wonen. Per verspreide zonevremde woning is één bijgebouw toelaten van max. 30 m ² dat kan opgericht worden op maximaal 20 meter van het hoofdgebouw.

4. Gewenste economische structuur

RD kaart 6: Gewenste economische structuur

4.1 Uitgangspunten

VLAAMSE BEVOEGDHEID

Het Vlaamse Gewest bepaalt het gemeenschappelijk pakket aan bijkomende oppervlakte bedrijventerreinen voor alle regionaalstedelijke gebieden voor de planperiode 1991-2007. In de afbakening RSGR is tot op heden geen cijfer genoemd i.v.m. de nood aan bijkomende bedrijventerreinen.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

Niet van toepassing aangezien Ingelmunster deel uitmaakt van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente heeft de bevoegdheid om bedrijventerreinen voor nieuwe lokale bedrijvigheid vast te leggen in gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, en dit op basis van beleidscategorieën van de gewenste nederzettingsstructuur en op basis van de behoefte (= volgens aanbodbeleid regionaalstedelijk gebied). De gemeenten spelen ook een belangrijke rol in het uittekenen van de ontwikkelingsperspectieven voor de beleidscategorie 'bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen'.

4.2 Beleidsdoelstellingen

AFGEMETEN RUIMTE VOOR EEN REGIONAAL BEDRIJF OP ZANDBERG

De gemeente suggereert aan het Vlaamse Gewest om de ruimte voor een regionaal bedrijf op Zandberg te beperken tot de huidige vraag van het bedrijf NV monument (6 ha netto). Ook vraagt de gemeente om deze ruimte te reserveren ten westen van de huidige Groenstraat en minstens de ruimte ten oosten integraal voor te behouden voor lokale bedrijvigheid.

Zelfs in het geval Monument de verhuis afblaast, suggereert de gemeente deze voorziene ruimte alsnog te reserveren voor een eventueel ander bovenlokaal bedrijf dat wenst te herlocaliseren. Binnen het afbakeningsproces wordt het bedrijventerrein immers herbestemd tot regionaal bedrijventerrein type II. In dit geval zou het zonde zijn om in eerste instantie alle beschikbare ruimte te gebruiken voor lokale bedrijven. De gemeente opteert wel om na verloop van tijd, wanneer blijkt dat er uiteindelijk geen enkel bovenlokaal bedrijf een verhuis nog overweegt, de volledig site prijs te geven aan lokale bedrijven. Verder suggereert de gemeente de voorschriften voor dit bedrijventerrein zodanig op te maken dat dit op een duurzame wijze kan ingericht en beheerd worden.

RUIMTE VOOR BEDRIJVEN MET GROTE GRONDBEHOEFTEN

In het informatief gedeelte en ook in de nota van het College op het afbakeningsproces, is aangetoond dat er nood is aan 2,2 ha netto (2,75 bruto) voor bedrijven met een grote grondbehoefte (grond- en afbraakwerken) die wensen te herlocaliseren binnen de gemeente. De gemeente wenst deze bedrijven niet op Zandberg onder te brengen, omdat dit de kwaliteit van het bedrijventerrein in zijn totaliteit niet ten goede komt. Aangezien er immers in eerste instantie voor een bovenlokaal bedrijf ruimte voorbehouden wordt gelegen in het westen van het bedrijventerrein, zouden dergelijke grondbehoevende bedrijven enkel ruimte hebben in het oosten van Zandberg, tegenaan de woningen langs de Bruggestraat. Dit is niet aanvaardbaar (veel stof, visuele hinder, transport, ...). Deze ruimte kan dan wel beschikbaar komen voor zuiver lokale bedrijvigheid op Zandberg.

De 2 grondbehoevende bedrijven bevinden zich momenteel buiten de afbakeningslijn, respectievelijk langs de Doelstraat ten noorden van Zandberg en langs de Bollewerpstraat. Een nieuw bedrijventerrein voor deze bedrijven binnen de afbakeningslijn is zo goed als uitgesloten. Hiervoor is de ruimte niet voorhanden. Een nieuw bedrijventerrein voor deze bedrijven met grote grondbehoefte (grondwerken, puinverwerking, recyclage en dergelijke) ziet de gemeente ten oosten van het bedrijventerrein Deefakker. Deze locatie wenst de gemeente dan ook als suggestie mee te geven aan het Vlaamse Gewest (zie ook nota in bijlage 'afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare. Motiveringsnota betreffende vraag tot uitbreiding regionaal bedrijventerrein Deefakker met

secifiek regionaal bedrijventerrein'). Verder suggereert de gemeente de voorschriften voor dit bedrijventerrein zodanig op te maken dat dit op een duurzame wijze kan ingericht en beheerd worden. Dit is ook een suggestie voor alle andere bedrijventerreinen die in het gewestelijk RUP zullen aangeduid worden en binnen het grondgebied van de gemeente liggen.

AMBACHTELIJKE ZONES ONTWIKKELEN OP MEEST GESCHIKTE LOCATIES

Uit het informatief gedeelte blijkt dat het aanbod aan en de vraag naar lokale bedrijventerreinen tegen 2007 tegemoet komen aan elkaar en dat tegen 2007 dus geen nieuw bedrijventerrein (LO-zone) dient bestemd te worden. Deze confrontatie is er echter gekomen zonder rekening te houden met een stedelijk aanbodbeleid.

Binnen het bestaande aanbod dient het bovenlokaal bedrijf Monument een plaats te krijgen. De netto-vraag hiervoor bedraagt 6 ha. Binnen het afbakeningsproces is overeengekomen dat hiervoor ruimte voorzien wordt op Zandberg. De gemeente suggereert om van de totale oppervlakte van Zandberg exact 6 ha te reserveren voor dit, of, indien uiteindelijk de herlocalisatie van Monument niet zou doorgaan, voor een ander bovenlokaal bedrijf dat wenst te herlocaliseren (cfr. supra). De overige 5 ha netto-oppervlakte op Zandberg, wenst de gemeente integraal te behouden voor lokale bedrijvigheid.

Beschikbaar 2004 (aanbod)			
Lokale bedrijvigheid			
Naam	netto opp.	bruto opp.	Opmerking
Ringlaan-Bruggestraat	3,56 ha	4,45 ha	Destijds bestemd via BPA; nog actieve landbouwer
Kortrijkstraat	1,2 ha	1,5 ha	Voor uitbreiding bestaande bedrijven wegens bereikbaarheidsproblemen
Zandberg	5 ha	6 ha	Bedoeld voor lokale bedrijven (regionaal bedrijventerrein type II)
Zuidelijk deel van site monument	0,32 ha	0,4 ha	Onbereikbaar wegens gelegen ten zuiden van Mandel
Gentstraat Zuid	0,08 ha	0,1 ha	Rundveehouder
Algemeen Totaal	10,16 ha	12,45 ha	Een groot deel van de oppervlakte van Zandberg is echter bestemd voor het bedrijf NV Monument dat 6 ha netto vraagt.
Effectief benutbaar lokaal	8,96	10,95	Kortrijkstraat is niet toegankelijk voor nieuwe bedrijvigheid
Regionale bedrijvigheid			
Zandberg regionaal	6 ha	7,2 ha	Regionaal gedeelte op Zandberg
Deefakker	0,3 ha	0,375 ha	
Totaal benutbaar regionaal	6,3 ha	7,57 ha	

Uit het informatief gedeelte blijkt dat de vraag naar lokale terreinen netto 9,2 ha betreft, waarvan ,2,2 ha voor herlocalisatie van bedrijven met grote grondbehoefte en deze naar regionale terreinen 6 ha. De zuivere lokale vraag betreft dus 7 ha.

Vraag en aanbod voor regionale bedrijvigheid stemt nagenoeg perfect overeen. Voor lokale bedrijvigheid ontstaat er, door geen rekening te houden met de vraag van grootschalige bedrijven, aangezien de gemeente hiervoor opteert een afzonderlijk terrein aan te snijden, een aanbod van 2,2 ha.

Indien bijkomend voor lokale bedrijvigheid een aanbodbeleid van 5 ha netto in rekening wordt gebracht, ontstaat er een nettobehoeft van 3,8 ha voor lokale bedrijventerreinen (zie verder).

In het kader van het realiseren van de gemeentelijke visie, wenst de gemeente wel een aantal van de in bovenstaande kolom reeds bestemde, maar nog niet gerealiseerde KMO-zones te verplaatsen. Het gaat om:

- Zuidelijk deel van de site van monument (0,4 ha bruto)
- Gentstraat zuid (0,1 ha bruto)
- Een achterliggend gedeelte van de ambachtelijke zone aan de Kortrijkstraat (0,58 ha bruto)

Het betreft hier geen bijkomend aanbod en de behoefte dient bijgevolg niet aangetoond.

Totale oppervlakte te verplaatsen KMO zones = 1 ha bruto oppervlakte

- Het zuidelijke deel van de site Monument is gelegen in de vallei van de Mandel. Hier wordt de nadruk gelegd op zachte functies en minimaliseren van de economische bedrijvigheid.

- Gentstraat zuid is gelegen binnen de entiteit “gave omgeving Mispelaarbeek”; met als doel deze omgeving zo gaaf mogelijk te houden, streven naar een open agrarisch landschap en zo weinig mogelijk aan te tasten door allerhande constructies.
- Het aansnijden van het stukje ambachtelijke zone achterliggend aan de Kortrijkstraat, en nog eens achterliggend aan reeds bestaande bedrijven op het bedrijventerrein, zou het innemen van open ruimte betekenen.

KMO-zones te compenseren						
Naam	Opp netto	Bruto	Nieuwe bestemming	Instrument	Timing	Initiatiefnemer
Zuidelijk deel van site monument Gentstraat Zuid	0,32 0,08	0,4 0,1	Natuur Landbouw	BPA/GRUP Molenhoek GRUP of BPA	Vóór 2007 Vóór 2007	Gemeente Gemeente
Achterliggend aan Kortrijkstraat	0,47	0,58	landbouw	GRUP		Gemeente
Totaal	0,86	1,08				

De gemeente wenst zeer beperkte compensaties door te voeren op volgende locaties:

Nieuwe zones voor lokale ontwikkeling ontstaan door compensatie					
Naam	Opp. Netto	Bruto	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Beleid
Ringzone zuid Spie Kortrijkstraat	0,2 0,37	0,26 0,46	agrarisch parkgebied	LO-zone dienstenzone	zeer kleinschalig, ontsluiting via noorden creëren poortfunctie
Totaal	0,57 ha	0,72 ha			

Het is de bedoeling van de gemeente om de voorschriften voor de bedrijventerreinen zodanig op te maken dat deze op een duurzame wijze kunnen ingevuld en beheerd worden.

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 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 van ca. 4 ha 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.

RESERVEGEBIED VOOR LOKALE BEDRIJVIGHEID

Rekening houdend met een beperkt aanbodbeleid voor lokale bedrijvigheid, ontstaat er binnen de gemeente een nettobehoefte van 3,8 ha of 4,56 ha bruto.

Het grootste deel van deze behoefte wenst de gemeente onder te brengen op een nieuw te ontwikkelen zone ten westen van Deefakker (Deefakker west), en dit indien blijkt dat Zandberg volledig volzet geraakt (lokaal + regionaal).

Hoe dan ook wenst de gemeente, indien, gelet op het niet herlocaliseren van het bedrijf Monument NV, noch een ander bovenlokaal bedrijf, zou blijken dat er met het bedrijventerrein Zandberg een voldoende aanbod voor lokale bedrijven bestaat, de site Deefakker west toch te reserveren voor lokale bedrijvigheid op lange termijn. Het is dan wel de bedoeling dit gebied pas aan te snijden nadat 75% van de totale oppervlakte aan percelen binnen Zandberg volzet is.

Nieuwe zones voor lokale ontwikkeling op lange termijn of voor beperkt aanbodbeleid					
Naam	Opp. Netto	Bruto	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming	Beleid
Deefakker west	2,8	3,5	agrarisch	LO-zone	Groenafwerking; ontsluiting via Meulebekestraat

BEDRIJVENZONES AANSLUITEND BIJ DE KERN, MAAR NIET IN HET KERNWEEFSEL EN OP GOED ONTSLATEN 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 worden¹⁶ 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 en kan er, na een eventuele herlocalisatie van Monument en het ophouden van de activiteiten van de West-Vlaamse Mokette (WVM) en Desmaco, geen nieuwe bedrijvigheid op deze 2 sites komen (enkel mogelijks bedrijvigheid passend in het stedelijke weefsel).

Bedrijvigheid wordt op deze manier geconcentreerd rond de Meulebekestraat en rond Zandberg.

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.

ZOEKEN NAAR EEN ZINVOLLE INVULLING VAN STRATEGISCHE RESTZONES

Ingelmunster beschikt over een aantal 'strategische restzones' die zich bevinden nabij of op de samenkomst van 2 secundaire wegen. Het zijn zones die in het gewestplan niet direct de mogelijkheid hebben om bebouwd te worden. Toch is hun ligging zodanig strategisch, dat het zonde zou zijn deze zones te laten voor wat ze zijn. Het betreft een kleine zone gelegen op de samenkomst van de Meulebekestraat en de N50 en een kleine zone is de spie van de N50 en de N50d (Kortrijkstraat). Deze zones liggen verweven met het stedelijk weefsel en profiteren van een uitstekende zichtlocatie. Bij het onderzoek van de deelruimte kern wordt nader ingegaan op mogelijkheden die aan deze zones geboden worden.

De zone in de spie van de N50 en de N50d (Ringlaan/Kortrijkstraat) is bovendien een compensatie van de te schrappen ambachtelijke zone achtergelegen ten opzichte van de Kortrijkstraat (zie verder entiteit versnipperd zuid "maximaal behoud open ruimte").

EEN GEBIEDSGERICHT AFWEGING VOOR BEDRIJVEN GELEGEN BUITEN BEDRIJVENTERRAINEN EN BUITEN DE KERN

Voor bedrijven gelegen in de open ruimte buiten bedrijventerreinen, in casu bedrijven gelegen in het landelijk gebied¹⁷, is er ten behoeve van de bestaanszekerheid nood aan een beleidsuitspraak over de ontwikkelingsperspectieven voor die bedrijven. Hiervoor wordt verwezen naar de omzendbrief RO 2000/01, die stelt dat de gemeente ontwikkelingsperspectieven dient uit te werken die 'zowel rekening dienen te houden met de randvoorwaarden voor de economische ontwikkeling van de bedrijven als met de draagkracht van de ruimte

¹⁶ Zie ook gewenste verkeers- en vervoersstructuur

¹⁷ Landelijk gebied = agrarisch gebied, bosgebied, groengebied en parkgebied conform de voorschriften van het KB van 28/12/1972.

en het functioneren van het aansluitend buitengebied'. De omzendbrief geeft een voorstel van classificatie in 6 categorieën. Steunend hierop is voor Ingelmunster volgende 'indicatieve' classificatie per entiteit uitgewerkt¹⁸. Deze classificatie gaat uit van het principe dat de bestaande bedrijvigheid maximaal behouden kan blijven, wanneer omgevingsaspecten dit toelaten.

De gemeente wenst deze ontwikkelingsperspectieven ook te laten gelden voor bedrijven gelegen op een ambachtelijke zone of in woongebied, maar die door uitbreiding zonevreemd worden, de zogenaamde potentiële zonevreemde bedrijven, of voor bedrijven die omwille van milieutechnische redenen om een nieuwe bestemming vragen.

Categorie	Betekenis
Categorie 0	Bedrijven die geherlokaliseerd moeten worden, zelfs indien ze geen uitbreiding nodig hebben
Categorie 1	Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting wordt geen nieuwe zonevreemde activiteit toegelaten
Categorie 2	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 3	Bedrijven met beperkte uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit
Categorie 4	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, nieuwe activiteiten moeten minder storend zijn dan de bestaande
Categorie 5	Bedrijven met ruimere uitbreidingsmogelijkheden, geen beperking voor de aard van de activiteit

Zelf is er een nieuwe categorie toegevoegd die rekening houdt met een dogend beleid, namelijk categorie 1*. Bedrijven die niet mogen uitbreiden, bij stopzetting kan een nieuwe, weinig hinderlijke zonevreemde activiteit in de plaats komen.

De ontwikkelingsperspectieven zijn onderverdeeld per entiteit en zijn dan ook ondergebracht in het hoofdstuk "visie per ruimtelijke entiteit". Onderstaande tabel geeft een samenvatting:

Gebied	Categorisering
Mandelvallei	Categorie 2 of 1* in woonlint en categorie 1* (eigenlijke vallei) beiden ten oosten N50; cat. 1 (eigenlijke vallei) centraal binnen gemeente.
Versnipperd Noordgebied	Categorie 2-4 (Bruggestraat), categorie 1* (tussenliggende open ruimte), categorie 2 (concentratie van bebouwing)
Strip N399	Categorie 2-4
Open ruimte Devebeek	Categorie 1* of 2 (concentratie van bebouwing)
Gave Omgeving Mispelaarbeek	Categorie 1*
Versnipperd Zuidgebied	Categorie 1* (open ruimte), categorie 2-4 (concentratie van bebouwing) of categorie 2-4 (KMO-zone)

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE HORECA

Bij het voeren van een beleid naar zonevreemde horeca zullen de ontwikkelingsmogelijkheden voor deze activiteiten op dezelfde wijze beoordeeld worden als de mogelijke functiewijzigingen voor leeggekomen agrarische gebouwen (met behulp van het afwegingskader).

Voor drie van de vier zonevreemde horeca-activiteiten ('t Leestje, Het Meershof en het Elsbos) wordt, naar ruimtelijke uitbreiding toe, een stand-still principe voorgesteld waarbij de bestaande activiteit kan behouden blijven. De nodige vergunningen naar instandhouding en herstellingswerken kunnen bekomen worden en indien noodzakelijk voor milieu- of andere wetgeving, kan een kleine uitbreiding (functionele uitbreiding) worden toegelaten (bv. verplichte scheiding van warme en koude keuken).

Bij een dergelijke aanvraag moet bovendien een plan gevoegd worden dat de visie op de landschappelijke inkleding van de activiteit weergeeft.

Voor de zonevreemde horeca 'de Wante' worden ruimere mogelijkheden geboden gelet op de ligging van deze horecazaak langs het Kanaal dat een structurerend element is voor toerisme en recreatie. Deze ontwikkeling moet echter wel een binding hebben met de recreatie op of langs het kanaal zodat het structurend karakter van het Kanaal wordt versterkt.

¹⁸ Eventueel aan te passen aan latere regelingen op Vlaams niveau of aan de specifieke situatie van het bedrijf.

Bestaande ruimtelijke structuur van de omgeving waarin de activiteit is gelegen.

Criterion	't Leestje	Het Meershof	De Wante	Het Elsbos
Ligging t.o.v. natuurlijke en landschappelijke structuur	<ul style="list-style-type: none"> - niet in landbouwgebied met landschappelijke waarde - niet in groengebied - gelegen in of aan een woonconcentratie 	<ul style="list-style-type: none"> - niet in landbouwgebied met landschappelijke waarde - niet in groengebied - gelegen in of aan een woonconcentratie 	<ul style="list-style-type: none"> - niet in landbouwgebied met landschappelijke waarde - niet in groengebied - gelegen in of aan een woonconcentratie 	<ul style="list-style-type: none"> - Aan de rand van een landbouwgebied met landschappelijke waarde - niet in groengebied - solitair in de open ruimte gelegen
Situering t.o.v. beschermingen of bakens in het landschap	<ul style="list-style-type: none"> - het bestaande gebouw doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht ... - er zijn mogelijkheden voor een betere inkleding in het landschap. 	<ul style="list-style-type: none"> - het bestaande gebouw doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht ... - het gebouw is goed ingekleed in het landschap. 	<ul style="list-style-type: none"> - het bestaande gebouw doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht ... - er zijn mogelijkheden voor een betere inkleding in het landschap. 	<ul style="list-style-type: none"> - het bestaande gebouw doet geen afbreuk aan een beschermd monument, landschap, dorps- of stadsgezicht ... - het gebouw is goed ingekleed en er zijn mogelijkheden voor een betere inkleding in het landschap.
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none"> - gelegen langs bovenlokale weg (Bruggestraat) - goede bereikbaarheid - ontsluiting rechtstreeks op de gewestweg. 	<ul style="list-style-type: none"> - gelegen langs lokale weg met aansluiting naar bovenlokale weg. - goede bereikbaarheid - ontsluiting gaat door woonlint Meersstraat. 	<ul style="list-style-type: none"> - gelegen langs een lokale weg; - goede bereikbaarheid - ontsluiting moet via Gentstraat; 	<ul style="list-style-type: none"> - gelegen langs een lokale weg - goede bereikbaarheid - ontsluiting via landelijke wegen naar gewestweg (op korte afstand gelegen).
Situering t.o.v. toeristische structuur	<ul style="list-style-type: none"> - niet van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> - niet van toepassing. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gelegen langs de bovenlokale fietsroute van het provinciaal fietsroutenetwerk - Gelegen langs het kanaal Roeselare-Leie, mogelijkheden voor waterrecreatie. 	<ul style="list-style-type: none"> - niet van toepassing.

Evaluatie van de bestaande activiteiten en functies.

 criterium	't Leestje	Het Meershof	De Wante	Het Elsbos
Milieuhinder	- geen milieuhinder, van de activiteit werden nog nooit klachten ontvangen.	- geen milieuhinder, van de activiteit werden nog nooit klachten ontvangen.	- geen milieuhinder, van de activiteit werden nog nooit klachten ontvangen.	-geen milieuhinder, van de activiteit werden nog nooit klachten ontvangen.
Verkeershinder	- aantal vervoersbewegingen is middelmatig, maar er is rechtstreekse ontsluiting op de gewestweg.	- aantal vervoersbewegingen is heel beperkt.	- aantal vervoersbewegingen is heel beperkt.	- aantal vervoersbewegingen is heel beperkt.
Historische waarde	- gebouw heeft geen specifieke waarde. - niet gelegen in een landschappelijk waardevol gebied.	- gebouw heeft geen specifieke waarde. - niet gelegen in een landschappelijk waardevol gebied.	- gebouw heeft geen specifieke waarde. - niet gelegen in een landschappelijk waardevol gebied.	- gebouw heeft geen specifieke waarde. - de activiteit is inpasbaar in en doet geen afbreuk aan de waardevolheid van het gebied
Voorzieningen	- alle voorzieningen aanwezig;	- alle voorzieningen aanwezig;	- alle voorzieningen aanwezig;	- alle voorzieningen aanwezig;

5. Gewenste recreatieve en culturele structuur

RD kaart 7: Gewenste toeristisch-recreatieve structuur

5.1 Uitgangspunten

VLAAMSE BEVOEGDHEID

De Vlaamse overheid werkt het toeristisch-recreatief netwerk van de kust uit, openluchtrecreatieve verblijven en individuele weekendverblijven, golfterreinen en ULM- en sportvliegvelden.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

De provincie selecteert de toeristisch-recreatieve knooppunten, de netwerken van primair belang en werkt een gebiedsgerichte visievorming uit. De Vlaamse overheid geeft de provincie de opdracht om een visie en uitvoering te geven aan de ontwikkelingen van openluchtrecreatieve verblijven.

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente is bevoegd voor de toeristisch-recreatieve infrastructuur van lokaal belang en heeft de taak om merkwaardige gebouwen te selecteren in het kader van het beleidskader voor kleinschalige plattelandsactiviteiten waardoor die gebouwen meer mogelijkheden krijgen naar een toeristisch-recreatieve invulling.

5.2 Beleidsdoelstellingen

UITBOUWEN KANAAL ALS STRUCTUREREND ELEMENT VOOR TOERISME EN RECREATIE

Het toeristisch-recreatief aspect van het kanaal dient te worden versterkt.

De uitbouw van de Mandelvallei als drager voor natuur en landschap (zie gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur) moet gepaard gaan met het versterken van de functionele en recreatieve langzaam verkeersverbindingen langsheen het kanaal en het versterken/ontwikkelen van recreatieve polen, geënt op de toeristische as van het kanaal. Recreatieve en toeristische functies, al dan niet op heden reeds bestaand, worden gelinkt aan het kanaal. Nieuwe toeristisch-recreatieve routes worden aangetakt aan deze oost-west gerichte lineaire structuur. Nieuwe of bestaande recreatieve polen worden ontwikkeld of worden versterkt (speelbos, festivalweide, watersport langsheen kanaal, paardenmanège, cafés, restaurant, aanlegsteigers pleziervaart, jeugdmogelijkheden, ...). In die optiek moeten omschakelingen van bestaande functies naar een toeristisch-recreatieve functie ondersteund worden.

RUIMTE VOOR EEN SPEELBOS

Bij de knelpunten van de toeristisch-recreatieve structuur uit het ID werd reeds aangegeven dat er in Ingelmunster geen speelbos voor de jeugd, en in het bijzonder voor de georganiseerde jeugdverenigingen, voor handen is.

Bij de zoektocht naar een mogelijke locatie werden volgende criteria gehanteerd :

- De site dient aan te takken op het kanaal als structurerend element voor toerisme en recreatie,
- De site dient makkelijk bereikbaar te zijn voor de aanwezige jeugdverenigingen, en dient ten op zichte van hun lokalen voor allen zo centraal mogelijk te liggen,
- Potentieel voor de site om de kern van Ingelmunster ruimtelijk te versterken,
- Geen structurele open agrarische ruimte innemen,
- Ontsluitbaarheid via het jaagpad als toeristisch recreatief lijnelement en als belangrijke trage weg binnen de gemeente,
- Voldoende aaneensluitende ruimte om spelmogelijkheid te creëren (minimum 4ha),
- Bijdragen aan de natuurlijke en landschappelijke structuur van de kern.

Het speelbos dient, omwille van de eerste beleidsdoelstelling, te liggen langs het kanaal, teneinde het uit te bouwen als structurerend element voor toerisme en recreatie.

Gecombineerd met een minimale oppervlakte van 4 ha, aaneensluitend, en het feit dat deze nabij de kern dient gezocht te worden, kwamen nog 2 zones in beeld :

- Site 1: de site tussen de Ring, de Gentstraat en de Vlaswijk, momenteel in hoofdzaak agrarisch gebied volgens het gewestplan
- Site 2: de site tussen spoorlijn Kortrijk-Brugge en de Izegemstraat, momenteel in hoofdzaak woonuitbreidingsgebied

De aantakking van site 2 op het jaagpad is problematisch gezien de spoorlijn tussen de site en het jaagpad. Bovendien heeft site 1 potentieel om de op heden geïsoleerde Vlaswijk met de kern te verknopen, en mits verbinding tussen speelbos en wijk voor traag verkeer kan het speelbos voor deze grootschalige wijk eveneens als speelruimte worden ingezet.

Daarom opteert de gemeente om site 1 als speelbos uit te bouwen.

VERKNOPEN, VERBINDEN DOOR RECREATIEVE (INFRA)STRUCTUREN¹⁹

Het is de bedoeling het weefsel tussen Oostrozebekestraat-Weststraat en de Izegemstraat-Gentstraat te transformeren tot een samenhangend stedelijk weefsel. Missing-links tussen de diverse fragmenten van parallelle assen in tweede bouworde (voor traag verkeer) kunnen ingevuld/aangevuld worden tot een completer netwerk van parallelle doorsteken voor traag verkeer, los van de hoofdstructuur bestemd voor mechanisch verkeer.

LOKAAL TOERISTISCH-RECREATIEF KNOOPPUNT

Een lokaal recreatief knooppunt is sterk structurerend wegens het aantal bezoekers die aangetrokken worden. Een dergelijk knooppunt kan op gemeentelijk niveau aangeduid worden en moet de netwerkvorming versterken. Gemeenten kunnen bijzondere ontwikkelingsperspectieven toekennen aan deze locaties met het oog op een toeristisch recreatieve of landschappelijke valorisatie van de plek. Ingelmunster wenst aan het speelpark Aviflora en recreatieve omgeving (taverne, motoclub, horeca, ...) de mogelijkheden te geven op de bestaande locatie te blijven en in beperkte mate nog uit te breiden binnen de bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan. Ook het gemeentelijk sportcentrum is bepalend voor toerisme en recreatie in de gemeente (zie gewenste structuur open ruimte Devebeek).

BELEIDSKADER VOOR PLATTELANDSTOERISME

Plattelandstoerisme volgens het beleidskader PRS-WV en latere wijzigingen kan momenteel enkel worden toegelaten bij een actieve hoeve, in merkwaardige gebouwen en in beschermde gebouwen, mits deze goed ontsloten zijn.

Merkwaardige gebouwen: dit zijn gebouwen die niet noodzakelijk beschermd zijn, maar cultuur-historisch een sociaal-economische waarde voor het gebied hebben (PRS p. 254). Het is de bedoeling, om verwaarlozing te vermijden, aan deze gebouwen de mogelijkheid te geven een nieuwe inhoud te krijgen. Voor dergelijke gebouwen dienen richtlijnen opgesteld die de mogelijke toekomstige ingrepen zodanig moeten begeleiden dat het erfgoed zijn waarde behoudt én tegelijk een vernieuwende, kwaliteitsvolle én eigentijdse architectuur toelaat.

In Ingelmunster gaat het om:

- gebouwen vermeld in de 'inventaris van het bouwkundig erfgoed',
- alle beschermde monumenten,
- oude asten, oude molens, oude vlasschuren,
- de toren van Valora voeders,
- hoeves met een typische configuratie (bv. vierkantshoeve, langgevelhoeve, hoeve met ringgracht, ...) en een zekere ouderdom (hoeve Deefakker, ...).

Of een gebouw al dan niet merkwaardig is, moet worden aangetoond en voldoende gestaafd bij de aanvraag tot plattelandstoerisme.

¹⁹ Canal link, wvi, 2005

Het beleidskader stelt het volgende

Actieve hoeve	<ul style="list-style-type: none">• kamers met toeristische dienstverlening• jeugdkampen
Beschermd gebouwen / site	<ul style="list-style-type: none">• jeugdlogies• huurvakantiewoningen• café/tearoom/restaurant• kamers met toeristische dienstverlening• toeristisch attractiepunt
Merkwaardige gebouwen	<ul style="list-style-type: none">• kamers met toeristische dienstverlening• jeugdlogies• huurvakantiewoningen• toeristisch attractiepunt

Naast het beleidskader, stelt de gemeente voor om in deze verschillende groepen van bebouwing telkens ook een zuivere woonfunctie toe te laten, ook al is dit op vandaag niet het geval, bv. een merkwaardige oude ast verbouwen tot woning.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN TOERISTISCH-RECREATIEVE VOORZIENINGEN EN SPORTVOORZIENINGEN IN DE OPEN RUIMTE

Bestaande voorzieningen

Gezien hun kleinschalige karakter kunnen de bestaande en vergunde voetbalterreinen gelegen in de open ruimte ten oosten van de N50 behouden blijven.

Enkel tijdelijke infrastructuur in functie van het voetbalgebeuren is mogelijk.

6. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

RD kaart 8: Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

6.1 Uitgangspunten

De gewenste verkeers- en vervoersstructuur werd onderzocht en besproken in het kader van de opmaak van het mobiliteitsplan Ingelmunster²⁰. het scenario waarbij gestreefd wordt naar een verkeersarm centrum van Ingelmunster, is geselecteerd als voorkeursscenario. Dit is dan ook de uitgangssituatie geworden voor onderstaande gewenste verkeers- en vervoersstructuur.

VLAAMSE BEVOEGDHEID

Het Vlaamse Gewest is bevoegd voor de selectie van de hoofd(water)wegen en primaire (water)wegen.

PROVINCIALE BEVOEGDHEID

De provincie is bevoegd voor de selectie van de secundaire (water)wegen. Verder houdt zij zich o.a. bezig met de ontwikkeling van een provinciaal fietsroutenetwerk.

GEMEENTELIJKE BEVOEGDHEID

De gemeente is bevoegd voor de lokale netwerken (auto, fiets, vrachtverkeer, openbaar vervoer) en is verantwoordelijk voor de categorisering van de wegen op lokaal niveau.

6.2 Beleidsdoelstellingen

KOMEN TOT EEN FUNCTIONELE OPDELING VAN LOKALE WEGEN

Lokale wegen zijn wegen waar het toegang geven de belangrijkste functie is. Een verdere functionele opdeling van deze wegen binnen een gemeente is belangrijk. Op deze manier wordt niet enkel rekening gehouden met het lokale autoverkeer, maar ook met het lokaal fietsverkeer, busverkeer en vrachtverkeer. Conform het mobiliteitsplan wordt er onderscheid gemaakt tussen 3 categorieën lokale wegen: lokale weg I, II en III. Lokale weg I = lokale verbindingsweg, verzorgt de verbinding tussen Ingelmunster met de omliggende gemeenten.

Lokale weg II = lokale ontsluitingsweg, zorgt voor de ontsluiting van de kern naar het hogerliggende wegennet.

Lokale weg III = alle overblijvende wegen

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. De kruising met de Bruggestraat wordt door AWV vervangen door een rotonde. Naast deze belangrijke kruispunten sluit enkel het bedrijventerrein Ringzone (ter hoogte van de Kleine Weg) rechtstreeks aan op de Ring. Voor andere functies gelegen langsheen de Ring is naar een oplossing gezocht, zonder rechtstreekse aansluiting. Een voorbeeld is het voetbalterrein aan de overzijde van de ring (kant open ruimte) dat bereikt wordt via een onderdoorgang onder de N50. Deze onderdoorgang is bovendien enkel toegankelijk voor voetgangers in functie van het voetbalgebeuren. Ook de verkaveling 'Gentstraat Noord' is zodanig ontwikkeld zonder aansluiting op de N50, net zoals dat bij de nieuwe ontwikkelingen langsheen de Nijverheidsstraat en Mandelstraat (ten noorden van het kanaal) het geval is.

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.

Immers, via een vlotte doorstroming over de N50, gaat vrachtverkeer maar ook autoverkeer, minder snel geneigd zijn de as Oostrozebekestraat-Weststraat of de as Gentstraat-Izegemstraat doorheen het centrum te gebruiken.

²⁰ Groep Planning, Brugge, december 2003

AFBOUWEN DOORSTROMING N50D EN DOORSTROMING N357

De N50d (Bruggestraat-Stationstraat-Kortrijkstraat) en de N357 (Oostrozebekestraat-Weststraat) zijn respectievelijk de belangrijkste noord-zuid en oost-west-assen doorheen het centrum van de gemeente. Het zijn historisch de verbindingswegen doorheen de gemeente. Het voltooiën van de Ring rond de kern van Ingelmunster heeft gezorgd voor een ontlasting van de verkeersdrukte in het centrum van Ingelmunster in noord-zuid richting. Ook in oost-westrichting is werk aan de winkel. Het centrum dient enkel toegankelijk te zijn voor bestemmingsverkeer. De invalswegen dienen zodanig ingericht dat de vooropgestelde snelheid kan afgedwongen worden. In deze optiek is het belangrijk een aantal ontbrekende 'poorten tot het centrum' (o.a. Izegemstraat) verder uit te bouwen. Zie ook 'definiëren toegangspoorten' bij entiteit 'kern Ingelmunster'. Belangrijke aandacht dient eveneens uit te gaan naar de veiligheid van de zwakke weggebruikers en het realiseren van veilige oversteekplaatsen ter hoogte van de kruispunten.

VOORZIEN IN EEN VEILIGE AFWIKKELING VAN GOEDERENVERVOER EN EEN GOEDE ONTSLUITING VAN BEDRIJVENZONES

Het vrachtverkeer dient zo snel mogelijk afgeleid te worden naar het hoofd- en primaire wegennet. Via de secundaire wegen dient al het zware doorgaande verkeer (verkeer dat geen herkomst of bestemming heeft in Ingelmunster) rond het centrum van Ingelmunster geleid naar dit hoofd- en primaire wegennet.

Het verkeer dat afkomstig is van de N399 en de N382-N357 dient via de N50 rond het centrum van Ingelmunster afgeleid te worden. Via die N50 bereikt men in zuidelijke richting de N36 die aansluit op de E403 en de E17 en in noordelijke richting van de N50 komt met op de N37 die een verbinding geeft naar de E403. Uiteraard geldt dezelfde beweging in omgekeerde richting.

Ook in oost-westrichting dient het doorgaand verkeer geweerd te worden. Zowel de N37 als de N36 komen hiervoor in aanmerking als alternatief. Om dit af te dwingen wordt er in het centrum een tonnagebeperking ingevoerd. Een goede doorstroming op de N50-Ring (zie hoger) is een bijkomende manier om doorgaand verkeer doorheen het centrum te weren.

Nieuwe bedrijvzones dienen direct te ontsluiten op een secundaire weg. De in- en uitrit van de zone is te concentreren op 1 punt. Dit vindt de gemeente zeer belangrijk. Haar keuzes voor nieuwe LO-zones zijn hier volledig op afgestemd. De N357 als secundaire weg valt echter uit de boot voor nieuwe ontwikkelingen in de richting van bedrijvigheid. Deze weg is op het grondgebied van Ingelmunster te dicht gelegen bij de Mandelvallei en heeft reeds verschillende functies die moeilijk te vereenzelvigen zijn met bedrijventerreinen (schooltje, kleinhandel, ...). Een aangepaste inrichting van de secundaire weg dringt zich op.

EEN GOED UITGEBOUWD FIETSROUTENETWERK

Het fietsnetwerk van Ingelmunster is gebaseerd op het provinciaal functioneel fietsroutenetwerk. In het provinciaal fietsroutenetwerk wordt onderscheid gemaakt tussen hoofdroutes en bovenlokale routes. In het mobiliteitsplan wordt dit netwerk verder verfijnd met lokale routes.

Hoofdroute = fietser krijgt alle voorrang, gericht op langeafstandsfietsen

Bovenlokale route = verbindingen tussen gemeenten op provinciaal niveau, gericht op dagelijkse functionele verplaatsingen

Lokale route = alternatief voor bovenlokale route of verbinding naar een verkeersaantrekkende pool

Een aantal nieuwe lokale routes, enkel gericht op langzaam verkeer en die de diverse stedelijke fragmenten aan elkaar rijgen (historische dreef, kasteelpark, centrumweefsel, station, gemeentelijk sportcentrum en nieuwe en bestaande woonprojecten), worden gecreëerd.

III. Gewenste ontwikkeling van de entiteiten

Het informatief gedeelte selecteert vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en op basis van het voorkomen van specifieke ruimtelijke kenmerken, verschillende ruimtelijke entiteiten.

Het ruimtelijk karakter van elke entiteit creëert specifieke kansen en beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Ruimtelijke entiteiten vragen dan ook om een specifiek beleid.

Voor elke entiteit wordt een gebiedsgerichte visie uitgewerkt, die inspeelt op de kansen en beperkingen, gedefinieerd vanuit de bestaande ruimtelijke structuur en de gewenste visie per deelstructuur.

1. Kern Ingelmunster

RD kaart 9: Kern Ingelmunster

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 GOEDE GELEGEN BINNENGEBIEDEN

De woonfunctie van de kern wordt versterkt door de ontwikkeling van binnengebieden. Een verantwoord aanbod op maat van de gemeente moet een gunstige invloed hebben op de stijgende bouwgrondprijzen. De gebieden worden gedifferentieerd ingevuld, in functie van hun ligging en mogelijkheden. Een goede verbinding voor langzaam verkeer (zwakke weggebruikers) met het centrum staat bij de invulling van de gebieden steeds voorop, evenals het linken van deze ontwikkelingen met de omliggende woonomgeving (via groene assen, doorsteken, ...) en het garanderen van voldoende groene publieke ruimte, op een kwalitatieve wijze ingericht.

De te ontwikkelen gebieden zijn de woongebieden W1 t.e.m. W14 uit het informatief gedeelte, met volgende invullingen:

- 'omgeving Oliekouterstraat' en 'Bruinbeekstraat': 100 % sociaal.
 - o Bruinbeekstraat: uitsluitend sociale huurwoningen.
 - o 'omgeving Oliekouterstraat': minstens 60 % sociale huurwoningen, 25% sociale koopwoningen, minstens 10 % bejaardenwoningen.
- 'Consciencestraat' en Gentstraat noord (in realisatie): sociale kavels.
- site van 'Monument': sociale mix (opgelegd in PRS)
- Voor de andere gebieden gelden, bij een oppervlakte groter dan 1ha, eveneens de door de provincie in haar provinciaal structuurplan vooropgestelde verhoudingen tussen woningtypes (zie ook tabel bij "aanbieden van een gedifferentieerd woningaanbod"). W15 (Vierbunder uitbreiding) is reeds volledig privaat gerealiseerd.

Van bovenstaande principes kan worden afgeweken vanaf het moment dat de gemeente beschikt over een goedgekeurd woonplan, dat door analyse en visievorming besluit de verdeling van sociale woningen binnen de nog te ontwikkelen woongebieden anders invult.

Via sterke verdichting en inbreiding worden een 10-tal bejaardenwoningen van het OCMW gerealiseerd aansluitend op de bestaande bejaardenwoningen.

Bij het ontwikkelen van nieuwe woonwijken legt de gemeente aan de verkavelaars een aantal verplichtingen omtrent de inrichting op. Het gaat om volgende zaken:

- de woonwijk dient onmiddellijk volgens het zone 30 principe ingericht te worden,
- de wijk dient voorzien te worden van comfortabele fiets- en voetgangersdoorsteken,
- indien er voetpaden aangelegd worden, dient dit conform de toegankelijkheid voor mindervaliden,
- de ontsluiting dient gespreid te worden, zodat er geen doorgaand autoverkeer mogelijk is,
- er moeten voorzieningen worden aangebracht voor het residentieel parkeren.

STEDELIJKE INVULLING SITES MONUMENT EN MOKETTE

Het bedrijf NV Monument zoekt mogelijks naar uitbreidingsmogelijkheden maar heeft die niet op de huidige locatie. Bovendien is de huidige locatie, geprangd tussen een woonlint langsheen de Oostrozebekestraat en de waardevolle Mandel, niet geschikt om uitbreiding toe te staan noch om andere bedrijvigheid toe te laten. Voor Monument werd binnen het afbakeningsproces ruimte voorzien op het te ontwikkelen bedrijventerrein Zandberg (cfr. infra). De bestaande site komt, na herlocalisatie, in aanmerking voor de realisatie van een stedelijk woonproject. Dit alles wordt ondersteund binnen de afbakening van het RSGR: *"Stedelijke gebieden zijn multifunctionele locaties waarbinnen een verweving van functies voorkomt. Kleinschalige bedrijvigheid, handel, diensten en recreatie komen verweven voor met de woonfunctie voor zover de ruimtelijke draagkracht niet overschreden wordt en de woonkwaliteit niet in het gedrang komt. Via het stedelijk gebied beleid kan deze verweving gestuurd worden en kunnen gebieden die nu door een onaangepaste vorm van verweving gekenmerkt worden, geherstructureerd worden. Om deze reden wordt een nieuwe locatie voorgesteld voor het bedrijf*

Monument. Het gaat hier nl. over een grootschalige bovenlokale functie die in het fijnmazig woonweefsel ingeklemd zit, voor overlast voor de buurt zorgt en geen uitbreidingsmogelijkheid heeft”(RSGR p. 176).

Indien Monument NV echter beslist om niet te verhuizen naar de site van Zandberg, suggereert de gemeente aan het Vlaamse Gewest dat de gewenste bestemming van gebied voor stedelijke ontwikkeling voor de huidige site van Monument kan blijven bestaan waarbij de aanwezige bedrijvigheid (Monument) een uitdovend karakter krijgt. Dit betekent dat het bedrijf haar huidige activiteiten kan blijven uitvoeren, maar dat bij het stopzetten van de activiteit de bestemming definitief wijzigt naar gebied voor stedelijke ontwikkeling.

De bedrijven WVM en Desmaco zijn beide gesitueerd ten zuiden van het kanaal en hebben de bestemming ‘industriegebied met nabestemming wonen’ op het gewestplan. Indien deze bedrijven hun activiteiten definitief stopzetten, wordt een woonproject voorzien op de site. Gezien de potentiële verankering aan het kanaal en de ligging nabij het centrum van de gemeente, opteert Ingelmunster om een analoog stedelijk woonproject te voorzien op de site “Mokette” als op de site ‘Monument’.

Op beide sites dient een kwalitatieve verdichting te gebeuren van het stedelijk weefsel. De schaal en draagkracht van de omgeving en zijn bewoners dient hierbij genomen als uitgangspunt. Voor de invulling van de sites zullen **gedifferentieerde en innovatieve verdichtende woningtypologieën** moeten worden ingezet. Sommige (centrale) plekken (park, nieuwe stedelijke publieke ruimte, ...) zullen een **densere bouwvorm** verdragen, op andere plekken (achter bestaande woonlinten) zullen **grondontsloten woningen of tussenvormen** dienen worden ingezet teneinde een gedragen dichtheidsbeleid te kunnen realiseren.

Kwalitatief verdichten kan enkel mits er aandacht wordt besteed aan kwalitatieve, structurerende en leesbare publieke ruimtes. Deze dienen te functioneren als drager van de projecten, en dienen te worden verknoopt met het bestaande weefsel (zie ook concrete invulling Mandelvallei als drager van groene elementen)

De twee projecten worden gezien als een raster met diverse maaswijdtes, elke met hun specifieke invulling. Laag versus hoog. Grondontsloten woongelegenheden versus stapelvormen. Strips versus eilanden.

Een gemengde ontwikkeling, waarbij niet-woonfuncties (gemeenschapsvoorzieningen zoals kinderopvang, buurtwinkels, beperkte horeca, ...) op maat van de kern van Ingelmunster verweven worden met de woonfunctie is mogelijk. Deze worden opgehangen aan de nieuwe stedelijke publieke dwarsruimte²¹.

In het in 2005 gefinaliseerde project Canal Link is een aanzet voor de ontwikkeling van deze gebieden gegeven.

RD kaart 10: visie wonen rond kanaal Ingelmunster

Binnen het project ‘Monument’ is het de bedoeling een woonproject met een menging van verschillende woontypologieën voor uiteenlopende doelgroepen (sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, sociale kavels, private woningen, kavels, ...) te realiseren. De dichtheid bedraagt minimaal 30 woningen per ha. De link met de Mandelvallei moet duidelijk zichtbaar zijn in het project, meer nog, de site dient bij zijn ontwikkeling de groene structuur van de Mandelvallei te versterken.

Bij de site ‘Mokette’ dienen de woningtypologie en vormgeving de beeldkwaliteit van het kanaal te versterken. Het concept van “wonen langs het kanaal” dient gerealiseerd door de woningen effectief te richten op dit kanaal en zijn groene oevers. Er dient eveneens een dichtheid van minimaal 30 woningen per ha gerealiseerd.

BOUWVRIJ HOUDEN VAN INGESLOTEN OPEN GEBIEDEN VOOR WOONONTWIKKELINGEN OP LANGERE TERMIJN

‘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.

‘Izegemstraat’ (5,3 ha) is het woonuitbreidingsgebied ingesloten tussen het kanaal en de Izegemstraat. De gemeente wenst dit gebied te reserveren voor wonen op langere termijn omdat dit bijdraagt tot het realiseren van een compacte kern, aansluit bij de stationsomgeving en dicht bij het centrum is gelegen. Bij de ontwikkeling van dit gebied dient bijzondere aandacht besteed te worden aan de waterhuishouding en dienen de verharde oppervlaktes tot een minimum beperkt te blijven.

²¹ Uit: Canal Link, wvi, 2005

'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. Een behoeftenstudie moet de nadere invulling voor deze gebieden vastleggen.

TWEE EVENWAARDIGE ONTWIKKELINGSPOLEN

De stationsomgeving en de markt dienen ingericht als twee evenwaardige ontwikkelingspolen.

De omgeving van het Marktplein kan een stuk aantrekkelijker gemaakt worden. De inrichting van het publieke domein, het doortrekken van assen voor traag verkeer en de ontwikkeling van gemeenschaps- en toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen te worden ondersteund.

De omgeving verdient een stedenbouwkundige aanpak zodat er ruimtelijk aantrekkelijke relaties ontstaan tussen de markt en de verschillende centrumfuncties. Zo kan er o.a. aandacht gegeven worden aan een relatie tussen het Marktplein, het kasteel van Ingelmunster en het kanaal. Het kasteelpark zou kunnen geopend worden naar het centrum om als groene ruimte een actievere rol te kunnen opnemen binnen het centrumweefsel van Ingelmunster. Een tweede relatie is deze tussen de Markt en het gemeentehuis, ... Een versterking kan bv. door het creëren van meer ruimte voor de zwakke weggebruiker. Bij de herinrichting van de markt dient verder aandacht te gaan naar de relatie met de "wanden", in het bijzonder de horeca-, handelszaken en kantoorfuncties, zodat deze beter betrokken worden op deze publieke ruimte. Het verbeteren van de verkeersleefbaarheid speelt hierbij ook een belangrijke rol.

De stationsomgeving dient ontwikkeld als intense woon-werkomgeving, met een ontwikkeling van stapelbouw, handelszaken en horeca op een verantwoorde manier. Specifieke aandacht dient gevestigd op de inrichting van de publieke ruimte, die een aantrekkelijke plek moet te zijn om te vertoeven. De stationsomgeving dient, naast de markt, de tweede evenwaardige ontwikkelingspool te worden van de kern.

Naast het creëren van een aantrekkelijke, aangename stationsomgeving moet er ook aandacht gegeven te worden aan de overstapvoorzieningen en de wachtaccomodatie. Het wachten op de trein of bus dient in een aangename sfeer kunnen gebeuren. Tevens is er in een stationsomgeving behoefte aan voldoende parkeermogelijkheden voor auto's en fietsen. Verder moet er aandacht gegeven worden aan de vormgeving van de publieke ruimte in het algemeen, en in het bijzonder aan een groen karakter ervan.

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. Langsheen de Kortrijkstraat bevindt zich een concentratie van (groot)winkels. 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.
- De bestemde parkzone in het zuiden, tussen Kortrijkstraat en N50, die momenteel dienst doet als parkeerplaats voor de overstaande bedrijven langsheen de Kortrijkstraat, kan bestendig worden als parkeerplaats, bijkomend kan het overblijvende deel van deze zone omgezet worden in een soort dienstzone. Deze spie maakt immers deel uit van één van de twee strategische restzones gelegen langsheen secundaire wegen die om een invulling vragen. Er circuleren al vragen om in deze spie een autogarage (verkoop + tentoonstellen van wagens) te vestigen, wat gezien de ligging aanvaardbaar is. Wel is een kwalitatieve en groene inkleding naar de omgeving (openbare wegenis) toe belangrijk. Vanaf dit punt geldt een ander snelheidsregime.

DEFINIËREN TOEGANGSPOORTEN

Het belang van toegangspoorten ligt enerzijds in de ruimtelijke kwaliteit en de belevingswaarde en anderzijds in de verkeersleefbaarheid van het centrum. Een toegangspoort creëert een onthaalruimte, een verwelcoming ten overstaan van de bezoeker. Tegelijk kan het een bepaald gebruik van de openbare ruimte afdwingen. Door de inrichting van de openbare ruimte moet de weggebruiker aanvoelen welk gedrag hij zich kan veroorloven. Toegangspoorten tot Ingelmunster situeren zich in het noorden en het zuiden van de gemeente, namelijk daar waar de Ring samenkomt met respectievelijk de Bruggestraat en de Kortrijkstraat en in het oosten van de gemeente bij de samenkost van de Oostrozebekerstraat met de Ring, de Meulebekerstraat met de Ring en de Gentstraat met de Ring. In het westen van de gemeente verloopt de toegang eerder diffuus langsheen de Weststraat en de Izegemstraat. In navolging van het goedgekeurde mobiliteitsplan zijn langs de Izegemstraat wel verkeersremmende maatregelen gepland en is het de bedoeling ook daar een poorteffect te creëren. De bestemming 'parkgebied' in het zuiden van de gemeente leent zich uitstekend om een toegangsfunctie waar te maken. Structurerende wegen gelegen tussen 2 toegangspoorten dienen heringericht met het oog op de verkeersveiligheid en verblijfsgebieden.

BESTAANDE, HISTORISCH GEGROEIDE BEDRIJVEN IN DE KERN OP EEN RUIMTELIJK VERANTWOORDE MANIER OP EIGEN TERREIN VERDER LATEN ONTWIKKELEN

Voor een aantal bestaande, historisch gegroeide en vaak relatief grootschalige bedrijven die gelegen zijn in de kern van Ingelmunster en verweven zijn met de woonomgeving, dient een ruimtelijke oplossing gezocht om deze bedrijven in de toekomst de mogelijkheid te bieden zich verder te kunnen handhaven op hun huidige terreinen, mits een maximale integratie voorzien wordt naar de woonomgeving toe. Voor bedrijven gelegen binnen centrumweefsel kan onderzoek gebeuren naar creatieve manieren van optimale integratie waarbij zo weinig mogelijk nuttige oppervlakte verdwijnt. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen slechts die activiteiten in de plaats komen die verweefbaar zijn met de woonomgeving of dient de site te worden gereconverteerd tot een kernversterkend woonproject, waar naast wonen ook kernondersteunende activiteiten zijn toegelaten. Historisch gegroeide bedrijven met een industrieel karakter (brouwerij Vanhonsbrouck en NV Monument) die gelegen zijn in het gemengd woongebied (waar zich verschillende activiteiten waaronder industrie, ambachtelijke bedrijven, horeca, handel, recreatie, ... bevinden), kunnen blijven bestaan voor wat de huidige activiteit betreft. Dit wil zeggen dat deze historisch gegroeide industriële bedrijven op hun terrein de nodige bouw- en milieuvergunningen kunnen bekomen, maar dat bij stopzetting van de huidige activiteit de nabestemming wonen definitief rechtskracht krijgt. Voor NV Monument wordt gesuggereerd naar het Vlaamse Gewest deze bepalingen op te nemen in het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan van het Regionaal Stedelijk Gebied Roeselare.

BEHOUD OUDE SPOOPWEGBEDDING ALS GROENE CORRIDOR

Bij de gewenste ruimtelijke structuur natuur en landschap zijn 3 lokaal ecologische verbindingen weergegeven. De verbinding van het kanaal en natuurreserveaat spoorwegdomein richting 'gave omgeving Mispelaarbeek' situeert zich binnen de entiteit kern.

De oude spoorwegbedding Ingelmunster-Waregem is op sommige plaatsen nog duidelijk herkenbaar aanwezig in het landschap. Deze bedding doorkruist een aantal nog niet aangesneden binnengebieden (woongebied). Het

gaat om de gebieden Koetsstraat, spoorwegbedding noord en spoorwegbedding zuid. Ter hoogte van de Koetsstraat bevat de oude spoorwegbedding zelfs de meest bloemrijke berm van de gemeente.

Bij de opmaak van BPA's, RUP's, verkavelingsplannen, ... voor deze binnengebieden zal met deze bedding rekening dienen gehouden te worden. Dit was reeds het geval bij het BPA Gentstraat Zuid (MB 29-2-2004) waar deze bedding, althans dat gedeelte waarop nog geen weginfrastructuur gelegd is, bestemd is als zone voor openbaar groen (tussen binnengebieden spoorwegbedding noord en zuid). Het is bijkomend mogelijk de berm in te richten voor langzaam verkeer.

De bloemrijke berm in de Koetsstraat dient behouden en kan eventueel nog doorgetrokken worden richting gave omgeving Mispelaarbeek.

De oude spoorwegbedding herbergt nog een hagedissenpopulatie en kan beter niet overschaduwd worden.

2. Mandelvallei

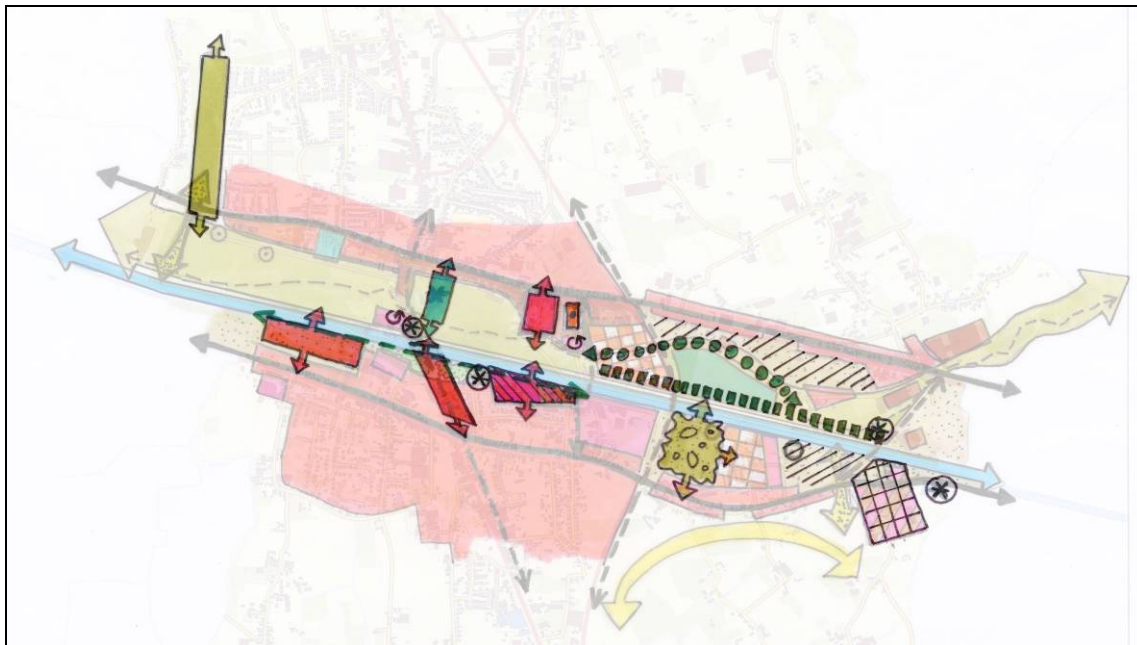
RD kaart 11: Mandelvallei

Mandelvallei als drager voor natuur en landschap, kanaal als structurerend element voor toerisme en recreatie.

Op het grondgebied van Ingelmunster is het de bedoeling de vallei van de Mandel te laten ontwikkelen tot een groene omgeving waar de landschappelijke en recreatieve componenten de hoofdrolspelers zijn (zie ook visie afbakening RSGR). Ingelmunster wenst in de eigenlijke vallei van de Mandel (= noorden van het kanaal) bijkomend de economische bedrijvigheid te minimaliseren en de woonfunctie te relateren aan het kanaal (wonen aan het water).

Met de gewestplanwijziging van 15/12/1998 is het milieubelastend industrieterrein ten oosten van de Ringlaan en ten noorden van het kanaal gewijzigd in deels natuurgebied, deels reservaatgebied en deels gebied voor gemeenschapsvoorzieningen/openbare nutsvoorzieningen. Ook de reservatiestrook voor de Kanaalweg ten noorden van het kanaal werd geschrapt. Deze wijzigingen kaderen in de visie om de harde sectoren aan de vallei van de Mandel te onttrekken (bedrijvigheid, verkeer) en ruimte te laten voor zachte sectoren.

PARALLELE WEGEN ALS STRUCTUREREND ELEMENT VOOR KERNONTWIKKELING



In Ingelmunster zijn er duidelijk 4 parallelle structuren aanwezig, met name van noord naar zuid

- Weststraat - Oostrozebekestraat
- Mandel
- Kanaal
- Izegemstraat - Gentstraat

Er zijn weinig ruimtelijke linken tussen deze parallelle structuren, elk drager van bepaalde functies. Specifieke platformen voor stedelijke ontwikkeling dienen de 4 parallelle structuren aan elkaar te rijgen.

- o groene platformen
 - De ontwikkeling van **natuurlijke** noord-zuid gerichte elementen staan hier voorop
 - o speelbos : linkt de structuur geënt op de Gentstraat aan het kanaal (zie kanaal structurerend voor toerisme en recreatie)
 - o noord-zuid gerichte tangent Izegemwegel : linkt het kanaal, de Mandelvallei en de Oostrozebekestraat met elkaar en met de noordoostelijke woonontwikkelingen langs de 11 Juli Singel.

- via de Izegemwegel wordt een beperkte natuurverbinding tussen de Mandelvallei en het Ardooeveld gerealiseerd, linkt dus de Mandelvallei met het Ardooeveld.
- blauwe platformen
De ontwikkeling van **gemeenschaps- en toeristische/recreatieve voorzieningen** staan hier voorop.
 - markt-kasteelpark-kanaal : linkt het kanaal via het kasteelpark met de ontwikkelingen op de markt.
- rode platformen :
De ontwikkeling van **woongelegenheden**, al dan niet verbonden met **kerngebonden functies**, staat hier voorop.
 - site Monument : linkt de structuur geënt op de Oostrozebekerstraat aan de Mandelvallei, indien mogelijk verder zuidelijk aan het kanaal. Deze site kan pas ontwikkeld worden na een goedgekeurd BPA/GRUP Molenhoek voor de betreffende site, gekoppeld aan BPA/GRUP Zandberg en na de herlocalisatie van Monument naar het bedrijventerrein Zandberg (zie verder 'stedelijke invulling'). Bovendien geven beide GRUP's uitvoering aan een nog op te maken gewestelijk GRUP in het kader van de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.
 - site Mokette: linkt de structuur geënt op de Gentstraat aan het kanaal. Deze site kan pas ontwikkeld worden na het stopzetten van de huidig aldaar gevestigde bedrijvigheid of een deel ervan (zie verder 'stedelijke invulling').
 - WU kanaal : linkt de structuur geënt op de Izegemstraat aan het kanaal. Dit gebied kan pas ontwikkeld worden op lange termijn (reservegebied) en bij een aantoonbare behoefte. Deze behoefte kan zowel lokaal zijn als een bijkomende taakstelling van bovenlokaal niveau op het vlak van wonen inhouden. Het reservegebied Ringlaan-Bruggestraat krijgt wat timing van aansnijding betreft, voorrang. De woningtypologie en vormgeving dienen de beeldkwaliteit van het kanaal te versterken. Het concept van "wonen langs het kanaal" dient gerealiseerd door de woningen effectief te richten op dit kanaal en zijn groene oevers.
 - de stationsomgeving : linkt de structuur geënt op de Gentstraat-Izegemstraat aan het kanaal.

CONCRETE INVULLING MANDELVALLEI ALS DRAGER VAN GROENELEMENTEN²²

Op de noordoever van het kanaal kan in **oost-west** richting door de **toevoeging van een stuk wandelas** de bestaande as Beukedreef-kasteelpark (tot aan kapelletje) verbonden worden met de oostelijk gelegen wandelas langs de zuidelijke oever met de Mandel. Op deze wijze ontstaat een afgewerkte oost-west as vanaf de grens met Izegem tot aan de ring (N50), parallel met de bestaande wandelas op de noordoever van het kanaal.

Deze as wordt tevens ingezet als **drager van een nieuw groenelement**, die het kasteelpark tot in het stedelijk woonproject doortrekt en zo de Mandelvallei mee helpt versterken .

Op de zuidelijke kanaaloever wordt een nieuwe as, die de Kanaalstraat met de Handelsstraat verbindt, toegevoegd tussen bestaande percelen langs de Oudstrijdersstraat en nieuwe percelen. Dwars hierop zorgen doorsteken tussen de bouweilanden voor een goede verknoping met het jaagpad.

Op de zuidoever van het kanaal kan de **bestaande groenstructuur** (park in de oksel van kanaal en centrumbrug) **verlengd** worden **over de volledige lengte van het traject** onder de vorm van een **park**. In dit groen raster worden de diverse woonvormen ter hoogte van de nieuw te ontwikkelen site 'Mokette' ingeschoven.

Een **nieuwe stedelijke publieke ruimte**, opgehangen aan de nieuwe dwarse noord-zuid gerichte doorsteek, fungeert als **dwarsdoorsnede op het stedelijk weefsel**. Voor de site 'Monument' vormen invalsweg, woonproject, park, Mandel en zachte oever kanaal achtereenvolgens de verschillende dwarssegmenten op dit stedelijk element. Via een nieuwe fiets- en voetgangersbrug kan een verbinding gemaakt worden met het inbreidingsproject "Mokette" op de zuidoever van het kanaal.

"Van Emelgem tot aan het kasteelpark van Ingelmunster is de Mandel ingebed in een groenstructuur. Achtereenvolgens privaat groen, het natuurreservaat Mandelhoek, de Beukendreef met aanpalende Mandelmeersen en het kasteelpark vormen een **groene bedding** waarbinnen de Mandel haar weg zoekt. Ter hoogte van de projectsite van "Monument" is deze structuur herleid tot de strip van de Mandel zelf. Het **inbrengen van een nieuwe groene ruimte** tussen woonproject en Mandel enerzijds en woonproject en

²² Volgens studie Canal Link, wvi, 2005

bebouwingslint langs de Oostrozebekestraat anderzijds, laadt niet alleen het project op met een betekenisvolle groene stedelijke ruimte, doch betekent op grotere schaal een **continuering van de groene bedding van de Mandel**. Bovendien wordt dit nieuwe groenelement **opgehangen aan het raster van voetganger- en fietserdoorsteken**. Hierdoor wordt deze groenstructuur geen element gelegen in tweede orde, maar een wezenlijk **onderdeel van het verknoopte stedelijke weefsel**.²³

Een doortrekking van de bestaande wandelassen in het kasteelpark in oostelijke richting dient gekoppeld aan de ontwikkeling van de site.

KANAAL, STRUCTUREREND VOOR TOERISME EN RECREATIE

Het is de bedoeling het kanaal uit te bouwen als structurerend element voor (lokale) toerisme en recreatie en nieuwe ontwikkelingen in recreatie zoveel mogelijk te enten op deze as.

De aanleg van een speelbos langs het kanaal komt hieraan tegemoet. Ten zuiden van het kanaal, tussen de Vlaswijk en de Ring (N50) voorziet Ingelmunster de realisatie van een speelbos. Aan recreatief bos ontbreekt het in de gemeente volledig. De nood is dan ook hoog.

Door het speelbos in te planten tussen de kern en de Vlaswijk en aansluitend bij het kanaal, wordt deze wijk voor een deel uit zijn isolement gehaald.

Belangrijk is dat het speelbos toegankelijk wordt voor langzaam verkeer van op het Jaagpad. Het is de bedoeling enkel bos aan te planten. Andere nieuwe voorzieningen zoals parking voor wagens, cafetaria, ... zijn niet toegelaten. Wel kan mogelijks de bestaande hoeve, gelegen tussen toekomstig speelbos en kanaal een toeristisch of recreatieve functie krijgen, zonder al te grootschalig uit te groeien.

Verder wordt de festivalweide ingesloten tussen het kanaal en de Mandel als onderdeel van de lokale recreatieve structuur bevestigd. Ook hier is het niet toegelaten om blijvende constructies op te richten. De beheersovereenkomst met AWV is momenteel verlopen. De gemeente doet pogingen om de site aan te kopen. De bedoeling van de gemeente is enkel de functie festivalweide te kunnen behouden. Het is niet de bedoeling om vaste infrastructuur aan te leggen. Wel zijn er al voorzieningen zoals water, electriciteit, ... De ligging van de weide is ideaal. Er zijn geen burens, er is voldoende parkeermogelijkheid langs het kanaal, er is de mogelijkheid tot kamperen. Momenteel vindt er 1 festival per jaar plaats. Het is niet de bedoeling deze frequentie systematisch te verhogen.

Op verschillende andere plaatsen moet ook watersport, gerelateerd aan het kanaal mogelijk zijn. De infrastructuur, nodig voor het opslaan van toeristisch materiaal (boten e.d.) moet op de site kunnen opgericht worden.

BEHOUD FUNCTIES LANGSHEEN N357 – OOSTROZEBEKESTRAAT

Met de doortrekking van de N382 vreest de gemeente bijkomende vervoersstromen doorheen het woonlint langs de N357 (Oostrozebekestraat). De gemeente vraagt dat de herinrichting van de Oostrozebekestraat zodanig gebeurt dat alle aanwezige functies (kleinhandelszaken, school, ambachtelijke bedrijven, ...) kunnen behouden worden en leefbaar blijven. De inrichting dient aangepast om de aanzienlijke hoeveelheden verkeer voor de omwonenden op een veilige en leefbare manier te laten passeren.

Meergezinswoningen met een gabarriet hoger dan 2 bouwlagen en een dak worden niet toegelaten.

Bij kleinhandelszaken dient het parkeergebeuren op eigen terrein georganiseerd te worden.

Bestaande bedrijven moeten mogelijkheden krijgen om uit te breiden. Nieuwe functies eigen aan het betreffende gebied worden toegelaten voor zover deze de ruimtelijke draagkracht niet afremmen. Het is niet de bedoeling de dynamiek langs het kanaal af te remmen.

BEELDONDERSTEUNENDE ONTWIKKELINGEN BIJ BESTAANDE EN NOG AAN TE SNIJDEN TERREINEN LANGS HET KANAAL

Op heden wordt, zoals uit de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur blijkt, het kanaal nog te vaak beschouwd als de achterkant van diverse elementen ingeplant langs het kanaal zijn traject of ondersteunen deze elementen de beeldkwaliteit van het kanaal niet. Zo zou de site voor gemeenschapsvoorzieningen (containerpark, technische dienst e.a.) een betere integratie in de kanaalzone moeten nastreven. Lineaire groenaanplant parallel met het kanaal (voorzijde) en de Mandel (achterzijde) kan het beeld aldaar versterken.

²³ Uit: Canal Link, wvi, 2005.

Ook bij de ontwikkeling van nieuwe elementen langs het kanaal dient vormgeving, inrichting en oriëntatie van het project de beeldkwaliteit van het kanaal te versterken.

UITBREIDING DELTRACON

Het bedrijf Deltracon kampt met uitbreidingsnoden. De gemeente maakt momenteel werk van een BPA (BPA Gentstraat Oost) om het bedrijf ter plaatse éénmalig te laten uitbreiden. De uitbreiding wordt gekoppeld aan de uitbouw van een speelbos ten noorden van het bedrijf.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN BEDRIJVEN(TERREINEN) IN DE VALLEI VAN DE MANDEL

Tussen het kanaal en de Oostrozebekestraat-Weststraat zijn op vandaag in het gewestplan nog 2 ambachtelijke zones bestemd, resp. voor NV Monument en voor Valora voeders aan de Waterstraat.

De site van NV Monument is geselecteerd als strategische locatie (cfr. supra). Hier is een project met stedelijke invulling voorzien.

Een nog niet aangesneden ambachtelijke zone (4000 m²) gelegen ten zuiden van de site van Monument en ten zuiden van de Mandel wordt omringd door parkgebied en is vanuit de site van Monument onbereikbaar.

Deze bestemming wordt omgezet naar een groene bestemming. Dit alles dient samen met het te realiseren stedelijk project op de site van Monument bekeken te worden.

De site van Valora veevoeders kan blijven dienst doen als ambachtelijke zone voor het bedrijf Valora. Uitbreiding van de bestaande bedrijfsactiviteiten buiten de geëigende bestemmingszone (parkgebied) wordt niet toegelaten. Bij stopzetting van de huidige ambachtelijke activiteit wordt een nabestemming voorgesteld naar natuur, recreatie of naar wonen. Een nieuw ambachtelijk bedrijf wordt aldaar niet meer op zijn plaats geacht. De site sluit in het zuiden aan bij een klein woongebied waarin eveneens een relatief groot bouwmaterialenbedrijf gevestigd (Desmet), en in het noorden bij het uitgestrekte parkgebied.

Voor vermeld bouwmaterialenbedrijf en een ander groter ambachtelijk bedrijf (Voeders Delmotte) gelegen in woongebied en in de Mandelvallei wordt eveneens de omschakeling naar een woonfunctie, recreatieve functie of natuurfunctie ondersteund. Nieuwe ambachtelijke bedrijvigheid wordt niet toegelaten. Zonevreemde bedrijven in de vallei van de Mandel (eigenlijke vallei) dienen op termijn te verdwijnen.

Bedrijven gelegen langs de Oostrozebekestraat (ten westen van de N50) kunnen behouden blijven en in functie van de behoeften beperkt uitbreiden binnen woongebied. Hun aanwezigheid zorgt voor een gezonde afwisseling van wonen en werken in het woonlint.

Voor zonevreemde bedrijven gelegen ten noorden van het kanaal en ten oosten van de N50, gedeeltelijk in de vallei van de Mandel, wordt geopteerd voor een behoud van de ambachtelijke activiteit zonder uitbreiding. Deze bedrijven zijn iets verder gelegen van het kerngebied rond de Mandel waar natuur en recreatie op termijn de bovenhand halen.

De bedrijven gelegen in het woonlint van de Oostrozebekestraat en deze gelegen ten zuiden van het kanaal krijgen meer kansen naar uitbreiding. Dit geldt bovenal wanneer bedrijven in een concentratie voorkomen.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 voor zonevreemde bedrijven gelegen ten zuiden van het kanaal of in het woonlint van de Oostrozebekestraat; categorie 1* voor bedrijven in de vallei van de Mandel en categorie 1* of 2 voor bedrijven in het woonlint ten zuiden van de Oostrozebekestraat.

De bestaande vlasloodsen in de vallei van de Mandel, krijgen mogelijkheden om naar woonfunctie om te schakelen, behalve wanneer deze gelegen zijn in het gebied tussen de Dievestraat en de Mandel. Dit gebied dient zoveel mogelijk een valleikarakter te verkrijgen (geen bijkomende bebouwing, verharding, ...).

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE HORECA

	De Wante
Ontwikkelingsmogelijkheden	- uitbreiding is mogelijk in het kader van de recreatie op en langs het Kanaal Roeselare – Leie;
Landschappelijke integratie	- bij de eerste aanvraag moet een plan ter integratie in het landschap toegevoegd worden.

3. Strip N399

RD kaart 12: strip N399

Op de grens van de entiteiten versnipperd noord en open ruimte Devebeek en eigenlijk behorend tot beide entiteiten, situeert zich de strip N399, een activiteitenstrip gegroeid rond de N399, Meulebkestraat.

Het is de bedoeling van de gemeente om de strip als wezenlijk onderdeel van de bebouwde ruimte te zien en rekening houdend met de zeer goede bereikbaarheid daar dan ook verschillende nieuwe activiteiten aan op te hangen.

LANDSCHAPPELIJK HERWAARDERING OUDE DEVEBEEK TER HOOGTE VAN HET TE ONTWIKKELEN REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN DEEFAKKER / MANDESCIRCUIT

De Devebeek is in het PRS geselecteerd als natuurverbindingsgebied. Het PRS schrijft voor dat in natuurverbindingsgebieden een algemeen beleid gevoerd wordt rond het behouden, herstellen en ontwikkelen van kleine landschapselementen en kleine natuurgebieden. De Oude Devebeek als aftakking van de Devebeek, kent geen provinciale selectie, maar heeft voor Ingelmunster eveneens zijn waarde. Het voormalig crosscircuit (Mandescircuit) is gelegen in deze vallei. Ingelmunster wenst de vallei van de Oude Devebeek landschappelijk in te kleden, eventueel natuurtechnisch te ontwikkelen en andere maatregelen te nemen, alle ter ondersteuning van een visuele herkenbaarheid en een natuurlijk karakter van deze deelvallei. Door een deel van het door het Mandescircuit aangetaste landbouwgebied om te vormen naar een specifiek regionaal bedrijventerrein voor grondbehoevende bedrijven (afvalverwerking en recyclage) kan de volledige site gesaneerd worden waardoor de vallei in haar oorspronkelijke staat kan worden hersteld en er aan natuurontwikkeling kan worden gedaan.

Via een totaalproject is het de bedoeling zowel de uitbreiding van gevestigde regionale bedrijven op het bedrijventerrein Deefakker mogelijk te maken, ruimte voor bedrijven met een grote grondbehoefte te creëren als de inrichting van de vallei van de Oude Devebeek en de sanering van het voormalig Mandescircuit (brownfieldontwikkeling) aan te pakken. Voorzien in uitbreiding van regionale bedrijven reeds gevestigd op het bedrijventerrein Deefakker, dient te gebeuren via een gewestelijk RUP. De opmaak van een uitvoeringsplan voor een bedrijventerrein met grote grondbehoefte is eveneens een gewestelijke bevoegdheid. Gezien de ruimtelijk sterke verweving wenst de gemeente dan ook de gehele site samen met het Vlaamse Gewest aan te pakken, en dit nog binnen de planperiode. Verder suggereert de gemeente de voorschriften voor dit bedrijventerrein zodanig op te maken dat dit op een duurzame wijze kan ingericht en beheerd worden.

UITBREIDING RINGZONE (RINGZONE ZUID)

Ringzone: Het betreft een zeer kleine uitbreiding voor lokale bedrijven. Deze uitbreiding van 2600 m² bruto is weliswaar gelegen buiten het voorstel van afbakingslijn, maar is een logische inbreiding rekening houdend met de bestaande structuur. De ontsluiting gebeurt via het doortrekken van de bestaande ontsluitingsweg (Klein Weg). Er komt hierdoor geen tweede aantakking op de N50. De bestemming van dit stukje bedrijventerrein wordt gezien als compensatie voor ambachtelijke zones die geschrapt worden.

Het driehoekig perceel grond, gelegen tegenaan de rotonde (4150 m² bruto oppervlakte) en aansluitend bij deze uitbreidingszone kan best mee in een bestemmingswijziging worden opgenomen. Dit perceel kan dienstig zijn voor uiteenlopende functies (bv. tankstation, winkel met toonzaal, restaurant met parking, ...). De toekomstige functie ligt nog niet vast maar dient minstens op volgende criteria getoetst te worden:

- Geen al te frequent verkeer (bv. geen kleinhandel),
- Geen handelszaken van zeer beperkte oppervlakte, die thuishoren in het winkelweefsel (bv. kledingzaak van 250 m², ...),
- Zichtlocatie,
- Verwevenheid met het wonen (geen geluidshinder, geurhinder, ...),
- Bedoeld voor activiteiten die beter niet in het centrum zitten (bv. tankstation),

en dit in functie van een handel- en dienstzone (Ringlaan-Meulebkestraat).

ONTWIKKELEN DEEFAKKER WEST

Deefakker west is bedoeld voor de vestiging van lokale bedrijven al dan niet op langere termijn, met een ruime groenbuffer, als overgang tussen de woonfunctie en de milieubelastende industrie. De ontsluiting dient te gebeuren op de Meulebkestraat en niet op de Lammekensknokstraat.

De dualiteit tussen de ontwikkeling op korte, dan wel op lange termijn, heeft te maken met de toestemming om in de gemeente een beperkt aanbodbeleid te voeren voor lokale bedrijvigheid enerzijds en tegelijkertijd met het volzet geraken van de site Zandberg door de herlocalisatie van een bovenlokaal bedrijf, en anderzijds met het voorbehouden van ruimte voor lokale bedrijvigheid op langere termijn indien Zandberg toch volledig voor lokale bedrijvigheid kan ontwikkeld worden.

EZELSHOEK ALS AMBACHTELIJKE WOON-WERKENCLAVE

“Ezelshoek” is de gegroepede lintbebouwing langsheen de Bollewerpstraat, Meulebekestraat en Lammekensknokstraat en is ingesloten door industriële bedrijvigheid (Deefakker in het noordoosten) en ambachtelijke bedrijvigheid (bedrijvenzone Ringzone in het zuidwesten). Bovendien is binnen “Ezelshoek”, de verwevenheid tussen wonen en werken nadrukkelijk aanwezig. Een aantal ambachtelijke bedrijven zal in de toekomst problemen krijgen met haar milieuvergunning (bv. doordat deze bedrijven met hun machinepark boven een zeker aantal kW komen en dus een hogere klasse milieuvergunning moeten aanvragen). Om hieraan te verhelpen wordt geopteerd om het gebied om te dopen tot een **ambachtelijke woon-werkenclave**, waar de reeds gevestigde niet-hinderlijke ambachtelijke bedrijven beperkte uitbreidingskansen krijgen op voorwaarde dat de omliggende woonfunctie gerespecteerd blijft. Naast beperkte ruimtelijke uitbreidingsmogelijkheden kunnen de bedrijven een hogere klasse milieuvergunning bekomen wanneer de te vergunnen activiteit verenigbaar is met het wonen. Het gaat hier dus veeleer om een milieutechnische uitbreiding. Verder kunnen in het gebied ook laagdynamische activiteiten toegelaten worden, voor zover verenigbaar met het wonen. Er wordt geen actief beleid gevoerd om nieuwe bedrijven in de zone aan te trekken, daarvoor dienen de eigenlijke ambachtelijke zones.

SPOORWEGBEDDING ALS GROENE CORRIDOR

Er wordt een ecologische verbinding voorgesteld gaande van de Oude Devebeek richting centrum via de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke.

De oude spoorwegbedding begrenst het bedrijventerrein Deefakker en heeft oostelijker aansluiting op de oude Devebeek. Een herinrichting van de vallei van de Oude Devebeek en een beplanten van de oude spoorwegbedding ter hoogte van het bedrijventerrein kan een lokale verbinding tussen Oude Devebeek en kern bewerkstelligen. Bovendien komt dit de visuele integratie van het bedrijventerrein ten goede.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN (POTENTIEEL) ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Bedrijven kunnen in belangrijke mate uitbreiden, afhankelijk van de ligging nabij woningen of niet en langsheen de Meulebekestraat of niet.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 tot 4.

4. Versnipperd Noord

RD kaart 13: Versnipperd noord

In dit voornamelijk open gebied, met de Bruggestraat als belangrijk woonlint die het gebied van noord naar zuid doorkruist, dient de openheid behouden als buffer met de verstedelijking. Activiteiten langsheen de Bruggestraat kunnen verder ontwikkelen. Een nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein wordt ingeplant op de grens van de kern en deze noordelijke open ruimte. Dit betekent dan ook in noordelijke richting de uiterste grens van geconcentreerde bebouwing.

ONTWIKKELEN ZANDBERG ALS REGIONAAL BEDRIJVENTERREIN TYPE II

Het bedrijventerrein rond Zandberg wordt herbestemd van lokaal bedrijventerrein naar regionaal bedrijventerrein type II (= afgesproken binnen afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Roeselare). Dit bedrijventerrein is bedoeld voor één of meerdere bovenlokale bedrijven die herlocaliseren vanuit het centrum van Ingelmunster waar ze door hun grootte en/of aard van de activiteiten voor overlast zorgen. Het grootschalige bedrijf NV Monument uit de kern van Ingelmunster komt hiervoor in aanmerking. In het geval dit bedrijf de herlocalisatie niet meer overweegt, suggereert de gemeente dat ook andere bovenlokale bedrijven aanspraak kunnen maken op een deel van dit bedrijventerrein. De gemeente suggereert wel om bovenlokale bedrijven enkel toe te laten in de zone gelegen ten westen van de huidige Groenstraat. Verder suggereert de gemeente om het bedrijventerrein in hoofdzaak te reserveren voor bedrijven van lokale omvang en slechts een beperkte ruimte te vrijwaren voor zonevreemde bedrijven of bedrijven uit de kern die willen herlocaliseren of behoefte hebben aan uitbreiding. Tot slot suggereert de gemeente de voorschriften voor dit bedrijventerrein zodanig op te maken dat dit op een duurzame wijze kan ingericht en beheerd worden.

Het bedrijventerrein is bedoeld voor kleinschalige bedrijven (< 5000 m²). Het grootschalig bedrijf krijgt een plaats toegewezen ten westen van de Groenstraat, ver van de bebouwing langsheen de Bruggestraat. Zeer kleinschalige bedrijven (< 2000 m²) krijgen een plaats aansluitend aan de bebouwing langsheen de Bruggestraat. Het bedrijventerrein is vooral bedoeld voor producerende bedrijven. Bedrijven die vooral verwerking en opslag in open lucht omvatten zijn niet toegelaten. Voor hen wordt verwezen naar het specifiek bedrijventerrein ten oosten van Deefakker (dit als suggestie naar het Vlaamse Gewest om op deze site een gewestelijk RUP voor een specifiek bedrijventerrein op te maken). Bijzondere aandacht op Zandberg gaat uit naar een duidelijke, snelle, kwalitatieve en veilige aansluiting op de verkeersweg N50. Hiertoe is de aanleg van een rotonde ter hoogte van de aansluiting van de N50d met de N50 (Aviflora) voorzien. Op die manier wordt het vrachtverkeer via één centrale ontsluiting onmiddellijk naar de N50 gestuurd i.p.v. door het centrum. Dankzij deze rotonde kan ook het vrachtverkeer vanuit de Kleine Weg (ambachtelijke zone Ringlaan) dat richting Kortrijk moet, een keerpunt heel dichtbij hebben. Alle verkeer dient verder via de rotonde het bedrijventerrein te verlaten. Een doorgang naar de 11 Juli Singel om zo richting Izegem uit te gaan, wordt niet voorzien. De bestaande wegenis (Groenstraat) wordt hiertoe in het zuiden afgesloten voor mechanisch verkeer. Wel geldt de Groenstraat als centrale ontsluitingsas vanuit het noorden (rotonde). Hierdoor wordt het gebruik van de bestaande infrastructuur gestimuleerd (mits herprofilering).

Mogelijks kan de bufferzone rond het bedrijventerrein zodanig ingericht worden dat dit het nesten van organismen uit de Mandelvallei gemakkelijk toelaat.

Indien na verloop van enige jaren blijkt dat geen enkel bovenlokaal bedrijf nog wenst te herlocaliseren, en dat er binnen de gemeente opnieuw nood ontstaat aan ruimte voor lokale bedrijven, suggereert de gemeente om de site Zandberg te laten invullen met enkel lokale bedrijven en de gereserveerde ruimte voor bovenlokale bedrijvigheid op te geven.

ONTWIKKELINGSVISIE BRUGGESTRAAT

De Bruggestraat kan opgesplitst worden in twee delen, nl. een gedeelte ten noorden van de aansluiting met de Ring (Aviflora) en een gedeelte ten zuiden. Het zuidelijk deel is gelegen binnen de kern van Ingelmunster (dicht bebouwde gedeelte) en vraagt om een ander beleid dan het noordelijk deel, waar van een duidelijk woonlint kan gesproken worden.

Visie noordelijk deel:

- Het noordelijk gedeelte wordt voorbehouden voor wonen en beperkte ambacht verweven met het wonen.

- (Meergezins)woningen met een gabariet hoger dan 2 bouwlagen en een dak kunnen niet toegelaten worden. Een dergelijke vorm van stapelbouw en verdichting hoort thuis in het meer verdicht gedeelte van de Bruggestraat (zuiden).
- Het recreatiepark Aviflora kan beperkt uitbreiden met voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein (= binnen de bestemming recreatiegebied zoals voorzien op het gewestplan).
- Nieuwe baanwinkels, discotheken, ... zijn niet toegelaten.
- geen stapelbouw langsheen deze wegen buiten de afbakening van de kern.

BEHOUD IZEGEMWEGEL ALS VERBINDEND GROENELEMENT

Bij de gewenste ruimtelijke structuur natuur en landschap zijn 3 lokaal ecologische verbindingen weergegeven. Eén ervan gaat van de Mandelvallei richting noorden (Ardooeveld) door het versnipperd noordgebied. De Izegemwegel, bedrijventerrein Zandberg en de lintbebouwing rond de Naaipanderstraat - Doelstraat spelen hierin een belangrijke rol.

De dreef naar het vroegere Ingelmunster bos, Izegemwegel, dient als verbindend element, als stapstenen voor migrerende organismen tussen de Mandelvallei met aangrenzend park en de meer noordelijke veldbossen (Meulebeke – Ardooe) behouden te worden. Bovendien dienen nieuw te ontwikkelen wijken in het noorden van de gemeente (in het bijzonder 'Bruinbeekstraat' en 'omgeving Oliekouterstraat') rekening te houden met een groenaanplant die voor migrerende organismen een continuïteit waarborgt. Deze aangepaste groenvoorziening op wijkniveau kan eveneens een publieke functie hebben. Een aangepaste buffer rond het bedrijventerrein Zandberg kan dit migreren/nesten van dieren nog bevorderen, alsook aandacht voor aangepast groen op perceelsniveau voor de bebouwing in 'Doelstraat - Naaipanderstraat'.

Een open ruimteverbinding op lokaal niveau, haaks op de Mandelvallei en parallel met de Izegemwegel kan eveneens deze ecologische verbinding versterken. Visueel kan deze open ruimteverbinding een aantrekkelijk toekomen in de Mandelvallei bewerkstelligen.

AVIFLORA EN RECREATIEVE OMGEVING ALS TOERISTISCH-RECREATIEVE STRUCTUUR VAN BOVENLOKAAL BELANG

Een beperkte uitbreiding binnen de bestemming recreatiegebied volgens het gewestplan, is geoorloofd omwille van het feit dat Aviflora gelegen is net ten noorden van het regionaalstedelijk gebied Roeselare en ontsluit op de N50 direct ten noorden van de aansluiting N50-N50d. De N50 is geselecteerd als secundaire weg II. Ter hoogte van de aansluiting N50 en N50d wordt er een rotonde aangelegd door AWW. De bereikbaarheid vanuit de ganse regio is door zijn goede ontsluiting gegarandeerd. Het aantal ontsluitingen op de N50 – Bruggestraat mag echter door de uitbreiding niet toenemen. De uitbreiding dient ten westen van de Heirweg-Noord – Kruisstraat te blijven.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Zonevreemde bedrijven die geconcentreerd voorkomen langsheen de Bruggestraat kunnen afhankelijk van de aard van de activiteit, de huidige omvang en de omgevingsfactoren in beperkte of belangrijker mate verder ontwikkelen.

Bedrijvigheid in de tussenliggende open ruimte wordt zoveel mogelijk beperkt en zo mogelijk afgebouwd.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2 of 4 voor bedrijven gelegen langsheen de Bruggestraat en categorie 1* voor bedrijven gelegen in de tussenliggende open ruimte, tenzij gelegen in een gebied met oog op 'herbestemming tot woonzone of landelijke woonzone', categorie 2.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE HORECA

	't Leestje	Het Meershof
Ontwikkelingsmogelijkheden	- behoud van de bestaande activiteit; - uitbreiding gebouw kan enkel indien noodzakelijk in kader van milieuwetgeving of voedselnormering e. d.	- behoud van de bestaande activiteit; - uitbreiding gebouw kan enkel indien noodzakelijk in kader van milieuwetgeving of voedselnormering e. d.
Landschappelijke integratie	- bij de eerste aanvraag moet een plan ter integratie in het landschap toegevoegd worden.	- bij de eerste aanvraag moet een plan ter integratie in het landschap toegevoegd worden.

5. Open ruimte Devebeek

RD kaart 14: Open ruimte Devebeek

BEVESTIGEN SPORTZONE TEN OOSTEN VAN RING MET NABESTEMMING ZONE VOOR LANDBOUW

De voetbalterreinen gelegen ten oosten van de Ring zijn belangrijk in het lokale voetbalgebeuren van de gemeente. Via een onderdoorgang onder de N50 gemaakt door AWW, zijn de terreinen gelegen ten oosten van de N50 ruimtelijk verbonden met deze gelegen ten westen. De tunnel is enkel toegankelijk voor voetgangers i.f.v. het voetbalgebeuren (geen publieke onderdoorgang). De terreinen liggen momenteel in landbouwgebied. Op verlichtingspalen, krijtlijnen en de doelen na, zijn er geen constructies gesitueerd op deze site.

De gemeente wenst voor deze site te komen tot een "bouwvrij recreatiegebied met nabestemming landbouwzone". De bestaande voetbalactiviteiten kunnen er blijvend doorgaan. Tijdelijke infrastructuur in functie van het voetbalgebeuren is mogelijk. Een andere recreatieve activiteit wordt niet toegelaten. Wanneer de voetbalterreinen op de site niet meer gebruikt worden, treedt de nabestemming landbouwgebied in voege.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Hier worden de essentiële functies van het open ruimtegebied gevrijwaard en moet de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk worden beperkt. De beperking wordt gedifferentieerd naargelang het bedrijf totaal geïsoleerd ligt in de open ruimte, in de onmiddellijke nabijheid van de Devebeek of geconcentreerd binnen een woonzone / landelijke woonzone of andere concentratie van bebouwing. Geïsoleerde bedrijven in de open ruimte krijgen geen verdere uitbreidingskansen.

Vooropgestelde categorisering: categorie 1* voor zonevreemde bedrijven geïsoleerd gelegen in de open ruimte; categorie 2 voor bedrijven in (de nabijheid van een) concentratie van bebouwing.

BEDRIJFSINRICHTINGSPLANNEN

Bij aanvragen tot uitbreiding van landbouwbedrijven of functiewijzigingen in de directere omgeving van de Devebeek, dient het bedrijf verplicht een bedrijfsinrichtingsplan te voegen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De gemeente kan extra subsidies verlenen voor de opmaak van dergelijke bedrijfsinrichtingsplannen evenals voor de aanplant van kleine landschapselementen.

Ook voor de inkleding van allerhande nutsvoorzieningen (electriciteitscabines e.d.) wordt eenzelfde inrichtingsplan gevraagd.

6. Gave omgeving Mispelaarbeek

RD kaart 15: Gave omgeving Mispelaarbeek

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Omwille van de gaafheid van de open ruimte, het waardevolle reliëf en het gebrek aan voldoende uitgeruste infrastructuur wordt de bestaande bedrijvigheid in het open ruimtegebied zoveel mogelijk beperkt en bij stopzetten van de activiteit afgebouwd.

Vooropgestelde categorisering: categorie 1* omwille van de optie om het gebied open te houden.

BEHOUD OPEN RUIMTE

Delen van de entiteit 'gave omgeving Mispelaarbeek' (aangeduid op kaart) zijn geselecteerd als landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde. Dit gebied dient optimaal behouden te worden. Grondgebonden landbouw is hier het meest op zijn plaats en moet maximaal beschermd worden.

Bouwwrije zones of zones non aedificandi kunnen afgebakend worden binnen dit gebied en dit om onbebouwde delen van het buitengebied blijvend te vrijwaren van bebouwing en zo de openheid en gaafheid van het landschap te bewaren (bv. heuvelrug, lokale open ruimtecorridor) en de natuurlijke structuren te beschermen. In bouwwrije zones kan niet gebouwd worden, ook geen gebouwen met een agrarisch functie. Met het afbakenen van bouwwrije zones is het de bedoeling om kansen te geven aan grondgebonden landbouw en om concentraties tegen te gaan.

Nieuwe landbouwbedrijven zijn niet gewenst. Wel krijgen bestaande landbouwbedrijven (ook niet grondgebonden) voldoende ontwikkelingskansen, zowel op de heuvelrug als elders in de open ruimte. De uitbreiding dient bekeken te worden in functie van wat de omgeving verdraagt. Landschappelijke inkleding is belangrijk, hoewel dit niet tot doel heeft landbouwbedrijven in te nestelen in een groenscherm totaal vreemd aan de omgeving. Er kan met creatievere vormen van inkleding omgegaan worden. Het is niet de bedoeling de landbouwbedrijven aan het oog te onttrekken, maar eerder om ze door aangepast groen te accentueren. Tenslotte blijft de gave omgeving Mispelaarbeek een open gebied.

Omschakeling van een bestaand landbouwbedrijf naar een serrebedrijf is niet toegelaten.

HERBESTEMMEN ZONE VOOR AMBACHTELIJKE BEDRIJVGHEID

Het zonetje voor ambachtelijke bedrijvigheid, gelegen ten zuiden van de Gentstraat wordt herbestemd tot agrarisch gebied. Op de site is momenteel een veehouder actief. Het is de bedoeling dat het landbouwbedrijf daar kan bestendigen.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE HORECA

	Het Elsbos
Ontwikkelingsmogelijkheden	- behoud van de bestaande activiteit; - uitbreiding gebouw kan enkel indien noodzakelijk in kader van milieuwetgeving of voedselnormering e. d.
Landschappelijke integratie	- bij de eerste aanvraag moet een plan ter integratie in het landschap toegevoegd worden.

BEDRIJFSINRICHTINGSPANNEN

Bij aanvragen tot uitbreiding van landbouwbedrijven of functiewijzigingen dient het bedrijf verplicht een bedrijfsinrichtingsplan te voegen bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning.

De gemeente kan extra subsidies verlenen voor de opmaak van dergelijke bedrijfsinrichtingsplannen evenals voor de aanplant van kleine landschapselementen.

Ook voor de inkleding van allerhande nutsvoorzieningen (electriciteitscabines e.d.) wordt eenzelfde inrichtingsplan gevraagd.

7. Versnipperd zuid

RD kaart 16: Versnipperd zuid

MAXIMAAL BEHOUD OPEN RUIMTE

De open ruimte in het zuiden van de entiteit (heuvelrug, landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde) dient maximaal behouden te worden. Zo ook de open ruimteverbinding doorheen de Kortrijkstraat tussen aansluiting met de Ring en Lendeledestraat-Kweekstraat.

In het licht van het maximaal behouden van deze open ruimte, heeft de gemeente reeds een negatief advies gegeven op de zone 'Heirweg-Zuid' die in het afbakeningsproces werd voorgesteld voor wonen of bedrijvigheid op lange termijn (gebied voor stedelijke ontwikkelingen). In dezelfde lijn kadert het voorstel om het meest westelijk gelegen deel van de ambachtelijke zone gelegen tussen Heirweg-Zuid en Kortrijkstraat (= huidige gewestplan) te schrappen en in ruil in de spie tussen Kortrijkstraat en Ringlaan een dienstzone / handelszone te realiseren bedoeld voor autohandel of aanverwante activiteiten. In de aansluitende zone langsheen de Kortrijkstraat zijn al dergelijke activiteiten aanwezig. Ruimtelijke bekeken zou dit een interessante invulling zijn van dit strategisch gelegen restperceel. Deze handelszone/dienstzone mag dus niet gezien worden als compensatie van het te schrappen reservegebied uit het afbakeningsproces, maar als compensatie voor de te schrappen ambachtelijke zone achterliggend aan de Kortrijkstraat. Beide percelen (achterliggend aan Kortrijkstraat en spie) behoren toe aan dezelfde familie.

Nieuwe landbouwbedrijven op de heuvelrug zijn niet toegelaten.

ONTWIKKELINGSPERSPECTIEVEN ZONEVREEMDE BEDRIJVEN

Dit gebied bevindt zich tussen de verstedelijkte gebieden Izegem en Ingelmunster. Dit 'buitengebiedkarakter' moet daarom ten volle behouden blijven en gevrijwaard van elke ontwikkeling die het buitengebied niet ten goede komt. Daarom wordt de bestaande bedrijvigheid zoveel mogelijk beperkt. De beperking wordt gedifferentieerd naargelang de ligging totaal geïsoleerd in de open ruimte, gelegen op de heuvelkam of in een concentratie nabij een KMO-zone.

Vooropgestelde categorisering: categorie 2-4 voor bedrijven in de onmiddellijke nabijheid van reeds bestaande bedrijven op een KMO-zone of gelegen in een woonzone/landelijke woonzone of andere concentratie van bebouwing; categorie 2 tot 4 voor bedrijven in een KMO-zone die wensen uit te breiden in de open ruimte, categorie 1* voor bedrijven geïsoleerd gelegen in de open ruimte.

8. Totaalbeeld gewenste ruimtelijke structuur

RD kaart 17: Gewenste ruimtelijke structuur gemeente Ingelmunster

IV. Selecties

NATUUR EN LANDSCHAP

- lokale ecologische infrastructuur: Izegemwegel, oude spoorwegbedding Ingelmunster-Waregem, natuurreservaat spoorwegdomein, oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke
- Lokale open ruimteverbinding:
 - op de grens met Izegem, een loodrechte as op het kanaal, parallel met de Izegemwegel
 - in het zuiden ter hoogte van de heuvelrug, van oost naar west over de Kortrijkstraat.
- Geselecteerde belangrijke zichten zijn:
 - Zicht van op de heuvelrug naar de Mispelaarbeek en de Mandelvallei o.a. van in de Kweekstraat en van op de Krieke
 - Zicht vanuit de Heirweg-Zuid (ter hoogte van de molen) naar het noorden
 - Zicht naar de Devebeek van in de Krekelstraat.

LANDBOUW

- landbouwgebied met landschappelijke waarde: deln van gave omgeving Mispelaarbeek (aangeduid op kaart), vallei van de Mandel, vallei van de Devebeek, heuvelrug

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR

- Te ontwikkelen binnen de planperiode:
 - Bruinbeekstraat (sociale huurwoningen eventueel gemengd met private woningen/kavels)
 - Oliekouterstraat (sociale woningen eventueel gemengd met private woningen/kavels)
 - Korenbloemstraat
 - Doelstraat noord
 - Doelstraat zuid
 - Bruggestraat west
 - Mandelbeek
 - Gentstraat noord (sociale kavels)
 - Consciencestraat (kavels aan betaalbare prijzen)
 - Koetsstraat
 - spoorwegbedding noord
 - spoorwegbedding zuid
 - Kennedystraat
 - Alle private gronden kunnen in samenspraak met sociale bouwmaatschappijen ook sociale woningen / kavels aanbieden.
- Locaties voor bejaardenwoningen:
 - Nieuwstraat, aansluitend bij bestaande OCMW woningen
 - Oliekouterstraat
- Dichtheden
 - 30 woningen/ha: Site Monument, Site Mokette, Stationsomgeving
 - 25 woningen/ha: Centrum, Izegemstraat, Ringlaan-Bruggestraat
 - 20 – 25 woningen/ha: Oliekouterstraat
 - 20 woningen/ha: Korenbloemstraat, Doelstraat (noord en zuid), Bruggestraat west
 - 17 woningen/ha: andere gebieden
- Te ontwikkelen voor wonen na de planperiode en bij aantoonbare behoefte (reservegebieden):
 - Ringlaan-Bruggestraat
 - Izegemstraat
- Stedelijke voorzieningen
 - site Monument (sociale mix)
 - Site Mokette – lokaal te ontwikkelen

ECONOMISCHE STRUCTUUR

- Ambachtelijke woon-werkenclave: Ezelshoek
- LO-zone: zone direct aansluitend ten westen van Deefakker (+/- 2 ha), uitbreiding Ringzone (+/- 2000 m²).
- Beperkte zone voor handel en diensten: aansluitend aan uitbreiding bij Ringzone, aan rotonde N50/Meulebekestraat en in de spie tussen de Kortrijkstraat en N50 in het zuiden van de gemeente.

Suggestie naar het Vlaamse Gewest:

- Inrichting regionaal bedrijventerrein type II Zandberg (geselecteerd door Vlaamse Gewest): ten westen van de Groenstraat wordt deze zone best voorbehouden voor herlocalisatie van grootschalige bedrijven uit de gemeente; ten oosten van de Groenstraat voor kleinere, lokale bedrijven.
- Specifiek bedrijventerrein voor grootschalige bedrijven met veel grondbehoefte en uitbreiding reeds gevestigde bedrijven op Deefakker: ten oosten van Deefakker (+/- 5 ha), direct aansluitend bij het bestaande bedrijventerrein Deefakker.

RECREATIEVE EN CULTURELE STRUCTUUR

- speelbos: zone begrepen tussen kanaal, Vlaswijk en Ring
- bouwwij recreatiegebied met nabestemming landbouwzone: voetbalterreinen ten oosten van de Ring
- lokaal recreatief knooppunt: Aviflora
- merkwaardig gebouw: vast te stellen aan de hand van criteria

VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR

Gemotoriseerd verkeer

- Lokale weg I: Izegemstraat, deel Weststraat (vanaf Izegem tot kruispunt 11Juli Singel)
- Lokale weg II: Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat, 11Juli Singel, deel van de Oostrozebekestraat (vanaf de aansluiting met de N382 tot Oostrozebeke), deel van de Gentstraat (tussen de Kortrijkstraat en de N50), Roeselarestraat
- Lokale weg III: alle overblijvende wegen

Fietsverkeer

- Hoofdroute fietsverkeer: fietsweg aan de zuidkant van het kanaal Roeselare-Leie
- Bovenlokale route fietsverkeer: as N50-N50d (Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat), N399 (Meulebekestraat tot aan de Bruggestraat), Gentstraat vanaf de Kortrijkstraat tot aan de N357 en via N357 naar Oostrozebeke, Roeselarestraat

Deze 2 voorgaande selecties liggen vast via het provinciaal fietsroutenetwerk.

- Lokale route fietsverkeer: Ring, Weststraat-Gravinnestraat-Oostrozebekestraat, 11 Juli Singel, Doelstraat, Gistelstraat, Naaipanderstraat, Klaprozenstraat-Oliekouterstraat-Beukendreef, Izegemstraat tussen grens Izegem en Kortrijkstraat, Rozestraat-Spoorwegstraat, Heirweg-Zuid, Keirselaarstraat-Kweekstraat, Kanaalstraat-Nijverheidsstraat (via fiets- en voetgangersbrug over kanaal).

V. Maatregelen en acties

Om de gewenste ruimtelijke structuur ook in werkelijkheid waar te kunnen maken, moeten concrete maatregelen uitgewerkt worden. Bovendien heeft het ruimtelijk structuurplan geen enkele juridische kracht t.o.v. de burger. Dit betekent dat het al dan niet verlenen van een bouwvergunning niet rechtstreeks kan gekoppeld worden aan de uitspraken in het structuurplan. Daarom is het nodig juridische instrumenten (verordeningen, uitvoeringsplannen, ...) op te maken, die het mogelijk maken een vergunningbeleid te voeren dat kadert in de gewenste ruimtelijke structuur.

Dit hoofdstuk omvat enkele maatregelen en acties waarbij de gemeente zelf initiatief neemt, uitgesplitst naar gebiedsgerichte maatregelen en maatregelen per deelstructuur. Wanneer het initiatief moet overgelaten worden aan een hoger niveau (o.w.v. het subsidiariteitsprincipe) is een suggestie naar desbetreffend niveau neergeschreven.

Verhouding met het regionaalstedelijk gebied Roeselare

Voor die gebieden waarvoor het Vlaamse Gewest een actie voorziet, moeten de elementen uit het GRS die hiermee interfereren als een suggestie gezien worden naar het Vlaamse Gewest.

Deze elementen/acties staan in volgend hoofdstuk nog niet als suggestie vermeld omdat de acties van het Vlaamse Gewest nog niet volledig gekend zijn.

1. Gebiedsgerichte / geïntegreerde maatregelen en acties

Voor maatregelen die via het subsidiariteitsprincipe toegekend zijn aan de provincie of het Vlaamse Gewest, kan de gemeente zelf initiatief nemen, wanneer blijkt dat de hogere overheden op dit vlak geen actie ondernemen.

- Opmaak masterplan Dorpskern en zonodig vertalen in een RUP
- Opmaak masterplan stationsomgeving en zonodig vertalen in een RUP
- Opmaak GRUP Kortrijkstraat zuid: het GRUP moet de bestemming van een parkeerzone tussen Ringlaan en Kortrijkstraat in een groene omgeving vastleggen, de realisatie van een beperkte dienstzone/handelszone mogelijk maken en een verfraaiing van het zicht vanop het openbaar domein mogelijk maken via eventueel een gemeenschappelijke groeninrichting. Belangrijke aandacht moet uitgaan naar het visualiseren van een aangepast snelheidsregime (creëren van een poorteffect). Het RUP doet ook uitspraken over het kleinhandelslint langsheen de Kortrijkstraat en de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven op het bedrijventerrein Kortrijkstraat, wanneer deze willen uitbreiden buiten de geëigende zone.
- Opmaak GRUP Oostrozebekestraat: het GRUP moet de dynamiek die momenteel plaats vindt langsheen deze gewestweg laten bestendigen, zonder dat de ruimtelijke draagkracht hiertoe overschreden wordt. Ontwikkelingsmogelijkheden voor de uiteenlopende functies worden vastgesteld.

Suggestie naar de hogere overheid

- Er worden uitspraken gevraagd en deze dienen in een RUP gegoten voor wat betreft de zone tussen Oostrozebekestraat-Weststraat en Izegemstraat-Gentstraat. Uitspraken gaan over volgende aspecten:
 - ontwikkelingsmogelijkheden ambachtelijke zones en grootschalige bedrijven,
 - uitbouw samenhangende groene gordel met waterinfrastructuur als ruggengraat,
 - inrichtingsplan en beheersmaatregelen Mandel (oevers en directe omgeving),
 - beheer en ontwikkeling kasteel en natuureservaat (randstedelijk groengebied Mandelhoek),
 - ontwikkeling speelbos,
 - toeristisch-recreatieve mogelijkheden langsheen kanaal,
 - ontwikkelingsmogelijkheden zonevreemde elementen (woningen, leegkomende landbouwzetels, ...).

Het RUP wordt opgemaakt in samenspraak met de bevoegde hogere overheden (ARP, provincie, AMINAL, Afdeling Bos en Groen, W&Z,...).

2. Maatregelen per deelstructuur

2.1 Natuur en landschap

Ondersteunende maatregelen en acties:

- Bij de opmaak van GRUP's zal rekening gehouden worden met de acties, destijds voorgesteld in het GNOP.
- Ontwikkeling inbreidingsgebieden Koetsstraat, Spoorwegbedding noord en Spoorwegbedding zuid met respect en inkleding van de oude spoorwegbedding naar Waregem, gericht op de realisatie van een groene corridor. Deze corridor is over bijna zijn volledige lengte gelegen in een BPA. Bij de herziening van BPA Heirweg zuid (waarin binnengebied Koetsstraat) en BPA Gentstraat-zuid (waarin spoorwegbedding noord en spoorwegbedding zuid) zal hier rekening mee gehouden worden.
- Extra subsidies voor de aanplant van kleine landschapselementen op privé-tuinen gelegen in de lintbebouwing Doelstraat - Naaipanderstraat.
- Aanplant buffer rond het te ontwikkelen bedrijventerrein Zandberg met aandacht voor rustplaatsen voor dieren.
- In RUP's, al dan niet geïntegreerd met RUP zonevreemde constructies; worden voorschriften opgelegd inzake materiaal- en kleurkeuze, vormgeving en beplanting.
- Goede waterhuishouding als voorwaarde bij bouwaanvragen.

- Beplanten van de oude spoorwegbedding Anzegem-Meulebeke en beplanting aanbrengen rond het gemeentelijk containerpark als voorbeeldfunctie.
- Aanpassen subsidiereglement kleine landschapselementen, waarbij extra subsidies verleend worden in het kader van het uitvoeren van een bedrijfsinrichtingsplan in landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde + subsidies voor opstellen bedrijfsinrichtingsplan in deze zones.

2.2 Landbouw

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:

- Afbakenen landbouwgebied met landschappelijke waarde: ontwikkelingsperspectieven voor de aanwezige functies worden vastgelegd. Bouwvrije en serrevrije zones worden afgebakend, om de grondgebonden landbouw maximaal te ondersteunen.
- Afbakenen heuvelrug
- Ontwikkelingsperspectieven van landbouwbedrijfsgebouwen vertalen in RUP's.
Het betreft landbouwbedrijfsgebouwen die hun functie verloren hebben (ook bv. asten, oude molens, leegkomende landbouwbedrijfszetels). Dit kan gebiedsdekkend of individueel per bedrijf gebeuren.

Ondersteunende maatregelen en acties:

- Opstellen verordening tot verplichting opmaak bedrijfsinrichtingsplan voor landbouwbedrijven gelegen in de omgeving van de Devebeek of in de gave omgeving Mispelaarbeek die wensen uit te breiden of functiewijzigingen toe te passen.

2.3 Woon- en leefstructuur

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:

- Opmaak BPA/GRUP (BPA/GRUP Molenhoek) voor de ontwikkeling van een strategische locatie voor een stedelijk woonproject op de site van NV Monument: Dit GRUP zal concrete invulling dienen te geven aan de principes zoals bepaald binnen het gewestelijk RUP. Indien de opmaak van een gewestelijk RUP op zich laat wachten, is overeengekomen met het Vlaamse Gewest dat in overleg met de opmaak van een gemeentelijk RUP/BPA kan gestart worden. Een aantal elementen pleiten hoe dan ook voor een snelle aanpak:
 - consensus binnen de studie tot afbakening RSGR
 - huidige bereidheid tot herlocaliseren van NV Monument naar Zandberg
 Het woonproject kan best de Mandel (groene vinger) integreren en niet als achterkant doen ervaren. Een groene herbestemming van het stukje ambachtelijke zone ten zuiden van de Mandel dient mee in het GRUP opgenomen.
Het RUP/BPA Molenhoek wordt parallel opgemaakt met RUP/BPA Zandberg, indien hiermee de herlocalisatie van Monument naar de site Zandberg gepaard gaat. De opmaak gebeurt in overleg met het Vlaamse Gewest.
- Opmaak GRUP "Mokette": het betreft een lokaal project voor stedelijk wonen / stedelijke voorzieningen gericht op de aanwezigheid van het kanaal.
- 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.
- Ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen vertalen in RUP's: het betreft al dan niet een gebiedsdekkend RUP waarin de ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen worden aangegeven.

Ondersteunende maatregelen en acties:

- Ontwikkelen van een geïntegreerd huisvestingsbeleid (zowel op sociaal als technisch vlak).
Dit omhelst eveneens het verderzetten van het sinds 2005 uitgestippeld beleid met het uitwerken van een sanerings- en renovatiepremie, het heffen van een belasting op leegstand, verkrotting en verwaarlozing.

2.4 Bedrijvigheid

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:

- Opmaak BPA Deltracon: Dit BPA moet de uitbreiding van het gedeeltelijk zonevreed bedrijf Deltracon mogelijk maken. De realisatie van een speelbos net ten noorden van Deltracon wordt mee in het plan opgenomen. Dit BPA is momenteel in opmaak.
- Opmaak BPA/GRUP Zandberg: Indien een Gemeentelijk RUP wordt opgemaakt voor Zandberg is dit louter een verfijning van de bestemmingen uit het gewestelijk RUP voor het specifiek bedrijventerrein Zandberg (eveneens nog op te maken). Indien dit gewestelijk RUP op zich laat wachten, is overeen gekomen met het Vlaamse Gewest dat de gemeente in overleg kan starten met de opmaak van een BPA/GRUP. Een aantal elementen pleiten immers voor een snelle aanpak:
 - de dringendheid om het bedrijventerrein te ontwikkelen aangezien een aantal bestaande bedrijven uitbreidingsbehoefte hebben, dit ter plaatse niet kunnen en bereid zijn te herlocaliseren,
 - de bestemming "zone voor lokale ontwikkeling" ligt reeds vast via het gewestplan,
 - via het afbakeningsproces is reeds een consensus bereikt over het omzetten van de LO-zone naar regionaal bedrijventerrein type II,
 - met AWV is reeds consensus bereikt over de aanleg van een rotonde op de N50d,Het BPA/RUP wordt, indien opgemaakt, parallel en synchroon aan RUP/BPA Molenhoek opgemaakt. De opmaak gebeurt in samenspraak met het Vlaamse Gewest.
- Opmaak GRUP Ezelshoek: het RUP moet milieutechnische uitbreidingen voor er reeds gevestigde bedrijven mogelijk maken. Een regelgeving omtrent mogelijke verweving van bedrijvigheid en wonen wordt uitgewerkt.
- Opmaak GRUP Gentstraat Zuid: het RUP moet toelaten dat het veebedrijf gevestigd op de ambachtelijke zone zich verder kan blijven ontwikkelen, en dat de vestiging van een nieuw ambachtelijk bedrijf uitgesloten is (= omzetting KMO-zone naar agrarisch gebied).
- Opmaak GRUP lokaal bedrijventerrein Ringzone uitbreiding: het RUP is een uitbreiding met +/- 2000 m² van het ambachtelijk bedrijventerrein Ringzone.
- Opmaak GRUP Deefakker west: het RUP moet de vestiging van lokale, niet hinderlijke bedrijven mogelijk maken hetzij op korte, hetzij op lange termijn. De beslissing naar tijdstip gebeurt in samenspraak met het Vlaamse Gewest en hangt af van de ontwikkeling van Zandberg al dan niet volledig voor lokale bedrijvigheid.
- GRUP zonevreedde bedrijven: al dan niet gebiedsdekkend RUP voor de ontwikkelingsperspectieven van zonevreedde bedrijven.

Ondersteunende maatregelen en acties:

- Uitwerken van een winkelpremie: het betreft een premie bij verbouwing, renovatie en nieuwbouw van winkelpanden gelegen in de centrumstraten, nl. op de as Bruggestraat-Stationstraat-Stationsplein-Kortrijkstraat, Gravinestraat-Weststraat-Oostrozebekestraat. Ook voor het toegankelijk maken van de winkels voor rolstoelgebruikers wordt een premie toegekend.
- Uitwerken van verplichting omtrent aanleg van buffers (groenbuffers en waterbuffers) bij uitbreiding van bestaande bedrijvigheid (ev. op te nemen bij bouwvergunningen). Kwalitatieve afwerking van de bedrijvigheid naar de open ruimte toe is noodzakelijk evenals zorgen voor een goede waterberging.
- Kwaliteitseisen stellen bij de uitbouw van nieuwe bedrijventerreinen: externe kwaliteitszorg door het creëren van een kwalitatief beeld in het landschap, interne kwaliteitszorg door aandacht te hebben voor de architectuur van het openbaar domein en de architectuur en het duurzaam karakter van de bedrijven.

Suggestie naar de hogere overheid:

- Opmaak gewestelijk RUP voor specifiek regionaal bedrijventerrein (Deefakker oost): het betreft een RUP dat de uitbreiding van bestaande regionale bedrijven op Deefakker moet mogelijk maken en tegelijkertijd de vestiging van bedrijven met een grote grondbehoefte (stapelruimte, weinig bebouwing) aansluitend op de uitbreiding van de regionale bedrijven, mogelijk maakt. Het RUP wordt best in samenhang met de opwaardering van de Oude Devebeek en de sanering van het Mandescircuit bekeken.

2.5 Recreatie

Maatregelen en acties op te nemen in GRUP's:

- Opmaak GRUP voor bevestiging van de voetbalterreinen ten oosten van de Ring: de voetbalterreinen ten oosten van de Ring worden bevestigd als bouwvrij recreatiegebied en krijgen als nabestemming zone voor landbouw.

Ondersteunende maatregelen en acties:

- Opmaak toeristische visie rond het kanaal: de visie moet de toeristische mogelijkheden die binnen de mogelijkheden van het kanaal vallen, vaststellen. In uitvoering van deze visie kunnen verschillende RUP's opgemaakt worden.
- Opmaak inventaris trage wegen
- Selectie merkwaardige gebouwen of sites met specifieke erfgoedwaarde bij de opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen voor het betreffende gebied.

2.6 Verkeer en vervoer

Ondersteunende maatregelen en acties:

Maatregelen die doortocht doorheen centrum bemoeilijken:

- De omgeving van de markt van Ingelmunster omvormen tot een aangenaam voetgangersgebied - zone 30 voor autoverkeer.
- Opmaak bedrijfssignalisatieplan
- Tonnagebeperving: momenteel is er op de invalswegen naar het centrum van Ingelmunster sinds half 2002 een tonnagebeperving van 7,5 ton opgelegd. In principe kan al het doorgaand (zwaar) verkeer volledig rond het centrum afgewikkeld worden via het secundaire wegennet naar de hoofd- en primaire wegen. De ervaring toont nu reeds aan dat dit een gunstige invloed gehad heeft op de doorgang van zwaar verkeer door het centrum.
- Aanleg rotonde t.h.v. Aviflora. Dit laat toe dat verkeer van en naar het nog aan te leggen bedrijventerrein Zandberg probleemloos alle richtingen uit kan (Brugge en Kortrijk) zonder woonstraten te belasten en zonder het centrum te doorkruisen.
- Het probleem van het ambachtelijk terrein Ringzone, dat nu verplicht richting Brugge dient uit te rijden wanneer het op de Ring N50 uitkomt en dat zich via het centrum (N50d) terug in de richting Kortrijk begeeft, gezien het op de N50 geen mogelijkheid heeft om te keren, wordt opgelost bij de aanleg van een rotonde.
- Realisatie van poorteffect en verkeersremmende maatregelen langsheen de Izegemstraat.

Andere ondersteunende maatregelen:

- Opleggen verplichtingen bij ontwikkelen van nieuwe woonwijken en bedrijvencentra (streven naar 1 ontsluiting, zone 30 afdwingen via inrichting, verplichtingen opleggen naar waterbeheer).
- Herinrichten stationsomgeving i.s.m. NMBS
- Aanpassen fietsvoorzieningen langsheen de N50d, Weststraat, Gentstraat en 11 Juli Singel
- Beveiligen oversteek kruispunten N50d-N399, N50d-Weststraat, N50d-Izegemstraat, Weststraat-11 Juli Singel.
- Uitbouw fiets- en voetgangersdoorsteek in en tussen de woonwijken
- Inventarisatie trage wegen/ buurtwegen en het voeren van een onderzoek naar buurtwegen met een verbindend of recreatief karakter.
- Inrichting Weststraat-Gentstraat.
- Herinrichten kruispunt N50 met N50d (rotonde) door AWV.

Suggestie naar de hogere overheid:

Bij de herinrichting van de N357 – traject Oostrozebekestraat - wel degelijk rekening houden met de aanwezige functies. De herinrichting zodanig aanpakken dat de leefbaarheid in het woonlint gegarandeerd blijft

(snelheidsremmers, veilige oversteekmogelijkheden vooral in de nabijheid van de school, groen in het straatbeeld, kwalitatieve kleinschalige bestrating, veilige fietsvoorzieningen, ...).

VI. TABEL: Ontwikkelingsperspectieven zonevreemde woningen en landbouwbedrijven

<u>Functie</u>	<u>Gebied</u>	<u>Ontwikkelingsperspectief</u>
Wonen (zonevreemd)		
Bestaande woningen	Landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde	Woonzone - Cfr. Open ruimtegebieden Landelijke woonzone - Cfr. Open ruimtegebieden Verspreide woningen - Instandhouden* - Verbouwen* - Herbouwen* - Beperkt uitbreiden* * = volgens geldende wetgeving zonevreemde woningen
	Overige open ruimte gebieden	Woonzone - Instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken - Verbouwen - Herbouwen - Uitbreiden (ruim) - Bijgebouwen - Geen beperking naar verschijningsvorm Landelijke woonzone - Instandhoudings-, onderhouds- en afbraakwerken* - Verbouwen* - Herbouwen* - Uitbreiden* * = volgens geldende wetgeving zonevreemde woningen - Geen beperking naar verschijningsvorm - Bijgebouwen (ev.) Verspreide woningen - Instandhouden* - Verbouwen* - Herbouwen* - Beperkt uitbreiden* * = volgens geldende wetgeving zonevreemde woningen - Geen beperking naar verschijningsvorm
Nieuwe woningen	Alle open ruimtegebieden	- toegelaten binnen juridische bestemmingen ²⁴
Functiewijziging van bestaande residentiële woningen	Alle open ruimtegebieden	Woonzone - Gedeeltelijke functiewijzigingen mogelijk Landelijke woonzone - Gedeeltelijke functiewijziging (ev.), wonen blijft hoofdbestemming Verspreide woningen - Volgens geldende wetgeving zonevreemde woningen

²⁴ Hiermee wordt bedoeld de woongebieden conform het gewestplan en de goedgekeurde niet vervallen verkavelingen, aangevuld met toegelaten zones binnen een goedgekeurd uitvoeringsplan.

Landbouwbedrijvigheid		
Bestaande landbouwbedrijven	Alle open ruimtegebieden	– Uitbreiding toegelaten
	Gave omgeving Mispelaerbeek	– Uitbreiding met extra aandacht voor landschappelijke inkleding, zichten, ...
Nieuwe landbouwbedrijven	Landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde	– Niet toegelaten (moeten bestaande zetel overnemen en enkel voor grondgebonden activiteit) – serres: niet toegelaten
	Overige open ruimtegebieden	– Toegelaten
Omschakeling naar serrebedrijven	Landbouwgebied met specifieke landschappelijke waarde	– Niet toegelaten
	Overige open ruimtegebieden	– Toegelaten

Voor de ontwikkelingsperspectieven van zonevreemde woningen wordt verwezen naar hoofdstuk 3 “Gewenste ontwikkeling van de entiteiten”.