

DEFINITIEVE VERSIE DD 01.07.2009

**GRUP CENTRUM
INGELMUNSTER**

Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Gezien en voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van...17 FEBRUARI 2009

Op bevel,
De secretaris,
ir. Ronse D.

De Burgemeester - Voorzitter,
De Clercq J.P.

Het college van burgemeester en schepenen verklaart dat onderhavig RUP voor eenieder ter inzage heeft gelegen van 3 MAART..... tot 4 MEI 2009

Namens het college
Op bevel,
De secretaris,
ir. Ronse D.

De Burgemeester,
De Clercq J.P.

Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad in zitting van...23 JUNI 2009

Op bevel,
De secretaris,
ir. Ronse D.

De Burgemeester - Voorzitter,
De Clercq J.P.

Verantwoordelijk ruimtelijk planner
Bert Deckmyn

VERANTWOORDING

Titel : Gemeente Ingelmunster
RUP Centrum Ingelmunster

Subtitel : Toelichtingsnota

Projectnummer :

Datum : 01.07.2009

Auteur : Bert Deckmyn

E-mail adres : stedenbouw@demey.be

Gecontroleerd door : ir. Filip Demey

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door : Bert Deckmyn

Paraaf goedgekeurd :

Contact : Studiebureau DEMEY bvba
Beversesteeneg 314
8800 Roeselare
T 051 20 59 41
F 051 24 18 86
M studiebureau@demey.be
W www.demey.be

INHOUD

MEMORIE VAN TOELICHTING

1. OPDRACHT EN DOEL
2. SITUERING VAN HET PLANGEBIED
3. BESTAANDE TOESTAND
4. PLANNINGSCONTEXT
5. JURIDISCHE CONTEXT
6. VISIE EN PLANOPTIES
7. ONTEIGENINGSPLAN
8. DECRETALE BEPALINGEN
9. PLANPROCES
10. BIJLAGEN

VOORSCHRIFTEN

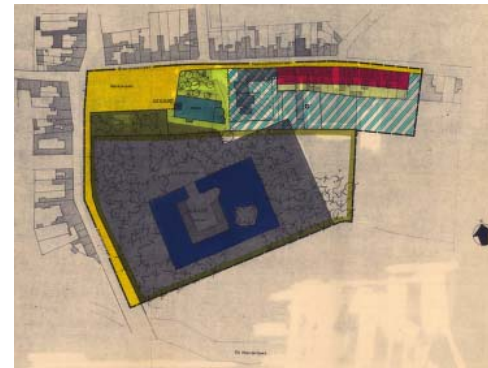
MEMORIE VAN TOELICHTING

1. OPDRACHT EN DOEL

De opmaak van het RUP Centrum heeft tot doel om het bestaande BPA Centrum te vervangen en om de opties uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan omtrent de omgeving van de markt te kunnen realiseren. Het project dorpskernhernieuwing werd ondermeer in uitvoering van het GRS opgestart in 2007. In 2007 werd een architectuurwedstrijd georganiseerd waarbij ondermeer de opties uit het GRS werden opgenomen in de projectdefinitie. Het project van de dorpskernhernieuwing reikt echter verder dan de contour van dit RUP. Aangezien de dorpskernhernieuwing wordt opgevat als een samenhangend geheel zal dit hieronder ook in zijn geheel toegelicht worden.

De algemene doelstellingen voor de herinrichting van de dorpskern kunnen als volgt samengevat worden:

- het creëren van een eigen identiteit en herkenbaarheid voor de dorpskern van Ingelmunster, met respect voor het historisch kader;
- het kwalitatief inrichten van het publiek domein op maat van het dorp Ingelmunster door de belevingswaarde te versterken, aantrekkelijke verblijfsruimtes te creëren en aandacht te besteden aan de beeldkwaliteit van de publieke ruimte;
- de landschappelijk – stedenbouwkundige kwaliteiten versterken: inbrengen van groenstructuren die de leesbaarheid van de openbare ruimte bevorderen: in spelen op het globale omgevingsbeeld en op de reeds aanwezige groenelementen, (zoals het kasteelpark en de kanaalomgeving);
- verhogen van de toeristisch-recreatieve aantrekkingskracht en van de reeds aanwezige dynamiek van het handelsgebeuren in de dorpskern;
- versterken van voetgangers- en fietsnetwerken waarbij verbanden gelegd worden met omliggende functies en openbare ruimtes;
- het “linken” van de ten noorden en ten zuiden van het Kanaal gelegen parochies;
- aandacht besteden aan alle verkeerstechnische aspecten



(parkeren, verkeersafwikkeling, circulatie, snelheden, e.d.);

- aandacht voor communicatie.

Voor de omgeving van het marktplein werden specifiek volgende doelstellingen opgenomen in de projectdefinitie:

- verfraaiing van het publiek domein in al zijn vormen
- creëren van een eigen identiteit en herkenbaarheid voor de dorpskern
- aandacht voor verkeerstechnische aspecten (parkeren, verkeersafwikkeling, circulatie, ed)
- aandacht voor zwakke weggebruiker
- groenere inkleding en integratie met kasteelpark
- aandacht voor decoratieve verlichting (accentverlichting van specifieke gebouwen en straatverlichting) aangepast aan de dorpskern

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.



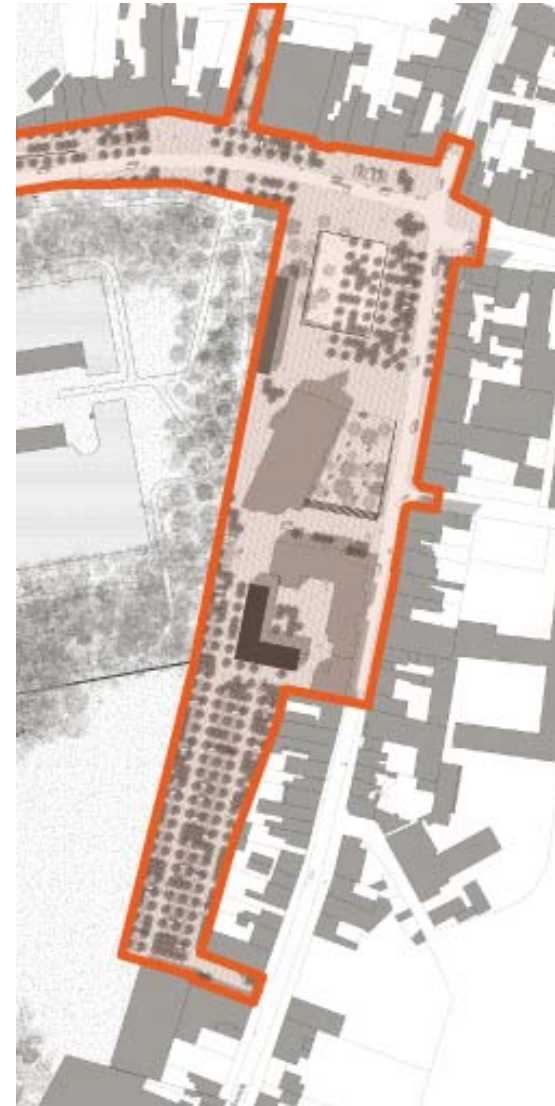
Bron: TV 360 – Bas Smets, visie masterplan, november 2007

De projectgroep 360/Bas Smets/ARA/Omgeving/Ney & Partners werd door het College van Burgemeester en Schepenen op advies van de jury weerhouden als winnaar van de wedstrijd.

De essentie van hun ontwerp bestaat erin dat zij van het centrum van Ingelmunster een duidelijk benoembare plek willen maken:

“In de plaatsloze effenheid van de rasterstad willen wij een duidelijke, benoembare plek maken. Het centrum van Ingelmunster moet aanwijsbaar worden door er een vorm, een begin en een einde aan te geven. We definiëren een vlak, een ‘dienblad’ dat in zijn positie alles – context en burger - plaats geeft: iets staat op het vlak of ernaast, er dichtbij of veraf. Het staat erboven of eronder, het kijkt erop uit of keert er zich van weg. Je komt erop toe of treedt er buiten...”

De keuze voor het platform als formeel element in de centrumvorming voor Ingelmunster is primair en strategisch. Alle verdere uitwerkingen en detailleringen van dit platform – van groen aanplantingen tot en met hulpstructuren die het platform over de vallei tillen - staan ten dienste van het globale van dit primaire element, en zijn dus per definitie secundair: wijzigbaar, onderhandelbaar, te ontwikkelen samen met de opdrachtgever en in functie van steeds gedetailleerdere randvoorwaarden. Bij deze verdere uitwerking zal elke ingreep blijvend afgetoetst worden aan het beeld van het gehele platform.”



Bron: TV 360 – Bas Smets, visie deelgebied marktplein masterplan, november 2007

Deze visie uit de wedstrijd werd intussen verder verfijnd. In mei 2009 werd voor de omgeving van de markt een tussentijds ontwerp besproken. De krachtlijnen uit het wedstrijdontwerp zijn nog steeds aanwezig.

- Het platform dat loopt van markt tot stationsomgeving en zorgt voor de integratie van markt, kasteelpark, kanaalomgeving en stationsomgeving;
- Het gemeentepark dat op heden als een onbestemde zone gelegen is tussen de markt en het kasteelpark krijgt een nieuwe invulling die zorgt voor een ruimtelijke link tussen beide zones. Door op het nieuwe platform langs de kant van de markt de toegangen naar kasteelpark te benadrukken (ondermeer door een luifelconstructie) wordt het kasteelpark meer in de dorpskern betrokken;
- Het waar mogelijk herstellen van de oude kasteelmuur kan er voor zorgen dat het kasteelpark sterker in het straatbeeld aanwezig is. Door deze muur opnieuw op te richten kan de aantrekkingskracht van wat verborgen ligt achter deze muur verhoogd worden en door middel van wel gekozen openingen in deze muur (o.a. de toegangspoorten) kan het kasteel toch zichtbaar gemaakt worden vanaf de markt;
- De zone tussen de markt en het gemeentehuis die op heden niet echt bestemd is vormt momenteel eerder een afscheiding tussen de twee zones. Door het verhoogde plateau dat tussen deze zones is gelegen te verlagen naar het oorspronkelijke niveau wordt de link tussen beide sterker. Er wordt een groot plein (platform) gecreëerd waarop de verschillende elementen (kerk, ommegang, kapel, gemeentehuis, groen, waterpartij,..) staan ingeplant, eerder dan allemaal verschillende zones zoals in de bestaande toestand.
- Het parkeren op het marktplein wordt teruggedrongen. Toch wordt nog een beperkt aantal parkeerplaatsen behouden om het commerciële karakter van het marktplein niet te ondermijnen.

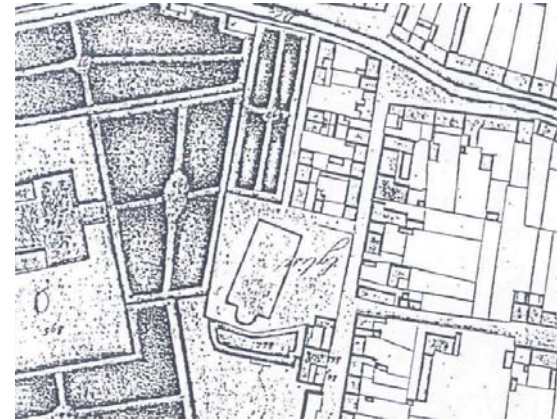
ONTWERPVOORSTEL



Bron: TV 360 – Bas Smets, voorontwerp omgeving markt, mei 2009.

Tijdens het ontwerpproces komen ook een aantal nieuwe elementen naar boven:

- Zo blijkt na historisch onderzoek (ism Onroerend Erfgoed) dat het gemeentepark vroeger een afzonderlijke tuinzone binnen het kasteelpark was. Het is de bedoeling van het projectteam om dit specifieke element mee te nemen in het ontwerp en in de aanleg van deze zone een verwijzing te maken naar dit historisch gegeven.
- Uit dit onderzoek is ook gebleken dat de huidige perceelsgrens niet samenvalt met de vroegere locatie van de kasteelmuur. Indien mogelijk zal gestreefd worden om deze muur opnieuw op te richten zoveel mogelijk op de vroegere locatie.
- De ontsluiting van de nieuwe parking achter het gemeentehuis was in het wedstrijdontwerp voorzien ter hoogte van de uitweg die voorzien was in het BPA Centrum. Tijdens het ontwerpen werd geopteerd om deze ontsluiting te verschuiven naar het westen en dit om volgende redenen:
 - Het is, in overeenstemming met de visie uit de wedstrijd, de bedoeling dat de toegangsweg tot de parking deel uitmaakt van en het begin aankondigt van het stedelijke platform uit het masterplan. Hoe dichter deze toegang naar de markt en het jeugd- en ontmoetingscentrum in de Bollewerpstraat gelegen is, des te beter het stedelijk platform waarneembaar zal zijn als geheel. Zoals hoger beschreven is het ook de bedoeling om het platform op een uniforme manier in te richten als verblijfsgebied, dit om het openbaar domein duidelijk leesbaar te maken voor de weggebruikers.
 - De ontsluiting van de parking combineren met vrachtverkeer naar de aanpalende loods die momenteel gebruik maakt van de uitweg die voorzien was in het BPA Centrum, wordt best vermeden, zoniet zal dit aanleiding geven tot conflicten. Beide samen zijn niet



Bron: Kadasteratlas 1845

mogelijk. Ofwel wordt dit de uitweg voor het bedrijf ofwel wordt dit de ontsluiting voor de parking, maar dan kan de loods niet langer gebruikt worden. Een gezamenlijke ontsluiting voor de parking en het bestaande bedrijf strookt ook niet met de visie die in het vorige punt wordt beschreven.

- Door de nieuwe bijkomende uitweg wordt een bouwblok gecreëerd dat gelegen is tussen de nieuwe uitweg en de voorziene uitweg in het BPA Centrum. Dit bouwblok heeft een goede oriëntatie/oppervlakte om hier op termijn een autonoom stedelijk woonproject onder te brengen. Door de mogelijkheid te bieden om de wanden langs de nieuwe uitweg en de wand naar de voorziene uitweg uit het BPA af te werken en hier volwaardige gevels in plaats van gesloten gevels van te maken, kan een meerwaarde gecreëerd worden.
- Het woonblok langs de Oostrozebekestraat moet op termijn een volwaardige centruminvulling kunnen krijgen. Door in de voorschriften op te nemen dat zowel de kant naar de Oostrozebekestraat als de kant naar de nieuw aan te leggen parking moeten opgevat worden als volwaardige gevels is er niet langer sprake van een voorkant en een achterkant. De nieuw aan te leggen parking wordt op deze manier ook niet opgevat als een achterkant en verscholen achter het bouwblok, maar maakt volwaardig deel uit van het centrumgebied. Deze opties sluiten ook aan bij de visie uit Canal-link waarbij vanaf de nieuwe parking tot aan de site Monument (momenteel bestemd als stedelijk woongebied in gewestelijk RUP Afbakening RSGR) een nieuwe woonontwikkeling wordt voorzien.
- De voorziene ontsluiting en de bestaande bebouwing die gelegen zijn in woongebied volgens het gewestplan kunnen mogelijk omgevormd worden tot een stedelijk woonproject. De huidige ontsluiting kan zo mogelijk ingericht worden als woonerf zodat de mogelijkheden voor een kwalitatieve woonontwikkeling optimaal kunnen benut worden. Het woonerf kan dan

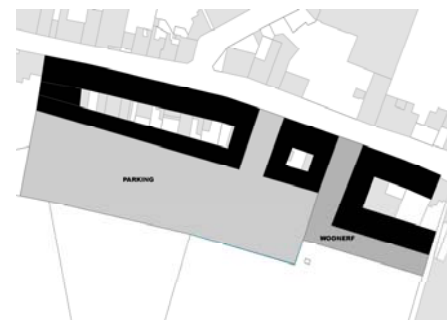


Bron: De Kanaalstad, over het gewone, het buitengewone en het andere (Provincie West-Vlaanderen, 2006)

verder aansluiten op de mogelijk toekomstige ontwikkeling van de zone uit het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan.

- Het is evenwel niet de bedoeling om in dit RUP vast te leggen wat mag/kan op de aanpalende percelen die buiten de contour van het RUP gelegen zijn, doch de potenties voor stedelijke verdichting die zich hier aanbieden moeten in een ruimer kader bekeken worden.
- Dat er langs de Oostrozebekestraat op twee in plaats van op één plaats wordt doorsneden zorgt ervoor dat van op de Oostrozebekestraat meer doorzichten zijn naar de nieuwe gemeenteparking, naar de Mandelvallei en naar de eventuele toekomstige woonontwikkeling. Deze doorzichten worden geenszins als ongunstig ervaren, integendeel, ze kunnen er alleen maar toe bijdragen dat de Mandelvallei en Kasteelpark meer zichtbaar worden van in de centrumstraten van de gemeente.

- De grote grasvlakte op het markplein uit het wedstrijdontwerp werd naar aanleiding van de opmerkingen op de bevolkingsvergadering niet weerhouden. Anderzijds zal rond de bestaande bomen in het gemeentepark een onverharde zone aangelegd worden. In plaats van een grasvlakte kwam de vraag om een waterpartij te voorzien. Bijgevolg is het projectteam momenteel aan het onderzoeken hoe de voorziene luifel, de bestaande bomen, de waterpartij en hoofdtoegang tot het kasteelpark kunnen geïntegreerd worden in de zone van het huidige gemeentepark, rekening houdend met het historische karakter van deze zone.



Beeld: mogelijke woonontwikkeling/ woonerf

Het spreekt voor zich dat het ontwerp onderzoek nog niet voltooid is en de hierboven besproken elementen nog voor wijziging vatbaar zijn. Anderzijds werd reeds vroeg in het proces opgemerkt dat het huidige BPA Centrum moest herzien worden om deze toekomstige ontwikkelingen mogelijk te maken. Bijgevolg is het de bedoeling dat in dit RUP de krachtlijnen en ruimtelijke opties voor een kwalitatieve dorpskernhernieuwing worden vastgelegd in stedenbouwkundige voorschriften.

2. SITUERING VAN HET PLANGEBIED

Het voorliggend RUP is gelegen in het centrum van de gemeente Ingelmunster. Het RUP is een herziening van het bestaande BPA Centrum, en behoudt de grenzen van dit BPA.

Het plangebied bevat de Markt en de kerk met omgeving, een deel van het parkgebied, de parking achter het gemeentehuis en een deel bebouwing langs de Gravinnestraat en Oostrozebekestraat.
totaal 5 ha 98 a 69 ca.

Het plan wordt in noordelijke richting begrensd door de Gravinnestraat en Oostrozebekestraat, in westelijke richting door de Stationsstraat. In Zuidelijke richting loopt de grens van het RUP door het kasteelpark, in oostelijke richting loopt de grens samen met de openbare parking achter het gemeentehuis.



3. BESTAANDE TOESTAND

3.1 Binnen het plangebied

Volgende belangrijke onderdelen maken deel uit van het plangebied:

- **De Markt**

De Markt is nu bijna volledig bestemd als parking. Op de parking zijn momenteel ongeveer 97 parkeerplaatsen (Binnen het totale plangebied zijn dat er ongeveer 250). De Markt ligt op de kruising van de twee belangrijkste wegen die het plangebied begrenzen: de Stationsstraat en de Gravinnestraat/ Oostrozebekestraat. De Markt grenst aan het Kasteelpark. Tussen de Markt en de muur van het kasteelpark ligt een groene overgangszone. Deze zone was vroeger een afgesloten tuinzone binnen het kastelpark. De kerk maakt de vierde gevel van het Marktpllein.



- **De kerk met omgeving**

De kerk en haar toren zijn beide beschermd. Rond de kerk is er een ommegang. De kerk grenst in zuidelijke richting aan het Kasteelpark. Tussen de kerk en de Gravinnestraat ligt een kleine groene zone die enkele monumenten (kapel, standbeeld) huisvest.

De kerk grenst in oostelijke richting aan de parking voor het gemeentehuis.



- **Gemeentehuis en bijhorende diensten**

Het gemeentehuis staat ingeplant langs de Oostrozebekestraat, er naast liggen de diensten van het OCMW. Tussen de kerk en het gemeentehuis ligt een beperkte parking. Deze parking geeft toegang tot de grote parking die zich ten oosten van het gemeentehuis situeert.



- **Parking achter het gemeentehuis**

De parking wordt begrensd door de restanten van de muur van het kasteelpark en door de bebouwing langs de Oostrozebekestraat. De meeste woningen hebben een secundaire ingang langs de parking, enkele handelszaken hebben dit ook. De parking wordt in oostelijke richting begrensd door de terreinen van brouwerij Van Honsebrouck.



- **Deel van het Kasteelpark**

Het kasteel met grachtengordel en een deel van het parkgebied maken ook deel uit van het plangebied. Aan de rand van het park bevindt zich een conciërgewoning langs de Stationsstraat. Het betreft een historisch gegroeid parkgebied met grote waarde. Het is tevens beschermd.



- **Bebouwing langs de Oostrozebekestraat**

Het betreft historisch gegroeide bebouwing die zich langs de Oostrozebekestraat bevindt. Het zijn vooral gebouwen met twee bouwlagen en een hellend dak onder 35 °. Enkele woningen zijn bestemd als handelspand of kantoorfunctie, zeker wat de gelijkvloerse verdieping betreft. De hoofdfunctie van deze zone is wonen.



3.2 De randen van het plangebied

De randen van het plangebied worden in hoofdzaak bepaald door de Stationsstraat, de Gravinnestraat, de Oostrozebekestraat en het Kasteelpark

- **De Stationsstraat**

De Stationsstraat is de historische hoofdweg van de gemeente Ingelmunster. De Stationsstraat (N50d) verbindt de omgeving van de Markt met de omgeving van het Station die zich aan de overkant van het kanaal bevindt. Deze hoofdweg heeft in tussen een meer lokaal karakter gekregen door de aanleg van de Ring. Toch blijft dit op de schaal van Ingelmunster een van de hoofdwegen.

De bebouwing langs de Stationsstraat maakt de 'gevel' van de Markt. De gebouwen bevatten in hoofdzaak commerciële functies op de begane grond en appartementen erboven.



- **De Gravinnestraat - Oostrozebekestraat**

De Gravinnestraat/Oostrozebekestraat is eveneens een van de belangrijke hoofdwegen voor de gemeente. Ze verbindt het centrum met de N50 (ringweg) en het is de ontsluitingsweg richting Wielsbeke (N357).

De bebouwing langs de Gravinnestraat/Oostrozebekestraat maakt tevens een 'gevel' voor de Markt. De gebouwen bevatten in hoofdzaak commerciële functies op de begane grond en appartementen erboven.



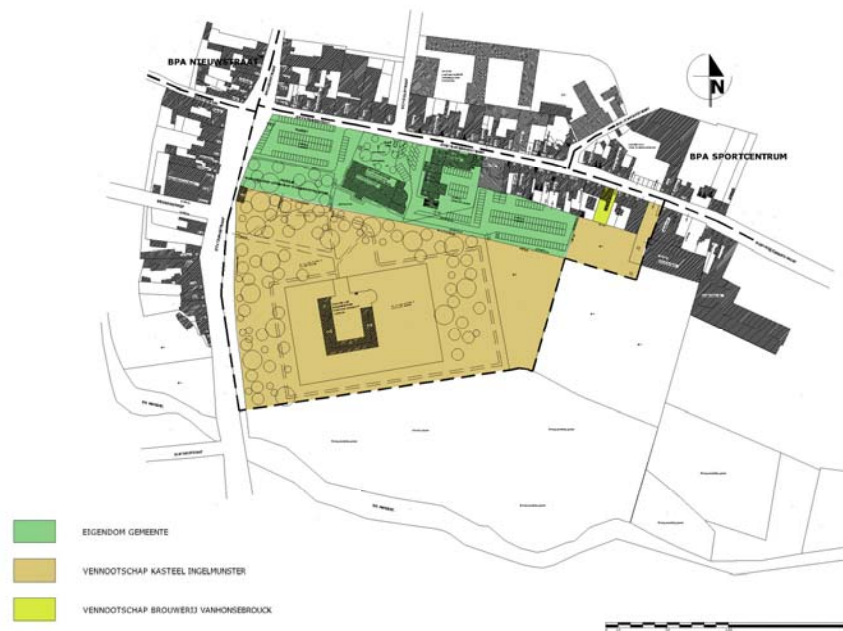
- **Het Kasteelpark**

Het Kasteelpark overschrijdt de grenzen van het RUP. Het Kasteelpark loopt in Zuidelijke richting verder tot aan het kanaal. Dit Kasteelpark heeft op heden een privaat karakter maar wordt tijdens de zomermaanden opengesteld voor het publiek.



3.3 De eigendomsstructuur binnen het plangebied

Een groot deel van het plangebied behoort tot het openbaar domein. De belangrijkste andere grondeigenaars zijn de brouwerij Van Honsbrouck, die eigenaar is van het kasteelpark, en de gemeente en het OCMW.



Kaart eigendomsstructuur

4. PLANNINGSCONTEXT

4.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Ingelmunster is gelegen in het buitengebied, valt gedeeltelijk binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare en maakt deel uit van het stedelijk netwerk op Vlaams niveau “regio Kortrijk”.

Stedelijke netwerken op Vlaams niveau zijn door hun ligging en samenhang van infrastructurele, ecologische, functioneel- en/of fysiek-ruimtelijke kenmerken structuurbepalend voor Vlaanderen. De “regio Kortrijk” bestaat uit de stedelijke gebieden Roeselare, Kortrijk, Menen en Waregem, waarbij de twee eerstgenoemde stedelijke gebieden regionaalstedelijke gebieden zijn, Waregem een structuurondersteunend kleinstedelijk gebied en Menen een kleinstedelijk gebied op provinciaal niveau.

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

Delen van de gemeente Ingelmunster behoren, samen met delen van Izegem en Roeselare tot het regionaalstedelijk gebied “Roeselare”. De afbakening van regionaalstedelijke gebieden is een taak van het Vlaamse Gewest dat door middel van uitvoeringsplannen tot deze afbakening zal overgaan. Op 21 november 2008 heeft de Vlaamse regering het RUP afbakening regionaalstedelijke gebied Roeselare definitief vastgesteld. Deze beslissing werd op 12 december 2008 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Naast de afbakeningslijn werden op het grondgebied van Ingelmunster drie deelzone bestemd, namelijk het gemengd Regionaal bedrijventerrein Zandberg (deelgebied 16), het gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Monument (deelgebied 17) en het gemengd regionaal bedrijventerrein Deefakker (deelgebied 18).

Voor Ingelmunster is volgende selectie van wegen van belang. De E403 Kortrijk-Brugge, ten westen van Ingelmunster en de E17 ten zuidoosten zijn geselecteerd als hoofdweg, de N37, van Aalter tot de E403 ten noorden van de gemeente en de N36 van de ring rond Roeselare tot het kruispunt Izegem/Sint-Eloois Winkel zijn geselecteerd als primaire II.

Ingelmunster zelf heeft geen primaire wegen op zijn grondgebied. Ook wat betreft de waterwegen zijn er geen noemenswaardige waterlopen op vlak van verkeer en vervoer.

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

4.2 Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen

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

De kern van Ingelmunster behoort tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

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

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

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

Aangezien delen van Ingelmunster binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare vallen, bestaat er ook een mogelijkheid om naast een gemeentelijk bedrijventerrein van max 5 ha, een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen te realiseren, afhankelijk van de werkgelegenheid en de draagkracht van de omgeving. Specifieke bedrijventerreinen voor watergebonden activiteiten zijn volgens het PRS verder te voorzien in samenhang met het kanaal Roeselare - Leie.

Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met de nederzettingsstructuur staat voorop. Aan verbindingswegen en op knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en buiten de stedelijke gebieden worden geen nieuwe, ruimtelijk geïsoleerde kleinhandelsbedrijven ingeplant.

Ingelmunster valt buiten de geselecteerde toeristisch-recreatieve netwerken. Wel is het kanaal Roeselare-Leie geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.

De N399 van Ingelmunster (N50) tot de Holeindestraat in Tielt, de N35 van Tielt (N37) tot Deinze (N409), de N50 van Kortrijk (R8) tot de N399 in Ingelmunster, de N36 van Izegem tot de N43 (Harelbeke), de N357 vanaf de N50 (Ingelmunster) tot de aansluiting met de N382

(Oostrozebeke / Ingelmunster) nader te bepalen en de N382 in ontwerp vanaf de N43 (Waregem) tot de aansluiting op de N357 (Ingelmunster/Oostrozebeke) nader te bepalen, zijn geselecteerd als secundaire I.

Een geselecteerde secundaire weg II van belang is de N50 van Ingelmunster (N399) tot Oostkamp en de N327 van Wingene tot Tielt (N37). Het kanaal Roeselare - Leie is geselecteerd als secundaire waterweg. Secundaire waterwegen vervullen een ontsluitingsfunctie naar het hoofdwatwegennet.

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

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

Elementen en componenten kunnen meerdere landschapseenheden doorkruisen. In Ingelmunster gaat het om een nieuw landschap. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarbij recente ingrepen worden geïntegreerd. Structurerende elementen en componenten die dergelijke gebieden doorkruisen kunnen een aanknopingspunt zijn voor vernieuwing en kwaliteitsverbetering. Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element of component, inclusief de zichtzones. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen te gebeuren. Open ruimteverbindingen voorkomen dat bebouwde gebieden aan elkaar groeien, en moeten uiteraard verzekerd blijven. Het PRS stelt (PRS, RD, beleid bij de Middenruimte) dat relictten van de Mandelvallei ter hoogte van Ingelmunster in het bijzonder dienen versterkt te worden.

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

4.3 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Ingelmunster

De opmaak van het RUP Centrum kadert binnen het GRS, definitief aanvaard en goedgekeurd door de Bestendige Deputatie op 19 april 2007

- Informatief gedeelte :

Op p 75 van het informatief gedeelte wordt de situatie van de dorpskern in Ingelmunster als volgt beschreven: “ De noordelijke helft van de kern heeft een duidelijke kernconfiguratie, met een centrumbebouwing. Die bestaat uit aaneengesloten bebouwing langs de 2 belangrijke verkeersassen, in noordzuidelijke richting de N50 (Kortrijk-Brugge) en in oostwestelijke richting de N 357 Oostrozebekestraat – Weststraat. Verder zijn er enkele gesloten bouwblokken in de noordoostelijke oksel van de kruising Bruggestraat-Oostrozebekestraat, met centraal het marktplein en er rond het kerkhof. Binnen deze centrumbebouwing komen de belangrijkste publieke functies voor, zoals het gemeentehuis, de post, het jeugdcentrum, de bibliotheek, de brandweerkazerne, verschillende scholen,...

Ook banken, winkels, horeca en andere primaire voorzieningen komen sterk geconcentreerd voor binnen deze centrumbebouwing. De bebouwing bestaat in hoofdzaak uit rijwoningen met 2 of 3 bouwlagen met zadeldak.

Meer en meer komen appartementsgebouwen voor, die qua schaal en voorkomen geïntegreerd zijn in deze aaneengesloten bebouwing.”

Op p 86 stelt men dat er potenties zijn voor de verdere ontwikkeling van handel en horeca rond de markt, mits er een heraanleg komt van de publieke ruimte.

- richtinggevend gedeelte :

In het richtinggevend gedeelte van het GRS wordt op p 42 de optie genomen om de gemeente verder te ontwikkelen tot twee evenwaardige ontwikkelingspolen. Daarin lezen we dat de stationsomgeving en de markt dienen ingericht te worden 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 toeristischrecreatieve 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.

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.

- maatregelen en acties :

Bij de maatregelen en acties in het GRS vermeld de gemeente dat de opmaak van een masterplan Dorpskern en de vertaling ervan in een RUP tot de taken behoort waarbij de gemeente zelf initiatief zal nemen.

4.4 Gemeentelijk mobiliteitsplan

Op 8 juli 1998 keurde de gemeenteraad het mobiliteitsconvenant goed. Het mobiliteitsconvenant is een samenwerkingsakkoord tussen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de lokale besturen omtrent het verkeers - en mobiliteitsbeleid.

Deze goedkeuring omvatte onder meer de opmaak van een mobiliteitsplan voor de gemeente. Het plan werd opgemaakt door de groep Planning uit Brugge.

Het mobiliteitsplan is opgebouwd uit drie delen:

De oriëntatienota werd goedgekeurd door de auditcommissie op 12 november 2001.

De synthesenota werd voorlopig conform verklaard door de PAC op 9 september 2002.

Het beleidsplan werd goedgekeurd door de PAC op 9 februari 2004.

In 2009 werd een sneltoets opgemaakt, deze werd eveneens goedgekeurd door de PAC op 20 april 2009.

Omtrent het parkeerbeleid wordt in het beleidsplan uitgegaan van het stand-still principe.

BESTAANDE TOESTAND

Waterstraat	8 PL
Stationsstraat vak brug - Beukendreef	54 PL
Beukendreef	14 PL
Stationsstraat Fami	4 PL
	80 PL
Markt	92 PL
voor gemeentehuis	17 PL
personeel gemeentehuis	29 PL
achter gemeentehuis	105 PL
langs Oostrozebekestraat	14 PL
	257 PL
G. Gezellestraat	22 PL
Bruggestraat	37 PL
Arsenaal	28 PL
St.-Amands parking	70 PL
Weststraat	30 PL
Schoolstraat	70 PL
	257 PL
BESCHIKBARE PARKEERVAKKEN	594

opmerkingen:

bij telling bestaand toestand werd geen rekening gehouden met opritten/poorten

Overzicht van de beschikbare parkeerplaatsen in een straal van 300 m rond de Markt.



5. JURIDISCHE CONTEXT

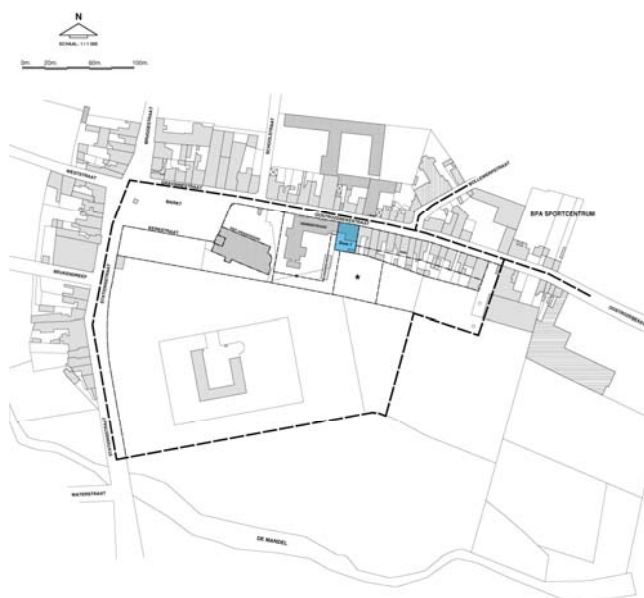
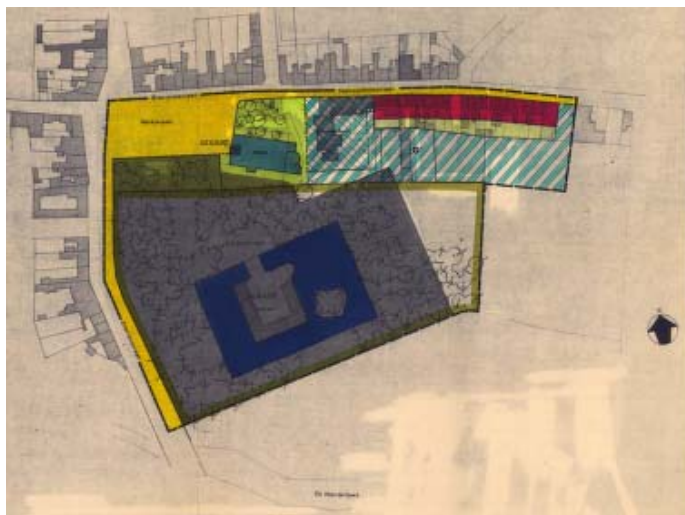
5.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestplan	Op het gewestplan Roeselare – Tielt (KB 17.12.1979) wordt het grootste deel van het pangebied bestemd als parkgebied, de zone langs de Gravinnestraat als woongebied.	



Gewestplan Roeselare - Tielt

Algemeen plan van aanleg	geen	geen
Bijzonder plan van aanleg	BPA Centrum (MB 16.06.1989) BPA Centrum wijziging (MB. 10.02.2004)	BPA sportcentrum BPA Nieuwstraat



BPA CENTRUM

Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Roeselare (BVR. 21.10.2008)	geen
Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen
Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan	geen	geen

BPA CENTRUM wijziging

5.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
verkavelingsvergunningen	geen	geen
ruilverkavelingen	geen	geen

5.3 Bestaande onteigeningsplannen

NIET VAN TOEPASSING

5.4 Wegen en water

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Gewestwegen	Gravinnestraat/Oostrozebekestraat N357	geen
provinciewegen	geen	geen
rooilijnplannen	geen	geen
buurtwegen	Chemin nr. 38	nvt



voetwegen	geen	nvt
Bevaarbare waterlopen	geen	nvt
Onbevaarbare waterlopen	geen	Mandel (1 ^e cat.)
overstromingsgebieden	geen	zone rond de Mandel

5.5 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Beschermde monumenten, landschappen en stads- en dorpsgezichten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Kasteel (KB 24 april 1979) ▪ Kasteelpark (R.B. 20 juni 1974) ▪ Parochiekerk St Amandus (MB 20.11.2001) ▪ Kerktoren (KB 14.10.1975) 	
Inventaris van het bouwkundig erfgoed	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Oostrozebekestraat 32: enkelhuis uit 1930 ▪ Stationsstraat 1/3 : kasteel va Ingelmunster 	



Kaart beschermde monumenten

5.6 Natuurbeschermingsgebieden

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
vogelrichtlijngebieden	geen	geen
habitatrichtlijngebieden	geen	geen
Gebieden van het Vlaams Ecologisch Netwerk – 1° fase	geen	Mandelmeersen

5.7 Andere

TYPE PLAN	IN HET PLANGEBIED	AANGRENZEND
Bouwverordeningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Algemene bouwverordening inzake hemelwaterputten ▪ Algemene bouwverordening inzake wegen en voetgangersverkeer ▪ Gemeentelijke verordening betreffende het vellen van hoogstammige bomen 	
Stedenbouwkundige verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwaterputten, infiltratie-voorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater. ▪ Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake toegankelijkheid ▪ Provinciale stedenbouwkundige verordening betreffende het overwelfen van baangrachten ▪ Gemeentelijke verordening betreffende het overwelfen van baangrachten 	
Verkavelingsverordening	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verkavelingsverordening inzake waterhuishoudingsmaatregelen bij het uitvoeren van verkavelingen 	
Bouwovertredingen (het betreft de bij de gemeente gekende bouwovertredingen)	geen	geen
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	geen	Klasse I – Brouwerij Van Honebrouck
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	geen
Geinventariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en andere gebouwen	geen	geen

6. VISIE EN PLANOPTIES

Het RUP geeft uitvoering aan de opties uit het GRS met betrekking tot de omgeving van het marktplein en integreert hierin de visie die werd opgemaakt naar aanleiding van de wedstrijd voor de opmaak van een masterplan voor de dorpskernhernieuwing.

- De heraanlag van de publieke ruimte op en rond de markt

In uitvoering van het GRS is het in eerste instantie de bedoeling om van het marktplein een aantrekkelijk plein te maken. Het huidige marktplein is op heden een parking met een beperkte aantrekkelijkheid. De voorgestelde bestemming voor dit gebied bestaat erin dat het wordt ingericht als een verkeersarme verblijfsruimte met voldoende integratie van groene elementen. Door het bestaande aantal parkeerplaatsen sterk te laten afnemen (nog beperkt kortparkeren) en het langparkeren onder te brengen op de nieuw aan te leggen parking (zie verder), kan een echt plein gecreëerd worden. Anderzijds is het de bedoeling dat bij de inrichting van het marktplein de sociale functie gegarandeerd blijft, zo moet de aanleg toelaten dat de wekelijkse vrijdagmarkt, de septemberkermis, de ommegangskermis, de kersthappening en eventuele andere evenementen op dit plein kunnen ingericht worden. Langs de Gravinnestraat bieden de voorschriften de mogelijkheid om de rijbaan verder van de gevels te lokaliseren waardoor langs deze gebouwen een zone ontstaat waarin terrassen, een breed voetpad en eventueel langparkeren (of laad- en loszone) mogelijk gemaakt worden. Hierdoor kan de relatie tussen de centrumbebouwing in de Gravinnestraat en het nieuwe marktplein versterkt worden. Ook het openbaar domein langs de Stationsstraat kan heringericht worden. In deze zone moet eveneens aandacht gaan naar de relatie met de woon- en handelsfuncties langs deze straat. In deze zone kan eveneens kortparkeren georganiseerd worden.



Bron: TV 360 – Bas Smets, voorontwerp november 2008, visualisatie marktplein

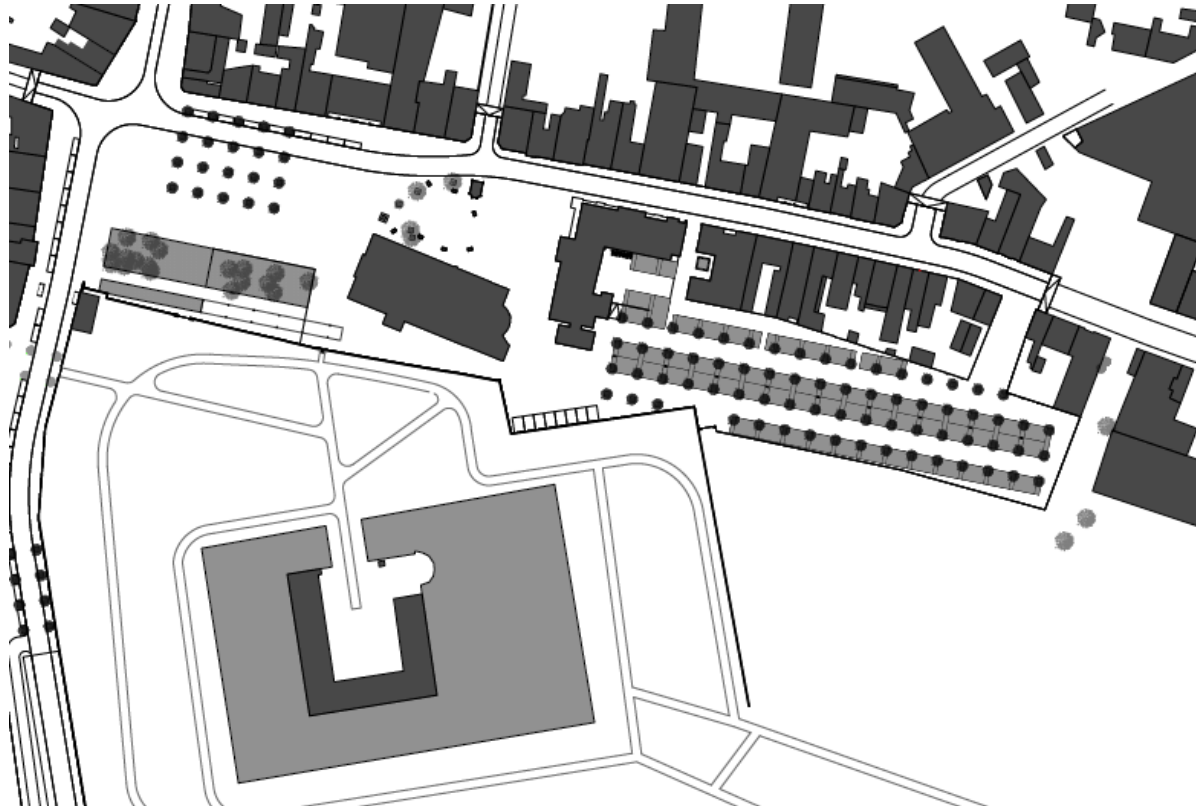
- Verdere ontwikkeling van gemeenschaps- en toeristisch recreatieve voorzieningen en de relatie tussen de markt en het kasteelpark

In het centrumgebied van Ingelmunster komen een heel aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen voor, zonder dat deze gebundeld worden. Het betreft ondermeer: Kasteelpark, de geklasseerde monumenten (Sint-Amandskerk, Kasteel, Kapel en hoofdgang begraafplaats), wandelroutes (Brigandswandelpad), fietsroutes (provinciaal fietsroutenetwerk), Kanaalomgeving... Door de mogelijkheid te bieden om een luifelconstructie op te richten waarin deze verschillende toeristisch-recreatieve voorzieningen enige duiding (bv. infoborden) kunnen krijgen, kan een meerwaarde gecreëerd worden. In deze luifelconstructie kan eventueel ook een beperkte horeca-activiteit ondergebracht worden. De voorkeur gaat uit naar de inplanting van deze luifel in de zone tussen het huidige marktplein en het Kasteelpark. Door de hoofdingang van het Kasteelpark en deze luifelconstructie te combineren wordt de relatie tussen het marktplein en het kasteelpark bovendien versterkt.

De toeristisch-recreatieve activiteiten in het kasteelpark kunnen versterkt worden. In de zone van het kasteelpark is het dan ook de bedoeling om een eventuele nieuwe invulling van het kasteel met onderkelderde koer te stimuleren. Bijkomende bebouwingmogelijkheden horen hierbij tot de mogelijkheden. Het spreekt voor zich dat nieuwe bebouwing in het geklasseerde kasteelpark de erfgoedwaarde van het park niet mag aantasten, maar moet aanvullen en respecteren. Het is de bedoeling dat nieuwbouw enkel mogelijk is, wanneer kan aangetoond worden dat deze functie niet binnen de bestaande bebouwing kan ondergebracht worden. De eventuele nieuwe bebouwing moet bovendien ook getuigen van een hoogwaardige kwalitatieve architectuur.

In samenspraak met de cel Onroerend Erfgoed kunnen deze nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden nadere invulling krijgen. Ook de poortconstructie en conciërgewoning langs de Stationsstraat kunnen mits voldoende kwalitatieve architectuur verbouwd of uitgebreid worden.

Aangezien zowel de gemeentelijke administratie en het OCMW binnen dit plangebied gelegen zijn, is het aangewezen om in de voorschriften rekening te houden met een eventuele uitbreiding van deze diensten.



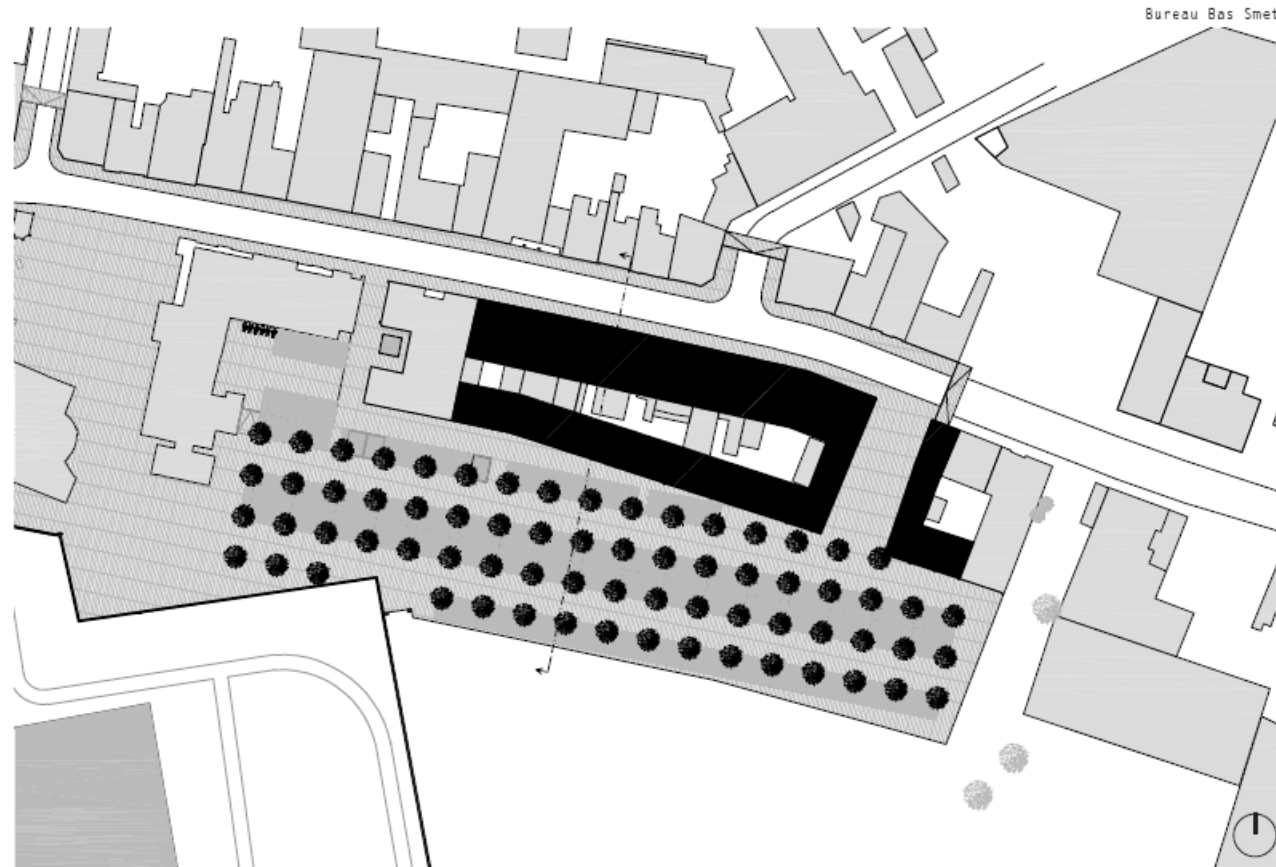
Bron: TV 360 – Bas Smets, voorontwerp omgeving marktplein, januari 2009.

- Relatie tussen de markt en het gemeentehuis

Door de hoofdontsluiting van de nieuw aan te leggen groene parking achter het gemeentehuis te verplaatsen naar het oosten, kan van de zone tussen het gemeentehuis en het marktplein opnieuw een plein gemaakt worden. Door in deze zone ook reliëfwijzigingen mogelijk te maken waardoor de bestaande verhoging tussen beide pleinen kan verwijderd worden, kunnen deze pleinen ruimtelijk beter op elkaar aansluiten. Door deze hindernis weg te nemen kan de toegankelijkheid van het ene naar het andere plein ook verbeterd worden. Ook in deze zone bevinden zich een aantal elementen met een belangrijke erfgoedwaarde. Het spreekt voor zich dat deze elementen zoveel mogelijk gerespecteerd worden en eventuele aanpassingen steeds in overleg met Onroerend Erfgoed zullen besproken worden.

- Stedelijke woonontwikkeling tussen Oostrozebekestraat en nieuwe parking

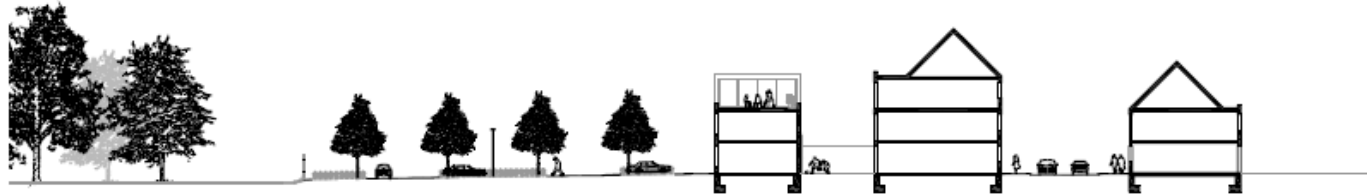
Het woonblok langs de Oostrozebekestraat heeft nu een duidelijke voorkant-achterkant configuratie. De stedenbouwkundige voorschriften van deze zone moeten een stedelijke ontwikkeling, met een verweving van activiteiten, mogelijk maken.



Bron: Bureau Bas Smets, parking gemeentehuis – volumestudie woonblok, januari 2009.

Door in de voorschriften op te leggen dat zowel de voorkant als de achterkant als een volwaardige gevel moeten ontworpen worden, kan hier een meerwaarde gecreëerd worden. In navolging van de bepalingen uit het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan met betrekking tot het verhogen van de dichtheid en het toelaten van stapelbouw, bieden de voorschriften hier uitdrukkelijke mogelijkheden voor verdichting. Langs de Oostrozebekestraat, een van de belangrijkste invalswegen, kunnen 3 volle bouwlagen met een dak gecreëerd worden. Daarboven wordt ook aan de

kant van de nieuwe parking bebouwing toegelaten. De bouwhoogte wordt hier wel beperkt tot 2 volle bouwlagen en een beperkt volume in de 3 bouwlaag dat in de breedte beperkt wordt, om de doorzichten van het volume aan de voorkant naar het kasteelpark niet te belemmeren. Er wordt bewust gekozen voor een andere typologie aan de beide kanten om te benadrukken dat beide zijden een eigen identiteit hebben.



Bron: Bureau Bas Smets, parking gemeentehuis – volumestudie woonblok, januari 2009.

Om verweving te stimuleren kunnen de gelijkvloerse verdiepingen een commerciële of andere invulling krijgen. Zo kunnen handel, horeca, diensten en vrije beroepen zich in het centrum van de gemeente vestigen waar ze thuishoren. In de gevel langs de Oostrozebekestraat worden geen nieuwe garage/inrit openingen meer toegelaten. Langs deze kant bevinden we ons op het stedelijke platform en bovendien bestaat voor dit bouwblok de mogelijkheid om langs de nieuwe parking te ontsluiten. Per perceel kan slechts één inrit/garage voorzien worden waarvan de breedte beperkt is. Door bovendien voor nieuwe ontwikkelingen een minimale perceelsbreedte op te leggen, zal het aantal inritten op termijn terug gedrongen worden.

Bureau Bas Smets





Bron: Bureau Bas Smets, parking gemeentehuis – volumestudie woonblok, januari 2009.

Deze toekomstige ontwikkeling van 'de achterkant' kan op langere termijn ook doorgetrokken worden buiten het plangebied. De planologische bestemming van de aanpalende gronden (woongebied volgens gewestplan) en de verderop gelegen gronden (gemengd stedelijk ontwikkelingsgebied Monument Ingelmunster) laten toe om hierop ook aan stedelijke verdichting te doen. Op deze manier kunnen de groene Mandelvallei en het kasteelpark meer zichtbaarheid krijgen binnen het centrum van de gemeente. Dit kan de leefbaarheid en woonkwaliteit van de woonomgeving alleen maar ten goede komen.

Deze visie werd vertaald in concrete planopties per bestemmingszone:

WOONGEBIED

- Verwevenheid aan functies

Het woongebied maakt deel uit van het centrum van de gemeente. Vandaar wordt een verwevenheid aan functies toegelaten en gestimuleerd. Het betreft enkel de gelijkvloerse verdieping. Mogelijkheden voor verdichting.

- Aaneengesloten bebouwing langs de Oostrozebekestraat

Langs de straatzijde wordt er naar een doorlopende straatgevel gestreefd met op termijn slechts twee openingen, namelijk ter hoogte van de ontsluiting van de nieuwe parking en ter hoogte van de private toegang met nabestemming openbaar domein. Het gabariet aan de Oostrozebekestraat wordt vastgelegd op 3 bouwlagen en een dak. Bijkomende garages langs de Oostrozebekestraat zijn niet toegelaten.

- Mogelijkheden voor verdichting

Om ook op deze locatie stedelijke dichtheden mogelijk te maken voorzien de voorschriften zowel bebouwing langs de kant van de Oostrozebekestraat als aan de nieuw aan te leggen parking.

- Ontsluitingen via kant parking

Inritten naar gezamenlijke ondergrondse garages of individuele garages kunnen bij nieuwe ontwikkelingen enkel langs de kant van de parking. Door voor nieuwe ontwikkelingen een minimale perceelsbreedte op te leggen en per perceel/project slechts één in de breedte beperkte opening toe te laten zal het aantal inritten op termijn afnemen.

ZONE VOOR GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN

- Mogelijkheden voor uitbreiding van activiteiten

In de zone achter het gemeentehuis wordt nieuwe bebouwing in functie van de gemeenschapsvoorzieningen zoals gemeente of OCMW mogelijk.

PARKGEBIED MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE

In deze zone ligt de klemtoon op het maximale behoud van het historisch waardevolle park en kasteel. Alle ingrepen die de natuurlijke waarde van het park herstellen en/of verbeteren zijn toegelaten. Hierbij worden mogelijkheden voor nieuwbouw niet uitgesloten in zoverre deze een nieuwe functie voor het kasteel op het oog hebben. Ook voor de inkom en conciërgewoning langs de Stationsstraat worden uitgebreidere mogelijkheden geboden.

OPENBAAR DOMEIN

- **Heraanleg Marktomgeving**

Voor de marktomgeving is het hoofddoel de aantrekkelijkheid van deze plaats te verhogen en de relaties met de wanden ervan te versterken. De parkeeractiviteit wordt beperkt in omvang. Een as-verschuiving van de Gravinnestraat kan zorgen voor bredere terrassen en eventueel kortparkeren. Een groene inkleding met voldoende aandacht om het sociale leven en de beleving van het plein te versterken zijn mogelijk. Bij voorkeur wordt gewerkt met waterdoorlatende verharding en infiltratie. Omdat eventuele evenementen zoals markt, kermis, kersthappening, ... nog moeten kunnen georganiseerd worden kan in plaats van infiltratie eveneens gewerkt worden met vertraagde afvoer.

- **Kerkomgeving**

De aanleg van het openbaar domein rond de kerk wordt herbekeken in functie van de verbeterde relatie tussen gemeentehuis en Markt. De bestaande monumenten kunnen een gewijzigde positie krijgen. Er wordt maximaal gestreefd naar een aangename verblijfsruimte in een groen kader.

- **Rand parkgebied**

De zone tussen het Marktpllein en het Kasteelpark wordt volledig herbekeken in functie van het versterken van de relatie tussen het kasteelpark en de markt. Het historisch belang van de vroegere tuinzone binnen het toenmalige kasteelpark moet gearticuleerd in de heraanleg van deze zone. De manier waarop dit kan gebeuren wordt vrij gelaten. Binnen deze zone kan mist rekening te houden met bovenstaande aspecten nieuwe infrastructuur opgericht worden.

- **Parkeerterrein**

Het parkeerterrein achter het gemeentehuis wordt uitgebreid en omgebouwd tot een groene parkeerruimte voor langparkeren. De nadruk wordt gelegd op de integratie van voldoende groen en maximale infiltratie van regenwater.

PRIVATE TOEGANGSWEG MET NABESTEMMING OPENBAAR DOMEIN

Zoals hierboven toegelicht en gemotiveerd is het de bedoeling dat de in het BPA Centrum voorziene toegangsweg naar de uitbreiding van de parking niet zal opgenomen worden in het project van de dorpskernhernieuwing. Om de mogelijke ontwikkeling van het achtergelegen gebied niet te hypothekeren wordt deze zone bestemd als private toegangsweg met nabestemming openbaar domein. Op deze manier kan het bestaande bedrijf de bestaande loods verder blijven gebruiken en wordt de toekomstige ontwikkeling niet onmogelijk gemaakt.

7. ONTEIGENINGSPLAN

Bij dit RUP wordt een onteigeningsplan gevoegd, zoals art. 69 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 voorziet.

Het bewijs van hoogdringendheid wordt hierbij gevoegd zodat de wet van 26 juli 1962 betreffende de rechtspleging bij hoogdringende omstandigheden ten algemenen nutte kan worden toegepast.

Er wordt een perceel langs de Oostrozebekestraat onteigend om een doorsteek te realiseren naar de achterliggende parking. De parking wordt verder uitgebreid.

Bewijs van hoogdringendheid:

Gezien het opwaarderen van het openbaar domein een essentieel punt is in de heraanleg van de dorpskern.

Gezien de Markt (deels) autovrij wordt gemaakt.

Gezien de Markt slechts autovrij kan gemaakt worden als er een oplossing is voor de parkeerdruk in het centrum van de gemeente.

Gezien de uitbreiding van de parking essentieel is bij het opvangen van de parkeerdruk in het centrum.

Kan er besloten worden dat deze onteigening van hoogdringende aard is.

8. DECRETALE BEPALINGEN

8.1 opgave van voorschriften die strijdig zijn met het Ruimtelijk Uitvoeringsplan en die opgegeven worden

De voorschriften en bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Centrum' vervangen de voorschriften en de bestemming van het gewestplan Roeselare – Tielt, vastgelegd bij KB 17.12.1979 voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen. Het betreft de bestemming 'woongebied', met name art. 5 en de bestemming 'parkgebied', met name het artikel 14 van het KB van 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en de gewestplannen:

ART. 5.

1. De woongebieden:

1.0. De woongebieden zijn bestemd voor wonen, alsmede voor handel, dienstverlening, ambacht en kleinbedrijf voor zover deze taken van bedrijf om redenen van goede ruimtelijke ordening niet in een daartoe aangewezen gebied moeten worden afgezonderd, voor groene ruimten, voor sociaal-culturele inrichtingen, voor openbare nutsvoorzieningen, voor toeristische voorzieningen, voor agrarische bedrijven.

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

ART. 14.

4.4. De parkgebieden moeten in hun staat bewaard worden of zijn bestemd om zodanig ingericht te worden, dat ze, in de al dan niet verstedelijkte gebieden, hun sociale functie kunnen vervullen.

De voorschriften en bestemmingen van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Centrum' vervangen de voorschriften en de bestemming van het Bijzonder Plan van Aanleg 'Centrum', vastgelegd bij MB 16.06.1989 en van de wijziging van het Bijzonder Plan van Aanleg Centrum, vastgelegd bij MB. 10.02.2004, voor de zones die binnen het plangebied van het RUP vallen.

8.2 watertoets

De zone langs de oevers van de Mandel, die doorheen het kasteelpark loopt, behoort tot een overstromingsgevoelig gebied. In afbeelding 5 en 6 vindt u de ingekleurde gevoelige zones terug. De verharde oppervlakte zal echter bij de geplande situatie grotendeels hetzelfde blijven. Enkel bij de uitbreiding van de parking zullen er maatregelen moeten worden genomen om te voldoen aan de vigerende watertoets (vertraagde afvoer met buffer).

Bij de inrichting van de zones binnen het openbaar domein zal zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden waar mogelijk en gewerkt worden met vertraagde afvoer indien de bodem of het gebruik niet toelaten dat met infiltratie gewerkt wordt.

In ieder geval moet voldaan worden aan gewestelijk stedenbouwkundige verordening.

Het huishoudelijk afvalwater zal via een gescheiden DWA-riolering afgevoerd worden naar de collector in de Stationsstraat.

Enkel het kasteel is opgenomen in de zone voor individuele zuivering. Een IBA is hier dan ook verplicht.

In de zone van het RUP is het grondwater kwetsbaar tot matig kwetsbaar en er zijn geen waterwingebieden en bijhorende beschermingszones type I of II in de wijde omgeving .

8.3 ruimtebalans

	Oppervlakte M ²	Bestemming BPA	Bestemming RUP
ZONE 1	2396	Zone voor woningen	Woongebied
	990	Zone voor koeren en hovingen	Woongebied
ZONE 2	2471	Zone voor gemeentehuis	Zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen
	234	Zone voor bij het gemeentehuis horende voorzieningen	Zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen
	1288	Zone voor kerkgebouw	Zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen
	507	Zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen	Zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen
ZONE 3	34.355	Parkgebied	Parkgebied
ZONE 4	2180	Zone voor bij het gemeentehuis horende voorzieningen	Openbaar domein
	3287	Zone voor parking en dienstwegen	Openbaar domein
	354	Parkgebied	Openbaar domein
	4478	Openbaar groen	Openbaar domein

	6719	Openbaar domein	Openbaar domein
ZONE 5	690	Zone voor parking en dienstwegen	Private wegenis met nabestemming openbaar domein
TOTAAL	59.869		

9. PLANPROCES

9.1 beslissing tot opmaak

Bij gemeenteraadsbeslissing van 25 januari 2008 werd beslist tot opmaak van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Centrum Ingelmunster".

Het college van burgemeester en schepenen besliste op 14 maart 2008 om de bovenvermelde opdracht toe te wijzen aan Studiebureau Demey bvba.

9.2 voorontwerp

VOORONTWERP

Het voorontwerp werd op 14 november 2008 voor advies overgemaakt aan onderstaande instanties:

- Bestendige Deputatie, Provincie West-Vlaanderen, DRUM
- De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar, entiteit van het Agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie, Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Ruimtelijke Planning
- Het Departement Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed – Onroerend Erfgoed
- Het Agentschap Wegen en Verkeer West-Vlaanderen, Sectie Exploitatie en Beheer.
- Het Agentschap Natuur en Bos
- De Vlaamse Milieumaatschappij
- Gecoro Ingelmunster

PLENAIRE VERGADERING

Het voorontwerp werd besproken op de plenaire vergadering van 18 december 2008. Het voorontwerp werd aangepast aan de opmerkingen van de adviezen. Het verslag van de plenaire vergadering alsook de ontvangen adviezen worden toegevoegd in bijlage.

9.3 ontwerp

VOORLOPIG VASTGESTELD

gemeenteraad 17 februari 2009

OPENBAAR ONDERZOEK

openbaar onderzoek van 3 maart 2009 tot 4 mei 2009

ADVIES GECORO

advies gecoro zoals besproken in zitting van 25 mei 2009

9.4 procedure

voorlopige vaststelling Gemeenteraad:	17 februari 2009
openbaar onderzoek:	van 3 maart 2009 tot 4 mei 2009
behandeling bezwaren:	Gecoro dd. 25 mei 2009
Definitieve vaststelling Gemeenteraad:	zitting van 23 juni 2009
Goedkeuring Bestendige Deputatie:	

10. BIJLAGEN

Verslag Plenaire vergadering RUP Centrum

18.12.2008

Aanwezigen:

Els Demestere (DRuM)
Koen Himpe (Oorloerend Erfgoed, agentschap R-O Vlaanderen)
Bert Deckmyn (ontwerper)
Luc Vandekerckhove, Schepen
Yves Vercurysse, Schepen
Frank Benoik, gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar,
Christophe Wyckhuys, medewerker RO en Stedenbouw

Veroenschuldigd:

Koen Joye (gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar)
Agentschap Infrastructuur
ANB
VMM

Volgende instanties werden om advies gevraagd:

Departement RWO - Agentschap R-O Gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar
Agentschap R-O Oorloerend Erfgoed
Provincie West-Vlaanderen DRuM
Departement RWO - Ruimtelijke planning
Agentschap Infrastructuur Wegen en Verkeer West-Vlaanderen
Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen
VMM Afdeling Water
GECORO

Advies GECORO

- Geen opmerkingen of bezwaren

Advies ANB

- Geen opmerkingen of bezwaren

Advies VMM

Voorwaardelijk gunstig geadviseerd.

- ecologische redenen
- maximale infiltratie mogelijk maken
- waterdoorlatende materialen gebruiken

Deze zaken worden ook best in de voorschriften opgenomen.

Advies AWV

- erkers → opmerking is onduidelijk, er wordt verondersteld dat terrassen wel kunnen toegelaten worden.
- aantal parkeerplaatsen → stand-still principe uit mobiliteitsplan wordt wel degelijk gerespecteerd, de parkeerplaatsen die verdwijnen op de markt worden achteraan het gemeentehuis bij gecreëerd. In de memorie van toelichting wordt de bestaande toestand beter beschreven ondermeer voor wat het aantal parkeerplaatsen betreft.
- Bijkomende doorgang voor ontsluiting parking.
 - o Na grondige afweging binnen het projectteam van de dorpskernhervorming werd besloten om de voorziene ontsluiting zoals in het huidige BPA Centrum voorlopig niet aan te kopen of aan te wenden als ontsluiting. Hiervoor zijn volgende redenen:
 - Het is de bedoeling dat de toegangsweg tot de parking deel uitmaakt/het begin aankondigt van het stedelijke platform uit het masterplan. Hoe dichter deze toegang naar de markt gelegen is, des te beter.
 - Een toegangsweg naar een parking combineren met vrachtverkeer naar de aanpalende loods wordt best vermeden, zoniet zal dit aanleiding geven tot conflicten.
 - De gemeente wenst de toegangsweg volgens BPA Centrum te reserveren als ontsluitingsweg voor een eventuele woonontwikkeling conform de idee van Canal-link.
 - Deze toegangsweg gebruiken zou tot gevolg hebben dat de activiteiten in de aanpalende loods in het gedrang komen;
 - Het argument dat een bijkomende inrit/uitrit een bijkomende kruising en mogelijk conflict betekent met doorgaand verkeer op deze weg klopt niet helemaal. Het is immers de bedoeling om het doorgaand verkeer op deze weg te beperken, anderzijds betreft het een zone 50 omgeving waarbij verderop reeds verschillende toegangen (ondermeer garages en opritten) aanwezig zijn.
 - o Eventueel moet onderzocht worden of op termijn bij de ontwikkeling van het achtergelegen woongebied de ontsluiting uit het BPA Centrum toch niet kan aangewend worden en dat op die moment de nu voorziene doorgang opnieuw als woonzone kan bestemd worden.
- verwijzing naar dorpskernhervorming is niet duidelijk en moet beter in de memorie aan bod komen. → dit zal aangepast worden.

Advies DRuM

- de bestaande toestand moet beter beschreven worden in de memorie van toelichting, alsook de link met de dorpskernhervorming. → dit zal aangepast worden.
- De contouren van de bestaande aangrenzende RUP's of BPA's moeten op het plan aangegeven worden; → dit zal aangepast worden.
- Het onteigeningsplan en de onteigeningsstabel moeten als afzonderlijk document toegevoegd worden. → dit zal aangepast worden.
- Het Kasteelpark is niet volledig opgenomen in de contouren van het RUP. Wat zal later gebeuren met dit gebied?
 - Dit gebied werd niet opgenomen in het plan omdat er geen bestemmingswijziging nodig of gepland is. De bestemming van het gewestplan blijft van toepassing.

- Een aantal visies uit het GRS komen niet tot uiting in dit plan. Namelijk de specifieke platformen die moeten ontwikkeld worden om de 4 parallelle structuren aan elkaar te rijgen.
→ De essentie uit de wedstrijd rond de dorpskernherinrichting is het stedelijk platform dat de link maakt tussen beide kernen van Ingelmuuster, maar dat meer is dan alleen een link. De nieuwe brug met heel zachte helling die loopt van over de Mandel tot over het kanaal zorgt voor een duidelijk identiteit aan de bovenkant en aan de onderkant van de brug. Deze brug maakt echter geen deel uit van dit RUP.
- Volgens de DRuM is de watertoets onvoldoende uitgevoerd. Hiervoor wordt verwezen naar de VMM en het hierboven besproken advies.
- Volgens de DRuM werd geen buurtwegtoets gemaakt. → Binnen het plangebied zijn geen sentiers gelegen. De straat rond het marktplein staat in de atlas wel beschreven als chemin, vermits deze weg blijvend deel zal uitmaken van het openbaar domein zijn hier geen aanpassingen nodig.

Advies gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

Vormvereisten

- Overeenstemming met BVR van 11/04/2008 ivm categorie van gebiedsaanduidingen. → dit zal aangepast worden.
- Uitzuiveren van de voorschriften van wat verordend is en wat toelichting is. → dit zal aangepast worden.
- Stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota samenvoegen tot een document. → dit zal aangepast worden.
- Stand van zaken gewestelijk RUP toevoegen. → dit zal aangepast worden.
- Het onteigeningplan ontbreekt. → dit zal aangepast worden, zie hoger
- In het verslag opnemen welke instellingen en administratie om advies werden gevraagd. → dit zal aangepast worden.

Overige inhoudelijke opmerkingen

Toetsing aan GRS

- Er wordt in het plan niet aangetoond hoe de ruimtelijk aantrekkelijke relaties tussen de markt en de verschillende centrumfuncties zullen bewerkstelligd worden. Deze relaties ontbreken in de memorie, in de voorschriften en op het bestemmingsplan. → dit zal aangepast worden, de link tussen het RUP en de dorpskernherinrichting zal beter beschreven worden (zie hoger)
- Het RUP bevat geen visie omtrent stapelbouw in het centrum zoals beschreven in het GRS. → dit zal bekeken worden, de stedenbouwkundige voorschriften voor de woonzone zullen opnieuw bekeken worden.

Bespreking planinhoud

ALGEMEEN

- Bijkomende ontsluiting is verkeerskundig niet verantwoord. → zie hoger
- Goed dat in zone 1 geen garages aan voorzijde toegelaten zijn.
- Beter onderscheid in zone 4 voor de verschillende doelzones. → dit zal aangepast worden.

TOELICHTINGSNOTA

- Een rup wordt vastgesteld, niet goedgekeurd of aangenomen. → dit zal aangepast worden.
- Een grafische verduidelijking van het masterplan is aangewezen. → dit zal aangepast worden.
- De juridische context moet aangevuld worden (gedeeltelijke herziening BPA Centrum) → dit zal aangepast worden.

PLANNEN

- Betere beschrijving van de feitelijke en juridische toestand. (onderscheid openbaar/privé, ... → dit zal aangepast worden.
- Op het plan alle relevante elementen aanduiden → dit zal aangepast worden.
- Aanduiding van de beschermingen is momenteel onduidelijk. → dit zal aangepast worden.
- De symboolaanduiding voor de onderdoorgang ontbreekt. → dit zal aangepast worden.
- Voorkooprecht op bestemmingsplan aanduiden. → dit zal aangepast worden.
- Waarom ligt het noorden niet bovenaan? → dit zal aangepast worden.

VOORSCHRIFTEN

- Voorschriften zijn te weinig het resultaat van doordachte inrichtingsprincipes en bieden te weinig garanties op effectieve realisatie. De relatie tussen het openbaar domein en het park is hier voorbeeld van (toegankelijk karakter?).
- Toelichting en richtinggevend uitzuiveren; → dit zal aangepast worden.
- 1.3.1 terreinbezetting omvat meer dan alleen terreinbezetting. → dit zal aangepast worden.
- 3.1.1. Het sociale karakter van het park en het mogelijke openbare karakter komt enkel aan bod in de toelichtende kolom? → dit zal aangepast worden.
- 4.3.1 Uitspraken over de kerk moeten opgenomen worden bij zone 2 → dit zal aangepast worden.

Water

Zie advies VMM

Agentschap R-O Vlaanderen - Onroerend Erfgoed

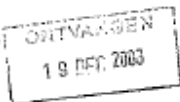
- De aanduiding van de beschermingen is niet overal correct. → dit zal aangepast worden.
- In de parkomgeving worden het kasteel met onderkelderde kloer alsook de conciërgewoning beter in een afzonderlijke zoning opgenomen zodat hier effectieve mogelijkheden voor nabestemming ontstaan. De ontsluiting vanuit het park naar de markt- of kerkomgeving alsook naar de parkeerzone moet expliciet aangegeven worden. → dit zal aangepast worden.
- In de marktomgeving moet de oude tuinruimte een specifieke overdruk en bijpassende voorschriften krijgen. → dit zal aangepast worden.
- Voor de kerkomgeving moet duidelijker gesteld worden dat de monumenten een gewijzigde positie kunnen krijgen eerder dan een gewijzigde locatie. → dit zal aangepast worden.
- De ontsluitingsmogelijkheden van en naar de parkeerzone moeten op een doordachte wijze ingepast worden (zie hoger).

- Het meest oostelijke deel van de parkzone valt binnen de begrenzing van een voormalige moestuin en speelt te weinig in op mogelijkheden voor kernversterking. De hoge fruitmuur in deze zone (die buiten de bescherming valt) kan best behouden blijven → aangezien deze zone grotendeels buiten de plancontour gelegen is, kan deze visie bij een ontwikkeling van het stedelijk woongebied bekeken worden.





Her College van Burgemeester en Schepenen
 van en te
 8770 INGELMUNSTER



uw bericht van
 14/11/08
 vragen naar / e-mail
 Ing. Bert De Smet
 bert.desmet@vwo.vlaanderen.be

uw kenmerk
 RUP Centrum
 telefoonnummer
 050/30.11.42

ons kenmerk
 V2008/177/BPA
 datum
 17 december 2008

bijlagen

Betref: Ingelmunster, N50d en N357, voorontwerp GRUP Centrum Ingelmunster,
 Plenaire vergadering op 18 december 2008.

Geachte mevrouw,
 Geachte heer,

Hierbij stuur ik u de opmerkingen van het Agentschap Wegen en Verkeer en de Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid in verband met bovenvermeld voorontwerp GRUP Centrum Ingelmunster.

1) Agentschap Wegen en Verkeer.

Het advies van ANV wordt verstrekt vanuit de betrokkenheid van de gewestwegen Gravinnestraat - kmp. 10.374 - kmp. 10.630, rechts - en Stationsstraat.

De Gravinnestraat zal binnen afzienbare tijd worden overgedragen naar de gemeente Ingelmunster.

Voor deze weg gelden : grens openbaar domein valt samen met de rooilijn.

Er is geen zone voor achteruitbouw.

Voor de woonzone langs de Gravinnestraat worden de stedenbouwkundige voorschriften voor het woongebied en voor de zone voor dienstverlenende functies best gewijzigd als volgt :

a)1.2.1 en 2.2.1 : het peil van het gelijkvloers is min. 15 cm (en max. 40 cm) hoger dan het peil van het aanliggende voetpad.

b)1.3.6 : er kunnen geen erkers worden toegelaten gezien er geen zone voor achteruitbouw is.
 Anderzijds moet de aansluiting van de uitrit van de parking op de Gravinnestraat geaccentueerd worden in het tracé en of verharding van deze straat.

Voor de Stationsstraat zijn er geen opmerkingen.

2) Afdeling Beleid Mobiliteit en Verkeersveiligheid.

Advies

RUP "Centrum" te Ingelmunster

versie nota: 06.11.08

Vanuit onze bevoegdheid wordt enkel een advies gegeven op het aspect mobiliteit en verkeer.

Voorafname

Een verwijzing naar het luik parkeren uit het mobiliteitsplan is hier nodig. Daarin wordt aan de hand van een parkeerbezettingsonderzoek gesteld dat het aanbod binnen het centrumgebied ruimschoots voldoende is en eerder een afname aan de orde is. Alsook zouden maatregelen genomen worden voor parkeerduurbepaling. Een uitbreiding van parkeerruimte, zoals voorgesteld in dit ruimtelijke uitvoeringsplan, lijkt ons dan ook niet aangewezen. Een aanvulling op het parkeerbezettingsonderzoek sinds 2002 is gewenst met

- o aantal verdwenen en gepland te verdwijnen parkeerplaatsen
- o aantal nieuwe en geplande uitbreiding parkeerplaatsen (openbaar en privé)

RUP

- pt 1 lang parkeren gaat in tegen de lange termijn visie van het mobiliteitsplan
- pt 6: ontsluitingen van de parking naar de gewestweg N357 beperken, liefst tot 1 in en uitrit samen van maximum 6 m breedte.
 aansluitend in verordende voorschriften: 1.3.7 schrappen of ter vervanging van andere af te sluiten toegangen. Door voorschrift 2.3.2 wordt een mogelijke toegang langs de zijde van de gemeenschapsvoorziening geschrapt.
- verordende voorschriften
 - o 1.2.2 tuinen verharderen, geeft de mogelijkheid voor handzaken om parkeren te voorzien op eigen terrein. De verplicht op te trekken muur op achterste perceelsgrens mag onderbroken worden.
 Is dit gewenst gezien de ruime beschikbare parking en de mogelijke conflicten met in en uit rijdende voertuigen?

- o zone 2 en 4 met uitsondering van de Gravinnestraat en Stationsstraat: het is aangewezen een minimum aantal fietsstallingen te voorzien in verhouding tot de aangeboden parkeerplaatsen en gelegen dicht bij de toegang tot de gebouwen.
- o zone 3: er zijn geen voorschriften opgenomen naar interne wegenis en verhardingen. Een mogelijke ontwikkeling als recreatiedomein met cafetaria ea. is mogelijk. Parkeren en verkeer binnen terrein is er naar veiligheid en landschappelijke waarde niet aangewezen. Trage verbindingen voor fietsers en voetgangers bieden wel een meerwaarde.
- o zone 4: het aantal ontsluitingen voor gemotoriseerd verkeer tussen de openbare wegenis en de markt dient beperkt te blijven tot 1 oprit en 1 uitrit. idem voor het kerkplein. Een afzonderlijke, aansluitend op een toegang voor het gemotoriseerd verkeer, voor een bus van De Lijn kan wel.

ter vervollediging:

- verwarrend en vraagt duidelijkheid: ligging Oostrozebekestraat, Gravinnestraat, gemeentehuis, ... (zie plan pt2, bpa bestemmingsplan, officieel gemeentehuis in Oostrozebekestraat, ...)
- 3.3 locaties van de foto's zouden een meerwaarde bieden
- een beschrijving van de huidige ontsluiting van de parking achter het gemeentehuis

ter info:

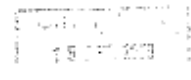
De conformiteit van het mobiliteitsplan vervalt in februari 2009. voor info: Sofie De Meulenaere, Brugge 10.12.08

Op de plenaire vergadering van 18 december 2008 te Ingelmunster zal niemand van ARV en Mobiliteit & Verkeersveiligheid aanwezig zijn.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet
De adjunct van de directeur

www.vlaanderen.be



Ruimtelijke Planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te

Oostrozebekestraat
8770 Ingelmunster

Stnr-Adries, 11 december 2008	Betref: Voorontwerp gemeentelijk RUP "Centrum"	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: 08/15/4349 - RUP/SDM/08/850	Bijlagen: -	Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 75 e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be
Liv ref.:		

Geachte voorzitter,

Conform art. 49 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van 18 mei 1999 brengt de deputatie advies uit over het in de rand vermelde voorontwerp. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Ingelmunster werd gesteld in de brief van 14 november 2008. Het voorontwerp werd op 18 november 2008 op het provinciebestuur ontvangen. Dit advies wordt toegelicht door haar afgevaardigde op de plenaire vergadering dd. 18 december 2008.

Het voorwerp van advies is het volgende document:

Gemeente Ingelmunster - gemeentelijk RUP "Centrum", voorontwerp dd. 6.11.2008, opgesteld door Studiebureau Demey, bestaande uit een rectoringsnota, stedenbouwkundige voorschriften, plan bestaande toestand en een bestemmingsplan.

Het gemeentelijk RUP Centrum is de herziening van het BPA Centrum en wordt opgemaakt om de dorpskernvernieuwing mogelijk te maken zoals in het masterplan van de stedenbouwkundige wedstrijd werd voorzien. Dit masterplan doet uitspraken over de nieuwe centrumbrug, het parkeren in het centrum, de inrichting van het marktplein en de inrichting van de stationsbuurt.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal ruimtelijk structuurplan West-Vlaanderen (PRV) en het Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster. Daarnaast worden er specifieke aandachtspunten aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

1. Juridische vereisten

Artikel 38 §1 van het decreet houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

De bestaande feitelijke toestand is onvoldoende duidelijk weergegeven. Zo zijn er heel wat elementen die onduidelijk zijn. Tot waar is de bestaande parking gestueerd? Hoe gebeurt de ontsluiting van deze parking? Welke toegangen zijn er momenteel nog van op de Gravinnestraat naar het achterliggende parkgebied? Welke gronden zijn publiek toegankelijk en welke niet?

Om een duidelijk beeld hiervan te schetsen dient de bestaande feitelijke toestand te worden aangevuld.

Ook de juridische bestaande toestand dient weergegeven te worden op kaart. Zo zijn de contouren van aangrenzende BPA's niet op plan weergegeven.

Ook het Gewestelijk RUP voor de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare werd niet vermeld.

Het ontelingsplan die momenteel in de toelichtingsnota opgenomen is dient als een apart plan bij het ontwerp gevoegd te worden. Het plan dient op grotere schaal te worden weergegeven. Ook dient of artikel 70 DRD een tegenstellingstabel bij het plan te worden gevoegd waarop de eigenaars, kadastrale parcellenummers, oppervlaktes van de percelen en de huidige bestemming wordt weergegeven.

2. Overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Ingelmunster

Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-VV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002.

Het RUP is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het RUP Centrum is een herziening van het BPA Centrum en wil de nieuwe visie over de inrichting van het centrum juridisch mogelijk maken.

Het vernieuwen van de kern is in overeenstemming met de visie van het PRS om stedelijke woon- en werkstructuren te vernieuwen. (RD p.145)

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd een globale visie geformuleerd voor het centrum waarbij gestreefd wordt om de omgeving van de Markt een stuk aantrekkelijker te maken waarbij de stationsomgeving en de markt dienen ingericht als twee evenwaardige ontwikkelingspolen. (RD p. 42)

Binnen voorliggend plan is het echter onduidelijk op welke manier de gemeente deze visie zal realiseren. De opzet van het plan en de inhoud van het masterplan is niet of in onvoldoende mate weergegeven om de wijzigingen van het BPA Centrum te begrijpen. De stedenbouwkundige visie die hoogstwaarschijnlijk wel aanwezig is, komt niet naar voor in de toelichtingsnota.

Het is dan ook noodzakelijk om in de toelichting bijkomende motivatie toe te voegen zodat de relatie tussen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling geformuleerd in het GRS, het masterplan en dit ruimtelijk uitvoeringsplan duidelijk wordt.

Doordat deze motivatie ontbreekt, roept dit plan heel wat vragen op:

- Waarom wordt een deel van het beschermd park bestemd als openbaar domein? Wat heeft de gemeente voor ogen?
- Waarom wordt een bijkomende doorgang in het bebouwingslint langs de Gravinnestraat? In het bestaande BPA en in het voorliggende RUP is immers een doortsteek voorzien ten oosten van dit bebouwingslint. Dit is ook essentiële informatie om de onteloping te motiveren.
- Waarom loopt de grens van het RUP dwars door het Kasteelpark?

Daarnaast worden in het GRS een aantal visies geformuleerd met betrekking tot dit gebied die niet aan bod komen.

Zo wordt in het richtingsgevend gedeelte aangegeven dat de er specifieke platformen moeten ontwikkeld worden om de 4 parallelle structuren oerleikbaar te rijpen. Zo is er het blauwe platform waarbij de ontwikkeling van gemeenschaps- en toeristisch-recreatieve voorzieningen voorop staan waarbij het kasteelpark het kanaal rikt met de ontwikkelingen op de markt. Hoe wordt dit in dit RUP vertaald?

Ook wordt op de kaart 11 van het richtingsgevend gedeelte een wandelas weergegeven die het parkgebied in oost- west richting doorkruist. Ook dit element is in het RUP niet terug te vinden.

Specifieke aandachtspunten

De watertoets is in onvoldoende mate gebeurd. Gezien de kwetsbaarheid van de omgeving met de Mandelvallei is het noodzakelijk dit grondig te bekijken en de nodige maatregelen te treffen.

De gemeente heeft geen buurtwegtoets gemaakt. Indien een buurtweg in het plangebied is gelegen is het noodzakelijk aan te geven wat de opties van de gemeente voor deze buurtweg zijn.

De verordenende voorschriften zijn niet volledig in overeenstemming met het bestemmingsplan. Zo staan er bijvoorbeeld bebouwingsvoorschriften voor de kerk geformuleerd binnen de voorschriften van het openbaar domein terwijl de kerk op het bestemmingsplan wordt bestemd als gemeenschapsvoorzieningen.

BESLUIT

Het voorontwerp RUP Centrum te Ingelmunster kan voortlopig niet gunstig geadviseerd worden door het ontbreken van de nodige motivatie en stedenbouwkundige onderbouwing en de relatie hiervan met de visie in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan voor de kern van Ingelmunster.

Hoogachtend,

Voor de provinciegriffier:
De adjunct-adviseur,
(Get) Stephaan Barbary



Zitting deputatie, 11/12/ 2008

ONTVANGEN
18 DEC 2008

Ruimtelijke planning

Aan het college van burgemeester en schepenen van en te
8770 Ingelmunster

Sint-Andries, 13/01/2009	Betreft: Voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Centrum	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: 09/034/EDM	Opmerkingen verslag plenaire vergadering	Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Mijnheer de burgemeester,
Geacht college,

Op 18 december 2008 heeft de plenaire vergadering plaatsgehad betreffende het gemeentelijk RUP Centrum. Het verslag van de plenaire vergadering werd op 9 januari 2009 op het provinciebestuur ontvangen. Hierna vindt U onze opmerking op het verslag.

De uitvoerige discussie over de ontsluiting van de parking komt maar heel summier aan bod. Ook de provincie is voorstander om maar één in- en uitrit te voorzien. In de vergadering zijn een aantal elementen aangehaald waarom de bestaande in- en uitrit volgens de gemeente geen veilige oplossing zou zijn. Er werd dan ook aangegeven om deze elementen duidelijk weer te geven in de toelichting en de keuze van de gemeente verder te motiveren.

Voor de dienst ruimtelijke planning,
De adjunct-adviseur,


Els Demeestere

Vlaamse overheid



Koninklijke Ordening, Voorbeeld en Orde van Krijgsoverste
Agenenschap R-O Vlaanderen
R.O. West-Vlaanderen - gemeentelijk erfgoed
Wellebuststraat 9, 8000 Brugge
Tel. 059 44 28 11 - Fax 050 44 28 13

Gemeente Ingelmunster
Oostzeebekestraat 4
8770 INGELMUNSTER

ONTVANGEN
23 DEC 2008

uw bericht van 14 november 2008	uw kenmerk RUP Centrum	ons kenmerk 4018/08/KH/AV	Bijlagen /
uw vragen naar / e-mail Koen Himpé koen.himpe@ov.vlaanderen.be	telefoonnummer 050 44 29 51	datum 19 DEC. 2008	

Besluit: INGELMUNSTER: voorontwerp RUP 'Centrum' (Gemeente Ingelmunster)

Geacht College,

In antwoord op uw vraag van 14 november 2008, door ons ontvangen op 19 november 2008, met betrekking tot het RUP 'Centrum' (voorontwerp), sturen wij U hierbij ons advies.

Wij merken vooraf op dat een groot deel van het plangebied effectief behoort tot het beschermd landschap park van het kasteel van Ingelmunster (RB 20/06/1947). Het kasteel zelf is beschermd als monument (KB 20/04/1974). De St.-Amanduskerk, waarvan aanvankelijk de toren was beschermd (KB 14/10/1975), is later geheel en met inbegrip van de cultuurobjecten als monument beschermd (RB 20/11/2001). Gelijktijdig zijn ook de omgeving en bomen rond de St.-Amanduskerk, de Neogotische Z.L.V. van Smarvenkapel en zeven kleinere kapelletjes met voorstelling van de zeven smarten van Maria en het oorlogsmonument voor militaire slachtoffers van beide wereldoorlogen beschermd als monument. De vestigingen en precieze perimeters van deze beschermingen zijn niet geheel correct aangegeven in de tabel 5.5 en bijhorende planfiguur op p.18, en worden best gedetailleerd opgenomen in de bundel.

Wij kunnen de gebiedsgenote aanpak van het RUP met ontwikkelingsperspectieven toegankelijk op het niveau van specifieke deelzones en inspeland op de waardevolle initiatieven voor doopskerkvernieuwing voorlopig positief evalueren. De visie voor heraanleg van de publieke ruimte ter hoogte van de huidige markt en de kerkomgeving, de herbestemmingsmogelijkheden voor het kasteel, de verdere ontwikkeling van gemeenschaps- en toeristisch-recreatieve voorzieningen wordt evenwel best nog verduidelijkt.

www.vlaanderen.be



Samengevat brengen wij een voorwaardelijk gunstig advies uit betreffende dit voorontwerp van RUP. Volgende verfijningen zijn aangegeven:

Parkomgeving:

Binnen de parkomgeving dient een specifieke bestemmingszone voorzien te worden voor het kasteel met onderkelderde koer. Deze bestemmingszone dient aanvullende mogelijkheden voor geschikte herbestemmingen ondubbelzinnig mogelijk te maken.

Ook voor de conciliegewoning met poortgebouw kan best een aanvullende bestemmingszone worden voorzien.

De ontsluitingsrelaties vanuit de parkomgeving naar de markt- en kerkomgeving (testende poortconstructies) alsook naar de voorziene parkezone dienen expliciet aangegeven te worden.

Marktomgeving:

Binnen de marktomgeving dient voor de oude, nog herkenbare ruimte een specifieke overdruk voorzien te worden. Bijkomende infrastructuur (info-stand, fietsenstelling, rust- en verblijfsruimte) kan in beperkte mate worden toegelaten, mits aandacht naar overwogen inplanting. In dit verband verwijzen wij naar de verdwenen locatie van broeikasen in deze voormalige ruimte. De geëigende voorschriften kunnen ook nader ingaan op het behoud van specifieke bodemarchiefwaarden.

Kerkomgeving:

Het uitgangspunt voor heraanleg van het publieke domein rond de kerkomgeving met een aangename verblijfsruimte in een groen kader kan worden bijgetreden. Het behoud van specifieke erfgoedelementen in situ dient evenwel ook voorop te staan. In die zin wordt beter gesteld dat de bestaande monumenten een gewijzigde positie (nuance ten opzichte van nieuwe locatie) kunnen krijgen. Een overdruk als parkeandachtszone, waarbinnen ook de aanwezige kleinere erfgoedelementen (kapelletjes en oorlogsmonument) worden aangestipt, wordt aanbevolen.

Voor wat betreft de ontsluitingsmogelijkheden voor de nieuwe parkezone merken wij op dat een weloverwogen inpassing van de toegangsmogelijkheden naar of vanaf de Gravinnestraat aangegeven is. Het meest oostelijke deel van de parkezone valt binnen de begrenzing van een voormalig moestuinperceel (deels ook gelegen buiten de plangrens) en speelt helaas nog te weinig in op kunstrijke kernversterkende mogelijkheden. Wij verwijzen in dit verband naar de adviesverlening van de Cel Ruimtelijke Ordening en vragen ons af of een aanvullende visievorming op zoekveldige wooninbreiding en groenstructuurplanning in dit kader niet zinvol en/of aangewezen is.



Aanvullende opmerkingen bij de voorgestelde verordenende voorschriften zullen medegedeeld worden tijdens de geplande plenaire vergadering van 18 december 2008.

Hoogachtend,

Miek Goossens
Gewestelijk erfgoedambtenaar

cc: Agentschap R-O Vlaanderen, Ruimtelijke Ordening West-Vlaanderen, t.a.v. K. Joye.



College van burgemeester en schepenen van Ingelmunster

Oostrozebekestraat 4
 8770 INGELMUNSTER

uw kenmerk ons kenmerk
 RUP Centrum 2.14/36007/102.1
 vragen naar e-mail telefonnummers
 Koen Joye 050-44 28 62
 koen.joye@rwo.vlaanderen.be

bijlagen

datum

17/12/08

Betreeft: gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan : Centrum
 plenaire vergadering 18/12/2008

Geachte college,

Aangezien het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Ingelmunster bij besluit van de deputatie van West-Vlaanderen van 19/04/07 werd goedgekeurd, maakt Ingelmunster, in uitvoering van het decreet van 18 mei 1999, gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP) in plaats van bijzonder plannen van aanleg (BPA). In wat volgt wordt nader ingegaan op wat relevant is voor de plenaire vergadering, gepubliceerd op 8/06/07.

Concreet wordt ingegaan op de voorversten waaraan het RUP moet voldoen, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar en op de overige inhoudelijke opmerkingen, als suggestie naar het gemeentebestuur én naar het provinciebestuur als bevoegde overheid in de goedkeuringsprocedure.

Bij besluit van de administrateur-generaal van het agentschap R-O Vlaanderen van 11/01/08 werden de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaren bevoegd voor de provincie West-Vlaanderen aangeduid, wat hierna volgt is hun advies.

Gelieve me te verzoetschuldigen voor de plenaire vergadering.

1. Vormvereisten RUP

Artikel 38 van het decreet van 18 mei 1999 bepaalt de inhoud van een RUP.
 De voordragende documenten bevatten de decretaal voorgeschreven elementen.

Overschikend artikel 1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 11 april 2008 tot vaststelling van de nieuwe regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen moet voor elk stedenbouwkundig voorschift van een ruimtelijk uitvoeringsplan worden aangegeven onder welke categorie van de voormelde gebiedsaanduidingen het valt. Dit ontbreekt in voordragende documenten.

Tevens kunnen volgende zaken opgemerkt:

- De voorschiften zijn verordnend. Richtinggevende interpretatie van de voorschiften dient deel uit te maken van de voorschiften. De rechterkolom dient zich dus te beperken tot toelichting van de voorschiften. Na bevest. 6de kolom veel bijkomende richtinggevende aanduidingen ten opzichte van de voorschiften zelf. Het voorschift bovenaan p. 24 dient in die geest herwerkt.

MOFALDOT
 1412-2008-14-1908

- Door het afsplitsen van de stedenbouwkundige voorschiften in een aparte bundel kwam onvoldoende tot uitdrukking dat de toelichtingen (met verduidelijking van de feitelijke en juridische toestand, met de relatie met de structuurplannen, ...) een decretaal verplicht en inherent onderdeel vormt van het RUP.
- Het dossier moest aangevuld met de recente stand van zaken in verband met het gewestelijk RUP "Afbakening stedelijk gebied Roeselare" (definitief vastgesteld bij BVR van 21/11/08)
- Het ontgengingsplan ontbreekt.

Artikel 48, §1, tweede lid bepaalt dat naar aanleiding van de plenaire vergadering advies gevraagd dient te worden aan de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar, van de deputatie en aan de adviserende instellingen en administraties. Bij Besluit van de Vlaamse regering van 11/5/2004, gewijzigd op 29/11/2002, 8/7/2005 en 23/06/2006, werd bepaald welke instellingen en administraties dienen te adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen. Bij het verlag wordt best vermeld welke instellingen en administraties om advies werden gevraagd.

2. Advies planologisch ambtenaar conform artikel 48

Artikel 48 van het decreet bepaalt dat de gewestelijk stedenbouwkundige ambtenaar naar aanleiding van de plenaire vergadering advies uitbrengt over de verenigbaarheid met het ruimtelijk structuurplan Vlaanderen, de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen, de provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen, of, in voorkomend geval, de overeenstemming met een ontwerp van ruimtelijk structuurplan Vlaanderen en een ontwerp of ontwerp van gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan.

2.1. verenigbaarheid met het RSV

Delen van Ingelmunster behoren volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het plangebied van voordragend RUP is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare (echter niet in een deel-bestemminggebied). Het voordragende RUP staat in het teken van de realisatie van de geplande dorpskernvernieuwing. Hierbij gaat aandacht naar de kwalitatieve inrichting van het openbaar domein (met inbegrip van mobiliteits- en parkerbeleid), bijkomende mogelijkheden voor de bestaande gemeenschapsvoorzieningen en naar de relatie met het kastelpark. Kwaliteitsverhoging van kernen past binnen de principes van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

2.2. verenigbaarheid met (ontwerp) gewestelijke of provinciale RUP's en ontwerp RSV

Het RUP is niet in strijd met het gewestelijk RUP "Afbakening stedelijk gebied Roeselare".

3. Overige inhoudelijke opmerkingen

Gezien de provincie West-Vlaanderen beschikt over een goedgekeurd provinciaal ruimtelijk structuurplan, worden gemeentelijke RUP's goedgekeurd door de Deputatie. Toch lijkt het opportuun om in het kader van voordragend advies verder te gaan dan de decretaal in artikel 49 en 51 voorziene adviesverlenings- en bevoegingsmogelijkheid, en een aantal bijkomende bemerkingen te formuleren, en dit als suggestie naar de gemeente toe alsook naar het provinciebestuur. Deze hebben betrekking op de toetsing van het RUP aan het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan en op de planinhoud zelf.

vervolg van 2.14/36007/102.1 blz. 2/2

3.1. toetsing aan het GRS

Artikel 48, §2 van het decreet bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeenschappelijk ruimtelijk structuurplan (GRS). Er dient bijgevolg nagegaan te worden welke opties uit het GRS, goedgekeurd bij besluit van de deputatie van 19/04/07, vertaald worden in het voorliggend ontwerp RUP.

Voorliggende toelichtingsnota verwijst naar de inhoud van het GRS, meer bepaald betreffende de ontwikkeling van de kern als 2 evenwaardige ontwikkelingspulen, de inrichting van het openbaar domein, verwevenheid van functies, de ontwikkeling van gemeenschapsvoorzieningen...

Hierbij dient getoetst naar een ruimtelijk aantrekkelijke relatie tussen de markt en de verschillende centrumfuncties (vb tussen het Marktplein en het Kasteelpark, tussen het parkplein en het gemeentehuis). Deze relatie komt ook aan bod in het punt 6 'visie en plancapier' in de toelichtingsnota. Hoe die relaties nu precies dienen bewerkstelligd komt echter niet tot uiting. Het bestemmingsplan bevat geen aanduidingen tenzake en de voorschriften zelf zijn op dit punt ondermaats. Aangeraden wordt om de beoogde relaties verder te duiden in de toelichtingsnota, het plan en de voorschriften.

Ook bevat het RUP geen visie op de mogelijkheden op stapelbouw in het centrum, zoals संगेकर in het GRS.

3.2. herpakking pleininhoud

Algemeen

- Met het RUP wenst men onder andere de parking achter het gemeentehuis uit te breiden en een extra uitrit op de Gravinnestraat te voorzien. Het vigerende BPA voorziet reeds een in/uitrit naar de parking langsheen de loods van Van Hoeselbroeck. Het privaat gebruik van deze optik (momenteel enkel in functie van de toegang tot de loods) is in wezen in strijd met het BPA. Er kan onwille van verkeerskundige redenen niet akkoord gegaan worden met een bijkomende in/uitrit in de gevulrij van de Gravinnestraat. Een bijkomende in/uitrit betekent een bijkomende kruising en mogelijk conflict met het doorgaande verkeer op de weg. Daarnaast zou de uitrit tussen de bestaande woningen kunnen te liggen, wat de zichtbaarheid en dus ook de veiligheid niet zal bevorderen. Met de straatregel zouden er tevens twee in- en uitritten zijn, die slechts op enkele 10-tallen meters van elkaar zijn gelegen. Een bijkomende in/uitrit staat ook diametraal tegen over de optie om zo weinig mogelijk onderbrekingen te voorzien in de aaneengesloten bebouwing van de Gravinnestraat. Voorliggend RUP betekent een minder gunstige situatie dan hetgeen reeds vastligt via het BPA. Beter zou zijn zich te beperken tot één gemeenschappelijke in- en uitrit en een betere afstemming te onderzoeken tussen het verkeer van de parking en deze van de loods.
- Voor de verkeersveiligheid is het goed dat het binnen de zone voor wonen (zone 1) niet toegelaten is parkeer in de voegevel te voorzien. Dit zou immers ook voor extra conflicten kunnen zorgen.
- Er wordt gekozen om de straten, parking, het marktplein, de kerk en omgeving als openbaar domein (zone 4) aan te duiden. De vraag kan gesteld worden of het niet beter zou zijn openbaar gebied te maken tussen de verschillende onderdelen. Uit de toelichtingsnota blijkt onder andere dat de kerkingering een overwegend groen karakter moet krijgen. Het Marktplein wordt voorzien van een inloofend - hufel - bestemming. Dit is moeilijk te onderscheiden op basis van de huidige zoning en voorschriften.

Toelichtingsnota

- Een RUP wordt niet 'goedgekeurd' of 'aangenomen' door de gemeenteraad (p. 2) maar 'vastgesteld'.
- Een grafische verduidelijking van het masterplan in het kader van de wedstrijd ontwerpverkiezing is aangewezen.
- De juridische context dient aangevuld met de gedeeltes herziening van het BPA Centrum (dtd 10/02/04)

vervolg van 2.14/36007/102.1 blz. 3/3

Plannen

- Uit het plan bestaande toestand blijkt niet wat het huidige gebruik is en wat de huidige relatie is tussen de diverse zones. Er kan zelfs niet afgeleid worden wat openbaar is en wat privé. Er wordt niet verduidelijkt tot hoe ver het park reikt.
- Het verdient aanbeveling om op dit plan ook de relevante elementen te expliciteren (kasteel, kerk, gemeentehuis, loods Van Hoeselbroeck, kastelmur,...)
- Op het bestemmingsplan is het legende-symbool voor beschermingen niet exact. Het opduiken van de beschermingen werkt zelfs onduidelijkheid in de hand.
- De symboolaanduiding voor de onderdoorgang ontbreekt.
- Het is aangewezen om het voorloperplan ook grafisch aan te duiden op het bestemmingsplan.
- Is er een reden waarom het noorden niet bovenaan ligt?

Voorschriften

Als algemene opmerking kan gesteld worden dat de voorschriften enerzijds te weinig het resultaat zijn van doordachte inrichtingsprincipes (na relatie) en anderzijds te weinig garanties bieden op een efficiënte realisatie. De relatie tussen het openbaar domein en het park (al dan niet 'sociaal' = toegankelijk) karakter) is hiervoor onvoldoende.

Bijkomend

- Een aantal uitpakken in de toelichtende tabel zijn eerder richtingsgevend en dienen dus verwerkt in het vorderende deel.
- Punt 1.3.1. 'Terenbezetting' bevat meer dan alleen maar voorschriften inzake terinbezetting.
- Opmerking van gemeenschapsvoorzieningen kan dan weer beter opgenomen in de toelichtende kolom.
- Punt 3.1.1. Het sociale karakter van het park en het mogelijke openbare karakter komt enkel aan bod in de toelichtende kolom.
- Punt 4.3.1. Uitpakken over de kerk dienen opgenomen bij zone 2.

3.3. Water

Het plangebied is gelegen in infiltratiegevoelig gebied, en in het zuidwestelijk deel gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, afstromend naar de Mandel, 1^{ste} categorie. Enkel in de zone voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen wordt binnen de voorschriften maatregelen toegelaten die de goede waterhuishouding in stand dienen te houden, in de andere zones dient dit ook opgenomen te worden zonder dat de eigenlijke bestemming van het gebied in het gedrang komt. Binnen het openbaar domein zal de aanleg van een gescheiden rioleringsstelsel worden voorgesteld, met de afvoer van het DWA naar de collectie in de Straatstraat. Binnen de toelichtingsnota, p. 17 dient voor de aanduiding van overstromingsgebieden melding te worden dat het deels in mogelijk overstromingsgevoelig gebied is gelegen. Advies van de VMD afdeling operationeel waterbeheer is hieromtrent gewenst.

4. Algemene conclusie

Voorliggend RUP wordt gunstig geadviseerd gezien het in grote mate overeenkomt met de ruimtelijke principes van het RSV en uitvoering geeft aan het GRS. Aandacht wordt wel gevraagd voor de verder uit te werken visie op de relaties tussen de functies. Omwille van verkeersveiligheid en de impact op het straatbeeld wordt voorgesteld om de huidige in/uitrit volgens het BPA te behouden.

Hoopvolkend,

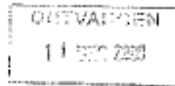
De Kerkel Jory
gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar

vervolg van 2.14/36007/102.1 blz. 4/4



College van burgemeester en schepenen
Oostrozebekestraat 4
8770 INGELMUNSTER

Paul Thomas
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer
Koning Albert II – laan 20 bus 16
1800 Brussel
Tel. (02)553 21 11 - Fax. (02)553 21 05



-9 DEC. 2008

uit kenmerk	ons kenmerk	doelwit behandeld door	contact via
RUP Centrum	RUP 012	Wim Verhaegen	wvverhaegen@vmm.be

Advies over het voorontwerp van het RUP Centrum Ingelmunster.
Aanvrager: Gemeentebestuur Ingelmunster.

Geachte

Op uw verzoek en onder verwijzing naar artikel 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid werd onderzocht of er een schadelijk effect op de waterhuishouding uitgaat van de geplande ingreep.

De percelen gelegen te Ingelmunster, zoals aangegeven in het voorontwerp, zijn volgens de watertoetscriteria voor een klein deel mogelijk overstromingsgevoelig, infiltratiegevoelig en metig tot zeer gevoelig voor grondwaterstroming. Mogelijke schadelijke effecten zouden kunnen ontstaan als gevolg van veranderingen in infiltratie van hemelwater, kwaliteitsverlies van grondwater en de wijziging in grondwaterstroming.

Het gemeentelijk ruimtelijke uitvoeringsplan (RUP) beoogt de heraanleg van de publieke ruimte rond de Markt, een verdere ontwikkeling van de gemeenschaps- en toeristisch recreatieve voorzieningen, een betere integratie van het park in de Marktomgeving en een herinrichting van de parking achter het gemeentehuis met ontlasting voor de parking.

Voor wat betreft het aspect infiltratie kunnen de schadelijke effecten worden onderzocht indien de toekomstige ontwikkelingen minstens voldoen aan de principes van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening van 1 oktober 2004 inzake hemelwaterputten e.a. (SSV). Prioriteit moet uitgaan naar hergebruik, en vervolgens naar infiltratie boven buffering met verdraagde afvoer. Postief is dat in de toelichtingsnota expliciet wordt verwezen naar de GSV. De toekomstige bouwprojecten dienen hier vanzelfsprekend aan te voldoen.

Verharde oppervlakten zoals voetpaden, parkings en inritten worden dan ook bij voorkeur aangelegd in waterdoorlatende materialen op een waterdoorlatende fundering of dienen af te wateren naar de onverharde randzones en niet naar de riolering. De overige verharde (weg)oppervlakte dient te worden gecompenseerd door een infiltratievoorziening (gracht, wand, ondergrondse infiltratievoorziening) met een nuttig volume van minstens 300 liter per 20 m² aangesloten verharde oppervlakte, tenzij kan aangetoond worden dat infiltratie onmogelijk is vanwege voortdurend hoge grondwaterstanden of een doortatendheidsfactor van de bodem die kleiner is dan 1.10⁻³ m/s.

Enkel indien infiltratie onmogelijk is mag de volledige verharde (weg)oppervlakte gecompenseerd worden door buffering met verdraagde afvoer. Het volume van de buffervoorziening dient minstens 200 m³ per ha aangesloten verharde oppervlakte te bedragen. De oppervlaktewaterbeheerder kan eventueel nog strengere voorwaarden opleggen.

Als besluit kunnen we stellen dat het RUP voorwaardelijk gunstig geadviseerd wordt indien voor de toekomstige ontwikkelingen voldaan wordt aan de principes van de GSV m.b.t. hergebruik, infiltratie en buffering met verdraagde afvoer.

Hoogachtend

Paul Thomas
Afdelingshoofd Operationeel Waterbeheer

PROVINCIE
WEST-VLAANDEREN

GEMEENTE



INGELMUNSTER

8770 INGELMUNSTER, 24 juni 2009

Telefoon: 051/337400
Fax: 051/318283
Rekening: 091-0002217-15

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

Zitting van 23 juni 2009

Jean-Pierre De Clercq, Burgemeester-Voorzitter - Luc Vandekerckhove, Marcel Dendauw, Marie-Thérèse Lapeere, Yves Vercruysse, Eric D'Hoop, Geert Verstraete, Schepenen - Herman De Witte, Wilfried Vanacker, Ludwig Pillen, Marnick Goossens, Hilde Vankeirsbilck, Ann Defour, Robrecht Kindt, Kurt Windels, Jan Defreyne, Georges Barbary, Els Leysen, Martine Verhamme, Werner Blondeel, Raadsleden - ir. Dominik Ronse, Gemeentesecretaris

Bijeen in openbare zitting

RUIMTELIJKE ORDENING

9 Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Centrum – definitieve vaststelling
De Raad,

Gelet op het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening, gewijzigd bij de decreten van 28 september 1999, 22 december 1999, 26 april 2000, 8 december 2000, 13 juli 2001, 1 maart 2002, 8 maart 2002 en 19 juli 2002;

Gelet op het Gewestplan Roeselare-Tielt, vastgesteld bij Koninklijk besluit van 17 december 1979;

Gelet op het besluit van de Vlaamse regering van 23 september 1997 tot vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en op het decreet van 17 december 1997 houdende bekrachtiging van de bindende bepalingen ervan, blijkens dewelke delen van de gemeente Ingelmunster behoren tot het regionaalstedelijk gebied Roeselare en aangewezen werden als economische knooppunten;

Gelet op de beslissing van de bestendige deputatie van 19 april 2007 houdende de goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van de gemeente Ingelmunster;

Overwegende dat de opmaak van het RUP Centrum werd opgestart om de voorziene werken in het kader van de dorpskernvernieuwing een juridisch kader te geven waarbinnen bouwvergunningen kunnen aangevraagd worden;

Gelet op het RUP Centrum opgemaakt door Studiebureau Demey, omvattende de bestaande toestand, het bestemmingsplan, onteigeningsplan, de memorie van toelichting, de stedenbouwkundige voorschriften en de plan-MER screening;

Gelet op de plenaire vergadering van 18 december 2008 met de adviserende instanties;

Gelet op de beslissing van de gemeenteraad van 17 februari 2009 houdende voorlopige vaststelling van het RUP Centrum;

Overwegende dat in navolging van de voorlopige vaststelling een openbaar onderzoek werd gehouden dat liep van 3 maart 2009 tot 4 mei 2009;

Overwegende dat de GECORO de ontvangen bezwaren, adviezen en opmerkingen heeft behandeld en hieromtrent een gemotiveerd advies heeft uitgebracht;

Overwegende dat ter zekerheid van de realisatie van het voorliggende plan een onteigeningsplan wordt toegevoegd;

Overwegende dat het openbaar nut voldoende kan gemotiveerd worden gelet op de voorziene bestemming van de gronden die in het onteigeningsplan zijn opgenomen. De gronden worden bestemd als openbaar domein met de bedoeling om deze in te richten als parking/verblijfsgebied, ten dienste van alle inwoners van de gemeente Ingelmunster;

Overwegende dat het voorwerp van de onteigening kan gemotiveerd worden vanuit de ligging van de percelen. De percelen waarop de uitbreiding van de gemeenteparking voorzien is, sluiten aan bij de bestaande parking. Een andere locatie zou een minder zuinig ruimtegebruik tot gevolg hebben. Het perceel waarop de nieuwe ontsluiting van de parking voorzien is, ligt centraal in de parking en heeft tot doel om de bestaande ontsluiting als hoofdontsluiting te vervangen;

Overwegende dat de wijze van onteigenen of met andere woorden het hoogdringende karakter kan gemotiveerd worden vanuit het globale proces van de dorpskernvernieuwing. Het spreekt voor zich dat dit grotere project in verschillende fasen zal uitgevoerd worden. Men kan immers niet tegelijkertijd alle wegenis opbreken. Hieruit volgt ook dat dit een aangeschakeld proces is van verschillende stappen. Wanneer bijgevolg een van deze stappen een aanzienlijke vertraging zou oplopen, creëert dit gevolgen voor het volledige proces. De uitbreiding van de parking achter het gemeentehuis moet bijgevolg eerst kunnen gerealiseerd worden vooraleer de heraanleg van het markplein kan aangevat worden, enz. Een doorbreking van dit proces zou ernstige gevolgen kunnen genereren op economisch vlak (bv. handelszaken die langere tijd niet of moeilijk bereikbaar zijn). Bijgevolg is het aangewezen om aan de onteigening een hoogdringend karakter toe te kennen;

Op voorstel van het College van Burgemeester en Schepenen;

Overwegende dat de fractie van het VB zich wenst te onthouden;

Overwegende dat de fractie van De Brug nee wenst te stemmen;

BESLUIT: met 12 stemmen voor, 6 stemmen tegen en 2 onthoudingen

artikel 1: Het RUP Centrum definitief vast te stellen.

artikel 2: Het hoogdringende karakter van de onteigening goed te keuren.

artikel 3: Het College van Burgemeester en Schepenen stuurt het RUP centrum ter goedkeuring aan de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. In geval van goedkeuring van het RUP door de deputatie stuurt het College van Burgemeester en Schepenen het onteigeningsplan ter goedkeuring aan de Vlaamse regering.

Namens de Gemeenteraad,

In opdracht,

De Gemeentesecretaris,
(get.) Ir. Dominik Ronse

De Burgemeester-Voorzitter,
(get.) Jean-Pierre De Clercq

Voor eensluidend afschrift, na delegatie,

Ingelmunster, 24 juni 2009

F. BENOIT
Stedenb. Ambtenaar



STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

INHOUD

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

ZONE 1 WOONGEBIED

ZONE 2 ZONE VOOR DIENSTVERLENENDE GEMEENSCHAPSVORZIENINGEN

ZONE 3 PARKGEBIED MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE

DEELZONE 3A TOEGANGSGEBOUW

DEELZONE 3B KASTEELVIJVER

ZONE 4 OPENBAAR DOMEIN

DEELZONE 4A MARKT

DEELZONE 4B RANDZONE PARKGEBIED

DEELZONE 4C KERKOMGEVING

DEELZONE 4D GEMEENTEPARKING

ZONE 5 PRIVATE WEGENIS MET NABESTEMMING OPENBAAR DOMEIN

ALGEMENE VOORSCHRIFTEN

Hoofd- en nevenbestemming

De hoofdbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is die bestemming die meer dan 70 % van de totale vloeroppervlakte (= som van de vloeroppervlaktes van alle bouwlagen) inneemt. De nevenbestemming (voor zover in onderhavig dossier vermeld) is een bestemming die slechts in ondergeschikte mate toelaatbaar is naast de hoofdbestemming. De nevenbestemming neemt maximum 30% van de totale vloeroppervlakte in.

Gemeenschapsvoorzieningen

Kleinschalige gebouwen en/of constructies dienstig voor gemeenschapsvoorzieningen of openbaar nut kunnen in elke bebouwingszone worden toegelaten voor zover de bouwkenmerken (inplanting, gabariet, materiaalgebruik, ...) ervan voldoen aan de voorschriften van de betreffende zone en mits ze in hun exploitatie en/of gebruik geen fundamentele afbreuk doen aan de kwaliteit van de betreffende bestemmingszone.

Bebouwingspercentage (terreinbezetting)

Is de verhouding van het grondoppervlakte van één of meer bouwwerken op één terrein of perceel ten aanzien van de totale oppervlakte van het terrein of perceel. De terreinbezetting omhelst de bebouwde delen van het perceel, exclusief de verharde delen.

Bouwhoogtebepalingen

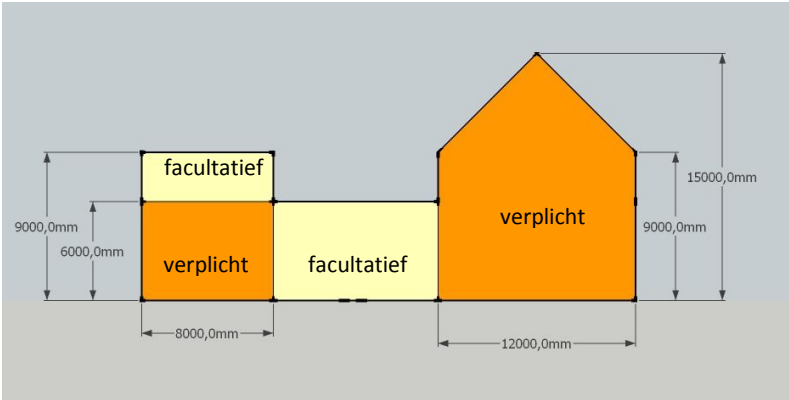
De hoogte van het gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot bovenkant kroonlijst. Het aantal volle bouwlagen wordt gerekend tussen de inkomdorpel en de bovenkant kroonlijst.

Handhavingsbepaling

Gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn kunnen qua bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie geschieden. Instandhoudingswerken, inclusief het vervangen van geërodeerde of versleten materialen of onderdelen (zoals de dakgebintes), teneinde het gebruik van een gebouw te continueren, zijn toegelaten. Instandhoudingswerken die echter omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er in feite sprake is van vervangingsbouw, kunnen niet worden toegelaten als ze strijdig zijn met de voorschriften van de betreffende bestemmingszone. Bij vervangings- en nieuwbouw dienen de voorschriften van onderhavig RUP immers nageleefd te worden.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.	ZONE 1: WOONGEBIED	
1.1	BESTEMMING	
1.1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>Binnen het woongebied zoals aangeduid op het grafisch plan kunnen volgende bestemmingen worden toegelaten als hoofdbestemming onder de vorm van aaneengesloten bebouwing:</p> <ul style="list-style-type: none"> – één- en meergezinsgebouwen; – privé en openbare diensten, vrije beroepen; – handel, horeca, enkel toegelaten op de benedenverdieping; – gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. <p>Deze bestemmingen mogen in geen geval de draagkracht van de omgeving overschrijden of de woonbestemming in de omgeving in het gedrang brengen.</p> <p>Op niet gelijkvloerse verdiepingen wordt enkel wonen toegelaten als bestemming.</p>	<p>Het woongebied maakt deel uit van het centrum van de gemeente. Vandaar wordt een verwevenheid aan functies toegelaten en gestimuleerd. Het betreft hier wel kleinschalige functies, de hoofdbestemming van het gebied blijft de woonfunctie.</p>
1.1.2	<p>Nevenbestemming</p> <p>Alle nevenvoorzieningen, zoals groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen, garages, dierenhokken e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.</p>	
1.1.3	<p>Meergezinswoningen</p> <p>Meergezinswoningen zijn slechts toegelaten indien het perceel een minimale breedte heeft van 12,00 m.</p>	<p>Wanneer zowel aan de voorzijde als aan de achterzijde een volume wordt opgericht waarin telkens één (1) woongelegenheid is ondergebracht, wordt dit niet als een meergezinswoning beschouwd, maar als twee éengezinswoningen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.2	INRICHTING EN BEHEER	
1.2.1	<p>Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers</p> <p>Het referentiepeil 0,00 meter langs de Oostrozebekestraat is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone "openbaar domein" of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Langs de kant van de parking is het referentiepeil 0,00 het peil van de nieuwe parking ter hoogte van de gevel. Het toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt maximum +0,40 meter.</p> <p>Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aannemelijke redenen hiervoor zijn.</p>	
1.2.2	<p>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</p> <p>De niet-bebouwde delen van het perceel of het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, worden aangelegd als tuin.</p>	<p>Aangezien het hier voornamelijk over beperkte tuinoppervlaktes gaat, kan de tuin ook ingericht worden als terras of koer maar niet als parkeerplaats.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	
1.3.1	<p>Terreinbezetting</p> <p>Binnen onderhavige bestemmingzone mag 100% van de perceelsoppervlakte bebouwd worden.</p>	
1.3.2	<p>Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen</p> <p>De gevel gericht naar de zone voor openbaar domein wordt opgericht op de zonegrens. In functie van een harmonische aansluiting op een bestaande toestand en op aanpalende vergunde gebouwen of een harmonieuze inplanting t.o.v. gebouwen op aanpalende percelen, kan worden achteruitgesprongen ten opzichte van de bouwlijn over een maximale breedte van 3.00 m.</p>	<p>Langs de straatzijde wordt er naar een doorlopende straatgevel gestreefd met zo weinig mogelijk onderbrekingen.</p> <p>Alle gevels die palen aan de zone voor openbaar domein moeten afgewerkt worden als volwaardige gevels.</p>
1.3.3	<p>Toegelaten bouwvolume voor de gebouwen</p> <p>Voor het toegelaten bouwvolume wordt onderscheid gemaakt tussen de kant van de Oostrozebekestraat en de kant van de gemeenteparking.</p> <ul style="list-style-type: none"> Kant Oostrozebekestraat Het aantal toegelaten bouwlagen is beperkt tot 3 volle bouwlagen. De kroonlijst wordt beperkt tot 9 m, de nokhoogte tot 15 m. Voor de eerste twee bouwlagen (gelijkvloers en eerste verdiep) wordt de bouwdiepte niet beperkt. Voor de derde bouwlaag is de bouwdiepte beperkt tot 12 m vanaf de voorgevel. Kant gemeenteparking Langs de kant van de gemeenteparking kunnen over een bouwdiepte van 8 m twee volle bouwlagen toegelaten worden. Op de derde laag is ook een volume toegelaten. Dit mag echter niet breder zijn dan 1/3 van de totale gevelbreedte aan de kant van de gemeenteparking. <p>Anderzijds wordt ook een onderscheid gemaakt naargelang het een nieuwbouwproject of een verbouwing betreft. Indien het een nieuwbouwproject betreft is het onderstaande verplicht te realiseren:</p> <ul style="list-style-type: none"> Aan de kant van de Oostrozebekestraat moet een volume voorzien worden van 3 volle bouwlagen met een diepte van 12 m 	<p>Er wordt naar gestreefd om alle gevels die palen aan de zone voor openbaar domein als volwaardige gevels af te werken.</p>  <p>Door ook aan de kant naar de gemeenteparking een tweede bouwvolume toe te laten, wordt het interessant om ook deze kant van het perceel bebouwing te voorzien. Door een in de breedte beperkt volume op de derde bouwlaag toe te laten, blijft het doorzicht van uit het woonvolume aan de kant van de Oostrozebekestraat</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<p>en een dak van 45 °.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aan de kant van de gemeenteparking moet een volume opgericht worden van 2 volle bouwlagen met een diepte van 8 m <p>Het gedeelte tussen deze twee verplicht te realiseren volumes kan op facultatieve wijze ingevuld worden in zoverre aan volgende voorwaarden wordt voldaan:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwhoogte is maximaal twee bouwlagen (maximale hoogte van 6 m); • De invulling van dit facultatief volume draagt bij tot de woonkwaliteit van de aanpalende verplichte volumes; • Dit volume is verplicht af te werken met een plat dak; <p>Technische elementen zoals schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftkokers, ..., mogen van bovenvermelde voorschriften afwijken, mits ze op een esthetische en harmonieuze manier aansluiten op de bestaande bebouwing of de nieuw te bouwen gebouwen, en ze het straatbeeld niet verstoren.</p>	<p>behouden. Anderzijds van via dit volume op de derde bouwlaag een toegankelijk dakterras voorzien worden.</p> <p>Bij nieuwbouwprojecten wordt dit als verplichtende voorwaarde opgelegd. Op deze manier kan zowel aan de voorkant als aan de achterkant een eengezinswoning opgericht worden. Anderzijds kan dit verplichte gabariet ook ingevuld worden met appartementen en eventueel een commerciële functie op het gelijkvloers.</p> <p>De verplichte volumes aan de voorkant en achterkant bieden de mogelijkheid om hierin kwalitatieve woongelegenheden te creëren. Het facultatief in te vullen volume tussenin biedt extra mogelijkheden om hier tuinen, patio's, binnenkoeren te realiseren die de woningkwaliteit verhogen.</p> <p>De bestaande percelen kunnen ook opgesplitst worden zodat naast de bestaande gebouwen aan de kant van de Oostrozebekestraat, ook een gebouw kan opgericht worden aan de kant van de gemeenteparking. Echter blijft het steeds zo dat alle verplichte parkeervoorzieningen (1 per woongelegenheden) op het eigen perceel moeten opgelost worden.</p>
1.3.4	<p>Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen</p> <p>De dakvorm langs de Oostrozebekestraat is verplicht hellend onder 45 °. De noklijn dient parallel te lopen met de Oostrozebekestraat. De dakvorm langs de kant van de gemeenteparking is verplicht plat.</p>	<p>Er wordt naar gestreefd om langs de straatzijde (kant Oostrozebekestraat) een afgewerkte gevellijn te bekomen, dit niet enkel door de plaatsing van de voorgevel maar ook door het doortrekken van de dakhellingen van 45 °.</p>
1.3.5	<p>Aansluiting op aanpalende gebouwen</p> <p>Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen.</p> <p>Die delen van de bestaande gevels op de zijkavelgrenzen waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3.6	<p>Uitsprongen uit het gevelvlak</p> <p>A. Volume kant Oostrozebekestraat</p> <p>Uit de voorgevel Oostrozebekestraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - erkers, balkons: maximumuitsprong 0,50 m op minimum 2,80 m boven het trottoirniveau en op minimum 0,50 m afstand van het verlengde van de scheidsmuur. De gezamenlijke breedte van alle uitbouwen mag in geen geval meer bedragen dan ½ van de betrokken gevelbreedte. - Er worden geen dakuitbouwen toegelaten. <p>Uit de achtergevel:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassen met een maximale diepte van 1,5 m zijn toegelaten; - Dakuitbouwen zijn niet toegelaten, inpandige terrassen kunnen wel toegelaten worden. <p>B. Volume kant gemeenteparking</p> <p>Uit de voorgevel (gevel parking):</p> <ul style="list-style-type: none"> - Er zijn geen uitsprongen toegelaten uit de voorgevel. 	
1.3.7	<p>Parkeervoorzieningen</p> <p>Nieuwe gevelopeningen die dienen als toegang voor voertuigen (auto's) zijn enkel toegelaten in de gevel op de grens met de deelzone gemeenteparking. Deze nieuwe gevelopening mag per perceel een maximale breedte hebben van 3,5 meter.</p> <p>Meergezinswoningen:</p>	<p>Garages langs de achterzijde worden beperkt om de functionaliteit van de parking niet in het gedrang te brengen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<ul style="list-style-type: none"> • Indien een nieuwe meergezinswoning wordt opgericht, moet per woonegelegenheid 1 parkeerplaats gerealiseerd worden. Deze parkeerplaatsen worden ondergronds voorzien. <p>Eengezinswoningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij ééngesinswoningen kan bovengronds een garage voorzien worden. Dit bijgebouw moet verplicht op de achtergrens opgericht worden. 	
1.3.8	<p>Bijgebouwen</p> <p>Bij de bestaande gebouwen kunnen afzonderlijke bergplaatsen, garages en hokken voor dieren worden opgericht. Deze worden verplicht opgericht op de achterste perceelsgrens.</p> <p>Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen worden de bijgebouwen opgericht hetzij op een afstand van minimum 3 m van de zijdelingse grenzen, hetzij op deze perceelsgrenzen.</p> <p>De bebouwde oppervlakte van afzonderlijke bijgebouwen bedraagt maximum 40 m² per perceel. De maximale kroonlijsthoogte van bijgebouwen, gemeten vanaf het maaiveld bedraagt 3m. De dakhelling van bijgebouwen bedraagt maximum 45°.</p>	
1.3.9	<p>Reclame</p> <p>Alle visuele reclames en publiciteitsmaatregelen dienen zich te beperken tot de bekendmaking van de bedrijvigheid op die plaats uitgeoefend of de bekendmaking van goederen die op die plaats te koop of te huur zijn. De panelen en elementen (zoals verlichting) zullen in elk geval bescheiden zijn.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1.3.10	<p>Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.	ZONE 2: ZONE VOOR DIENSTVERLENENDE GEMEENSCHAPSVOORZIENINGEN	
2.1	BESTEMMING	
2.1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De gronden, op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming, zijn bestemd voor dienstverlenende gemeenschapsvoorzieningen en hun bijhorende accommodatie. Hoe dan ook zijn enkel gemeenschapsvoorzieningen die verenigbaar zijn met de woonomgeving binnen onderhavige zone toegelaten.</p>	<p>Binnen onderhavige zone zijn gemeentelijke administratieve diensten, administratieve gebouwen ten behoeve van OCMW, werkwinkel, woonwinkel, ... toegelaten, zonder dat deze lijst limitatief is.</p>
2.1.2	<p>Nevenbestemming</p> <p>Alle nevenvoorzieningen, zoals parkeerplaatsen, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.2	INRICHTING EN BEHEER	
2.2.1	<p>Referentiepeil en maximaal toegelaten peil van het gelijkvloers</p> <p>Het referentiepeil 0,00 meter is het peil van de bestaande voetpaden, gelegen in de aanpalende bestemmingszone “openbaar domein” of bij gebrek aan voetpaden het peil van het midden van de openbare weg. Het toegelaten peil van het gelijkvloers ten opzichte van het referentiepeil bedraagt maximum +0,40 meter.</p> <p>Afwijkingen, ter bevordering van de goede waterhuishouding van het perceel, kunnen mits er voldoende aanduidbare redenen hiervoor zijn.</p>	
2.2.2	<p>Inrichting van de niet-bebouwde delen van het perceelsdeel, gelegen binnen onderhavige bestemmingszone</p> <p>De niet-bebouwde delen van het perceel of het perceelsdeel gelegen binnen onderhavige bestemmingszone, kunnen volledig verhard worden, zij het dat deze dienen aangelegd in kleinschalige materialen.</p> <p>De niet-bebouwde delen van het perceel dienen gelijkaardig aangelegd te worden als zone 4D – gemeenteparking.</p>	
2.2.3	<p>Ruimtelijke relatie met het gemeentehuis en bijhorende buitenruimte</p> <p>De bebouwing binnen onderhavige zone dient een ruimtelijk interessante relatie aan te gaan met het gemeentehuis en aanpalende vrije ruimtes, teneinde een ruimtelijk samenhangend geheel te krijgen van administratieve diensten, georganiseerd rond een kwalitatieve gemeenschappelijke buitenruimte.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.3	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	
2.3.1	<p>Bebouwingspercentage (terreinbezetting)</p> <p>De percelen op de bestemmingsplankaart aangewezen voor onderhavige bestemming mogen voor 100 % bebouwd worden.</p> <p>Voor de kerk geldt het behoud van het bestaande gabariet . Het strikte behoud van het bestaande volume is hier verplicht.</p>	
2.3.2	<p>Plaatsing van de gebouwen ten opzichte van de zonegrenzen</p> <p>De nieuw op te richten gebouwen kunnen tot op de zonegrenzen worden ingeplant.</p>	
2.3.3	<p>Toegelaten bouwhoogten voor de gebouwen</p> <p>Het aantal bouwlagen binnen onderhavige bestemmingszone is beperkt tot 3 volle bouwlagen, eventueel vermeerderd met één onderdakse bouwlaag.</p> <p>De maximum toegelaten kroonlijsthoogte bedraagt 9,00 meter, terwijl de nokhoogte wordt beperkt tot 15,00 meter.</p> <p>Technische elementen zoals schouwen, koelgroepen, ventilatiepijpen, liftkokers, ..., mogen van bovenvermelde voorschriften afwijken, mits ze op een esthetische en harmonieuze manier aansluiten op de bestaande bebouwing of de nieuw te bouwen gebouwen, en ze het straatbeeld niet verstoren.</p>	
2.3.4	<p>Toegelaten dakvormen voor de hoofdgebouwen</p> <p>De dakvorm binnen onderhavige zone is vrij te bepalen. Bij hellende daken (gebogen daken horen hier niet bij) mag de dakhelling niet meer bedragen dan 50 °.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
2.3.5	<p>Aansluiting op aanpalende gebouwen</p> <p>De bebouwing binnen onderhavige zone dient harmonieus aan te sluiten op de aanpalende gebouwen. Er dient een kwalitatieve en esthetisch verantwoorde aansluiting te gebeuren tussen aanpalende gebouwen, zodat continuïteit in het straatbeeld bewerkstelligd wordt.</p> <p>Die delen van de bestaande gevels op de zijkavelgrenzen waar niet tegenaan wordt gebouwd of die om redenen visueel zichtbaar blijven, dienen op een harmonieuze en esthetisch verantwoorde manier afgewerkt te worden.</p>	
2.3.6	<p>Materialen</p> <p>De gebruikte materialen van al de bouwdelen dienen zowel eigentijds als duurzaam te zijn, dienen zich harmonieus in te passen in de omgeving en dienen het straatbeeld te ondersteunen. Voor de van op de openbare wegen zichtbare bouwdelen dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen.</p>	
2.3.7	<p>Afsluitingen</p> <p>Iedere esthetisch verantwoorde afsluiting binnen onderhavige zone is toegelaten, voor zover deze afsluiting niet hoger is dan 2,00 meter.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.	ZONE 3: PARKGEBIED MET CULTUURHISTORISCHE WAARDE	
3.1	BESTEMMING	
3.1.1	<p>Hoofdbestemming</p> <p>De bestemming als parkgebied is gericht op het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en ecologische waarden in het gebied.</p>	
3.1.2	<p>Nevenbestemming</p> <p>Paden, toeritten, verhardingen, groenaanleg, fietsenstallingen, bergingen e.a., noodzakelijk voor het functioneren van de infrastructuur toegelaten in hoofdbestemming, zijn eveneens toegelaten.</p> <p>Eén bestaande conciërgewoning in functie van de activiteiten en gebouwen binnen onderhavige bestemmingszone is toegelaten.</p>	<p>Enkel deze constructies, die nodig zijn voor het functioneren van het park, worden toegelaten.</p> <p>De mogelijkheid bestaat dat aan de bestaande woning aanpassingen of verbouwingen hoeven te gebeuren om de woning in goede staat te houden en aan te passen aan de noden van vandaag.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.2	INRICHTING EN BEHEER	
	<p>Het parkgebied moet in zijn staat worden bewaard of zodanig worden ingericht dat het zijn ecologische, landschappelijke en sociale functie kan vervullen, hetzij als privépark, hetzij als openbaar park.</p> <p>Het kasteel met omwalling vormt de belangrijkste drager van de zone. De typische padenstructuur dient behouden te worden.</p> <p>Het kasteelgebouw kan een nieuwe functie krijgen indien de nieuwe functie de erfgoedwaarde ongeschonden laat of verhoogt en indien ze het gunstig advies verkrijgt van het agentschap RO-Vlaanderen van het Vlaams Ministerie van Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed, die met de zorg voor het onroerend erfgoed belast is</p> <p>Op de grens tussen het parkgebied en het openbaar domein wordt een nieuwe kasteelmuur toegelaten, de bestaande historische toegangen in de muur kunnen opnieuw geopend worden. Naast de historische toegangen kan ook een nieuwe opening voorzien worden.</p>	<p>De hoofdingang van het park wordt verplaatst naar de locatie waar hij oorspronkelijk was en zal terug van op de Markt bereikbaar zijn. Naast de bestaande historische poorten in de muur kan er ook een nieuwe toegang gecreëerd worden. Deze nieuwe toegang kan zich situeren naar de kant van de nieuw aan te leggen parking. Door hier een nieuwe opening toe te laten kan bij een eventuele nieuwe functie van het kasteel, de gemeenteparking beter bereikbaar gemaakt worden vanuit het kasteelpark.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.3	BEBOUWINGSVOORSCHRIFTEN	
3.3.1	<p>Parkgebied</p> <p>Voor de delen van het gebied, die niet met een overdruk ingekleurd zijn, zijn alle stedenbouwkundige handelingen verboden, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is, met uitzondering van:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het verbouwen binnen het bestaande volume van de bestaande bebouwing, met inbegrip van vrijstaande bijgebouwen complementair aan de bestaande functies. (autobergplaats, hokken voor dieren, ...); - het herbouwen van de bestaande bebouwing op dezelfde plaats indien de gebouwen geheel of gedeeltelijk vernield of beschadigd zijn door een plotse ramp, buiten de wil van de eigenaar; - het plaatsen van afsluitingen voor zover deze bestaan uit een streekeigen haag (zie bijlage 1) eventueel gecombineerd met weidepalen met een hoogte van maximum 1,50 m met daartussen een metalen draadafsluiting of een groene draadafsluitingen met een maaswijdte van minimum 4 cm en een hoogte van maximum 2 m; - de aanleg, het verharden of vernieuwen van paden en terrassen in functie van de openstelling voor het publiek of het gebruik als tuin; deze verhardingen worden gerealiseerd in een losse verharding; - de oprichting van constructies die nodig zijn voor de aanleg en de inrichting en het onderhoud van het park in functie van de openstelling voor het publiek zoals berghokken en luifels;; - het vellen van bomen om veiligheidsredenen of in geval van ziekte die tot afsterven leidt; - werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer van de vijver, volgens de principes van natuurtechnische milieubouw; - werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het beheer, het herstel en het eventueel bijbouwen van de parkmuur; - werken, handelingen en voorzieningen die nodig zijn voor het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden. 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.3.2	<p>Deelzone 3 A Toegangsgebouw</p> <p>Verbouwen, herbouwen en uitbreiden van de bestaande bebouwing is toegelaten indien voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De functie van de bebouwing sluit aan bij de functie van het kasteel of kasteelpark (bv. conciërgewoning) • De verbinding tussen de Beukendreef en het kasteelpark moet blijven bestaan, de poortconstructie kan wel aangepast, verbouwd of geïntegreerd worden in een nieuwe constructie. <p>De nieuwbouwconstructie mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing of van het kasteelpark.</p>	<p>Hier worden geen specifieke voorschriften (oppervlakte, hoogte, diepte, bouwlagen,...) gegeven voor een eventueel nieuwbouwwolume aangezien het voldoen aan de hiernaast gestelde voorwaarden een voldoende kader vastleggen waarbinnen een ontwerp kan opgemaakt worden.</p> <p>Een aanvraag zal ook steeds moeten voorgelegd worden aan het agentschap RO-Vlaanderen, onroerend erfgoed.</p> <p>Een nieuw volume kan ofwel in harmonie met de bestaande situatie worden vormgegeven of kan gezien worden als een contrastrijke versterking van de bestaande situatie.</p>
3.3.3	<p>Deelzone 3B Kasteel</p> <p>Nieuwe bebouwing in deze deelzone is toegelaten indien voldaan is aan volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De nieuwe bebouwing wordt opgericht in functie van een nieuwe bestemming van het bestaande kasteel (bv. hotel, restaurant); • De hoofdactiviteit van de nieuwe functie dient plaats te vinden in het kasteel, de nieuwbouw mag deze functie enkel aanvullen. De nieuwe functie mag dus niet enkel in de nieuwbouw plaatsvinden; • De nieuwbouw mag geen afbreuk doen aan de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen of van het kasteelpark; • De bestaande bebouwing blijft het beeldbepalende element, het nieuw op te richten gebouw mag de bestaande bebouwing niet overheersen; • Er dient gemotiveerd te worden waarom de nieuwe bebouwing noodzakelijk is om de nieuwe functie in het kasteel te kunnen uitoefenen. 	<p>Hier worden geen specifieke voorschriften (oppervlakte, hoogte, diepte, bouwlagen,...) gegeven voor een eventueel nieuwbouwwolume aangezien het voldoen aan de hiernaast gestelde voorwaarden een voldoende kader vastleggen waarbinnen een ontwerp kan opgemaakt worden.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3.4	RECHT VAN VOORKOOP	
3.4.1	<p>Recht van Voorkoop</p> <p>In het parkgebied wordt een recht van voorkoop gevestigd, zoals bedoeld in artikel 63 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening. De rangorde voor de uitoefening van het recht wordt als volgt vastgesteld: (1) de gemeente; (2) Vlaamse Gewest; (3) provincie West-Vlaanderen.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.	ZONE 4: OPENBAAR DOMEIN	
4.1	BESTEMMING	
	<p>Deze zone is bestemd voor openbare wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.</p> <p>Binnen deze bestemmingszone worden volgende deelzones onderscheiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> - marktplein - kerkomgeving; - rand parkgebied - parkeerterrein; 	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.2	INRICHTING EN BEHEER	
	<p>Binnen het openbaar domein gevormd door de straten, de voet- en landwegen, het marktplein en kerkomgeving, de randparkzone en het parkeerterrein kunnen ondergrondse nutsleidingen zoals elektriciteit, gas, water, T.V.-distributie, telefoon, riolering enz. aangelegd worden.</p> <p>Bij de inrichting van de zones binnen het openbaar domein moet zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden waar mogelijk en gewerkt worden met vertraagde afvoer indien de bodem of het gebruik niet toelaten dat met infiltratie gewerkt wordt.</p> <p>Voor de organisatie van de parkeermogelijkheden in het centrumgebied wordt uitgegaan van het stand-still principe. Dit werd vastgelegd door de gemeente in het mobiliteitsplan.</p> <p>De materiaalkeuze voor de verharding wordt vrij gelaten, doch moet bij de inrichting van de verschillende zones (deelzones) gestreefd worden naar een uniformiteit in kleurtinten zodat de eenheid van het openbaar domein tot uiting komt.</p> <p>Het wegtracé kan door middel van asverschuiving verplaatst worden.</p>	<p>Op 8 juli 1998 keurde de gemeenteraad het mobiliteitsconvenant goed. Het mobiliteitsconvenant is een samenwerkingsakkoord tussen het ministerie van de Vlaamse Gemeenschap en de lokale besturen omtrent het verkeers - en mobiliteitsbeleid.</p> <p>Deze goedkeuring omvatte onder meer de opmaak van een mobiliteitsplan voor de gemeente. Het plan werd opgemaakt door de groep Planning uit Brugge.</p> <p>Het mobiliteitsplan is opgebouwd uit drie delen:</p> <p>De oriëntatienota werd goedgekeurd door de auditcommissie op 12 november 2001.</p> <p>De synthesesnota werd voorlopig conform verklaard door de PAC op 9 september 2002.</p> <p>Het beleidsplan werd goedgekeurd door de PAC op 9 februari 2004.</p> <p>In 2009 werd een sneltoets opgemaakt, deze werd eveneens goedgekeurd door de PAC op 20 april 2009.</p> <p>Omtrent het parkeerbeleid wordt in het beleidsplan uitgegaan van het stand-still principe.</p> <p>De asverschuiving moet tot doel hebben om de zone tussen de gevels en de nieuwe rijbaan in te richten als zone voor voetgangers, terraszone bij horeca, laad- en loszone, langsparking....</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
4.3	SPECIFIEKE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN VOOR DE DEELZONES BINNEN HET OPENBAAR DOMEIN.	
4.3.1	<p>Deelzone 4A: markt</p> <p>De inrichting en beheer zijn gericht op het creëren van een aangename verblijfsomgeving die als plein wordt ervaren. De pleinfunctie dient hier tevens voldoende groene elementen te bevatten.</p> <p>De inrichting van het plein moet toelaten dat evenementen zoals wekelijkse markt, opstelling kermis, kerstmarkt of andere feestelijkheden op dit plein kunnen ingericht worden.</p> <p>Alle bescheiden constructies die nodig zijn of kunnen bijdragen tot het realiseren van het plein zijn toegelaten, het betreft hier o. a. lage muurtjes, hellingen, straatmeubilair, fietsenstallingen, schuilhuisjes, info standen, waterpartij.</p> <p>Binnen deze deelzone kunnen ook parkeerplaatsen voorzien worden, indien rekening gehouden wordt met het stand-still principe binnen het centrumgebied.</p>	<p>Bij de inrichting van de zones binnen het openbaar domein moet zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden waar mogelijk en gewerkt worden met vertraagde afvoer indien de bodem of het gebruik niet toelaten dat met infiltratie gewerkt wordt.</p> <p>Het is de bedoeling om het parkeren op het marktplein terug te dringen en er een volwaardig plein van te maken. Eventueel beperkte parkeervoorzieningen (bv. langsparkeren, mindervaliden-parkings, ceremonie ...) kunnen overwogen worden zolang deze het plein niet domineren.</p>
4.3.2	<p>Deelzone 4B: rand parkgebied</p> <p>De inrichting en beheer zijn gericht op het verbeteren van de toegankelijkheid en de visuele integratie van het kasteelpark in het centrumgebied.</p> <p>De oude functie als tuinruimte binnen het kasteelpark dient herkenbaar te zijn in de materialisering of inplanting van constructies binnen deze deelzone.</p> <p>Alle bescheiden constructies die nodig zijn voor de organisatie van deze zone zijn toegelaten, het betreft hier o. a. lage muurtjes, hellingen, straatmeubilair, fietsenstallingen, schuilhuisjes, info standen, waterpartij.</p>	<p>Het betreft hier een oude tuinruimte die deel uitmaakte van het parkgebied. Een doordachte invulling van deze ruimte kan de indeling van de oude tuinruimte terug zichtbaar maken.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
	<p>In de rand van het parkgebied wordt bebouwing toegelaten die een in functie staat van het publiek gebeuren op de markt en in het parkgebied zoals: info-stand, overdekte fietsenstalling, beperkte horeca en overdekte rust- en verblijfsruimte. De maximale oppervlakte van deze constructies is 150 m², de maximale hoogte 3.50 m.</p>	
4.3.3	<p>Deelzone 4C:</p> <p>kerkomgeving</p> <p>De inrichting en beheer zijn gericht op het creëren van een aangename verblijfsomgeving en het creëren van de nodige ruimte voor ceremoniële functies. In de kerkomgeving ligt de nadruk op het voorzien van de nodige aangename verblijfsruimte rond de kerk en het positioneren van de bouwwerken die zich rond de kerk bevinden: kapel, ommegang en standbeeld.</p> <p>De inrichting moet er op gericht zijn om de toegankelijkheid tussen het gemeentehuis en het markplein te bevorderen en deze twee omgevingen beter op elkaar te laten aansluiten met respect voor het cultuurhistorische karakter van deze zone.</p> <p>De positie van de (geklasseerde) monumenten binnen deze deelzone kan gewijzigd worden.</p> <p>Alle bescheiden constructies die nodig zijn voor de organisatie van de kerkomgeving zijn toegelaten, het betreft hier o. a. lage muurtjes, hellingen, straatmeubilair, fietsenstallingen, schuilhuisjes, info standen, waterpartij.</p> <p>In deze zone wordt de nodige zorg besteed aan de integratie van voldoende groen in de omgeving.</p>	<p>Bij de inrichting van de zones binnen het openbaar domein moet zoveel mogelijk geïnfiltreerd worden waar mogelijk en gewerkt worden met vertraagde afvoer indien de bodem of het gebruik niet toelaten dat met infiltratie gewerkt wordt.</p> <p>De monumenten en beelden kunnen binnen deze zone herschikt worden in zoverre er gunstig advies wordt verleend door het agentschap RO-Vlaanderen, onroerend erfgoed.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING****4.3.4****Deelzone 4D: Gemeenteparking**

Deze zone is bestemd voor de aanleg van parkingvoorzieningen. Hierbij dient rekening gehouden met het stand-still principe in het centrumgebied, vastgelegd in het mobiliteitsplan.

Er wordt indien mogelijk gewerkt met kleinschalige waterdoorlatende materialen.

Er wordt gestreefd naar een maximale infiltratie van het regenwater in de bodem. Indien infiltratie onmogelijk is omwille van de bodem (ondoorlaatbaar) of het gebruik (vb circulatiezones) moet geopteerd worden voor vertraagde afvoer.

De parking dient een groene aankleding te krijgen.

Er dient minstens één hoogstamboom per 10 parkeerplaatsen te worden voorzien.

Kleinschalige materialen onder de vorm van grasdallen, honinggraatstructuur met ingezaaide grassen en/of steenslag met een fijne korrelgrootte worden aanbevolen. Dit om een ruimtelijk interessant beeld te bekomen en de nodige voorzieningen te kunnen aanleggen voor het vertraagd afvoeren en infiltreren van het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten en gebouwen.



De groene aankleding dient een samenhangend geheel te vormen met de andere deelzone. Voor de parking moeten naast voldoende hoogstammen ook enkele laagstammige beplantingen voorzien worden om tussen de geparkeerde wagens voor wat afscheiding te zorgen.



Bron: 360/Bas Smets/Omgeving/ARA/Ney & Partner

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
5.	ZONE 5: PRIVATE TOEGANG MET NABESTEMMING OPENBAAR DOMEIN	
5.1	BESTEMMING	
	<p>Deze zone is bestemd voor private wegenis en daarbijhorende vrije ruimten zoals groenvoorzieningen en voetpaden, en is eveneens bestemd voor voorzieningen inzake het normaal functioneren van het verkeer en de aanwezige boven- en ondergrondse leidingen.</p> <p>Indien het private karakter van de zone verdwijnt gelden de voorschriften van zone 4: openbaar domein.</p>	
5.2	INRICHTING EN BEHEER	
	<p>De Inrichting en beheer van deze zone zijn gericht op de vlotte ontsluiting van de achterliggende loods en de mogelijke ontsluiting van toekomstige (woon)ontwikkelingen op de aanpalende percelen.</p> <p>De zone mag 100% verhard worden.</p>	