

RUP Kortrijkstraat

Toelichtingsnota - stedenbouwkundige voorschriften

Definitief

BESLUIT:

Enig artikel :

Het gemeentelijk RUP Kortrijkstraat, voor de gemeente Ingelmunster bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota, wordt **goedgekeurd**.

Gedaan te Brugge in zitting van 27/01/2011

Voor de provinciegriffier (afwezig)
De financieel beheerder,
(get.) Patrick Braet

De provinciegouverneur-voorzitter
(get.) Paul Breyne

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



Gemeente Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Grontmij Vlaanderen
Brugge, oktober 2010

<p>Het RUP is voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster in vergadering van 27 / 04 / 2010</p>	<p>Verantwoordelijk Ruimtelijk Planner</p> <p>Rik Rousseau</p> 
<p>Het RUP heeft voor iedereen ter inzage gelegen gedurende het openbaar onderzoek van 03 / 06 / 2010 tot 02 / 08 / 2010</p>	
<p>Gezien en definitief vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster in vergadering van 23 / 11 / 2010</p> <p>Op bevel,</p> <p>De Secretaris Ir. D. Ronse</p> <p>De Burgemeester Y. Verduyven</p>  <p>Zegel van de gemeente</p>	<p>Goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op</p>

Verantwoording

Titel : RUP Kortrijkstraat

Projectnummer : 243206

Referentienummer : 243206_DEF12_RRO

Revisie : Definitief

Datum : Oktober 2010

Auteur(s) : Karel Vanackere – Christophe Pieters – Ilse Demeulenaere – Rik Rousseau

E-mail adres : rik.rousseau@grontmij.be

Gecontroleerd door : RRO

Paraaf gecontroleerd :

Goedgekeurd door :

Paraaf goedgekeurd :

Contact Oostendse Steenweg 146
B-8000 Brugge
T +32 50 45 79 80
F +32 50 45 79 90
brugge@grontmij.be
www.grontmij.be

Inhoudsopgave

1	DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT	7
1.1	Doel van de opdracht.....	7
1.2	Situering en inhoud van de opdracht	8
2	RUIMTELIJKE CONTEXT	9
2.1	Ligging van het GRUP	9
2.2	Ruimtelijke kenmerken van het plangebied	10
3	JURIDISCHE CONTEXT	14
3.1	Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen.....	14
3.2	Verkavelingen en ruilverkavelingen	16
3.3	Wegen en water	17
3.4	Beschermings- en klasseringsbesluiten	18
3.5	Inventaris bouwkundig erfgoed	18
3.6	Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden	19
3.7	Andere.....	19
4	RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN	20
4.1	Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen	20
4.2	Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan	22
4.2.1	Richtinggevend gedeelte	22
4.2.2	Bindend gedeelte	24
5	VISIEVORMING	25
5.1	Nuancering bouwhoogtes	25
5.2	Zuidelijk gedeelte	25
5.3	Pastorie en kerk	25

5.4	Kortrijkstraat	26
5.5	Projectzone	27
5.6	Spoorwegbedding	29
6	DECRETALE BEPALINGEN	30
6.1	Ruimtebalans	30
6.2	Watertoets	31
6.2.1	Algemeen kader	32
6.2.2	Toepassing op het RUP	32
6.3	Voorschriften die bij de goedkeuring van het plan worden opgegeven	35
6.3.1	Lijst met op te heffen voorschriften	35
6.3.2	Lijst met op te heffen verkavelingen	35
7	VERORDENEND DEEL	36
7.1	Algemene bepalingen	36
7.1.1	Inplantingen van openbaar nut	36
7.1.2	Waterhuishouding en integraal waterbeheer	36
7.1.3	Referentiepeil	36
7.1.4	Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen	37
7.1.5	Gebouwen met erfgoedwaarde	37
7.1.6	Materiaalgebruik	37
7.2	Bijzondere bepalingen	38
7.2.1	Artikel 1: Centrumgebied (Gebiedscategorie wonen)	38
7.2.2	Artikel 2: zone met beeldbepalend karakter (Gebiedscategorie wonen)	41
7.2.3	Artikel 3: zone voor ambachtelijke activiteit met nabestemming wonen (Gebiedscategorie wonen)	43
7.2.4	Artikel 4: residentieel woongebied (Gebiedscategorie wonen)	44
7.2.5	Artikel 5: Projectzone huisvesting (Gebiedscategorie wonen)	47
7.2.6	Artikel 6: Openbaar domein (Gebiedscategorie wonen)	53
7.2.7	Artikel 7: Openbaar groen (gebiedscategorie wonen)	54
7.2.8	Artikel 8: overdruk groenstructuur (Gebiedscategorie wonen)	55
7.2.9	Artikel 9: Gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie wonen)	56
7.2.10	Artikel 10: indicatieve aanduiding fietsers- en voetgangersdoorgang (gebiedscategorie wonen)	57

8	REGISTER VAN DE PERCELEN MET BESTEMMINGSWIJZIGING DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADEVERGOEDING, PLANBATENHEFFING OF COMPENSATIE	58
9	BIJLAGEN	59
9.1	Ontheffingsbesluit Plan-MER van 10 februari 2009.....	59
9.2	Advies Deputatie West-Vlaanderen in kader van openbaar onderzoek dd. 8 juli 2010	60
9.3	Gemotiveerd advies Gecoro aan gemeenteraad dd. 6 september 2010.....	61

1 DOEL EN SITUERING VAN DE OPDRACHT

1.1 Doel van de opdracht

De opdracht bestaat uit het opmaken van een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) voor de Kortrijkstraat, overeenkomstig de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Artikel 2.2.2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een ruimtelijk uitvoeringsplan, met name:

- 1° een grafisch plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is;
- 2° de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften inzake de bestemming, de inrichting en/of het beheer, en, desgevallend, de normen, vermeld in artikel 4.1.12 en 4.1.13 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid;
- 3° een weergave van de feitelijke en juridische toestand;
- 4° de relatie met het ruimtelijk structuurplan of de ruimtelijke structuurplannen waarvan het een uitvoering is;
- 5° in voorkomend geval, een zo mogelijk limitatieve opgave van de voorschriften die strijdig zijn met het ruimtelijk uitvoeringsplan en die opgeheven worden;
- 6° in voorkomend geval een overzicht van de conclusies van:
 - a) het planmilieueffectenrapport,
 - b) de passende beoordeling,
 - c) het ruimtelijk veiligheidsrapport,
 - d) andere verplicht voorgeschreven effectenrapporten;
- 7° in voorkomend geval, een register, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

Het grafische plan dat aangeeft voor welk gebied of welke gebieden het plan van toepassing is en de erbij horende stedenbouwkundige voorschriften hebben verordenende kracht.

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ingelmunster is op 19 april 2007 bij Besluit van de Bestendige Deputatie van de provincie West-Vlaanderen goedgekeurd nadat het in zitting van 19 december 2006 definitief was vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster.

1.2 Situering en inhoud van de opdracht

Het plangebied van de Kortrijkstraat is in het zuidelijke deel gelegen van de gemeente Ingelmunster, ten zuiden van het kanaal Roeselare-Ooigem.

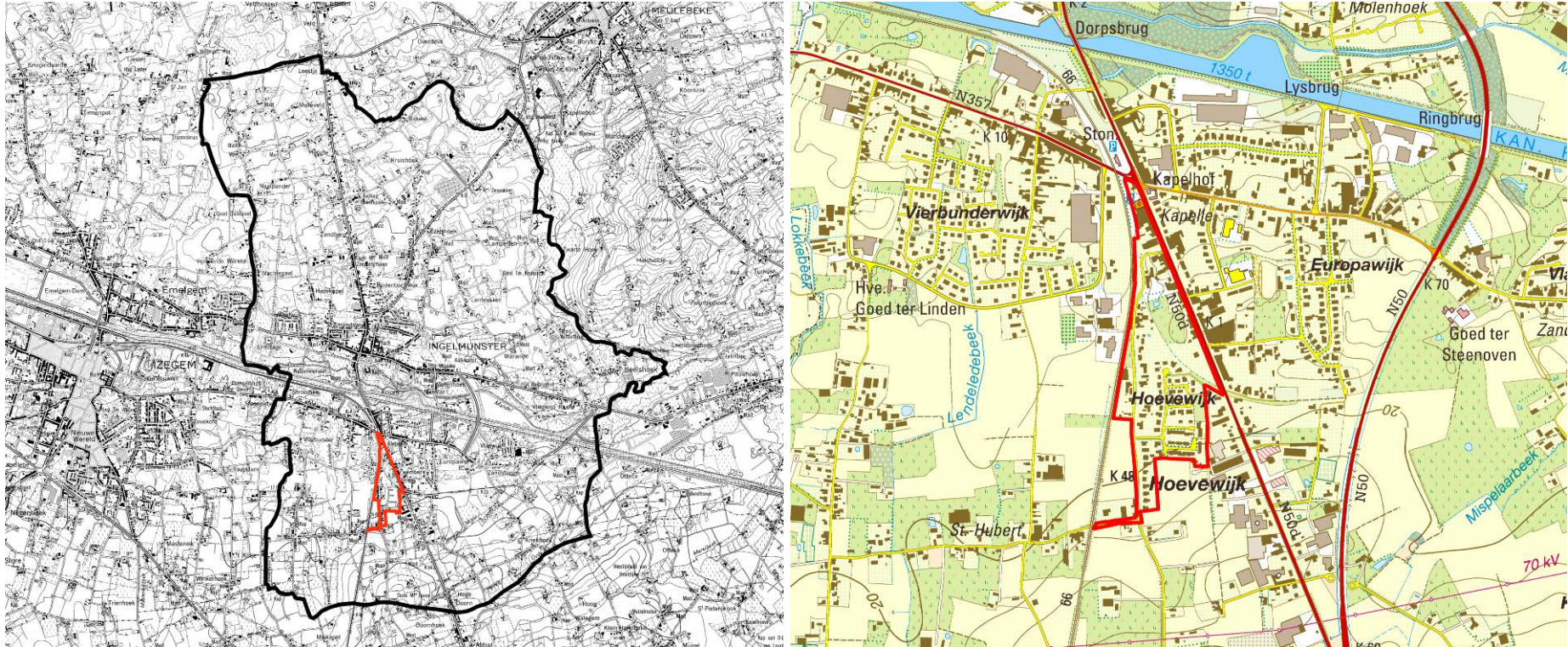
De opname van de Kortrijkstraat binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan heeft hoofdzakelijk tot doel de vastgestelde stedenbouwkundige voorschriften, van het BPA 'Heirweg-Zuid' (goedgekeurd in 1987), aan te passen en te veranderen naar de huidige noden en wensen op stedenbouwkundig vlak.

Alsook dienen binnen het ruimtelijk uitvoeringsplan oplossingen gezocht te worden voor enkele specifieke knelpunten binnen het plangebied.

Het plangebied is gelegen in de Kortrijkstraat, in het zuidelijke deel gelgegen van de gemeente Ingelmunster. Ten zuiden van het kanaal. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Ingelmunster is op negentien april bij besluit van de bestendige deputatie van de provincie West vlaanderen goedgekeurd. Nadat het de zitting van december had vastgesteld.

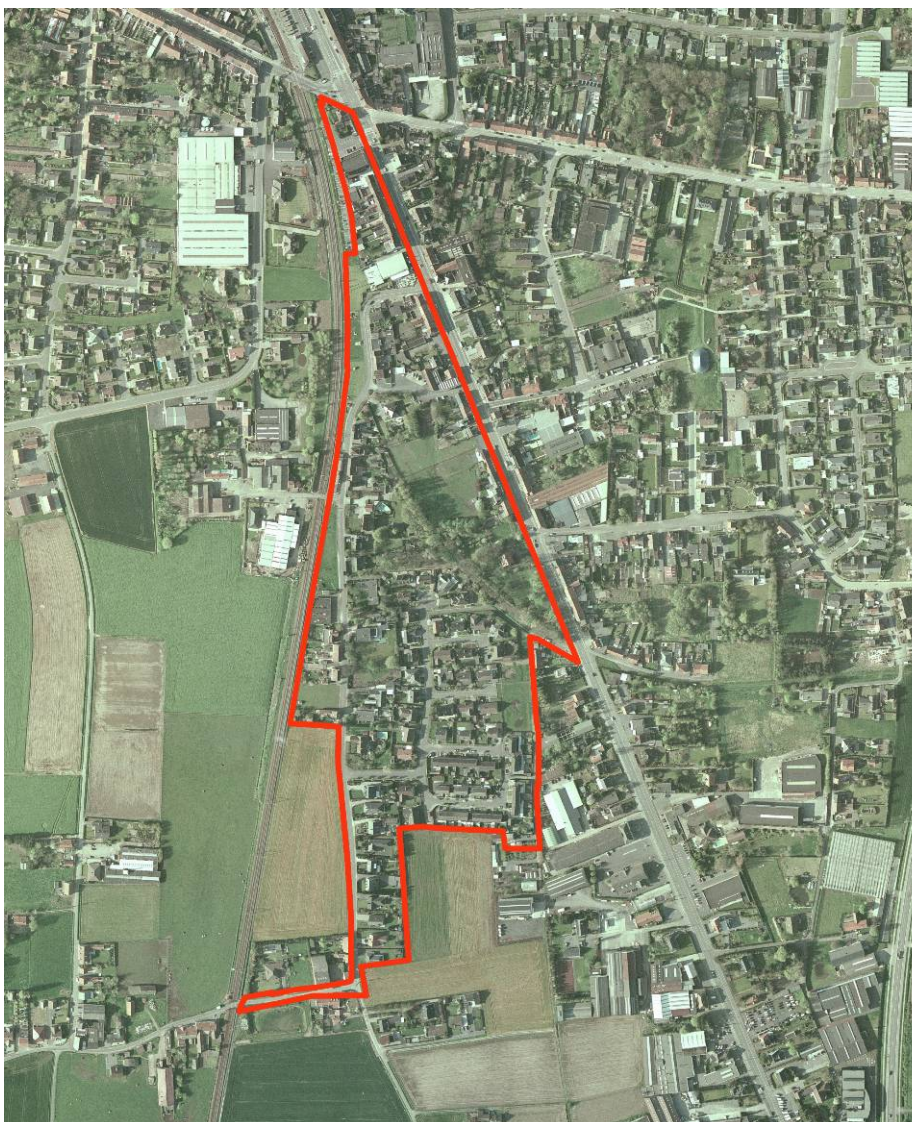
2 RUIMTELIJKE CONTEXT

2.1 Ligging van het GRUP



Het ruimtelijk uitvoeringsplan ligt tussen het begin van de Kortrijkstraat en de bovenlokale spoorweglijn Brugge-Roeselare-Kortrijk, in de vorm van een spie, oostelijke en westelijk begrensd door beide lineaire verkeersstructuren. Ten westen ligt de Vierbunderwijk – gescheiden van het plangebied door de spoorweglijn – en ten oosten is de Europawijk gelegen, van het plangebied gescheiden door het woon-handelslint langsheen de Kortrijkstraat. Het noordelijke grenspunt is gelegen aan het verkeerskruispunt van de N50d (Kortrijkstraat), de N357 (Izegemstraat), de Gentstraat en het Stationsplein. De zuidelijke grens is minder uitgesproken en loopt tussen de Hoevewijk en de onderliggende akkerlanden in. Het volledige plangebied omvat een oppervlakte van ca 15 ha.

2.2 Ruimtelijke kenmerken van het plangebied



Ruimtelijk en grootschalig gezien merken we dat het plangebied een zuidwestelijk grensdeel vormt van het woongebied ten zuiden van het Kanaal Roeselare-Oigem.

Het plangebied bestaat min of meer uit 2 gedeelten. Een noordelijk deel met gemengd woon-handelslint langsheen de Kortrijkstraat en een zuidelijker deel dat vooral verkavelingen omvat in en rondom de Hoevewijk en woningen langsheen de Heirweg-Zuid.

Deze twee deelstructuren worden gescheiden door de oude spoorwegbedding die zich afsplitst van de huidige spoorwegbedding aan de Heirweg-Zuid. Buiten een groene lijnstructuur, lijkt deze verder geen dragende functie te vervullen binnen het plangebied.

Het noordelijk deel bevat hoofdzakelijk bebouwing die zich concentreert langsheen de Kortrijkstraat, in de vorm van gesloten woningbouw met 3 bouwlagen waarvan 1 in zadeldak en handelgebouwen. Ook de kerk OLV Onbevlekt Ontvangen maakt deel uit van de lintbebouwing langsheen de verkeersas.

Rondom de oude spoorwegbedding resteert nog ruim 1 ha open ruimte, in de vorm van weiland en private tuinen.

In het zuidelijke deel vinden we open en gesloten woonbebouwing langsheen de Heirweg-Zuid met afwisselend 2 en 3 bouwlagen waarvan telkens 1 in zadeldak. De zuidelijke gelegen Hoevewijk omvat 2 entiteiten waarvan 1 bebouwd met sociale woningen in de vorm van gesloten bebouwing met 2 bouwlagen en zadeldak. Het resterende, grotere deel van de Hoevewijk is bebouwd met villas (open bebouwing met 2 bouwlagen waarvan 1 in zadeldak).

In het uiterste zuiden van het plangebied sluiten nog enkele akkerlandpercelen, die deel uitmaken van het groter landbouwgebied, het projectgebied af.



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19



Foto 20



Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



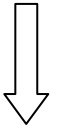

Foto 26

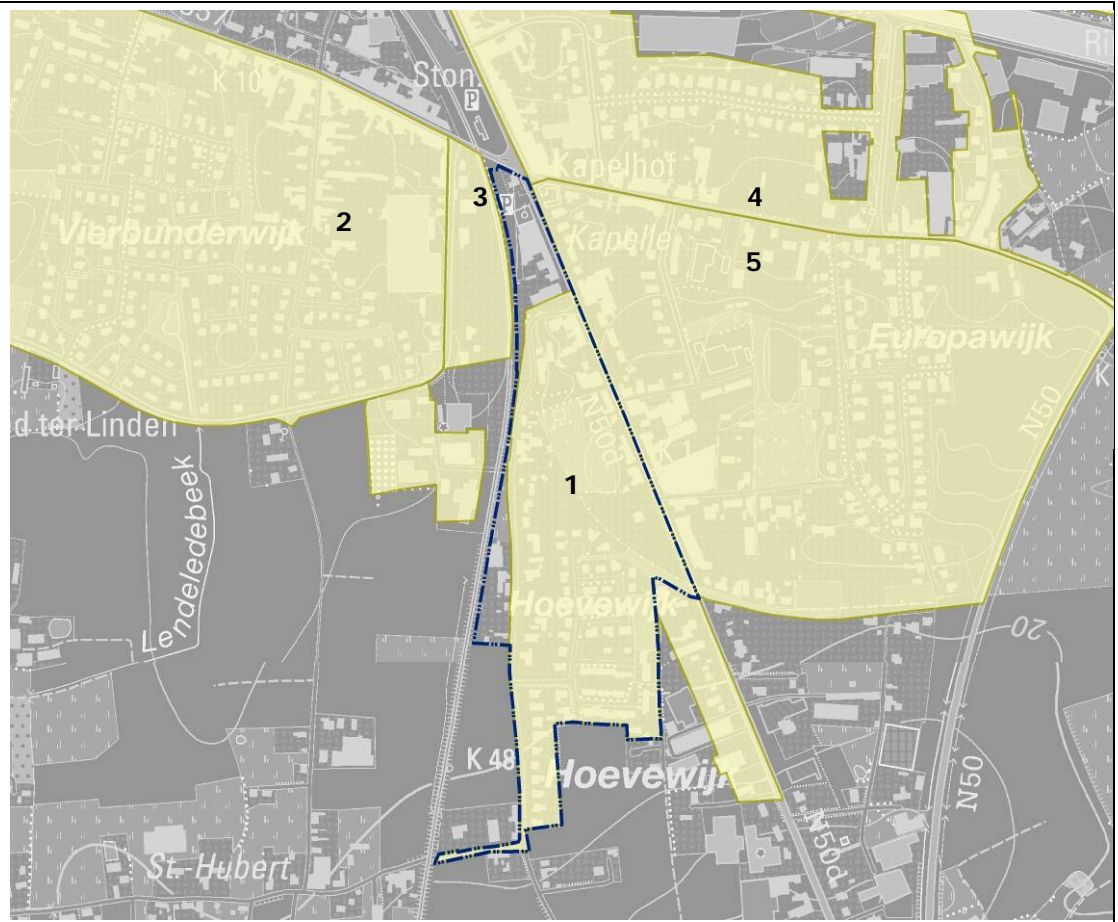
Voor de nummering van de foto's wordt verwezen naar het plan bestaande toestand.

3 JURIDISCHE CONTEXT

3.1 Bestemmingsplannen en ruimtelijke uitvoeringsplannen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED	
Gewestplannen	Gewestplan Roeselare-Tielt (KB 17 -12-1979): Woongebied en landbouwgebied.		
Gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Afbakening van regionaalstedelijk gebied Roeselare (KB 21-11-2008)		
Provinciale ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	Geen	
Gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen	Geen	RUP Kortrijkstraat-zuid (voorlopig vastgesteld op 31/08/2009) RUP Gentstraat-noord (definitief vastgesteld op 19/01/2010)	

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Algemene plannen van aanleg	Geen	Geen
Bijzondere plannen van aanleg	<p>1. Heirweg-Zuid (KB 22/07/1987)</p> 	<p>2. Nr 8 Ketenstraat (31/01/1983)</p> <p>3. Nr 8 Ketenstraat (30/04/1992)</p> <p>4. Nr 6 Gentstraat (17/07/1969)</p> <p>5. Nr 6 Gentstraat Zuid (19/02/2004)</p>
		

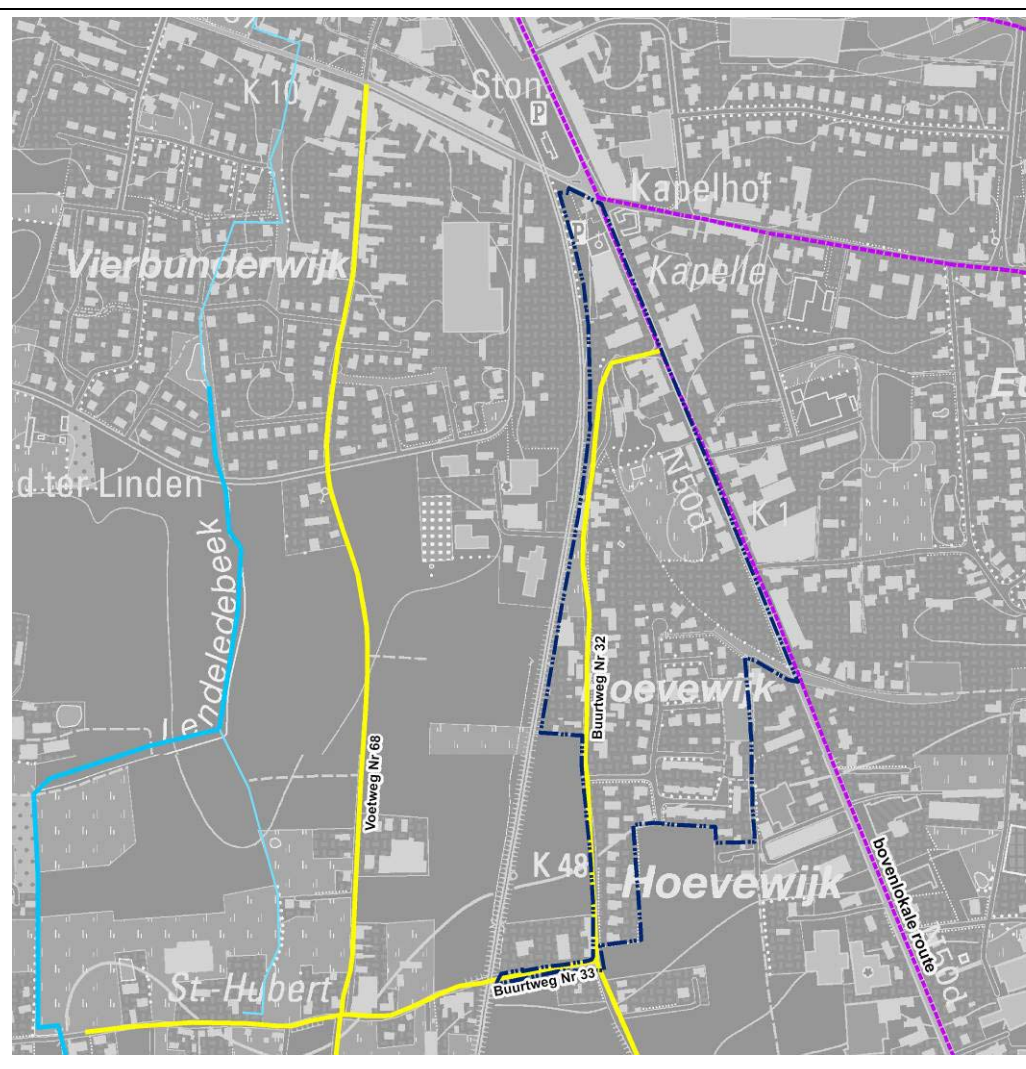


3.2 Verkavelingen en ruilverkavelingen

TYPE PLAN	BINNEN HET PLANGEBIED		
Goedgekeurde en niet- vervallen verkavelingen	<ol style="list-style-type: none"> 1. VK 5.00_61_1 VK 5.00_61_2 VK 5.00_61_3 VK 5.00_61_4 VK 5.00_61_5 2. VK 5.00_78_1 3. VK 5.00_60_1 4. VK 5.00_60_2 5. VK 5.00_177_1 		
Alle verkavelingen worden opgeheven bij de goedkeuring van het RUP			
Ruilverkavelingen	Geen		

3.3 Wegen en water

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gewestwegen	N50d	N50d
Provinciewegen	Geen	Geen
Fietsroute	Bovenlokale route langsheen N50d	Bovenlokale route langsheen Gentstraat
Voet- en buurtwegen	Buurtweg n° 32	Buurtweg n° 33
Rooilijnplannen	Geen	
Bevaarbare waterlopen	Geen	
Onbevaarbare geklasseerde waterlopen	Geen	
Overstromingsgebieden	Geen	



3.4 Beschermings- en klasseringsbesluiten

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN HET PLANGEBIED
Monumenten	Geen	Herberg Kapelhof, Kortrijkstraat (M.B. 16/01/1987)
Landschappen	Geen	Geen
Stads- en dorpsgezichten	Geen	Geen

3.5 Inventaris bouwkundig erfgoed

De nummers (van 2 tot 6) verwijzen naar het grafisch plan:

- 2.** Nr. 2. Izegemstraat (1ervan). Kerk O.- L.- Vrouw Onbevlekt Ontvangen. Voormalige vodenfabriek Coppin - in de volksmond het "slunsekot" - , van 1923 vermoedelijk n.o.v. architect V. Duyvewaardt (Roeselare), l. van het tot parking omgevormde, deels ommuurde fabriekserf. In 1956 wordt de fabriek noodkerk voor de door werken aan de kanaalbrug geïsoleerde Stationswijk of gehucht "Kapelle". In 1957, aankoop door het bisdom van fabriek en woonhuis (cf. nr. 2); in 1958- 1959, verbouwing van de fabriek tot kerk met erboven parochiezaal n.o.v. architect C. Vastesager (Assebroek) en binnenhuisarchitect W. Vandenbogaerde. Het woonhuis werd ingericht als pastorie. In 1999, herstelling van de gevel aan de Kortrijkstraat en hedendaagse aankleding van de r.zijmuur n.o.v. architect G. Debruyne (Brugge).
Weinig gewijzigd, rechth. bakstenen fabriekspand van één à drie bouwl. onder platte daken; aan de achterzijde, uitbouw van 'toren', destijds met industriële functie (verluchtingskoker ?). Aan de straat, symmetrisch opgevatte gevel met hoger opgetrokken middenrisaliet, geritmeerd d.m.v. boven de borstwering doorgetrokken lisenen. Blinde vensterregisters met doorgetrokken onder-, tussen- en bovendorpels verlevendigen de spaarvelden; analoge, reële vensters in de zijwanden. R.zijmuur met recent parement van grijze pleister en nieuw glazen portaal benadrukt door betonnen .toren. met metalen kruis. Driebeukig, O.- W. georiënteerd kerkinterieur; het betonnen skelet met pijlers (ten dele bekleed) is behouden. L. van het hoofdkoor, glasraam van 1959 n.o.v. M. Martens (Sint- Andries).
- 3.** Nr. 2. Izegemstraat. Pastorie, voormalige directeurswoning van 1923. Dubbelhuis van vier trav. + afgeschuinde hoektrav. en twee bouwl. onder schilddak (n // straat, mechanische pannen), klimmende dakkapellen, geprofileerde gootlijst. Rode baksteenbouw; gebruik van arduin voor de plint, van zandsteen voor de kordonlijst en de doorgetrokken strekken van de getoogde en korfbogige muuropeningen. Twee l.trav. oplopend in puntgevel, geaccentueerd door overhoekse erker onder leien bedaking. Hoektrav.: deurvenster met gietijzeren balkonleuning, oplopend in puntgevel met oculus. Behouden houtwerk met gelede bovenlichten. Gewijzigd interieur.
- 4.** Nr. 24. Enkelhuis naar verluidt van 1932; twee trav. en drie bouwl. onder pannen zadeldak (n // straat), zware kroonlijst op klossen en tandlijst. Art-decogetinte, voorgevel van baksteen op arduinen plint, gemarkeerd door l.risaliet met souterrain (heden videotheek) en smallere r.deurtrav. Driehoekige l.erker met bakstenen balkonbekroning gevat tussen lisenen. Boven de deur, groot gebrandschilderd traplicht. Rechth. muuropeningen onder doorgetrokken en witgeschilderde betonnen lateien; deels behouden houtwerk o.m. vleugel deur met smeedwerk.

5. Nrs. 60-64. Eenheidsbebouwing van arbeidershuizen uit XVIII d/ XIX A. Beschilderde verankerde baksteenbouw van tien trav. en één bouwlaag. onder zadeldak (n // straat, mechanische en Vlaamse pannen); nr. 60 met vernieuwd gecementeerd parement met schijnvoegen. XVIII B- kern cf. kozijnconstructies met kruisindeling onder getoogde ontlastingsboog bij nr. 62 en kornis.

6. Nr. 78. Voormalige directeurswoning van de weverij Castel- Vandeghen, in een grote, beboomde tuin. Bakstenen villa, naar verluidt van 1928 en n.o.v. een Doorniks architect. Enkelhuis van drie trav. en twee bouwlagen onder licht gebogen zadeldak (n // straat, leipannen). Cottage- allure cf. deurportiek met luifel en de grote dakkapellen, het oorspronkelijke houtwerk met kleine roedeverdeling en schuifvensters.

3.6 Natuurbeschermingsgebieden en VEN-gebieden

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Habitatrichtlijngebieden	Geen	Geen
Vogelrichtlijngebieden	Geen	Geen
VEN-gebieden	Geen	Geen

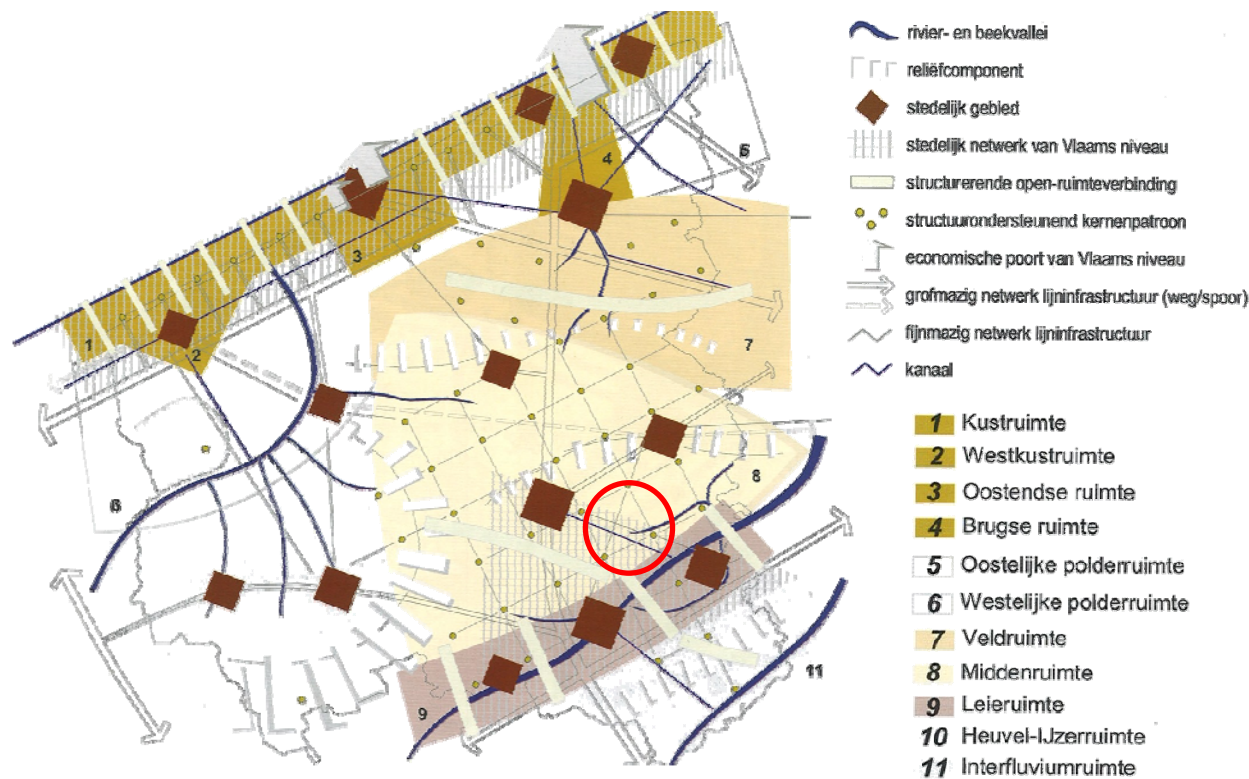
3.7 Andere

TYPE	BINNEN HET PLANGEBIED	GRENZEND AAN PLANGEBIED
Gebieden met recht van voorkoop	geen	nvt
Relevante stedenbouwkundige vergunningen	geen	nvt
Bouwovertredingen	geen	nvt
Toegekende milieu- en exploitatievergunningen	geen	nvt
Onbewoonbare en ongeschikt verklaarde woningen	geen	nvt
Geinventariseerde leegstand en/of verwaarloosde bedrijfsruimten, woningen en gebouwen	Kortrijkstraat nr 62 en 64	nvt
Erkende herwaarderings-gebieden, woningbouw- en woonvernieuwingsgebieden	geen	nvt
Archeologische sites	geen	nvt

4 RELATIE MET DE RUIMTELIJKE STRUCTUURPLANNEN

4.1 Relatie met bovenlokale ruimtelijke structuurplannen

In het **Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen** is Ingelmunster geselecteerd als gelegen in het buitengebied. Het valt gedeeltelijk binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare en maakt op Vlaams niveau deel uit van het stedelijk netwerk “regio Kortrijk”.



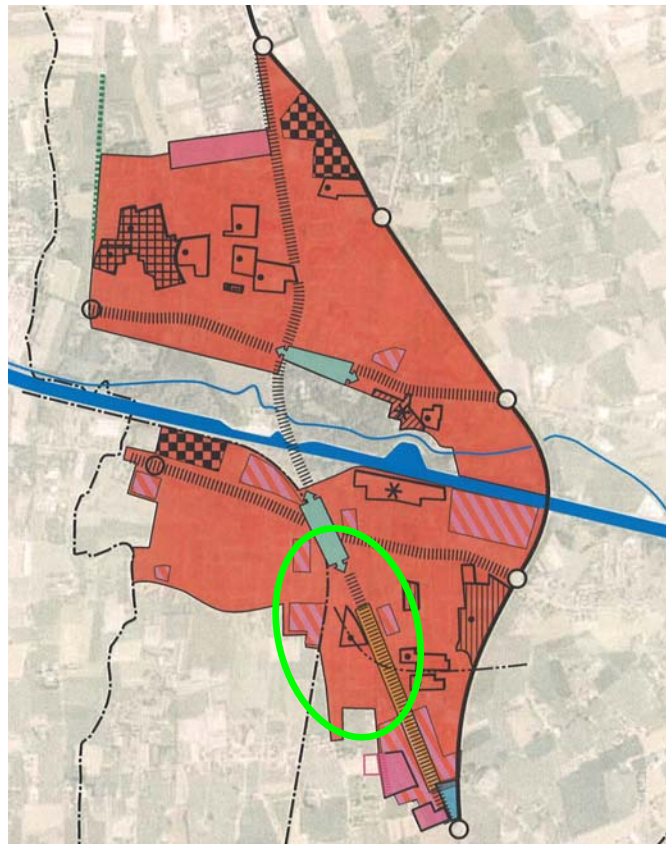
In het **Ruimtelijk Structuurplan van de provincie West-Vlaanderen** is Oostrozebeke gelegen binnen de deelruimte **Middenruimte**. De Middenruimte omvat de stedelijke gebieden Roeselare, Tielt en Torhout. Deze driehoek wordt in het westen begrensd door de rug van Westrozebeke, in het noorden door de overgang zandleem-zandstreek en in het zuiden door de Leievallei.

Het beleid binnen deze deelzone en specifiek voor de gemeente Ingelmunster beoogt een concentratie van dynamische activiteiten binnen het stedelijk gebied, het versterken van de stedelijke gebieden met extra aandacht voor zoeklocaties voor openluchtrecreatieve groene domeinen en opwaardering van verlaten spoorwegbermen naar ‘natuurlijke aders’.

- Naar **gewenste nederzettingsstructuur** behoort Ingelmunster 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. Bij de afbakening van stedelijke gebieden is de kern van Ingelmunster binnen regionaalstedelijk gebied gevallen en wordt, volgens de huidige hypothese (91-07), een schatting van 28600 woningen vooropgesteld binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare. Het is de bedoeling dat de woningbehoefte voor Roeselare, Izegem en Ingelmunster volledig gerealiseerd wordt binnen deze afbakening.
- Voor de **gewenste landschappelijke structuur** wordt gestreefd naar het behouden en versterken van de landschappelijke diversiteit en herkenbaarheid. Ingelmunster wordt omschreven als een ‘nieuw landschap’. Het ruimtelijk beleid voor nieuwe landschappen moet een ruimtelijk concept uitwerken waarin recente ingrepen worden geïntegreerd. Het beleid voor structurerende elementen is gericht op het behouden en versterken van de visuele kwaliteit en de herkenbaarheid van het element. Hierbij dient een vrijwaring van bebouwing en andere storende elementen te gebeuren door de afbakening van bouwvrije en serrevrije zones in ruimtelijke uitvoeringsplannen. Open ruimteverbindingen voorkomen dat bebouwde gebieden aan elkaar groeien, en moeten uiteraard verzekerd blijven.
- Binnen de **gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur** worden in het PRS natuuraandachtszones geselecteerd, te verbinden met natuurverbindingsgebieden en een ecologische infrastructuur van bovenlokaal belang. De Mandelvallei en de omgeving Ardooeveld worden als hypothetische natuuraandachtzone bestempeld en de oude spoorwegberm wordt geselecteerd als lokaal ecologische verbinding.
- Naar de **gewenste ruimtelijke structuur kleinhandel** richt het beleid zich op het tegengaan van verdere uitzwerming van detailhandel over de stadsrand en in het buitengebied. Een verweving van nieuwe kleinhandelszaken met nederzettingsstructuur staat voorop. Aan verbindingswegen en knooppunten van verbindingswegen buiten de kernen van het buitengebied en de stedelijke gebieden worden geen nieuwe kleinhandelsbedrijven ingeplant.
- Inzake de **gewenste ruimtelijke agrarische structuur** is Ingelmunster gelegen in een ‘intensief gedifferentieerde agrarische structuur’. Hierbinnen is een optimale verweving gewenst tussen grondgebonden en grondloze agrarische activiteit. Het beleid dient deze verwevenheid te ondersteunen.
- Wat de **gewenste ruimtelijke economische structuur** betreft heeft Ingelmunster, als gemeente buiten een economisch knooppunt, recht op een lokaal bedrijventerrein van max. 5 ha. Maar aangezien delen van de gemeente binnen het regionaalstedelijk gebied Roeselare vallen kan een bijkomend aanbod aan regionale bedrijventerreinen gerealiseerd worden, afhankelijk van de werkgelegenheid en draagkracht van de omgeving.
- Naar **gewenste structuur voor toerisme en recreatie** toe, valt Ingelmunster buiten de geselecteerde toeristische recreatieve netwerken. Wel is het kanaal Roeselare-Ooigem geselecteerd als toeristisch-recreatief lijnelement.
- Binnen de **gewenste ruimtelijke structuur van verkeer en vervoer** is een selectie gemaakt binnen de gemeente van secundaire wegen en een subcategorisering van deze wegen. Het kanaal Roeselare-Ooigem is geselecteerd als secundaire waterweg.

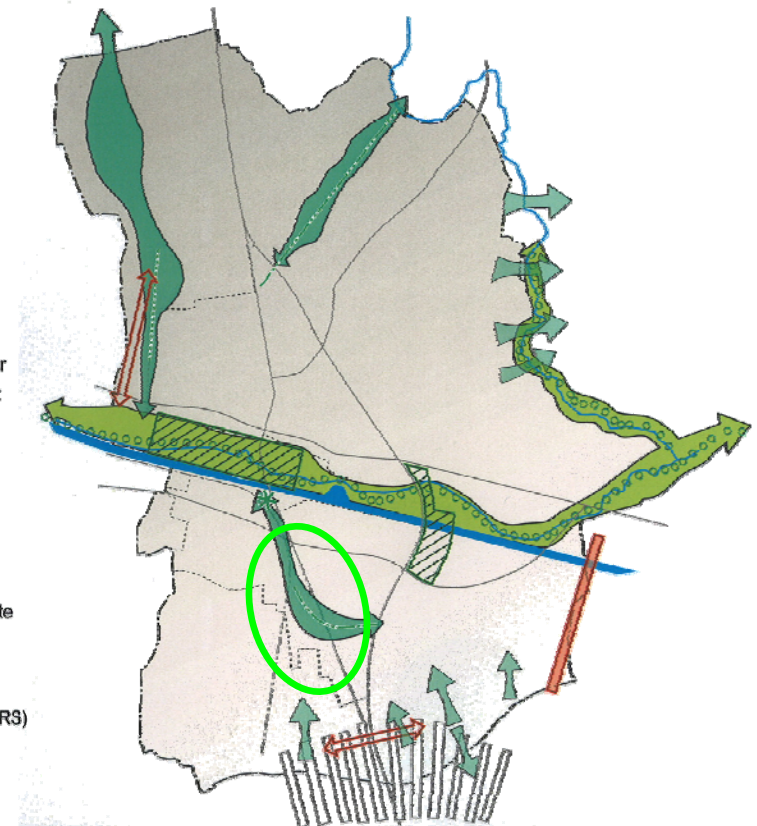
4.2 Relatie met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

4.2.1 Richtinggevend gedeelte



Legende

- wooninbreiding op korte termijn
- sociale woningen
- sociale kavels
- bejaardenwoningen
- wonen op lange termijn
- sociale mix
- stedelijke invulling
- ontwikkelingspool
- baanwinkels/structureren
- herinrichten doortocht
- spoorlijn
- oude spoorwegbedding als groene corridor
- beukendreef als verbindend groenelement
- concentratie bedrijvigheid
- bestaande historisch gegroeide bedrijven
- schrappen als zone voor ambachtelijke bedrijvigheid
- dienstenzone/handelszone
- toegangspoort
- uiterste grens bedrijvigheid i.f.v open ruimte
- drager voor natuur & landschap (hypothetische natuuraandachtszone en structurerend reliëfcomponent) (PRS)
- bovenlokale natte ecologische infrastructuur (PRS)
- natuurverbindingsgebied (PRS)
- te behouden open ruimteverbinding (PRS)
- lokaal ecologische verbinding



Volgens het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan maakt het plangebied deel uit van de deelruimte KERN.

- Binnen de **gewenste natuurlijke en landschappelijke structuur** situeert zich een lokaal ecologische verbinding binnen de deelzone Kern. De verbinding van het kanaal en natuurreservaat spoorwegdomein richting 'gave omgeving Mispelaarbeek' kruist het plangebied middendoor. De oude spoorwegbedding Ingelmunster-Waregem is op sommige plaatsen nog duidelijk herkenbaar aanwezig in het landschap. Deze bedding doorkruist een aantal nog niet aangesneden binnengebieden (woongebieden). Het gaat om de gebieden Koetsstraat, spoorwegbedding noord en spoorwegbedding zuid. Ter hoogte van de Koetsstraat bevat de oude spoorwegbedding zelfs de meest bloemrijke berm van de gemeente. Er wordt nadrukkelijk op gewezen dat bij opmaak van ruimtelijke uitvoeringsplannen, verkavelingsplannen, ... rekening gehouden wordt met deze binnengebieden. De bloemrijke berm in de Koetsstraat dient dus behouden te worden en kan eventueel nog doorgetrokken worden richting gave omgeving Mispelaarbeek. De oude spoorwegberm herbergt immers nog een hagedissenpopulatie en kan vervolgens beter niet overschaduwd worden.
- Betreffende **gewenste nederzettingstructuur en woonbeleid** wenst men de kern te versterken door ontwikkeling van de binnengebieden. Een verantwoord aanbod op maat van de gemeente moet een gunstige invloed hebben op de stijgende bouwgrondprijzen. De gebieden worden gedifferentieerd ingevuld, in functie van hun ligging en mogelijkheden. Zowel het noordelijk als zuidelijk gelegen centrumgebied dient ontwikkeld te worden als gemengd woongebied waarin verschillende functies verweefd 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.

Langsheen de Kortrijkstraat bevindt zich een concentratie van grootwinkels. Ontwikkelingsperspectieven zijn de volgende:

- Verweving wordt ondersteund, ontwikkelingen zijn toegelaten voor zover deze de ruimtelijke draagkracht niet overschrijden
 - Meergezinswoningen zijn mogelijk. Aspecten van ruimtelijke draagkracht bepalen de positionering van het gabariet.
 - Herinrichting van de N50d met het oog op een verkeersleefbare en veilige inrichting met aangepast wegprofiel.
- Wat betreft de **gewenste economische structuur** moeten bestaande, historisch gegroeide bedrijven in de kern op een ruimtelijk verantwoorde wijze op eigen terrein verder kunnen ontwikkelen. Deze vaak relatief grote bedrijven die meestal verweven zijn met de woonomgeving, moeten een ruimtelijke oplossing krijgen om in de toekomst verder te kunnen handhaven op hun huidige terreinen, mits een maximale integratie naar de woonomgeving toe. Voor bedrijven gelegen binnen het centrumweefsel kan onderzoek gebeuren naar creatieve manieren van optimale integratie waarbij zo weinig mogelijk nuttige oppervlakte verdwijnt. Bij stopzetting van de huidige activiteiten kunnen slechts die activiteiten in de plaats komen die verweefbaar zijn met de woonomgeving of dient de site te worden gereconverteerd tot een kernversterkend woonproject, waarnaast wonen ook kernversterkende functies zijn toegelaten.

- Voor de **gewenste verkeer- en vervoersstructuur** wordt een duidelijk standpunt ingenomen om de doorstroming van de N50d (Kortrijkstraat) af te bouwen. Het is de belangrijkste noord-zuid-as doorheen het centrum van de gemeente. Het is een historische verbinding doorheen de ganse gemeente. Het voltooiën van de ring rond de kern van Ingelmunster heeft gezorgd voor een ontlasting van de verkeersdruk in het centrum van Ingelmunster in noord-zuidelijke richting. Het centrum dient enkel toegankelijk te zijn voor bestemmingsverkeer. Belangrijke aandacht dient eveneens uit te gaan naar de veiligheid van de zwakke weggebruikers en het realiseren van veilige oversteekplaatsen ter hoogte van de kruispunten. Een goed uitgebouwd fietsrouten netwerk wordt verder gestimuleerd. Het fietsnetwerk van Ingelmunster is gebaseerd op het provinciaal functioneel fietsrouten netwerk waarin onderscheid gemaakt wordt tussen hoofdroutes en bovenlokale routes. In het mobiliteitsplan wordt dit netwerk verder verfijnd met lokale routes.
- Op gebied van **gewenste agrarische structuur** worden gebieden met specifieke landschappelijke waarde maximaal beschermd. Binnen gebiedsgerichte benaderingen van woningen, landbouwbedrijven, ambachtelijke bedrijven, horecazaken,... in de agrarische deelgebieden zal meermaals een landschappelijke integratie vereist worden.
- Inzake de **recreatieve en culturele structuur** zijn binnen het projectgebied geen toeristisch-recreatieve voorzieningen geselecteerd. De beleidsdoelstellingen binnen de gemeente concentreren zich vooral op het uitbouwen van het kanaal als structurerend element voor toerisme en recreatie.

4.2.2 Bindend gedeelte

- **Deelstructuur natuur en landschap:**
 - Selectie: Oude spoorwegbedding Ingelmunster-Waregem als lokale ecologische infrastructuur
 - Maatregel: Ontwikkeling inbreidingsgebied Koetsstraat, Spoorwegbedding noord en Spoorwegbedding zuid met respect en inkleding van de oude spoorwegbedding naar Waregem, gericht op de realisatie van een groene corridor.
- **Woon- en leefstructuur**
 - Selectie: Koetsstraat, spoorwegbedding noord en spoorwegbedding zuid dienen te ontwikkeld worden binnen de planperiode met een minimum van 25 woningen /ha.
- **Deelstructuur verkeer en vervoer**
 - Selectie: Kortrijkstraat wordt geselecteerd als lokale weg II die zorgt voor de ontsluiting van de kern naar een hogerliggend wegennet. De Heirweg-Zuid wordt geselecteerd als lokale route voor fietsverkeer.

5 VISIEVORMING

5.1 Nuancering bouwhoogtes

Het RUP stelt een nuancering in bouwhoogtes voorop, in functie van een kwalitatieve ruimtelijke inpassing.

- Ter hoogte van de percelen met de pastorie en de kerk wordt een architecturaal accent vooropgesteld. In functie van dit accent zullen hogere bouwhoogtes toegelaten worden.
- De functie en het profiel van de Kortrijksestraat (N50) laten toe langsheen deze weg naast eengezinswoningen ook meergezinswoningen te voorzien, met een hogere bouwhoogte dan deze in het achtergelegen residentieel woongebied. De bouwhoogtes worden hier gekozen in functie van een optimale ruimtelijke inpassing, rekening houdend met het wegprofiel.
- Het gebied achter de bebouwing langs de Kortrijksestraat (langs Heirweg-Zuid, spoorweg en groene spoorwegbedding) heeft een meer open karakter. Met het oog op een kwalitatieve ruimtelijke inpassing en rekening houdend met de aanwezigheid van de groene spoorwegbedding, worden de bouwhoogtes hier beperkt tot 2 bouwlagen.

5.2 Zuidelijk gedeelte

Het zuidelijk deel van het plangebied behoudt haar residentieel karakter en wordt bestemd als gebied voor eengezinswoningen in een groen kader. De voorschriften moeten voldoende mogelijkheden bieden om te kunnen voldoen aan het hedendaags wooncomfort.

5.3 Pastorie en kerk

- Binnen het masterplan voor de herinrichting van de dorpskern (lopend vanaf het stationsplein tot aan de markt en de gemeenteparking) krijgen de percelen van de Pastorie en de Kerk een belangrijke functie toebedeeld als gevel van het nieuwe stationsplein. Deze gevel zal een belangrijke rol spelen in de beeldkwaliteit van het plein. Om de wisselwerking tussen de intenties van het masterplan en de verdere ontwikkeling van deze percelen te garanderen moeten voor deze zone specifieke voorschriften worden opgesteld, waarbij architecturale kwaliteit en duurzaamheid centraal staan.
- Daar waar aan de erfgoedwaarde van de Kerk veel belang wordt gehecht, is de erfgoedwaarde van de Pastorie van minder belang. Het is mogelijk dit gebouw in de toekomst te vervangen door een nieuw volume, op voorwaarde dat dit nieuwe gebouw op een goede manier aansluit bij het volume van de Kerk, en dat het een kwalitatief uitzicht heeft naar zowel het Stationsplein als naar het beschermd monument 'het Kapelhof'.
- Dit RUP moet tevens uitspraken doen over wat de mogelijke bestemming van de zone tussen de pastorie en de kerk kan worden indien de gebouwen een nieuwe invulling moeten krijgen.

- Het woonblok dat loopt vanaf de pastorie tot aan de projectzone moet herbekeken worden. De stedenbouwkundige voorschriften voor dit woonblok worden best afgestemd op deze die gelden aan de overzijde van de straat zoals vastgelegd in het BPA Gentstraat-Zuid uit 2004 (zone voor halfopen en aaneengesloten bebouwing met inbegrip van meergezinswoningen).

5.4 Kortrijkstraat

- Volgens de huidige voorschriften van het BPA Heirweg-Zuid geldt in de zone langs de Kortrijkstraat een 30/70-verhouding voor wat de handelsactiviteiten betreft. Onder andere voor de gebouwen op de hoek van Kortrijkstraat/Heirweg-Zuid vormt dit een probleem. De mogelijkheden voor de handel moeten afgestemd worden op de effectieve noden.
- Langs de Kortrijkstraat wordt in navolging van het GRS geopteerd voor een verweving van functies. De hoek Kortrijkstraat – Heirweg-zuid sluit momenteel niet optimaal aan: het gebouw op de hoek sluit niet aan bij de bebouwing langs de Kortrijkstraat. Het zou wenselijk zijn de bebouwing langs de Kortrijkstraat door te trekken en met een duidelijk kopvolume af te werken. Ook op de overzijde van Heirweg-zuid kan een kopvolume worden gecreëerd.
- Ruimtelijk verantwoorde en aangepaste invulling en ontwikkeling van het ingesloten woongebied achter het lint van de Kortrijkstraat. Deze moet afgewogen worden tegenover de mogelijke uitbreiding van het bedrijf Vandekerckhove/VDKmobile. De activiteit van dit bedrijf (garage, werkplaats, herstelplaats voertuigen, ...) is immers verenigbaar met de woonomgeving. De stedenbouwkundige voorschriften moeten het mogelijk maken dat deze zone bebouwd kan worden alsook dat in deze zone de hoofdbestemming “ambachtelijke activiteiten” mogelijk is.

5.5 Projectzone

Voor de afbakening van de projectzone werd ruimer gekeken dan naar de onbebouwde percelen. Er werd gezocht naar een morfologisch aaneengesloten eenheid. De voorgestelde projectzone bestaat uit 2 delen:

- Projectzone I situeert zich tussen de Kortrijkstraat en de spoorwegbedding. Binnen de vooropgestelde afbakening komen een drietal bestaande woningen (langs Kortrijkstraat) voor, die dateren van in de jaren '60 of ervoor. Twee van deze woningen (nr 62-64) verkeren in een verwaarloosde en verkrotte toestand zodat kan verwacht worden dat hier in de nabije toekomst een nieuwbouwproject zal opgericht worden.
- Projectzone II is een groot binnengebied aan de andere kant van de spoorwegbedding.

Essentieel in de ontwikkeling van de projectzone is dat het groene karakter van de spoorwegbedding wordt binnengebracht in het binnengebied onder de vorm van een gemeenschappelijke groene zone die kan ingericht of gebruikt worden als speelzone, wadi, groene parking of zone voor buurtactiviteiten. Rond deze groene kern kunnen aaneengesloten, halfopen of in elkaar geschakelde woningen voorzien worden. Omdat met de visie uit dit RUP de woondichtheid langs de Kortrijkstraat aanmerkelijk kan/zal stijgen wordt bewust geopteerd voor een gedeeltelijke groene inrichting van dit binnengebied en behoud van de oude spoorwegbedding als groene corridor om de leefkwaliteit in dit plangebied te garanderen.

Gezien de specifieke vorm en ligging van het gebied wordt ervoor geopteerd om een mengvorm van bebouwing te voorzien, met name deels grondgebonden eengezinswoningen in het binnengebied en deels meergezinswoningen/duplexwoningen langs de zone van de Kortrijkstraat. Voor de gezamenlijke bebouwingsdichtheid van de projectzone wordt als uitgangspunt de 25 woningen per hectare uit het GRS genomen. Door wisselwerking tussen de 2 deelzones kan met deze vooropgestelde gezamenlijke dichtheid worden gespeeld. Zo kan een hogere dichtheid in projectzone I leiden tot een lagere dichtheid in zone II. Dit is ruimtelijk gezien ook meer aangewezen. De dichtheid in zone I kan immers sterk verhogen door inplanting van meergezinswoningen langsheen de Kortrijkstraat. In functie van een kwalitatieve ruimtelijke inpassing is een hoge dichtheid in projectzone I niet aangewezen. Voor die kant lijkt het aangewezen om een andere typologie voor te stellen die meer aansluit bij de aanwezige bebouwing aan die kant van de spoorwegbedding. Bijgevolg wordt daar beter gekozen voor open of halfopen bebouwing.

In geval van onafhankelijke ontwikkeling van projectzone I en II, zal er op moeten worden toegezien dat de inrichting van 1 van beide zones, een kwalitatieve ontwikkeling van de andere zone niet belet en dat de ontsluiting van projectzone II in de toekomst gegarandeerd wordt.

Hieronder worden 2 conceptmatige inrichtingsvoorstellen gedaan waaruit blijkt dat een dichtheid van 25 wo/ha voor de volledige projectzone zeker haalbaar is. Daarenboven wordt aangetoond dat hogere dichtheden eveneens haalbaar zijn.

De totale projectzone is circa 1,3 ha groot. Met de vooropgestelde minimale woondichtheid van 25 wo/ha moeten binnen deze zone minimum 33 woongelegenheden worden gecreëerd.

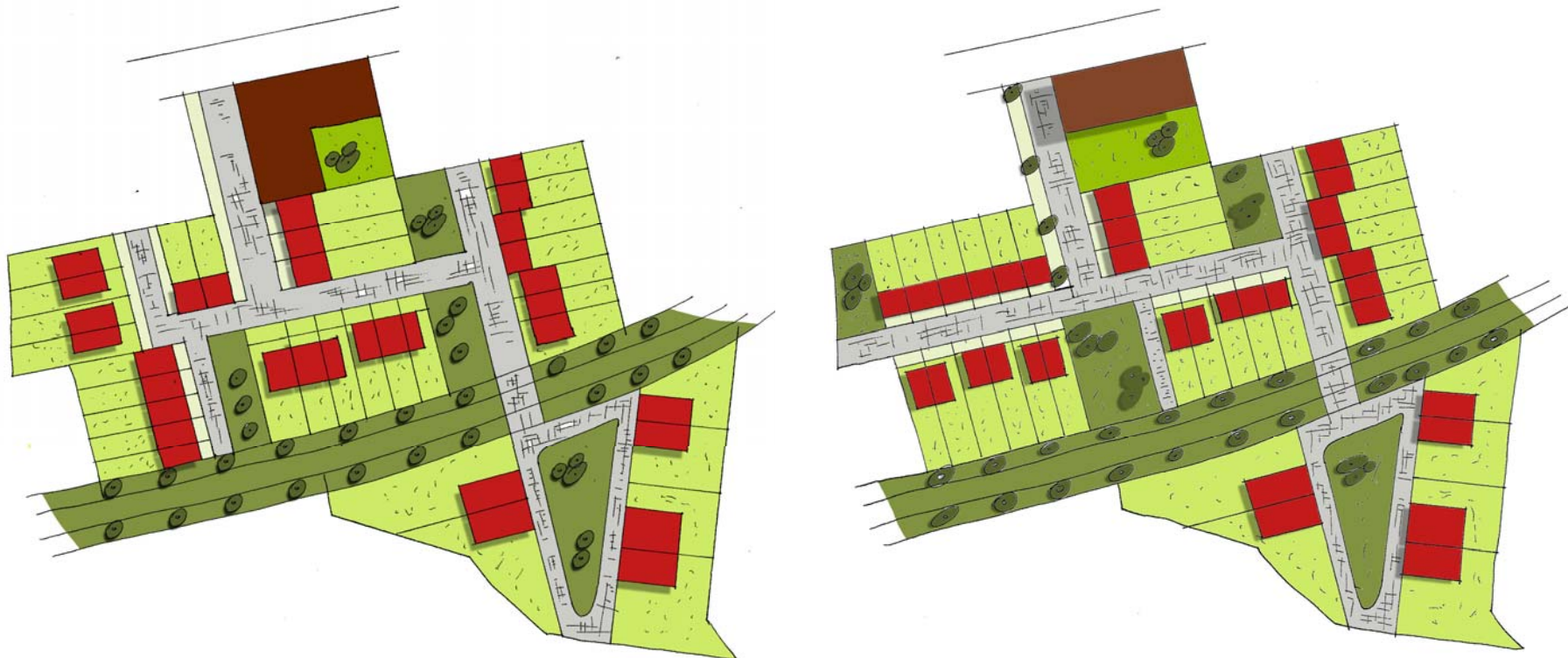
In de inrichtingsvoorstellen worden 31 (links) en 33 (rechts) ééngezinshuizen voorzien. Binnen de meergezinshuizen (donkerrood) moeten respectievelijk minimum 2 of 0 woongelegenheden worden voorzien om aan de vooropgestelde dichtheid van 25 wo/ha te komen.

Hogere dichtheden zijn mogelijk door binnen de meergezinshuizen meer woongelegenheden te creëren.

De afzonderlijke dichtheden voor de deelzones zijn: circa 34 wo/ha en 36 wo/ha in projectzone I en 15 wo/ha in projectzone II.

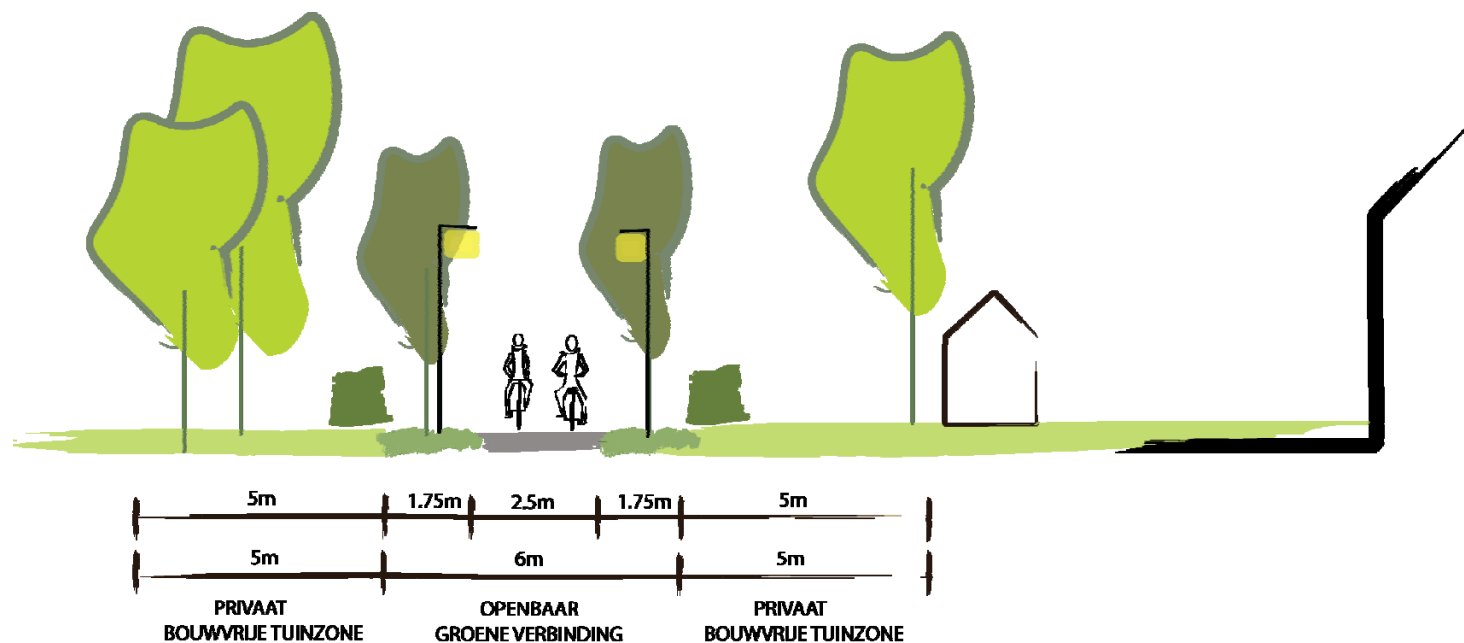
Het groen van de spoorwegbedding wordt tot in beide deelzones doorgetrokken.

De invulling ervan kan in functie staan van de circulatie van de zwakke weggebruiker en/of kan ingevuld worden met recreatieve of ecologische functies.



5.6 Spoorwegbedding

De oude spoorwegbedding is binnen het plangebied voor het grootste gedeelte nog waarneembaar. Aan deze groene ader wordt in het GRS een grote ecologische waarde gehecht. Het is de bedoeling om deze visie in dit RUP verder uit te werken. De groene inrichting van deze spoorwegbedding moet bestendig en behouden blijven. Aanplantingen in deze zone dienen te bestaan uit inheemse boom- en struiksoorten. Deze spoorwegbedding die in het BPA Heirweg-zuid nog bestemd was als zone voor wegenis kan op deze manier behouden worden. Rekening houdend met de ontwikkeling van de projectzone moet het wel mogelijk zijn om op de vroegere spoorwegbedding een fiets- en wandelverbinding te voorzien. Ook de zone tussen de spoorweg en de Heirweg-zuid wordt bestemd voor openbaar groen om de oorspronkelijke spoorwegverbindingen en lokaal ecologische verbinding vorm te geven. Naast het groene en ecologisch karakter wordt ook een indicatieve aanduiding gemaakt van een fiets- en voetgangersdoorsteek waarbij op termijn (bij eventuele ontwikkeling van hoekperceel tot meergezinswoning) een verkeersveilige doorsteek kan gemaakt worden tot aan het stationsplein. Onderstaande figuur toont een mogelijke inrichting van deze doorsteek met dubbelrichtingsfietspad.



6 DECRETALE BEPALINGEN

6.1 Ruimtebalans

Ingelmunster is opgenomen in het gewestplan Roeselare – Tielt , dat bij Koninklijk Besluit van 17 december 1979 werd vastgelegd.

Volgende bestemmingen van het gewestplan zijn terug te vinden in het plangebied en worden opgegeven bij de goedkeuring van het RUP:

- **Woongebied:**
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.
- **Agrarisch gebied:**
bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfsgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden.
- **Industriegebieden:**
bestemd voor de vestiging van industriële of ambachtelijke bedrijven. Ze omvatten een bufferzone. Voor zover zulks in verband met de veiligheid en de goede werking van het bedrijf noodzakelijk is, kunnen ze mede de huisvesting van het bewakingspersoneel omvatten. Tevens worden in deze gebieden complementaire dienstverlenende bedrijven ten behoeve van de andere industriële bedrijven toegelaten, namelijk: bankagentschappen, benzinstations, transportbedrijven, collectieve restaurants, opslagplaatsen van goederen bestemd voor nationale of internationale verkoop.
aanvullende aanduidingen:
de gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen. Deze gebieden zijn mede bestemd voor kleine opslagplaatsen van goederen, gebruikte voertuigen en schroot, met uitzondering van afvalproducten van schadelijke aard.

Bestemming gewestplan	Opp. (ha) bij benadering
Woongebied	13,38 ha
Agrarisch gebied	0,37 ha
Ambachtelijke bedrijven en kmo's	0,25 ha

Door middel van dit RUP worden de bestemmingen van het gewestplan opgeheven en vervangen door onderstaande bestemmingen:

Bestemming RUP	Opp. (ha) bij benadering
Centrumgebied	1,55 ha
Zone met beeldbepalend karakter	0,25 ha
Zone met ambachtelijke activiteiten en nabestemming wonen	0,2 ha
Residentieel woongebied	6,8 ha
Projectzone huisvesting	1,3 ha
Openbaar domein	2,5 ha
Openbaar groen	0,8 ha
Groenstructuur	0,3 ha
Gemeenschapsvoorzieningen	0,3 ha
TOTAAL	14 ha

6.2 Watertoets

6.2.1 Algemeen kader

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het algemeen waterbeleid (Belgisch Staatsblad 14 november 2003) legt in hoofdstuk III, afdeling I, bepaalde verplichtingen op, die de watertoets worden genoemd.

Artikel 8 van dat decreet luidt:

"Art. 8. § 1. De overheid die over een vergunning, een plan of programma moet beslissen, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.

Een schadelijk effect wordt gedefinieerd als: "ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen".

Op 20 juli 2006 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van uitvoeringsbesluit over de watertoets definitief goed. Het besluit geeft de lokale, provinciale en gewestelijke overheden, die een vergunning moeten afleveren, richtlijnen voor de toepassing van de watertoets. Het besluit, gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad van 31 oktober 2006 (Nr. 350 - pag 58326), treedt in werking op 1 november 2006.

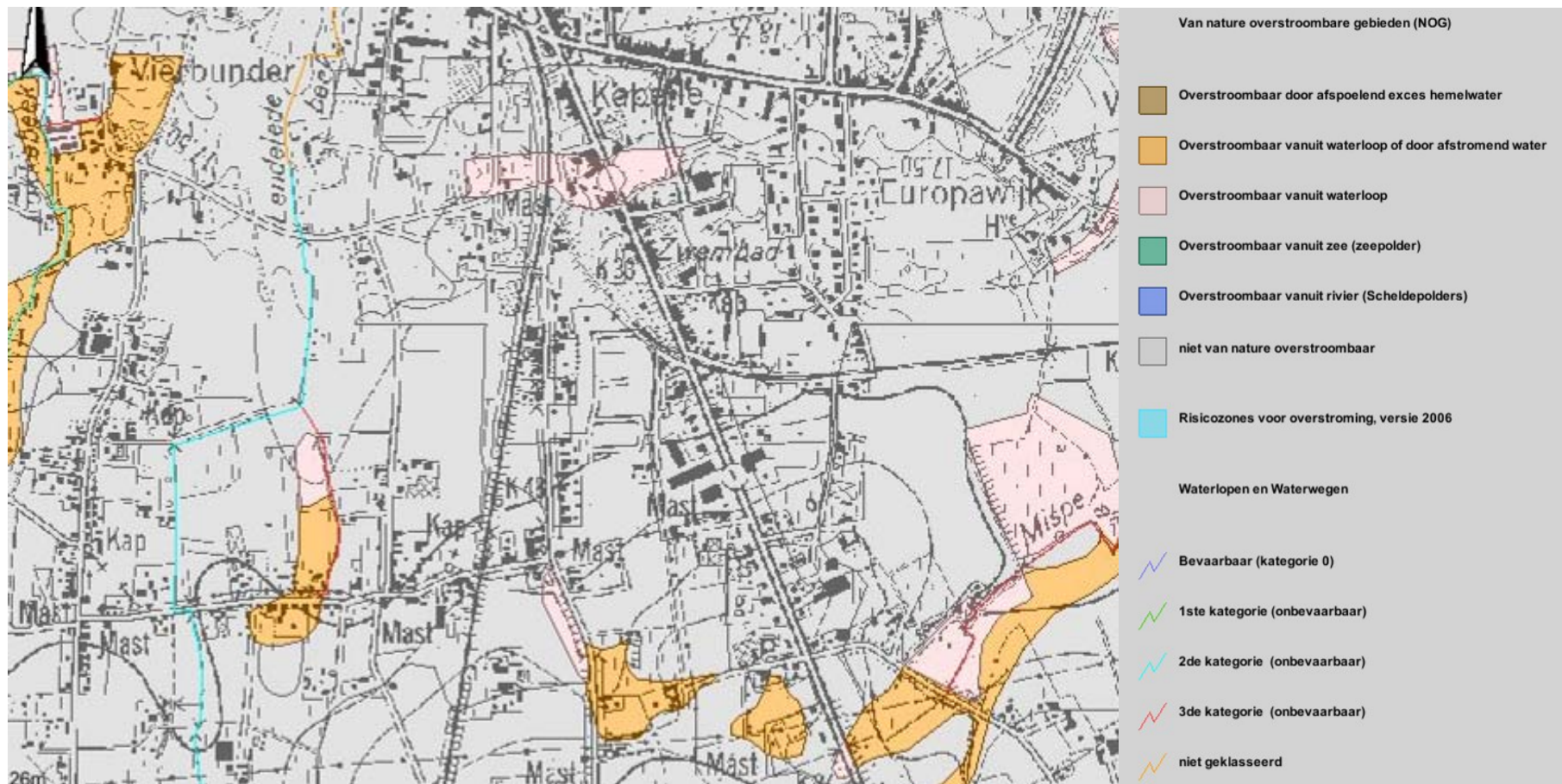
6.2.2 Toepassing op het RUP

- Aangezien het plangebied van het RUP niet gelegen is binnen een risicozone van de overstromingsgebieden,
- Aangezien slechts kleine delen van het plangebied van het RUP gelegen zijn binnen een, volgens de watertoets, overstromingsgevoelig gebied (NOG),
- Aangezien het aandeel bijkomende bebouwing en verharding zeer beperkt is,
- Aangezien door het RUP de bestaande natuurwaarden verder beschermd worden,
- Aangezien dit RUP slecht een beperkt aantal nieuwe ontwikkelingen behelst,
- Aangezien er bij de beheers- en beleidsvoorschriften bij de modaliteiten omtrent de opmaak van een vergunningsaanvraag duidelijk is opgenomen dat het respecteren van de principes inzake integraal waterbeheer één van de beoordelingscriteria is,

kan in alle redelijkheid geoordeeld worden dat het schadelijk effect van deze planoptie conform de bepalingen inzake integraal waterbeheer beperkt is.

Uit het openbaar onderzoek, administratief nazicht en inspectie op het terrein, blijkt dat het perceel kadastraal gekend Ingelmunster, 1^e Afdeling, Sectie D, nr. 345g (het grootste perceel van 'projectzone huisvesting I') begin jaren '90 is gebruikt om als ontlasting (overstort) voor de regenwaterafvoer van de hoger gelegen terreinen langs de Kortrijkstraat te fungeren. Dit is als erfdienstbaarheid via een overeenkomst ook vastgelegd met de eigenaar.

Bij de ontwikkeling van deze 'projectzone huisvesting I' zal met deze erfdienstbaarheid rekening dienen gehouden te worden. Dit wordt ook opgenomen in de verordenende stedenbouwkundige voorschriften. Bijkomend wordt er in de toelichtende kolom van de stedenbouwkundige voorschriften voor de projectzone huisvesting (I en II) verwezen naar de vigerende gemeentelijke verkavelingsverordening met betrekking tot waterhuishoudingsmaatregelen bij de uitvoering van verkavelingen. Hierin wordt de opmaak van een hydrologische studie vereist. Tevens wordt er ook algemene aandacht gevraagd voor het voorzien van voldoende infiltratiemogelijkheden voor het hemelwater in de bodem én de nodige waterbuffering. Specifieke aandacht dient er besteed aan het maximaal werken met waterdoorlatende verhardingen tenzij vanuit vigerende sectorale wetgeving andere eisen worden gesteld.



Watertoetskaart

6.3 Voorschriften die bij de goedkeuring van het plan worden opgegeven

6.3.1 Lijst met op te heffen voorschriften

Na het van kracht worden van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende voorschriften in het plangebied opgegeven:

Gewestplan Roeselare - Tielt

- Bestemmingen van het gewestplan Roeselare Tielt K.B. 17 12.1979 zijnde, woongebieden code 0100
- Bestemmingen van het gewestplan Roeselare Tielt K.B. 17 12.1979 zijnde agrarische gebieden code 0900,

Bestemmingen van het BPA Heirweg Zuid M.B. 22 juli 1987

- zone 1: met als hoofdbestemming woongebouwen en nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca en kantoren
- zone 2: met als hoofdbestemming woongebouwen en nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca en kantoren.
- zone 3: met als hoofdbestemming woongebouwen en nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca en kantoren
- zone 4: met als hoofdbestemming woongebouwen en nevenbestemming detailhandel, diensten, horeca en kantoren en bergplaatsen en garages
- zone 5: met als hoofdbestemming detailhandel, diensten, horeca en kantoren en nevenbestemming woongebouwen
- zone 6: met als hoofdbestemming ambachtelijke en bedrijfsgebouwen en nevenbestemming woongebouwen
- zone 7: met als hoofdbestemming openbare nutsgebouwen
- zone 8: met als hoofdbestemming land en tuinbouwbedrijven en nevenbestemming woongebouwen

- zone 9: met als hoofdbestemming tuinstroken en nevenbestemming verhardingen
- zone 10: met als hoofdbestemming koeren en hovingen en nevenbestemming verhardingen en bergplaatsen
- zone 11: met als hoofdbestemming openbaar groen en nevenbestemming verhardingen
- zone 12: met als hoofdbestemming wegen en daarbij horende ruimte
- zone 13: met als hoofdbestemming voetpaden voor openbaar gebruik

6.3.2 Lijst met op te heffen verkavelingen

Na goedkeuring van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende verkavelingen opgegeven:

1. VK 5.00_61_1
VK 5.00_61_2
VK 5.00_61_3
VK 5.00_61_4
VK 5.00_61_5
2. VK 5.00_78_1
3. VK 5.00_60_1
4. VK 5.00_60_2
5. VK 5.00_177_1

7 VERORDENEND DEEL

7.1 Algemene bepalingen

7.1.1 Inplantingen van openbaar nut

Het oprichten van beperkte gebouwen, constructies en infrastructuur voor openbaar nut is toegelaten in alle zones, ongeacht de bestemming, maar wel rekening houdend met de inrichtingsvoorschriften van de desbetreffende zone. Hun noodzaak moet om technische of sociale redenen kunnen worden aangetoond door een verklarende toelichtingsnota, die wordt toegevoegd bij de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning. De maximale hoogte bedraagt 2,50m. De maximale totale grondoppervlakte binnen het plangebied bedraagt 20m². De materialen dienen natuurlijk van aard en esthetisch verantwoord te zijn. Het gebouwte dient zich te integreren in het landschap en aan te sluiten bij de omgevende bouwwerken.

7.1.2 Waterhuishouding en integraal waterbeheer

Werken en handelingen, voorzieningen en inrichtingen die nodig zijn voor het beheersen van overstromingen of het voorkomen van wateroverlast voor zover zij conform de principes van natuurtechnische milieubouw gebeuren en passen binnen een integraal waterbeheer zijn in het volledige plangebied toegelaten. Regenwater moet maximaal kunnen infiltreren in de ondergrond, hetzij door het gebruik van waterdoorlatende materialen, hetzij door afleiding van regenwater van verharde delen naar de onverharde delen, hetzij door afleiding naar daartoe voorziene constructies om het water te bufferen. Er wordt maximaal gewerkt met waterdoorlatende verhardingen tenzij vanuit vigerende sectorale wetgeving andere eisen worden gesteld. Afvalwater afkomstig van de bebouwde delen in het plangebied dient aangesloten te worden op het bestaande rioleringsnet of dient op de site zelf gezuiverd. De vergunningsaanvraag wordt dan afhankelijk gemaakt van de aanleg van een installatie voor het behandelen van afvalwater. In alle zones is het naast de hoofdbestemming toegelaten waterpartijen en afwateringsgrachten te voorzien ten behoeve van de waterhuishouding in het gebied. Deze waterpartijen en afwateringsgrachten hebben bij voorkeur een verbindende ecologische waarde, een uitgesproken spelwaarde (waterhindernissen) en een landschappelijke (esthetische) meerwaarde.

7.1.3 Referentiepeil

Het referentiepeil is het peil van het aanpalend openbaar domein (de aanpalende weg) gemeten ter hoogte van het betreffende perceel.

7.1.4 Regelmatig vergunde gebouwen, verhardingen en andere elementen

Bestaande gebouwen, verhardingen en alle elementen die regelmatig vergund zijn, kunnen qua plaats, bezetting en numerieke voorschriften gehandhaafd blijven in huidige toestand. Binnen deze gebouwen kan een normale exploitatie in functie van een aldaar gevestigde regelmatig vergunde activiteit geschieden.

Instandhouding -en verbeteringswerken aan deze gebouwen en elementen zijn toegelaten. Bij werken die omwille van hun omvang dermate ingrijpend zijn zodat er sprake is van vervangingsbouw, dienen de voorschriften van onderhavig RUP nageleefd te worden.

7.1.5 Gebouwen met erfgoedwaarde

Voor gebouwen met erfgoedwaarde zoals op het grafisch plan aangeduid met asterisk (*) geldt dat bij de beoordeling van stedenbouwkundige vergunningen rekening wordt gehouden met de beeldkwaliteit. Deze gebouwen kunnen slechts vervangen worden door gebouwen met minstens gelijkwaardige architecturale kwaliteiten. Dit betekent dat in geval van vervangende nieuwbouw de waarde van het straatbeeld moet verhogen. Gelijkwaardige architecturale kwaliteit betekent niet noodzakelijk dat de stijl moet worden nagebootst. Positieve contrasten en een hoogwaardige eigentijdse vormgeving zijn evenzeer mogelijk.

7.1.6 Materiaalgebruik

De gebruikte materialen van al de bouwdelen (hoofd- en bijgebouwen en bouwwerken die geen gebouwen zijn) dienen duurzaam en esthetisch verantwoord te zijn alsook moeten ze harmonisch worden ingepast ten opzichte van de omringende gebouwen. Tussen de bouwdelen onderling dient een eenheid in de materialenkeuze nagestreefd.

Voor bouwdelen zichtbaar van op het openbaar domein dienen materialen gebruikt die qua kleur en structuur de continuïteit in het straatbeeld ondersteunen of er positief mee contrasteren.

7.2 Bijzondere bepalingen

7.2.1 Artikel 1: Centrumgebied (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen en meergezinswoningen bestaande uit diverse typologieën en voor het wonen niet hinderende functies zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening, handel, horeca en kleinschalige ambacht. Deze functies moeten voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijven met de woonomgeving. Bijgebouwen in functie van berging en hokken voor dieren worden toegelaten. 	<p>Met 'compatibiliteit met de woonomgeving' wordt onder ander bedoeld dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze:</u> Gesloten bebouwing tenzij de huidige bebouwing een andere bebouwingswijze verantwoordt</p> <p><u>Inplanting hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>Ten opzichte van de rooilijn:</i> bouwen op de rooilijn is verplicht tenzij een uiterste grens voor bebouwing is aangeduid op plan. In functie van architecturale accenten kan afgeweken worden van de verplichting tot bouwen op de rooilijn voor maximaal 30% van de gevellengte en voor zover de insprong niet meer dan 3 m bedraagt. <i>Ten opzichte van de zijkavelgrens:</i> aanbouw verplicht tenzij de toestand op het aanpalend perceel dit onmogelijk maakt. In voorkomend geval dient ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst steeds een bouwvrije afstand van 3 m te worden gerespecteerd. <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens:</i> vrij voor gelijkvloerse verdiepingen, minimum 8 m bouwvrije afstand bij verdiepingen. 	<p>Hiermee kan bedoeld worden op naastliggende percelen met open bebouwing of met vrije zijgevels (waarin zichten worden geplaatst).</p> <p>Indien betwisting bestaat over zij- of achterkavelgrens wordt met achterkavelgrens de kavelgrens verstaan tegenover de rooilijn waarlangs het perceel toegankelijk is (hoofdtoegang).</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p><u>Inplanting bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen dienen steeds achter het hoofdgebouw te worden opgericht • minimale bouwvrije afstand van 2 m ten opzichte van de perceelsgrenzen • In geval van bijgebouwen tot 12 m² met een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m kan de bouwvrije afstand tot 1m gereduceerd worden. • Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht. <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepte: vrij voor het gelijkvloers en maximaal 15 m voor de verdieping. Voorbij de 15^{de} m kunnen in een aansluitende strook van 2 m open terrassen en/of balkons worden voorzien. • Bouwhoogte: <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>In de egaal gekleurde zone</i> maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil. ◦ <i>In de gearceerde deelzone met 2 bouwlagen</i> geldt een beperking tot maximaal 2 bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil. <p><u>Afmetingen bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vloeroppervlakte: maximum 30m² behalve in geval van collectieve garages, dan geldt de oppervlaktebeperking niet. • Kroonlijsthoogte: maximum 3m • Nokhoogte: maximum 5m <p><u>Dakvorm:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij te kiezen • Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is 	<p>Dit impliceert dat mits toestemming van de buur, op de perceelgrens mag gebouwd worden</p> <p>Deze gabarietregel laat toe hetzij met een hellend dak, hetzij met een achteruitspringende bouwlaag en plat dak te werken.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>toegelaten</p> <p><u>Parkeervoorzieningen</u></p> <ul style="list-style-type: none">• In geval van nieuwbouwprojecten dienen per woongelegenheid minstens 1,5 parkeerplaatsen per woongelegenheid te worden voorzien, af te ronden naar de hogere eenheid.• In geval van meergezinswoningen zijn ondergrondse parkeergarages toegelaten, op voorwaarde de in- en uitrit van de ondergrondse parkeerruimte beperkt wordt tot één in- en uitrit met een totale maximale breedte van 6m	

7.2.2 Artikel 2: zone met beeldbepalend karakter (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <p>De zone met beeldbepalend karakter kan als totaalproject worden gerealiseerd waarbij het beeldbepalend karakter ten opzichte van de stationsomgeving, de Parochiekerk en het beschermd monument Kapelhof maatgevend is.</p>	
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze:</u> Gesloten bebouwing</p> <p><u>Inplanting:</u> Er mag gebouwd worden tot op de zonegrens.</p> <p><u>Maximaal bezettingspercentage:</u> 100%</p> <p><u>Afmetingen</u> Er geldt een bouwhoogte van maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil. In functie van een hoogwaardig kwalitatief project bestaat de mogelijkheid om voor maximaal 30% architecturale accenten te integreren waarbij een maximum van 5 bouwlagen en een hoogte van maximaal 20 m wordt gehanteerd.</p> <p><u>Inrichtingsstudie</u> Bij elke aanvraag tot stedenbouwkundig attest of stedenbouwkundige vergunning, met uitzondering van een stedenbouwkundige vergunning waarvoor een eenvoudige dossiersamenstelling volstaat, wordt aan het verkavelingsplan of de stedenbouwkundige vergunning steeds een globale</p>	<p>Binnen deze zone ligt de nadruk op het behoud en de bescherming van het architecturaal waardevol erfgoed. Deze gabarietregel beoogt een maximale ruimtelijke integratie van de parochiekerk (+ site) in haar omgeving met de mogelijkheid een architecturaal accent te creëren.</p> <p>Aanvragen voor stedenbouwkundige vergunning met eenvoudige dossiersamenstelling hebben betrekking op beperkte bouwwerken, verbouwingen of aanlegwerken die geen wezenlijke impact hebben op de organisatie van de zone. In dit geval is een inrichtingsstudie niet relevant.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>inrichtingsstudie gekoppeld die een beeld geeft van de inrichting van de totaliteit van het gebied. Deze studie is een informatief document die de overheid toelaat de aanvraag ten gronde te beoordelen. In deze inrichtingsstudie gaat specifiek aandacht uit naar de architecturale beeldwaarde van het project vanuit de omgeving, naar de erfgoedwaarde van de kerk en de integratie ervan in het project.</p>	

7.2.3 Artikel 3: zone voor ambachtelijke activiteit met nabestemming wonen (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> Binnen deze zone kunnen de bestaande ambachtelijke activiteiten als hoofdbestemming worden bestemd. In kader van mogelijke uitbreiding van deze ambachtelijke activiteiten is het toegelaten nieuwe bebouwing te voorzien achter het hoofdgebouw. <p>Bij stopzetting van de ambachtelijke activiteiten gelden de voorschriften zoals deze omschreven in artikel 1: centrumgebied.</p>	
<p>II. Inrichting</p> <p>Voor de bebouwing langs de straatzijde (hoofdgebouwen) gelden dezelfde voorschriften als deze omschreven in artikel 1.</p> <p>Voor de bebouwing achter of aansluitend op het hoofdgebouw geldt het volgende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <u>Inplanting</u>: tot op de perceelsgrenzen of tot op een bouwvrije afstand van minimum 3m ten opzichte van de perceelsgrenzen <u>Bouwhoogte</u> : maximum 1 bouwlaag met een maximum bouwhoogte van 3m indien ingeplant op de perceelgrens, en maximum 6m indien ingeplant op een minimale afstand van 3m t.o.v de zonegrens. <u>Dakvorm</u>: plat dak <p>De bedrijfsactiviteit dient binnen de grenzen van de zonering alle noodzakelijke voorzieningen voor het functioneren van het bedrijf te voorzien.</p> <p>Inzake het materiaalgebruik van de bedrijfsgebouwen wordt er specifiek rekening gehouden met een optimale inpassing in het omgevend woonweefsel, waarbij er maximaal gewerkt wordt met materialen eigen aan een woonomgeving;</p>	<p>Het betreft o.a. laad- en losactiviteiten, parking voor het personeel, de nodige voorzieningen voor hulpdiensten eigen aan de bedrijfsactiviteit, voorzieningen in functie van milieureglementering eigen aan de bedrijfsactiviteit.</p>

7.2.4 Artikel 4: residentieel woongebied (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen, bestaande uit diverse hoofdzakelijk vrijstaande bebouwing • Het uitoefenen van functies, complementair aan het wonen, zoals kantoorfunctie, vrij beroep, dienstverlening is toegelaten voor zover het een geringere oppervlakte beslaat dan de te behouden woonfunctie, met een totale maximale vloeroppervlakte van 100 m². Deze nevenfunctie moet voldoende laagdynamisch zijn zodat ze compatibel blijft met de woonomgeving. • Handel, horeca en ambacht zijn niet toegelaten. • Bijgebouwen in functie van berging en hokken voor dieren zijn toegelaten. 	<p>Dit betekent onder meer dat de nevenfunctie geen overmatige parkeerdruk mag veroorzaken.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Bebouwingswijze</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrijstaande, halfopen en gesloten bebouwing. <p><u>Inplanting hoofdgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Ten opzichte van de rooilijn</i>: een bouwvrije afstand van minimum 5 m moet worden gerespecteerd tenzij een uiterste grens voor hoofdbebouwing is aangeduid op het grafisch plan. • <i>Ten opzichte van de zijkavelgrens</i>: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt • <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens</i>: minimum 8 m. • Een afwijkende inplanting is toegelaten in geval de bestaande perceelsconfiguratie, bij toepassing van de bouwvrije afstanden, 	

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>aanleiding geeft tot de onmogelijkheid om te herbouwen.</p> <p><u>Inplanting bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bijgebouwen dienen steeds op een ruimtelijk verantwoorde manier ingeplant te worden, waarbij esthetische, functionele en ruimtelijke criteria worden gehanteerd bij de beoordeling van de in de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning voorgestelde inplanting. De inplanting mag geenszins hinder veroorzaken ten aanzien van de eigenaars van aanpalende percelen. • Bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht waarbij de aaneenschakeling op en harmonieuze wijze dient te geschieden. <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bouwdiepten voor hoofdgebouwen: maximum 20 m voor het gelijkvloers en maximum 15 m voor de verdieping (én rekening houdende met maximaal bebouwingspercentage per perceel). • Bouwhoogte: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil <p><u>Afmetingen bijgebouwen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 10% van de totale perceelsoppervlakte met als minimale toegestane grondoppervlakte 20 m² en als maximale toegestane grondoppervlakte 75 m² (én rekening houdende met maximaal bebouwingspercentage per perceel). • De bijgebouwen worden ingeplant losstaand van de hoofdbebouwing. • In geval van collectieve garages geldt de oppervlaktebeperking niet. • Kroonlijsthoogte: mag niet meer dan 3 m bedragen. De nokhoogte mag maximaal 4 m bedragen. 	

7.2.5 Artikel 5: Projectzone huisvesting (Gebiedscategorie wonen)

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Huisvesting onder de vorm van eengezinswoningen • Binnen een strook – 30 meter vanaf de rooilijn – parallel aan de Kortrijkstraat zijn eveneens meergezinswoningen toegelaten. Deze meergezinswoningen worden ingeplant als afwerkende bebouwing aan de Kortrijkstraat ofwel als afwerkende bebouwing aan de te voorziene openbare toegangsweg. 	<p>Diverse typologieën kunnen hier aan bod komen.</p>
<p>II. Inrichting</p> <p><u>Algemeen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>Dichtheid</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>Gezamenlijke dichtheid</i> (projectzone I + II): minimum 25 woningen/ha ◦ <i>projectzone II</i>: minimum 15 woningen/ha, maximum 25 woningen/ha ◦ Er mag van de minimale woondichtheid binnen projectzone II worden afgeweken, op voorwaarde dat de gezamenlijke woondichtheid (projectzone I + II) minimum 25 woningen/ha is. Indien projectzone II pas in latere fase wordt ontwikkeld wordt bij de berekening van de gezamenlijke dichtheid voor zone II de minimale dichtheid in rekening gebracht. • <u>Bezetting</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bij de inrichting van de zone dient minimum 1/3 van het totaal aantal woongelegenheden te bestaan uit grondgebonden ééngezinswoningen ◦ Maximaal 1/3 van de zone mag worden ingenomen door hoofdgebouwen. ◦ Minimaal 1/3 van de zone dient te bestaan uit groenvoorzieningen waarvan minstens 30% openbaar groen is. ◦ Het openbaar groen moet zo worden ingericht dat er een (visuele) link is met de oude spoorwegbedding. 	<p>In geval van gefaseerde realisatie zullen per deelfase de nodige garanties moeten worden ingebouwd dat de doelstellingen van dichtheid en verhouding grondgebonden eengezinswoningen en andere types worden gerealiseerd. Dit kan door de doelstellingen per deelfase te realiseren of door het bieden van voldoende garanties (borgstellingen) dat ze in de toekomst zullen worden gerealiseerd.</p> <p>Een grondgebonden ééngezinswoning is een ééngezinswoning die via een private inkom rechtstreeks toegankelijk is van op het maaiveld.</p> <p>Binnen de visie werd vooropgesteld het groen karakter van de spoorwegbedding (ecologische verbinding) door te trekken binnen de projectzone. Het openbaar groen binnen de projectzone staat in samenspel met de groene spoorwegbedding en vormt hier een verruiming van.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>verschillende typologieën en de relatie met de aanpalende residentiële bebouwing en groenstructuur. Dit vertaalt zich in een gedifferentieerd omgaan met typologie en bouwvolume, oriëntatie van tuinen en publiek domein en het integreren van groenelementen. Hierbij komen volgende kwalitatieve criteria minimaal aan bod:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oriëntatie en bezonning • privacyaspecten • diversiteit van aanbod • kwalitatieve aanleg publiek domein • architecturale kwaliteit • de organisatie van de interne circulatie en het openbaar domein • de integratie in het project van groene ruimtes gekoppeld aan de oude • spoorwegbedding • aspecten integraal waterbeleid; • bij een gefaseerde ontwikkeling aantonen dat de niet opgenomen gronden alsnog kunnen worden ontwikkeld <p><u>Bebouwingswijze</u> Diverse bouwtypologieën dienen aan bod te komen binnen de projectzone.</p> <p><u>Inplanting:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>t.o.v (toekomstige) rooilijn:</u> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Bij de meergezinswoningen langs de Kortrijkstraat is bouwen op de rooilijn verplicht. ◦ Bij de meergezinswoningen langsheen de openbare toegangsweg: inplanting op hetzij de rooilijn, hetzij op een bouwvrije afstand van 5m. ◦ In functie van architecturale accenten kan afgeweken worden van de verplichting tot bouwen op de rooilijn voor maximaal 30% van de gevellengte en voor zover de insprong niet meer dan 3 m bedraagt. 	<p>Inzake integraal waterbeleid wordt er eveneens verwezen naar de vigerende gemeentelijke verkavelingsverordening met betrekking tot waterhuishoudingsmaatregelen bij de uitvoering van verkavelingen. Hierin wordt de opmaak van een hydrologische studie vereist.</p> <p>Hierbij wordt onder andere gedacht aan gekoppelde bebouwing, rijbebouwing met of zonder geïntegreerde garage, patiowoningen, geschakelde bebouwing, meergezinswoningen, duplexwoningen etc...</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<ul style="list-style-type: none"> ◦ Ééngesinswoningen: <ul style="list-style-type: none"> - inplanting op hetzij de rooilijn; - hetzij op een bouwvrije afstand van 5m van de rooilijn indien er een garage wordt voorzien; - hetzij op een afstand van 3m van de rooilijn, indien de garage achteruit springt tot op 5m van de rooilijn; • <i>t.o.v de zijkavelgrenzen:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ meergezinswoningen: op de perceelgrens (gesloten bebouwing) ◦ ééngesinswoningen: ten opzichte van vrije zijgevels waarin zichten worden geplaatst dient steeds een bouwvrije afstand van minimaal 3 m te worden gerespecteerd. In de andere gevallen kan ervoor geopteerd worden op de zijkavelgrens te bouwen. Indien niet wordt aangebouwd moet de wand als gevel worden afgewerkt. • <i>Ten opzichte van de achterkavelgrens:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ <i>Meergezinswoningen:</i> minimum 10 m ◦ <i>Ééngesinswoningen:</i> minimum 8 m <p><u>Afmetingen hoofdgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Bouwdiepten:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Meergezinswoningen parallel aan de Kortrijkstraat: gelijkvloers maximum 20 m vanaf de rooilijn, verdiepingen maximum 16 m. Voorbij de 16^{de} m kunnen in een aansluitende strook van 2 m open terrassen en/of balkons worden voorzien. ◦ Meergezinswoningen langsheen de te voorziene openbare toegangsweg én ééngesinswoningen: maximaal 15 m vanaf de voorbouwlijn. • <i>Bouwhoogte:</i> <ul style="list-style-type: none"> ◦ Meergezinswoningen parallel aan de Kortrijkstraat: maximum drie bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 10 m waarna het gebouwenvolume kan toenemen onder een hoek van 45° tot een maximale hoogte van 16 m ten opzichte van het referentiepeil 	

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p>◦ Meergezinswoningen langsheen de te voorziene openbare toegangsweg én ééngezinswoningen: maximum twee bouwlagen met een maximale kroonlijsthoogte van 6 m en een maximale nokhoogte van 12 m ten opzichte van het referentiepeil.</p> <p><u>Toegelaten bijgebouwen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij meergezinswoningen: geen bijgebouwen toegelaten • Bij ééngezinswoningen: <ul style="list-style-type: none"> ◦ De totale grondoppervlakte van de bijgebouwen bedraagt maximaal 10% van de totale perceelsoppervlakte met als minimale toegestane grondoppervlakte 20 m² en als maximale toegestane grondoppervlakte 75 m² ◦ Bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m en een nokhoogte van maximaal 4 m. De inplanting kan tot 1 m van de perceelsgrenzen achter het hoofdgebouw. Deze bijgebouwen kunnen eveneens in gekoppelde vorm worden opgericht. ◦ In functie van gegroepeerd stallen van voertuigen zijn bijgebouwen en constructies toegelaten voor zover ze een integrerend deel uitmaken van het project. ◦ • Op (delen van) percelen waar de bestemming 'projectzone huisvesting' nog niet gerealiseerd is (wegens een gefaseerde ontwikkeling) kunnen bijgebouwen geplaatst worden met een maximale oppervlakte van 30 m² ; Deze bijgebouwen hebben een kroonlijsthoogte van maximaal 2,5 m en een nokhoogte van maximaal 4 m. De inplanting kan tot 1 m van de perceelsgrenzen. <p><u>Dakvorm</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Vrij te kiezen • Het integreren van zonnepanelen en het plaatsen van dakvlakramen is toegelaten 	<p>Dit betekent dat het gebouw of de constructie een meerwaarde moet betekenen voor het project. Hierbij kan ondermeer gedacht worden aan een zeil-overkapping, open constructies met begroeiing etc.</p>

Voorschriften verordenend	Toelichting
<p><u>Parkeren:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• Meergezinswoningen:<ul style="list-style-type: none">◦ Per woongegelegenheid dient minstens 1,5 parkeerplaats te worden voorzien◦ ondergronds parkeren verplicht:<ul style="list-style-type: none">– de in- en uitrit van de ondergrondse parkeerruimte wordt beperkt tot één in- en uitrit met een totale maximale breedte van 6 m;– de in- en uitrit verkeersveilig wordt ingericht met een zwakke hellingsgraad.• ééngezinswoningen:<ul style="list-style-type: none">◦ Per woongegelegenheid dient minstens 1,5 autoparkeerplaats te worden voorzien, bij voorkeur gegroepeerd.	

7.2.6 Artikel 6: Openbaar domein (Gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze zone is bestemd voor openbaar domein in functie van toegankelijkheid en lokale ontsluiting. • De gearceerde deelzone voor beperkt autoverkeer bestaat deels uit parkeerruimte en deels uit zachte verbindingen. 	
<p>II. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • De inrichting en het beheer van het gebied zijn gericht op de verblijfskwaliteit en de interne circulatie in de buurt, zowel voor voetgangers en fietsers als voor mechanisch verkeer. Alle werken en handelingen die deze doelstellingen ondersteunen zijn toegelaten. • Binnen de zones voor beperkt autoverkeer is de toegankelijkheid voor mechanisch verkeer beperkt. 	

7.2.7 Artikel 7: Openbaar groen (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
I. Bestemming Openbare groenvoorzieningen met inbegrip van wandel en fietspaden;	
II. Inrichting Het openbaar groen wordt ingericht in functie van de buurt en wijkrecreatie. De integratie van wandel en fietspaden en speeltoestellen is hierbij toegelaten evenals het voorzien van schuilhokken voor dieren.	

7.2.8 Artikel 8: overdruk groenstructuur (Gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
<p>I. Bestemming</p> <ul style="list-style-type: none"> • Onderliggende bestemming met bijzondere aandacht voor groenaankleding in functie van het vormen van een sterke ecologische groenstructuur. • Binnen deze zone geldt een bouwverbod. 	
<p>II. Inrichting</p> <ul style="list-style-type: none"> • Behoud, herstel en opwaardering van de groenvoorzieningen in functie van het realiseren van een sterke groenstructuur die tevens als ecologische verbinding een functie vervult. • Inrichting met streekeigen bomen en planten. • Harde infrastructuren zijn niet toegelaten. • Enkel draadafsluitingen met of zonder haag zijn toegelaten. 	

7.2.9 Artikel 9: Gemeenschapsvoorzieningen (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	Toelichting
I. Bestemming Lokale gemeenschapsvoorzieningen en door de lokale overheid georganiseerde diensten aan de bevolking.	
II. Inrichting <ul style="list-style-type: none">• De zone mag voor maximaal 50 % worden bebouwd. Ten opzichte van de zonegrenzen geldt een bouwvrije afstand van minimaal 5 m.• De maximale hoogte van de gebouwen bedraagt 8 m.• De architectuur, het kleur- en materiaalgebruik dienen een uiting te zijn van de functie.• De niet bebouwde delen van de zone dienen voor minstens 40 % te worden voorzien van groenaanleg.	

7.2.10 Artikel 10: indicatieve aanduiding fietsers- en voetgangersdoorgang (gebiedscategorie wonen)

voorschriften verordenend	toelichting
I. Bestemming Openbare wandel- en fietsverbinding	
II. Inrichting <ul style="list-style-type: none"> • Bij (re)organisatie van het openbaar groen, dienen wandel- en fietsverbindingen te worden gerealiseerd ter hoogte van de indicatieve aanduiding, waarbij de precieze locatie over een afstand van 1 m kan variëren ten opzichte van de as van de pijlaanduiding. • Er dient een minimale toegankelijke breedte van 2.5m te worden gerealiseerd. • De verharding dient te bestaan uit kleinschalige waterdoorlatende materialen. • Verlichting van de wandel- en fietspaden is toegelaten. 	<p>In de visievorming wordt een veilige doorsteek (trage verbinding) voor fietsers en voetgangers tot aan het stationsplein vooropgesteld.</p> <p>Voor de aanleg van een dubbelrichtingsfietspad wordt een minimale breedte van 2,5m voorgeschreven.</p>

8 REGISTER VAN DE PERCELEN MET BESTEMMINGSWIJZIGING DIE AANLEIDING KAN GEVEN TOT PLANSCHADEVERGOEDING, PLANBATENHEFFING OF COMPENSATIE

Er zijn geen percelen binnen het plangebied die in aanmerking komen voor:

- planschadevergoeding.
- planbatenheffing.

Er zijn geen percelen waarop de compensatieregeling van toepassing is.

9 BIJLAGEN

9.1 **Ontheffingsbesluit Plan-MER van 10 februari 2009**



10 FEB 2009

Departement Leefmilieu, Natuur
en Energie

Afdeling Milieu-, Natuur- en Energiebeleid
Dienst Mer
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL

AANGETEKEND

Aan het College van Burgemeester en Schepenen
Van Ingelmunster
Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

uw bericht van
12-1-2009

uw kenmerk
RUP Kortrijkstraat

ons kenmerk
LNE/MER/OHPL0086/
09-174

bijlagen
/

vragen naar / e-mail

telefoonnummer
02/553.80.07

datum
6-2-2009

Veerle.Timmermans@lne.vlaanderen.be

Betref: Onderzoek tot milieueffectrapportage: RUP Kortrijkstraat te Ingelmunster

Decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid (D.A.B.M.), zoals aangepast door het decreet van 27 april 2007 ("planMER-decreet") en Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 betreffende de milieueffectrapportage over plannen en programma's ("PlanMER-besluit")

Beslissing

Geachte,

Met uw brief hebt u voor vermeld plan overeenkomstig artikel 4.2.6.§1 van het planMER-decreet het screeningsdossier ingediend teneinde de dienst Mer te vragen een beslissing te nemen over de opmaak van een planMER. Uw dossier is onder het nummer OHPL0086 bij de administratie behandeld.

Zoals in uw dossier aangegeven komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot de milieueffectrapportage.

Het screeningsdossier bevat de nodige informatie over het voorgenomen plan en heeft de relevante milieudisciplines op voldoende wijze besproken.

De uitgebrachte adviezen bevatten geen elementen die ertoe strekken te kunnen concluderen dat het uitgevoerde onderzoek naar de aanzienlijkheid van de milieugevolgen onvolledig of onjuist zou zijn.

Gezien het bovenvermelde kunnen wij concluderen dat het voorgenomen plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieugevolgen en dat de opmaak van een planMER niet nodig is.

De administratie zorgt ervoor dat de screeningsnota en deze beslissing voor het publiek raadpleegbaar is.

Uzelf dient de screeningsnota samen met deze beslissing te voegen bij het (voor)ontwerp van RUP. Wij vragen u dit te doen voorafgaand aan de organisatie van de plenaire vergadering en uiterlijk voor de voorlopige vaststelling van het plan.

Gelieve via aanplakking op de aanplakplaatsen van de gemeente, via de website van de gemeente en via publicatie in het gemeentelijk infoblad te melden dat de screeningsnota en de beslissing geraadpleegd kunnen worden op de webstek van de Dienst Mer (www.mervlaanderen.be, via M.e.r.-databank) en op het gemeentehuis.

Hogegachtend,

Geert Pillu
Diensthoofd

9.2 Advies Deputatie West-Vlaanderen in kader van openbaar onderzoek dd. 8 juli 2010

ONTVANGEN
12 JUL 2010

Ruimtelijke Planning

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO van en te

Ingelmunster

Oostrozebekestraat 4
8770 Ingelmunster

Sint-Andries, 08/07/2010	Betref:	Ontwerp gemeentelijk RUP Kortrijkstraat	Contactpersoon: Els Demeestere
Onze ref.: EDM/10/505 - 09/15/4482			Telefoon 050 40 33 46 Fax 050 40 33 76
Uw ref.: -	Bijlagen: -		e-mail: els.demeestere@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Kortrijkstraat. Dit RUP werd op 27/04/2010 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Ingelmunster. Het openbaar onderzoek loopt van 03/06/2010 tot 02/08/2010. Het voorwerp van advies is het volgende document :

gemeente Ingelmunster - gemeentelijk RUP 'Kortrijkstraat', ontwerp dd. 27/04/2010, opgemaakt door Grontmij Vlaanderen NV - Brugge, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP betreft de herziening van het BPA 'Heirweg-Zuid' goedgekeurd in 1987 om de voorschriften aan te passen aan de huidige noden en wensen op stedenbouwkundig vlak.

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

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

1. Juridische aspecten van het RUP

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



2. Overeenstemming met het PRS-WV

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

Het plangebied is gelegen in de kern van Ingelmunster binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Roeselare.

Maatschappelijke functies en activiteiten worden gebundeld in stedelijke gebieden. Het ontwikkelen van stedelijke gebieden gebeurt met respect voor de draagkracht van het betrokken stedelijk gebied. Daarenboven wordt steeds gestreefd naar een kwalitatieve stedelijke woon-en leefomgeving. De opties in het RUP zijn verenigbaar met de opties in het PRS-WV.

3. Overeenstemming met het GRS Ingelmunster

Ingevolge artikel 2.2.13§2 VCRO worden de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Ingelmunster is goedgekeurd op 19 april 2007.

De oude spoorwegbedding Ingelmunster-Waregem wordt in het bindend gedeelte van het GRS geselecteerd als lokale ecologische infrastructuur. Er wordt in het richtinggevend gedeelte aangegeven dat de gemeente de oude spoorwegbedding wenst te ontwikkelen als groene corridor. De oude spoorwegbedding krijgt een bestemming als openbaar groen en loopt door tot aan de Heirweg-Zuid. Dit is in overeenstemming met het GRS.

In het GRS wordt het binnengebied ter hoogte van de spoorwegbedding aangeduid als een woonbreidingsgebied op korte termijn. In het bindend gedeelte van het GRS Ingelmunster wordt voor dit binnengebied een minimale dichtheid van 25 woningen per ha vooropgesteld. Dit binnengebied wordt in het RUP bestemd als woonprojectzone. Voor het totale binnengebied wordt een minimale dichtheid van 25 woningen per ha vastgelegd in de voorschriften. Hierdoor geeft het RUP uitvoering aan de vooropgesteld opties uit het GRS.

4. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

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

- Binnen de zone voor ambachtelijke activiteit mag het bedrijfsgebouw ingeplant worden op de perceelsgrens bij een maximale bouwhoogte van 3 meter en op minimum 3 meter van de perceelsgrens bij een bouwhoogte van maximum 6 meter. Dit impliceert dat de impact van dit gebouw op de aanpalende percelen groot zal zijn en er geen sprake kan zijn van een goede inpassing in de omgeving. Er is eveneens onvoldoende ruimte om een goede landschappelijke inkleding te voorzien.
- Voor de projectzone zijn meergezinswoningen toegelaten binnen de zone parallel aan de N50. Deze omschrijving is onvoldoende duidelijk. Wordt hier bedoeld dat enkel in de eerste bouwrijn langs de N50 meergezinswoningen toegelaten zijn of gaat dit over de eerste 50 meter of kan dit nog dieper in het gebied? Dit dient in de voorschriften concreter bepaald te worden.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

Sinds 1 mei 2008 is er een nieuwe richtlijn voor de digitale uitwisseling van RUP's. De ontwikkeling van deze richtlijn vloeit voort uit het decreet van 17 juli 2000 houdende het Geografisch Informatie Systeem Vlaanderen. Deze technische richtlijn geeft aan hoe het Vlaamse gewest, de provincies en de gemeenten ruimtelijke RUP's uitwisselen onderling en tussen betrokken partijen. Op 6/2/2008 werd door de deputatie een schrijven gericht aan de gemeente. De deputatie stelt vast dat de digitale documenten volgens bovenstaande richtlijn niet werden overgemaakt. Gelieve dit vooralsnog in orde te brengen. Meer informatie vindt u op volgende linken:

<http://rwo.vlaanderen.be/nlapps/docs/default.asp?lang=NL-RUPForum&fid=107&lang=NL-RUPForum>

http://www.agiv.be/gis/downloads/?dt_id=12&dt_ti=Technische%20aanbevelingen

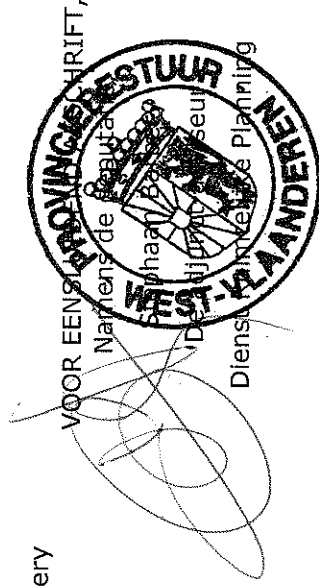
5. Besluit

Het ontwerp gemeentelijk RUP Kortrijkstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

Hoogachtend,

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

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
(get.) Patrick Van Gheluwe



Zitting deputatie dd. 08/07/2010

9.3 Gemotiveerd advies Gecoro aan gemeenteraad dd. 6 september 2010

**ONTWERP RUP KORTRIJKSTRAAT
Behandeling bezwaarschriften,
advies**

zitting gecoro 6 september 2010

1. Ingediende bezwaren RUP Kortrijkstraat volgens indiener

Betreffende het openbaar onderzoek wordt een overzicht gegeven van alle ontvangen adviezen en bezwaren volgens indiener of ondertekenaar.

nummer	naam (namen)
B1	Klaas Craeymeersch
B2	Nicolas en Anneline Vanneste - Santens
B3	Jean Marie Bultenaere
B4	Frédéric en Julie Demeyere – De Sloover
B5	Luc Bossuyt - Mistiaen

Adviezen:

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

2. Bespreking bezwaren en opmerkingen

Betreffende de watergevoeligheid van zone 5 (B1 en B3)

In de bezwaren wordt aangehaald dat vooral deelzone 1 dienst doet als natuurlijk bufferbekken en dat een toelating om te verkavelen negatieve gevolgen zal hebben en dat er bijgevolg een risico is dat aanpalende eigendommen zullen te kampen hebben met wateroverlast.

Volgens de overstromingskaarten van de Vlaamse overheid alsook volgens de watertoets, zoals opgenomen in de documentenbundel, zijn de gronden gelegen in een niet-overstromingsgevoelig gebied.

Anderzijds is er het feit dat deze gronden al sinds de naoorlogse periode zijn bestemd als woonzone of als bouwgrond. Deze bestemming werd met de opmaak van het gewestplan in 1979 nogmaals bevestigd.

De combinatie van beide bovenstaande elementen vormen twee van de belangrijkste afwegingselementen om al dan niet een ontwikkeling toe te laten.

Anderzijds is het zo dat begin de jaren '90 door dit perceel een ontlasting voor de regenwaterafvoer van de hoger gelegen terreinen langs de Kortrijkstraat werd aangelegd. Dit is iets anders dan een natuurlijke waterbuffer. Met deze 'kunstmatige' bufferende functie van de weide zal de toekomstige ontwikkelaar rekening moeten houden en bijvoorbeeld een specifieke buffer hiervoor aanleggen. Het is aangewezen om deze bestaande situatie uitdrukkelijker in het RUP te omschrijven.

Gelet op bovenstaande elementen lijkt het aangewezen om bij de watertoets en in de voorschriften een bepaling op te nemen dat bij de ontwikkeling van deze terreinen maximaal met waterdoorlatende elementen moet gewerkt worden, alsook dat bijzondere aandacht moet gaan naar infiltratie en buffervoorzieningen.

Omrent de bouwvrije zone van 5 m langs de oude spoorwegbedding (B2)

De indiener heeft geen bezwaar tegen de aanleg van het fietspad op de spoorwegbedding, maar wel met het feit dat in een zone van 5 m niet mag gebouwd worden.

Volgens de indiener zijn er precedënten van gebouwen die in deze zone werden opgericht en die mogen blijven staan.

Indiener vraagt een schrapting of vermindering van de bouwvrije zone op privaat domein.

De gecoro adviseert om de bouwvrije strook zoals deze reeds was opgenomen in het BPA Heirweg-zuid te behouden. Zowel in de verkaveling als in de bouwaanvraag van de betrokken indiener staan de bouwvrije zones aangeduid.

De gecoro is van mening dat het schrappen of verminderen van de bouwvrije zone afbreuk doet aan het concept van de groene spoorwegbedding.

Anderzijds vraagt de gecoro een duidelijker infekening van de oude spoorwegbedding. Op de plaatsen waar de gemeente reeds eigenaar is van een strook tussen twee private eigendommen die voldoende breed is om een fietspad aan te leggen, kan het ook niet de bedoeling zijn om en bijkomende eigendom te verwerven en een bouwvrije strook op te leggen. Er wordt geadviseerd om in die gevallen enkel de bouwvrije stroken toe te passen.

Op de plaatsen waar nog geen strook openbaar domein aanwezig is, lijkt het wel aangewezen om hier een breedte van 6 m als openbaar groen in te kleuren.

Omtrent de inplanting van bijgebouwen in zone 4 (B2)

Volgens de voorschriften van zone 4 moeten bijgebouwen achter het hoofdegebouw opgericht worden. Volgens de indiener is dit gelet op de vorm van zijn perceel niet evident. Hij verwijst ook naar andere plannen (BPA Genstraat-zuid) waarbij de inplantingswijze vrijer wordt gelaten.

In BPA Genstraat-zuid werd een ruimere omschrijving gekozen die ook voor complexe perceelsvormen een oplossing kan bieden. Het lijkt volgens de gecoro aangewezen om hier een gelijkaardige formulering toe te passen.

Omtrent het verminderen van de leefkwaliteit na de ontwikkeling (B3)

De indiener is van mening dat hij aan zonlicht zal moeten inboeten na de ontwikkeling van de projectzone alsook dat de kans op inbraak via de tuin zal toenemen.

Anderzijds zal hij ook in zijn privacy geschonden worden aangezien zijn leefruimtes op de verdieping zijn gelegen.

Tenslotte zal de leefkwaliteit volgens de indiener ook verminderen in die zin dat het er nu heel stil wonen is en dat er na de ontwikkeling een heksenketel van lawaai kan verwacht worden.

De eventuele goedkeuring van dit RUP zal aan de geformuleerde opmerkingen niets veranderen in die zin dat de ontwikkeling momenteel op basis van het BPA Heirweg-zuid ook mogelijk is en ten opzichte van de stedenbouwkundige voorschriften slechts beperkte wijzigingen aangebracht worden.

Anderzijds is het wel realistisch dat de omgeving zal veranderen waardoor er misschien minder zonlicht zal zijn op bepaalde momenten of dat er meer lawaai zal zijn dan momenteel het geval is. Dergelijke zaken zijn echter eigen aan een stedelijke woonomgeving en zijn hiermee verenigbaar. Bovendien hebben de stedenbouwkundige voorschriften hier slechts een beperkte impact op.

Omtrent reliëfwijzigingen in de ontwikkelingszone (B3)

De eigendom van de indiener is laag gelegen ten opzichte van zijn burelen en ten opzichte van de andere aanpalende percelen. Hij is dan ook van mening dat wanneer in de ontwikkelingszone reliëfwijzigingen worden doorgevoerd hij hier nadelige gevolgen (wateroverlast) zal van ondervinden.

In eerste instantie moet hier verwezen worden naar het burgerlijk wetboek, in het bijzonder artikel 640. Lager gelegen erven zijn jegens de hoger liggende gehouden het water te ontvangen dat daarvan buiten 's mensen toedoen natuurlijk afloopt. De eigenaar van het lager gelegen erf mag geen dijk opwerpen waardoor de afloop verhinderd wordt. De eigenaar van het hoger gelegen erf mag niets doen waardoor de erfdiensbaarheid van het lager gelegen erf verzaagd wordt.

Met andere woorden ook de ontwikkelaar van het achtergelegen perceel zal hier rekening moeten mee houden. Indien de grond van de indiener op natuurlijke wijze afloopt naar het achtergelegen perceel, moet dit ook in de toekomst mogelijk zijn zonder dat de indiener hier nadelige gevolgen van ondervindt.

Anderzijds zal zoals hierboven reeds is aangegeven, bij de ontwikkeling specifiek met buffering van regenwater moeten rekening gehouden worden.

Omtrent de aansluiting op de riolering en de druk op het rioleringsstelsel in de Kortrijkstraat. (B3)

De indiener zijn afvalwater wordt momenteel geloosd aan de achterkant van zijn eigendom terwijl in de Kortrijkstraat een rioleringsstelsel aanwezig is, dit omdat zijn afvoer van afvalwater lager ligt dan de aansluiting in de Kortrijkstraat.

Anderzijds is de indiener van mening dat de riolering in de Kortrijkstraat reeds onder druk staat en dat het bijgevolg niet verantwoord is om hier nog meer op aan te sluiten.

Wat de aansluiting op de riolering van de indiener betreft is men volgens Vlareem verplicht om aan te sluiten op een riolering indien deze aanwezig is. Het feit dat men lager gelegen is, vormt geen afwijkgingsgrond omdat dit in principe technisch kan opgelost worden.

Wat de ontwikkeling van het gebied en de riolering in de Kortrijkstraat betreft, kan voor een deel verwezen worden naar hierboven. Door zoveel mogelijk hemelwater op het terrein zelf te laten infiltreren of vertraagd te laten afvoeren zal de invloed op het stelsel in de Kortrijkstraat minimaal zijn.

Omtrent de toegang tot de tuin.(B3)

De indiener overweegt om zijn tuin op te hogen of om een regenwaterput te plaatsen. In geval van een ontwikkeling zal hij zijn eigendom niet meer kunnen bereiken tenzij hier een brede doorgang wordt gelaten die dan weer nadelig zou zijn voor mogelijk inbraak.

De indiener gaat ervan uit dat hij over burgerlijke rechten beschikt die hem via de ontwikkelingszone toegang verlenen tot zijn perceel. Indien dit het geval is moet de toekomstige ontwikkelaar hier ook rekening mee houden. De eventuele goedkeuring van dit RUP zal hier niets aan wijzigen.

Omtrent de invloed op fauna en flora(B3)

De indiener is van mening dat door een ontwikkeling van de achtergelegen zone een aantal mooie oude bomen zullen verdwijnen, alsook dat de thuisbasis van heel wat dieren zal verloren gaan.

De opmaak van dit plan werd onderworpen aan een planMER toets. Hieruit kwam als resultaat dat er geen aanzienlijke milieu-effecten te verwachten zijn.

Zoals eerder gezegd is de bestemming van de gronden reeds lange tijd ingekleurd als woonzone. De combinatie van de bestemming en de gunstige planMER toets zijn objectieve elementen die een mogelijke ontwikkeling rechtvaardigen.

Omtrent de rooilijn langs de Kortrijkstraat(B4)

Volgens de indiener staat de rooilijn ingetekend op 5 m terwijl volgens de verkaveling 177_1 een achteruitbouwzone van 8 was bestemd. De indiener stelt voor om de bouwlijn overal op 8 meter te leggen voor de percelen langs de Kortrijkstraat.

Anderzijds vraagt de indiener om de hem geboden bouwmogelijkheden volgens de verkaveling 177_1 te respecteren en aldus nog een bebouwing mogelijk te maken tot op de grens van het openbaar domein aansluitend op zone 1.

De rooilijn staat in tegenstelling tot de opmerking van de indiener wel degelijk ingetekend op 8 m. Het zijn de gebouwen uit de kadastrale ondergrond die foutief zijn ingetekend. Het is aangewezen om dit te corrigeren en de meest recente toestand van de kadastrale plannen te gebruiken.

De vraag om het bouwblok van aaneengesloten bebouwing te kunnen afwerken met een volwaardige bebouwing is terecht, het is aangewezen om de voorbouwlijn hier beperkt aan te passen zoals dit in de verkaveling het geval was.

Omtrent de mogelijkheden voor meergezinswoningen in de projectzone(B4)

Volgens de indiener zijn de voorschriften die meergezinswoningen toelaten in zone 5 niet eenduidig. De bepaling 'parallel aan de N50d' zou voor een slechte verstaander kunnen gelijkgesteld worden met deel 1 van zone 5

De omschrijving is inderdaad niet optimaal. Het is aangewezen om in de voorschriften duidelijk de mogelijkheden voor meergezinswoningen te omschrijven.

Omtrent de gefaseerde ontwikkeling van zone 5(B5)

De indiener wenst met zijn bezwaar te bekomen dat er betere garanties zijn dat eigenaars binnen de projectzone onafhankelijk van elkaar kunnen handelen zonder de mogelijkheden voor de andere eigenaars te hypothekeren.

Hierfoe moet er volgens de aanvrager worden op toegezien worden dat bij een gedeeltelijke ontwikkeling binnen eenzelfde projectzone de andere eigenaars in hun mogelijkheden niet worden gehypothekeerd.

Daarom zouden bouwvoorvragen moeten gecommuniceerd worden naar alle betrokkenen met het recht op het schriftelijk indienen van bezwaren.

Anderzijds vraagt indiener ook dat op niet ontwikkelde gronden in zone 5 bijgebouwen zouden kunnen voorzien worden in afwachting van een mogelijke ontwikkeling.

Het is inderdaad de bedoeling dat aan alle eigenaars de mogelijkheid wordt geboden om hun eigendom te ontwikkelen. In die zin is het aangewezen om bij de omschrijving van het globaal inrichtingsplan op te nemen dat ook moet aangevoerd worden dat bij een gefaseerde ontwikkeling,

de niet opgenomen gronden alsnog kunnen ontwikkeld worden of dat de betrokken eigenaar akkoord is met de voorgestelde plannen.

Een verplichte schriftelijke communicatie in de vorm van een openbaar onderzoek is niet mogelijk vermits de procedure voor bouwvoorvragen en verkavelingsaanvragen uitdrukkelijk bij decreet geregeld is en dat deze niet kan aangepast worden door middel van de voorschriften van een ruimtelijk uitvoeringsplan.

De vraag om bijgebouwen mogelijk te maken in nog niet ontwikkelde tuinzones is terecht. Het is aangewezen om dit in de voorschriften op te nemen. Het moet anderzijds wel degelijk gaan om bijgebouwen die kaderen binnen de normale functie van een tuin.

3. Bespreking van de adviezen

3.1 Provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning

Het advies van de provincie West-Vlaanderen, dienst ruimtelijke planning (A1) wordt integraal aan dit advies toegevoegd (zie bijlage).

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP zie kopie hierboven

Omtrent de bouwmogelijkheden voor de ambachtelijke zone is het inderdaad aangewezen om een aantal randvoorwaarden toe te voegen die een betere inpassing in de omgeving moeten garanderen.

Omtrent de omschrijving van de mogelijkheid voor meergezinswoningen kan verwezen worden naar de behandeling van de bezwaren hierboven.

3.2 Gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar

De gewestelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft geen advies uitgebracht.

4. Opmerkingen GECORO

Naar aanleiding van het uitvoeringsbesluit dat de vrijstelling van vergunningsplicht regelt, wil de gecoro volgend advies uitbrengen mbt de bijgebouwen.

In zone 1 is er momenteel geen beperking voor de bijgebouwen, dit is aanvaardbaar gelet op de visie van centrumbebouwing.

In zone 4 is er een beperking tot 30 m². Binnen zone 4 zijn er zowel grote als kleine percelen. Voor de grotere percelen zou het mogelijk moeten zijn om grotere bijgebouwen toe te laten. Bijgevolg wil de gecoro adviseren om binnen zone 4 en zone 5 bij eengezinswoningen de grootte van de bijgebouwen te beperken tot een percentage van de perceelsoppervlakte. Een beperking tot 10 % laat bijvoorbeeld toe om bij percelen van 500 m² een bijgebouw van 50 m² op te richten, bij een perceel van 250 m² zal het bijgebouw maximum 25 m² mogen bedragen.

5. Besluit

De gecoro geeft gunstig advies voor het RUP Kortrijkstraat op voorwaarde dat rekening wordt gehouden met:

- de hierboven geformuleerde opmerkingen

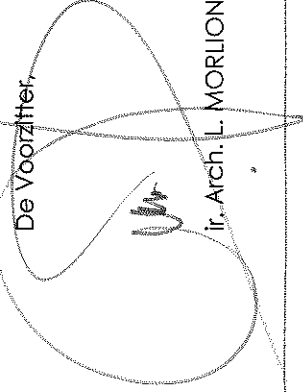
Opgemaakt in zitting datum als hierboven.

Namens de GECORO,

De Secretaris,



F. BENOIT



De Voorzitter,
Ir. Arch. L. MORLION

