

Samenstelling:**Aanwezig:**

mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; mevrouw Petra Verhenne, waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd:

de heer Axel Ronse, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

16	2021_CBS_01993	RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Voorontwerp en procesnota - Goedkeuren
-----------	-----------------------	--

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2021_CBS_00538 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Scopingnota en procesnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_02611 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Start- en procesnota - Goedkeuren
- 2020_CBS_02301 - Vastgoed - Herbestemmingsstudie hoeve Armengoed en omliggende gronden - Voorwaarden en wijze van gunnen

Aanleiding en context

Het college besliste op 27 november 2017 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het gebied stadsgroen Ghellinck en omgeving. Het gebied is ten noordwesten van de binnenstad gelegen en wordt begrensd door de R8 in het noordwesten, de Oude Ieperseweg in het noorden, de Zuidstraat-Heulsestraat in het oosten, in het zuiden door een opeenvolging van straten in de Tientjeswijk en de Gullegemsesteenweg in het zuidwesten.

In deze fase van het planproces, het voorontwerp-RUP, wordt een eerste voorstel van bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan werd aan de N328 een ontsluitende en verzamelende functie toegewezen. Deze als autoverbinding omschreven verkeers- en vervoersstructuur zou zowel de binnenstad met de R8 verbinden als nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden structureren en ontsluiten. Met het oog op het creëren van een aantrekkelijk fietsroutenetwerk werd de N328 eveneens als onderdeel van het hoofdwegennet voor fietsers naar voor geschoven. Naast het aspect mobiliteit werd het integreren van een groenstructuur over het volledige traject van de N328 opgenomen. Zoals in het bindend gedeelte van het structuurplan werd vastgelegd, werd een sfeerbeeldstudie voor de N328 opgemaakt en werd overleg georganiseerd met de hogere overheden over realisatie en financiering van de N328. Omwille van een impasse met de

hogere overheden nam het college van burgemeester en schepenen afstand van de N328 als autoverbinding. De reservatiestrook bleef wel behouden, waardoor de stad Kortrijk verder wenst in te zetten op de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding als duurzaam alternatief gekoppeld aan een sterke groenstructuur.

In de toelichting van voorliggend RUP werd de nieuwe beleidsvisie van de stad voor de N328 uiteengezet. Het Departement Omgeving omschreef deze inrichting van de N328 in haar advies op de startnota van het RUP als in strijd met de bepalingen van het GRS. Tijdens de plenaire vergadering, volgend op de goedkeuring van het voorontwerp-RUP door het college van burgemeester en schepenen, gaan we hierover in gesprek met de adviesverlenende instanties.

In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan werd het groen netwerk noord, dat het randstedelijk groengebied Bergelen met de stad verbindt, als gewenste deelstructuur opgenomen. Dit netwerk wordt gevormd door een aaneenschakeling van groene ruimten: landbouwgebied IJzerpoort, stadsgroen Ghellinck, N328, Haantjeshoek en sportcampus Wembley. Door het verbinden van stadsgroen Ghellinck met het randstedelijk groengebied de Bergelenput op grondgebied van de gemeente Wevelgem en het doortrekken van het stadsgroen over de reservatiestrook van de N328, wordt het stadsgroen als belangrijke meerwaarde voor dit stadsdeel beschouwd. Een eerste fase van stadsgroen Ghellinck werd reeds gerealiseerd.

Argumentatie

In 2015 organiseerde de stad en de Intercommunale Leiedal i.s.m. stedenbouwkundig ontwerper Jordi Farrando workshops voor de herbestemming van het tracé van de N328 als bovenlokale fietsverbinding en stedelijke groenstructuur. Tussen 2016 en 2019 werd een ontwerp- en participatietraject doorlopen voor de opmaak van een inrichtingsplan voor het randstedelijk groengebied, stadsgroen Ghellinck genaamd. De workshops en de inrichtingsstudie vormen het uitgangspunt voor de opmaak van dit RUP.

Visie

De stad Kortrijk heeft de ambitie om de reservatiestrook van de N328 te vrijwaren van bebouwing en te ontwikkelen als een belangrijke schakel in de stedelijke groenstructuur en het bovenlokaal fietsnetwerk. Samen met stadsgroen Ghellinck wordt een solide fiets- en groenstructuur beoogd die als ruimtedrager moet functioneren. Door het definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden in de randen zal de ruimtedrager op een kwalitatieve manier met zijn omgeving verweven en verbonden zijn. Die randen bestaan uit twee erfgoedsites, bedrijvigheid, wonen en een onbebouwde woonzone. Zonevreemde toestanden binnen het plangebied worden met de opmaak van het RUP verholpen.

Bouwstenen

- *Fiets- en groenstructuur*

Binnen het plangebied wordt het tracé van de N328 aangewend voor de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding en het behouden en versterken van het aanwezige landschap. De aanpalende woonwijk wordt verbonden met deze fiets- en groenstructuur. Ter hoogte van het Waterhoennest komen het tracé van de N328 en stadsgroen Ghellinck samen. Een knip in het Waterhoennest zorgt voor een verkeersveilige aansluiting en een sterkere verwevenheid van de groenzones. Ten dienste van stadsgroen Ghellinck wordt in het verlengde van Watervan een parkeerzone geïntegreerd, waarvan een medegebruik door het bedrijventerrein mogelijk is. In het stadsgroen gaat het versterken van de ecologische waarden en natuurontwikkeling hand in hand met een zacht recreatief medegebruik. De van oudsher kenmerkende landschappelijke openheid, de belangrijkste zichtassen richting de historische hoeve 'het Armengoed' en de relatie met zijn omgeving zijn bepalend voor de inrichting van het groengebied. Een aantal ontwerpprincipes voor het Armengoed vloeien hieruit voort.

- *Erfgoedsites*

Het Armengoed is gedeeltelijk beschermd als monument, zijnde het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en het restant van de omwalling. Met het oog op de opwaardering van de site, de ontwikkelingsmogelijkheden en de landschappelijke inbedding, werd een akkoord met het Agentschap Onroerend Erfgoed bereikt over de afbraak van de niet beschermde stalling. Voorwaarden zijn het herstellen van de U-vorm met een nieuw bouwvolume en het vrijwaren van een zone aan de oostzijde van de hoeve. Aan deze zijde bevinden zich drie onbebouwde percelen die volgens het *BPA Vijfwegen* nog ontwikkeld kunnen worden. Het verkavelen, de woontypologie en de verhouding tussen wonen, hoeve en stadsgroen werden in vraag gesteld. Door het OCMW werd in de startfase reeds het standpunt ingenomen af te zien van een woonontwikkeling op zijn percelen. Het perceel aan de Beukenstraat werd door het voormalige Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk in 2017 aangekocht met de intentie een woonontwikkeling te realiseren.

In de scopingnota werd de vraagstelling met betrekking tot de gronden ten oosten van het Armengoed scherpgesteld. Vanuit het streven naar een ruimtelijke en functionele samenhang tussen het stadsgroen, het Armengoed en de aanpalende gronden, werd de (her)bestemming van het Armengoed en het perceel aan de Beukenstraat in navolging van de goedkeuring van de scopingnota onderzocht. Hierbij ging aandacht uit naar een evenwicht tussen erfgoed, ruimtelijke wensen en vastgoedobjectieven. Eén van de ontwerpprincipes voor de herbestemming bestaat uit het functioneren van de hoeve als toegangspoort tot het groengebied, waardoor het binnenerf een (semi-)publiek karakter krijgt. De herbestemmingsstudie resulteerde in een voorkeursscenario zorgwonen (begeleid wonen) met ruimte voor socio-economische en recreatieve nevenfuncties.

Hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance worden samen met het tussenliggende weiland als één cultuurhistorisch geheel beschouwd. Het behoud van dit geheel wordt in het verordenend plan vertaald. De site kan een ruimere invulling krijgen, eventueel gericht op zijn omgeving. Bijvoorbeeld als horecazaak met vergadercapaciteit. Om de toekomstmogelijkheden van de site te verruimen kunnen bijkomende bouw mogelijkheden langs de perceelgrens met de bedrijfsgebouwen onderzocht worden. Het gaat om aangepaste volumes die een overgang vormen tussen het harde functionele karakter van de bedrijvigheid en de landelijke sfeer van de site. Met uitzondering van de huidige bewoning wordt bijkomend wonen uitgesloten. Voor de onbebouwde zone ten westen van het huis van Plaisance zijn een aantal scenario's mogelijk, gaande van een op zichzelf staande bedrijfskavel tot een uitbreiding van Cras.

- *Wonen*

Naast de hierboven omschreven percelen ten oosten van het Armengoed zijn er omheen stadsgroen Ghellinck nog een aantal percelen die omwille van hun ligging een kwalitatieve afwerking vragen. Verder zijn er binnen het plangebied een aantal woningen, al dan niet gesitueerd binnen een verkaveling of BPA, niet in overeenstemming met het gewestplan. Met de opmaak van voorliggend RUP wil de stad deze toestand aanpakken.

- *Bedrijvigheid*

Watervan zal als zone voor lokale bedrijvigheid in het RUP verankerd worden. Het bedrijf Escafood, ook op het bedrijventerrein Watervan gevestigd, heeft de aanpalende percelen aangekocht met de intentie hier ooit uit te kunnen breiden. Aan deze uitbreiding worden voorwaarden gekoppeld zoals het ontsluiten via Watervan en wordt gemikt op een uitbreiding die meer zal zijn dan een klassieke loods. Door de vormgeving, materiaalkeuze en omgevingsaanleg moet de uitbreiding als kwalitatieve overgang fungeren tussen Watervan en stadsgroen Ghellinck.

De andere zone bestaat uit een bundeling van de grote bedrijven Cras, Potteau en Lapauw. Deze zone zal voorbehouden blijven voor grote bedrijven. Om een ruimer perspectief te geven aan deze bedrijvenzone werd een toekomstige ontwikkeling uitgetest, waarbij ingespeeld werd op een betere samenhang met en zichtbaarheid van de beschermde site hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance. Tevens werd langs de Oude Ieperseweg een afwerking bestaande uit wonen met achterliggende loods voorgesteld. Als alternatief voor de tijdelijke parking van het bedrijf Potteau werd over de volledige perceellengte een brede parkeerstrook ingetekend. Een groenbuffer en groene inrichting van de

parking zorgt voor een kwalitatieve overgang met en waardevolle aanvulling op de groen- en fietsstructuur. De uitbreiding van het bedrijf Potteau richting de Zuidstraat werd als scenario in de scopingnota uitgewerkt en wordt bij de verdere opmaak van het RUP meegenomen.

Langsheen het Waterhoennest bevinden zich enkele woningen met in tweede orde een bedrijfsgebouw. Deze bestaande situatie waarbij wonen en werken gecombineerd wordt, zal in het RUP bestendig worden.

Procedureel

De goedkeuring van het voorontwerp-RUP vormt de derde formele stap in de procedure van de opmaak van het RUP. Het voorontwerp-RUP wordt ter advies voorgelegd aan de adviesverlenende instanties, waaronder de Gecoro, de Deputatie en het Departement Omgeving. Nadien wordt een plenaire vergadering georganiseerd om de adviezen te bespreken.

In de volgende fase van het planproces, het ontwerp-RUP, zal het RUP verfijnd en zo nodig aangepast worden aan de verschillende adviezen. Nadien wordt het ontwerp-RUP ter voorlopige vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad en kan het openbaar onderzoek opgestart worden.

Regelgeving: bevoegdheid

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 56 decreet lokaal bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Besluit

Punt 1

Het college beslist om het voorontwerp-RUP en de bijhorende procesnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' goed te keuren.

Punt 2

Het college geeft opdracht om over het voorontwerp-RUP de plenaire vergadering te organiseren waarop alle adviesverlenende instanties worden uitgenodigd.

Bijlagen

1. voorontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften deel 2
2. voorontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - grafisch register plancompensatie
3. voorontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - verordend grafisch plan
4. voorontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften deel 1
5. voorontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - procesnota versie voorontwerp-RUP

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Wnd. Algemeen directeur,
(get.) Petra Verhenne

Voorzitter,
(get.) Ruth Vandenberghe

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW