



VERGADERINGSVERSLAG

U KOR DOSSIER

20211220 vv plenaire vergadering - draft BESTAND

Microsoft teams PLAATS

10/12/2021 DATUM

Plenaire vergadering RUP Kortrijk – Stadsgroen Ghellinck en omgeving – voorontwerp

Overeenkomstig de Vlaamse Codex werd advies gevraagd op het voorontwerp van het RUP Stadsgroen Ghellinck, gelegen in de stad Kortrijk.

Het RUP werd **ter advies** overgemaakt op 16/11/2021 aan:

- GECORO stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Sint-Andries, Brugge
- Vlaamse Overheid – Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen – Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal – Brugge
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap voor Natuur en Bos – West-Vlaanderen - Brugge
- Vlaamse Overheid – Wonen Vlaanderen – Wonen West-Vlaanderen – Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer - Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Ondernemen, Afdeling ruimtelijke economie – Brussel
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit & Openbare Werken – Brussel
- Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Operationeel Waterbeheer – Brussel
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen – Oostende
- Toerisme Vlaanderen – Brussel
- BLOSO – Brussel
- OVAM – Mechelen
- Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap – Brussel

Op 10/12/2021 werd een **plenaire vergadering** in Kortrijk georganiseerd.

AANWEZIG Voor de stad

Wout Maddens

Nicolas Provoost

Voor de Intercommunale Leiedal

Laurens Vandamme

Voor Ruimte Vlaanderen

Philip Vanquathem

Voor de Provincie West-Vlaanderen

Wim Beerten

Voor Agentschap Onroerend Erfgoed

Koert David

VERONTSCHULDIGD Het Agentschap Natuur en Bos, de Lijn, Ovam, Het Agentschap Innoveren en Ondernemen, het Agentschap Wegen en Verkeer, Sport Vlaanderen.

VERSLAG Laurens Vandamme - ruimtelijk planner intercommunale Leiedal

1 Schriftelijke bemerkingen van de adviserende besturen

Door de volgende administraties en instellingen werd voor of tijdens de plenaire vergadering schriftelijk advies verleend:

- GECORO stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Sint-Andries, Brugge
- Vlaamse Overheid – Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen – Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal – Brugge
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen – Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap voor Natuur en Bos – West-Vlaanderen - Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer - Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Ondernemen, Afdeling ruimtelijke economie – Brussel
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen – Oostende
- BLOSO – Brussel
- OVAM – Mechelen

2 Verslag van de plenaire vergadering van 10/12/2021

2.1 Inleiding

De stad dankt de vertegenwoordigers van de hogere besturen voor hun aanwezigheid. De meeste andere besturen hebben zich schriftelijk verontschuldigd voor de plenaire vergadering.

Alle uitgebrachte adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig. Hierna wordt bondig een overzicht gegeven van de mondelinge bemerkingen meegedeeld op de plenaire vergadering, aanvullend op de schriftelijke opmerkingen. Voor een volledig overzicht van de opmerkingen verwijzen we naar de afzonderlijke adviezen in bijlage.

De Dienst MER van het Departement LNE heeft nog geen beslissing aangaande de screening plan-MER schriftelijk overgemaakt. Zij dienen voor het voorliggende plan een uitspraak te formuleren over de verwachte milieueffecten en over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. De beslissing hieromtrent is noodzakelijk om het proces van het RUP te kunnen continueren richting een ontwerp-RUP.

2.2 Overzicht mondelinge opmerkingen tijdens de plenaire vergadering

In de plenaire vergadering werden de verschillende adviezen overlopen en besproken. De aanwezige adviesinstanties lichtten hun eigen adviezen toe, de overige adviezen werden toegelicht door Laurens Vandamme.

Het Departement Omgeving

- Plandelegatie: vanuit Departement wordt niet aangedrongen op vragen en verkrijgen van delegatie, maar het lijkt zeker aangewezen dat de stad Kortrijk grondig nakijkt of het verkrijgen van een delegatie van de planbevoegdheid in deze al dan niet nodig is.
 - *Er wordt van uitgegaan dat de voorschriften van het RUP SG&O niet afwijken van GRUP's. De stad wenst echter zekerheid te bekomen dat een plandelegatie niet aan de orde is.*
- Er wordt gevraagd of het voorkeepsrecht voor de stad en de provincie (opgenomen in het gewestelijk RUP) overgenomen kan worden binnen voorliggend RUP?
 - *Voorschrift m.b.t. randstedelijk groengebied uit het GRUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan 9 Domein Bergelen: art.9.1 (randstedelijk groengebied), § 2 'Op het gehele gebied is een recht van voorkoop als bedoeld in het decreet van 18 mei*

1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening van toepassing. Decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening (art.63.): Het recht van voorkoop vervalt wanneer het niet wordt uitgeoefend binnen een termijn van vijf jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van het ruimtelijk uitvoeringsplan. Het voorkooprecht van het gewestelijk RUP is bijgevolg vervallen in 2011. Hierdoor opteert de stad dit voorschrift niet langer op te nemen.

- De keuze om kantoorfuncties in zone 15 te voorzien is onvoldoende onderbouwd. Volgens de behoeftestudie is er geen nood aan bijkomende kantooroppervlakte in Kortrijk.
 - *Er wordt gemotiveerd dat de optie ingeschreven werd wegens een bestaande en recente situatie (vergund advocatenkantoor). Dit gegeven kan mogelijk verduidelijkt worden in de nota.*
- Onder voorschrift 1.6 worden woningen in tweede bouwzone voorzien langs Waterhoennest (langs zone voor randstedelijk groengebied). Dit vindt geen weerslag op het bestemmingsplan. Een duidelijkere aanduiding lijkt aangewezen.
 - *Dit zal grafisch verduidelijkt worden op het grafisch plan.*
- Onder voorschrift 4.2 wordt opgenomen: 'Langs de openbare weg dient de continuïteit van huisvesting maximaal te worden verzekerd'. Er wordt aangegeven dat dit eenduidiger moet opgenomen worden in de voorschriften.
 - *De zonering 'zone voor verweving kleine bedrijven en wonen' is reeds eenduidig. Er wordt nagegaan of een herformulering aan de orde is of niet.*
- Onder voorschrift 5.2 wordt horeca als ondergeschikte activiteit opgenomen, waarom deze optie opgenomen werd is onduidelijk. Waaraan is het ondergeschikt, hoe ressorteert dit onder gemeenschapsvoorziening?
 - *Er wordt verduidelijkt dat de gemeenschapsvoorzieningen ingevuld kunnen worden onder de vorm van assistentiewoningen, met daar ondergeschikt een horecafunctie. Dit dient bijkomend gemotiveerd te worden in de nota.*
- Er wordt gevraagd waarom geen buffergroen wordt voorzien ten opzichte van het openbaar groen?
 - *Onder zone 2 'grote bedrijven' is volgende passage opgenomen (toelichtend) m.b.t. groeninrichting: Aanplantingen grenzend aan de zone voor openbaar groen worden ter versterking van dit groen ingericht en zorgen voor een verwevenheid en zachte overgang tussen bedrijvigheid en openbaar groen. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...) en kunnen in de groenbuffer worden ingeplant.*
- Er wordt gevraagd waarom de voorschriften van overdruk 'dreef' niet meer gedetailleerd uitgewerkt werden?
 - *Er wordt verduidelijkt dat de dreef opgenomen wordt om het bestaan ervan bij een potentiële herontwikkeling van de site te verzekeren. Op heden is de weg niet ingericht als dreef. De specifieke inrichting van de dreef zou uitgewerkt worden bij een eventuele herontwikkeling van de site. Zoals voorgesteld kan dit toelichtend opgenomen worden bij de inrichtingsstudie die gevraagd wordt.*

De Provincie

- Het is niet duidelijk welke woningen zonevreemd zijn en niet vallen in goedgekeurde niet-vervallen verkavelingen.
 - *In de toelichtingsnota wordt een kaartje opgenomen met aanduiding van deze specifieke woningen en vergunningstoestand.*
- In zones 2 'grote bedrijven' en 3 'kleine en middelgrote bedrijven' wordt een maximale hoogte van 12 meter vooropgesteld, het is wenselijk om zuiniger om te springen met ruimte voor bedrijven. Er wordt gevraagd om méér principes vanuit Saving Space toe te passen in deze zones. *In de voorschriften worden voldoende nevenfuncties opgenomen, het is echter wenselijk om de gelijkvloerse verdieping maximaal te vrijwaren voor bedrijvigheid.*

- *Er wordt onderzocht of dit opgenomen kan worden in de voorschriften. De context (verhouding tot woonomgeving en groenzones) zal hierbij van cruciaal belang zijn.*
- Het is onduidelijk waarom er in de zone voor gemeenschapsvoorziening een 'bewoonbare' laag opgenomen wordt. Staat dit in functie van de uitbater of de conciërge?
 - *Er wordt verduidelijkt dat de gemeenschapsvoorzieningen ingevuld kunnen worden onder de vorm van assistentiewoningen. Hoofdvolumes kunnen worden voorzien van maximaal 2 bouwlagen met een dakvolume. In al deze bouwlagen kunnen assistentiewoningen worden voorzien, vandaar dat verduidelijkt wordt dat het dakvolume bewoonbaar is.*
- Er word gewezen op de gevaren van vrijblijvende woordkeuze (harmonisch aansluiten, bij voorkeur...). Verschillende vergunningverlenende instanties kunnen hier een andere invulling aan geven.
 - *De voorschriften zullen gescreend worden en indien nodig herformuleerd worden.*
- Er wordt gewezen op een inconsistentie tussen een overdruk op het grafisch plan en de voorschriften
 - *Dit zal aangepast worden.*

Het Agentschap Onroerend Erfgoed

- Het niet beschermde deel van het Armengoed (stal) kan binnen de huidige voorschriften afgebroken worden indien noodzakelijk. Een goed onderbouwde afweging i.k.v. zorg- en motiveringsplicht blijft echter nodig. Het RUP stelt voor nieuw volume meer noordwaarts te plaatsen. Noordwaarts plaatsen nagenoeg niet mogelijk omdat aanwezig historische doorgang en walgracht wordt ingenomen. Bovendien is een behoud van typologie wenselijk, dit vindt onvoldoende doorwerking in de voorschriften. Strikte bouwvoorschriften van nieuwbouw Armengoed ontbreken. Aanduiden bouwlocatie met eenduidige voorschriften wenselijk om voldoende garanties te hebben dat locatie en architectuur nieuwbouw in geest van site gebeurt.
 - *Is reeds deels opgenomen in de zone gemeenschaps- en nutsvoorziening: 'ter hoogte van de hoeve wordt enkel bebouwing toegelaten binnen bestaande configuratie rondom de binnenplaats.'*
 - *Dit was reeds afgestemd met erfgoed in het erfgoedoverleg (2017) in kader van de opmaak van het inrichtingsplan voor stadsgroen Ghellinck. Omwille van staat gebouwen, nitraten, etc. werd toen overeengekomen over de afbraak van de stal mits herbouwen volgens bestaande configuratie. Herbouw iets noordelijker ook om vlotte passage fietsas te bekomen.*
 - *In het beheersplan voor de hoeve werd volgende opgenomen over stal:*

SPECIFIEK VOOR DE NIET BESCHERMDE STALLINGEN: 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, mits het herbouwen van een gelijkaardig volume om de U-vorm te herstellen en het vrijwaren van een zone aan de oostzijde, tussen de hoeve en de te ontwikkelen woonzone. (2018_CBS_02611) In het geval van behouden van de stallingen zijn aanpassingswerken cfr. het toekomstig gebruik van de gebouwen mogelijk doch is het van belang dat de leesbaarheid van de oude functies behouden blijft.
 - *Bijkomend zal opgenomen worden dat de typologie van het gebouw dient te worden behouden.*
- Hoofdstuk 3.6.2 Uit de toelichtingsnota dient genuanceerd te worden. Er is geen gunstig advies nodig van AOE. De regelgeving spreekt enkel van een advies.
 - *Dit zal aangepast worden.*
- Het restaureren, onderhouden en instandhouden van erfgoedwaarden van gebouwen en omgeving krijgen voldoende aandacht in het RUP maar dit wordt onvoldoende doorvertaald in de effectenbeoordeling.
 - *Dit zal indien mogelijk uitgebreider opgenomen worden in de effectenbeoordeling.*

- In de stedenbouwkundige voorschriften worden er in de zone voor grote bedrijven onvoldoende garanties ingeschreven op het behoud van omgeving rond Ter Houppie. Behoud weiland is niet expliciet opgenomen in het grafisch plan en de voorschriften (wel in toelichting).
 - *Het behoud van het weiland zal expliciet opgenomen worden.*
- Aanduiding * (monument) voorschriften enkel strikt betrekking op beschermde monumenten. Aangewezen te werken met arcering in overdruk. Bouwhoogte beperkt tot 8 m, tot waar loopt deze en waar begint bouwhoogte van 12 meter in omgeving van Ter Houppie. Kan er ten oosten van Ter Houppie een 'doos' van 12 m? Dit is niet conform de nota waar gesteld wordt dat er enkel kleinschalige volumes geplaatst kunnen worden. De elementen uit de toelichtingsnota vinden onvoldoende doorwerking in de voorschriften.
 - *Er wordt onderzocht op welke manier een beperktere hoogte rond de monumenten opgenomen kan worden in de voorschriften.*

De Lijn

- Geen inhoudelijke opmerkingen.

Het Agentschap Natuur en Bos

- Geen inhoudelijke opmerkingen.

OVAM

- Enkele algemene aandachtspunten, voornaamste dat bestemmingswijziging gevolgen kan hebben voor saneringsnoodzaak, bodemonderzoek, etc. Vooral in geval van overdracht gronden, onteigening.

Het Agentschap Innoveren en ondernemen

- Het Agentschap stelt dat het RUP niet wordt opgemaakt in uitvoering van het GRS, behalve het deel Ghellinckpark. Andere ruimtelijke opties zijn ofwel gewijzigd, ofwel worden ze niet behandeld in het GRS.
 - *Binnen de toelichtingsnota zijn de planningsopties voldoende onderbouwd, de adviezen van zowel de Provincie als het Departement omgeving onderschrijven dit.*
- Het Agentschap betreurt dat de tweedeling (met aan de noordzijde bedrijvigheid en aan zuidzijde wonen, met daartussen groenrecreatief gebied als buffer tussen harde functies) niet werd weerhouden. Binnen het plan worden er nu enkele woongebieden gecreëerd ten noorden van groengebieden die grotendeels omgeven door of ingekapseld zitten tussen bedrijventerrein op plek dat ook de bestemming bedrijvigheid heeft.
 - *Dit wordt weerlegd, de zone voor bedrijvigheid wordt omgeven door woongebieden (ruimere omgeving dan plangebied). Binnen het plangebied zijn bovendien ten noorden van de groenstructuur woongebieden aanwezig ofwel door het gewestplan (Oude Ieperseweg/Gullegemsesteenweg) ofwel door vergunde verkavelingen die zone-eigen zijn. M.a.w. van een "harde tweedeling" is geen sprake binnen het plangebied.*
- Het Agentschap gaat niet akkoord dat (in zone voor wonen in ruime zin) enkel wonen, zogenaamde 'essentiële functies' en gemeenschapsvoorzieningen de enige hoofdfuncties zijn. Alle andere functies vormen nevenfuncties die beperkt worden tot 100 m². Agentschap vraagt dat alle aan het wonen verwante functies tot de hoofdfuncties behoren, met uitzondering van detailhandel. Voor detailhandel verwijzen naar beleidskader stad.
 - De betrokken woonzones betreffen in hoofdzaak woonwijken, het is niet wenselijk om nevenfuncties toe te laten groter dan 100 m², dit zou een negatieve invloed kunnen uitoefenen op de typologie van de woonwijk, de mobiliteitsafwikkeling, de parkeerdruk, de woonkwaliteit... Bijgevolg werd geopteerd om nevenfuncties te beperken tot 100 m².
- Zone voor grote bedrijven. Voor de hoeve ter Houppie en huis Plaisance wordt gesuggereerd om deze op te nemen in zone voor openbaar groen, met als afwijking dat zij niet verplicht openbaar toegankelijk zijn. Dit verzekert specifieke voorschriften op onbebouwde delen met specifieke

mogelijkheden rond recreatief medegebruik, tevens gaat de site ruimtelijk meer deel gaan uitmaken van de groenzone

- *Zoals opgenomen in de toelichtingsnota is het ook niet wenselijk om de hoeve op te nemen in de zone voor openbaar groen. De hoeve kan ontwikkeld worden als overgang tussen enerzijds het harde functionele karakter van de bedrijvigheid en anderzijds de landelijke sfeer van de site en de beoogde groenstrook.*
 - *Ook in zone voor openbaar groen zal de site wellicht niet ingevuld worden conform de basisbestemming.*
 - *Er moet opnieuw teruggevallen worden op de zonevreemde rechten en het beschermingsbesluit.*
 - *Een inrichting (herinvulling) van de hoevesite kan ook ten dienste staan van bedrijvigheid (ongeacht grondkleur).*
 - *Deze optie zou resulteren in aanzienlijke planschade.*
- Zone voor grote bedrijven. Er wordt gesteld dat een verbod op verkeersgenererende bedrijven niet aangewezen is, gelet op de zeer beperkte afstand van op- en afrittencomplex. Tevens zit op heden een transportfirma in de zone.
 - *Dit is sterk contextgebonden en zal beoordeeld moeten worden op projectniveau. Het kan niet de bedoeling zijn dat de omgeving overbelast geraakt en met name de weginfrastructuur. Voor alle duidelijkheid gaat het om 'sterk verkeersgenererend' hetgeen moet blijken uit project.*
- Zone voor grote bedrijven. Het agentschap is verheugd dat er geen maximale kaveloppervlakte is opgelegd, de maximale bouwhoogte 12m is redelijk gelet context.
 - *Aktenaam.*
- Zone voor grote bedrijven. Er wordt gesteld dat de voorschriften omtrent vrije stroken niet correct zijn of minstens verwarrend. Deze moeten stroken met de principes van goede ruimtelijke ordening. 'In principe moet' hoort niet thuis in voorschriften.
 - *Deze voorschriften zijn gerelateerd aan de brandveiligheid. Er wordt bekeken of een verfijning en vereenvoudiging haalbaar is. Het voorstel van het Agentschap voorziet niet in minimale afstanden ten opzichte van de perceelgrenzen, hetgeen niet wenselijk is.*
- Zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Een verbod op bedrijven die 'alleen en uitsluitend' zijn gericht op op- en overslag en fysieke distributie is niet aangewezen. Zeker gezien de nabijheid van het op- en afrittencomplex en de bovenlokale wegen. Er zijn op vandaag groothandelszaken aanwezig alsook een postorderbedrijf. Wat met bedrijven die naast deze activiteiten nog uiterst beperkt een andere activiteit ontplooit?
 - *Deze bepaling wordt geschrapt. Dit kan perfect op vergunningenniveau bekeken worden en staat in relatie tot mobiliteit. Door de beperking van 5.000 m² worden worst case scenario's uitgesloten.*
- Zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Op heden bevinden er zich 2 bedrijfskavels die groter zijn dan 5.000 m². Dit conflicteert met de opgelegde maximale oppervlakte van 5000 m². Deze percelen worden beter niet opgesplitst gezien problematiek inzake ontsluiting. Het Agentschap suggereert om in deze zone geen maximale perceels- of kaveloppervlakte op te leggen.
 - *Het RUP vereist geen opsplitsing van grotere kavels. Deze kunnen behouden blijven. Indien de vraag gesteld wordt om kleinere kavels te voorzien, dient sowieso een goede ontsluiting uitgewerkt te worden. Indien dit niet haalbaar blijkt kan er geen opsplitsing naar kleinere kavels toegelaten worden.*
 - *Maximale oppervlakte zorgt voor onderscheid met zone voor grote bedrijven, vertrekt vanuit bestaande toestand, zorgt voor een leesbare deling en meer diversificatie (aanbod, lokaal) in bedrijvigheid. Maximale oppervlakte te behouden.*
- Zone voor kleine en middelgrote bedrijven. Het agentschap vraagt enkel groenbuffers op te leggen tussen bedrijven en woonbestemmingen. Het kan niet de bedoeling zijn om bedrijven te verplichten buffers aan te leggen t.o.v. zonevreemde woningen en zeker niet als deze zonevreemd worden na inwerkingtreding van het RUP. Verplichting aanleg buffergroen te voorzien in zonevoorschriften of overdruk projectzone.
 - *Overdruk groenbuffers wordt expliciet en enkel opgenomen in de zone voor kleine en middelgrote bedrijven waar ze grenst aan woonbestemming. Deze buffering is*

(grotendeels) opgenomen conform huidige plannen (BPA). Expliciete aanduiding als extra beoordelingsgrond voor aanvragen. Te behouden.

- Zone voor verweving kleine bedrijven en wonen. Het Agentschap stelt voor om bedrijfsgebouwen op minder dan 46 meter van de rooilijn in te kunnen planten. Er wordt voorgesteld deze bepaling terug te brengen tot 30 meter conform enkele perceelsgrenzen van woningen in deze zone.
 - *De 46 meter-grens werd bepaald op basis van bestaande toestand (goedgekeurde verkaveling). Hiervan afwijken is niet wenselijk.*
 - *Indien de grens teruggebracht wordt op 30 meter resteert er onvoldoende (buiten)ruimte i.f.v. circuleren, parkeren....*
- Er wordt gesteld dat de overdruk beschermd monument geen meerwaarde heeft. Zie suggestie hoeve/huisje opnemen in zone openbaar groen.
 - *Binnen aanduiding beschermd monument worden in voorschrift ook expliciete zaken opgenomen. De overdruk is tevens een extra hulpmiddel om de erfgoedwaarde te benadrukken bij beoordelingen stedenbouwkundige aanvragen.*

Het Agentschap Wegen en Verkeer

- Er wordt gewezen op het feit dat er ten opzichte van de R8 een 30 m bouwvrije strook geldt, gemeten vanaf bovenkant talud plus 1 meter, dit volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel).
 - *Het BPA HEU69 (Watervan) van 16 maart 1998 vormt hierop een uitzondering daar dit bouwverbod beperkt werd tot 15 meter van de grens weggebied Ringlaan, met akkoord van AWW. Dit werd ook zo opgenomen in de nota.*

Sport Vlaanderen

- In de zone voor randstedelijk groengebied is in de stedenbouwkundige voorschriften recreatie opgenomen als hoofdfunctie. De inrichtings- en bouwvoorschriften laten echter weinig recreatie toe.
 - *In het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan Domein Bergelen, werden natuur en recreatie als hoofdfuncties opgenomen. De bepalingen verduidelijken dat het gaat om recreatief medegebruik. Deze bepalingen werden in het RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving overgenomen uit het GRUP. Geen aanpassingen vereist.*

Gecoro

- De Gecoro adviseert om het woonlint in de Gullegemsesteenweg te onderbreken t.h.v. het onbebouwde perceel met bredere doorsteek dan voorzien. En de kavel als poort naar stadsgroen uit te werken, met uitzondering van 1 minderheidsstandpunt.
 - *Het betreft op heden een braakliggend perceel waarvan de eerste 40 meter vanaf de Gullegemsesteenweg volgens het gewestplan als woongebied bestemd is. Aan de noordzijde bevindt zich een wachtgevel van rijwoningen. Aan de zuidzijde bevindt zich een open bebouwing. Stadsgroen Ghellinck is aan de oostzijde gelegen. Een afwerking van de wachtgevel en overgang tussen de aanwezige gesloten en open woontypologieën komt het straatbeeld ten goede. Een doorsteek tussen steenweg en stadsgroen is hierbij cruciaal. Reeds bij de opmaak van het inrichtingsplan voor Stadsgroen Ghellinck werd deze doorsteek gedefinieerd als een secundaire verbinding voor wandelaars, die in de toekomst kan aansluiten op de Oude Gullegemsestraat aan de overzijde van de steenweg. Voor een secundaire toegang aan de Gullegemsesteenweg werd 10 meter als voldoende beschouwd. De primaire verbinding – hetzij de fiets- en wandelverbinding tussen Ghellinckdreef en Waterhoennest – en toegang situeert zich ter hoogte van het Armengoed, dat in voorliggend RUP ook werd opgenomen als poort naar het stadsgroen. In het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van voorliggend RUP wordt het braakliggend terrein aan de Gullegemsesteenweg als een zone voor Wonen in de ruime zin met in overdruk voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief) opgenomen. Rekening houdende met dit RUP en de inrichtingsplannen voor het stadsgroen zal op*

projectniveau de invulling van het braakliggend perceel geconcretiseerd worden. Geen aanpassingen vereist.

- De Gecoro stemt in met bouwverbod op deel perceel Wathoennest-Lisdoddestraat.
 - *Aktename.*
- Verkaveling Waterhoennest en Watervan. De Gecoro vraagt verduidelijking van historiek van verkaveling rond Waterhoennest.
 - *In de toelichtingsnota wordt een kaartje opnemen met aanduiding van deze specifieke woningen en vergunningstoestand.*
- Industriegebied: de Gecoro houdt pleidooi voor lijn ten noorden van ter Houppie als grens voor industrie en adviseert dat de industriezone rekening houdt met de erfgoedsite, door het verzachten van de bebouwing t.a.v. beschermde hoeve. De herbestemmingsmogelijkheden voor de hoeve kunnen zeker aanvullend zijn voor de bedrijfsfuncties in de omgeving.
 - *Deze optie zou planschade met zich meebrengen. Bovendien biedt de zone zoals gedefinieerd in het voorontwerp-RUP de mogelijkheid om een overgang naar de openbare groenzone en de residentiële wijk tot stand te brengen.*
- Industriegebied ter hoogte Potteau vs fiets- en groenstructuur. De Gecoro gaat akkoord met de begrenzing van de industrie – groenzone, met uitzondering van 2 leden die willen inzetten op een brede groencorridor.
 - *Aktename.*

3 Conclusie:

Indien het RUP wordt aangepast volgens de hierboven vermelde bemerkingen (ook schriftelijke adviezen) kan het verdere planningsproces worden doorlopen.

Verslag nr.	6/2021	Plaats : MS Teams
Datum vergadering:	17 november 2021	uur : 19u00 – 22u40

Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)

Effecieve leden

Jan Victor	voorzitter	A
------------	------------	---

Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Eric Pauwels	ACV	-
Gunther Biddelo	VOKA	A
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Eric Wastyn	Handelscomité	V
Julie Bouckaert	Milieuverenigingen	A
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Martha Van Haeverbeek	Jeugd	A
Jacques Laverge	ouderenadviesraad	V
Karine Daems	Personen met een handicap	A
Dieter Dobbelaere	onderwijs	-

Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Denis Dujardin	Deskundige landschap	V
Orfee Barthier	architect	A
Evelien Vandebogaerde	stedenbouw	A
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	A
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	A
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	A
aantal effectieve		15

Politieke fracties

Bernard Decock	Groen	
-	NVA	
Jan Desmet	Vooruit	
Carmen Ryheul	Vlaams Belang	V
Steve Knockaert	CD&V	
Jeroen David	Team burgemeester	

Wout Maddens	schepen stedenbouw	A
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	A
Luc Colman	ACV	
Matthieu Marisse	VOKA	V
Hans Carrein	UNIZO.	
Hans Vermeersch	Handelscomité	A
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	
Kenny Rogiers	Jeugd	
Christiane Degroote	ouderenadviesraad	A
Christophe Poot	Personen met een handicap	
Lieven Vandebuerie	onderwijs	

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Jan Masquelin	Deskundige landschap	-
Chloé Ramboer	architect	
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk planner	
Anne Van Landuyt	vastgoed	
André Sonnevile	huisvesting	
aantal		3

Externen

Emily Vanhaverbeke	Ruimtelijk planner Kortrijk	A
Nicolas Provoost	Ruimtelijk planner Kortrijk	A

secretaris

Peter Tanghe	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	A
--------------	------------------------------------	---

Agenda Gecoro 17 november 2021:

1. Goedkeuring verslag 8 september 2021
2. Advies voorontwerp RUP 't Hoge
3. Advies voorontwerp RUP stadsgroen Ghellinck
4. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- RUP 't Hoge voorontwerp:
- RUP stadsgroen Ghellinck voorontwerp:

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van 8 september 2021 wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

Er is nog één Gecoro-vergaderingen gepland voor 2021:

- 15 december 2021

Nieuwe data voor 2022:

- 19 januari
- 16 februari
- 9 maart
- 20 april
- 11 mei
- 8 juni
- 13 juli
- 14 september
- 12 oktober
- 16 november
- 7 december

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 18 van de 21 leden zijn aanwezig.

2 Toelichting en bespreking

Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

en antwoorden (*cursief = antwoord vanuit stad of betrokken partners*)

2.1 Bespreking voorontwerp RUP 't Hoge

Toelichting door Emily Vanhaverbeke over het reeds doorlopen traject, de omliggende context, de verschillende deelgebieden, het voorgaande advies van de Gecoro over het RUP (juni 2019) en het voorliggende voorontwerp.

Zie presentatie.

- **Wat is de link tussen visievorming en concrete vertaling in RUP**
Er is nu al visuele landschappelijke afwerking met het bestaande en markante Barco-gebouw. Een bijkomend parkeergebouw van Barco verlegt die landschappelijke afwerking. Is dit wenselijk? Moet de bestaande afwerking(slijn) niet behouden worden.

De uitbreiding is in functie van realiseren van bijkomend magazijn; de volledige zone zal niet door parkeergebouw opgenomen worden.

Circle dient als accent behouden te blijven, er dient een inrichtingsplan opgemaakt te worden dat zowel groeninrichting als bebouwing omvat, zo afschermen waar nodig en zichten behouden waar mogelijk.

Het ontwerp voor het magazijn en parkeergebouw dient nog opgemaakt te worden door Barco.

- **Kan parkeren onder het nieuwe bedrijfsgebouw van Barco verplicht worden?**
Hierdoor wordt het ruimtebeslag nog verminderd, kan de laadkade-zone op nu reeds verhard terrein worden aangelegd en kan er zelfs een groot stuk huidige parking onthard worden !

Is een relevante insteek, die we verder zullen onderzoeken. Vraag is of dit voorstel technisch haalbaar zal zijn/combineerbaar met de bedrijfsfunctie.

- **Wat is het statuut van de voetweg doorheen de recreatie-golf-zone?**

Voetweg doorheen recreatie – golf. Er loopt nu een ingeschreven voetweg. In het plan wordt deze behouden en plaatselijk verlegd. Publiek karakter doorheen de golf blijft behouden.

- **Waarom is verlichting op golfterrein, als recreatiedomein bij de bedrijven, nodig??**

Het is de intentie om de drivingrange ook 's avonds te gebruiken, bijgevolg verlichting. Voor de rest van de zone niet.

- **Over het golfterrein wordt uitgebreid gesproken in de toelichtingsnota en tegelijk wordt deze beschreven als laagdynamische recreatie. Is het noodzakelijk om deze volledige studie van de golf op te nemen in het RUP? Wat moet er in een RUP opgenomen worden?**

Past de golfschool hier wel? Kan het alternatief om het open het houden en niet te bebouwen ook onderzocht worden?

Er wordt verwezen naar de keuze om in te zetten op golf vanuit motivatie gegeven in de toelichting (overgang, opladen kantorenpark, ...) . Behoud als landbouw wordt niet verder meegenomen gezien de strategische locatie van deze gronden. Enkel het scenario golf wordt verder meegenomen in de RUP-procedure. Daarom werd de haalbaarheid van dit scenario dieper onderzocht en komt dit uitgebreider aan bod in de toelichtingsnota.

Met de voorschriften wordt een invulling met laagdynamische openluchtrecreatie mogelijk gemaakt, golf kan, maar de mogelijke invulling is hier niet tot beperkt. Dit om ook andere mogelijkheden (al dan niet in nabestemming) open te laten.

Aandachtspunt: dieper in de voorschriften wordt wel verwezen naar het golfproject.

- **AVL: Langs de westzijde heeft het bedrijf een landschapschappelijk geïntegreerde afwerking. Als de activiteit naast AVL als ongewenst wordt ervaren (refererend naar Bosschaert), waarom dan toch het onvergunde perceel regulariseren en niet aansturen op het uitbreiden van AVL naar rechts ipv naar links, zodat je daar ook niet weer het open terrein aansnijdt.**

De westelijke uitbreidingszone is vandaag al bestemd. AVL is een sevesobedrijf, de circulatielus is noodzakelijk om uitbreiding op een kwalitatieve en veilige manier te kunnen organiseren. NV Bosschaert is een bestaand bedrijf dat hier gelocaliseerd is. Bestaande contour is reeds beperkend voor NV Bosschaert , uitbreiding in noordelijke richting werd niet verder meegenomen.

- **Zone 2: zone voor de woningen langs de Doornikserijksweg - zone voor gemengde functies valt samen met een niet vervallen verkaveling Kor085. Een verkaveling veronderstelt in eerste instantie woningen. Is het dan mogelijk en wettelijk om nu zomaar allerlei andere functies toe te laten en bijkomende nieuwe woningen zelf te verbieden?**

Dit is een verkaveling met een 15-tal wijzigingen, daarom dat het wenselijk is om deze verkaveling te schrappen en te vereenvoudigen.

Daarenboven wensen we een herbestemming door te voeren. Dat is de aanleiding om de verkaveling te schrappen. Terechte opmerking die verder juridische uitgezocht moet worden.

- **Bredemolenweg: waarom wordt detailhandel volledig verboden en wordt geen oppervlakte beperking opgelegd. Er worden wel kantoren, atelier met toonzaal, horeca,... toegelaten. Wat is het verschil??**

De panden in de Bredemolenweg zijn recent, daarom is het wenselijk om herinvulling mogelijk te maken: vandaar de verschillende mogelijke functies voor herbestemming.

Het gemeentelijk beleid voor retail stelt dat er nu geen extra detailhandel meer toegelaten wordt. Een oppervlaktebeperking voor handel in de site in de Bredenmolenweg is wel te overwegen.

- **De redenering kan ook met de omgekeerde conclusie: moet er dan niet enkel wonen met beperkte nevenfunctie zijn?**

In RUP Bredenmolenweg, dat opgemaakt werd voor de huidige locatie van Taelman op hoek Bellegemsestraat Bredemolenweg werd opgenomen dat: na verdwijnen van handelsfunctie valt deze zone terug naar woonlint, met sloop achterliggend gebouw.

Verduidelijking na de vergadering: check RUP Bellegem Bredenmolenweg: herinvulling met een handelszaak in specialitygoederen is mogelijk volgens het RUP, een andere type handelszaak of economische activiteit is niet mogelijk.

2.2 Bespreking voorontwerp RUP stadsgroen Ghellinck

Toelichting door Nicolas Provoost over het reeds doorlopen traject, het voorgaande advies van de Gecoro over het RUP (december 2018) en het voorliggende voorontwerp.

Zie presentatie.

- **Zone voor de hoeve Ter Hoepie en huis Plaisance.**
Is het zinvol om dit toe te voegen bij de zone voor industrie? Hoort eigenlijk meer bij de groenzone? Onder andere de aanwezige haag zorgt op heden voor een afbakening ten aanzien van de omliggende bedrijven.

Door het opnemen in zone voor industrie, wordt aangegeven dat de hoeve hier thuishoort, maar door de randvoorwaarden uit de bescherming, moet de industrie zich schikken naar de beschermde hoeve.

De hoeve en het huisje zijn inderdaad gelegen in industriegebied volgens het gewestplan en opgenomen in de zone voor grote bedrijven in het RUP.

Door de bescherming als monument heeft het qua herbestemming de nodige afwijkingmogelijkheden, ongeacht de bestemmingszone.

- **De hoeve heeft enkel toekomst als deel van bedrijfszone. De hoeve verloor stelselmatig zijn gronden en heeft als landbouwbedrijf geen toekomst meer. Ofwel te restaureren als bvb. kantoorruimte voor bedrijven. Cfr. hoeves in RUP 't Hoge: zijn ook niet deel van bedrijfszone.**

De site Ter Houppie en Huis van Plaisance situeren zich in de overgangszone tussen enerzijds grote, klassieke bedrijfsgebouwen en anderzijds een groenzone en woonwijk. Zoals in de toelichtingsnota omschreven beogen we in deze overgangszone aangepaste inrichtingen, zoals parking, hoeve ter hoepie, bedrijfsgebouwen ... In de voorschriften voor de zone voor grote bedrijven werd getracht deze overgang te verankeren.

Zeker de hoevesite (hoeve en huis) qua bestemmingszone verder te bekijken.

- **Een algemene vraag over herbestemming van bepaalde gebieden in dit RUP:**
- waterhoennest: woningen komen in woongebied te liggen. Er is een conflict tussen de vergunde verkaveling en de gewestplanbestemming. De gewestplanbestemming. Hoe zit de historiek?

De bestaande verkavelingsplannen laten een woningbouw juridisch toe. Deze zo goed als volledig uitgevoerde verkavelingen reguleren we nu qua bestemming.

- **Parking Potteau in het RUP deels voorzien in de reservatiestrook, met als gevolg dat de reservatiestrook daar versmald. Tegenspraak tussen de gestelde ambities en de concrete vertaling.**

Het bedrijf heeft een vergunning voor de huidige, tijdelijke parking aan de Zuidstraat, tot er zicht komt op de inrichting van de reservatiestrook N328. De parking zou dan dieper langs het bedrijf – tussen reservatiestrook en bedrijfsgebouw – komen te liggen. Sinds de vergunning voor de tijdelijke parking is de situatie van het bedrijf en zijn omgeving veranderd en blijkt een ruimere parking met plaatsen voor het personeel en de eigen bestel- en vrachtwagens met

ruimte voor vrachtwagenbewegingen noodzakelijk. Dit is cruciaal voor het behoud van het bedrijf op deze plek. De grens tussen zone voor grote bedrijven en zone voor openbaar groen maakt dit mogelijk. Het is wel de bedoeling dat deze parking op een groene manier ingericht wordt, zodat deze zich zal verweven met de fiets- en groenstructuur.

- **P96. Dept. Omgeving: gehele N328 omvatten en niet enkel een deel zoals in het RUP opgenomen. Het volledige overzicht over fietsnetwerk Kortrijk-Noord ontbreekt hierdoor.**

Om het planproces- en gebied behapbaar te houden werd niet de volledige N328 opgenomen. Bovendien gaat het RUP niet enkel om de N328 (stadsgroen Ghellinck en omgeving). Met de lopende studie 'fiets- en groenstructuur Kortrijk noord' plaatst de stad de volledige N328 en N50c wel binnen een ruimer netwerk (<https://www.kortrijk.be/GroenFietsNetwerk>). Indien gewenst kan deze studie zeker toegelicht worden aan de Gecoro.

2.3 Varia

2.4 De niet-stemgerechtigde leden verlaten de vergadering vooraleer de Gecoro overgaat tot de beraadslaging.

3 Beraadslaging

3.1 Advies over voorontwerp RUP 't Hoge

- **Zone Bellegem**

Indien er terug kleinhandel toegelaten wordt, hebben we over 10 jaar terug dezelfde discussie.

Nu wordt voorgesteld in RUP om passende economische functie te zoeken die de draagkracht van de omgeving niet overschrijdt. Volgens het voorontwerp van RUP 't Hoge is het mogelijk om het gebouw herin te vullen, zonder een detailhandelsfunctie, maar wel een andere economische functie mogelijk te maken, zoals horeca, toonzaal,

Ook hier zal een parkeerproblematiek ontstaan.

- **Manpadstraat Barco.**

Wat is het statuut van de hoeves in het RUP.

Het RUP voorziet de hoeves in groenzones, met een specifieke overdruk voor mogelijke herbestemmingen. Beide hoeves zijn eigendom van Barco.

Echo van RUP AZ; Hoeves bieden potenties voor flankerende functies naast een hoofdgebouw. Bij AZ gebeurde dit op een kwalitatieve manier en met een complementair programma.

Echo AZ 2: parkeerproblematiek werd niet opgelost.

Een gebouw plaatsen op deze locatie bij Barco ondergraft de ambitie van een landschappelijke afwerking. Best duidelijke keuzes maken op voorhand.

Een parkeergebouw kan op zich ook een kwalitatieve afwerking zijn. In andere zones werden specifieke voorschriften over gabariet, kwaliteit, ... opgenomen. Deze ontbreken voor het parkeergebouw.

Hoe moet zo'n parkeergebouw zich verhouden tot landschap en centraal gebouw.

Wat is de grenslijn van grens van Beneluxpark vs. open ruimte?

Wat is de relatie met hoeves en open ruimtes?

Akkoord met de bestemming van de hoeves

Advies: de grens voor bebouwing situeert zich ter hoogte van 'the circle' van Barco.

Verder onderzoek nodig met suggesties voor stapelen van gebouw en voor ontharding + duidelijke voorschriften parkeergebouw om kwaliteit te garanderen.

Vraag om compact te bouwen, ruimtebesparend.

- **AVL en NV Bosschaert**
Het Behoud van dreef werd als uitgangspunten opgenomen in het RUP; de dreef ligt in de bufferzone van het RUP. De Gecoro adviseert om de bomendreef langs AVL te verankeren in de voorschriften.
- **Openluchtrecreatie**
De ingeschreven voetweg wordt gedeeltelijk verlegd. Deze verleggingsprocedure zal deel zijn van de procedure van de vergunningsaanvraag.

3.2 Advies over voorontwerp RUP stadsgroen Ghellinck

- **Z-W stadsgroen en gemeenschapsvoorzieningen:**
- **Doorsteek in woonlint in de Gullegemsesteenweg naar stadsgroen Ghellinck.** Hier moet het woonlint onderbroken worden als toegang tot het stadsgroen. Zo'n doorsteek bouwt verder op de aanzetten vanuit Kortrijk 2025, zoals de voorbeelden voor het realiseren van fietspoorten. In de toelichtingsnota, wordt telkens een brede toegang voorzien. Dit is in het RUP beperkt tot een doorsteek van 10m. Dergelijke fietspoort moet wel meer zijn dan een fietssteeg.

Nu is het een wachtgevel. Een brede doorsteek belet niet dat de wachtgevel afgewerkt wordt.

Is een bestaande bestemming wonen in gewestplan. Deze werd niet aangepast bij in het gewestelijk RUP, waarbij het achterliggende woonuitbreidingsgebied herbestemd werd naar groengebied.

Het primair pad doorheen stadsgroen Ghellinck loopt N-Z doorheen de site, als fietsas. De secundaire paden (oa. richting Gullegemsesteenweg) zijn niet ingericht als fietsverbinding, maar als pad voor voetgangers dat befietsbaar is.

De Oude Gullegemsestraat wordt beperkt verlegd (nav A19-R8) aansluitend bij toegang tot stadsgroen, met een oversteek over de Gullegemsesteenweg.

- **Industriegebied ter hoogte Potteau vs fiets- en groenstructuur.**

Insnoeren van groenzone – reservatiestrook. Wat is het ruimtebeslag van de parking? Zie presentatie.

Corridor is nu voorzien met een breedte van ca. 30m tussen tuin (haag) en parking. In het scenario zoals opgenomen in de toelichtingsnota wordt langsheen de volledige zuidrand van het bedrijf – tussen bedrijfsgebouw en fiets- en groenstructuur – een parking voorgesteld, met een breedte van ca. 30m. Deze zone maakt het mogelijk om laad- en loskaaien te bereiken, personeel te parkeren, bestel- en vrachtwagens te stationeren, doorgang te voorzien. Een groene inrichting van de parking moet ervoor zorgen dat de groenstructuur zich visueel en gevoelsmatig met de bedrijven gaat verweven. Op heden zijn er langsheen de zuidrand al innames met parkeren, stationeren en circuleren, maar ook met afvalcontainers.

- **Opmerking om te onderzoeken: Kan de parking voorzien worden achteraan?**

De laadkades langs de zuidzijde blijven noodzakelijk en hebben een impact op de noodzakelijke ruimte voor draai- en keerbewegingen, die in de plannen opgenomen zijn in de parkeerzone.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies over voorontwerp RUP 't Hoge:

- **Zone Bellegem:**
Voor het handelspand Taelman wordt geadviseerd dat bij na het verlaten door Elektro Taelman, het handelspand de 'functie wonen met beperkte nevenfuncties' krijgt en geen detailhandel of andere functies meer mogelijk te laten. Zoniet zal de

toekomstige functie van het pand over een 10-tal jaar opnieuw op zijn limieten botsen, zoals nu het geval is.

- **Manpadstraat Barco.**

De Gecoro is akkoord met de bestemming van de hoeves, als complementair aan de zone voor bedrijvigheid van Barco

De Gecoro adviseert dat hoofgebouw 'the Circle' van Barco, de grens voor bebouwing vormt en adviseert om bijkomende bepaling opleggen ivm. parkeergebouw om een kwalitatieve inpassing te garanderen (bv. mbt gabariet) en in te zetten op duurzaam ruimtegebruik door stapelen magazijn en parkeren, ondergronds brengen parkeren, ...

- **Gemengd lint langs 't Hoge**

De Gecoro adviseert om juridisch te onderzoeken of het opheffen van de verkaveling langs Doornikerijksweg mogelijk is.

AVL en NV Bosschaert

De Gecoro adviseert om de bomendreef langs AVL te verankeren in de voorschriften.

- **Openluchtrecreatie**

De gecoro adviseert om de buurtweg te behouden, met de mogelijkheid voor een beperkte verlegging, mits de centrale ligging behouden blijft.

De Gecoro adviseert over de openluchtrecreatie in de voorschriften neutraal blijven in functie van alle mogelijke laagdynamische openlucht recreatiefuncties.

4.2 Advies over voorontwerp RUP stadsgroen Ghellinck:

- De Gecoro adviseert om het woonlint in de Gullegemsesteenweg te onderbreken thv het onbebouwde perceel met brede doorsteek. En het kavel als poort naar stadsgroen uit te werken, met uitzondering van 1 minderheidsstandpunt.

- De Gecoro stemt in met bouwverbod op deel perceel Wathoennest-Lisdoddestraat.

- Verkaveling Waterhoennest en Watervan.

De Gecoro vraagt verduidelijking van historiek van verkaveling rond Waterhoennest.

- **Industriegebied**

De Gecoro houdt pleidooi voor lijn ten noorden van ter Houppie als grens voor industrie en adviseert dat de industriezone rekening houdt met de erfgoedsite, door het verzachten van de bebouwing tav beschermde hoeve. De herbestemmingsmogelijkheden voor de hoeve kunnen zeker aanvullend zijn voor de bedrijfsfuncties in de omgeving.

- **Industriegebied ter hoogte Potteau vs fiets- en groenstructuur**

De Gecoro gaat akkoord met de begrenzing van de industrie – groenzone, met uitzondering van 2 leden die willen inzetten op een brede groencorridor.

AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31
8200 Sint-Michiels/Brugge
T 0800 20 555
info@vlaio.be
www.vlaio.be

College van burgemeester en
schepenen
Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Uw bericht van 17/11/2021	uw kenmerk RUP_34022_214_00 019_00002	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail stefaan.baeteman@vlaio.be		telefoonnummer 050 32 50 14	datum 3/12/2021

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

Geachte,

Het RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving wordt niet opgemaakt in uitvoering van het GRS, behalve het deel Ghellinckpark. Andere ruimtelijke opties zijn ofwel gewijzigd ofwel worden ze niet behandeld in het GRS.

Het plangebied (ong. 67 ha) ligt tussen de centra van Bissegem en Heule, omvat (delen van) lokale wegen type 1 en 2, langs een primaire weg type II en omvat het bedrijventerrein Watervan. Het plangebied is via het gewestplan hoofdzakelijk bestemd tot industriegebied voor milieubelastende industrieën, tot woongebied en tot woonuitbreidingsgebied. Delen van het gewestplan zijn verfijnd via de BPA's Vijf Wegen – Bissegem 002C en Bissegem 069. Het plangebied is volledig gelegen binnen het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk die een deel van het gebied (deelplan Bergelen) tot randstedelijk groengebied en een deel van het gebied (deelplan Haantjeshoek) tot stedelijk woongebied.

Het RUP heeft tot doel om de ooit voorziene N328 in te richten als fietsas gekoppeld aan een groenstructuur en de ontwikkelingsmogelijkheden in de ruime omgeving, aan weerszijden van die as vast te leggen, m.i.v. het zone-eigen maken van een aantal zonevreemde constructies.

Algemeen

Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan grotendeels instemmen met de visie en uitwerking van het RUP.

Het agentschap betreurt dat de globale tweedeling in het plangebied met aan de noordzijde bedrijvigheid en aan de zuidzijde wonen met daartussen een groenrecreatief gebied dat ook dienst kan doen als buffer tussen de bovenstaande harde functies niet werd behouden, noch werd weerhouden na onze insteek op de startnota.

Een aantal woongebieden worden nu gecreëerd ten noorden van de groengebieden en grotendeels omgeven door/ingekapseld tussen bedrijventerrein op een plek dat ook de bestemming bedrijvigheid heeft.

Zone voor wonen in de ruime zin

Verweven waar het kan vormt hét basisprincipe in het bestaand en nieuw ruimtelijk beleid inzake woonbestemmingen. De woongebieden moeten in principe dé multifunctionele gebieden zijn. In het BRV is zelfs opgenomen dat monofunctionele woongebieden (in principe nergens) meer kunnen. Overwegende de context van deze woongebieden, met als naam zone voor wonen in de ruime zin, gelegen in grootstedelijk gebied, in een gebied met een goede knooppuntwaarde en een zeer goed voorzieningenniveau, waarbij bijna al deze zones grenzen aan lokale wegen type 1 of 2 en waarbij de woongebieden ten noorden van de groenzones palen aan bedrijventerreinen, gaat het agentschap niet akkoord dat enkel wonen, zogenaamde 'essentiële functies' en gemeenschapsvoorzieningen de enige hoofdfuncties zijn. Alle andere functies vormen nevenfuncties die beperkt worden tot 100 m²!

Het agentschap vraagt dat alle aan het wonen verwante functies tot de hoofdfuncties behoren in deze gebieden, met uitzondering van detailhandel. Voor de ontwikkelingsmogelijkheden inzake detailhandel verwijst het agentschap naar het beleidskader van de Stad.

Zone voor grote bedrijven

Hoeve Ter Houppie en huis Plaisance zijn beschermd als monument. Het is niet aannemelijk dat zij ooit zullen worden ingevuld conform de basisbestemming. Het agentschap suggereert deze op te nemen in de zone voor openbaar groen, met als afwijking dat zij niet verplicht openbaar toegankelijk zijn. Op die manier gelden er specifieke voorschriften voor de onbebouwde delen, met specifieke mogelijkheden rond recreatief medegebruik, en lijkt het aannemelijker dat zij ook ruimtelijk meer een deel zullen gaan uitmaken van de groenzone.

Het agentschap meent dat het verbod op verkeersgenererende bedrijven hier niet aangewezen is. De zone ligt op zeer beperkte afstand van een op- en afrittencomplex van de R8. Er is trouwens ook een transportfirma gevestigd in deze zone.

Het agentschap is verheugd dat geen maximale kaveloppervlakte is opgelegd in deze zone. Een maximale bouwhoogte van 12 m acht ze redelijk overwegende de context.

De regeling inzake vrije stroken is niet correct of minstens verwarrend. Bovendien moeten stedenbouwkundige stroken met de principes van goede regelgeving waaronder voorspelbaar. Zaken als 'in principe moet' horen niet thuis in stedenbouwkundige voorschriften, zeker niet zonder meer uitleg in de toelichtende kolom.

Het agentschap stelt volgend voorschrift 2.5. voor:

Gebouwen moeten volledig onder een denkbeeldige omhoog oplopende lijn blijven van 45° die start vanaf het maaiveld t.h.v. de zonegrens.

Langs de kavelgrenzen die niet palen aan het openbaar domein of bedrijfskavels, geldt een bouwvrije strook van 4 meter. De bouwvrije strook verleent permanent doortocht ten behoeve van brandbestrijding en kan worden verhard op een wijze die geen aanleiding geeft tot stofemissies.

Toelichtend kan worden bepaald dat brandveiligheidsvereisten extra brandgangen kunnen vereisen, voorbeelden van verhardingen die geen aanleiding geven tot stofemissies...

Zone voor kleine en middelgrote bedrijven

Het agentschap meent dat het verbod op bedrijven die 'alleen en uitsluitend' zijn gericht op op- en overslag en fysieke distributie hier niet aangewezen is. Deze zone ligt op zeer beperkte afstand van een op- en afrittencomplex van de R8 en is perfect ontsloten op bovenlokale wegen. Op deze zone zitten groothandels en een postorderbedrijf. Wat als een bedrijf naast deze activiteit nog uiterst beperkt een andere activiteit ontplooit?

In deze zone bevinden zich naast de projectzone nog 2 bedrijfskavels groter dan 5.000 m² die beter niet worden opgesplitst gezien de problematiek inzake ontsluiting in dergelijk geval.

Het agentschap suggereert om ook in deze zone geen maximale perceels- of kaveloppervlakte op te leggen.

Het agentschap vraagt enkel groenbuffers op te leggen tussen bedrijven en woonbestemmingen.

Het kan niet de bedoeling zijn om bedrijven te verplichten buffers aan te leggen t.o.v.

zonevreemde woningen en al zeker niet als deze zonevreemd worden na inwerkingtreding van het RUP. De verplichting tot aanleg van de zone buffergroen is te voorzien in die zonevoorschriften of in de overdruk projectzone.

Voor de formulering inzake vrije stroken, zie supra.

Zone voor verweving kleine bedrijven en wonen

Het agentschap vraagt, ondermeer i.f.v. zuinig ruimtegebruik, dat de bedrijfswoningen op minder dan 46 m van de rooilijn kunnen worden ingeplant. Het agentschap stelt 30 m voor conform enkele perceelsgrenzen van woningen in deze zone.

Overdruk beschermd monument

De algemene voorschriften vormen op het eerste zicht geen meerwaarde: ze wijzen eigenlijk op de toepasselijke beschermingsregels en stedenbouwkundige mogelijkheden.

Er kan niet toelichtend worden gesteld dat een tussenliggend weiland onbebouwd moet blijven.

Supra suggereert het agentschap de basisbestemming ter hoogte van Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance te wijzigen tot zone voor openbaar groen. Dit geeft ondermeer automatisch tot gevolg dat het weiland onbebouwd moet blijven en dat er voorschriften gelden inzake groenvoorzieningen en ontwikkelingsmogelijkheden biedt inzake recreatief medegebruik.

Conclusie

Het agentschap geeft een gunstig advies op het voorontwerp gRUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving, voor zover rekening wordt gehouden met de hierboven gemaakte opmerkingen.

Stefaan Baeteman
Adviseur Vestiging en RO
Agentschap Innoveren & Ondernemen

**dossiernummer**

RUP_34022_214_00019_00002

contactpersoon

Brecht Vandelanotte

Mechelen

3 december 2021aantal

brecht.vandelanotte@delijn.be pagina's: 2

Adviesvraag toelichtingsnota van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan Stadsgroen Ghellinck te Kortrijk

Geachte heer of mevrouw,

ik verwijs naar uw vraag om een advies over te maken inzake scoping voor het project Stadsgroen Ghellinck en omgeving te Kortrijk.

De Lijn bevestigt hiermee het bovengenoemd dossier ontvangen te hebben.

Momenteel wordt de projectsite bediend door de volgende lijnen:

- Lijn 4 Kortrijk Station – Bissegem - Heule
- Lijn 42 Kortrijk – Gullegem – Moorseele en
- Lijn 61 Kortrijk – Gullegem – Izegem – Ardooie.

Lijn 4 kent een frequentie van twee doorkomsten per uur zowel op weekdays, zaterdag als zondag. Lijn 42 kent een frequentie van één doorkomst per uur. Op zaterdag rijdt lijn 42 één keer per twee uur en op zondag doet lijn 42 vier ritten. Lijn 61 kent vooral een functionele bediening op weekdays en beperkt zich op zaterdag en zondag tot enkele ritten.

De huidige haltes palend aan de projectzone zijn:

- Heule Lenteleven,
- Bissegem Dr. Dumortierlaan en
- Bissegem Jagerstraat.

Vanaf de invoering basisbereikbaarheid zal het projectgebied ontsloten worden door

- Lijn 4 Kortrijk Station - Bissegem Tientjesstraat en
- Lijn 5 Kortrijk Station - Heule Zuidstraat.

De haltes langs het projectgebied die vanaf basisbereikbaarheid zullen bediend worden, zijn

- Bissegem Duivekotestraat (nieuwe halte),
- Bissegem Tientjesstraat,



Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn

Motstraat 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09

IBAN BE64 3751 1173 1652 - BIC BBRUBEBB - ING 375-1117316-52



- Bissegem Dr. Dumortierlaan,
- Heule Houtbewerkerstraat (nieuwe halte).

Beide lijnen zullen een frequentie kennen van twee doorkomsten per uur zowel op weekdays als op zaterdag. Op zondag ligt de frequentie van beide lijnen op één doorkomst per uur.

De Lijn benadrukt de sterke bediening van het projectgebied net als de nabijgelegen Kortrijkse deelgemeenten Bissegem en Heule die voorzien wordt vanaf de invoering basisbereikbaarheid. Daarom dient bij de ontwikkeling van de site steeds rekening gehouden te worden met het STOP-principe, waarin openbaar vervoer een prominente rol speelt. Vlotte doorgang, voldoende doorstroming, goed bereikbare en uitgeruste halte-infrastructuur zijn daarin cruciaal.

Indien men rekening kan houden met deze wens, adviseren wij voorliggend project gunstig.

Indien u nog vragen heeft, kunt u mij hiervoor steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten

Brecht Vandelanotte
Mobiliteitsontwikkelaar
Vervoerregio's Kortrijk – Roeselare - Vlaamse Ardennen - Westhoek



Vlaamse Vervoermaatschappij

De Lijn Centrale Diensten

Motstraat 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09

DEPARTEMENT OMGEVING

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

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt 54
8500 KORTRIJK

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be	2.14/34022/121.1	
uw kenmerk	050 24 82 38	bijlagen	

Betreft: KORTRIJK, gemeentelijk RUP "Stadsgroen Ghellinck & omgeving" : advies plenaire vergadering dd. 10/12/2021
ligging: Beukenstraat (Bis) z/n / Gullegemsesteenweg (Bis) z/n / Heulsestraat (Bis) z/n / Masurestraat (Bis) z/n / Pyfferoenstraat (Bis) z/n / Tientjesstraat (Bis) z/n / Zuidstraat (Heu) z/n te 8501 Kortrijk
kadastraal: Kortrijk: 5° afd., sectie A, nummer(s):
onderwerp: Stadsgroen Ghellinck & omgeving
aanvrager:

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 10/12/2021 bezorg ik u hierbij mijn advies.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

1. Samenvatting van het dossier

Het plangebied is ten noordwesten van het centrum van Kortrijk gelegen en sluit aan bij de naoorlogse wijkstructuren van Heule en Bissegem. Noordelijk is het plangebied bebouwd met bedrijfsgebouwen. Zuidoostelijk ligt een woonwijk en tussen beide ligt een strook open ruimte. Het is de 40 m-brede zone, paars ingekleurd in het gewestplan, voorzien met een overdruk reservatiestrook in functie van de N328. Met de gewestplanwijziging van 1998 werd deze reservatie binnen het plangebied geschrapt. Het plangebied grenst aan de R8, die hier is geselecteerd als primaire weg I.

De doelstellingen van het RUP zijn:

- De zogenaamde N328, ooit in het gewestplan ingekleurd als reservatiestrook voor de realisatie van een ontsluitingsweg van de binnenstad naar de R8, te vrijwaren van bebouwing in functie van economische en/of andere ontwikkelingen en in te richten als fiets-as gekoppeld aan een groenstructuur

- De N328 te verbinden met het randstedelijk groengebied 'Stadsgroen Ghellinck' en op te nemen in het stedelijk groen- en fietsnetwerk
 - De ontwikkelingsmogelijkheden van het Armengoed (onderdeel van het Stadsgroen Ghellinck) als een (semi-) publieke entiteit vast te leggen
 - Het te ontwikkelen woongebied aan de Tientjesstraat af te stemmen op de groenontwikkeling en de verhouding tussen privaat en sociaal wonen te wijzigen
- Een oppervlakte ontwikkelbaar woongebied wordt niet weerhouden. Anderzijds wordt een strook met woningen in industriegebied een geëigende bestemming gegeven.
- het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de KMO's en industriële activiteiten

2. Vormvereisten RUP

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

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

3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13

3.1. verenigbaarheid met het RSV

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld op 23 september 1997, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP:

- Versterken van de multifunctionaliteit door het vernieuwen van de stedelijke woon- en werkstructuur via strategische stedelijke projecten
- Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten
- Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- Het leefbaar en bereikbaar houden door andere vormen van stedelijke mobiliteit en door locatiebeleid

Het volledig plangebied is gelegen in het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het toekomstige stadsgroen Ghellinck is bestemd via het deelplan 9 - Domein Bergelen (zie TN pag.18) en deelplan 7f - Stedelijk woongebied Haantjeshoek.

De zone 7: randstedelijk randgroen ligt binnen een afbakening natuurverwevingsgebied.

Het plan is niet strijdig met het RSV.

4. Overige inhoudelijke opmerkingen

4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS worden gerealiseerd :

- de opties betreffende de uitbouw van Groen netwerk noord
- de opties betreffende de uitbouw van de randstedelijke kernen als kwalitatieve woonomgevingen

De gewijzigde visie op de N328 en het schrappen van de reservatiestrook dateert van na het GRS. Er wordt gemotiveerd afgeweken van het GRS voor wat de opties voor de N328 betreft.

De planopties zijn verder niet strijdig met het GRS.

4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Er wordt vanuit het departement niet aangedrongen op het vragen en verkrijgen van een delegatie, maar het lijkt ons zeker aangewezen dat de stad Kortrijk grondig nakijkt of het verkrijgen van een delegatie van de planbevoegdheid in deze al dan niet nodig is.

Hierop aansluitend is wel volgende op te merken;

Wat met het voorkooprecht voor de gemeente en provincie dat opgenomen werd in het gewestelijk RUP voor de zone 7, randstedelijk randgroen? Bij afwijking van het gewestelijk plan is een instemming tot afwijking vereist. Kan dit voorschrift mee in de voorschriften opgenomen worden?

De keuze van kantoorfuncties in zone 15 wordt onvoldoende onderbouwd. Het betreft immers een autolocatie. Uit behoeftestudies blijkt dat er geen behoefte aan bijkomende kantooroppervlakte is in Kortrijk. Vraag is dan ook of deze optie kan behouden blijven.

Voorschrift 1.6 is niet erg duidelijk. Er is sprake van woningen in tweede bouwzone langs Waterhoennest langs de zone voor randstedelijk groengebied. Deze zijn echter niet te zien op het bestemmingsplan. Een duidelijker aanduiding lijkt aangewezen.

Onder 4.2 staat; "Langs de openbare weg dient de continuïteit van huisvesting maximaal te worden verzekerd." Dit is geen voorschrift. Als een woning aan de straatkant hier de visie is, dan is dit ondubbelzinnig zo op te leggen.

Onder 5.2 wordt horeca voorzien als ondergeschikte activiteit. Dit is echter bijzonder onduidelijk. Aan wat is deze activiteit dan ondergeschikt? Hoe is dit een gemeenschapsvoorziening? Toelichtend wordt een restaurant nogal vreemd als buurtondersteunend beschouwd. Een restaurant is echter geen gemeentelijk zaaltje voor de buurt. Toelichtend wordt dan gesteld dat een restaurant niet autonoom kan zijn. Hoe kan een restaurant niet autonoom zijn? Verder zijn deze functies niet alleen mogelijk op het perceel van het erfgoed item maar ook op het braakliggend perceel.

Een restaurant lijkt een brug te ver binnen de bestemming gemeenschapsvoorzieningen.

Bij de voorschriften is de legende/kleur van overdruk 9 niet zichtbaar.

Waarom wordt zone 10: buffergroen ook niet voorzien tegenover zone 6: openbaar groen?

Voor zone 12: dreef wordt best iets van voorschriften opgenomen zodat bomen en aanleg vastliggen. Nu lijkt de aanduiding eerder informatief.

5. Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht, mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

AGENTSCHAP NATUUR & BOS

Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen
Oost- en West-Vlaanderen
Koning Albert I-laan 1/2 bus 74
8200 BRUGGE

College van Burgemeester en Schepenen van Kortrijk

T 050 24 77 82

aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be

Uw kenmerk

RUP_34022_214_00019_00002

Vragen naar

Eline Hostens

Ons kenmerk¹

21-221172

Telefoonnummer

050 24 77 82

Bijlagen

Datum

Zie handtekening

Betreft: startnota gemeentelijk RUP "Stadsgroen Ghellinck en omgeving"

Onderwerp

gemeentelijk RUP "De Mol"

Datum van ontvangst

17-11-2021

Aanvrager

Naam Stad Kortrijk

Ruimtelijke bestemming

Woongebied, industriegebied en parkgebied

Beschermingsstatus

Het parkgebied van stadsgroen Ghellinck is aangeduid als natuurverwevingsgebied.

Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017.

Bespreking plan

Het plan voorziet in het behoud en de effectieve inrichting van het parkgebied stadsgroen Ghellinck. Er wordt zelfs een versterking van het parkgebied voorzien met extra fietsverbinding.

Bespreking te onderzoeken milieueffecten

Er valt geen significant negatief effect te verwachten op biodiversiteit.

Conclusie²

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert het voorontwerp gunstig.

Het Agentschap voor Natuur en Bos wenst zich te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 10 december.

Met vriendelijke groeten,

Gert Van Hoydonck

Adjunct-directeur adviezen en vergunningen Oost- en West-Vlaanderen

Agentschap voor Natuur en Bos

² Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

Vlaamse overheid
Koning Albert I-laan 1.2 bus 92
8200 BRUGGE (SINT-MICHIELS)
T 050 24 81 50
www.onroenderfgoed.be

College van burgemeester en schepenen
Grote Markt (Kor) 54
8500 KORTRIJK

uw bericht van 19/11/2021	uw kenmerk RUP_34022_214_00019_0 0002	ons kenmerk 4.002/34022/262.2	bijlagen
vragen naar/e-mail Koert David koert.david@vlaanderen.be		telefoonnummer 050 24 81 75 0491 62 13 66	datum 08/12/2021

Betreft: advies op voorontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) stadsgroen Ghellinck en omgeving

Geachte heer
Geachte mevrouw

Voor de plenaire vergadering op 10 december 2021 vraagt u het agentschap Onroerend Erfgoed om advies over het voorontwerp van RUP . *(conform het besluit van de Vlaamse Regering (11/05/2001) tot aanwijzing van de instellingen en administraties die adviseren over voorontwerpen van ruimtelijke uitvoeringsplannen)*

Binnen de begrenzing van het uitvoeringsplan zijn er gronden of erop aanwezige constructies gelegen die beschermd zijn als monument:

- Hoeve Armengoed: boerenwoning schuur en restant walgracht (MB 30-04-2004)
- Hoeve ter Houppie met landhuis (MB 30-04-2004)

Bij de verdere opmaak van het RUP zijn er volgende bemerkingen:

Voor de site maakte de stad een inrichtingsstudie op. Hierbij was het agentschap Onroerend Erfgoed betrokken. In het RUP gaat aandacht uit naar de beschermde monumenten. Het uitgangspunt hierbij is telkens het onderhoud en de instandhouding van de erfgoedwaarden. Het Armengoed heeft de stad reeds verworven. Dit monument schakelt de stad in als toegangspoort tot het stadsgroen.

Het niet beschermde deel kan de stad afbreken (indien noodzakelijk). Aangezien dit niet beschermd is, is een advies van ons niet nodig. Dit deel is wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed en heeft eveneens erfgoedwaarde (weliswaar onvoldoende om te beschermen). Een goed onderbouwde afweging in kader van de zorg- en motiveringsplicht blijft hier dan ook nodig. Het RUP stelt voor om een

nieuw volume meer noordwaarts te plaatsen. Het noordwaarts verplaatsen is nagenoeg niet mogelijk omdat dan de aanwezig historische doorgang en de walgracht wordt ingenomen. Verder is het eveneens belangrijk dat de dakvorm behouden blijft. Het afbreken van het volledig volume is misschien ook niet aan de orde. Er zijn nu twee duidelijk delen te onderscheiden. Mogelijks kan één deel behouden blijven? In het voorliggende RUP is dit nog onvoldoende onderbouwd. De randvoorwaarden voor de nieuwbouw zijn in het RUP onvoldoende opgenomen (zoals dakvorm, volume, architectuur,...).

De conclusie in 3.6.2 moet men nuanceren. Er is geen gunstig advies nodig van het beleidsdomein onroerend erfgoed. De regelgeving (VCRO 4.4.6) spreekt enkel van een advies.

De site Ter Houpie ligt in een zone voor lokale bedrijvigheid. Het is een nog actief landbouwbedrijf. In de doelstellingen van het RUP (p.7) gaat hier geen aandacht naar uit. Uit het RUP zelf blijkt dat de stad in de toekomst de gebouwen een ondersteunde functie t.a.v. het bedrijventerrein wenst te geven. De kleinschaligheid van de gebouwen en de groene omgeving vormt hierbij de overgang naar het stadsgroen.

In de effectenbeoordeling gaat men vooral dieper in op de beschrijving van de referentiesituatie. De effectenbeoordeling zelf is heel beperkt. Voor het Armengoed gaat enkel aandacht uit naar de nieuwbouw. Het restaureren, onderhouden en in standhouden van de erfgoedwaarden van de gebouwen maar ook van de omgeving verdienen eveneens de nodige aandacht in het RUP en de effectenbeoordeling.

De stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor grote bedrijven bieden weinig garanties op het behoud van de omgeving rond Ter Houppie. Het behoud van het grasland tussen de hoeve en huis van Plaisance is niet expliciet opgenomen in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften (wel in toelichting). Nabij het monument kan een ontwikkelaar een loods optrekken van 12m hoog. In de toelichtende nota ging men uit van bebouwing passend bij de schaal van het monument. Kleinschalige volumes, u-vormige opstelling verwijzend naar de klassieke hoeve, een sfeervolle omgeving creëren,... zijn elementen uit de toelichtende nota (p.54) die onvoldoende vertaling kennen in de stedenbouwkundige voorschriften.

Door de monumenten met een '*' aan te duiden hebben de voorschriften enkel strikt betrekking op de beschermde monumenten. Hier lijkt het aangewezen om te werken met een arcering in overdruk. Hier is de bouwhoogte beperkt tot 8m. Tot waar loopt de bouwhoogte van 8m en vanaf waar begint de bouwhoogte van 12m in de omgeving van Ter Houppie? Kan er m.a.w. ten oosten van Ter Houppie een 'doos' opgetrokken worden van 12m ?

De strikte bouwvoorschriften voor de nieuwbouw op het Armengoed ontbreken. Het aanduiden van de bouwlocatie met eenduidige voorschriften (bouwhoogte, dakvorm,...) is wenselijk om voldoende garanties te hebben dat locatie en de architectuur van de nieuwbouw in de geest van de site gebeurt.

Met vriendelijke groeten

Voor de directeur Beheer regio West, Halewijn Missiaen, afwezig

Astrid Ossieur
Adjunct van de directeur

Advies : RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving - Kortrijk

////////////////////////////////////
Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1
////////////////////////////////////

Hieronder vindt u het antwoord op uw adviesvraag:

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de [OVAM](#) worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: <http://services.ovam.be/geoloket/>.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risicogronden** (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://www.ovam.be/technische-richtlijn-grondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging>

- er moet rekening mee worden gehouden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
 - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.
 - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van **het saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
 - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicoground gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A
Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Sint-Andries, 02 december 2021	Betreft: Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving (Kortrijk) beslist in zitting deputatie	Contactpersoon: Wim Beerten
Onze ref.: WBE/21/0349-18/15/5279		Telefoon 050 40 35 92
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: wim.beerten@west-vlaanderen.be

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk werd op 17/11/2021 op het provinciebestuur ontvangen.

Dit advies wordt toegelicht op de plenaire vergadering dd. 10/12/2021.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Kortrijk - gemeentelijk RUP 'Stadsgroen Ghellinck en omgeving', voorontwerp dd. 17/11/2021, opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het RUP wil de ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen voor het gebied rond de reservatiestrook voor de N328. Hierbij wil de stad deze strook vrijwaren van bijkomende bebouwing en er een verbinding voorzien voor een stedelijk groen- en fietsnetwerk.

Daarnaast wil het de ontwikkelingsmogelijkheden vastleggen voor enkele erfgoedhoeves, een hedendaagse invulling van een resterend woongebied langs de Stientjesstraat en wil men voor enkele zonevreemde woningen een geëigende bestemmingszone voorzien.

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

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

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 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Het plangebied ligt in de Leieruimte. In het voorliggende RUP wordt bijzondere aandacht besteed aan het vrijwaren van een groene long, aan het verbeteren van toeristisch-recreatieve en woonkwaliteit en de (boven)lokale fietsverbindingen. Hiermee geeft het RUP uitvoering aan de visie uit het PRS-WVL.

Overeenstemming met het GRS Kortrijk

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortrijk is goedgekeurd op 26/04/2007.

Bij de opmaak van het GRS werd er uitgegaan van de realisatie van de N328. Voortschrijdend inzicht heeft ervoor gezorgd dat deze piste achterhaald is. De reservatiestrook is dan ook niet langer opportuun.

De invulling in het RUP kadert evenwel binnen de macro-visie van het GRS en zorgt zo voor méér kwalitatief en groen publiek domein. Daarnaast worden hoogwaardige verbindingen voorzien voor zachte weggebruikers.

Algemeen kan gesteld worden dat het RUP uitvoering geeft aan de visie van het GRS.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Er is sprake van zonevreemde woningen binnen een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling. Deze worden in het RUP in woongebied voorzien i.p.v. industriegebied. Daarnaast zijn er ook zonevreemde woningen die hier niet aan voldoen. Het is niet duidelijk over welke woningen het hier gaat en wat de vergunningstoestand ervan is. Deze evaluatie ontbreekt in het RUP.

In de zones art. 2 en 3 voor bedrijven worden woningen, kantoren etc. mogelijk gemaakt op het gelijkvloers. Met een maximumhoogte van 12m is het realistisch om zuiniger om te springen met ruimte voor bedrijven. De deputatie vraagt daarom om méér principes vanuit Saving Space toe te passen in de zones voor bedrijven. Art. 4 vormt hierop een uitzondering omwille van de kleinere units en de specifieke typologie t.o.v. het woongebied.

In de zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt een 'bewoonbare' laag voorzien. Het is niet duidelijk waarvoor deze opgenomen wordt. Is dit in functie van een uitbater/conciërge?

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

- Opletten met vrijblijvende woordkeuze: harmonisch aansluiten, bij voorkeur, Men moet er zich van bewust zijn dat verschillende vergunningverlenende instanties hier een andere invulling aan kunnen geven.
- In de voorschriften komt de overdruk niet overeen met deze van het grafisch plan.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

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

Besluit

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:

De directeur,

Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Sabien Lahaye-Battheu

Handtekening(en)

Arenbergstraat 5
1000 BRUSSEL
T +32 (0) 209 45 11
www.sport.vlaanderen

Stadsbestuur Kortrijk
t.a.v. het college van burgemeester en
schepenen
Grote Markt 54
8500 KORTRIJK

Vragen naar	Telefoonnummer	Bijlage(n)	Datum
Sarah Denys omgeving@sport.vlaanderen	02/209.46.01	x	09/12/2021

Betreft: RUP 'Stadsgroen Ghellinck & omgeving' te Kortrijk

Geacht college,

We hebben uw adviesvraag bij het voorontwerp van het RUP 'Stadsgroen Ghellinck & omgeving' en de uitnodiging voor de plenaire vergadering op 10 december 2021 ontvangen. We kunnen niet aanwezig zijn. Gelieve ons te verontschuldigen.

Wij stellen vast dat:

- ✓ het doel van dit RUP is de, op het gewestplan voorziene, reservatiestrook voor de realisatie van een ontsluitingsweg naar de R8 te vrijwaren van bebouwing;
- ✓ de aanleg van een fietsas langsheen het tracé van de reservatiestrook wordt uitgewerkt;
- ✓ de bebouwde ruimte en de open, groene ruimte kwalitatief met elkaar verweven dienen te worden binnen het plangebied;
- ✓ de stad Kortrijk voor de opmaak van dit RUP een plandelegatie van de Vlaamse regering heeft aangevraagd;
- ✓ in het noordelijk deel van het plangebied bedrijvigheid voorkomt;
- ✓ in het zuidelijk deel van plangebied een woonwijk ontwikkeld werd, grotendeels ontstaan door middel van verkavelingen;
- ✓ tussen de woonwijken en de bedrijvigheid een onbebouwde strook gelegen is, die deels behoort tot het IVON netwerk;
- ✓ in het gewestelijk RUP 'afbakening regionaal stedelijk gebied Kortrijk' dit IVON gebied al herbestemd werd als randstedelijk groengebied;
- ✓ dit RUP een uitvoering is van bindende bepalingen opgenomen in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Kortrijk;
- ✓ het RUP een duidelijke uitvoering is van de beleidsoptie omtrent de N328, genomen op 10 februari 2014 door het college (realisatie van een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur);
- ✓ dit RUP ook uitvoering geeft aan opties genomen in het provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen;



- ✓ een herbestemming voorzien wordt naar, onder andere, zones voor wonen, bedrijvigheid, gemeenschapsvoorzieningen en groen;
- ✓ in een aantal zones recreatief medegebruik voorzien is;
- ✓ binnen het plangebied reeds een geboortebos en poelen werden aangelegd, als inrichting van het beoogde stadsgroen waarbij een evenwicht tussen, natuurontwikkeling, zachte recreatieve functies en de agrarisch-landschappelijke context behouden blijft.

Advies

Het is belangrijk om in de nabijheid van woonwijken voldoende toegankelijk openbaar groen te voorzien, waar niet-georganiseerde sporters en recreanten terecht kunnen. Dit komt de leefbaarheid van deze woonwijken ten goede.

In dit RUP heeft het voorziene stadsgroen de functie van buffer tussen bedrijvigheid en woonzone en komen er wandelpaden en een trage verbinding (fietsas) naar de stad. Dit is een mooi voorbeeld van goede ruimtelijk ordening.

Ook de inrichting van natuurlijke speelzones is voorzien. Dit biedt heel wat mogelijkheden. Er worden spelaanleidingen voorzien, die kinderen uitdagen en aanzetten tot bewegen. De stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor openbaar groen en de zone voor randstedelijk groen laten dit toe. Ook een petanqueterrein en/of outdoor fitnessstoestellen kunnen zeker een meerwaarde bieden.

In de zone voor randstedelijk groengebied is in de stedenbouwkundige voorschriften recreatie opgenomen als hoofdfunctie. De inrichtings- en bouwvoorschriften laten echter weinig recreatie toe. Er lijkt ons hier eerder sprake te zijn van recreatief medegebruik.

Sport Vlaanderen adviseert dit RUP positief.

Wij hopen u hiermee van dienst te zijn. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben dan kan u contact opnemen met Francis Pepermans of Sarah Denys: 02 209 46 01 of via omgeving@sport.vlaanderen

Met vriendelijke groeten,

I.o.

Diederik Van Briel,
Afdelingshoofd afdeling Sportinfrastructuur

AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant

Koning Albert I-laan 1/2 Bus 82

8200 Brugge

Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05

wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Kortrijk

Grote Markt 54

8500 Kortrijk

uw bericht van

17/10/2018

uw kenmerk

DSI_2018002146

RUP_34022_214-00

019_00002

ons kenmerk

RUP_30_2021053

bijlagen

vragen naar/e-mail

Steffie Massenhove

wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be

telefoonnummer

050 24 81 18

datum

8/12/2021

Betreft: RUP Stadsgroen Ghellinck & omgeving te Kortrijk – voorontwerp RUP

Geachte,

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

Situering

Het plangebied situeert zich langs de R8 te Kortrijk (kmpt. 14.7 – 15.2)

Ten opzichte van de R8 geldt 30m bouwvrije strook, gemeten vanaf bovenkant talud plus 1 meter, volgens het Besluit van de Vlaamse Regering van 25 januari 2019 (betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen, eerste artikel).

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

Met de meeste hoogachting,

Wouter Teerlinck

Adjunct van de directeur

Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer