

**Gemeenteraad
Besluit****GOEDGEKEURD**
Zitting van 12 september 2022
RUIIMTE**Samenstelling:****Aanwezig:**

mevrouw Helga Kints, voorzitter; mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Wouter Allijns, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; mevrouw Cathy Matthieu, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Tiene Castelein, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vandorpe, raadslid; de heer Dieter D'Alwein, raadslid; mevrouw Christiane Vannieuwenhuyze, raadslid; mevrouw Petra Verhenne, waarnemend algemeen directeur

Verontschuldigd:

mevrouw Carmen Ryheul, raadslid

13	2022_GR_00114	RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP en bijhorende procesnota - Goedkeuren
-----------	----------------------	---

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2021_CBS_00538 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Scopingnota en procesnota - Goedkeuren
- 2021_CBS_01993 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Voorontwerp en procesnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_02611 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Start- en procesnota - Goedkeuren

Aanleiding en context

Het college besliste op 27 november 2017 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het gebied stadsgroen Ghellinck en omgeving. De Intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het RUP op te maken.

Plangebied

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.

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 streefbeeld 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 het GRS 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.

In de toelichtingsnota van voorliggend RUP wordt de nieuwe beleidsvisie van de stad voor de N328 uiteengezet. Deze gewijzigde visie op de N328 dateert van na het GRS. De adviezen van zowel de provincie West-Vlaanderen als het Departement Omgeving op het voorontwerp-RUP vermelden dat er gemotiveerd wordt afgeweken van het GRS voor wat de opties voor de N328 betreft.

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college daartoe de nodige maatregelen. In deze fase van de opmaak van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' voorlopig vast te stellen.

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 zone ten oosten van de hoeve 'het Armengoed'. 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 een eventuele 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* 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 onderzocht. Hierbij ging aandacht uit naar een evenwicht tussen onder andere erfgoed en ruimtelijke aspecten. Eén van de ontwerpprincipes voor de herbestemming omvat het functioneren van de hoeve als toegangspoort tot het groengebied, waardoor het binnenerf een (semi-)publiek karakter krijgt. De herbestemmingsstudie resulteerde in het voorkeurscenario zorgwonen (begeleid wonen) met ruimte voor socio-economische en recreatieve nevenfuncties.

De site 'Hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance', ten noorden van het tracé van de N328, worden samen met het tussenliggende weiland als één cultuurhistorisch geheel beschouwd. Deze site kan een ruimere invulling krijgen, eventueel gericht op zijn omgeving. Om de toekomstmogelijkheden van de site te verruimen kunnen, met uitzondering van het tussenliggende weiland dat onbebouwd moet blijven, bijkomende bouwmogelijkheden langs de perceelgrens met de bedrijfsgebouwen onderzocht worden. Met uitzondering van de huidige bewoning in hoeve en huisje 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 niet-vervallen 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 ten zuiden aangekocht met de intentie hier ooit uit te kunnen breiden. Deze uitbreidingsmogelijkheid wordt verankerd in het RUP.

Een andere zone, bestaande uit een bundeling van de bedrijven Cras, Potteau en Lapauw, zal voorbehouden blijven voor grote bedrijven. Om een ruimer perspectief te geven aan deze bedrijvengroep werd een toekomstige ontwikkeling onderzocht, waarbij onder andere ingespeeld werd op een betere samenhang met en zichtbaarheid van de beschermde site hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance. Met betrekking tot het bedrijf Potteau werd een alternatief voor de huidige, tijdelijke parking aan de Zuidstraat ingetekend, met een groenbuffer en groene inrichting als kwalitatieve overgang naar en waardevolle aanvulling op de groen- en fietsstructuur. Een uitbreiding van de bedrijvigheid richting de Zuidstraat werd als scenario in de scopingnota uitgewerkt en wordt verankerd in het RUP. Dit houdt in dat langsheen de Zuidstraat een strook met als bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan gewijzigd wordt naar een zone voor bedrijvigheid.

Langsheen het Waterhoennest bevinden zich aan de noordzijde enkele woningen met in tweede orde een bedrijfsgebouw. Deze bestaande situatie met een combinatie van wonen en werken wordt in het RUP bestendigd.

Procedureel

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 10 september 2018 de startnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' goed. Over deze startnota heeft het college advies gevraagd aan het Departement Omgeving, de deputatie van West-Vlaanderen, de GECORO van de Stad Kortrijk en aan de betrokken adviesinstanties. De raadpleging heeft plaatsgevonden van 16 november 2018 tot en met 14 januari 2019. Het inspraakmoment werd op maandag 26 november 2018 georganiseerd.

Het college heeft op 22 maart 2021 de scopingnota en een geactualiseerde procesnota goedgekeurd. De scopingnota bouwt verder op de startnota en verwerkt de adviezen en inspraakreacties op de startnota.

Op 3 november 2021 keurde het college het voorontwerp-RUP en de geactualiseerde procesnota goed. Het voorontwerp en de geactualiseerde procesnota zijn voor advies overgemaakt aan de door de Vlaamse Regering aangeduide adviserende instellingen en administraties die tevens uitgenodigd werden op de plenaire vergadering van 10 december 2021. Daarnaast werd een scopingnota overgemaakt aan de dienst-MER voor beslissing over de opmaak van een plan-MER. De dienst MER liet op 15 maart 2022 weten dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. De beslissing is terug te vinden in de bijlage bij dit besluit.

Op de plenaire vergadering werden de ingewonnen adviezen besproken. De adviserende instanties brachten allen een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit. Als conclusie van de plenaire vergadering werd gesteld dat het verdere planningsproces kan doorlopen worden, mits het RUP aan te passen conform plenaire en schriftelijke adviezen. Het verslag is terug te vinden in de bijlage bij dit besluit.

Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp-RUP

Als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd door de adviesinstanties, alsook de inzichten die daaruit voortvloeiden, werden een aantal aanpassingen doorgevoerd. Deze

aanpassingen hebben betrekking op het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota, met als voornaamste :

- Op het grafisch plan en in de stedenbouwkundige voorschriften werd een overdruk opgenomen ten zuiden van het Waterhoennest die aangeeft dat bebouwing in tweede orde maximaal uit één bouwlaag kan bestaan. Het bouwen in tweede orde met maximaal één bouwlaag is reeds mogelijk op basis van een bestaande verkaveling en zorgt voor een geleidelijke overgang richting stadsgroen Ghellinck.
- De overdruk 'natuurverwevingsgebied' zoals opgenomen in het Gewestelijk RUP 'Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk', deelplan 9 'Domein Bergelen', werd in het grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' overgenomen.
- Om tot een goede afstemming te komen met de site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' (inventaris bouwkundig erfgoed, relict id 60779), werden de voorschriften van de bestemmingszone 'zone voor grote bedrijven' in die zin aangevuld.
- De voorschriften van de overdruk 'Beschermd monument' werden aangevuld met het behouden van de U-vormige configuratie van het Armengoed rondom de binnenplaats. Betreffende de site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' werd het behouden van de weide tussen de hoeve en het huis opgenomen in het verordenende gedeelte.
- Aan de toelichtingsnota werd een kaart met tekst toegevoegd om de vergunningstoestand van inrichtingen die niet in overeenstemming zijn met de gewestplanbestemming te duiden (p.12-13).
- Ter verduidelijking van de visie voor de site Armengoed en de grond gelegen aan de Beukenstraat werd tekst en beeld toegevoegd aan de toelichtingsnota (p.53).

De voorschriften van de geldende verkavelingen gelegen binnen het plangebied verhinderen een eenduidig en vlot vergunningenbeleid. Deze verkavelingen worden opgeheven na de inwerkingtreding van het RUP en zijn als dusdanig ook zo aangeduid op het verordenend grafisch plan. De eigenaars van de betrokken percelen worden hiervan per brief op de hoogte gebracht.

Vervolg procedure

Na de voorlopige vaststelling zal het ontwerp gemeentelijk RUP onderworpen worden aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp van RUP. Tijdens het openbaar onderzoek wordt een infomoment georganiseerd. De datum en locatie wordt nog gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen.

De adviezen, bezwaren en opmerkingen worden gebundeld door de Gecoro. Het advies van de Gecoro wordt nadien voorgelegd aan de Gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het ontwerp RUP definitief moet vaststellen.

Ten slotte zal deze definitieve vaststelling van het RUP gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad.

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De GR is bevoegd op basis van Art. 2.2.21 §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Planschade en planbaten

Elk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot planschade voor rekening van de stad. Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook aanleiding geven tot planbaten, in dit geval zijn de middelen toegewezen aan de Vlaamse overheid.

Er is een grafisch register plancompensaties opgemaakt waar de zones zijn aangeduid waar een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Op basis van dit plan en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden wordt ingeschat dat planschade of planbaten mogelijk van toepassing is.

Besluit

Stemresultaten

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 39 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 35 ja-stemmen: M. Ahouna, W. Allijns, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, L. Claassen, V. Decaluwe, S. Demeyer, D. D'Alwein, M. Gheysens, H. Kints, N. Lybeer, W. Maddens, R. Vandenberghe, V. Van Quickenborne, P. De Coene, B. Herrewyn, N. Maghroud, T. Soens, M. Veys, A. Weydts, P. Dejaegher, K. Detavernier, L. Maddens, A. Ronse, J. de Béthune, M. Cattebeke, C. Leleu, R. Deseyn, P. Soens, H. Vanhoenacker, B. Vandorpe, C. Vannieuwenhuyze, L. Vercaemst, W. Vermeersch.
- 4 onthoudingen: P. Avijn, C. Matthieu, M. Vandemaele, D. Wemel.

De raad keurt het volgende besluit goed.

Punt 1

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving', bestaande uit een verordenend grafisch plan, de erbij horende verordenende voorschriften en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, en de bij dit RUP horende procesnota voorlopig vast te stellen.

Punt 2

Opdracht te geven aan het team Stadsvernieuwing en Omgevingsbeleid om de eigenaars van percelen binnen het plangebied, gelegen in een goedgekeurde, niet vervallen verkaveling, voorafgaandelijk aan het openbaar onderzoek te informeren dat deze verkaveling opgeheven wordt.

Bijlagen

1. Beslissing dienst-MER.pdf
2. Verslag plenaire vergadering (incl. adviezen).pdf
3. Ontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - toelichtingsnota deel 1.pdf
4. Ontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - toelichtingsnota deel 2 met EB en SV.pdf
5. Ontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - verordenend grafisch plan.pdf
6. Ontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - grafisch register plancompensatie.pdf
7. Ontwerp-RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - procesnota.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,

Namens de Gemeenteraad

Wvd. Algemeen directeur
(get.) Petra Verhenne

Voorzitter
(get.) Helga Kints

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