

STAD KORTRIJK
RUP STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING



april 2022, voorlopige vaststelling

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Elyne Dewulf
Laurens Vandamme
Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 16 november 2018 t.e.m. 14 januari 2019
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 26 november 2018 tussen 17u en 20u in het OC Troubadour, Vlaswaagplein 3 te Bissegem, Kortrijk
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 10 december 2021
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 11 april 2022
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XXX tot en met XXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- ontwerp
- procesnota

RUP ID : 34023_214_00019_00002

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	7
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	7
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	9
2.	FEITELIJKE TOESTAND	10
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	10
3.	JURIDISCHE TOESTAND	29
3.1.	OVERZICHT	29
3.2.	GEWESTPLAN	30
3.3.	BPA'S EN RUP'S	32
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	33
3.5.	WATERTOETS	34
3.6.	BOUWKUNDIG ERFGOED	36
3.7.	BUURTWEGEN	38
3.8.	VEN-GEBIED, IVON-GEBIED	39
4.	PLANNINGSCONTEXT	40
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	40
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED KORTRIJK	40
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	40
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	42
4.5.	KORTRIJK 2025	45
4.6.	BOUWVRIJE STROOK LANGS R8	45
5.	PLANNINGSOPTIES	47
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	47
5.2.	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	49
5.3.	INRICHTINGSPLAN	51
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP GEKEND ALS STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING	63
6.1.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	63
6.2.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING I.K.V. HET DECREET ALGEMEEN MILIEUBELEID	63
6.3.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	64
7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING)	65
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	65
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	66
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	67
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	90
8.	CONCLUSIE	91
9.	ONDERZOEK ONTEIGENING	105
9.1.	SITUERING	105
9.2.	OVERZICHT VAN DE PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR ONTEIGENING	105

TOELICHTINGSNOTA

AANDUIDING TRACÉ RESERVESTROOK N328



1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt in functie van de toekomstplannen voor het gebied Stadsgroen Ghellinck en omgeving.

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 fietsas 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 bebouwde ruimte en de open, groene ruimte kwalitatief met elkaar te verweven en de ontwikkelingsrechten in de rand tussen beide gebieden te definiëren
- 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
- Het uitlichten van een aantal zonevreemde inrichtingen en het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de KMO’s en industriële activiteiten

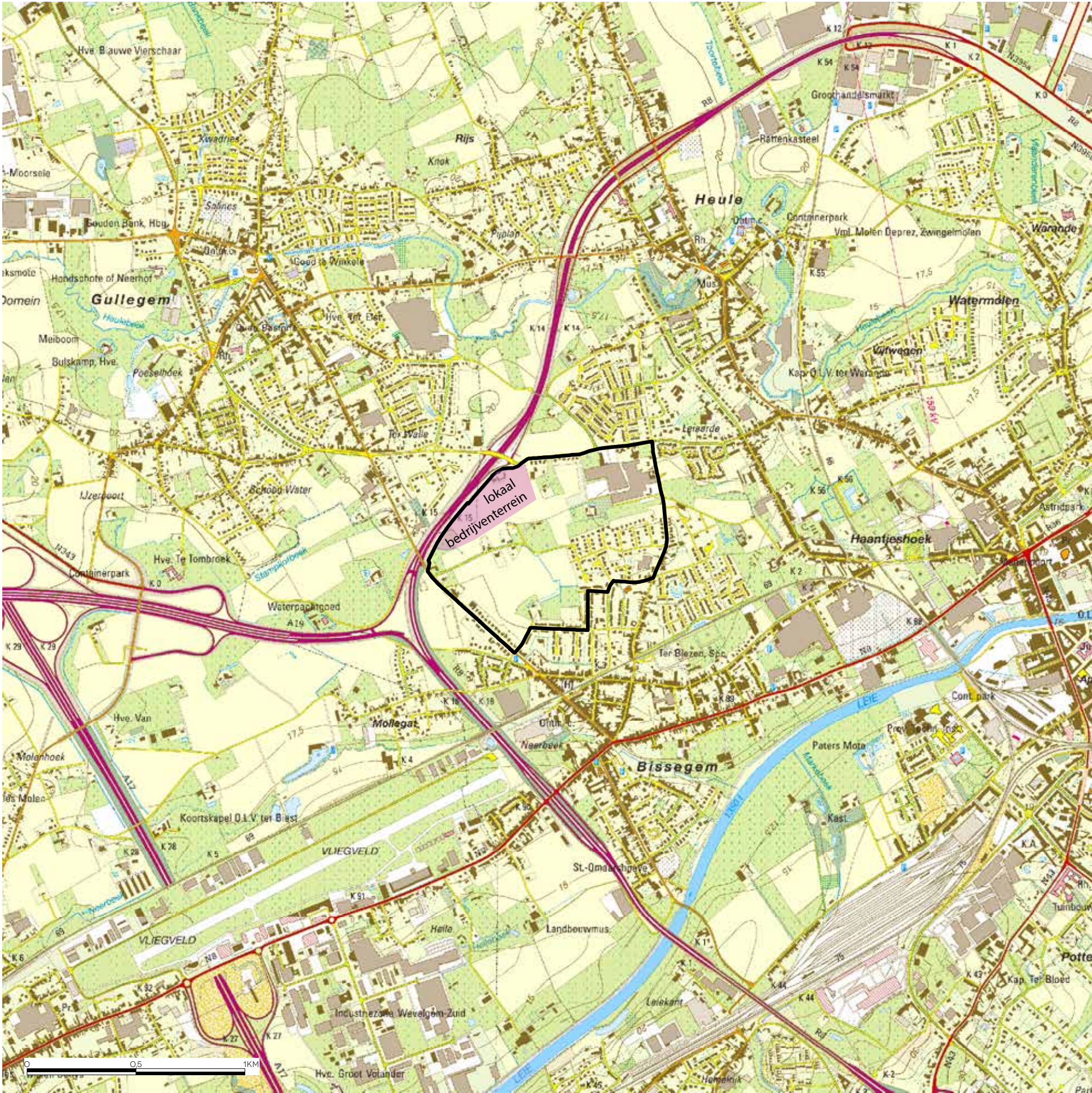
In het RUP-proces moet rekening worden gehouden met:

- De samenwerkingsovereenkomst tussen de stad Kortrijk en Natuurpunt
- Realisatiegerichtheid

De stad Kortrijk onderzoekt de noodzaak om voor de opmaak van het RUP plandelegatie door de Vlaamse Regering te verkrijgen. Dit uiterlijk tegen de plenaire vergadering.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is ten noordwesten van de binnenstad van Kortrijk gelegen en sluit aan bij de naoorlogse wijkstructuren van Heule en Bissegem.



OUDE IEPERSEWEG RICHTING R8



TIENTJESSTRAAT



1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door:

- De R8 in het noordwesten
- De Oude Ieperseweg in het noorden
- De Zuidstraat en de Heulsestraat in het oosten
- In het zuiden een opeenvolging van straten in de Tientjeswijk zijnde de Pyfferoenstraat, de Beukenstraat, de Masurestraat, de Tientjesstraat en de Ghellinckdreef
- De Gullegemsesteenweg in het zuidwesten

ORTHOFOTO
BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, APRIL 2019





LOKALE BEDRIJVGHEID (WATERVEN)



BEDRIJFSWONINGEN LANGS WATERHOENNEST

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

Zowel ten noorden als ten zuiden van het randstedelijk groengebied en de N328 is het plangebied bebouwd.

Het **noordelijke deel** wordt in hoofdzaak gekenmerkt door **bedrijvigheid**.

Langs de Ringweg bevindt zich het bedrijventerrein **Waterven**. Het terrein is voor 100% verkocht en gerealiseerd. Het terrein telt een 30-tal percelen, waarvan het merendeel kleiner is dan 5.000 m². Het kan dan ook worden beschouwd als een lokaal bedrijventerrein. De loods op de hoek van Waterven heeft op vandaag geen economische invulling, maar wordt door de brandweer gebruikt. Het bedrijventerrein ontsluit op het hogere wegennet via de weg Waterven. Een beperkt aantal bedrijven ontsluiten via Waterhoennest. Deze bedrijfsperven bestaan uit (bedrijfs)woningen langs Waterhoennest en bedrijfsgebouwen in tweede bouwlijn.

Langs **de Oude Ieperseweg** zijn drie grotere bedrijven met **verschillende oppervlaktes** gelegen. Eén grootschalig perceel wordt gebruikt door Cras-Spartan (houthandel, met breed distributienetwerk over heel België) en heeft de hoofdontsluiting langs Waterven. Lapauw (productie en ontwikkeling van industriële was- en strijkmachines voor industriële wasserijen, hotelsector en ziekenhuizen) ontsluit via de Oude Ieperseweg. Potteau (marktleider in België op het gebied van laboratoriummeubilair) heeft zijn hoofdontsluiting via **de Zuidstraat**. Tussen de bedrijfsgebouwen van Cras en Potteau enerzijds en de Oude Ieperseweg anderzijds zijn grondgebonden woningen aanwezig. Hier en daar buffert een strook groen het wonen van de bedrijvigheid. De zuidelijke grens van de bedrijfsperven wordt bepaald door de onbebouwde reservatiestrook van de N328 en de hoeve Ter Houppie met bijhorend landhuis (zie beschrijving open ruimte).

Zoals hierboven omschreven zijn er langs de noordzijde van **Waterhoennest** woningen gelegen, al dan niet in combinatie met een achtergelegen bedrijfspand. Het gaat hier zowel om nieuwbouw als om historisch gegroeide bebouwing. Het onderscheid is afleesbaar aan de positie van de woningen ten opzichte van de straat en de diversiteit van de woontypes. Ondanks de historische aanwezigheid van wonen langs Waterhoennest werd de straat met de opmaak van het gewestplan deels bestemd als **milieubelastend industriegebied**. Dit betekent dat een aantal woningen juridisch-planologisch zonevreemd gelegen zijn.

Tussen de bebouwde percelen in het noorden van het plangebied liggen hier en daar nog **onbebouwde percelen**. Ze zijn meestal in gebruik als weiland of akkerland. Eén perceel (ten zuiden van de brandweersite) werd ingevuld met zonnepanelen. Een ander perceel (ten oosten van de brandweersite) is in gebruik als tuin rondom een villa. Deze onbebouwde percelen kunnen allemaal worden aangesneden in functie van bedrijfsactiviteiten.

GRB BEDRIJVIGHEID
BRON: AGIV, OKTOBER 2016

LEGENDE

- Percelen lokaal bedrijventerrein
- Bedrijfsgebouwen lokaal bedrijventerrein
- Percelen grootschalige bedrijven
- Bedrijfsgebouwen grootschalige bedrijven
- (Bedrijfs)woningen
- Geschakelde bebouwing
- Open bebouwing
- Onbebouwde percelen
- Groenbuffer
- Brandweer

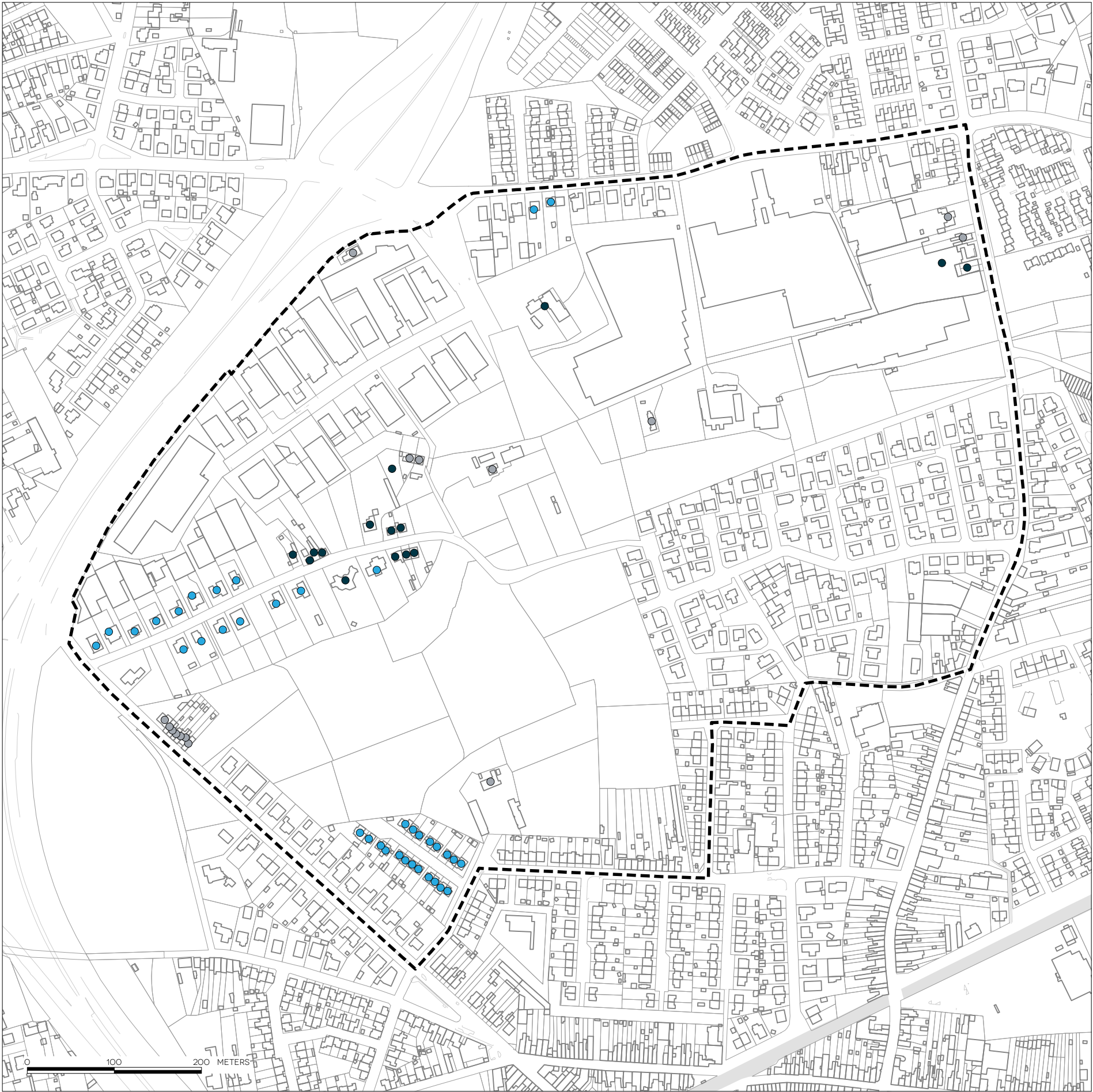
Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.



VERGUNNINGSTOESTAND
BRON: STAD KORTRIJK, FEBRUARI 2022

LEGENDE

- zone-eigen
- vergund
- vergund geacht



2.1.2. Vergunningstoestand

ZONE-EIGEN

De woningen in de Monseigneur Delaerestraat 1 t.e.m. 23 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels BPA 2 Vijf Wegen (zone voor woongebouwen) en verkavelingen BIS 048 tem BIS 54 zone-eigen en vergund. De woningen in de Oude leperseweg 161 en 163 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels verkavelingen HEU030 en HEU134 zone-eigen en vergund. De woningen in Waterhoennest 37, 45, 49, 53, 55, 61, 63, 70, 72, 74, 76, 78a, 80, 82 en 84 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels verkaveling BIS 020 zone-eigen/vergund.

VERGUND

De woningen in de Zuidstraat 24 en 28, Waterhoennest 1b, 31, 33, 35, 41, 48, 50, 52, 58, 60, 62, 64 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan maar vergund. De woning in Waterhoennest 42 is niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels BPA 69 bedrijventerrein Bissegem-Heule zone-eigen/vergund.

VERGUND GEACHT

De bebouwing met adres Gullegemsesteenweg 180-192, Oude leperseweg 145, Tientjesstraat 60, Waterhoennest 32, 38 en 40 en Zuidstraat 18 en 22 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan maar worden vergund geacht.



ZICHT OP LAPAUW LANGS DE OUDE IEPERSEWEG



ZICHT OP POTTEAU LANGS DE ZUIDSTRAAT



ZONNEPANELEN OP HET PERCEEL (EIGENDOM ESCA FOOD) NAAST DE BRANDWEER



ONBEBOUWD DEEL IN EIGENDOM VAN LAPAUW



DOKTER DUMORTIERLAAN - ZICHT VANAF DOORSTEEK NAAR STADSGROEN GHELLINCK



ZICHT OP BEDRIJFSPERCEEL IN DE HEULSESTRAAT

In het **zuidelijke deel van het plangebied** zijn voornamelijk woningen aanwezig. Een groot deel van de ontwikkeling is via verkavelingen tot stand gekomen. De (delen van) verkavelingen gelegen in het plangebied maken deel uit van de grotere naoorlogse en recente woonontwikkelingen van Heule en Bissegem.

De woonwijk met ontsluiting via de **Dokter Dumortierlaan** op de Heulsestraat is volledig bebouwd en bestaat voor een groot deel uit **alleenstaande woningen bereikbaar via pijpenkoppen**. Een aantal pijpenkoppen kunnen met trage doorsteken verbonden worden met de achterliggende reservatiestrook van de N328. In het verlengde van de Dokter Dumortierlaan geeft een doodlopende straat uit op het geplande stadsgroen Ghellinck. Op vandaag kan via deze verbinding de percelen in landbouwgebruik bereikt worden. In de toekomst biedt dit een mogelijkheid om van hieruit het stadsgroen toegankelijk te maken. Naast de woonfunctie zijn er in een aantal woningen in deze wijk ook diensten of vrije beroepen gevestigd. Langs de Heulsestraat ligt het bedrijf Agila NV (vervaardiging van machines voor de kunststof- en rubberindustrie). Door zijn lage loods en nestelt het zich op een visueel niet storende wijze in de wijk. Tussen de bedrijfsloodsen en de Heulsestraat is een onbebouwde zone met gras ingezaaid.

Een vergelijkbare woontypologie, **alleenstaande woningen** op ruime kavels, zijn te vinden langs de **Gullegemsesteenweg**. Een aantal woningen grenzen achteraan aan het toekomstige stadsgroen Ghellinck (nu akkerland). Andere woningen sluiten met hun tuin aan op de **achtertuinen van de woningen langs de Monseigneur Delaerestraat**. Deze straat, een pijpenkop met **gekoppelde woningen**, heeft toegang tot het reeds uitgevoerde deel van stadsgroen Ghellinck. Uitzondering op de villabouw langs de Gullegemsesteenweg is een groepje van een 7-tal rijwoningen. Deze woningen zijn van het achterliggende akkerland gescheiden door een **garageweg**. Ook langs de Gullegemsesteenweg en in de Monseigneur Delaerestraat zijn er in een aantal woningen diensten terug te vinden.

De woningen aan de noordzijde van de **Tientjesstraat**, tussen de Ghellinkdreef en de Masurestraat zijn ook opgenomen in het plangebied. De tuinen van deze woningen worden begrensd door weilanden. Deze weilanden zijn bebouwbaar en zijn voorbehouden voor sociale huisvesting. De oudste bebouwing van de Tientjesstraat is gebouwd tot op de rooilijn en heeft, in tegenstelling tot de nieuwere bebouwing, heel diepe tuinstroken. Via de Tientjesstraat ontsluit **een garagestraat** die toegang heeft tot een rij garageboxen en individuele tuinen van de aangrenzende woningen.

GRB WONEN
BRON: AGIV, OKTOBER 2016

LEGENDE

- Percelen kleinschalige bedrijven
- Bedrijfsgebouwen kleinschalige bedrijven
- Geschakelde bebouwing
- Open bebouwing
- Potentiële ontsluitingen naar de open ruimte
- Ontsluiting onbebouwde percelen
- Bebouwbare percelen

Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.





TIENTJESSTRAAT - ZICHT VANUIT GHELLINCKDREEF



MONSEIGNEUR DELAERESTRAAT - ZICHT VANUIT GHELLINCKDREEF



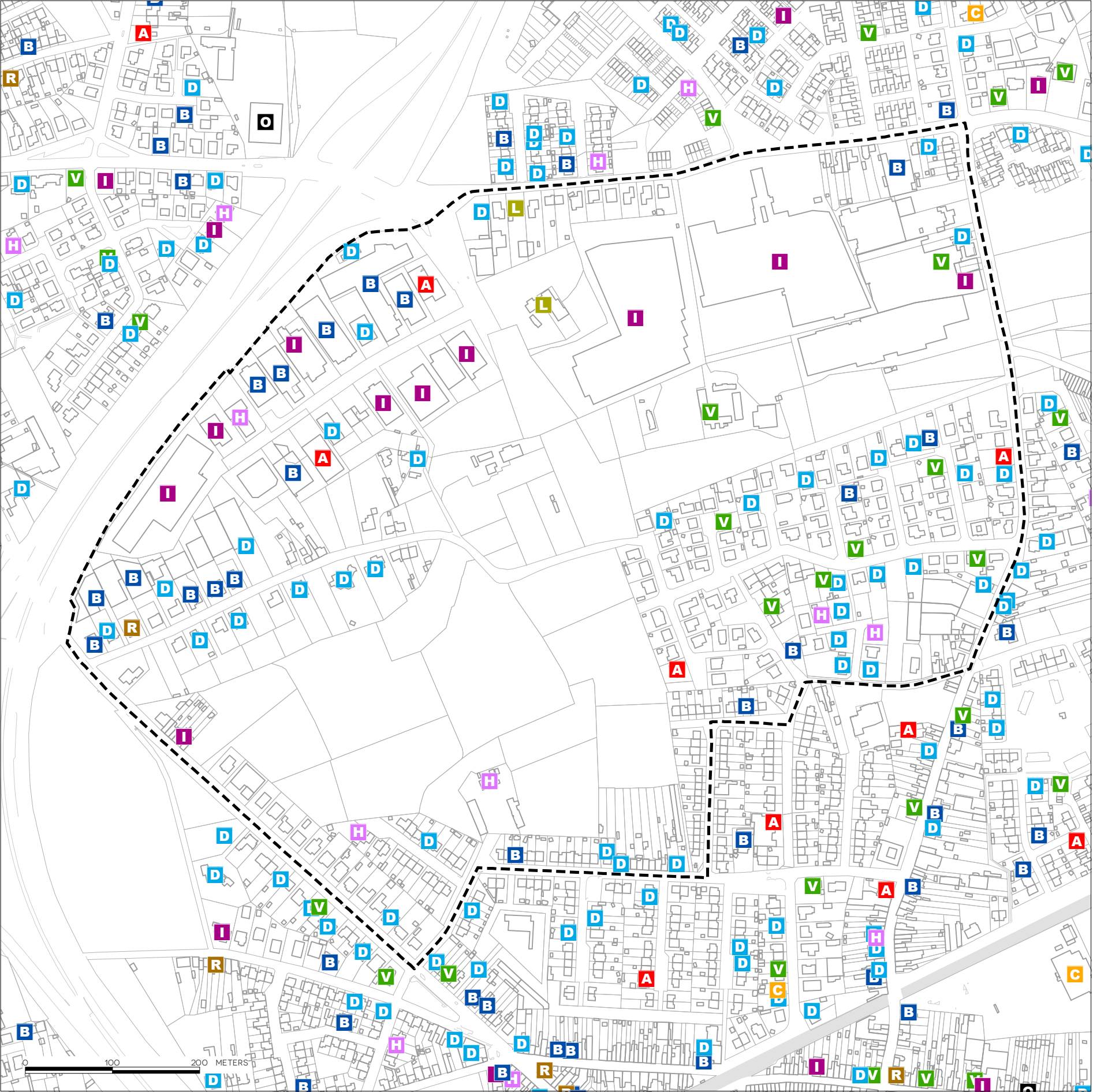
ZICHT OP RIJWONINGEN TIENTJESSTRAAT

FUNCTIEKAART
BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, NOVEMBER 2019

LEGENDE

- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie

Deze functiekaart is tot stand gekomen door een koppeling met de Kruispuntbank van Ondernemingen, via het Magda-programma (maximale gegevensdeling tussen administraties) van Corve (Coördinatiecel Vlaams E-government). De functiekaart stemt niet 100% overeen met de realiteit.





RESERVESTROOK N328 TUSSEN BEDRIJF POTTEAU EN WOONWIJK

2.1.3. Open ruimte

Zone 1 omvat het stadsgroen Ghellinck en zijn onmiddellijke omgeving. Met de opmaak van het Gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' werd aan een deel van deze zone de bestemming 'randstedelijk groengebied' toegekend. In samenwerking met Natuurpunt Kortrijk streeft de stad naar de realisatie van het groengebied. Zo werd in de periode 2016 - 2018 een participatietraject en ontwerpproces doorlopen om tot een gedragen inrichtingsplan te komen voor stadsgroen Ghellinck. In het voorjaar van 2020 werden de vier centraal gelegen percelen ingericht volgens het plan opgemaakt door het studiebureau OMGEVING. Halfverharde paden, een karrenspoor, robuuste zitbanken en poelen zijn enkele van de geïntegreerde elementen. De percelen aan de oost- en westzijde worden tot op heden nog steeds als landbouwgrond gebruikt. Ook deze percelen wil de stad op korte termijn inrichten.

De **hoeve "Armengoed"** kenmerkt de zuidelijke rand van stadsgroen Ghellinck. Het is een historisch gebouw dat in het midden van de 17de eeuw is ontstaan. Het behoorde tot het patrimonium van het O.-L.-Vrouwehospitaal of armenhospitaal van Kortrijk. De site omvat naast de U-vormige hoeve ook een restant van de omwalling. Het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en omwalling zijn beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004. De hoeve ligt in het verlengde van de Ghellinckdreef en bepaalt de toegang tot het stadsgroen vanuit de Gullegemsesteenweg. Met het oog op zijn rol als toegangspoort heeft stad Kortrijk beslist om de hoeve te verwerven. Het Armengoed krijgt op termijn een nieuwe invulling, waarbij aan de wisselwerking tussen de hoeve en het stadsgroen veel belang zal worden gehecht.

Naast het Armengoed, het Waterhoennest en de Monseigneur Delaerestraat, zal bij de verdere ontwikkeling van het stadsgroen via de Gullegemsesteenweg, de Dokter Dumortierlaan en de Beukenstraat toegang tot de groene long mogelijk zijn.



HISTORISCHE HOEVE TER HOUPPIE



VOORMALIG HUIS VAN PLAISANCE

Zone 2 is de **onbebouwde strook tussen de woonwijken in het zuiden en de bedrijvigheid in het noorden**. 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 deels geschrapt. Op vandaag wordt een groot deel van de gronden gebruikt als weiland. Langs de zuidelijke perceelsgrens met de woonwijken staan een aantal grote bomen die het perspectief richting stadsgroen Ghellinck versterken.

Langs de noordelijke zijde bevindt zich de **historische hoeve “Ter Houppie”**, met ten westen het voormalig **huis van Plaisance**, op de mote. Het geheel is beschermd als monument bij M.B. van 30.0.2004. De site wordt omringd door beeldbepalende bomen. De hoeve en het huis ontsluiten via een toegangsweg tussen de bedrijfsgebouwen naar de Oude Ieperseweg. Hierdoor liggen beide achterin en goed verborgen van het straatbeeld. Deze ontsluiting maakt het niet evident om toekomstige nieuwe invullingen te bepalen voor de historische sites.

De Zuidstraat vormt de oostelijke grens van de zone. Hier is de groenstrook op z’n smalst door de **parking van Potteau**. In de stedenbouwkundige vergunning voor deze parking is opgenomen dat het om een tijdelijke inrichting gaat, zolang de invulling van de N328 niet is gerealiseerd. Van zodra de stad overgaat tot de aanleg van de N328 zal de parking een nieuwe vastgelegde locatie krijgen.

Het **westelijke deel van zone 2** is een complexe omgeving met heel wat vragen vanuit de betrokken eigenaars. Zo wenst het bedrijf Cras bijkomende bouwmogelijkheden te krijgen, wil de aanpalende eigenaar zijn onbebouwd perceel valoriseren en vraagt het bedrijf Esca Food een bijkomende ontsluiting via de Watervten te kunnen realiseren in functie van zijn uitbreiding. Het perceel met woning en loods dat op heden via het Waterhoennest ontsluit en in milieubelastende industrie (gewestplan) is gelegen, is ook in eigendom van Esca Food. Het bedrijf wenst er op termijn eveneens uit te breiden. Door zijn ligging op de rand met stadsgroen Ghellinck, vraagt het perceel om een kwalitatieve invulling en een daarop afgestemde ontsluiting.

De vraag van de stad is om via dit RUP een toekomstperspectief te geven aan deze zone, waarbij rekening wordt gehouden met de hierboven beschreven bekommernissen.

GRB OPEN RUIMTE
BRON: AGIV, OKTOBER 2016

LEGENDE

- Stadsgroen Ghellinck
- Akkerland
- Weiland
- Buitenruimte hoeve
- Bebouwbare percelen
- Lineraire groenstructuren (bomenrij, ...)

Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.



Op tafel liggen dus een aantal vragen:

- Hoe breed wordt de reservatiestrook behouden om de dubbele doelstelling fietsas/ groenstructuur te kunnen realiseren?
- Waar en met welk profiel wordt het fietspad voorzien? En welke betekenis krijgt het groen in deze zone?
- De parkeervraag van Potteau blijft bestaan. Hoe kan dit beter worden opgelost en kan dit een permanente invulling krijgen?
- Wat is de betekenis van hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance in deze zone? En welke functie kan de instandhouding van de site garanderen?
- Hoe sluit het fietspad aan op Watervan? En wat met de omringende gronden die momenteel een paarse bestemming hebben. Hoe kunnen deze gronden worden ingevuld? Is hier nog plaats voor grote bedrijfsgebouwen? Wat met de ontsluiting van deze percelen?

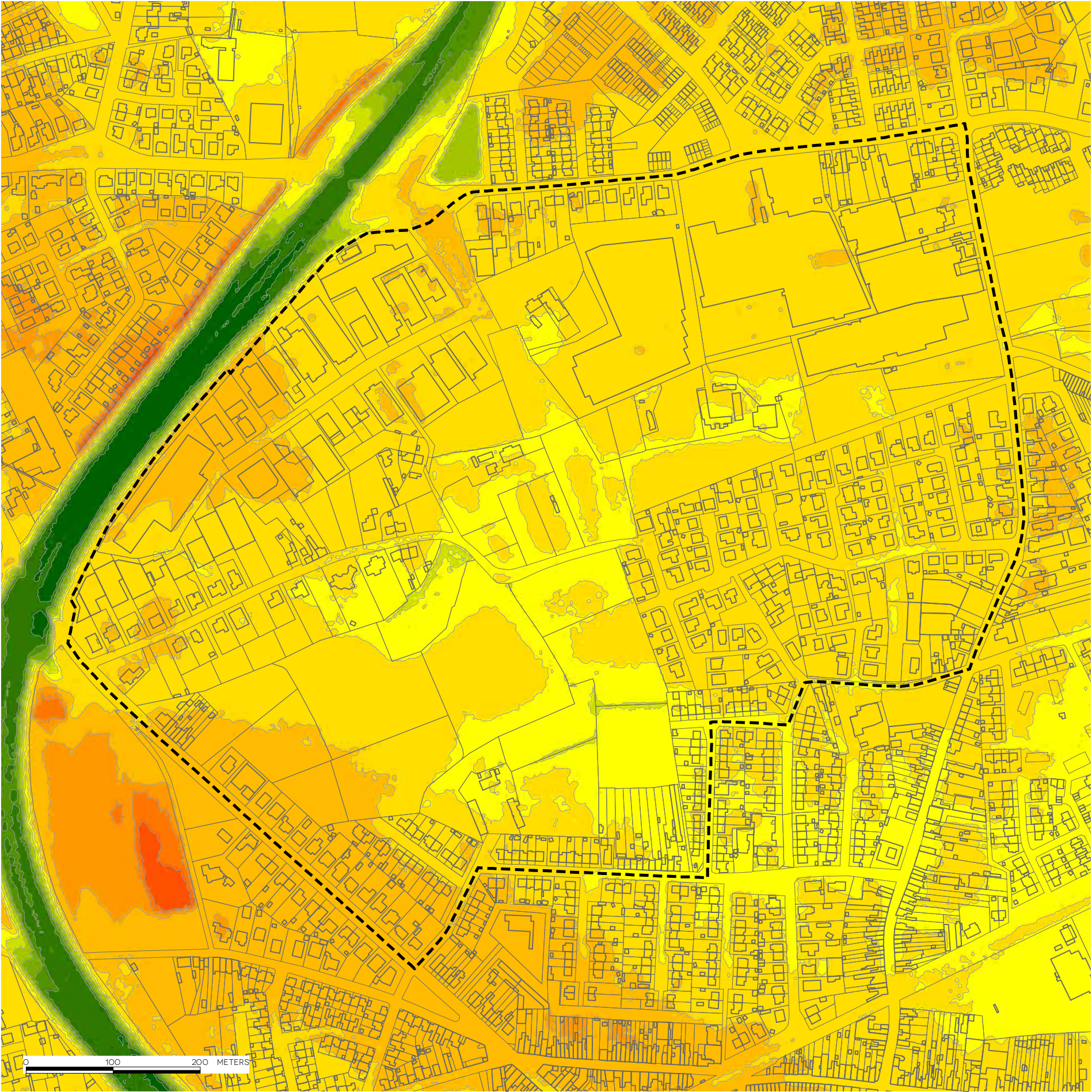
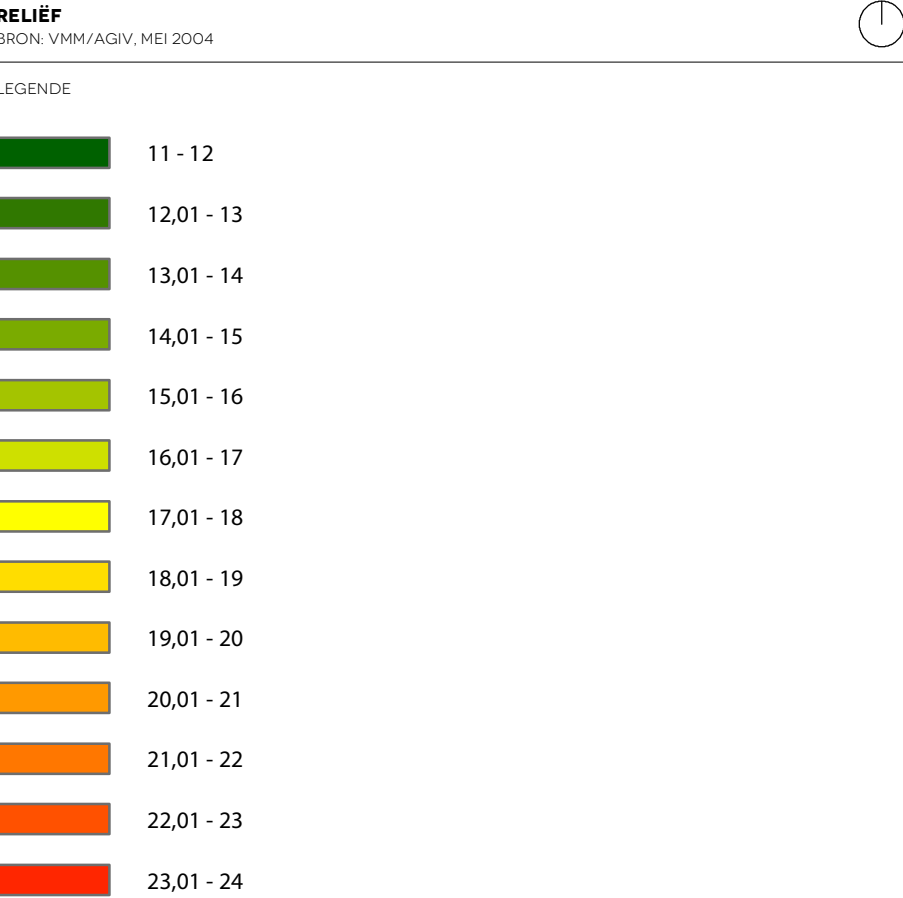


WATERHOENNEST – ZICHT OP DE RESERVATIESTROOK

2.1.4. Reliëf

Het terrein is vrij vlak. De laagst gelegen gronden bevinden zich tussen de bocht van het Waterhoennest en de Tientjesstraat. Hier is ook een afwateringsgracht gelegen.

Ten opzichte van het plangebied en de stedelijke omgeving is de Ring in een brede sleuf gelegen.





HISTORISCHE HOEVE ARMENGOED



ZICHT OP STADSGROEN GHELLINCK EN HET ARMENGOED VANUIT DE BEUKENSTRAAT



ZICHT OP STADSGROEN GHELLINCK EN HET ARMENGOED VANUIT DE GULLEGEMSESTEENWEG



ZICHT OP STADSGROEN GHELLINCK EN DE TIENTJESWIJK VANUIT HET ARMENGOED

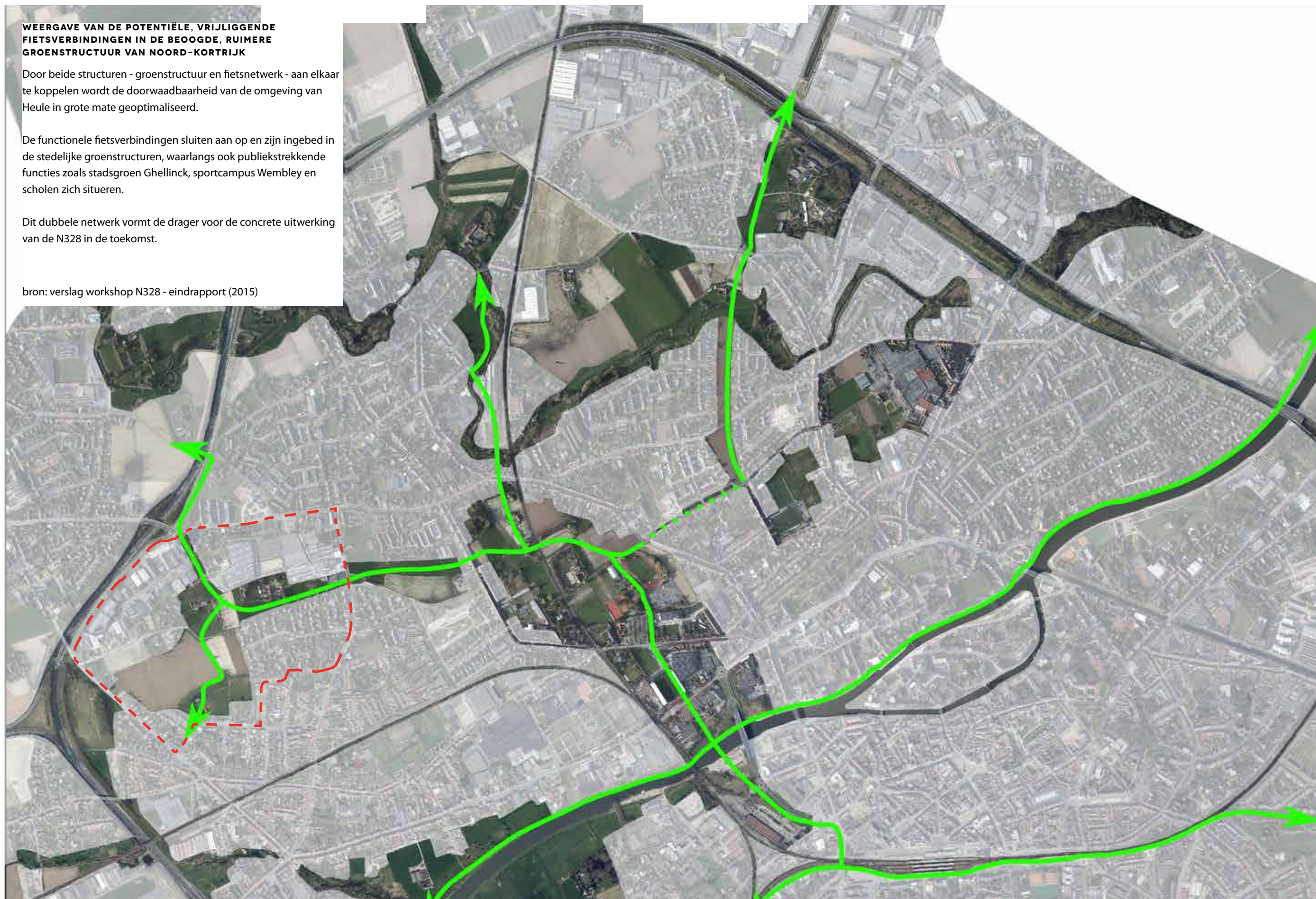
**WEERGAVE VAN DE POTENTIËLE, VRIJLIGGENDE
FIETSVERBINDINGEN IN DE BEOOGDE, RUIMERE
GROENSTRUCTUUR VAN NOORD-KORTRIJK**

Door beide structuren - groenstructuur en fietsnetwerk - aan elkaar te koppelen wordt de doorwaadbaarheid van de omgeving van Heule in grote mate geoptimaliseerd.

De functionele fietsverbindingen sluiten aan op en zijn ingebed in de stedelijke groenstructuren, waarlangs ook publiekstrekkende functies zoals stadsgroen Ghellinck, sportcampus Wembley en scholen zich situeren.

Dit dubbele netwerk vormt de drager voor de concrete uitwerking van de N328 in de toekomst.

bron: verslag workshop N328 - eindrapport (2015)



2.1.5. Ontsluiting

Het noordelijke deel van het plangebied, waar ondermeer het lokaal bedrijventerrein Watervan is gelegen, ontsluit zeer vlot naar de R8 via het op- en afrittencomplex nr. 9. De R8 werd in het RSV geselecteerd als primaire weg (categorie II). De R8 functioneert als verdeelring. Dit houdt in dat de verkeersimpact van de bedrijvigheid beperkt is en de omgeving van het plangebied weinig overlast heeft van vrachtverkeer.

In het zuiden takken de woonwijken aan op de Gullegemsesteenweg. Het is van oudsher de lokale verbindingsweg (lokale weg categorie I) naar Gullegem en staat - via de Oude leperseweg - ook in verbinding met het op- en afrittencomplex nr. 9. Deze weg geeft ontsluiting aan de aanpalende stedelijke woonomgeving.

De Oude leperseweg heeft ter hoogte van het plangebied de functie als lokale gebiedsontsluitingsweg naar de verschillende woonwijken van Heule, maar functioneert ook als een verbindingsweg voor Noord-Kortrijk naar de R8. Door de verscheidenheid aan gebruikers - fietsers, openbaar vervoer, doorgaand en plaatselijk verkeer - en het smalle profiel heeft de weg bij piekmomenten te kampen met een overbelasting, die ook tastbaar is in de Kortrijksestraat. Dit komt de verkeersveiligheid en -leefbaarheid niet ten goede. Door een alternatief voor fietsers aan te bieden, bestaande uit een vrijliggende fietsverbinding, wenst de stad hieraan tegemoet te komen. Hiervoor komt het tracé van de N328 in aanmerking.

De Zuidstraat-Heulsestraat is een lokale gebiedsontsluitingsweg, tussen Heule en Bissegem. Alle andere straten in het plangebied zijn woonstraten en worden gecategoriseerd als erftoegangswegen.

Het plangebied ontsluit goed via openbaar vervoer met verschillende buslijnen die halt houden op de Gullegemsesteenweg, de Oude leperseweg en de Zuidstraat-Heulsestraat. De meeste buslijnen verbinden het plangebied op die manier met het centrum van Kortrijk.

Voor woon-werkverkeer en woon-schoolverkeer moeten fietsers zich verplaatsen via de lokale wegen met een diversiteit aan fietsinfrastructuur. Zo wordt de Gullegemsesteenweg getypeerd door aanliggende, verhoogde fietspaden, gemarkeerde fietspaden en fietssuggestiestroken. Langs de Oude leperseweg zijn de fietspaden deels gemarkeerd en deels afwezig. Op de Heulsestraat zijn fietssuggestiestroken aangeduid die in de Zuidstraat overgaan in aanliggende verhoogde fietspaden. De stad wil de komende jaren sterk investeren in fietsen als duurzaam alternatief voor de auto. Met de beleidskeuze om een fietsroute aan te leggen op het tracé van de N328, zullen heel wat woonwijken in Heule en Bissegem (ook in het plangebied) op een veilige en vlotte manier bereikbaar worden voor de fiets. Dit RUP moet uitvoering geven aan deze keuze.

OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/AIV, MEI 2019

LEGENDE

buslijnen

haltes

belbushaltes

LEIEDAL, APRIL 2022

27

STAD KORTRIJK, RUP STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING



DE GULLEGEMSESTEENWEG



DE ZUIDSTRAAT - HEULSESTRAAT

3. JURIDISCHE TOESTAND

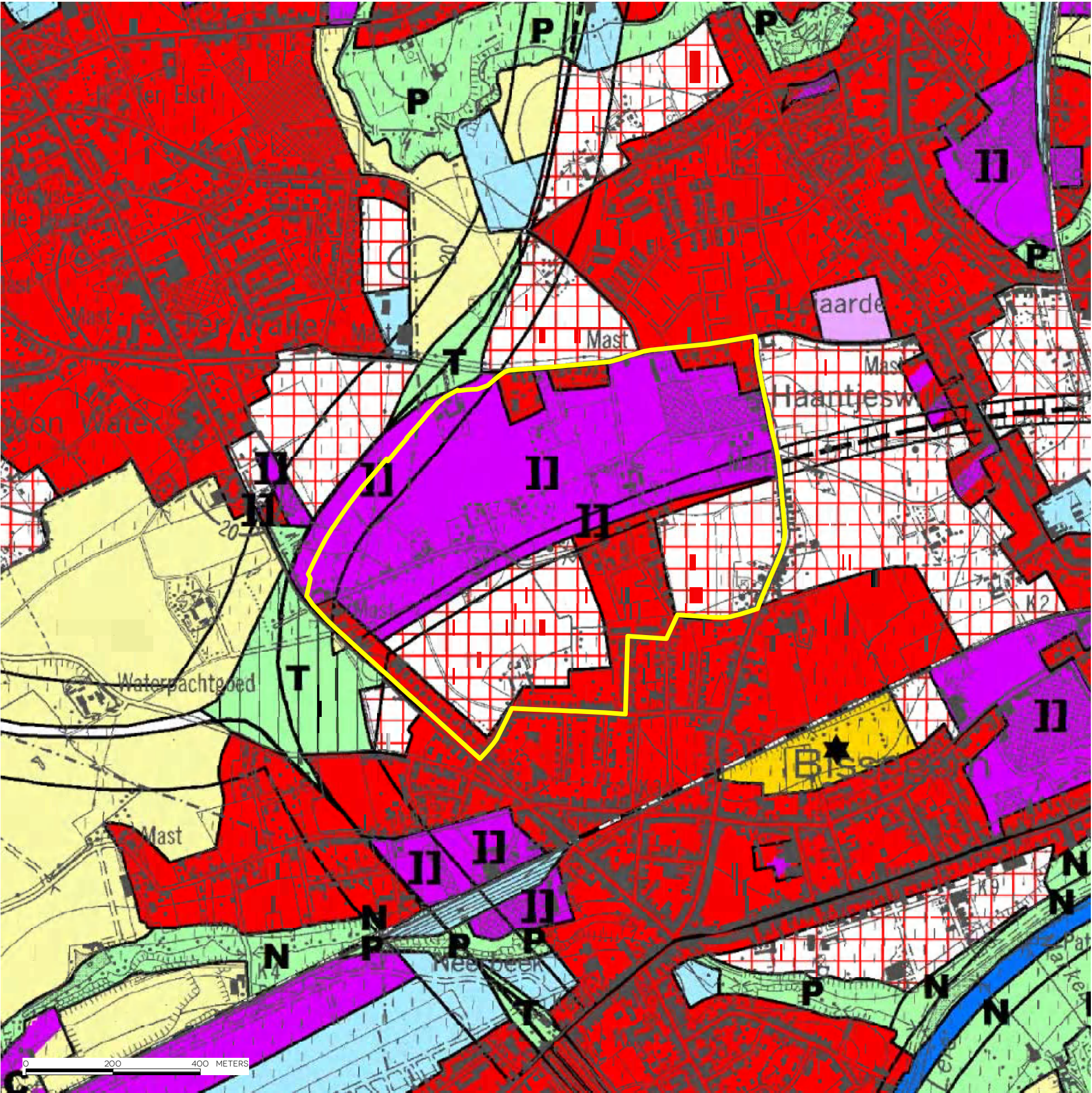
3.1. OVERZICHT

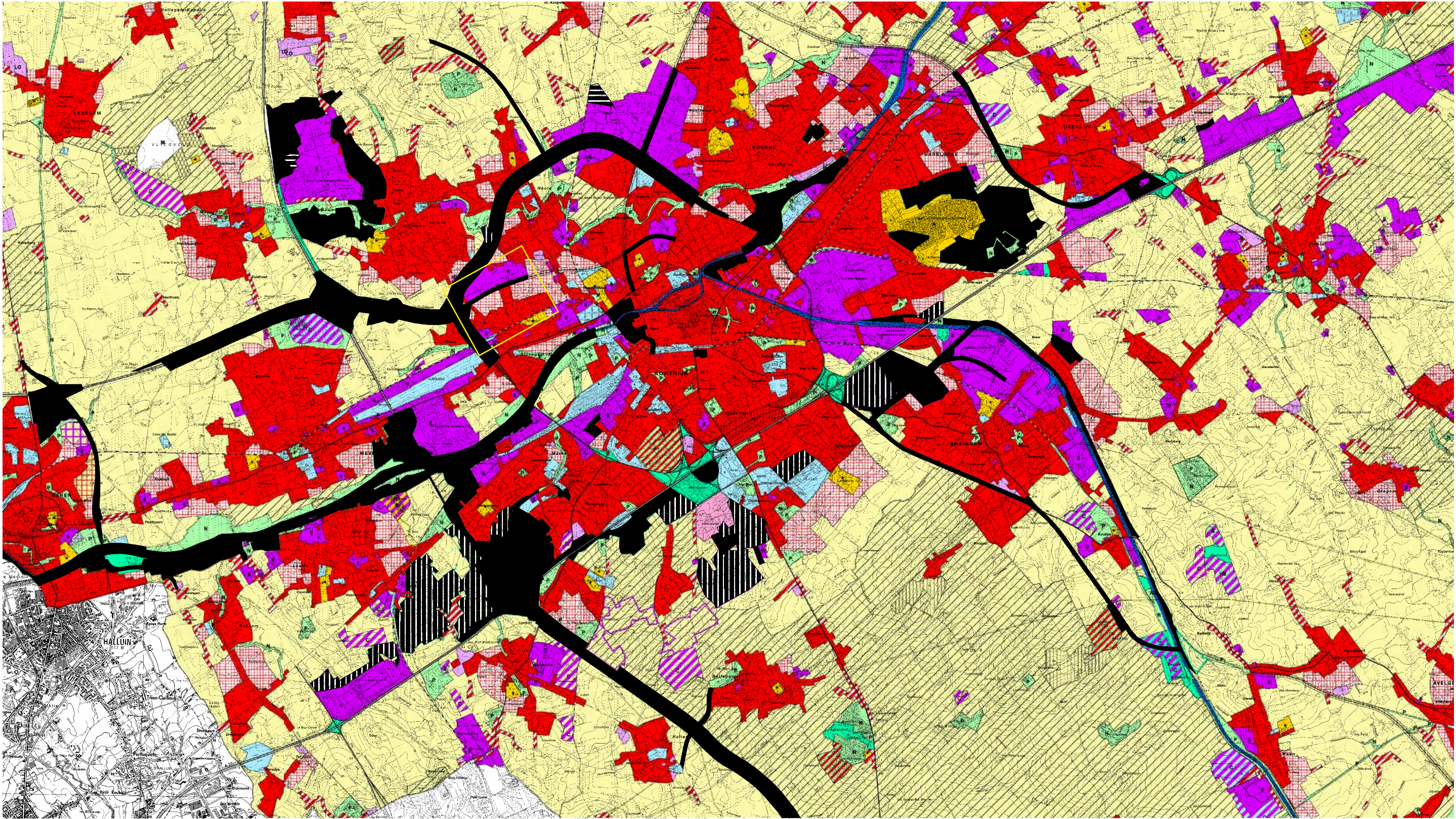
TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977) deelt het plangebied grotendeels in onder: - gebied voor milieubelastende industrie - woonuitbreidingsgebied - woongebied De twee reservatiegebieden voor de aanleg van hoofdverkeerswegen zijn met de gewestplanwijziging van BVR 10/11/1998 geschrapt, namelijk de R8 en de N328, onder meer ter hoogte van het plangebied.
BPA	In het plangebied zijn twee BPA's van toepassing: - BPA Vijf Wegen - Bissegem 002C Oorspronkelijk KB 07.05.1956, herzieningen KB 02.101968 en MB 15.01.1986 - BPA Bissegem 069, bestaande uit twee plandelen
RUP	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 .
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: - HEU 030 en HEU 030/1 - HEU 134 - BIS 001, BIS 001/1 en BIS 001/2 - BIS 014 - BIS 016 - BIS 020, BIS 020/1, BIS 020/2, BIS 020/3, BIS 020/4 en BIS 020/5 - BIS 021, BIS 021/1, BIS 021/2, BIS 021/3, BIS 021/4, BIS 021/5 en BIS 020/6 - BIS 035, BIS 035/1 en BIS 035/2 - BIS 048 - BIS 049 en BIS 049/1
Geweigerd of vervallen verkavelingen	- HEU 030/2 en HEU 03/3 (geweigerd) - HEU 134/1 (geweigerd) - HEU 098 (vervallen) - BIS 010 (vervallen) - BIS 019 (geweigerd)
Milieuvergunningen	In het plangebied: - Oude leperseweg 139, werkplaats wasmachines en metaalconstructie - Oude leperseweg 143, landbouw - Zuidstraat 24-34, schrijnwerk labo - Watervten 1, houtopslag - Watervten 1B, parkeerplaats autovoertuigen

TYPE PLAN	REFERENTIE
	- Watervten 2, garagewerkplaats - Watervten 3, drukkerij - Watervten 4, schrijnwerkerij - Watervten 5, stallen van wagens - Watervten 6, schrijnwerkerij - Watervten 7, voeding chocolade - Watervten 8, drukkerij - Watervten 9, transportbedrijf - Watervten 10, schrijnwerkerij - Watervten 12, houtbewerkingsmachines - Watervten 13, metaalconstructie - Watervten 13, electromotoren - Watervten 14, schrijnwerkerij - Watervten 15, schrijnwerkerij - Watervten 16, houtbewerking - Watervten 17, verven en wegmarkeringen - Watervten 22, vervaardigen matrijzen en kooien - Waterhoennest 76, dierencrematorium - Waterhoennest 78, houtbewerkingsbedrijf - Waterhoennest 80, standaardgarage motorenbedrijf - Heulsestraat 187, metaalconstructie
Bouwkundig erfgoed	In het plangebied bevindt zich één vastgesteld object (d.d. 14/09/2009): Hoeve Vanneste langs de Zuidstraat. De hoeve werd in de periode van 1971 tot 2011 afgebroken, om de uitbreiding van het bedrijf Potteau mogelijk te maken.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	- Hoeve Armengoed: het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en restant van de omwalling zijn beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004 - Historische hoeve z.g. “Ter Houppie”, met ten westen voormalig huis van Plaisance, op de mote. Het geheel is beschermd als monument bij M.B. van 30.0.2004
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbbaarheids-gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	- Het plangebied grenst aan de R8, die hier is geslecteerd als primaire weg I - Op het plangebied werden de reservatiestroken voor de R8 en de N328 geschrapt via de gewestplanwijziging van BVR 10/11/1998

TYPE PLAN	REFERENTIE
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 5 buurtwegen. - Chemin nr. 3 volgt het tracé van de Heulsestraat (bestaand) - Chemin nr. 5 volgt het tracé van de Oude leperseweg (bestaand) - Chemin nr. 5 bis volgt het tracé van de Zuidstraat (bestaand) - Chemin nr. 7 en sentier nr. 12 bestaan nog deels als het Waterhoennest (gewijzigd) - Sentier nr. 11 die passeerde langs het Armengoed is voor het merendeel verdwenen (afgeschaft). Een klein deel volgt nog het tracé van Monseigneur Delaerestraat.
Waterlopen (categorisering)	Er zijn geen gecategoriseerde beken aanwezig in het plangebied. De Schoonwaterbeek is een niet-gecategoriseerde beek (afwateringsgracht) die deels overwelfd is.
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Niet van toepassing
VEN-gebied, IVON-gebied	Het stadsgroen Ghellinck (volgens ASK deelplan nr. 9 Bergelen Domein) is aangeduid als natuurverwevingsgebied.
Vogelrichtlijngebied	Volgens de Biologische waarderingskaart (2010) liggen
Habitatrichtlijngebied	een aantal onbebouwde percelen in complex minder waardevolle en waardevolle elementen. Eén weiland (naast hoeve Ter Houppie) ligt in complex minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen.
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De stad hanteert een aangepaste, strengere verordening hemelwater. Dit is opgenomen in de algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Gemeentelijke verordeningen	Agemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.

3.2. GEWESTPLAN





Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1978 en 1993 op schaal 1/10000 door het NGI (OC-GIS Vlaanderen)
© Fragment uit de topografische kaart met toelating A1913 van het NGI

**DE GEWESTPLANWIJZIGING VAN 1998 SCHRAPTE DE R8 EN OOK GEDEELTELIJK DE
RESERVATIESTROOK VOOR DE AANLEG VAN DE N328, ZO OOK DE STROOK TUSSEN DE
ZUIDSTRAAT EN DE R8/A19.**

BRON KAART: GRUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK
KAART 1.3. GEWESTPLAN MET AANDUIDING WIJZIGINGEN

Legende :

Gewestplan nr.6 Roeselare - Tielt K.B. 17.12.1979
Gewestplan nr.7 Kortrijk K.B. 04.11.1977

■■■■ Gewestplanwijziging : BVR 06.07.2001 - Bedrijventerrein
■■■■ Gewestplanwijziging : BVR 10.11.1998 - algemeenmeen
■■■■ Gewestplanwijziging : BVR 06.07.2001 - Bedrijventerrein

Schaal - 1/60000



3.3. BPA'S EN RUP'S

Het volledig plangebied is gelegen in het Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Stadsgroen Ghellinck is bestemd via deelplan 9 - Domein Bergelen.

In het noorden van het plangebied is BPA Bissegem 069 van toepassing. Dit BPA bestaat uit twee plandelen.

Op het zuidelijke deel van het plangebied is deels het BPA 002C 'Vijf Wegen' en deels het deelpan 7.f 'Stedelijk woongebied Haantjeshoek' van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' van kracht.

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, MAAND JAAR - GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

Gemeentelijke RUP's - in opmaak

Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld

Provinciale RUP's - contouren

Provinciale RUP's - deelgebieden

Gewestelijke RUP's - contouren

Gewestelijke RUP's - deelgebieden

BPA's

The map displays the urban layout of Kortrijk, Belgium, with various planning zones and BPA's (Buitenplan Afbakening) highlighted. Key features include:

- Regionaal stedelijk gebied Kortrijk:** Indicated by a yellow dashed line.
- Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk:** Indicated by a yellow solid line.
- Domein Bergelen:** A central area outlined in yellow.
- Haantjeshoek:** A residential area in the northeast outlined in yellow.
- Peperstraat:** A street area in the northeast outlined in yellow.
- Weg 21.1:** A street area in the northwest outlined in orange.
- Kor 19.2:** A street area in the center outlined in orange.
- BPA's:** Various BPA's are labeled, including GUL008-1d, HEU010a, BIS069, BIS064, and BIS002c.
- Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium:** A specific area in the center outlined in red.

A scale bar at the bottom indicates distances up to 200 meters.

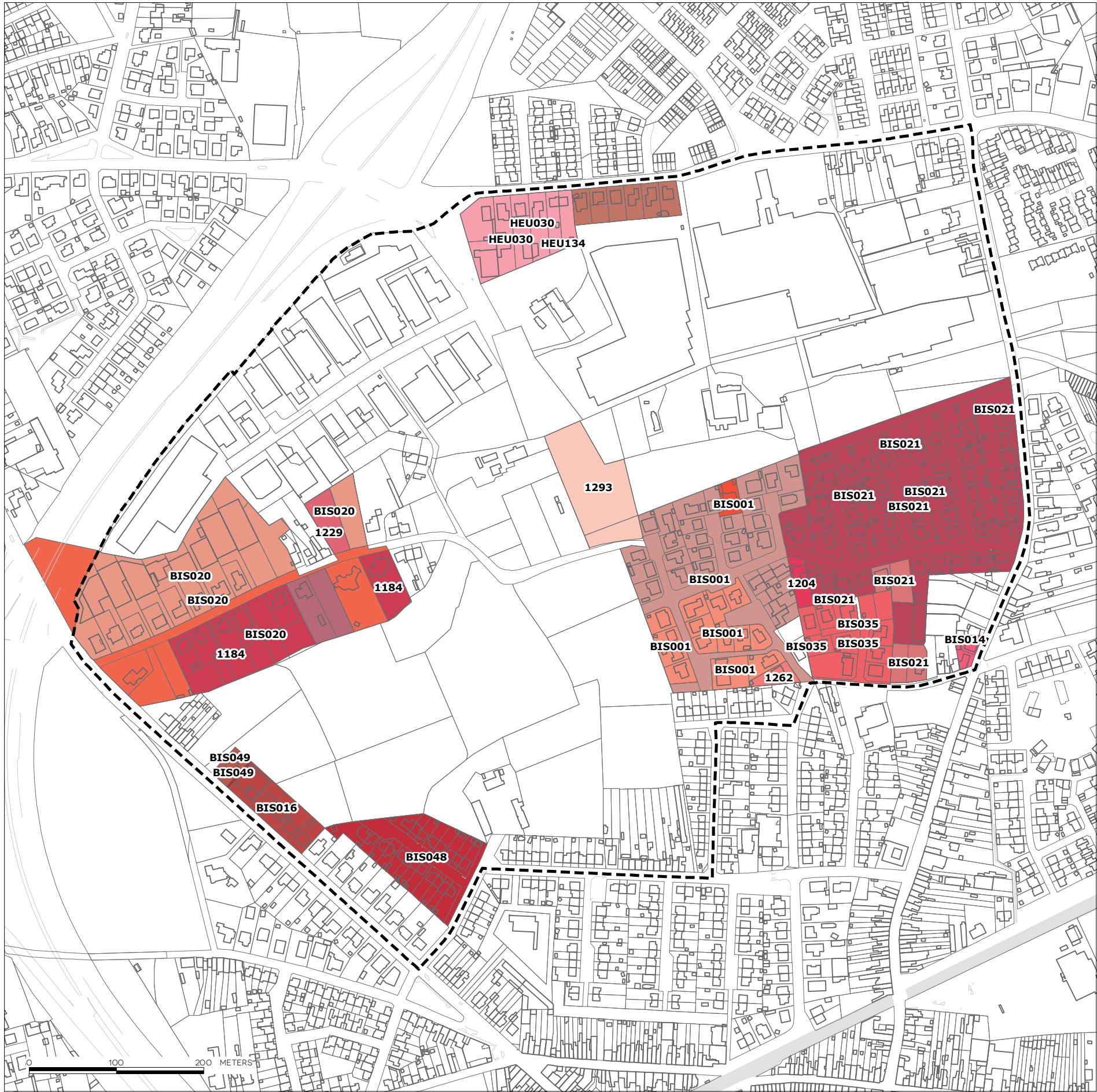
32 STAD KORTRIJK, RUP STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING

3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

VERKAVELINGEN
BRON: STAD KORTRIJK, MAART 2021

LEGENDE

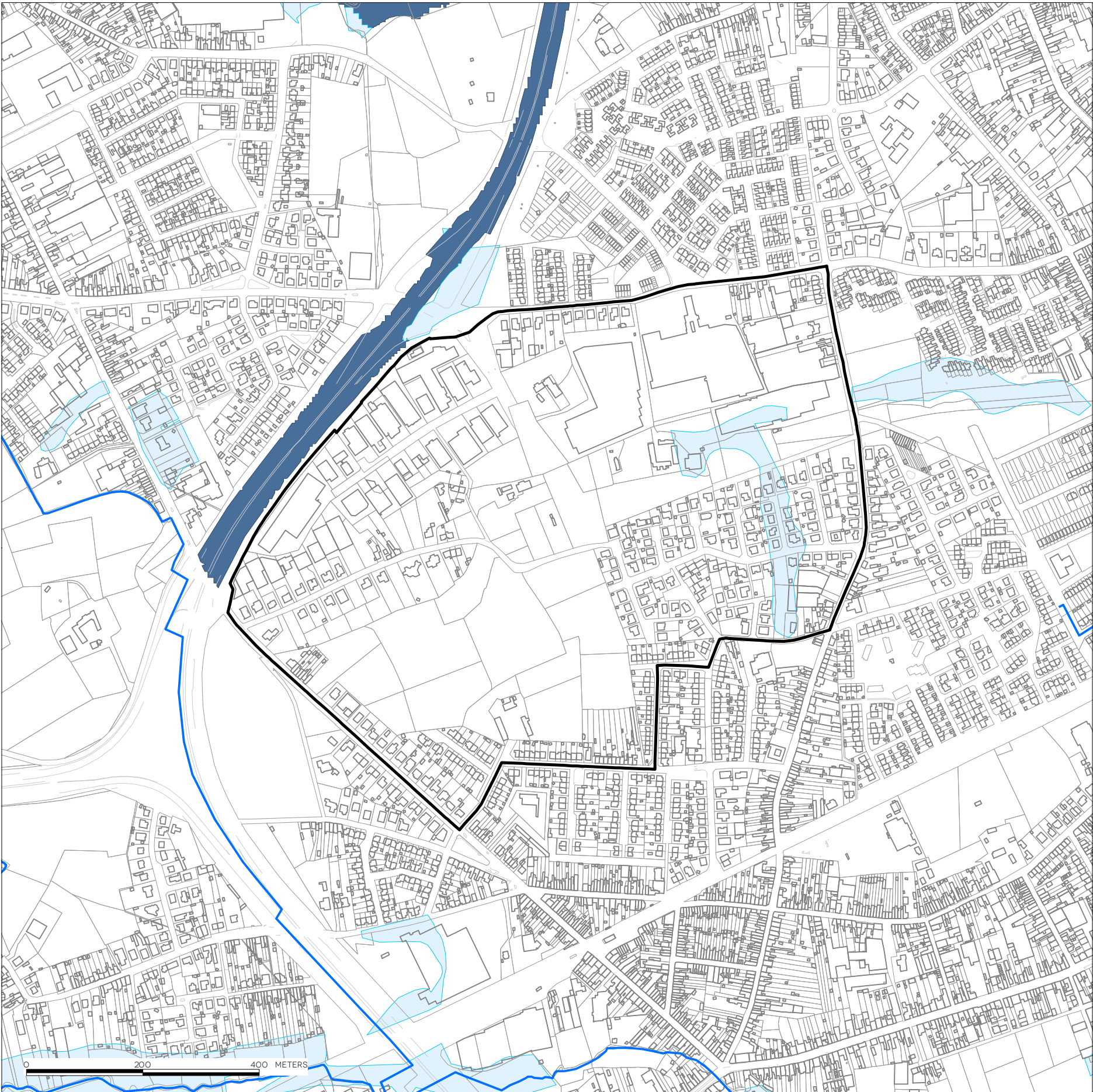
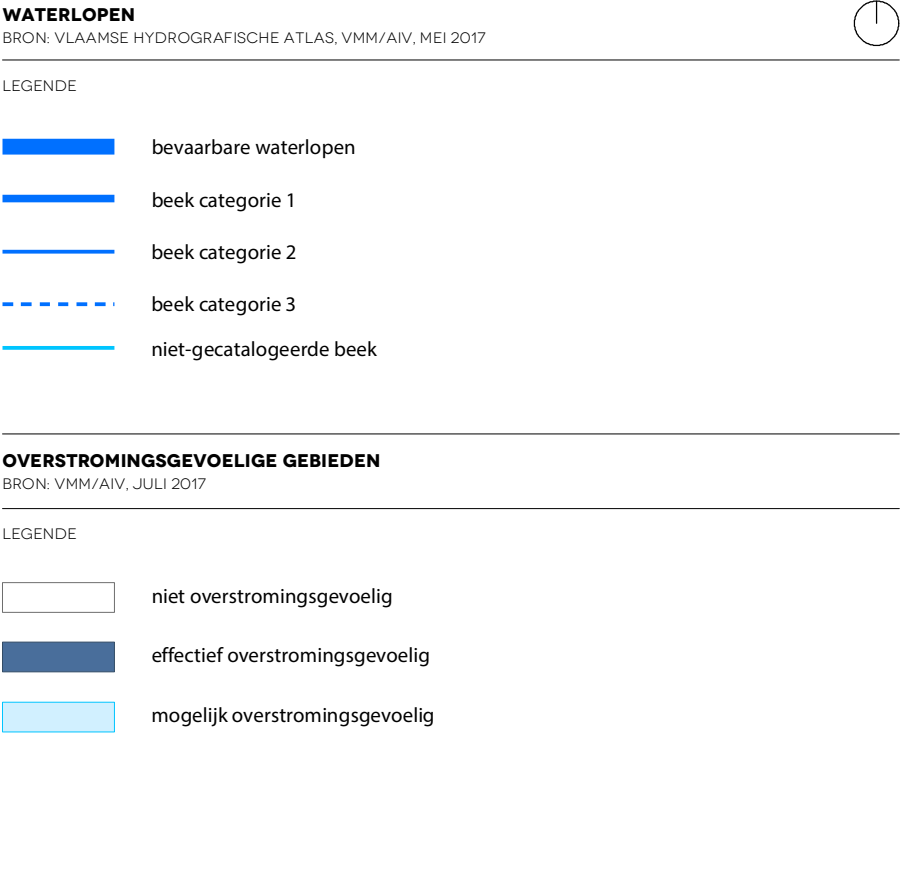
 geldige verkavelingen



3.5. WATERTOETS

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd in de Ministerraad van 14 juli 2017: besluit actualisering van de risicozones voor overstromingen) is het plangebied van het RUP grotendeels gelegen in niet overstromingsgevoelig gebied. Slechts een beperkt deel is gelegen in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Delen ervan zijn tot op heden niet bebouwd. Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.



BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

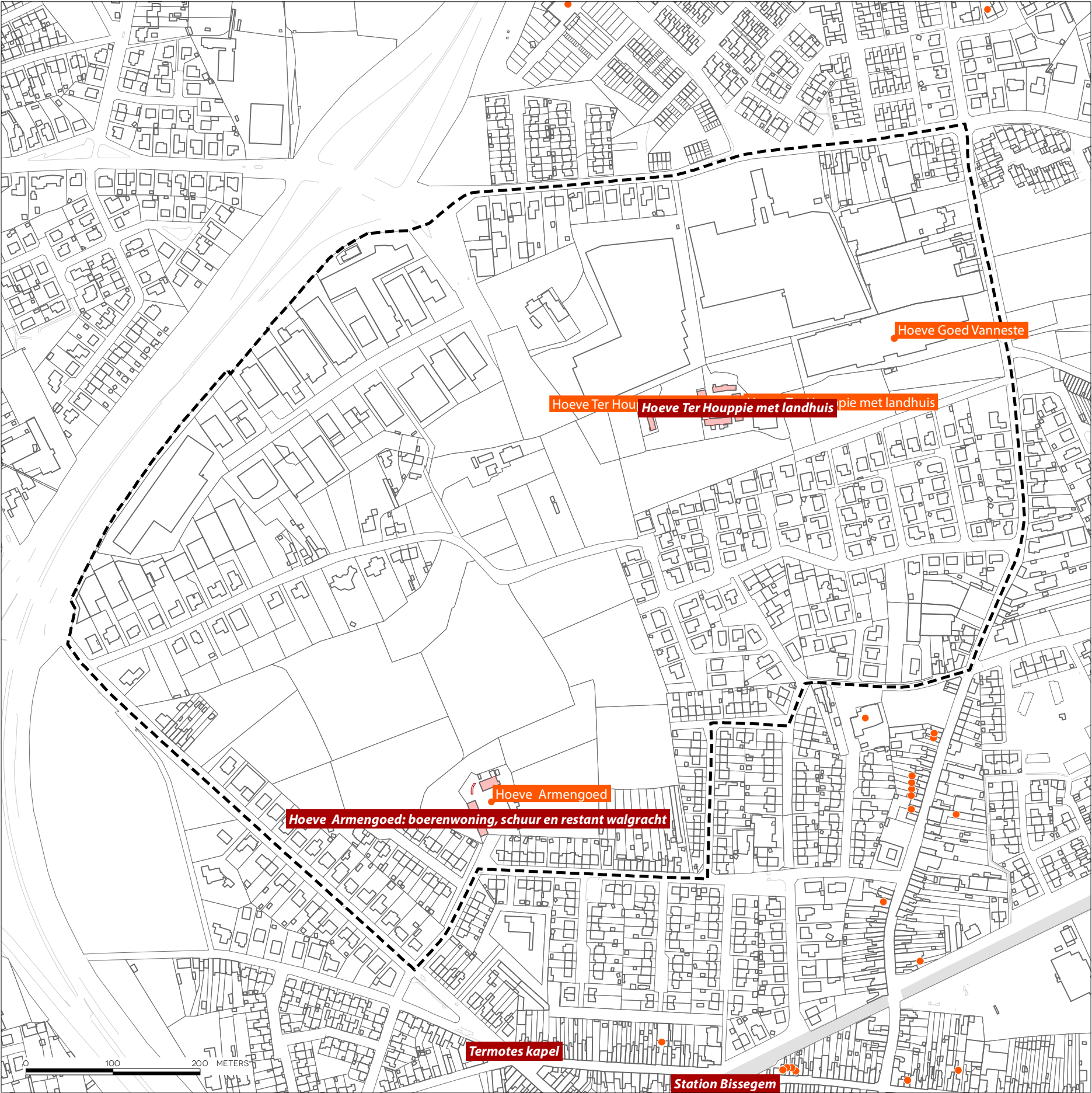
- vastgestelde relict
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



3.6. BOUWKUNDIG ERFGOED

3.6.1. Inventaris

Binnen het plangebied van het RUP liggen twee beschermde erfgoedsites:

HOEVE ARMENGOED, GELEGEN TIENTJESSTRAAT 60, BISSEGEM (KORTRIJK)
beschermd als monument sinds 30 april 2004 voor de onderdelen:
boerenwoning, schuur en restant walgracht

Historische hoeve zogenaamd “Armengoed” of “Hospitaalgoed”. Woonhuis, dwarsschuur met wagenhuis en restant van de omwalling beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004. De hoeve is ontstaan in het midden van de 17de eeuw, de eerste vermelding dateert van 1644. Ze behoorde tot de eigendom van het O.-L.-Vrouwehospitaal of armenhospitaal te Kortrijk. Vermoedelijk werd de hoeve toen bewoond door geestelijken.

De gebouwen waren vroeger omgeven door een dubbele omwalling, het woonhuis of opperhof was eveneens omwald en was met een bruggetje verbonden met het neerhof. De omwalling dateert uit het midden van de 17de eeuw. Een register van het O.-L.-Vrouwehospitaal van Kortrijk van 8 juli 1752 vermeldt de hoeve als “de behuysde hofstede met de mote alwaer het woonhuys op staet, groot begrepen de wallen rond omme acht hondert vijent’ negentigh cleene roen, wesende eene hapte partije palende oost selfs twee volgende partijen weede suyt selfs lant hier naer nr. 12 west noch selfs lant nr. 10 ende noort selfs weede nr. 8”. Op de bijhorende kaart zien we de dubbel omwalde hoeve, m.n. het omwalde woonhuis en het neerhof met naast de dubbele dwarsschuur en de stal nog drie kleinere gebouwen die volgens het kadasteronderzoek gesloopt werden in 1931. De hoeve is vermoedelijk weergegeven op de Ferrariskaart (1770-1778), als een hoeve met losstaande bestanddelen, in open U-vorm opgesteld. Op de Atlas der Buurtwegen (ca. 1843), voorgesteld als een dubbel omwalde hoeve. In 1840-1883 verdwijnt een gedeelte van de buitenwal. Het bruggetje naar het woonhuis wordt gesloopt in 1942-1943. Kadastraal onderzoek toont aan dat het resterende deel van de omwalling deels verdween in 1965 en deels in 2000.

Thans hoeve met open U-vorm. Drie vleugels opgesteld rond een deels verhard, deels onverhard binnenerf met ten noorden het woonhuis met achtergelegen bakhuisje, ten oosten de stal en ten westen de schuur.



Boerenhuis. Het boerenhuis dateert naar verluidt van 1642. Het was vroeger volledig omwald, een restant hiervan is nog zichtbaar aan de linkerkzijde van het woonhuis. De motestructuur is bewaard, het woonhuis is nog steeds hoger gelegen dan de schuur en de stal. Woonhuis van rode verankerde baksteen van negen traveeën en één bouwlaag op een gecementeerde plint. Pannen zadeldak met slanke dakruiter ter hoogte van de deuropening. Rechthoekige muuropeningen met 19de-eeuwse houten T-ramen. Houten luikjes, groen- en witgeschilderd met ruitvormig motief. Rechthoekige, reeds vernieuwde houten deur met gedeeld bovenlicht. Achtergevel met deels gewijzigde muuropeningen en vernieuwd schrijnwerk.

Interieur. Kelder met tongewelf en bakstenen trap, vloer van rode aardewerken tegels. Het woonhuis heeft vijf voutekamers, enkel daar zijn de originele vloeren van rode aardewerken tegels bewaard, tevens twee bewaarde deuren met gedeeld boogvormig bovenlicht. Zolder met intact gebinte, vijf spanten met pen- en gatverbindingen en voorzien van telmerken.

Dubbele dwarsschuur, vermoedelijk uit het midden van de 19de eeuw. Het spant wordt vernieuwd na de brand van 1918. Rode verankerde baksteenbouw van één bouwlaag onder pannen zadeldak. Twee typische rondbogige poorten voorzien van waterlijstjes en twee rechthoekige schuifpoorten met daarboven een laaddeur, uitlopend in dakkapel. Aan de linkerkzijde, aangebouwd wagenhuis. Lager volume onder lessenaarsdak. Uit twee delen bestaande stalvleugel van rode baksteen onder pannen zadeldak. Rechthoekige muuropeningen en twee laaddeuren uitlopend in dakkapelletjes. Het linkergedeelte met asemgaten in de zijgevel is vermoedelijk 19de-eeuws. Achter het woonhuis, bakstenen bakhuisje en bergplaats.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict> ID 60680



IN OVERLEG MET AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED WERD OVEREENGEKOMEN DAT HET NIET BESCHERMDE DEEL (STALLING – ZIE FOTO HIERONDER) MAG WORDEN AFGEBROKEN OM VERVOLGENS EEN GELIJKAARDIG VOLUME TE HERBOUWEN (BEHOUD VAN U-VORMIG GEBOUWENCOMPLEX). DAARNAAST MAG DE STALLING NOORDWAARTS WORDEN VERPLAATST, I.F.V. DE FIETSVERBINDING (VOORSTEL INRICHTINGSPLAN OMGEVING)



HOEVE TER HOUPPIE MET LANDHUIS, OUDE IEPERSEWEG 143, HEULE (KORTRIJK)
beschermd als monument sinds 30 april 2004

Historische hoeve z.g. “Ter Houppie”, met ten westen voormalig huis van Plaisance, op de mote. De hoeve wordt voor het eerst vermeld in het leenen renteboek van 1571. De hoeve was een deel van twee bunders leen, gehouden van de heerlijkheid Caverinus in Gullegem. De landerijen van de hoeve hingen af van verschillende heerlijkheden: het Namense, Goemaers, Dappaers en Ten Houtte.

In het laatste kwart van de 18de eeuw wordt een lusthuis gebouwd op de mote door Carolus Augustinus Denys. Het volume wordt nog niet aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778), maar wel op een kaart uit 1786 en wordt omschreven als “behuysde ende bewalde mote bebouwd met een huis van Plaisance”.

Aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778) als omwalde hoeve met losse bestanddelen bereikbaar via een lange noordelijke dreef. De Atlas der Buurtwegen (1843) toont een vierkante omwalling rond het landhuis en een eerder cirkelvormige omwalling rond de hoeve. De hoeve bestaat uit een L-vormig volume vermoedelijk stal en schuur en een rechthoekig volume met centrale uitbouw, vermoedelijk het woonhuis. Ook de lange noordelijke dreef wordt weergegeven. Het huis van Plaisance was enkel bereikbaar via een brug.

Een lange noordelijke erfoprit vertrekkende van de Oude Ieperseweg geeft toegang tot het erf. De erfoprit wordt gemarkeerd door bakstenen pijlers en hek.

Ten noorden van de stallingen resten van de voormalige omwalling, die in 1941 gedempt werd. Ten noordwesten, boomgaard.

Losse, lage bakstenen bestanddelen, gegroepeerd rondom erf, met ten westen boerenhuis van 1903. Ten noorden en zuiden stallingen van 1860 cf. datumsteen zijpuntgevel en ten oosten dubbele dwarsschuur.

Gaaf bewaarde volumes getypeerd door het groen- en witgeschilderde schrijnwerk en fraai uitgewerkte windborden.

Boerenhuis: Verankerde baksteenbouw van zes traveeën + één staltravee en één bouwlaag onder pannen zadeldak. Lijstgevel geritmeerd door getoogde vensters met behouden schrijnwerk cf. de schuiframes met roede-verdeling en de luiken. Rechthoekige deur met gedeeld bovenlicht. Erboven verweerde natuurstenen gevelsteen naar verluidt voorheen met datum 1636. Rechter zijpuntgevel met datumsteen 1903. Gelijkaardige achtergevel. Vensters met diefijzers. Vrij gaaf bewaard interieur.

Ten noorden van het erf stalvleugel met rechts voormalig hoenderhok en varkensstal nu ingericht als koeienstal en rechts gaaf bewaard bakhuisje.

Ten oosten dubbele dwarsschuur met geïncorporeerd wagenhuis. Thans is de schuur ingericht als varkensstal.

Huis van Plaisance. 18de-eeuws buitenverblijf gelegen ten oosten van de hoeve. Verankerde baksteenbouw van vijf traveeën en één bouwlaag onder pannen zadeldak. Links en rechts lagere, vermoedelijk latere, uitbouw.

Witgekalkte lijstgevel op gepikte plint. Licht getoogde muuropeningen. Ramen met grote roede-verdeling. Eenvoudige luiken. Rechthoekige deur met gedeeld bovenlicht.

Gesloten achtergevel enkel doorbroken door deur. Interieur. Eenvoudige interieuraankleding. Behouden balkroostering bestaande uit moer- en kinderbalken.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/dibe/relict> ID 60779

HOEVE GOED VANNESTE, GELEGEN ZUIDSTRAAT 34, HEULE (KORTRIJK)

De derde hoeve, **GOED VANNESTE**, werd als bouwkundig erfgoed vastgesteld sinds 5 oktober 2009. Tijdens W.O. I werden schuur en woonhuis vernield. Het boerenhuis werd pas in 1925 heropgebouwd op een andere plaats. De erfgoedwaarde van het Goed was hierdoor veel beperkter dan de twee andere hoeves. De hoeve was reeds lange tijd niet meer in gebruik. Ook de belevingswaarde was afwezig, gezien de site reeds was ingelijfd bij het bedrijf Potteau. De onderliggende gewestplanbestemming was immers milieubelastend industriegebied. Met de uitbreiding van het bedrijf Potteau is daarom in 2004 de vergunning verleend voor de afbraak van de hoeve.

3.6.2. Conclusie

Gezien het beschermingsstatuut van Armengoed en Ter Houppie met Huis van Plaisance, staat het behoud van de sites buiten kijf.

Naast de zonevremde basisrechten, biedt de bescherming de mogelijkheid om een ruimere invulling te geven aan deze zonevremde inrichtingen. Dit mag wanneer de voortzetting van de vroegere functie niet haalbaar is of niet garandeert dat het gebouw zal blijven bestaan. De nieuwe functie moet de erfgoedwaarde ongeschonden laten of verhogen: het gebouw wordt dus ‘in ere hersteld.’

Er zijn een aantal voorwaarden verbonden aan deze functiewijziging:

- Het gebouw moet bestaan (dus geen nieuwbouw)
- Het is niet verkrot
- Het is hoofdzakelijk vergund
- Het is niet gelegen in een ruimtelijk kwetsbaar gebied of recreatiegebied

Uiteraard moet het gebouw bouwfysisch geschikt zijn voor de nieuwe functie. Dat wil zeggen dat de indeling maar beperkt gewijzigd mag worden.



3.7. BUURTWEGEN

- Doorheen het plangebied lopen 5 buurtwegen.
- Chemin nr. 3 volgt het tracé van de Heulsestraat
 - Chemin nr. 5 volgt het tracé van de Oude Ieperseweg
 - Chemin nr. 5bis volgt het tracé van de Zuidstraat
 - Chemin nr. 7 en sentier nr. 12 bestaan nog deels als het Waterhoennest
 - Sentier nr. 11 die passeerde langs het Armengoed is voor het merendeel verdwenen.

Chemins nr. 5 en nr. 5bis, Chemin nr. 7/sentier nr. 12 en sentier hier genaamd Armengoed zijn reeds gewijzigd.

De meeste wegen zijn ofwel opgenomen in de huidige wegenstructuur van het plangebied of zijn gewijzigd.



ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, NOVEMBER 2019

LEGENDE

— wijzigingen

3.8. VEN-GEBIED, IVON-GEBIED

VEN-GEBIED

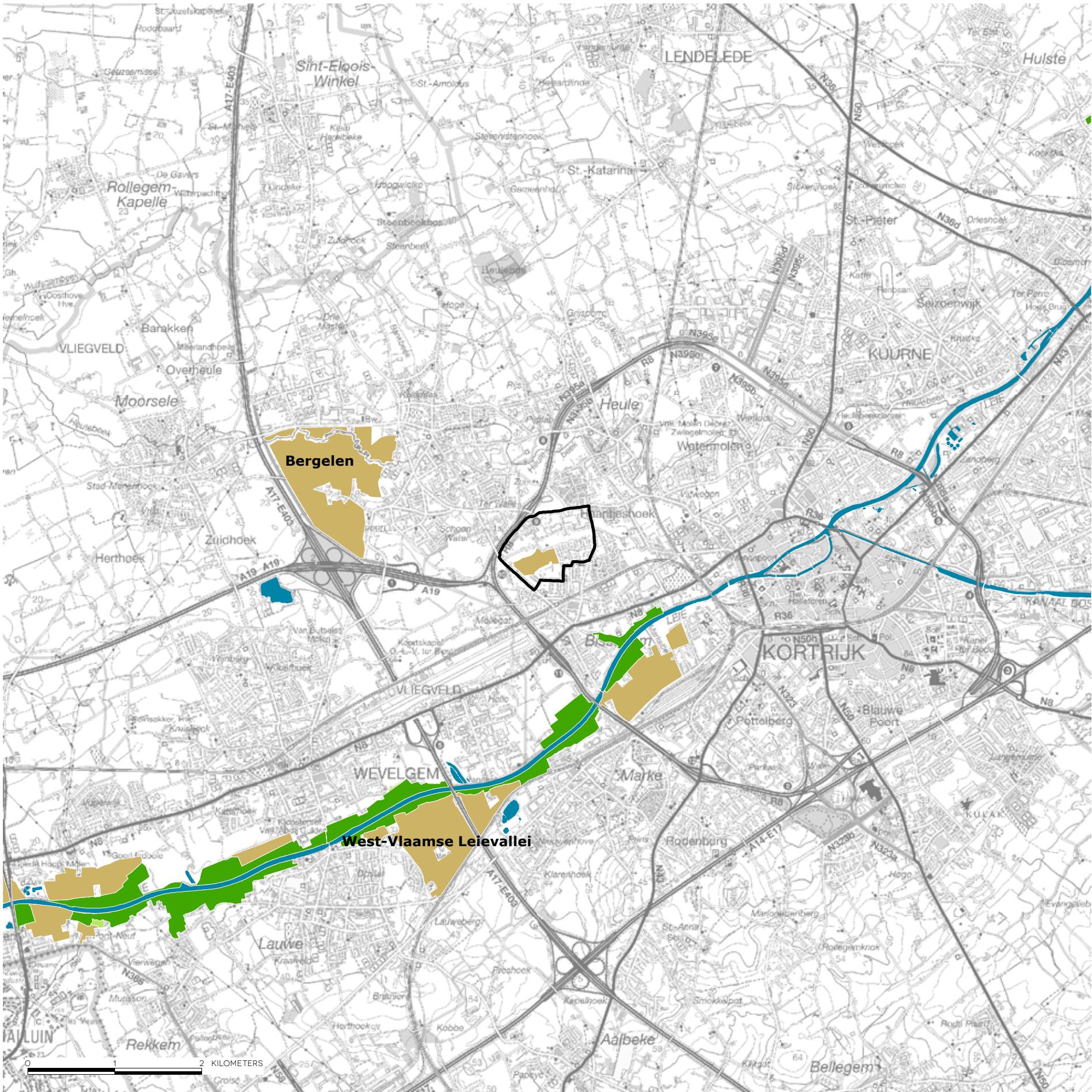
BRON: ANB/AGIV, JUNI 2016

LEGENDE

VEN: grote eenheid natuur

VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling

IVON: natuurverwevingsgebied



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld op 23 september 1997, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat Kortrijk een belangrijke positie inneemt in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. 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 woongelegenheden, 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

Volgende structuurbepalende elementen werden geselecteerd in de omgeving van het plangebied:

- Hoofdspoorwegennet voor personenvervoer: Oostende-Brugge-Kortrijk-Rijsel
- Hoofdwegennet, primaire weg I: R8

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED KORTRIJK

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld.

Het plangebied van voorliggend RUP ligt binnen de afbakeningsslijn van het regionaal stedelijk gebied.

De realisatie van stadsgroen Ghellinck wordt mogelijk gemaakt door de bestemming 'randstedelijk groengebied' binnen het deelplan nr. 9 Domein Bergelen.

De woonwijk ten oosten van het groengebied is gelegen binnen het deelplan nr. 7.f Stedelijk woongebied Haantjeshoek.

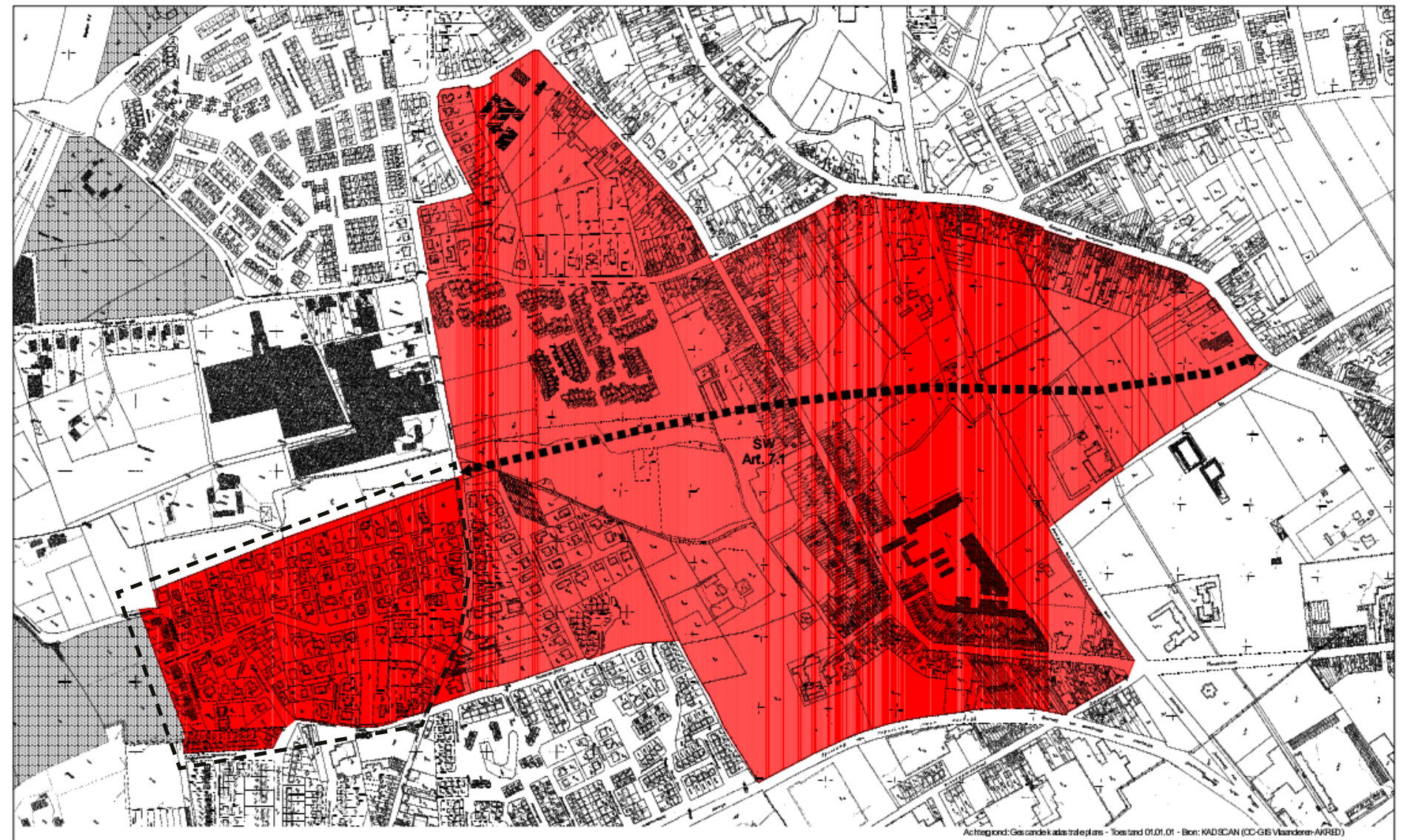
4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- Bij het stedelijk wonen extra aandacht naar de inrichting van het openbaar domein
- Het maximaal benutten van de mogelijkheden voor bovenlokale fietsverplaatsingen
- Aandacht voor groen in de stad, omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten
- Het vrijwaren van de groene longen in de Leieband

UITTREKSEL UIT HET GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk PLAN 7.f Stedelijk woongebied Haantjeshoek Bijlage I Verordend Grafisch Plan 7.f	Plancode: 2-12.0000.0001 definitieve vaststelling
Schaal: 1/10000 0 100 200 Meters	 Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting en Monumenten en Landschappen Afdeling Ruimtelijke Planning



Art. 3c.3. stedelijk woongebied

§1 Het gebied is bestemd voor wonen, openbare groene en verharde ruimten en aan het wonen verwante voorzieningen. Onder aan het wonen verwante voorzieningen worden verstaan: handel, horeca, bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, kantoren en diensten, openbare groene en verharde ruimten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen.

§2 Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van de bestemming zijn toegelaten voor zover ze wat schaal en ruimtelijke impact betreft verenigbaar zijn met de omgeving. Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan :

- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies;
- de invloed op de omgeving wat betreft het aantal te verwachten gebruikers, bewoners of bezoekers;
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersleefbaarheid;
- de relatie met de in de omgeving van het woongebied vastgelegde bestemmingen.

UITTREKSEL UIT HET GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK

RG

Art. 9.1 randstedelijk groengebied

§1 Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied. Hoofdfuncties zijn natuur en recreatie.
De volgende bepalingen gelden:

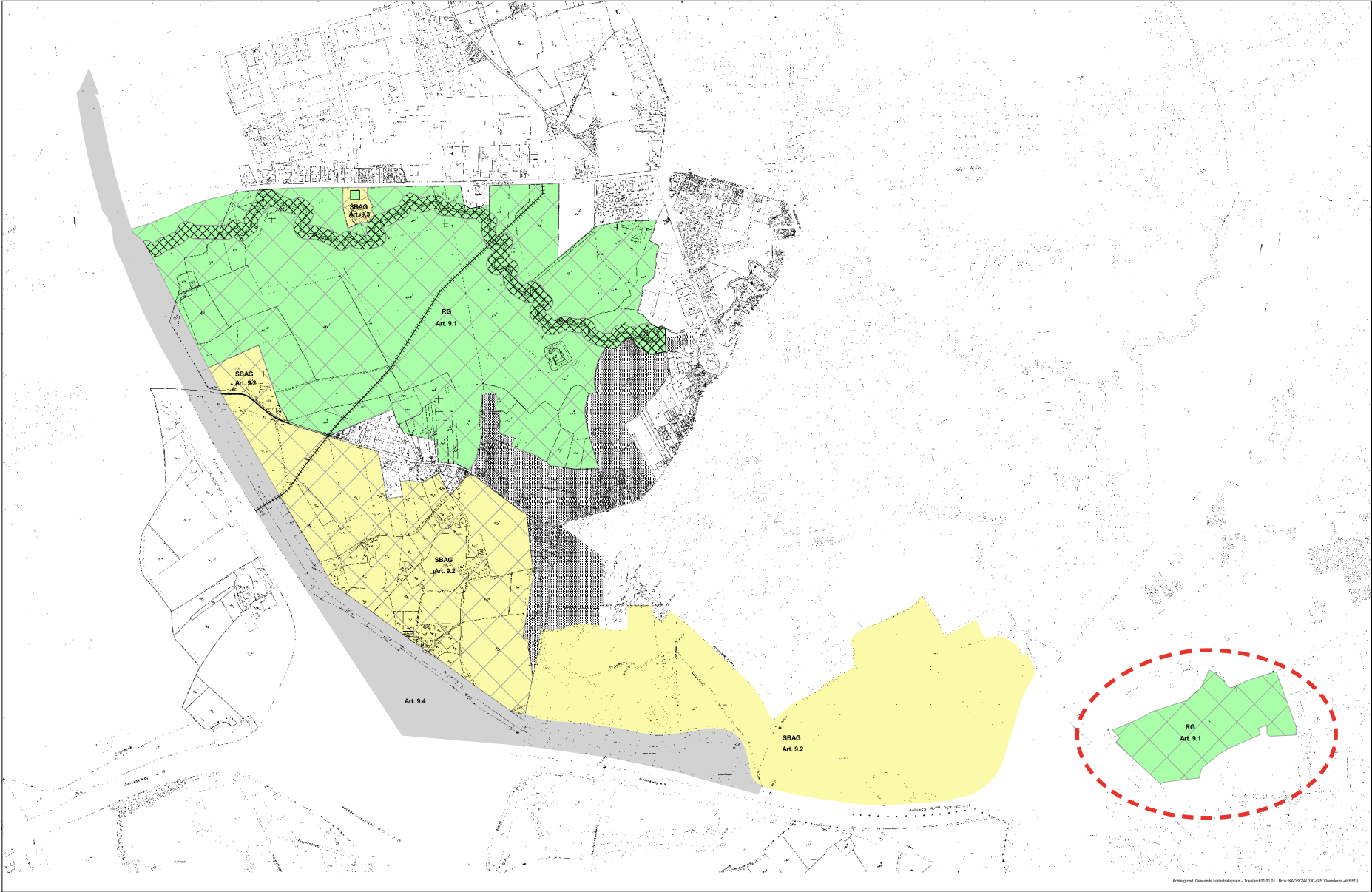
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten.
- Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.

In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handeling als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is.

Dit verbod is niet van toepassing op:

- Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur ivf natuureducatie en dagrecreatie en in functie van de parkeerproblematiek in het gebied;
- Het verbouwen en uitbreiden van de bestaande bebouwing in functie van natuureducatie en dagrecreatie; bijkomende bebouwing dient zich te concentreren rond de bestaande bebouwing;
- Uitbreidingen aan de bestaande kinder- en ponyboerderij met maximum 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte;
- De aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen;
- Werken en handelingen die passen binnen het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden;
- De afbraak van bestaande vaste inrichtingen of bouwwerken;
- Het vellen van hoogstammige bomen,
- Schuilhokken voor dieren en beperkte waterhuishoudingsweken in functie van het gebruik van het gebied;

§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. In uitvoering van artikel 63 van dat decreet wordt de rangorde voor de toepassing van het voorkoopprecht vastgesteld als volgt: 1. de provincie West-Vlaanderen 2. De gemeenten Wevelgem en Kortrijk voor hun grondgebied



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk
PLAN 9 Domein Bergelen
Bijlage I Verordenend Grafisch Plan 9

Schaal 1/5000

Plancode - 2.12.00005.00001
definitieve vaststelling



Ministerie van de Vlaamse gemeenschap
Administratie Ruimtelijke Ordening, Huisvesting
en Monumenten en Landschappen
Afdeling Ruimtelijke Planning

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk werd door de Deputatie goedgekeurd op 26 april 2007. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.4.1. Beleidsopties in het richtinggevend deel:

ALGEMENE VISIE

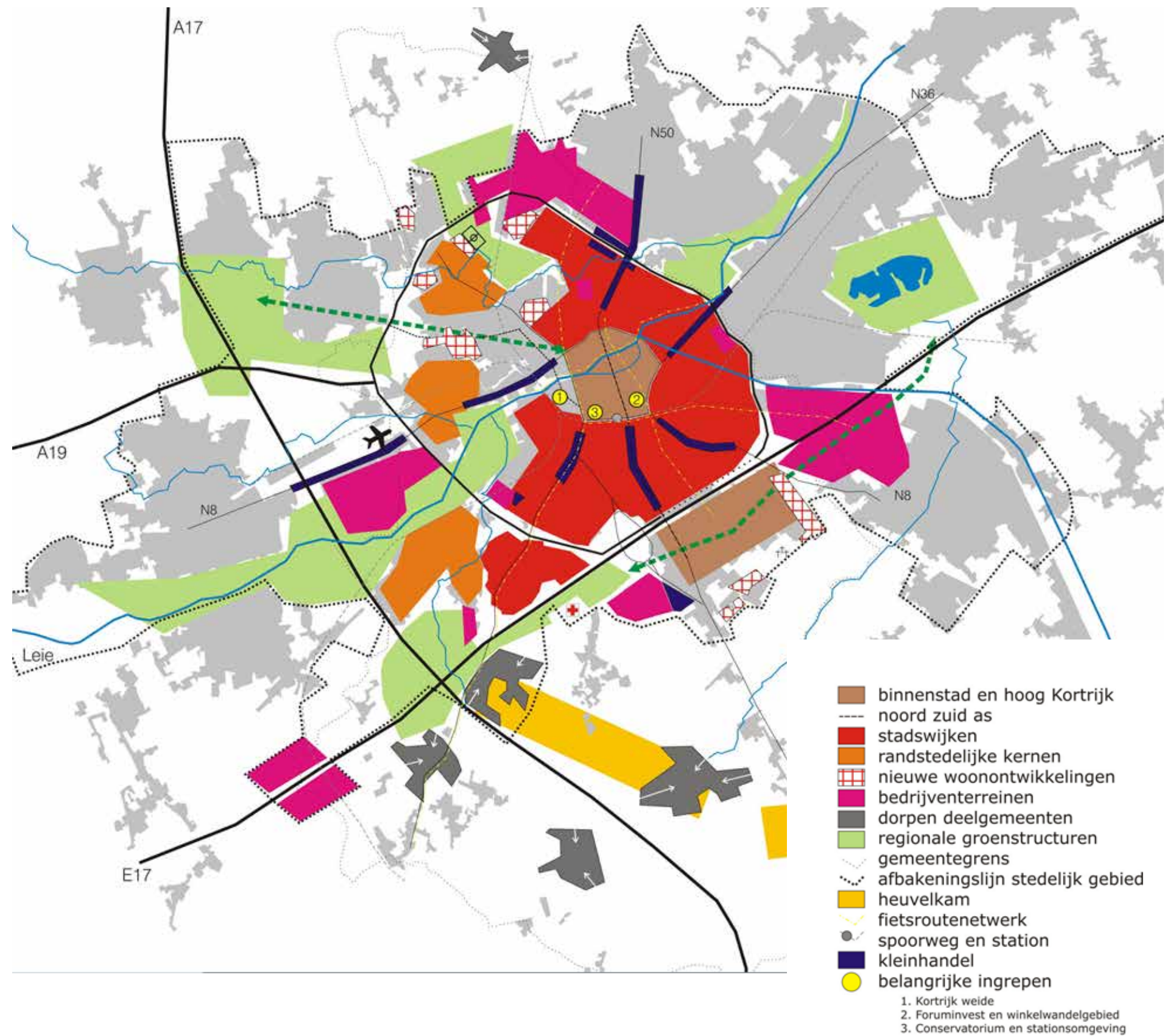
3. Gewenste ontwikkeling voor Kortrijk p.R10

...

De randstedelijke kernen Marke, Bissegem en Heule waren voor de fusie autonome gemeenten. Ze beschikken over een goed uitgebouwd net van voorzieningen om te functioneren als autonome leefgemeenschappen. Na de fusie werden de voorzieningen nog aangevuld. Het beleid is gericht op de verdere kerngebonden ontwikkeling van deze kernen. De aandacht gaat naar het verbeteren van de woonkwaliteit en de leefbaarheid door het verhogen van de verkeersleefbaarheid in de centra en het ontwikkelen van de beekvalleien als groene corridors.

De woonfunctie wordt versterkt door het realiseren van een gedifferentieerd aanbod aan woningen. De belangrijkste nieuwe woonontwikkeling is gelegen tussen de kernen van Bissegem en Heule. **De N328 structureert het gebied. Hij verbindt de binnenstad met de R8 en ontsluit de nieuwe woongebieden. Daardoor worden de doortochten van Heule en Bissegem ontlast van het autoverkeer. (*)**

STRUCTUURPLAN KORTRIJK GEWENSTE ONTWIKKELING (VISIE) VOOR KORTRIJK



4. Ruimtelijke concepten
Een gordel van kernen waar het goed is te wonen p.R18

De deelgemeenten Marke, Bissegem, Heule zijn historisch autonoom gegroeid en bezitten aldus een hoogwaardig voorzieningenniveau (kerk, openbare diensten, onderwijs, sport, recreatie, cultuur, handel, horeca etc.). Hoewel ze deel uitmaken van de stad, bezitten ze nog hun eigen identiteit, vergelijkbaar met de andere kernen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

Ze bevatten telkens een historische kern met grotere woonwijken eromheen gebouwd na 1950. De kernen hebben een dichtere bebouwing en bevatten meerdere functies. De woonwijken hebben een lagere dichtheid en zijn mono-functioneel.

De randen van de kernen en de resterende open ruimte zijn versnipperd. Meestal gaat het om woongebieden die weinig betekenis hebben.

De beekvalleien doorsnijden de centra en vormen de basis voor de aanwezige groenstructuur en zorgen voor de verbinding met het omliggende landschap.

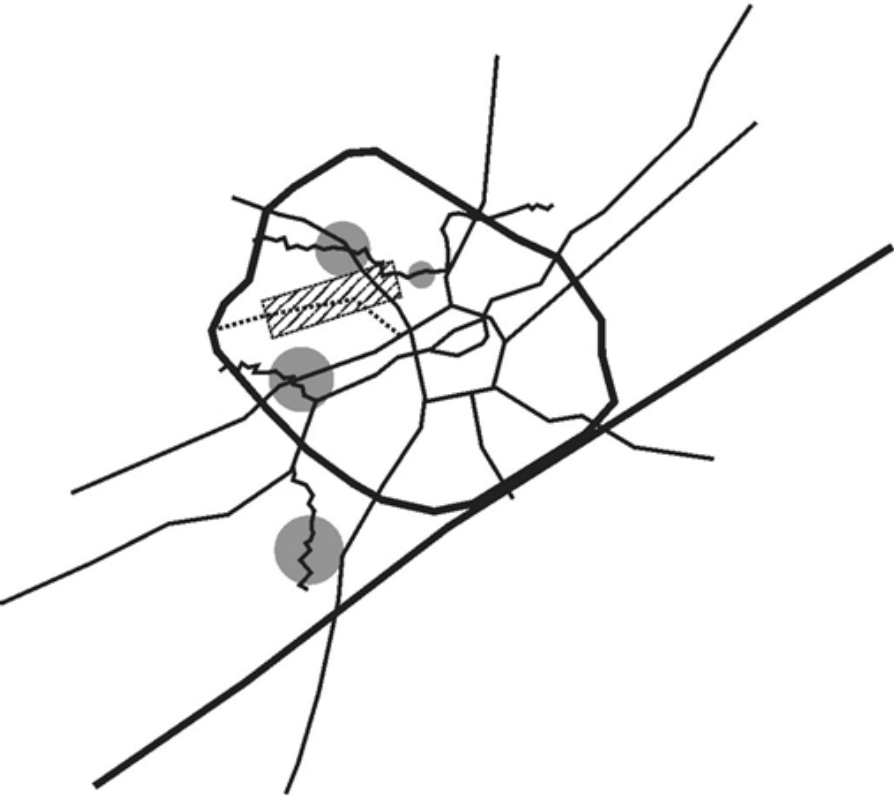
De centra worden doorsneden door verbindingswegen tussen de verschillende kernen.

De kernenstructuur vormt de basis voor de verdere ontwikkeling van de stad als een kwalitatieve woonomgeving. De woonkwaliteit wordt verbeterd door het beschermen van de beekvalleien als belangrijke groenstructuren en het voeren van een doortochtenbeleid.

De dorpspleinen Marke en Heule worden heraangelegd.

Om tegemoet te komen aan de taakstelling voor wonen, opgelegd in de afbakening van het regionaalstedelijk gebied, worden belangrijke uitbreidingsgebieden gerealiseerd aan de Moorseelestraat, de Molenstraat en Kransvijver. **De N328 moet zorgen voor een goede ontsluiting van de nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden. (*)**

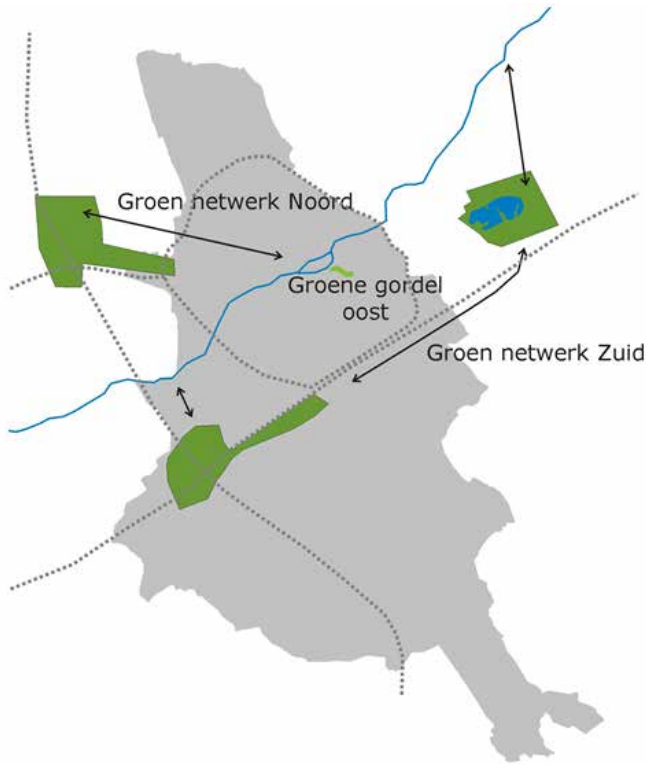
Groenelementen op buurtniveau verhogen de leefbaarheid. De ontwikkeling van die gebieden zorgt ervoor dat een soort stedelijk conglomeraat groeit tussen Overleie en de kernen Heule en Bissegem.



GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

1. Groen Kortrijk, gewenste natuur & groenstructuur
Netwerken p.R25

- ...
- Om de natuurlijke structuur goed te laten functioneren wordt een netwerk gevormd. Dit netwerk bestaat uit aaneengesloten groengebieden die met elkaar verbonden worden door middel van groene verbindingen. Door het realiseren van een netwerk vallen onoverbrugbare 'witte vlekken' voor fauna en flora weg en kunnen geschikte biotopen gerealiseerd worden. Op die manier wordt vermeden dat de groen- en natuurgebieden geïsoleerd blijven. De valleigebieden, bermen en kleine landschapseenheden, een continue fiets- en voetgangersstructuur spelen een belangrijke rol bij het verder uitbouwen van de netwerken.
- De belangrijkste netwerken waaraan gewerkt wordt zijn:
- Het groen netwerk zuid dat de verbinding maakt tussen het stadsbos Preshoek en de Gavers
 - **Het groen netwerk noord dat het randstedelijk groengebied Bergelen met de stad verbindt**
 - De groene gordel oost in het hart van de binnenstad
 - Een binnenstedelijk netwerk van groene ruimten in het historische Kortrijk en op het Buda-eiland
- ...



- Groen netwerk noord p.R26
- Het wordt gevormd door een aaneenschakeling van groene ruimten die het randstedelijk groengebied Bergelen verbindt met de stad.
- Het bevat:
- Het open landbouwgebied Ijzerpoort
 - **Het Ghellinckpark te Bissegem**
 - **De bermen langs de N328**
 - De groene ruimten en volkstuintjes ter hoogte van Haantjeshoek
 - De sportvelden Wembley te Heule-Kortrijk

2. Wonen in Kortrijk, gewenste nederzettingsstructuur
Visie op de gewenste nederzettingsstructuur p.R31

...

Kortrijk wil zijn centrumpositie versterken. Daarom wordt een actief woonbeleid gevoerd. Concreet betekent dit het verbeteren van de woonkwaliteit voor de aanwezige stadsbevolking, het werken aan een stadsversterking door het ombuigen van de stadsvlucht (van vooral jonge gezinnen met kinderen) en het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen, vooral jongeren en aankomende senioren.

Werken aan een echt aanbodbeleid in het stedelijk gebied

Wil de stad Kortrijk tegemoet komen aan de taakstelling opgelegd door het Vlaamse gewest, dan dient ze in de periode 1997-2007 ten minste 2.500 nieuwe woningen te realiseren op haar grondgebied.

De stad Kortrijk zal daarbij een coördinerende en stimulerende taak op zich nemen.

Werken aan een gevarieerd aanbod

De vooropgestelde woonprogrammatie dient rekening te houden met een evenwichtige verdeling naar gezinsgrootte, waarbij de verdere gezinsverdunning niet uit het oog mag worden verloren. Daarnaast worden ook het ombuigen van de stadsvlucht en de noodzakelijke verjonging van de stadsbevolking nagestreefd. Dit vraagt een menging van woningen op verschillende vlakken: woonvorm, woninggrootte en een mix van privaat en sociaal aanbod.

Daarnaast wordt het opsplitsen van eengezinswoningen in kamerwoningen in de toekomst beteugeld zodat een aanbodbeleid naar gezinnen kan worden gevoerd. Bij het uitwerken van de woonprogrammatie wordt rekening gehouden met specifieke aanbod voor jongeren, gehandicapten en ouderen.

6. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur
Ingrepen noodzakelijk voor de ruimtelijke ontwikkeling van deelgebieden p.R63
...

N328 (*)
De verruimde Moorseelestraat wordt uitgebouwd als stedelijk woongebied. Dit zal een verdere belasting van de Guido Gezellelaan en de Oude Ieperseweg voor gevolg hebben. Mede daarom is de aanleg van de N328 noodzakelijk. De N328 zal zorgen voor een betere ontsluiting van de binnenstad naar de R8 en de ontsluiting van het woongebied. Daardoor worden de doortochten van Heule en Bissegem ontlast. De inrichting van de N328 wordt vastgelegd in een streefbeeld. Er wordt gedacht aan een laan met 2 rijstroken en afzonderlijke fietsvoorzieningen. Het aantal rechtstreekse erfaansluitingen wordt beperkt.

UITWERKING IN DEELRUIMTES

4. Randstedelijke kernen

Bissegem p.R82 staat ook nog het volgende:
4.2.1. Problematiek van de doortocht
Het openbaar domein in het centrum van de gemeente werd recent heraangelegd. Gezien de lijnvormige aanwezigheid van centrumactiviteiten langs de Meensesteenweg is de problematiek van de doortocht ruimer dan die van het centrum. Door de aanleg van de N328 wordt een functieverlaging van de N8 mogelijk. Bij heraanleg wordt de aandacht gelegd op de verkeersleefbaarheid en niet op de doorstroming.
...
Ghellinckpark
De open ruimte ten noorden van Bissegem wordt aangelegd als groenzone voor de omliggende bewoners. Door het maken van een verbinding met het randstedelijk groengebied de Bergelenput op het grondgebied van de gemeente Wevelgem, en met de oostelijke woonwijken (via de N328), kan dit gebied een belangrijke meerwaarde betekenen voor dit deel van de stad. De ruime reservatiestrook van de N328 maakt het mogelijk de groenstructuur verder door te trekken over het volledige traject van de N328 (gracht, restgronden worden groenzones, waterbuffering...).

De N328 als structurerend element tussen Bissegem en Heule p.R85 (*)

De N328 zal zowel een ontsluitende als verzamelende functie hebben. Het tracé van de N328 doorsnijdt gebieden met een verschillend karakter. De N328 is noodzakelijk om de nog onbebouwde gebieden tussen de kernen Bissegem en Heule te ontwikkelen en beide

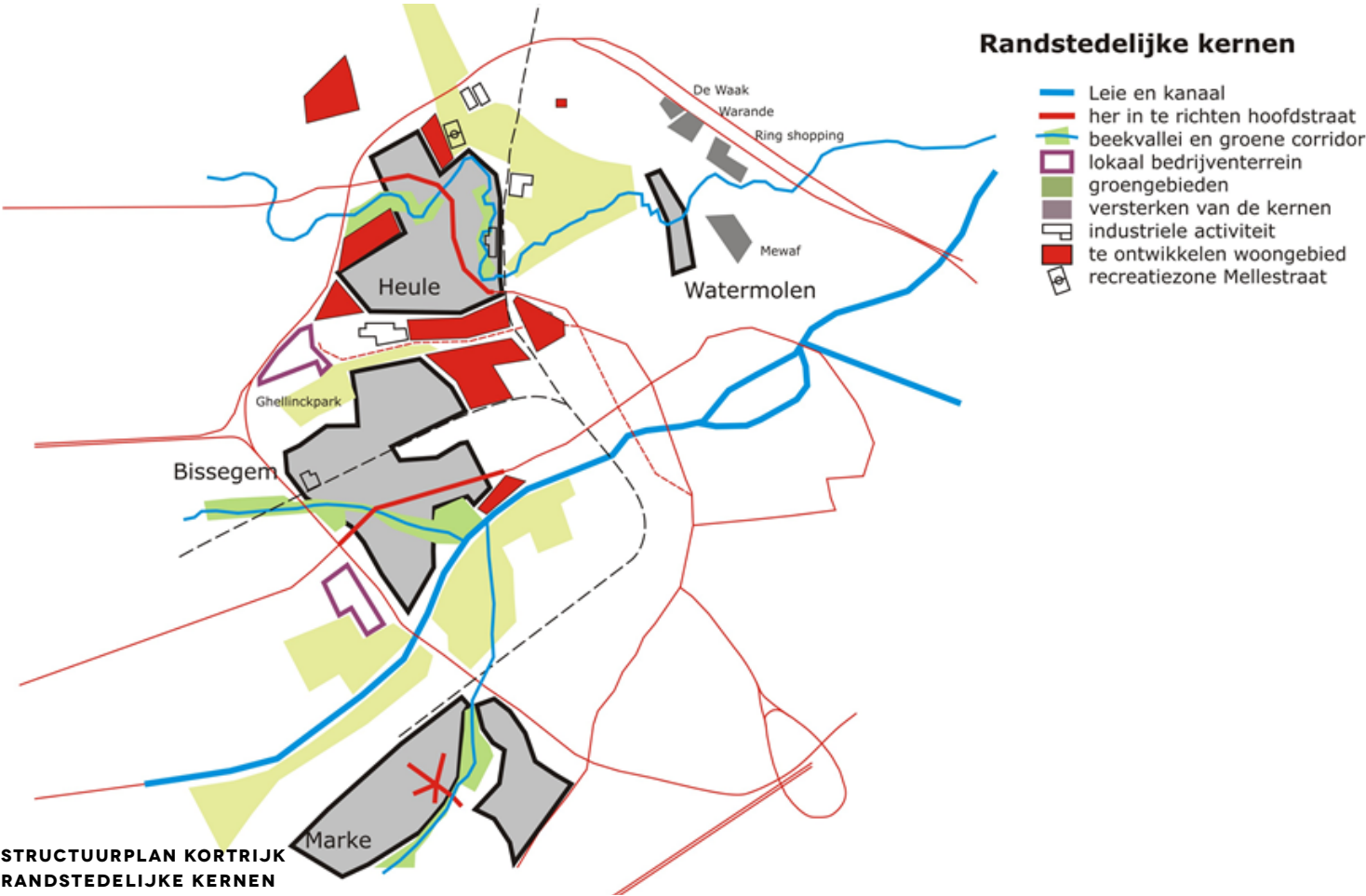
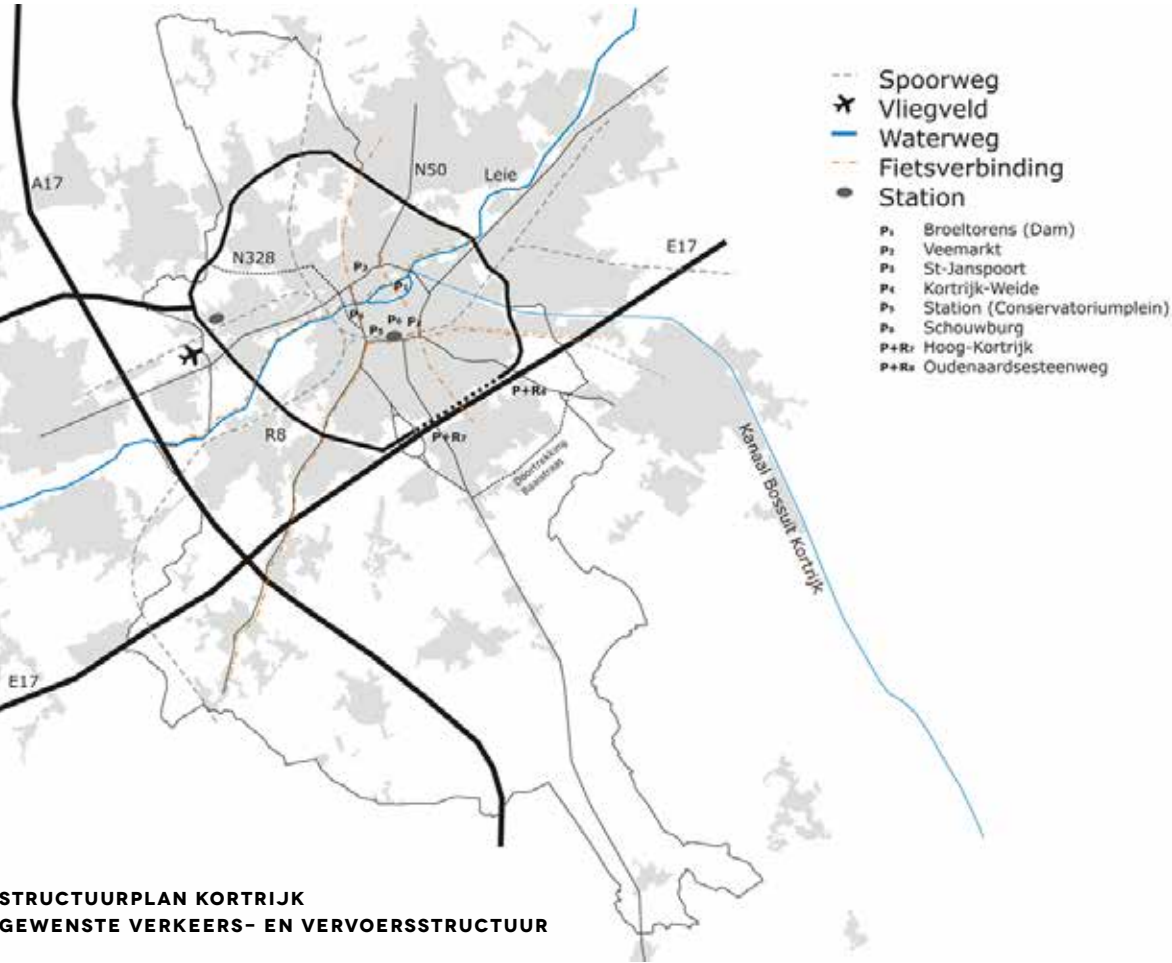
kernen te ontlasten. De ontwikkelingen langs de N328 houden rekening met de aanleg ervan, ook al wordt hij niet gelijktijdig aangelegd. In eerste fase kan de N328 worden gerealiseerd tot aan de Zuidstraat. De verkeersintensiteit op de Oude Ieperseweg wordt daardoor verminderd. Het streefbeeld wordt in zijn globaliteit onderzocht en vastgelegd.

- Daarbij wordt rekening gehouden met volgende gewenste ruimtelijke ontwikkeling:**
- **Het aantal toegangen tot de N328 worden beperkt, zodat hij zijn verbindingsfunctie kan opnemen.**
 - **Het bedrijventerrein Watervan en de bedrijvenzone met het bedrijf Potteau worden ontsloten via de N328.**
 - **Tussen Watervan en Bissegem wordt een groengebied aangelegd dat aansluit op het randstedelijk groengebied van de Bergelen. De oversteekbaarheid van de Gullegemsesteenweg wordt verbeterd.**
 - **De Disgracht wordt afgewerkt. De woonwijk ter hoogte van de Moorseelestraat wordt aangelegd. Daarbij wordt rekening gehouden met de N328.**
 - **De ontwikkeling ter hoogte van de spoorweg is afhankelijk van de wijze waarop de spoorwegovergang wordt uitgewerkt (gelijkgronds of door ondertunneling). Het aantal overgangen wordt beperkt.**

SAMENVATTING VAN MAATREGELEN EN ACTIES

AMBITIE 5: De randstedelijke kernen als kwalitatieve woonomgevingen .R114

- Studies: opmaken van een inrichtingsplan voor het Ghellinckpark
- Participatie: organiseren van overleg met de hogere overheden over de realisatie en financiering van de N328



4.4.2. Uitvoering in het bindend deel:

NATUUR- EN GROENSTRUCTUUR p.B7

Voor het realiseren van de natuur- en groenstructuur zullen volgende studies worden uitgevoerd:

- ...
- Uitwerken van het groen netwerk noord, inclusief het Ghellinckpark

VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR p.B15 (*)

- **Er wordt een streefbeeld opgemaakt voor de N328.**
- **Kortrijk zal een overleg organiseren met de hogere overheid over de realisatie en financiering van de N328.**

(*) NIEUWE BELEIDSOPTIE OMTRENT N328

De zogenaamde N328 (waarvan sprake in het GRS) werd ooit in het gewestplan ingekleurd als reservatiestrook voor de realisatie van een ontsluitingsweg van de binnenstad van Kortrijk (t.h.v. de rotonde N50 - Meensesteenweg/N8 - westelijke ringweg) naar de R8 (t.h.v. kruispunt Oude Ieperstraat x R8). Deze nieuw te realiseren gewestweg moest de functie van de druk bereden smalle historische weg Oude Ieperseweg - Kortrijksestraat vervangen en ook een antwoord kunnen bieden op de verkeersdrukke op de bestaande gewestweg N8 tussen Kortrijk en Bissegem. De aanleg van deze infrastructuur van de N328 is op vandaag echter niet meer wenselijk. Er is immers geen consensus met de hogere overheden over de wegencategorisering en bijgevolg de financiering van de weg. Bovendien blijft het onzeker in hoeverre de N328 de oplossing is voor de verkeersleefbaarheid voor Heule en Bissegem op lange termijn. De N328 heeft hierdoor zijn initiële functie als ontsluitingsweg verloren.

Het tracé is wel juridisch-planologisch gevrijwaard, waardoor in het ondertussen dichtbebouwde Heule een strook van nagenoeg 40 m breed onbestemd is blijven liggen. Dit is een potentie voor de stad. Anderzijds bezwaart de onduidelijke situatie over de N328 ook reeds jaren de bouwplannen en de mogelijkheden van de eigenaars van de gronden en gebouwen op de reservatiestrook van de N328. Een herbestemming voor deze reservatiestrook dringt zich op.

De onduidelijkheid deed de stad nadenken over een nieuw programma voor de reservatiestrook. De stad wil de komende jaren sterk investeren in het fietsen, als duurzaam alternatief voor de auto. Daarnaast wil de stad ook de aanwezigheid van groen in het verstedelijkte weefsel versterken. Dit leidt tot het nieuwe programma voor de **N328: de realisatie van een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur. Dit werd beslist in de Collegezitting van 10 februari 2014.**

Met deze gewijzigde visie over de aanleg van de N328 worden de bebouwde percelen op het tracé niet langer bezwaard met de reservatie. De onbebouwde percelen op het tracé worden momenteel gereserveerd voor de aanleg van een fietstracé. De verdere uitwerking van het fietstracé en de afweging van verschillende ontsluitingsscenario's voor Heule/Bissegem werden onderzocht in twee workshops georganiseerd in het najaar 2015. **De ruimtelijke nabestemming van de reservatiestrook van de N328**, voor het deel gelegen binnen het plangebied van voorliggend RUP, wordt hieronder toegelicht in het **hoofdstuk 5-planningsopties. De concrete resultaten worden vertaald in voorliggend RUP.**

4.5. KORTRIJK 2025

De stad publiceerde in juli 2018 het eindrapport “Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen”. Dit rapport bevat een actuele visie van de stad op de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Het kwam tot stand na een breed studie- en inspraaktraject. De stad heeft de ambitie om alle initiatieven te toetsen aan Kortrijk 2025. Bijgevolg toetsen we ook dit project aan de visie.

Essentiële elementen uit Kortrijk 2025 voor dit projectgebied zijn:

- Een deel van het projectgebied is opgenomen in stadsmagneet 1 - “Noordelijke cluster”. In deze cluster is nog veel open ruimte aanwezig achter de drukke en dichtbebouwde steenwegen. Als we die open ruimte zichtbaar en toegankelijk maken, kan het landschap een nieuwe voorkant worden en ontstaan mogelijkheden voor nieuwe, zachte verbindingen en kwalitatieve ontwikkelingen.
- Er worden in het rapport ook 5 ruimtelijke strategieën gelanceerd. Voor het projectgebied zijn volgens het rapport 3 strategieën van belang, namelijk “de fietspoort”, “productief park” en “landschapsbouw”.
 - Een fietspoort is een locatie met potentie om meer in te zetten op het gebruik van de fiets. Het wordt ook gezien als een overstapplaats tussen verschillende vervoersmogelijkheden. Via de fietspoort wordt er toegang verleend tot het landschap dat verborgen lag achter de lintbebouwing. Het kan ook plaats bieden aan nieuwe voorzieningen en nieuwe woonvormen.
 - In de strategie van het productief park wordt ingezet op ruimte die wordt gedeeld voor werken, wonen en kleinschalige voedselproductie.
 - De strategie landschapsbouw bestaat erin om open ruimte te behouden. Deze open ruimte kan ruimte bieden voor water, landbouw en ontspanning. In het voedselverdeelpunt kunnen bewoners hun wekelijkse groentepakket afhalen. Recreatieve fiets- en wandelpaden door het landschap maken de natuur zichtbaar of toegankelijk voor de hele stad. Aan de rand van het landschap (niet in het landschap) kunnen er nieuwe collectieve woningen worden gebouwd met zicht op de natuur. De nieuwe landschappen zijn de tuinen van de Kortrijkzaan.

4.6. BOUWVRIJE STROOK LANGS R8

Langs de R8 geldt een groene bouwvrije strook van 30 m breed.

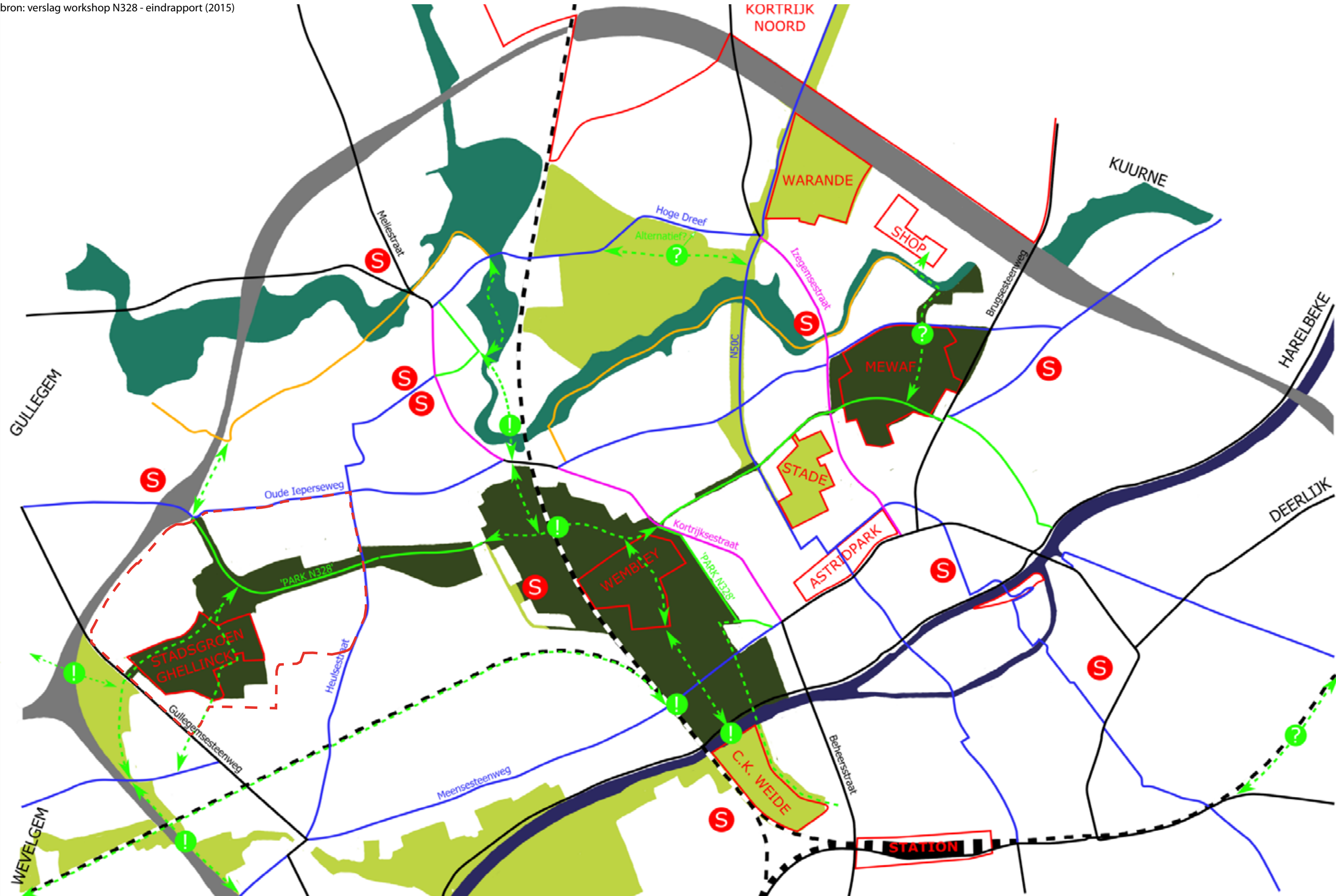
Besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen B.S. 08 februari 2019).

Het besluit van de Vlaamse Regering betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen legt de beperkingen op voor de breedte van dertig meter aan weerszijden van de grens van het domein van de autosnelweg. Het is in die stroken verboden te bouwen, te herbouwen of bestaande bouwwerken te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken. Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder echter afwijkingen toestaan. Als de wegbeheerder over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag een gunstig advies uitbrengt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking. Naast de bouwwerken zijn er ook beperkingen vastgelegd met betrekking tot aanplantingen, afsluitingen, grondverzet en luchtinstallaties.

In BPA HEU69 (Watervan) van 16 maart 1998 werd dit bouwverbod beperkt tot 15 meter van de grens weggebied Ringlaan.

In het BPA HEU69 (16.03.1998) en de daartoe horende voorwaarden en stedenbouwkundige afspraakvoorschriften werd een afstand bepaald tot de perceelgrens van het weggebied Ringlaan die afwijkt van de sectorale regelgeving, hetzij een bouwverbod op een strook van 15 meter t.o.v. de grens met het weggebied van de Ringlaan (kruin talud plus 1 meter). Dit conform voorwaarden opgelegd door de Vlaamse Gemeenschap (Administratie Wegen en Verkeer).

Daar de bouwvrije stroken langs autosnelwegen een sectorale regelgeving betreft en het autosnelwegdomein geen statische inrichting vormt, wordt de bouwvrije strook van de R8 niet in het verordenend gedeelte van het RUP opgenomen. Zowel regelgeving als domein zijn onderhevig aan wijzigingen buiten het RUP om, wat tot een conflict met de voorschriften en het grafisch plan kan leiden.



5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

Groen en fietsen

De belangrijkste opgave voor het plangebied is de realisatie van de groenstructuur gekoppeld aan een fietspad. Zoals reeds meegegeven, staan deze groenstructuur en fietspad niet op zich. Ze maken deel uit van de uitbouw van een stedelijke groenstructuur en fietsnetwerk die het noordelijke stadsdeel van Kortrijk op een vlottere en veiligere manier verbinden met de binnenstad en het hinterland van Kortrijk.

Voor deze dubbele structuur is door de stad reeds een plan uitgewerkt. Dit plan, dat de stad gefaseerd zal uitvoeren, omvat naast de N328 onder meer de realisatie van de N50c. Dit plan zal door de stad Kortrijk gefaseerd worden uitgevoerd. Op korte termijn wordt werk gemaakt van de aanleg van de fiets- en groenstructuur op de reservatiestrook van de N328. In het aangrenzende stadsgroen Ghellinck werd reeds een eerste deel uitgevoerd en wil de stad op korte termijn ook de andere delen realiseren. Het RUP heeft dus als specifiek doel om de nog onbebouwde gronden op de reservatiestrook, voorzien voor de aanleg van de N328, te vrijwaren met een groene inrichting waarin een hoogwaardige fietsverbinding is ingebed.

Wonen

Een tweede vraag in het plangebied is het wonen. Het merendeel van de bouwgronden binnen het woongebied en de woonzones, volgens respectievelijk het gewestelijk RUP, bestaande BPA's of verkavelingen, zijn bebouwd. De gronden ten oosten van het Armengoed vormen hierop een uitzondering. Deze kunnen volgens het in 1986 goedgekeurde BPA 'Vijf Wegen' ontwikkeld worden als een klassieke, sociale verkaveling, waarvoor een weginfrastructuur met ontsluiting via de Beukenstraat noodzakelijk is. De woonvraag op vandaag is echter niet meer dezelfde als in de jaren '80. Mede door het aansluiten van de percelen bij het stadsgroen en een hoeve met erfgoedwaarde, wordt zowel het bebouwen van deze gronden als de woonvorm en de relatie met stadsgroen Ghellinck en het Armengoed door de stad in vraag gesteld.

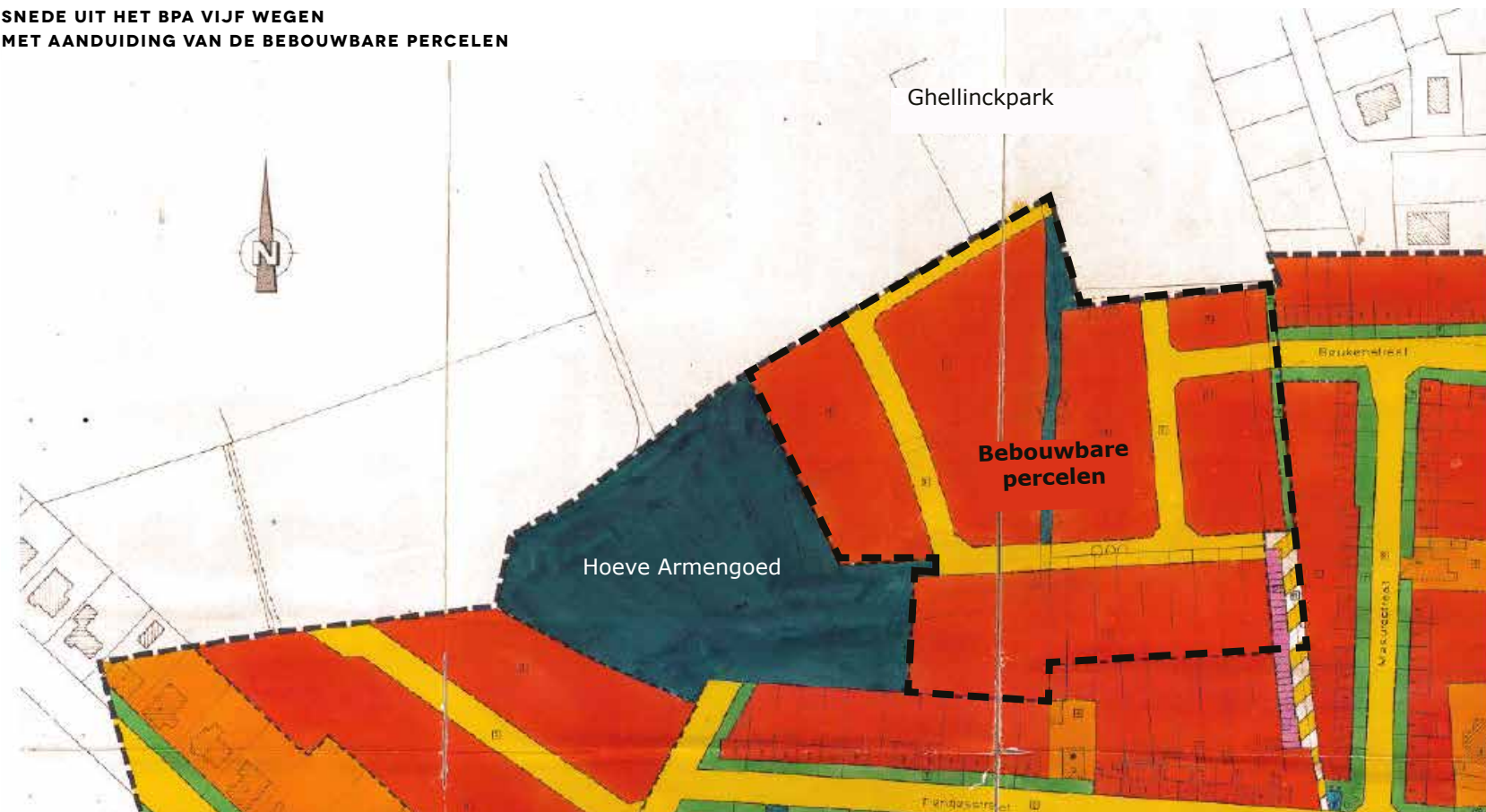
Het RUP moet ook de verkaveling en de woningen gelegen langs Waterhoennest uit hun zonevreemde toestand verhelpen. Momenteel zijn deze woningen gelegen in zone voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan. Tevens zijn de woningen gelegen in een goedgekeurde niet-vervallen verkaveling die voorrang heeft op het gewestplan. Met dit RUP willen we de tegenstelling tussen gewestplanbestemming en verkaveling corrigeren. Met de opmaak van dit RUP zullen deze woningen in de juiste bestemming worden opgenomen, in overeenstemming met de feitelijke toestand op vandaag.

Daarnaast zijn er wel een aantal zonevreemde woningen waar geen verkaveling van toepassing is. In deze fase van de opmaak van dit RUP wordt ook het herbestemmen van de zonevreemde woningen onderzocht.

Erfgoed

Bij de opmaak van dit RUP wordt ook nagedacht over de toekomst van de twee erfgoedsites. Voor het Armengoed, dat momenteel leeg staat, wordt gezocht naar een sociaal-economische en/of educatieve en/of recreatieve invulling die aansluit bij het stadsgroen. Met het oog op de toegankelijkheid van stadsgroen Ghellinck zal het Armengoed als toegangspoort functioneren en dus een (semi-)publiek karakter krijgen. De site Ter Houppie met Huis van Plaisance ligt in milieubelastende industrie. Ter Houppie is nog een actieve hoeve. Huis van Plaisance wordt ook bewoond. Een toekomstige invulling van deze erfgoedsite is niet vanzelfsprekend gezien de verborgen ligging ten opzichte van de Oude Ieperseweg.

SNEDEN UIT HET BPA VIJF WEGEN
MET AANDUIDING VAN DE BEBOUWBARE PERCELEN



VERKAVELING WATERHOENNEST
ALLE PERCELEN LANGS DE STRAAT ZIJN NAGENOEG BEBOUWD
DE ACHTERLIGGENDE PERCELEN ZIJN NOG NIET GEREALISEERD





TOEGANGSWEG NAAR TER HOUPPIE EN HUIS VAN PLAISANCE VANUIT DE OUDE IEPERSEWEG, LANGSHEEN DE BEDRIJFSPERCELEN

De hoeve en het huis zijn bereikbaar via de historische toegangsweg, die aansluit op de Oude Ieperseweg. Deze toegangsweg loopt over het perceel in eigendom van Cras en staat eveneens ten dienste van de bedrijfsactiviteiten. De erfgoedsite is ook bereikbaar via Watervan (via Cras), maar dit geldt niet als erftoegang.

Bedrijvigheid

Het noordelijke deel van het plangebied ligt nagenoeg volledig in milieubelastende industrie. Op vandaag is er reeds een differentiatie tussen de activiteiten op Watervan (lokale bedrijvigheid) en een aantal grotere bedrijfsperven (> 5.000 m²). Programmatorisch zal deze differentiatie ook in het RUP worden vertaald. Er kunnen echter vragen worden gesteld over het bestendigen van deze grootschalige bedrijfsgebouwen (Cras, Potteau, Lapauw). Met hun geringe hoogte van 9 meter zijn ze evenwel niet storend voor de omringende woonomgeving. Moet deze bouwhoogte worden verankerd in het RUP? Of mogen nieuwe gebouwen worden opgetrokken tot een hoogte van 12 m? Of moet eerder de kaart worden getrokken van schaalverkleining, zowel wat betreft de invulling (lokale bedrijfsperven) als de hoogte (maximum 7 m).

Een tweede opgave voor de zone met grote bedrijfsperven is de opwaardering van de toegang naar hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance. Kan hiervoor worden gezocht naar een oplossing via Watervan of moet bij een reconversie van de bedrijfssite meer naar een kwalitatieve toegangsweg gaan? Of ligt het antwoord in de combinatie van beide ontsluitingsmogelijkheden?

Bijkomend vraagt de stad ook een verfijning van het gewestplan in functie van de toegankelijkheid van het stadsgroen Ghellinck via het Watervan en dient met de opmaak van het RUP duidelijkheid geschept te worden over ontwikkelingsmogelijkheden in aansluiting bij de bestaande bedrijvigheid.

5.2. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

5.2.1. Groen en fietsen

Dit thema werd uitgebreid onderzocht in kader van een workshop die werd georganiseerd door de stad in oktober 2015. De focus van de workshop was ruimer dan het plangebied en omvatte **3 deelzones**, die als volgt werden benoemd:

- Deelzone 1: stadsgroen Ghellinck (onderdeel van dit RUP)
- Deelzone 2: connector (onderdeel van dit RUP)
- Deelzone 3: collector (wordt hierna niet uitgebreid besproken)

In de workshop werden volgende uitgangspunten vooropgesteld:

- Realiseren van een kwalitatieve fietsas doorheen de zones
- Groenstructuur: verbinden en verweven
- Contact tussen de stad en de twee structuren verstevigen

Deze 3 uitgangspunten werden vertaald in een **basisschema** voor de verschillende deelzones, telkens met een specifieke functionele invulling voor elke deelzone. Het basisschema wordt hieronder uitgebreider toegelicht.

Fietsverbinding

Naargelang de fietsas de verschillende zones doorkruist, krijgt de as een andere invulling:

- Door zone 1: in deze zone mengt de fiets zich met de auto en wordt de as onderdeel van het multimodale gebruik van wegen. Eens in stadsgroen Ghellinck en tussen het stadsgroen en de Oude Ieperseweg, krijgt het fietspad een eigen bedding.
- Door zone 2: de fietsas komt in een brede groenstrook terecht, begrensd door achterkanten van tuinen en parkeerstroken. Hier wordt de as een “fast lane”, een rechttoe rechtaan brede fietsverbinding.
- Door zone 3: een fietspad op verschillende snelheden. Ten opzichte van zone 2 maakt het fietspad een onderdeel uit van een publiek domein dat nog meer aansluit bij de aanpalende wijken. Het pad passeert onder andere langs spelelementen en maakt meerdere verbindingen met de padenstructuur van de wijken.

Groenstructuur

Als groenstructuur heeft de N328 een dubbele functie; namelijk om te ‘verbinden’ en te ‘verweven’. Het groen gaat hand in hand met de fietsas en ondersteunt met een aantal groene ingrepen het verbindende karakter van het fietspad. Anderzijds heeft groen, vanuit ecologisch oogpunt ook een verwevende functie. Het zal het bestaande aanwezige groen opnemen en creëert op die manier een robuuste groenstructuur die de bestaande perceelsgrenzen overstijgt.

Het stadsgroen Ghellinck zal hierin een specifieke rol vervullen. Voor de stad is het belangrijk dat dit nieuwe stadsgroen geen eiland wordt en een plek is waar natuur en zachte recreatie samengaan. Deze groene long staat dan ook open voor alle inwoners van de regio Kortrijk. Bovendien is het stadsgroen voldoende groot om meerdere lagen aan het groen toe te kennen, gaande van een boomgaard nabij het Armengoed tot delen met een hogere natuurwaarde zoals het geboortebos.

Stadsgroen Ghellinck of deelzone 1 wordt omschreven als een toegankelijke ruimte en onderdeel van een netwerk, waarbij natuur en zachte recreatie belangrijke aspecten zijn

De 40 m-brede reservatiestrook tussen het stadsgroen en de Zuidstraat of deelzone 2 wordt - in lengterichting - bestemd als de **connector**. De nadruk ligt dus op verbinden, zowel voor wat betreft het fietspad als het groen.

Tussen het wonen en de bedrijfsactiviteiten - over de breedte - krijgt de zone een **intermediaire rol**. Ze moet beide schalen, de kleine schaal van het wonen en de grote schaal van de bedrijfshallen, overbruggen.

5.2.2. Wonen

Nagenoeg alle bestemde woonzones in het plangebied zijn volgebouwd. Deze zones bevinden zich voornamelijk ten zuiden van het stadsgroen Ghellinck en de reservatiestrook van de N328. Met uitzondering van de onbebouwde percelen ten oosten van het Armengoed, zal de toekomstvisie voor deze woonpercelen niet wijzigen. Over het al dan niet ontwikkelen van de onbebouwde percelen, in het BPA ‘Vijf Wegen’ voorzien voor sociale huisvesting, en de mogelijke woonvorm als kwalitatieve overgang tussen het stadsgroen en de bestaande, klassieke verkaveling, wordt door de stad nagedacht. Hierbij wordt ook de wegenis zoals vastgelegd in het BPA ‘Vijf Wegen’ in vraag gesteld. In het RUP wordt onderzocht of het wenselijk is de bestaande woningen en de nieuwe verkaveling langs het Waterhoennest te bevestigen als woonzones. Hiermee kan een oplossing geboden worden aan de zonevreemde bestemming (zijnde milieubelastende industrie) van het gewestplan.

5.2.3. Erfgoed

De erfgoedsites krijgen ruime mogelijkheden voor herinvulling, op voorwaarde dat de erfgoedwaarden van de sites behouden blijven.

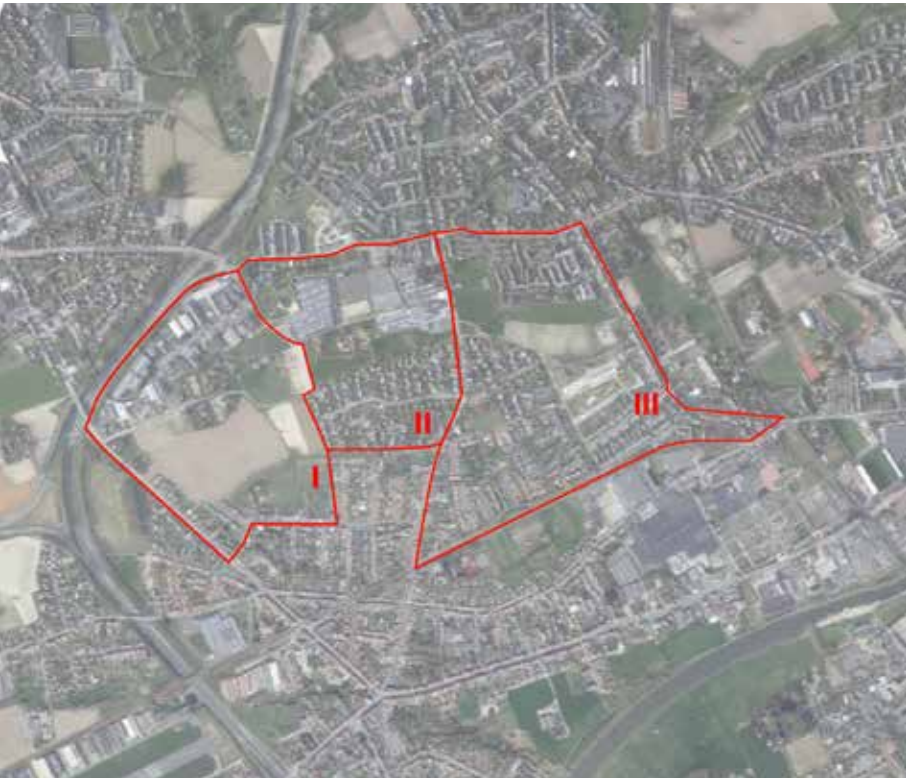
5.2.4. Bedrijvigheid

In het RUP zal de zone voor milieubelastende industrie enerzijds worden verfijnd en anderzijds worden gecorrigeerd in functie van de feitelijke toestand. Watervten zal in het RUP worden verankerd als lokaal bedrijventerrein, waar zich kleine en middelgrote bedrijven kunnen vestigen. De grote percelen, waar de bedrijven Cras, Potteau Labo en Lapauw zijn gevestigd, worden voorbehouden als zone voor middelgrote en grote bedrijven. In het RUP zullen een aantal voorwaarden worden opgelegd met betrekking tot de randen van de bedrijfsperven die grenzen aan andere functies, zoals het stadsgroen, de fiets- en groenstructuur, de erfgoedsites en de woonzones. Dit met het oog op het creëren van een kwalitatieve buffering naar en overgang met zijn omgeving en het respecteren van de woon- en leefkwaliteit. Ook wordt met dit RUP de mogelijkheid geboden om de toegangsweg tot hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance op een kwalitatieve manier in te richten.

5.2.5. Kantoren

In het plangebied, ter hoogte van de hoek Gullegemsesteenweg en Waterhoennest, bevindt zich een recent vergund gebouw (2019) waar een louter kantoorfunctie gevestigd is, gezien de aanwezigheid van de noordelijk gelegen gemengde zone (wonen met achterliggend bedrijvigheid) en gezien de situering van het perceel op de hoek tussen de Gullegemsesteenweg/Waterhoennest kan een louter kantoorfunctie hier aanvaard worden. Bij de opmaak van voorliggend RUP zal rekening worden gehouden met de aanwezigheid van deze functies.

GROEN EN FIETSEN - 3 DEELZONES



GROEN EN FIETSEN - BASISSCHEMA





5.3. INRICHTINGSPLAN

Met het stadsgroen Ghellinck wordt een inrichting beoogd waarin het evenwicht tussen natuurontwikkeling, zachte recreatieve functies en de agrarisch-landschappelijke context voorop staat.

Door het studiebureau OMGEVING cvba werd in opdracht van de stad en in samenwerking met Natuurpunt Kortrijk, een ontwerpplan opgemaakt dat beantwoordt aan het bovenstaande streefbeeld van het stadsgroen als veelzijdig groengebied. Zo gaat het inzetten op natuurontwikkeling, met o.a. bebossing en een open, extensief grasland, er hand in hand met een zacht recreatief medegebruik, zoals een avontuurlijke speelzone en fiets- en wandelpaden. Dit plan, als resultaat van een intensief ontwerp- en participatietraject in de periode 2016-2018, werd op 22 mei 2018 door het college van burgemeester en schepenen goedgekeurd. Een eerste deel werd in het voorjaar van 2020 gerealiseerd.

Stad Kortrijk heeft de ambitie om ook de overige delen van het stadsgroen op korte termijn te realiseren.

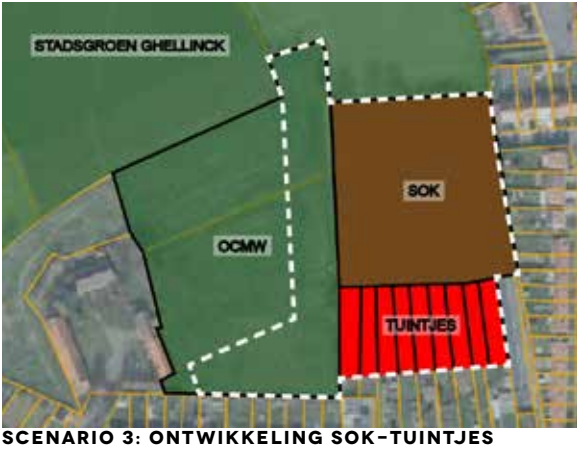
Als referentiebeeld wordt de Groene Long van Kuurne aangehaald. Een vergelijkbaar project is de Prettige Wildernis in Gent. Ook hier is het park door wandelaars te bezoeken en zijn speelelementen (houten speeltuigen en klim- en klauterboomstammen) voorzien, maar ligt de nadruk wel op het behoud en versterken van de natuurlijke groenelementen.

Ten opzichte van het stadsgroen neemt het Armengoed, het historisch hoevecomplex aan het einde van de Ghellinckdreef, een prominente plek in. De hoeve vormt als het ware de toegangspoort tot het groengebied, waardoor het binnenerf van de hoeve publiek toegankelijk en doorwaadbaar moet zijn. Bij de ontwikkeling en invulling van de hoevesite is het belangrijk rekening te houden met de inrichting van stadsgroen Ghellinck. Functies die er opgenomen worden, moeten de hoeve en bij uitbreiding het stadsgroen opladen en de publieke doorgang bestendigen. Belangrijk voor de invulling van de hoeve zijn:

- Gemeenschapsversterkend karakter
- Positieve uitstraling
- Creativiteit
- Ontmoeting, samenwerking en kruisbestuiving

Het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en restant van de omwalling zijn beschermd als monument bij M.B. van 30.04.2004. Nieuwe ingrepen rond de hoeveopstelling moeten bijdragen tot de opwaardering van de site en een kwalitatieve landschappelijke inbedding.

Het inrichtingsvoorstel voor stadsgroen Ghellinck werd reeds met Agentschap Onroerend Erfgoed besproken. Met het oog op een goede wisselwerking tussen het stadsgroen, de hoeve en de woonontwikkeling, ging erfgoed akkoord met de afbraak van de niet-beschermd stalling (aangeduid met een rode omkadering op het plan). Hierdoor kan het fietstracé op een vlotte manier langsheen het projectgebied verlopen. Aan deze afbraak is als voorwaarde een herbouw van een gelijkaardig volume, met een herstel van de U-vorm, en het vrijwaren van een zone tussen de hoeve en de mogelijke woonontwikkeling gekoppeld. In de te vrijwaren zone – tussen de hoeve en het fietstracé/woonontwikkeling – zal de open ruimte aangewend worden voor invullingen die aanleunen bij het karakter van het Armengoed, zoals volkstuinten en een boomgaard.





REFERENTIEBEELDEN
STADSGROEN GHELLINCK
GROEN MET ECOLOGISCHE WAARDE
<<<<



REFERENTIEBEELDEN
STADSGROEN GHELLINCK
RECREATIEF GROEN
>>>>



Ten oosten van het Armengoed, aansluitend op de Tientjeswijk, zijn drie onbebouwde percelen gelegen, waarvan twee percelen in eigendom van het OCMW en één perceel in eigendom van het SOK. Zoals eerder vermeld op p.41 kunnen deze percelen tezamen met het diepere gedeelte van een aantal kavels langs de Tientjesstraat, de 'tuintjes', volgens het BPA 'Vijf Wegen' ontwikkeld worden als sociale huisvesting. Een ontwikkeling kan enkel via de Beukenstraat ontsluiten. Het bebouwen, de typologie, de vorm en de verhouding tussen een bebouwing, de hoeve en het stadsgroen worden door de stad in vraag gesteld.

Voorafgaand aan de goedkeuring van de startnota van voorliggend RUP, deelde het OCMW aan de stad mee af te zien van een woonontwikkeling op zijn percelen. Het volledig of gedeeltelijk of niet bebouwen van de aanpalende percelen is nog onderwerp van verder onderzoek. Cruciaal hierbij is het discours 'Kortrijk 2025' en 'het Ruimtepact'. De context van de percelen is eveneens van belang. Zo moet een ontwikkeling zich op een kwalitatieve manier verhouden tot zijn omgeving, o.a. als waardevolle aanblik t.a.v. de hoeve en het stadsgroen. Bij een eventuele bebouwing dient te worden nagedacht over de typologie en de woonvorm. Daarnaast dient de bebouwing zowel ruimtelijk als functioneel in relatie te staan met het Armengoed en stadsgroen Ghellinck.

Uit verder onderzoek naar de mogelijke invulling van het Armengoed en het perceel aan de Beukenstraat komt het zorgwonen met ruimte voor socio-economische en recreatieve nevenfuncties naar voor. Deze invulling kan voor een wisselwerking en dynamiek zorgen tussen het Armengoed, de aanpalende gronden en het stadsgroen, waardoor een ruimtelijk en functionele samenhang ontstaat en de sociale controle toeneemt. Het kan bijvoorbeeld gaan om begeleid wonen van mensen met een verstandelijke beperking en aanvullend ruimtes voor zinvolle dagbesteding, infopunt stadsgroen, horeca... Naast de reeds omschreven ruimtelijke aspecten, o.a. de hoeve als toegangspoort tot het stadsgroen, en erfgoedwaarden vormen groen en (zachte) verbindingen de bouwstenen voor een invulling van de site. Het groen en de padenstructuur zorgen ervoor dat het stadsgroen, de hoeve en de ontwikkeling aan de Beukenstraat zich met elkaar verweven. De verharde oppervlakte wordt beperkt tot het noodzakelijke zodat groen en water(infiltratie) voldoende ruimte krijgen. De ontwikkeling aan de Beukenstraat richt zich bij voorkeur naar het stadsgroen en de hoeve, waarbij rekening wordt gehouden met de schaal van zijn omgeving en een waardevolle architectuur wordt nagestreefd.

Aan de randen van het stadsgroen worden nog enkele woonpercelen gesitueerd:

- Langs de Gullegemsesteenweg wordt de open ruimte gereduceerd tot 10 meter. In deze strook zal in de vorm van een wandelpad een toegang tot het stadsgroen gerealiseerd worden. De overige breedte zal aangewend worden om een woonontwikkeling mogelijk te maken, dit met het oog op een afwerking van de bestaande rijwoningen.
- Ter hoogte van de kruising van de Lisdoddestraat en het Waterhoennest, wordt ter afwerking van de residentiële wijk een kavel gerealiseerd. Deze opvulling doet geen afbreuk aan de inrichting van het fietstracé.
- Ten oosten van het Waterhoennest 48 wordt op het braakliggende terrein een woonperceel als vervollediging van de woonstraat overwogen.

Alle percelen zijn op vandaag gelegen in woongebied, met uitzondering van het laatste perceel waarvoor een bestemmingswijziging nodig is.

INRICHTINGSSTUDIE ARMENGOED-GROND BEUKENSTRAAT



INRICHTINGSSTUDIE ARMENGOED-GROND BEUKENSTRAAT



De zone tussen het stadsgroen Ghellinck en de Zuidstraat is een tranzitzone zowel van oost naar west als van noord naar zuid. De focus van de inrichting van deze zone ligt daarom eerder op de randen dan op de onbebouwde strook (het tracé van de N328) zelf.

Voor de **onbebouwde strook** wordt de inrichting beperkt tot de aanleg van **het pad**. Het pad wordt voorzien aan de zuidkant van de strook en wordt ruim gedimensioneerd zodat hier vlot kan worden gefietst (functioneel fietspad) en gewandeld (recreatief wandelpad). Het fietspad krijgt een breedte van 4 m met aanliggend een 2 m-breed wandelpad. Om het fietspad aan te leggen zal het terrein wellicht hier en daar moeten worden genivelleerd.

De zuidelijke begrenzing van de onbebouwde strook bestaat deels uit achtertuinen en deels uit een grasland met bomenrij. Langs het grasland bestaat de mogelijkheid om de aanpalende woonwijk op een drietal plaatsen aan te sluiten op het fietspad via bestaande doorsteken.

De landschappelijke karakteristieken van de site ‘Hoeve Ter Hoeppie en Huis van Plaisance’ worden behouden. De bomencluster geeft als karakteristiek een extra dimensie aan de langgerekte, open strook, zorgt voor een sterke verwevenheid van de site met deze strook en zorgt voor een kwalitatieve, landschappelijke inbedding van de hoeve en het huis. De aanwezige grachten leggen een link met het historische karakter van de site. Het beheer van de aanwezige weilanden in de onbebouwde strook werd open gehouden. Het gebruik als extensief weiland, beheerd door Natuurpunt of een landbouwer behoren tot de meest valabele voorstellen.

Een belangrijk ontwerpfiguur die wordt toegevoegd aan het stadsgroen Ghellinck is **het platform**. Het platform is een ontmoetingsplek ter hoogte van het Waterhoennest waar het stadsgroen en de onbebouwde strook samenkomen. Op deze plek voorziet het inrichtingsvoorstel de noordelijke entree tot het stadsgroen, met op zijn minst zitelementen en fietsenstallingen. Andere elementen, bv. een luifel of een uitkijkpunt, kunnen bij de opmaak van een gedetailleerd ontwerp vorm krijgen. Het Waterhoennest wordt ter hoogte van het stadsgroen geknipt voor doorgaand verkeer, m.u.v. (brom)fietsers en wandelaars. Aan de hand van verkeerstellingen in 2018, waarbij 286 voertuigen per dag werden geregistreerd (excl. tweewielers), werd vastgesteld dat de weg geen belangrijke verkeersfunctie vervult en is de impact van het afsluiten van deze weg op doorgaand verkeer dus te verwaarlozen. Bovendien is de omrijfactor eerder beperkt. Deze knip heeft een positieve impact op het fietscomfort en de fietsveiligheid van bestaande en toekomstige fietsverbindingen. Zo zal de fietsverbinding tussen het stadsgroen en het tracé van de N328 bij het kruisen van het Waterhoennest conflictvrij zijn. In het plan wordt voorgesteld om het bezoekersverkeer met de auto, van zowel het stadsgroen als het bedrijventerrein, op te vangen op een nieuwe parking die wordt voorzien op het einde van het nog te verlengen Watervan.



REFERENTIEBEELDEN
HET PLATFORM MET UITZICHTPUNT



Een derde onderdeel van het inrichtingsplan is het voorstel voor de verdere ontwikkeling van de **bedrijvigheid** in het plangebied.

Het bedrijventerrein Watervan zal in het RUP worden verankerd als zone voor lokale bedrijvigheid. Binnen dit bedrijventerrein is het bedrijf Esca Food gelegen, dat in 2016 de twee percelen ten zuiden van zijn bedrijfssite heeft verworven met het oog op uitbreidingsmogelijkheden. Voorafgaand aan deze verwerving lichtte stad Kortrijk aan het bedrijf en de toenmalige eigenaar de visie van de stad op de ontwikkelingsmogelijkheden voor de percelen toe. Van deze visie, het resultaat van de workshop in 2015 betreffende de N328, werd bij de opmaak van voorliggend RUP niet afgeweken. Op heden zijn deze percelen met het adres Waterhoennest 32 ingevuld met een woonhuis en bijhorende loods. Juridisch-planologisch liggen de percelen in gebied voor milieubelastende industrie, maar omwille van de ligging in de overgangszone tussen het stadsgroen en het bedrijventerrein Watervan is een industriële invulling ‘pur sang’ hier niet wenselijk. De huidige invulling is bereikbaar via het Waterhoennest en sluit aan bij het gewenste beeld voor de bebouwing langs deze straat. Wanneer wordt aangesloten op het Watervan zal de site eerder een bedrijfskarakter krijgen. Gelet op de verwerving door het bedrijf Esca Food, werd bij de opmaak van het inrichtingsplan uitgegaan van het bedrijfskarakter. Zo wordt een uitbreiding van het bestaande bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt evenals het bouwen van een nieuw kantoorgebouw of loods met bijhorende parking. Het veld met zonnepanelen biedt eveneens een uitbreidingsmogelijkheid voor het bedrijf Esca Food. Mogelijke invullingen worden hiernaast weergegeven als referentiebeelden. Er wordt gemikt op kantoren/loodsen die meer zijn dan de klassieke rechte industriedoos, maar door hun vormgeving, materiaalkeuze en omgevingsaanleg als overgang/buffer kunnen fungeren tussen het stadsgroen Ghellinck enerzijds en de bedrijvenzone Watervan anderzijds.

Een tweede zone met bedrijvigheid binnen het plangebied is de bundeling van een drietal grote bedrijfspercelen, met als bestemming milieubelastende industrie volgens het gewestplan. Op vandaag ontsluit Cras formeel via het Watervan, Potteau via de Zuidstraat en Lapauw via de Oude Ieperseweg. De interne weg, die ook de **erfweg is tot de site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’**, wordt gebruikt als laad- en losweg door de aanpalende bedrijven. Hierdoor zijn de hoeve en het huis volledig in tweede orde gepositioneerd en niet zichtbaar vanaf de Oude Ieperseweg. Dit bemoeilijkt de toekomstige invulling van de site, ondanks hun ligging nabij het stadsgroen Ghellinck. Uitgaande van deze bekommernis en het streven naar een ruimer perspectief voor de bedrijfszone, werd een reconversie uitgetest waaruit zowel de bedrijfsomgeving als de site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ voordeel kunnen halen. Er wordt voorgesteld om de interne weg een openbaar karakter te geven als “dreef naar de hoeve” en één kant in te vullen met een aantal kleinere bedrijfspercelen. Door deze twee ingrepen bevinden de hoeve en het huis zich niet langer verstopt achter grote bedrijven, maar worden ze onderdeel van een activiteitenkorrel. Het gaat hier om een lange termijn voorstel dat naast het behoud van de grote bedrijven als optie verkankerd kan worden in het RUP.

De site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ wordt ruimtelijk als één cultuurhistorisch geheel behouden, inclusief het behoud van het weiland ertussen. Dit zal ook zo in het verordenend plan worden vertaald. Om de mogelijkheden van de site nog te verruimen (naast de optimalisatie van de toegangsweg) worden bijkomende bouw mogelijkheden ten oosten van de hoeve en ten westen van het huis overwogen. Hierbij wordt gedacht aan kleinschalige volumes langsheen de perceelsgrens met de grote bedrijven, als overgang tussen enerzijds het harde functionele karakter van die bedrijvigheid en anderzijds de landelijke sfeer van de site en de beoogde groenstrook in het tracé van de N328. De opstelling van de gebouwen dient zo te gebeuren dat een sfeervolle omgeving wordt gecreëerd naar de groenstrook. Een U-vormige opstelling, verwijzend naar de klassieke hoeve, kan als ontwerpfiguur worden gebruikt.



HUB ARCHITECTEN – WERKHUIS DE SCHEEPSVAART



OP HET PERCEEL VOOR UITBREIDING ESCA FOOD KUNNEN NIEUWE BEDRIJFSVOLUMES WORDEN INGEPLANT DIE MEER ZIJN DAN DE KLASSIEKE “DOZEN”, MAAR BIJDRAGEN TOT DE KWALITEIT VAN DE INTERMEDIAIRE ZONE



DENC STUDIO – LOODS NATUURPUNT



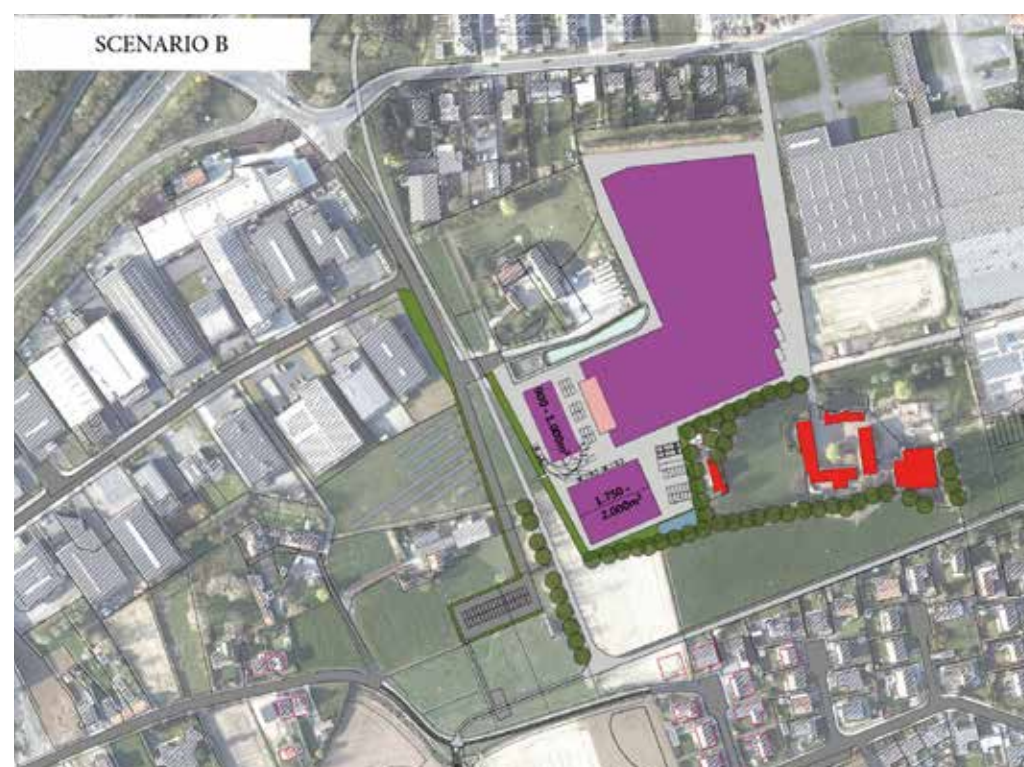
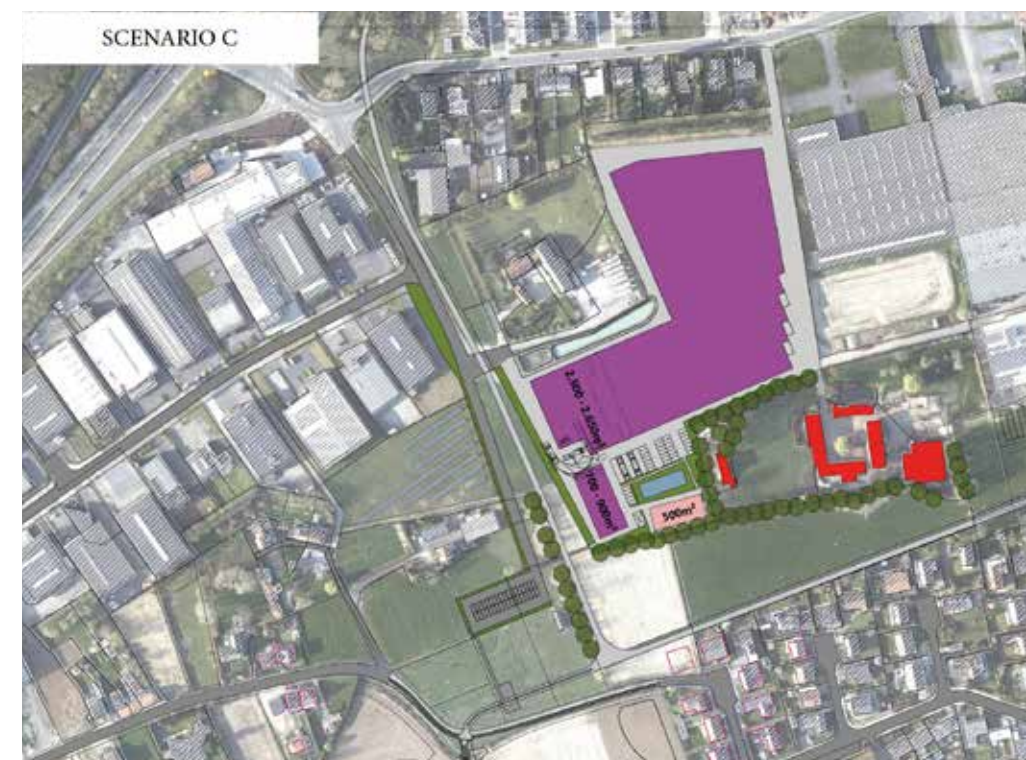
EIGENDOMSSTRUCTUUR 2020

- A) stad Kortrijk
- B) Bedrijf Esca Food
- C) Landbouwbedrijf met site ‘Ter Houppie en Huis van Plaisance’
- D) Bedrijf Cras
- E) Privaat eigendom
- F) Bedrijf Potteau
- G) Bedrijf Lapauw
- H) Bedrijf Federale Real Estate

Met het oog op het concretiseren van de stedelijke ambitie voor het tracé van de N328 en zijn randen, zijn gesprekken lopende met betrokken eigenaars. Tijdens deze gesprekken kwamen de ambities en vragen van een aantal eigenaars ter sprake. De opmaak van voorliggend RUP biedt een opportuniteit om de vragen verder te onderzoeken en hierop een antwoord te bieden.

Zo is er een uitbreidingsvraag van het bedrijf Cras, gekoppeld aan een betere ontsluiting van de site. Verschillende scenario's zijn denkbaar, waarvan hier een aantal voorbeelden de potenties van de plek weergeven. Het is van uiterst belang dat de scenario's kaderen binnen de ruimtelijke visie voor het gebied, hetzij het creëren van een "transitzone". Integratie, materialisatie en omgevingsaanleg zijn enkele van de criteria waarmee rekening moet worden gehouden bij een gedetailleerde uitwerking.

De noord-zuidverbinding tussen het Waterhoennest en de Oude Ieperseweg met een hoogwaardige fietsas, robuuste groeninrichting en het doortrekken van de wegenis in het verlengde van het Watervan richting een nieuwe, publieke parking (onderdeel van de noordelijke entree tot stadsgroen Ghellinck), wordt verankerd met het RUP.



De invulling van de “transitzone” zoals opgenomen in het inrichtingsvoorstel bestaat uit (1) de site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’, (2) een uitbreidingszone voor het bedrijf Cras met ontsluiting via het Waterven en (3) een site met ontsluiting via de nieuwe dreef richting de Oude leperseweg.

Welke toekomst kan weggelegd zijn voor de **site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’**?

Met het oog op een grotere zichtbaarheid kan de site een ruimere invulling krijgen, al dan niet eerder gericht naar de bedrijvigheid dan wel naar het stadsgroen Ghellinck. Bijvoorbeeld als horecazaak met vergadercapaciteit. Met uitzondering van het beschermde monument, zijnde de hoeve en het huis, wordt bijkomend wonen uitgesloten. De derde site wordt als een nog nader te onderzoeken bouwzone aangeduid, bijvoorbeeld voor een kantoor van een reclamebureau of ICT-bedrijf of in functie van aanpalende bedrijvigheid. Parking wordt bij voorkeur gedeeld.

Waar mogelijk en/of noodzakelijk zullen in het RUP ook uitspraken worden geformuleerd over de **randen**.

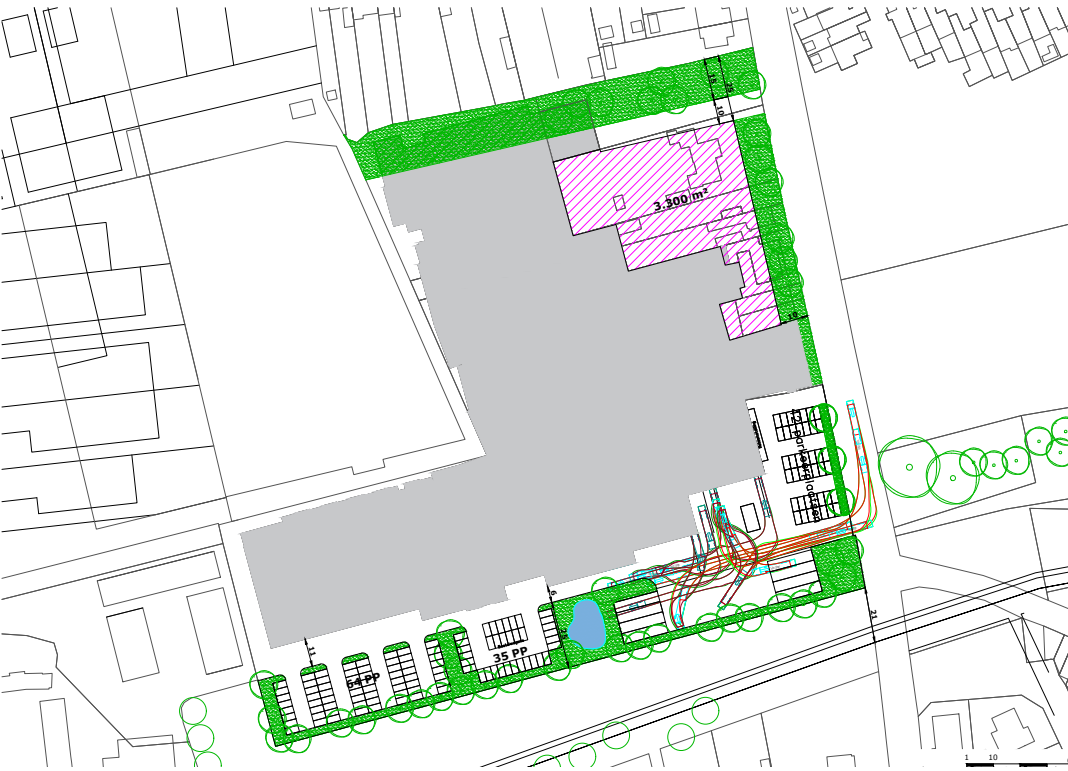
Langs **de Oude leperseweg** wordt gedacht aan woningen met een verplichte loods, in tweede orde als afwerking van het straatbeeld. Naar dergelijke percelen is vraag, en de ligging langs deze invalsweg is ideaal. De kleinere loodsen bij de woningen kunnen functioneren als buffer naar de achterliggende bedrijvigheid. Een deel van de onbebouwde strook langs de Oude leperseweg wordt vrijgehouden in functie van parking en ontsluiting voor het bedrijf Lapauw. Dit voorstel kan enkel indien het bedrijf Lapauw hiervoor actie wil ondernemen. Indien het bedrijf de voorgrond wenst te behouden als reservegronden mag het RUP dit niet verhinderen. In het RUP zullen daarom beide opties mogelijk worden gemaakt.

Het behoud van een **parking voor het bedrijf Potteau** is noodzakelijk om een goede bedrijfsvoering te garanderen. Vanuit de ambitie om een stedelijke groenstructuur en bovenlokale fietsverbinding als invulling van het tracé van de N328 te realiseren, wordt een alternatief voorgesteld voor de huidige, tijdelijke parking van het bedrijf. Deze tijdelijke parking situeert zich op heden in de reservatiestrook van de N328 ter hoogte van de Zuidstraat. Het voorstel zorgt voor een synergie tussen enerzijds de ambitie van stad Kortrijk en anderzijds het functioneren van het bedrijf Potteau. Zo wordt de brede groenstructuur vernauwd, waardoor het bedrijf voldoende ruimte heeft in functie van parkeren en circuleren. Doch wordt deze plaatselijke en maximale vernauwing middels robuuste groenmassieven en buffergroen als onderdeel van de parking landschappelijk opgevangen, waardoor het ruimtelijk en visueel aanvaardbaar wordt. De parking wordt van de groenstructuur afgeschermd met een brede haag of berm (3 m). Om de groenmassa naar de bedrijfsgebouwen nog te versterken worden op een aantal plaatsen ruime boompartijen voorzien. Ze vormen een waardevolle aanvulling op het bestaande groen. Het bedrijf wenst hun bedrijfssite in de toekomst verder te optimaliseren en vraagt om een uitbreiding mogelijk te maken ten noordoosten van het bestaande bedrijfsgebouw richting de Zuidstraat. Dit wordt met de opmaak van het RUP verder onderzocht. Aan de verhouding van een uitbreiding tot zijn omgeving, hetzij de woningen langs de Oude leperseweg en de Zuidstraat, en de integratie ervan, o.a. middels groeninrichting en gevelbekleding, zal veel belang worden gehecht.

Dit inrichtingsvoorstel, met al zijn verschillende deelprojecten, is niet bindend. Met het inrichtingsvoorstel wil de stad vooral aanduiden wat de potenties zijn. Niet alle opties zullen letterlijk worden vertaald in het verordenend plan. De stad wenst bovendien toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren of te hypothekeren door te strikte voorschriften. Zowel het plan als de bijhorende voorschriften zullen om deze reden de nodige flexibiliteit omvatten om voldoende ruime ontwikkelingen mogelijk te maken, zonder daarbij de ruimtelijke kwaliteit uit het oog te verliezen.

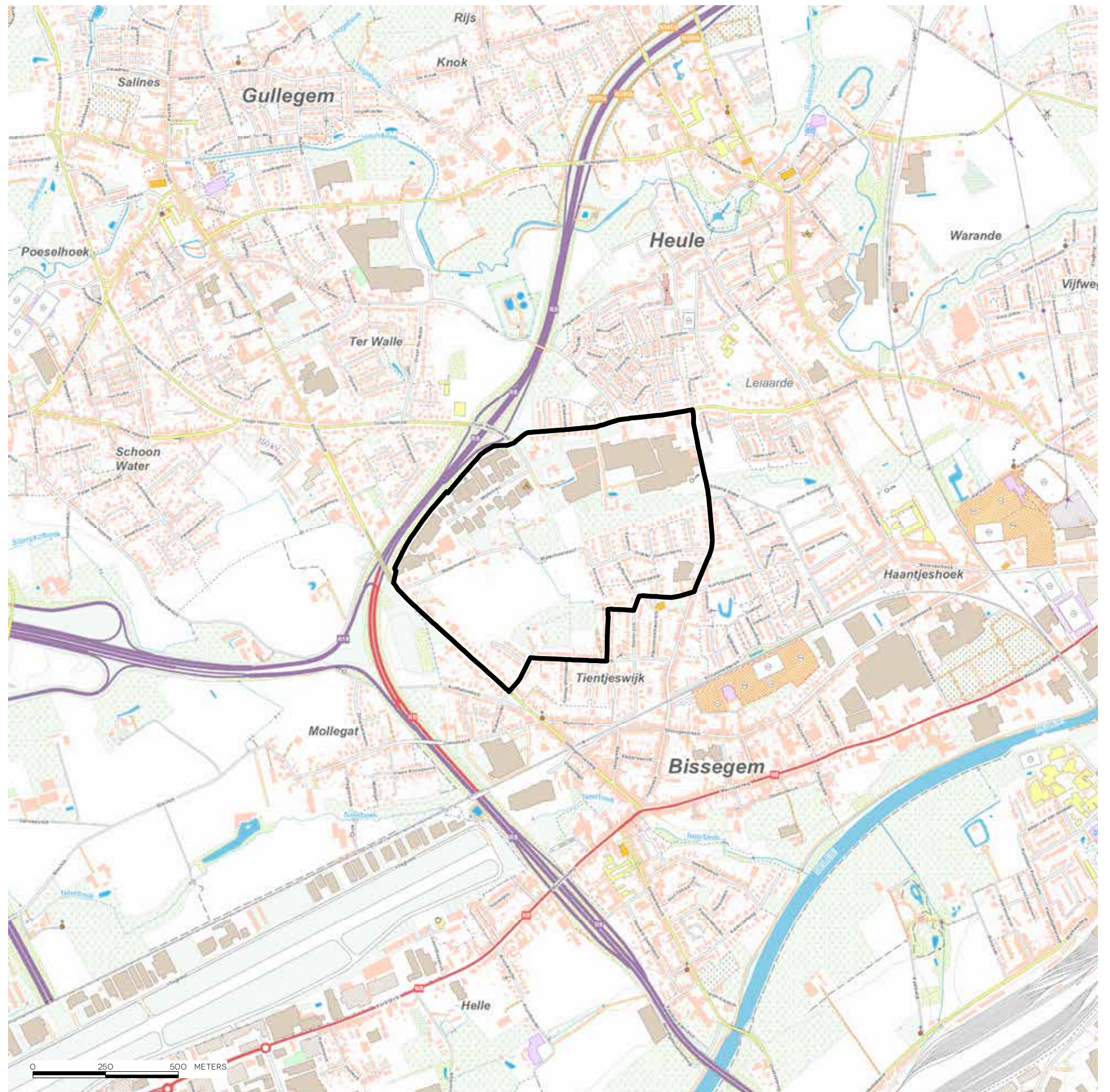


HOEVE TER HOUPPIE EN HUIS VAN PLAISANCE: NIEUWE VOLUMES EN UITBREIDINGEN DRAGEN BIJ TOT DE KWALITEIT VAN DE SITE



ONDERZOEK UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN POTTEAU EN INVULLING PARKING

EFFECTENBEOORDELING



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP GEKEND ALS STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING

6.1. Ontheffing op de Plan-mer-plicht

Op 15/03/2022 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: KOR-19-2-Stadsgroen Ghellinck (ref. SCRI9005).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

Deze beslissing werd opgenomen in de effectenbeoordeling.

6.2. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING

In het kader van de nieuwe procedure voor de opmaak van RUP's wordt de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure vanaf de startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Watertoets
- Veiligheidsrapportage (VR)-toets
- Trage wegentoets
- Natuurtoets
- Herbevestigd agrarisch gebied

In deze fase van de scopingnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt

De scopingnota komt tot stand door de verwerking van opmerkingen, die worden geuit tijdens de raadpleging van de startnota en de procesnota. De effectenbeoordeling maakt, net zoals bij de startnota, deel uit van de scopingnota. Er wordt in de scopingnota opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen o.b.v. de scopingnota of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

6.3. WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING I.K.V. HET DECREET ALGEMEEN MILIEUBELEID

6.3.1. Het RUP is een plan en valt onder het toepassingsgebied

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

6.3.2. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10a 'industrieterreinontwikkeling', 10b 'stadsontwikkelingsproject' en 10e 'aanleg van wegen' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau (ca. 65 ha) binnen de globale afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, waar stedelijke functies gebundeld worden. Bijkomend is het RUP te beschouwen als een kleine wijziging gezien het RUP voornamelijk een verfijning inhoudt van de huidige bestemmingen zoals vastgelegd in eerdere ruimtelijke plannen.
Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.4. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

6.4.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor het ordenen van dit stadsdeel met een (vroegere) reservatiestrook van de N382 en een (nieuw) randstedelijk groengebied.

Specifieke ingrepen omvatten:

- de reservatiestrook van de N328 invullen als een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur
- het uitbouwen van het stadsgroen Ghellinck
- het invullen van de erfgoedsites ‘Armengoed’ en ‘Hoeve Ter Houppe’
- het invullen van een resterend nog onbebouwd woongebied
- het behoud van de aanwezige KMO-zone Watervan
- het duurzaam organiseren van de zone voor bedrijvigheid met middelgrote bedrijven
- de realisatie van een fietsnetwerk en een groene structuur op niveau van het stedelijk weefsel
- het behoud van de aanwezige woonfunctie in de verkavelingen
- het opheffen van het zonevreemd karakter van een aantal woningen

6.4.2. Interferentie met andere plannen, projecten of activiteiten binnen of buiten de perimeter van het plan, voor zover in dit stadium al gekend

In hoofdstuk 4.4.2 “uitvoering in het bindend gedeelte” - “Nieuwe beleids optie” wordt toegelicht binnen welke context het RUP uitvoering geeft aan de intenties van het stadsbestuur. Er wordt naar deze motivering gerefereerd doorheen de effectenbeoordeling.

Het RUP is gelegen binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied en overlapt gedeeltelijk met 2 deelplangebieden van dit gewestelijk RUP.

Het RUP bouwt verder op de resultaten van een ruimtelijk onderzoek met diverse inrichtingsvoorstellen op een ruimere schaal van Heule en Bissegem die voor het gebied zijn opgemaakt onder meer tijdens een aantal ontwerpworkshops.

Voor de inrichting van het stadsgroen Ghellinck werd een inrichtingsplan opgemaakt door het studie bureau Omgeving.

6.4.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het plangebied is gelegen op meer dan 5 km van de grens met Frankrijk en Wallonië.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest) grensoverschrijdende effecten optreden.

6.4.4. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

Bijsturingen van het RUP zijn mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties naar aanleiding van raadpleging van de startnota met deze effectenbeoordeling/screening, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek van het ontwerpRUP, de behandeling van de adviezen op de GECORO, de beslissing van de gemeenteraad.

6.4.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

Het RUP biedt wel een antwoord op het tekort aan groene ruimte op stadsdeelniveau tussen Bissegem en Heule binnen het regionaal stedelijk gebied van Kortrijk.

6.4.6. Reeds geraadpleegde studies, bronnen, milieugegevens...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De toelichtingsnota binnen de scopingnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

De opgemaakte inrichtingsplannen voor het stadsgroen Ghellinck zijn opgenomen in de bundel.

6.4.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

De reservatiestrook van de N328 wordt omgezet als een groene corridor die een buffer vormt tussen de zone voor bedrijvigheid en de woonverkavelingen.

6.4.8. Leemten in de kennis volgens het stadium van het plan of programmaproces

Het plangebied is voor de meeste aspecten goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze plan-MER-screening/effectenbeoordeling.

7. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING)

7.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

- 1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een “ingreepeffectschema” de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
- 2. De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. De disciplines waar mogelijks een significant (negatief) effect verwacht wordt, worden verder in 2.3 meer in detail uitgewerkt. Voor deze effectdisciplines wordt de (huidige) referentiesituatie beschreven. Daarna worden de ingrepen en hun effecten beschreven, aangevuld met de eventuele leemten in de kennis. Als conclusie wordt aangegeven of er al dan niet aanzienlijke (milieu)effecten te verwachten zijn, aangevuld met eventueel flankerende maatregelen om het plan meer milieuvriendelijk te maken.
- 3. Tenslotte volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

7.1.2. Ingreepeffectschema

Voor de screening van de milieueffecten worden in een “ingreepeffectschema” de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines waar eventueel een significant (negatief)effect verwacht wordt, worden verder in 2.3. uitgewerkt.

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE		EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GROND-STOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
De reservatiestrook van de N382 invullen als een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur	P	N/+	N*	N/+	N	N	N*	N/+	N/+	N	N/+	N/+	N/+
Het uitbouwen van het stadsgroen Ghellinck	P	N/+	N+	N/+	N	N/+	N*	N/+	N/+	N	N/+	N/+	N/+
Het invullen van de erfgoedsites ‘Armengoed’ en ‘Hoeve Ter Houppie’)	P	N	N+	N*	N	N	N	N*	N	N	N/+	N/+	N*
Het invullen van een resterend nog onbebouwd woongebied	P	N	N*	N*	N	N	N*	N	N	N	N	N*	N*
Het duurzaam organiseren van de zone voor bedrijvigheid met middelgrote bedrijven en het behoud van de aanwezige KMO-zone Watervan	P	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*	N*
De realisatie van een fietsnetwerk en een groene structuur op niveau van het stedelijk weefsel	P	N/+	N/+	N*	N	N	N	N/+	N	N	N	N	N/+
Het behoud van de (soms zonevreemde) woonfunctie	P	N	N*	/	N	N	*	N	N	N	/	N	N

- N: niet significant effect
- N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect beperkt in ruimte en omvang,
- S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken
- S: vermoedelijksignificant effect - nader te omschrijven
- T: tijdelijk effect
- P: permanent effect
- /: niet relevant of niet van toepassing
- +: positief effect

7.2. PLANALTERNATIEVEN

7.2.1. Locatie-alternatieven

Het RUP ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’ is erop gericht om de ruimtelijke keuzes die eerder gemaakt werden voor deze stedelijke rand verder te verfijnen. Hierbij is er sprake van de realisatie van het stadsgroen Ghellinck (binnen de perimeter van het gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk) en de invulling van het tracé van de N328 (deels geschrapt door een gewestplanwijziging). Voor dit stadsdeel binnen de R8 tussen Bissegem en Heule heeft een workshop geleid tot een masterplan dat de krijtlijnen weergeeft voor een coherente ontwikkeling met het oog op een duurzame ruimtelijke ordening. Een aantal specifieke knelpunten en opportuniteiten zoals de aanwezigheid van zonevreemde woningen en diverse bedrijven die een uitbreiding wensen, worden eveneens meegenomen.

In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan is in het richtinggevend gedeelte het Ghellinckpark opgenomen als onderdeel van een randstedelijke groenstructuur en wordt vermeld in het bindend gedeelte bij studies het opmaken van een inrichtingsplan. Op 10 februari 2014 heeft het college het standpunt ingenomen een invulling van het tracé van de N328 als fietsas en groene corridor te onderzoeken en na te streven. Dit wordt verder toegelicht onder hoofdstuk 4.4.2 “uitvoering in het bindend gedeelte” van de toelichtingsnota.

Dit nieuwe RUP zal de uitwerking zijn van de resultaten van de diverse workshops en masterplan en zal de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankeren. Hierdoor kan een kwalitatieve en toekomstgerichte ontwikkeling worden gerealiseerd.

Het RUP ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’ is specifiek gerelateerd aan de locatie van het plangebied. Binnen het RUP en deze screening/effectenbeoordeling worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

7.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige bestemmingen van het gewestplan, het gewestelijk RUP ‘afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk’ en enkele BPA’s gelden zonder dat er veel samenhang is tussen deze planfiguren. Tevens zijn er geen duidelijke richtlijnen voor het invullen op een kwaliteitsvolle manier van de diverse deelzones binnen het plangebied op een coherente manier.

De stad Kortrijk wenst een nieuw en eenduidig ruimtelijk plan waarin de nodige ruimte wordt gelaten om een kwalitatieve ontwikkeling (gebaseerd op de diverse workshops) te kunnen aansturen. Uit het Masterplan blijkt dat er een grote potentie tot het plangebied om ontwikkelingen inzake (trage) mobiliteit, groen en natuur, wonen en werken... te realiseren. Hiervoor is, binnen de krijtlijnen van algemene principes en samenhang, eveneens enige flexibiliteit nodig binnen de stedenbouwkundige voorschriften.

Enkele huidige knelpunten zoals de aanwezigheid van zonevreemde woningen, het traject voor de N328 en een ontwikkeling van een nog niet aangesneden woongebied kunnen met het RUP op een toekomstgerichte wijze aangepakt worden. Voor het woongebied ten oosten van het Armengoed gelden nu de voorschriften uit het BPA ‘Vijf Wegen’ als als traditionele verkaveling met sociale woningen, terwijl dit via het RUP op een meer duurzame manier kan ingevuld worden.

De huidige voorschriften betekenen beperkingen waarbij het gewenste programma voor het plangebied en omgevingskwaliteit niet gerealiseerd kan worden. Het nulalternatief wordt dan ook niet verder weerhouden in het RUP of deze plan-MER-screening/effectenbeoordeling.

7.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Het plangebied omvat diverse bestemmingen die reeds grotendeels gerealiseerd of in ontwikkeling zijn zoals gebied voor randstedelijk groengebied, woongebied, zone voor KMO, gebied voor milieubelastende industrie. De ruimtelijke invulling met de bestaande functies blijven grotendeels behouden en het RUP focust op een samenhang tussen de deelzones binnen het plangebied tot een geheel.

De bestemmingszones in het RUP ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’ zijn voornamelijk gebaseerd op de huidige situatie, bestemming en functie. Via een aantal workshops heeft de stad een toekomstvisie ontwikkeld voor dit plangebied binnen de R8 met een masterplan die de leidraad is voor de ruimtelijke aanpak binnen dit stadsdeel. Een belangrijk element hierbij is de aanleg van het stadsgroen Ghellinck en de invulling van het tracé van de N328 als een groene fietsas die tevens zorgt voor een duidelijke structurering en buffering t.a.v. de woonwijken.

Verder wordt er gekozen om de zone ten oosten van het Armengoed te ontwikkelen, met als functie zorgwonen.

In dit RUP is een andere invulling, schikking of bestemmingwijziging van de categorieën: groengebied, woongebied... geen onmiddellijke overweging. Waar nodig wordt de bestemming beperkt aangepast (zoals bij zonevreemde woningen) of verder verfijnd (zoals in een resterend woongebied). Het RUP zorgt vooral voor een continuïteit en rechtszekerheid binnen een duurzame visie en ruimtelijke samenhang.

Het is dan ook niet zinvol om het plangebied op een andere manier in te delen of in te richten op basis van andere ruimtelijke opties. Er worden binnen dit RUP en deze screening/effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.

7.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.3.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS INCLUSIEF TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Referentiesituatie

Het plangebied omvat het stadsdeel binnen de R8 tussen Bissegem en Heule. Hierin zijn vooral woonverkavelingen en zowel kleine als grotere bedrijven gelegen maar evengoed nog onbebouwde ruimte. Rond de verlaten hoeve “Armengoed” zijn ca. tien ha open ruimte (en met een gewestelijk RUP omgevormd tot stedelijk groengebied) en een tracé voor een invalsweg N328 (deels geschrapt door een gewestplanwijziging) tussen de huidige bedrijven en de woonzone.

De verkavelingen situeren zich vooral in het zuiden en oostelijk deel met zowel realisaties uit de jaren '80 als meer recente ontwikkelingen. Aan de R8 is het lokaal bedrijventerrein ‘Watervan’ gelegen, dat sinds het jaar 2000 plaats biedt aan een 20-tal bedrijven. Langs de Oude Ieperseweg zijn grotere productiebedrijven gevestigd vanaf de jaren '60.

De grootste bedrijven zijn Lapauw (werkplaats industriële wasmachines), Potteau Labo (inrichting van laboratoria) en Cras Spartan (houtopslag). Daarnaast zijn eerdere middelgrote bedrijven actief als drukkerij, metaalconstructie, schrijnwerken, voeding, transport... De bedrijven richten zich vooral op specifieke producten met een hoge toegevoegde waarde.

De aanwezige bedrijven beschikken over de nodige vergunningen en zijn overwegend toekomstgerichte bedrijven die hier historisch gevestigd zijn en in een goed nabuurschap met de omgeving. Door de nabije aansluiting op de R8 zijn ze goed ontsloten op het hoofdwegennet.

Binnen de zone voor milieubelastende bedrijven (gewestplanbestemming) zijn een aantal zonevreemde woningen gelegen, maar ook nog een (actief) landbouwbedrijf.

Bij de milieudienst van de stad Kortrijk zijn er geen recente klachten bekend of vormen van overlast door geluid, reuk, lucht- of waterverontreiniging die binnen het plangebied aanwezig zijn. Er zijn geen problemen bekend in relatie met het plangebied met betrekking tot risico's op gebied van gezondheid of veiligheid.

Het plangebied is deels gelegen binnen de 2 km van een Seveso-inrichting, nl. Recticel (hoog risico bedrijf) gelegen in Wevelgem op 1,8 km van het plangebied .

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP ‘Stadsgroen Ghellinck en omgeving’ wil de ruimtelijke visie op het gebied zoals uitgewerkt tijdens een aantal workshops vertalen in passende bestemmingen en ruimtelijke voorschriften. Dit omvat zaken zoals het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden in functie van bedrijvigheid en de invulling van een groenstructuur. Andere functies zoals wonen worden eveneens in de verordenende voorschriften opgenomen.

De aanwezige bedrijvigheid wordt bevestigd. Verdere ruimtelijke uitbreiding van harde functies als wonen en bedrijvigheid buiten de huidige fysische grenzen wordt niet voorzien. Sterk milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals grootschalige productie, afval- en mestverwerking, Seveso-bedrijven.. zijn niet toegestaan.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlarem-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlarem II-voorwaarden bevatten de voorschriften

en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling van vergunningsaanvragen wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de (woon)omgeving en in de vergunning kunnen verdere bijzondere voorwaarden worden opgelegd. Hierbij dient vooral rekening te worden gehouden met de woningen in de Oude Ieperseweg.

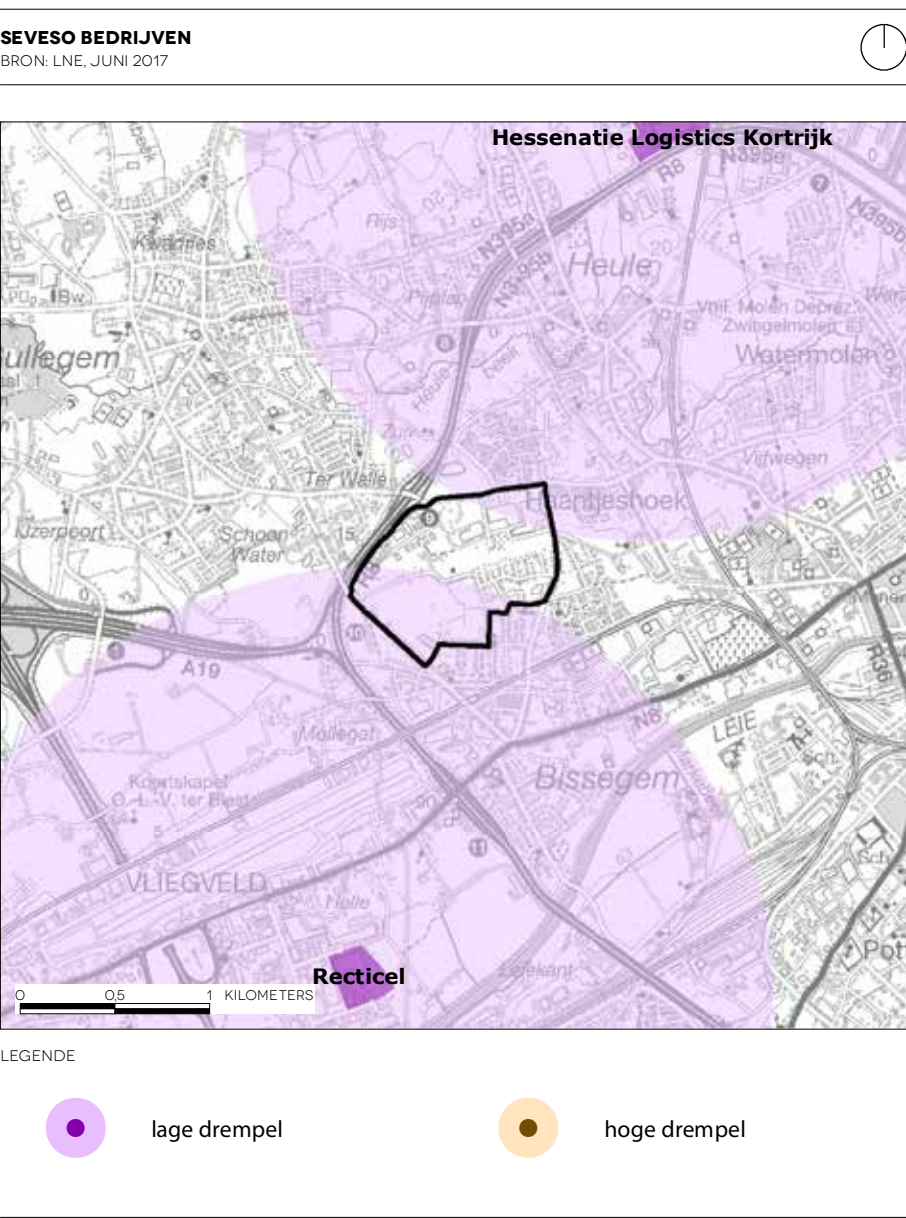
Binnen de bestemmingen ‘zone voor wonen’ kunnen beperkte nevenactiviteiten toegelaten worden voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

Binnen het RUP wordt ook een voor dit stadsdeel belangrijke groenstructuur ingeschreven. Deze bestaat enerzijds uit het stadsgroen Ghellinck, dat de stad in samenwerking met Natuurpunt ontwikkelt als groene long in een stedelijke context. Gezien het groenarme karakter van de regio Kortrijk en het stedelijk gebied binnen de R8 zal dit randstedelijk groengebied in belangrijke mate bijdragen tot de woonkwaliteit voor de bewoners van Bissegem en Heule. Bijkomend groen draagt bij tot een gezond leefklimaat en biedt ruimte voor ontspanning, natuurbeleving en openluchtrecreatie. Voor de jeugd wordt er avontuurlijk spelen voorzien. Via een participatief proces werd een inrichtingsplan opgemaakt dat de wensen van de omwonenden meeneemt in het ontwerp.

In dezelfde lijn ligt de uitbouw van een groene corridor op het tracé van een ooit voorziene invalsweg om de auto tot in het hart van de stad te brengen. Als onderdeel van het stedelijk functioneel fietsnetwerk wordt in die groene corridor een hoogwaardige fietsas ingebed. Deze fiets- en groenstructuur zorgt voor een integratie en buffering van de verkavelingen t.o.v. de industriële bedrijvigheid.

RVR-Toets

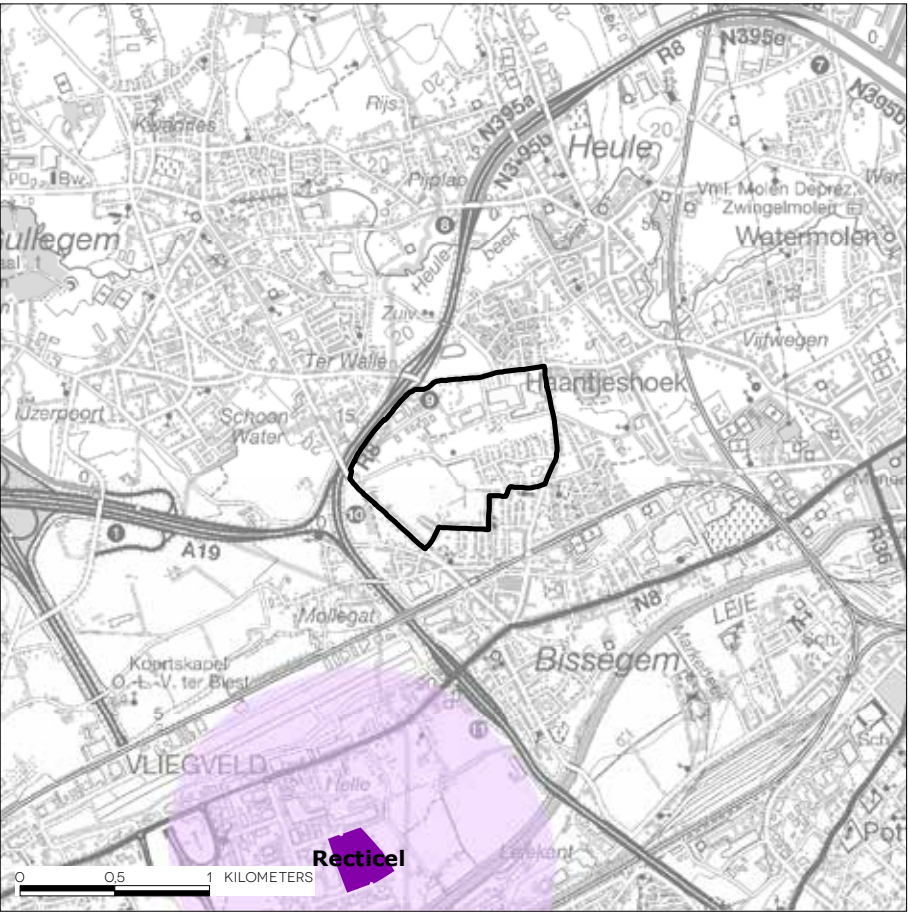
Er werd een online RVR-toets uitgevoerd in de startnota. Hieruit bleek dat er 2 Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km van het plangebied gelegen waren. Dit waren de bedrijven Recticel en Hessenatie Logistics Kortrijk. In overeenstemming met het resultaat van de online RVR-toets werd de startnota voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid. Na raadpleging van de startnota nam Team Externe Veiligheid volgende beslissing (ref. RVR-AV-0898): “het Team Externe Veiligheid verwacht geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het RUP Stadsgroen Ghellinck te Kortrijk geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.” Deze beslissing wordt opgenomen in de effectenbeoordeling.



Bijkomstig wordt er ook een nieuwe kaart opgenomen van de omliggende seveso-bedrijven. Hieruit blijkt namelijk, dat Hessenatie Logistics Kortrijk niet langer aanwezig is en Recticel nu een lage drempel seveso-bedrijf is.

Gezien het plangebied niet langer binnen de perimeter van een Seveso-inrichting gelegen is, dient het RUP ook niet langer voorgelegd moet worden aan Team Externe Veiligheid voor controle.

SEVESO BEDRIJVEN
BRON: LNE, JUNI 2020



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

DEPARTEMENT OMGEVING

Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Team Externe Veiligheid
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 BRUSSEL
T 02 553 03 55
seveso@vlaanderen.be

Ter attentie van de initiatiefnemer
van het RUP

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
		RVR-AV-0898	/
vragen naar/e-mail		telefoonnummer	datum
Karolien Schoonjans		02 553 74 98	12/11/2018
Karolien.schoonjans@vlaanderen.be			

Betreft: Advies over het RUP Stadsgroen Ghellinck te Kortrijk (Startnota)

Geachte,

Met betrekking tot het in rubriek vermelde onderwerp vindt u hierbij het advies van het Team Externe Veiligheid van mijn directie.

Ter info: sinds 01.10.2018 heet de dienst Veiligheidsrapportering "Team Externe Veiligheid" bij het Departement Omgeving.

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Het advies van het Team Externe Veiligheid heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

² Dit zijn inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn.

³ Zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, dient het voorliggende RUP afgetoetst te worden aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in

bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Het Team Externe Veiligheid stelt vast dat het aspect 'externe veiligheid' behandeld werd in de startnota, maar dat het RUP voorgelegd moest worden aan het Team Externe Veiligheid. Het Team Externe Veiligheid wijst erop dat het plangebied ook binnen een straal van 2 km van de Seveso-inrichting Hessenatie Logistics Kortrijk is gelegen (in de startnota wordt enkel Recticel vermeld).

Hieronder volgt de conclusie van het Team Externe Veiligheid voor het plangebied.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van het Team Externe Veiligheid in dit gebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de startnota in dit gebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in dit gebied aandachtsgebieden, m.n. woongebied aanwezig is;
- in de omgeving van het plangebied twee Seveso-inrichtingen aanwezig zijn, meer bepaald de lagedrempelinrichtingen Recticel Belgium op ca. 1500 m en Hessenactie Logistics Kortrijk op ca. 1800 m;

verwacht het Team Externe Veiligheid geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het RUP Stadsgroen Ghellinck te Kortrijk geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

Het Team Externe Veiligheid vraagt wel om ook Hessenatie Logistics Kortrijk te vermelden in de startnota en deze adviesbrief te integreren in het ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het Team Externe Veiligheid wenst zich hierbij te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Met vriendelijke groeten,

Liesl Vanautgaerden
Projectmanager Directie Gebiedsontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten (GOP)

De Luchtvaartadvieskaart Vlaanderen geeft aan wanneer er om advies moet verzocht worden bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor een constructie die omwille van haar hoogte boven het maaiveld een invloed kan hebben op de luchtvaart. Indien de hoogte van de geplande constructie, de op de kaart aangegeven hoogte overschrijdt, moet aan het Directoraat-generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer een advies gevraagd worden.

Deze kaart is ook handig om te bepalen als het aangewezen is om advies te vragen aan het Directoraat-generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer bij de opmaak van een RUP.

Uit de kaart blijkt dat er geen advies moet gevraagd worden.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP:

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



7.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Het plangebied omvat het stadsdeel binnen de R8 tussen Bissegem en Heule. Hierin zijn vooral woonverkavelingen en zowel kleine als grotere bedrijven gelegen maar evengoed nog onbebouwde percelen. Rond de hoeve “Armengoed” zijn een tiental ha open ruimte door een gewestelijk RUP gevormd tot randstedelijk groengebied. Door de reservatiestrook voor de oorspronkelijk geplande invalsweg N328 werden gronden binnen dit tracé eveneens gevrijwaard van bebouwing (deels geschrapt bij gewestplanwijziging).

De verkavelingen situeren zich vooral in het zuiden en oostelijk deel met zowel realisaties uit de jaren ‘80 als meer recente ontwikkelingen. Aan de R8 is het lokaal bedrijventerrein ‘Watervan’ gelegen, dat sinds 2000 plaats biedt aan een 20-tal bedrijven. Langs de Oude leperseweg zijn grotere productiebedrijven gevestigd vanaf de jaren ‘60.

De aanwezige bedrijven zijn toekomstgerichte bedrijven die hier historisch gevestigd zijn en in een goed nabuurschap met de omgeving. Door de nabije aansluiting op de R8 zijn ze goed ontsloten op het hoofdwegennet.

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- woon- en woonuitbreidingsgebied
- gebied voor milieubelastende industrie
- een gewestplanwijziging in 1998 heeft een deel van het tracé voor de gewestelijke ontsluitingsweg (N328) geschrapt (niet opgeheven).

Binnen de zone voor milieubelastende bedrijven zijn een aantal zonevreemde woningen gelegen, maar ook nog een landbouwbedrijfszetel.

Er zijn 2 BPA's van toepassing met betrekking tot het plangebied.

- nr. 002C ‘Vijf Wegen’
- nr. 69 ‘Bedrijventerrein Bissegem-Heule’

Het plangebied ligt binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het deelplan 9 ‘Domein Bergelen’ heeft een woonuitbreidingsgebied omgezet in randstedelijk groengebied (stadsgroen Ghellinck).

In het ruimtelijk structuurplan van de stad is het tracé van de N328 opgenomen als verbinding tussen de R8 en de binnenstad en als ontsluiting van nieuwe woongebieden. De aanleg van deze infrastructuur is op vandaag echter niet meer wenselijk, omwille van geen consensus met de hogere overheden over de wegencategorisering en bijgevolg de financiering van de weg. Bovendien blijft het onzeker in hoeverre de N328 de oplossing is voor de verkeersleefbaarheid voor Heule en Bissegem op lange termijn. De onduidelijkheid deed de stad nadenken over een nieuw programma voor de reservatiestrook. De stad wil de komende jaren sterk investeren in het fietsen, als duurzaam alternatief voor de auto. Daarnaast wil de stad ook de aanwezigheid van groen in het verstedelijkte weefsel versterken. Dit leidde op 10 februari 2014 tot een beslissing van het college om een nieuw programma voor de N328 te onderzoeken: de realisatie van een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur. In 2015 werd dit uitgewerkt in een reeks workshops.

De ruime omgeving van het plangebied is sterk verstedelijkt door de groei van de woongebieden en bedrijvzones rond de kernen van Bissegem, Heule en Gullegem. Er zijn nog enkele open ruimte enclaves die door het gewestelijk RUP aangeduid zijn als een randstedelijk groengebied en als open ruimte corridor vanaf het provinciaal domein ‘Bergelen’ tot aan de R8 en het stadsgroen Ghellinck.

Er is nog een beperkt landbouwgebruik in het plangebied, deels als akkerland en deels als grasland. Er is één actieve landbouwzetel in het plangebied. Het plangebied valt als deel van het regionaalstedelijk gebied buiten het herbevestigd agrarisch gebied.

Een groot deel van de gronden gelegen binnen het stadsgroen Ghellinck zijn verworven door de stad en Natuurpunt in functie van de inrichting als groengebied. De centrale zone werd reeds ingericht als stadsgroen, de percelen ten oosten en ten westen worden nog door landbouw gebruikt.

Deze percelen zijn niet gelegen binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur, als herbevestigd agrarisch gebied. Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’ wil de ruimtelijke visie op het gebied zoals uitgewerkt tijdens een aantal workshops vertalen in bestemmingen en ruimtelijke voorschriften. Dit omvat zaken zoals: het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden in functie van bedrijvigheid en de invulling van een groenstructuur.

Binnen het plangebied stellen zich een aantal ruimtelijke problemen en knelpunten die binnen het RUP worden onderzocht en een oplossing kunnen krijgen:

- uitbreidingsvraag van enkele bedrijven
- zonevreemdheid van enkele woningen
- inpassing van erfgoedsites
- kader voor het aansnijden van een woongebied

Het RUP zorgt voor een coherente ruimtelijke structurering van het plangebied en een samenhang tussen de functies wonen, bedrijvigheid en groene infrastructuur. Een aantal workshops hebben geresulteerd in een globaal ruimtelijke visie en inrichtingsvoorstel voor het plangebied binnen het groter schaalniveau van Bissegem en Heule met een aantal continue groene structuren en fietsverbindingen.

De bedrijven kunnen verder blijven functioneren, enerzijds de eerder kleinere bedrijven op het lokaal bedrijventerrein Watervan en anderzijds de grotere bedrijven langs de Oude leperseweg en de Zuidstraat. Het RUP beoogt wel een betere ruimtelijke schikking van de bedrijvigheid en de eventuele uitbreiding. Voor het bedrijf Potteau wordt een voorstel gedaan het parkeren te organiseren zodat de groene corridor kan aansluiten op de Zuidstraat.

Op termijn kunnen de bestaande, grotere bedrijven vervangen worden door andere, kleinere bedrijven waarbij de draagkracht van de omgeving niet in het gedrang mag komen. De groene corridor op de reservatiestrook van de N328 neemt ook de rol als overgangzone t.o.v. de Tientjeswijk op. In de Oude leperseweg en de Zuidstraat zijn woningen gelegen, waar deze grenzen aan bedrijven is een bijkomende buffering aangewezen.

Binnen het RUP wordt ook een voor dit stadsdeel belangrijke groenstructuur ingeschreven. Deze bestaat enerzijds uit stadsgroen Ghellinck, dat de stad in samenwerking met Natuurpunt ontwikkelt als groene long in een stedelijke context. Gezien het groenarme karakter van de regio Kortrijk zal dit randstedelijk groengebied in belangrijke mate bijdragen tot de woonkwaliteit voor de bewoners van Bissegem en Heule.

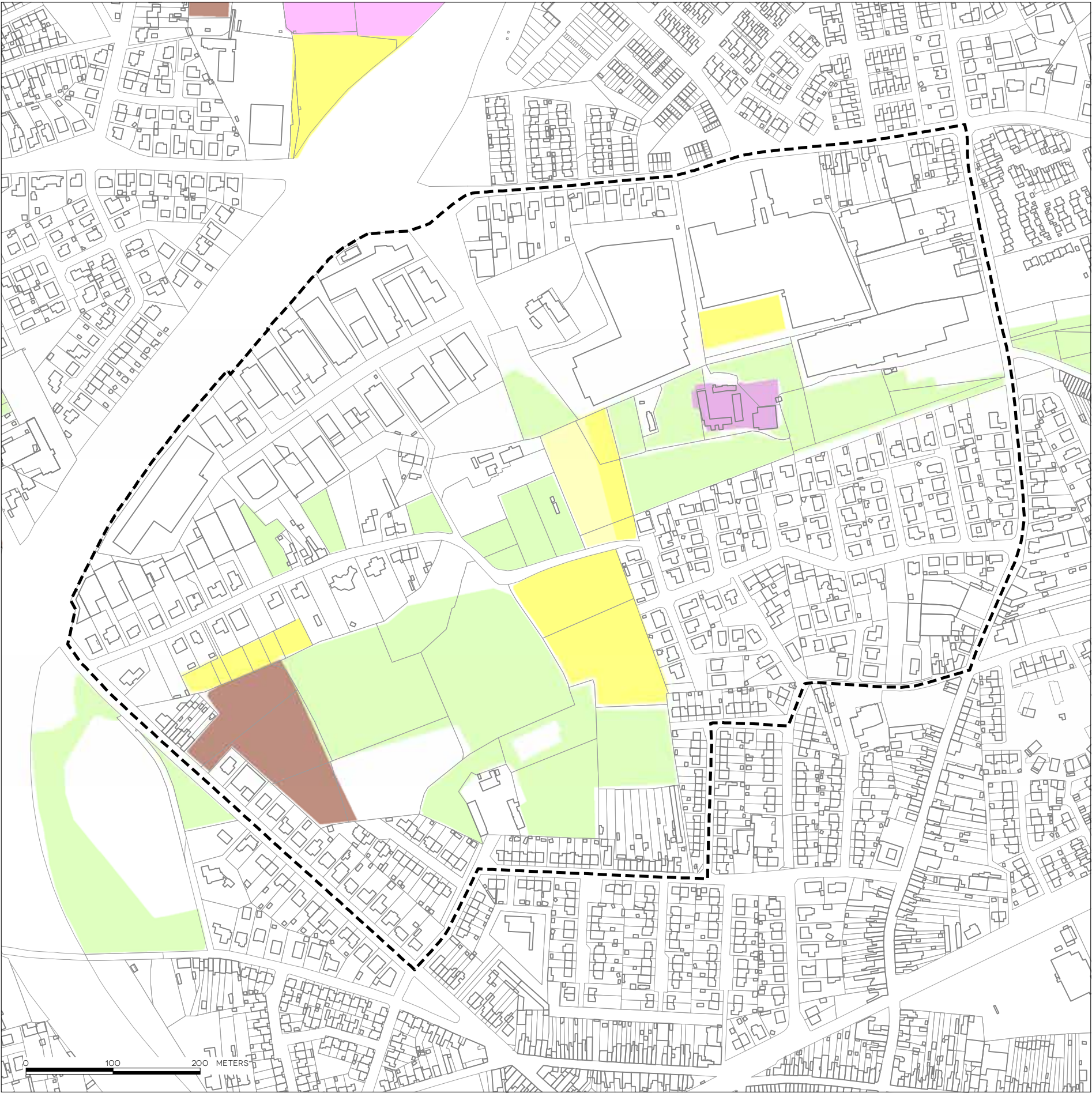
In dezelfde lijn ligt de uitbouw van een groene corridor op het tracé van een ooit voorziene invalsweg om de auto tot in het hart van de stad te brengen.

Als onderdeel van het stedelijk functioneel fietsnetwerk wordt in die groene corridor een hoogwaardige fietsas ingebed. Deze fiets- en groenstructuur zorgt voor een integratie en

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN
 BRON: DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ/INFORMATIE VLAANDEREN, 2019

LEGENDE

- Landbouwinfrastructuur
- Groenten, kruiden en sierplanten
- Grasland
- Voedergewassen
- Aardappelen
- Maïs



buffering van de verkavelingen t.o.v. de blijvende bedrijvigheid. De groene corridor is een belangrijk element in de ruimtelijke kwaliteit van dit stadsdeel.

De zonevreemdheid van een aantal woningen in het Waterhoennest (gelegen binnen de zone voor milieubelastende industrie) zal worden aangepast tot zone voor wonen (mogelijks met nevenbestemming).

Het Armengoed is deels beschermd als monument en in eigendom van stad Kortrijk. Het kan een semi-publieke invulling krijgen, complementair met het stadsgroen Ghellinck en de inrichting ten oosten van de hoeve.

De Hoeve Ter Houppie die samen met het Huis van Plaisance één ensemble uitmaakt en eveneens als monument beschermd is, kan op termijn een andere en ondersteunende functie krijgen die aansluit bij de bedrijvigheid mits behoud van de erfgoedwaarde en aansluit bij de groene corridor met fietsverbinding.

Waar het nog opportuun is worden bijkomende woningen mogelijk gemaakt, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteiten of het functioneren van het stadsgroen Ghellinck en de groene corridor met fietsverbinding.

Het bebouwen van de zone ten oosten van het Armengoed, in het BPA 'Vijf Wegen' voorzien als klassieke verkaveling voor sociale huisvesting, werd in vraag gesteld. Deze zone zal via het RUP voorbehouden worden voor de functie zorgwonen. Er zullen een 70-tal woningen worden voorzien.

Er is nog één landbouwzetel aanwezig in het plangebied. Een groot deel van de gronden gelegen binnen het stadsgroen Ghellinck zijn verworven door de stad en Natuurpunt in functie van de inrichting als groengebied. De centrale zone werd reed ingericht als stadsgroen, de percelen ten oosten en ten westen kennen nog een landbouwgebruik.

Gezien de bestemmingen in functie van wonen, bedrijvigheid of groenontwikkeling niet langer op termijn compatibel zijn met een professionele landbouw, zal landbouw uitdovend zijn. Zolang er geen concrete plannen zijn voor de realisatie als bedrijventerrein, woonzone of groengebied, kan een voorlopig landgebruik uiteraard blijven. Er worden geen percelen die tot het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m biodiversiteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Als maatregelen kunnen op projectniveau mogelijkheden benut worden van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling...). Sinds 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Sinds 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

Een algemeen voorschrift in gemeentelijke RUP's voorziet doorgaans dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.

Bij nieuwe woonprojecten kan voorzien worden in collectieve voorzieningen of incentives om tot een beperkt energieverbruik te komen of om alternatieve opwekking van energie te stimuleren.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.5. EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie

Het plangebied is grotendeels bebouwd en voor een aanzienlijk gedeelte verhard. Stadsgroen Ghellinck en het tracé van de N328 werden niet bebouwd. Het stadsgroen is nog steeds gedeeltelijk in landbouwgebruik.

Op de bodemkaart is het plangebied deels aangeduid als antropogeen (OB) en verder als vochtig zand, vochtig zandleem, nat zandleem.

Binnen het plangebied zijn ca. 30 bedrijven gevestigd, voornamelijk kleinere bedrijven op het lokaal bedrijventerrein Waterven en langs het Waterhoennest, maar ook een drietal middelgrote productiebedrijven in de Oude Ieperseweg en de Zuidstraat. Tal van bedrijven hebben Vlarebo-activiteiten en vallen onder de periodieke onderzoeksplicht. Op het geoloket ‘bodemsanering’ van OVAM zijn er een tiental oriënterende bodemonderzoeken binnen het plangebied opgenomen. Bij één bedrijf (Potteau Labo) werd een bodemsanering afgerond.

- dossiernr: 25938.0 conf: OBO laatste: OBO-2005
- dossiernr: 27985.0 conf: OBO laatste: OBO-2006
- dossiernr: 26773.0 conf: OBO laatste: OBO-2005
- dossiernr: 57131.0 conf: OBO laatste: OBO-2013
- dossiernr: 22495.0 conf: OBO laatste: OBO-2004
- dossiernr: 59680.0 conf: OBO laatste: OBO-2013
- dossiernr: 75384.0 conf: OBO laatste: OBO-201
- dossiernr: 35022.0 conf: OBO laatste: OBO-2010
- dossiernr: 5034.0 conf: OBO laatste: OBO-1997
- dossiernr: 12010.0 conf: OBO,BBO,BSP,EEO laatste: EEO-2014
- dossiernr: 22026.0 conf: OBO laatste: OBO-2003
- dossiernr: 21364.0 conf: OBO laatste: OBO-2007

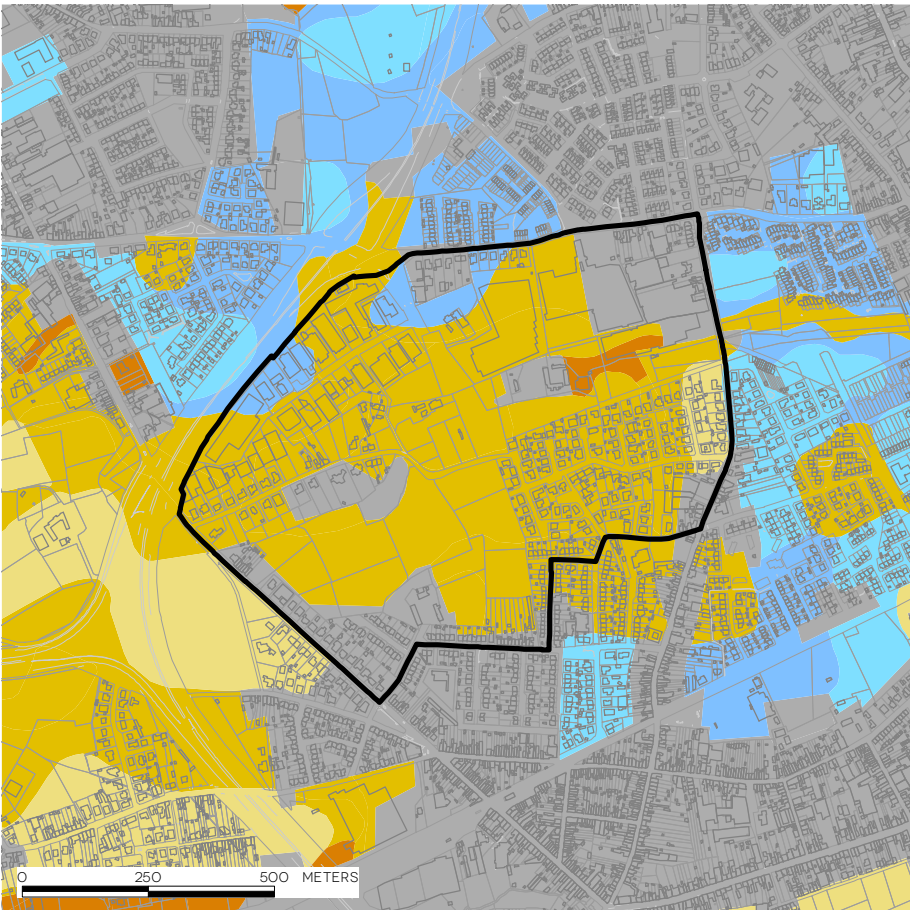
Via het webloket van OVAM bouwt de stad een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een bodemonderzoek vereist is bij overdracht. Het opzet is om alle verontreinigde sites in beeld te brengen en tegen 2036 de nodige saneringen op te starten.

Binnen de woonverkavelingen is er weinig kans op bodemverontreiniging (afgezien van lekkende stookolietanks) evenmin op de percelen in landbouwgebruik (afgezien van eventuele ophogingen).

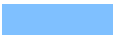
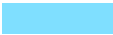
Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Met het RUP wordt een open ruimte enclave binnen het stedelijk weefsel behouden. Het RUP zorgt voor de verdere ontwikkeling van het randstedelijk groengebied en een groene corridor op het tracé van de N328. Deze inrichtingen als onderdeel van de robuuste, stedelijke groenstructuur hebben een positief effect. Bij de inrichtingswerken van het stadsgroen zijn reliëfaanpassingen noodzakelijk, onder andere in functie van de aanleg van poelen.

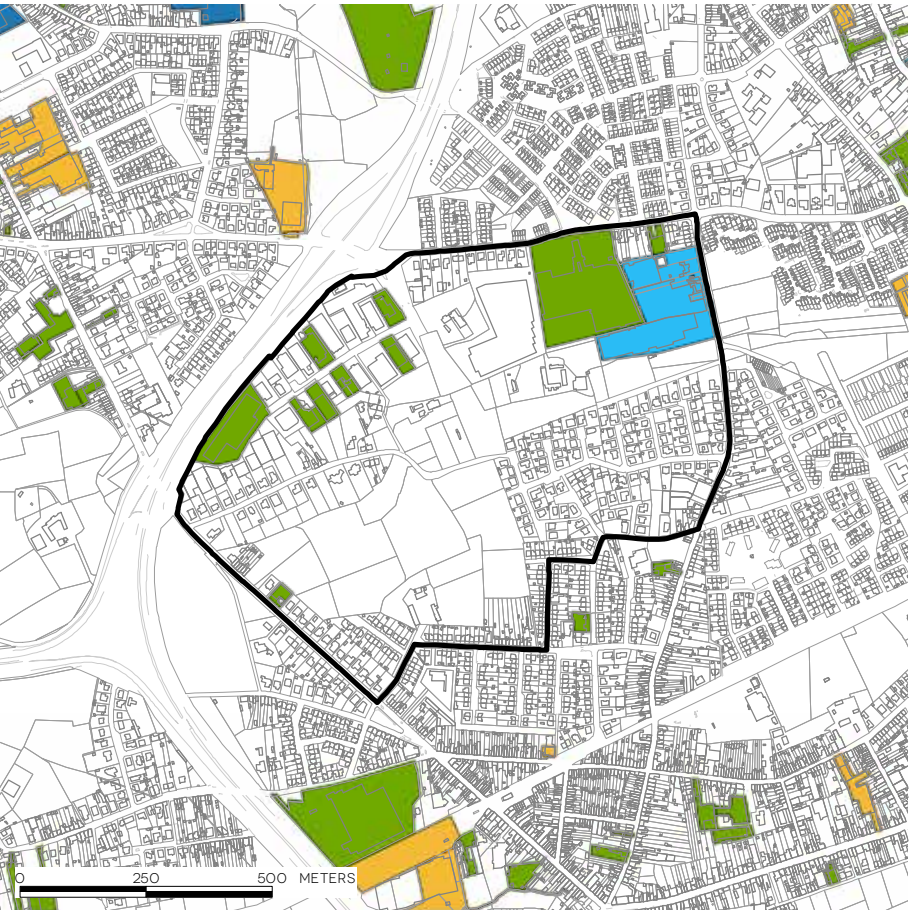
BODEMKAART
BRON: VLM/AIV, 2017



LEGENDE

- | | | | |
|---|--------------|---|------------------|
|  | Antropogeen |  | Nat zandleem |
|  | Vochtig zand |  | Vochtig zandleem |
|  | Droog zand |  | Droge zandleem |

BODEMONDERZOEKEN EN SANERING
BRON: OVAM (VIA WMS), NOVEMBER 2019



LEGENDE

- | | |
|---|--------------------------------|
|  | sitebesluit |
|  | oriënterende bodemonderzoeken |
|  | beschrijvende bodemonderzoeken |
|  | bodemsaneringsprojecten |
|  | eindevaluatieonderzoek |

Bedrijven kunnen nog beschikbare onbebouwde aanpalende ruimte innemen. Een voorzien toekomstig woongebied kan met een aangepaste woontypologie aangesneden worden.

De vastgestelde bodemverontreiniging bij de diverse bedrijfssites wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

De huidige bedrijfsactiviteiten worden verder gezet en kunnen op termijn vervangen worden door nieuwe activiteiten als de huidige activiteit wordt stopgezet. De Vlare II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlare II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die op het register van verontreinigde gronden komen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

Bij de terreinbouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m³ of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

WATERLOPEN
BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AIV, MEI 2017

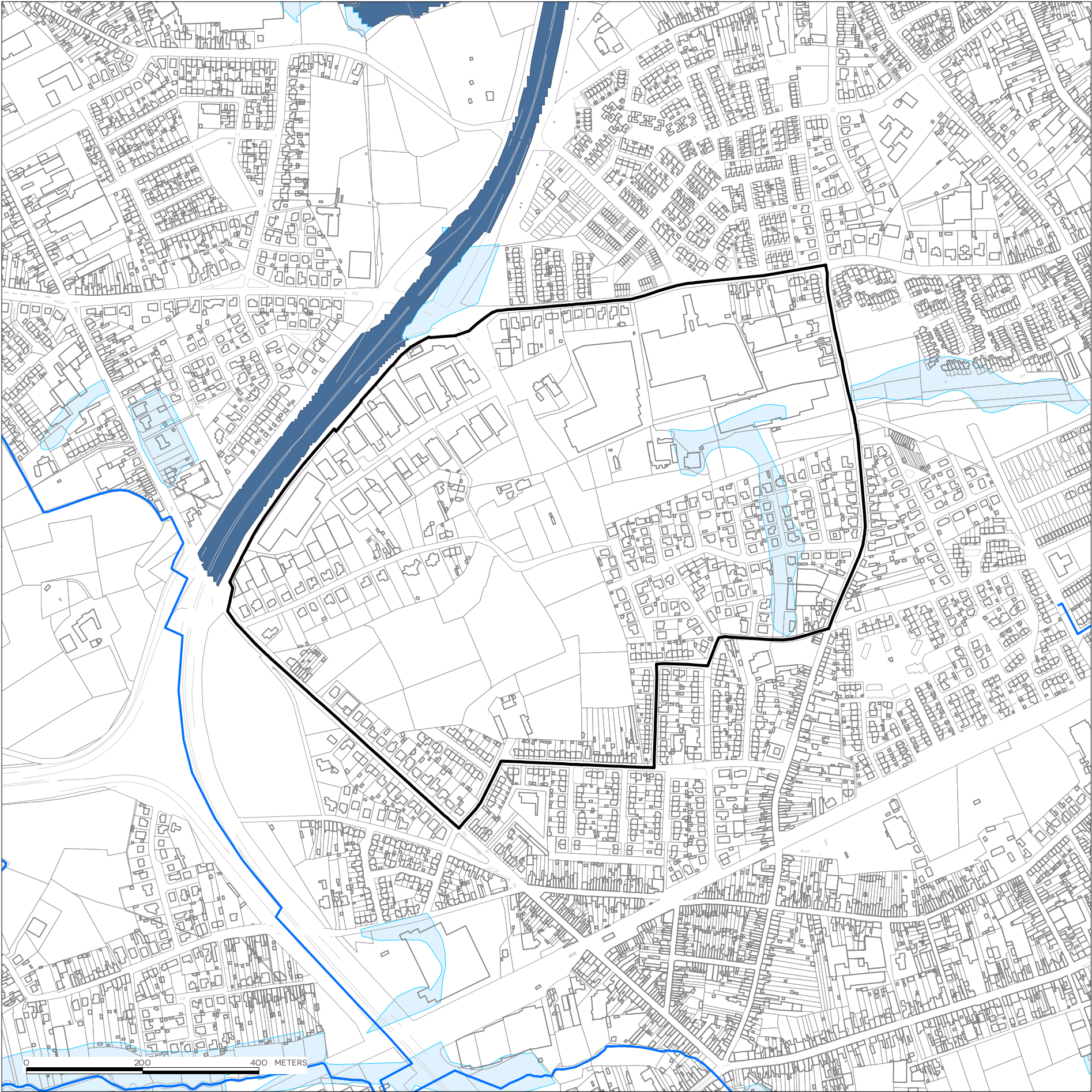
LEGENDE

- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
BRON: VMM/AIV, JULI 2017

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig



7.3.6. EFFECT OP HET WATER INCLUSIEF WATERTOETS

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):

- grotendeels niet overstromingsgevoelig
- beperkt mogelijk overstromingsgevoelig (in een reeds bebouwde zone)

Er zijn geen gecategoriseerde waterlopen aanwezig in het gebied, het merendeel van de vroegere grachten zijn bij het aanleggen van de verkavelingen in de jaren ‘70 en ‘80 verdwenen. De Schoonwaterbeek is een niet-gecategoriseerde beek (afwateringsgracht) die deels overweld is. Deze is gelegen ter hoogte van het Waterhoennest en loopt door stadsgroen Ghellinck richting de Beukenstraat. De afvoer van stadsgroen Ghellinck verloopt ook deels via de Schoonwaterbeek.

De afvoer van de bebouwde gebieden verloopt via een gescheiden rioleringsstelsel. Het bedrijventerrein Waterven en Waterhoennest (tussen Gullegemsesteenweg en stadsgroen) beschikken reeds over een gescheiden riolering.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied. Binnen het stadsgroen Ghellinck worden poelen en een wadi voorzien waar het hemelwater kan infiltreren.

Ondanks de zandleembodem staat het plangebied op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen (grotendeels) aangeduid als moeilijk infiltreerbaar.

De waterafvoer van het plangebied gaat naar de Heulebeek, een waterloop van eerste categorie via de Disgracht, een waterloop van tweede categorie.

Op basis van zoneringsplan:

- Het bebouwde deel van het plangebied is grotendeels aangeduid als centraal gebied
- Een deel van het Waterhoennest is aangeduid als een collectief te saneren buitengebied
- Site ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ zijn afgelegen van de straat en twee individueel te saneren plekken

De diensten van Kortrijk zijn rioolbeheerder, met name de dienst “Beheer Openbaar Domein” staat in voor het beheer, onderhoud, vernieuwen en aanleggen van de riolen, beken en grachten. De stedelijke diensten laten zich hiervoor bijstaan door riopact van de Watergroep en Aquafin.

Op basis van gebiedsuitvoeringsplan (GUP):

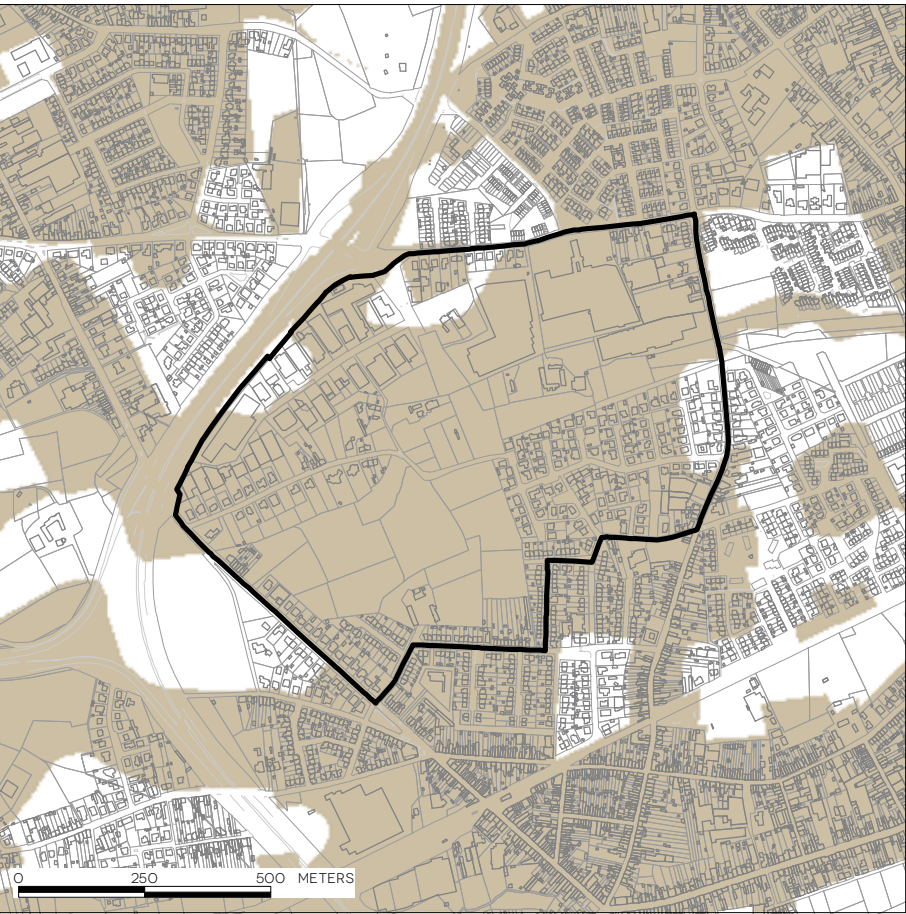
- Riolering aan te leggen als verbinding tussen riolering Waterhoennest en Oude leperseweg om aan te sluiten op bestaande riolering (prioriteit 3). De uitvoering van de aanleg van dit gebied stond geprogrammeerd voor 2017. Hierbij wordt het afvalwater afgevoerd naar het RWZI van Heule.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP zorgt enerzijds voor de bestendinging van het huidige wonen en bedrijvigheid en anderzijds de verdere ontwikkeling van het randstedelijk groengebied en een groene corridor op het tracé van de N328. Deze inrichtingen als onderdeel van de robuuste, stedelijke groenstructuur hebben een positief effect.

Binnen het stadsgroen worden waterrijke biotopen gerealiseerd op de lager gelegen plaatsen. Binnen deze zone is geen aanzienlijke verhardingsgraad te verwachten. Naast infrastructuurvoorzieningen zoals fiets- en wandelpaden wordt het gebied dus hoofdzakelijk gevrijwaard van verharding. Dit komt de functie als infiltratiegebied ten goede.

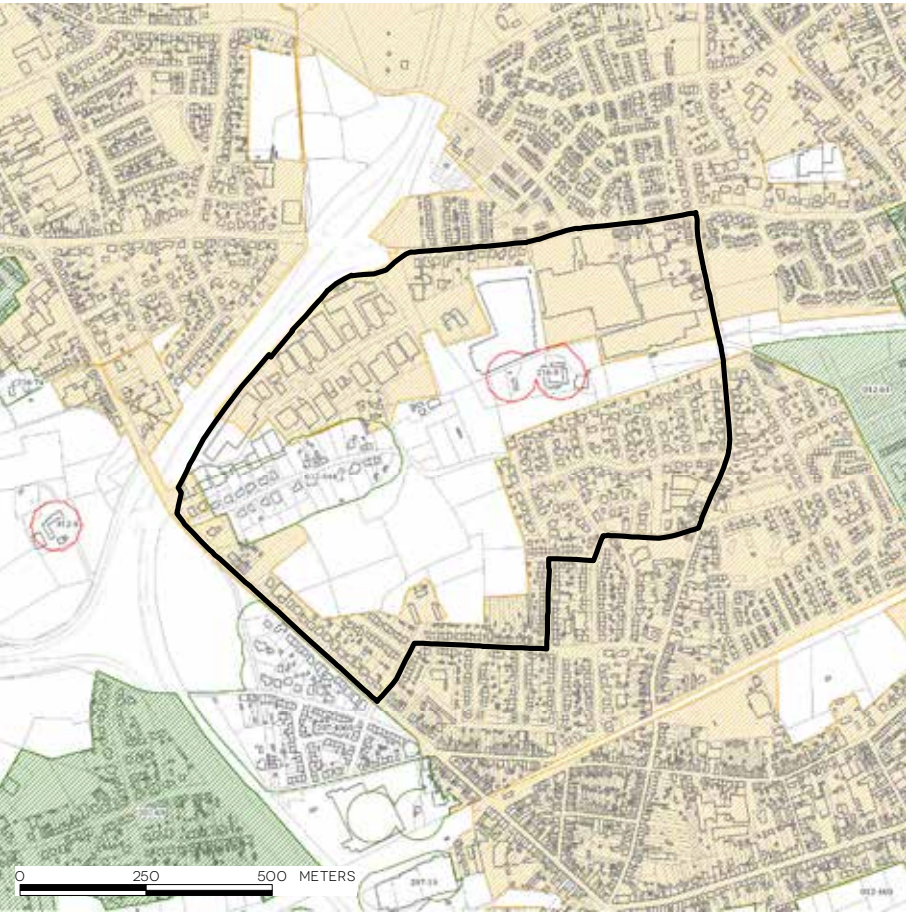
MOEILIK INFILTRIEERBARE BODEMS
BRON: GISWEST (VIA WMS), NOVEMBER 2019



LEGENDE

-  goed infiltreerbare bodems
-  moeilijk infiltreerbare bodems

ZONERINGSPLAN
BRON: VMM (VIA WMS), NOVEMBER 2019



LEGENDE

-  centraal gebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA aanwezig)
-  individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA gepland)

Het plangebied is aangeduid als overwegend een zand(leem) bodem. In deze gebieden is infiltratie, in principe, mogelijk (afhankelijk van de grondwaterstand). Er wordt ernaar gestreefd om omzichtig om te gaan met nieuwe verhardingen. Ook zouden nieuwe verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt, kunnen worden aangelegd met waterdoorlatende materialen. Deze optie dient hoofdzakelijk overwogen te worden in reeds sterk verharde zones, om de waterinfiltratie te verhogen.

Op de kaart van de VMM staat dit als een knelpunt waar een gracht opgenomen wordt binnen de riolering. Het is aangewezen het water zoveel mogelijk in het gebied te houden zodat het kan infiltreren. Het ontwerp van het stadsgroen Ghellinck houdt hier rekening mee, onder meer door de aanleg van poelen en een wadi.

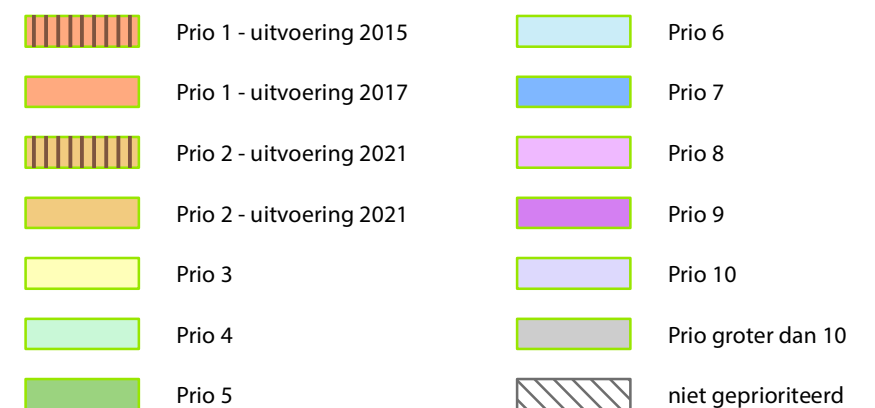
Bij de aanleg van het bedrijventerrein Watervan werd reeds een collectieve waterbuffering aangelegd (buiten het plangebied). Indien de gronden ten oosten van het Armengoed worden aangesneden in functie van een woonontwikkeling, dient ook een collectieve buffering te worden aangelegd. Hierbij is het aangewezen op basis van een infiltratieproef de mogelijkheid tot een combinatie van infiltratie en buffering te komen.

Doordat de gewestelijke verordening de harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding zijn voor dergelijke projecten geen vernoemenswaardige effecten te verwachten.

Op vandaag is er nog een lozingspunt van huishoudelijk afvalwater van de woningen in Waterhoennest dat in het oppervlaktewater via de baangrachten en de Schoonwaterbeek in het stadsgroen Ghellinck loopt. De oplossing voor het saneren van het Waterhoennest met een verbindingriolering is voorzien voor de periode 2021-2027 (GUP, prioriteit 3).

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift bij gemeentelijke RUP's voorziet doorgaans dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten

Nee



7.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Menen is volgens het (voormalig) VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van de resultaten 2010-2012: een totale index van 4 à 5, een gemiddelde PM10 concentratie van 21-25 µg/m³, tussen de 16 en 20 overschrijdingen per jaar van de 50 µg/m³ fijn stof en een gemiddelde NO²-concentratie van 16-30 µg/m³. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Op het nieuwe geoloket is de PM10 in 2016 een jaargemiddelde van 21-25 µg/m³, de PM2.5 een jaargemiddelde 16-20 µg/3³, een zwarte koolstof van 1,26-1,50 µg/m³ en een NO2 concentratie van 26-30 µg/m³ nabij de R8. Deze waarden zijn eigen aan een verstedelijkte context.

Het plangebied omvat het stadsdeel tussen Bissegem en Heule dat is ingebed in een sterk verstedelijkte omgeving. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht in het plangebied zijn het verkeer, de industriële emissies en de stookinstallaties van gebouwen. De R8 is een drukke verkeersader en grenzend aan het plangebied en is dan ook zichtbaar op de kaarten van de luchtkwaliteit. De aanwezige bedrijven werken eerder kleinschalig en betekenen geen belangrijke emissies naar de lucht met effect op bijvoorbeeld verzuring en vermesting.

De milieudienst van de stad Kortrijk meldt evenwel geen klachten rond lucht-, geur- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

De stad Kortrijk heeft een nulmeting van de CO₂-emissie in het kader van het ondertekenen van de Covenant of Mayors. De CO₂-meting rapportering in 2016 toonde voor de stad Kortrijk een vermindering van de CO₂-uitstoot van 15% (2005-2015), met een stijging van het energieverbruik van 2% in dezelfde periode. Het aandeel aan hernieuwbare energie bedraagt 6%.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit bekend in het plangebied. De effecten van luchtverontreiniging kan zich op grote afstand en grensoverschrijdend verspreiden. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing Vlare-normen, EPB...) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

Binnen het plangebied zijn een dertigtal bedrijven, grotendeels kleine bedrijven actief naast drie middelgrote productiebedrijven. Deze bedrijven kunnen hun vergunde activiteiten verder zetten of er kunnen zich in de plaats nieuwe bedrijven vestigen. De komst van sterk vervuilende bedrijven wordt echter uitgesloten. De vergunningsvoorwaarden uit Vlare zijn afgestemd op de milieukwaliteitsnormen in functie van een gezond leefklimaat zoals vastgelegd in Europese normen voor luchtkwaliteit. Ook stookinstallaties bij (particuliere) gebouwen dienen te voldoen aan de Vlare-normen voor emissies naar de lucht, onder meer door periodieke controle en regelmatig onderhoud.

Het RUP voorziet een groene corridor op het tracé van de N328 en de ontwikkeling van stadsgroen Ghellinck als groene long. Deze groene ruimtes zullen een positief effect hebben op de luchtkwaliteit en betekenen (in beperkte mate) ook het vastleggen van CO₂. De corridor kan als overgangszone tussen de bedrijvigheid en het wonen eventuele hinder beperken.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m lucht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Nieuwe bedrijven met een grote impact op luchtkwaliteit niet toelaten

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.8. EFFECT OP HET GELUID

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied omvat naast het stadsgroen Ghellinck binnen een verstedelijkte omgeving ook woongebieden en bedrijven tussen Bissegem en Heule. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat de stedelijke omgeving en de R8 een invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Dit is ook op te merken op de geluidskaarten.

De ring van Kortrijk R8 begrenst het plangebied t.h.v. het bedrijventerrein Watervan. Deze druk bereden stedelijke ring ligt in een uitgraving waardoor er beperkte overdracht is naar de omgeving van het verkeerslawaaï. Het effect is zichtbaar op de geluidsbelastingskaarten. Het zijn vooral de achterzijde van de bedrijven die binnen de contouren liggen van 50 tot 60 dB overdag, maar ook enkele woningen in de Gullegemsesteenweg en het Waterhoennest. Tijdens de nacht is er minder verkeer en is de geluidsoverdracht naar de omgeving beperkt. In de nabije toekomst wordt een nieuwe verkeerswisselaar aangelegd R8/A19 die zijn effect kan hebben op het omgevingsgeluid, maar dit valt buiten dit RUP.

Binnen het plangebied zijn diverse actieve (productie)bedrijven gelegen, voornamelijk kleinere KMO-bedrijven, maar ook drie grotere bedrijven. De milieudienst van Kortrijk maakt geen melding van klachten i.v.m. geluidsoverlast vanuit de omwonenden. Het plangebied ligt ook in de nabijheid van het vliegveld van Kortrijk-Wevelgem, waarbij de vliegtuigbewegingen occasioneel bijdragen tot het omgevingsgeluid.

De bedrijven die ingedeeld zijn volgens Vlaremen dienen een omgevingsvergunning te hebben waarbij de geluidsnormen van toepassing zijn. Hierdoor wordt een aanvaardbare geluidsniveau gegarandeerd voor de omwonenden. Bij klachten wordt een geluidsmeting gedaan om eventuele saneringsmaatregelen op te leggen aan het bedrijf.

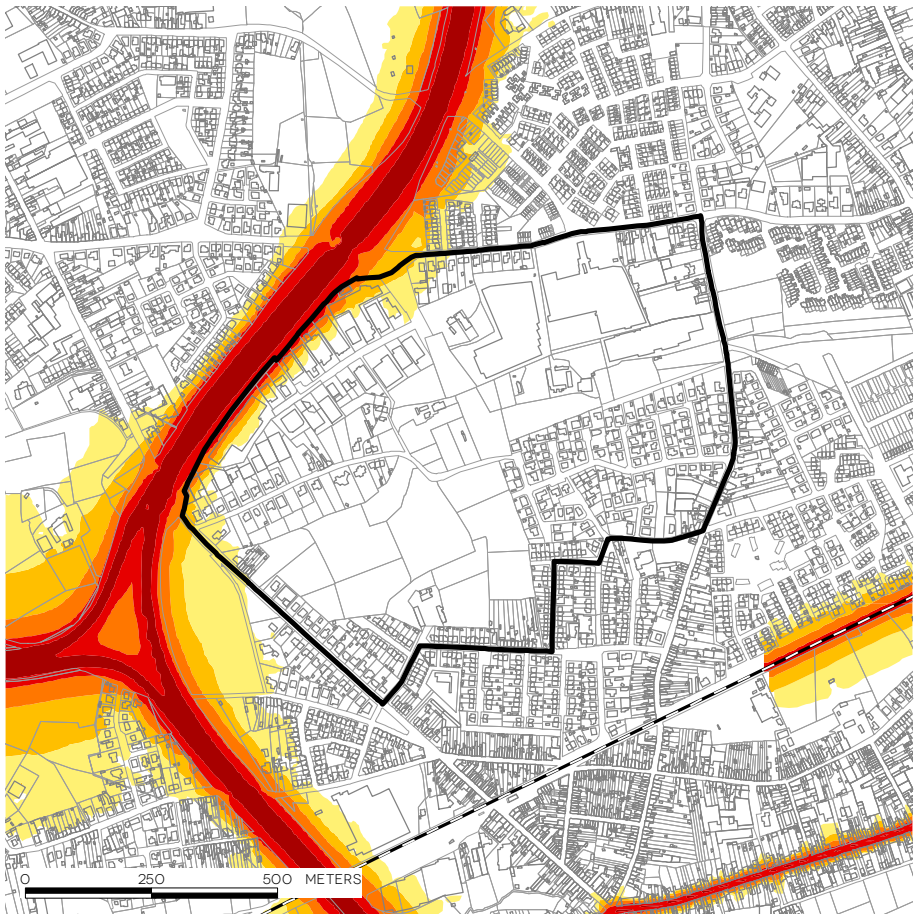
Bij de vestiging van nieuwe bedrijven wordt best geen nieuwe milieubelastende, zwaar industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

Het RUP ‘stadsgroen Ghellinck en omgeving’ wil in de eerste plaats de juridisch-planologische basis vormen voor de ontwikkeling van dit stadsdeel tussen Bissegem en Heule, in het kader van het huidig ruimtelijk beleidskader. Door deze, reeds bestaande, visie (en masterplannen) in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan o.a. een groene infrastructuur uitgebouwd worden.

De realisatie van het stadsgroen Ghellinck en de groene corridor op het tracé van de N328 kan mogelijk bijdragen aan het afzwakken van omgevingsgeluid.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een versterking van het groenareaal en het behoud van de bestaande functies van wonen en bedrijvigheid en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG
BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



LEGENDE

	55-60 dB
	60-65 dB
	65-70 dB
	70-75 dB
	>=75 dB

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

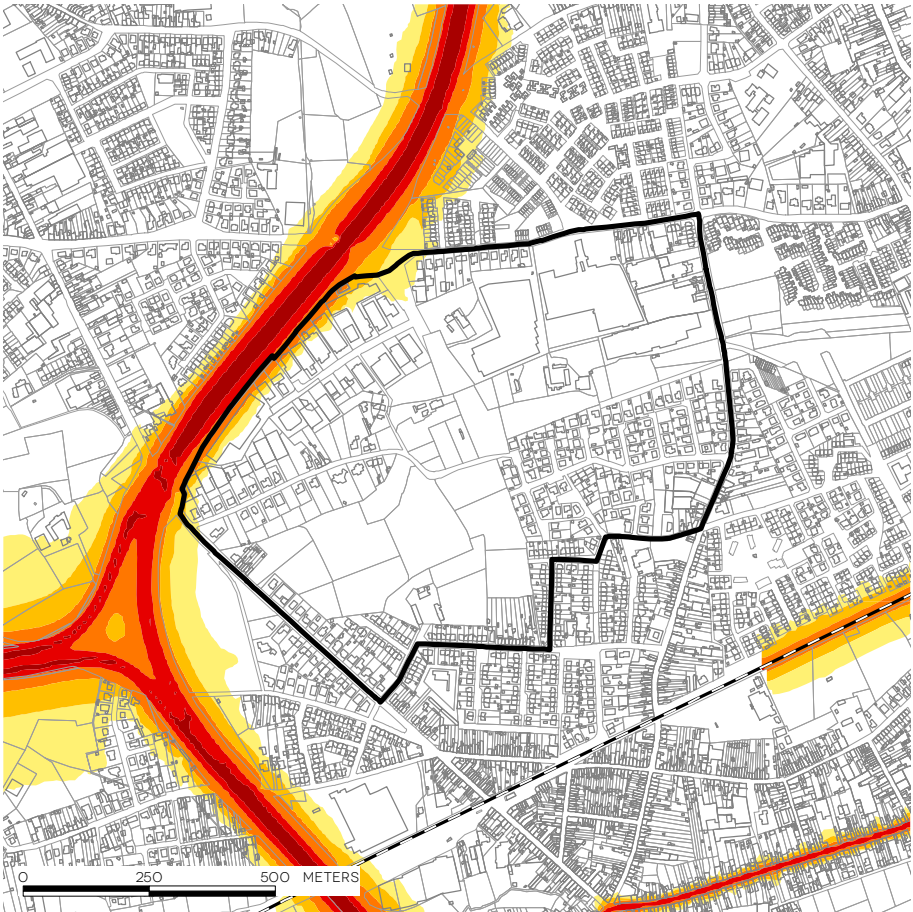
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Nieuwe bedrijven met een grote impact op omgevingsgeluid niet toelaten
- Voldoende afscherming van het geluid afkomstig van de R8 ter hoogte van woningen

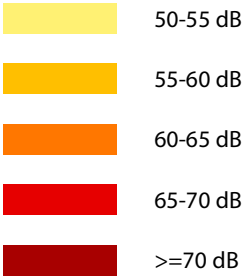
Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT
BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



LEGENDE



7.3.9. EFFECT OP HET LICHT

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied omvat zowel open ruimte , wegeninfrastructuur, woonwijken als bedrijvenzones en paalt aan de R8 rond Kortrijk. Er is door de vele infrastructures en urbanisatie een sterke aanwezigheid van lichtvervuiling. De lichtbronnen zijn vooral de verlichting van de R8 (die 's nachts blijft branden) en zorgt voor een lichtgevend effect. Dit kan zijn effect hebben op de aanwezige fauna en flora.

De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. De stad houdt hierbij rekening met de efficiëntie van verlichting van het openbaar domein. Het Vlarem bepaalt dat de verlichting (bij ingedeelde inrichtingen) dient beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting. Kortrijk past, in sommige gebieden, het systeem toe van het dimmen en doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren.

Het RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' wil in de eerste plaats de juridisch-planologische basis vormen voor de ontwikkeling van dit stadsdeel tussen Bissegem en Heule, in het kader van het huidig ruimtelijk beleidskader.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een versterking van het groenareaal en het behoud van de bestaande functies van wonen en bedrijvigheid. Dit geeft geen aanleiding tot een toename van lichthinder. Langs de fietsverbinding (zowel in het tracé van de N328 als het stadsgroen) wordt verlichting opgenomen. Deze beperkt zich tot het strikt noodzakelijke om de veiligheid te garanderen. Dit geeft geen aanleiding tot een aanzienlijke verhoging van de lichthinder.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.10. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

Referentiesituatie

Het plangebied omvat een deel van Kortrijk binnen de ring R8 rond Kortrijk, tussen Bissegem en Heule. Het is grotendeels bebouwd met woonwijken vanaf de jaren '70 en een aantal bedrijven langs de Oude Ieperseweg en de Zuidstraat. Rond 2000 is daar het lokaal bedrijventerrein Watervan bijgekomen. Het onbebouwde, openruimtegebied ten noorden van het Armengoed werd via het gewestelijk RUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' herbestemd als randstedelijk groengebied en wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd door stad Kortrijk in samenwerking met Natuurpunt.

De ruime omgeving bestaat uit een sterk verstedelijkt gebied binnen de Leie-as tussen Wevelgem en Kortrijk met een beperkt aantal open ruimte-enclaves.

In het plangebied zijn er drie panden opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, waarvan twee beschermd als monument.

Beschermd monument:

- Hoeve Armengoed of Hospitaalgoed waarvan het woonhuis, de schuur met wagenhuis en de restant van de omwalling beschermd zijn
- Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance, beide beschermd

Bouwkundig erfgoed:

- Hoeve Goed Vanneste: op verschillende momenten werden delen van de hoeve gesloopt in functie van een uitbreiding van het bedrijf Potteau Labo.

Op de landschapsatlas is het plangebied gelegen deels in het stedelijk gebied van Kortrijk en deels in het 'Land van Roeselare-Kortrijk'. Het plangebied en de omgeving is echter sterk verstedelijkt en doorsneden met verkeersinfrastructuren als de R8 en de E403/A17. Ten zuiden is de open ruimte van de "Leievallei" als een "ankerplaats" aangeduid.

Er zijn een vijftal sites binnen het plangebied opgenomen op de CAI, voornamelijk hoeves met walgracht. Dit wijst op het verleden van het plangebied als landbouwgebied dat vrij recent werd geurbaniseerd. In de omgeving zijn talrijke sites op de CAI vermeld vanuit de geschiedenis van de Leie en Kortrijk vanaf de Romeinse periode. Zowel vondsten uit het neolithicum, de Romeinse periode als de middeleeuwen zijn gedocumenteerd vanuit vroegere opgravingen. De drogere gronden binnen de Leie-as zijn steeds aantrekkelijk geweest voor bewoning en landbouw. Waar het bodemarchief nog niet verstoord is, bestaat de kans om archeologische sporen aan te treffen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Een algemeen voorschrift bij gemeentelijke RUP's bepaalt doorgaans dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

De panden op de inventaris van het bouwkundig erfgoed en tevens beschermd als monument dienen uiteraard behouden. Hoeve Ter Houppie met bijhorend Huis van Plaisance zijn gelegen in zone voor milieubelastende bedrijven en dus 'zonevreemd'. In de workshop werd de ruimtelijke context behouden, hetzij de open ruimte tussen de hoeve en het huis en de bomencluster, en de bijkomende bebouwing te beperken tot volumes met een gelijkvormig patroon.

Het Armengoed, in eigendom van stad Kortrijk, kan een semi-publieke invulling krijgen, complementair met het stadsgroen Ghellinck en de inrichting ten oosten van de hoeve. In overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed werd bepaald dat het niet beschermd deel, de stalling, afgebroken kan worden, o.a. ten behoeve van een aangenaam, vlot fietstracé, onder voorwaarde dat een gelijkaardig volume meer naar het noorden in dezelfde U-vorm wordt gebouwd en een zone ten oosten van de hoeve gevrijwaard wordt van bebouwing.

In het RUP wordt voldoende aandacht geschonken aan het instandhouden van de erfgoedwaarden van gebouwen en de omgeving, dit wordt als een positief effect beschouwd.

De woonontwikkeling ten oosten van het Armengoed, dient rekening te houden met de karakteristieken van de historische hoevesite (vorm, typologie, etc.).

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het 'decreet bescherming van het archeologisch erfgoed' (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Bij een stedenbouwkundige vergunningsaanvraag (vanaf een bepaalde oppervlakte) dient een archeologienota de kansen in te schatten op mogelijke vondsten, waarna een archeologisch vervolgonderzoek volgt indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m erfgoed die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

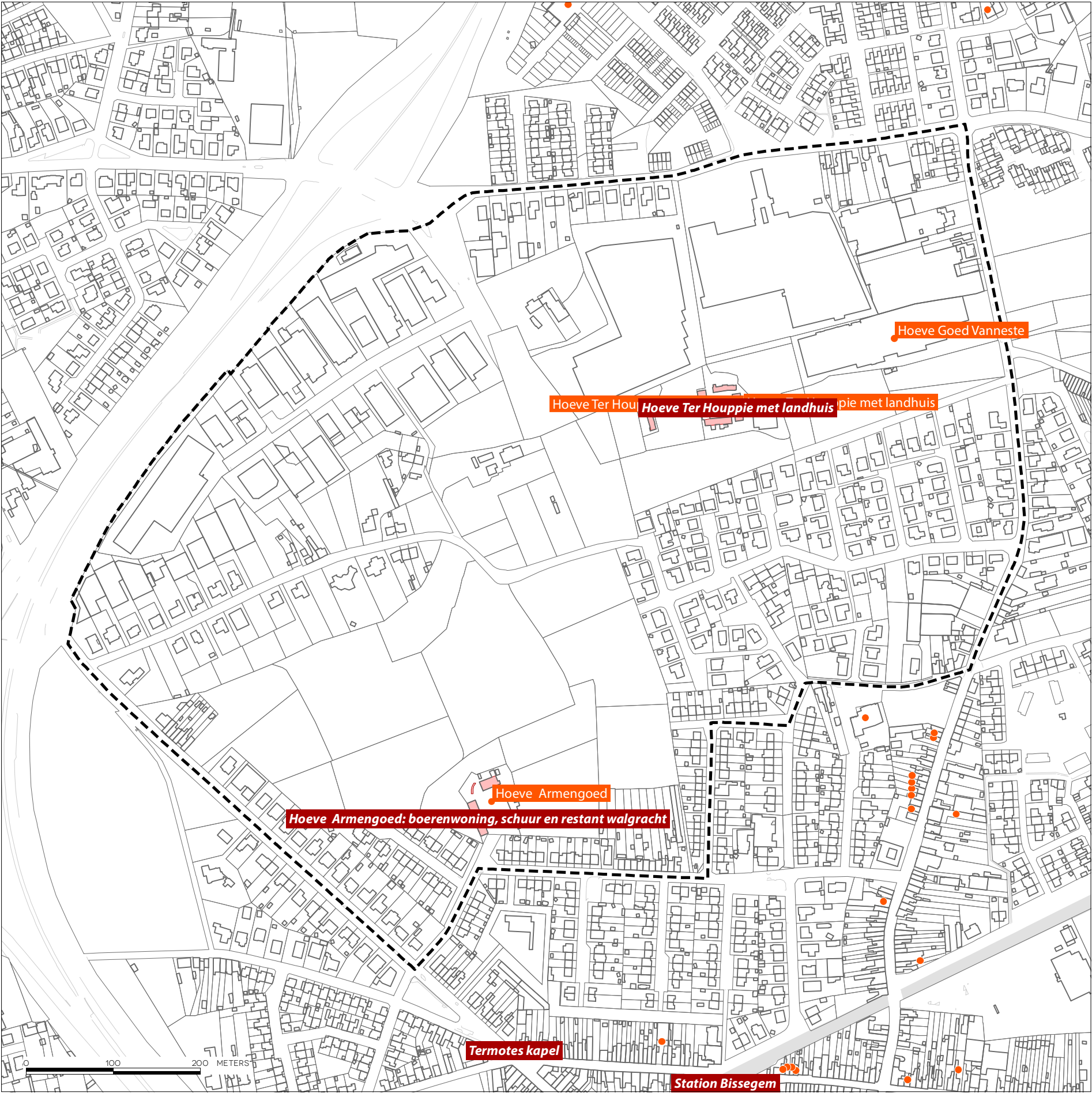
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



7.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

7.3.12. Referentiesituatie

Het plangebied omvat een deel van Kortrijk binnen de ring R8 rond Kortrijk tussen Bissegem en Heule. Het is grotendeels bebouwd met woonwijken vanaf de jaren ’70 en een aantal bedrijven langs de Oude Ieperseweg en de Zuidstraat. Rond 2000 is daar het lokaal bedrijventerrein Watervan bijgekomen. Het onbebouwde, openruimtegebied ten noorden van het Armengoed werd via het gewestelijk RUP ‘Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk’ herbestemd als randstedelijk groengebied en wordt momenteel gefaseerd uitgevoerd door stad Kortrijk in samenwerking met Natuurpunt. De ruime omgeving bestaat uit sterk verstedelijkt gebied en kent heel wat vervoersbewegingen die zich verspreiden over de diverse wegen.

De R8 heeft het statuut van snelweg en bundelt zowel het lokaal als het doorgaand verkeer rond Kortrijk dat zijn weg zoekt naar hun bestemming. Hiervoor kan men aansluiten op één van de vele grote verkeersassen zoals E17, E403 of A19. De huidige verkeerswisselaar R8/A19 is een voorlopige (en verkeerstechnisch onveilige) oplossing en staat geprogrammeerd om aangepast te worden.

De Oude Ieperseweg, de Heulsestraat/Zuidstraat en de Gullegemsesteenweg zijn gecategoriseerd als lokale gebiedsontsluitingswegen die de kernen verbinden. Voor de fietsers zijn deze drukke verkeerswegen niet altijd even aangenaam of veilig. Het aandeel in fietsverplaatsingen is nog eerder beperkt en voor verbetering vatbaar.

Het plangebied is goed ontsloten voor diverse modi. De bedrijven kunnen gebruik maken van de oprit van de R8 aan de Oude Ieperseweg en zo aansluiten op het hoofdwegenet. De woongebieden bestaan uit rustige straten (vaak doodlopend) met weinig doorgaand verkeer. Enkel de Oude Ieperseweg is een drukke verbinding van verkeer dat zijn weg zoekt naar de R8. Het profiel van deze weg is op vandaag zeker niet optimaal en biedt weinig comfort aan fietsers.

Betreffende openbaar vervoer zijn er diverse buslijnen die stoppen nabij halte van het plangebied:

- Buslijn 61: Ardooie - Izegem - Gullegem - Kortrijk (halte in de Gullegemsesteenweg)
- Buslijn 4: Heule - Bissegem - Kortrijk Station (halte in de Heulsestraat en Oude Ieperseweg)
- Buslijn 42: Kortrijk - Gullegem - Moorsele (halte Oude Ieperseweg)

Op het gewestplan was een invalsweg voorzien om het autoverkeer te bundelen en snel in de stadskern te brengen. Deze visie is ondertussen achterhaald en de reservatiestrook van de N328 werd bij gewestplanwijziging in 1998 deels geschrapt. In het ruimtelijk structuurplan van de stad is het tracé van de N328 opgenomen als verbinding tussen de R8 en de binnenstad en als ontsluiting van nieuwe woongebieden. De aanleg van deze infrastructuur is op vandaag echter niet meer wenselijk, omwille van geen consensus met de hogere overheden over de wegcategorisering en bijgevolg de financiering van de weg. Bovendien blijft het onzeker in hoeverre de N328 de oplossing is voor de verkeersleefbaarheid voor Heule en Bissegem op lange termijn. De onduidelijkheid deed de stad nadenken over een nieuw programma voor de reservatiestrook. De stad wil de komende jaren sterk investeren in het fietsen, als duurzaam alternatief voor de auto. Daarnaast wil de stad ook de aanwezigheid van groen in het verstedelijkte weefsel versterken. Dit leidde op 10 februari 2014 tot een beslissing van het college om een nieuw programma voor de N328 te onderzoeken: de realisatie van een fietsas gekoppeld aan een groenstructuur. In 2015 werd dit uitgewerkt in een reeks workshops.

Het plangebied is dicht bij het station van Bissegem (ongeveer 500 m), maar ook het grotere station van Kortrijk ligt in de nabijheid op ca. 4 km.

Trage wegen toets

- Doorheen het plangebied lopen 5 buurtwegen.
- Chemin nr. 3 volgt het tracé van de Heulsestraat
 - Chemin nr. 5 volgt het tracé van de Oude Ieperseweg
 - Chemin nr. 5bis volgt het tracé van de Zuidstraat
 - Chemin nr. 7 en sentier nr. 12 bestaan nog deels als het Waterhoennest
 - Sentier nr. 11 die passeerde langs het Armengoed is voor het merendeel verdwenen

Chemins nr. 5 en nr. 5bis, chemin nr. 7/sentier nr. 12 en sentier hier genaamd Armengoed zijn reeds gewijzigd. De meeste wegen zijn ofwel opgenomen in de huidige wegenstructuur van het plangebied of zijn gewijzigd.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Stad Kortrijk beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2011). Voor Kortrijk staat de verkeersleefbaarheid en -veiligheid voorop, in het bijzonder het beperken en beheersen van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten is een continu aandachtspunt. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Met het RUP wordt aandacht besteed aan het creëren van efficiënte en veilige fiets- en wandelroutes, in het bijzonder binnen een autonoom fietsnetwerk.

Het RUP wil bijdragen tot een transitie naar meer duurzame mobiliteit door het aanbieden van betere fietsverbindingen via trage wegen, het creëren van een autoluwe woonomgeving, het voorzien van doorwaadbare groene ruimte, het stimuleren van openbaar vervoer en een goede inplanting en bereikbaarheid van auto-gerichte functies zoals KMO's.

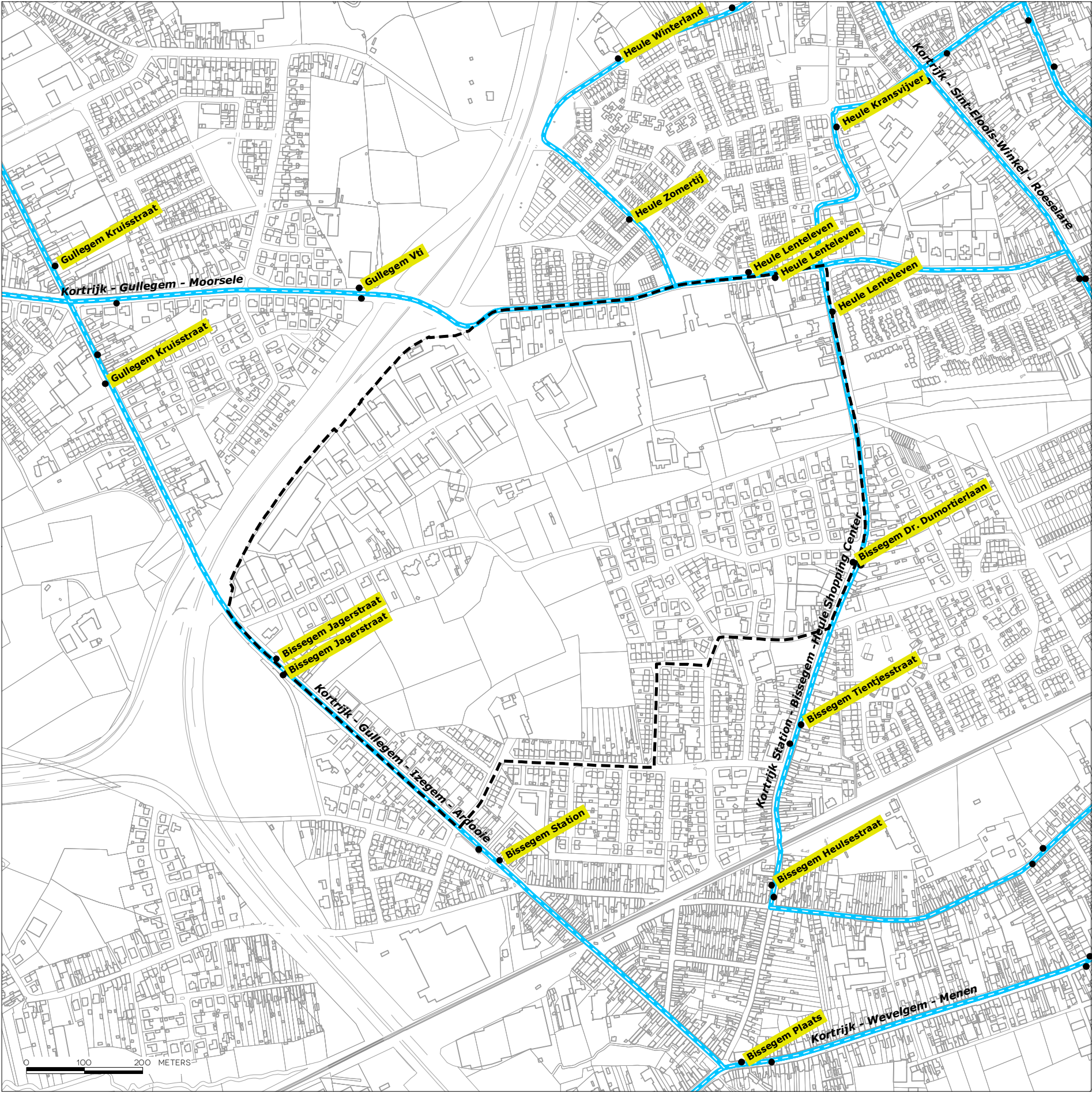
In het RUP worden de bedrijfsontwikkelingsopties ter hoogte van het bedrijventerrein Watervan onderzocht. Deze mogelijkheden zijn reeds aanwezig vanuit de aanduiding gebied voor milieubelastende industrie. Het RUP genereert dus geen bijkomende mogelijkheden, maar bestendigt deze wel. Het onderzoek heeft als doel een kwalitatieve afwerking ten aanzien van het naburige erfgoed (Hoeve Ter Houppie) te garanderen. Eens er duidelijkheid is omtrent welk scenario de voorkeur krijgt, zal een berekening worden uitgevoerd om de mobiliteitseffecten in kaart te brengen.

Ook worden er ontwikkelingsopties voor woningen onderzocht op 3 onbebouwde percelen, aansluitend op de Tientjeswijk. Deze woonontwikkeling ten oosten van het Armengoed zal aansluiten bij de bestaande woonomgeving die ingericht is als eerder autoluwe zone. Deze bouwmogelijkheden werden in het BPA ‘Vijf Wegen’ toegekend. Het RUP genereert dus geen bijkomende bouwmogelijkheden, maar bestendigt deze mogelijks wel. Het bebouwen, de typologie, de vorm en de verhouding tussen een bebouwing, de hoeve Armengoed en het stadsgroen Ghellinck werd verder onderzocht. Er wordt gekozen om deze woonontwikkeling te kaderen binnen de functie ‘zorgwonen’. Er zal dus ruimte zijn voor bijvoorbeeld woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen.

In de vorige versie was de schaalgrootte nog niet finaal bepaald. Als gevolg werd er ook niet voorgesteld om ontheffing aan te vragen. Op heden is dit wel duidelijk. De ontwikkeling van de sok gronden ter hoogte van Armengoed omvat een oppervlakte van 8.269 m². Er zullen voorschriften worden opgelegd welke bepalen dat deze voor maximaal 30% bebouwd kunnen worden. Dit komt neer op 2.480,7 m². De voorschriften zullen 2,5 bouwlagen toelaten. Dit betekent dat er 6.201,75 m² woonoppervlakte beschikbaar zal zijn. Het huidige scenario veronderstelt een 70-tal woningen.

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



Er zal dan ook een berekening worden uitgevoerd om de mobiliteitseffecten in kaart te brengen. Het mobiliteitsprofiel werd, waar mogelijk, aangepast om te voldoen aan de kenmerken van de ontwikkeling. Echter, bevat het Richtlijnenboek 'Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER' geen kerncijfers specifiek voor zorgwonen. Een aantal van de kerncijfers zijn dan ook de algemene cijfers voor de functie wonen. Tevens zullen de finale mobiliteitseffecten ook afhankelijk zijn van het ontwerp. Zorgwonen omvat veel types van woningen. In het RUP wordt de finale vorm van de uiteindelijke ontwikkeling(en) niet bepaald. Vanwege dit element en de algemene kerncijfers die aangewend worden, zal een bijkomende marge van 10% opgenomen worden in de berekening. Op deze manier kunnen enige onbekende elementen ondervangen worden.

Verkeersattractie wonen										
inschatting # bijkomende woningen:		70								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsUUR		modal split		aanvullende marge	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	%	# bijkomende pae
bewoners	2,18	153	2,34	357	18,2%	65	48,9%	32	10,0%	3
bezoekers*	0,25	18	2	35	19,6%	7	44,0%	3	10,0%	0,3
									TOTAAL	38

Uit de berekening blijkt dat de bijkomende verkeersattractie van deze ontwikkeling(en) tijdens het drukste spitsuur 38 personenwagenequivalenten (pae) zal bedragen. Gezien de capaciteit van het lokale wegennetwerk en de ontsluitingsmogelijkheden, kan er verondersteld worden dat dit geen aanzienlijke invloed zal uitoefenen.

De huidige bedrijven hebben een normaal mobiliteitsprofiel en veroorzaken dankzij hun vlotte ontsluiting op de R8 via de Oude Ieperseweg weinig verkeersoverlast. Op termijn kunnen de huidige bedrijven vervangen worden door nieuwe ondernemingen waarbij het raadzaam is om op vergunningsniveau de verkeersattractie van deze bedrijven in kaart te brengen en op te volgen. Dit valt echter buiten de scope van het RUP.

Het RUP verankert de beleidskeuze van de stad om niet langer te investeren in een ontsluitingsweg op het tracé van de N328.

Binnen het stadsgroen Ghellinck wordt een centrale fietsdoorsteek voorzien die zal aansluiten op het Waterhoennest, die deel uitmaakt van het bovenlokaal fietsnetwerk. Met de omvorming van het voormalig tracé van de N328 tot een groene corridor met een functionele fietsverbinding, wordt het bovenlokaal fietsnetwerk verder uitgebouwd als een alternatief voor de auto.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.13. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	Nee

Gezien de beperkte impact van het plan op de disciplines en flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote impact op het milieu te verwachten.

7.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA’S

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma’s, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

In hoofdstuk 4.4.2 “uitvoering in het bindend gedeelte” - “Nieuwe beleidsoptie” wordt toegelicht binnen welke context het RUP uitvoering geeft aan de intenties van het stadsbestuur. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

8. CONCLUSIE

Screening

Op 15/03/2022 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: KOR-19-2-Stadsgroen Ghellinck (ref. SCRI9005).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

Deze beslissing werd opgenomen in de effectenbeoordeling.

RVR-Toets

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd in de startnota. Hieruit bleek dat er 2 Seveso-inrichtingen binnen een straal van 2 km van het plangebied gelegen waren. Dit waren de bedrijven Recticel en Hessenatie Logistics Kortrijk. In overeenstemming met het resultaat van de online RVR-toets werd de startnota voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid. Na raadpleging van de startnota nam Team Externe Veiligheid volgende beslissing (ref. RVR-AV-0898): *“het Team Externe Veiligheid verwacht geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid en beslist daarom dat er bij het RUP Stadsgroen Ghellinck te Kortrijk geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.”*

Deze beslissing werd opgenomen in de effectenbeoordeling.

Bijkomstig wordt er ook een nieuwe kaart opgenomen van de omliggende seveso-bedrijven. Hieruit blijkt namelijk, dat Hessenatie Logistics Kortrijk niet langer aanwezig is en Recticel nu een lage drempel seveso-bedrijf is. Gezien het plangebied niet langer binnen de perimeter van een Seveso-inrichting gelegen is, dient het RUP ook niet langer voorgelegd moet worden aan Team Externe Veiligheid voor controle.

Watertoets

Het RUP heeft geen significante negatieve impact op de waterhuishouding. Er zijn geen overstromingsgevoelige gebieden waar verdere urbanisatie een kans betekent op wateroverlast mits de geldende regelgeving zoals de gewestelijke verordening hemelwater en de provinciale richtlijnen voor buffering gevolgd worden. Het is aan te raden de riolering van het Waterhoennest op korte termijn op te nemen in de programmering.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelige effect op de waterhuishouding te verwachten.

Trage wegen toets

Doorheen het plangebied lopen 5 buurtwegen.

- Chemin nr. 3 volgt het tracé van de Heulsestraat
- Chemin nr. 5 volgt het tracé van de Oude Ieperseweg
- Chemin nr. 5bis volgt het tracé van de Zuidstraat
- Chemin nr. 7 en sentier nr. 12 bestaan nog deels als het Waterhoennest
- Sentier nr. 11 die passeerde langs het Armengoed is voor het merendeel verdwenen

Chemins nr. 5 en nr. 5bis, chemin nr. 7/sentier nr. 12 en sentier hier genaamd Armengoed zijn reeds gewijzigd.

Het RUP heeft geen significante negatieve impact op het netwerk van trage wegen. De bestaande wegeninfrastructuur wordt behouden en de buurt- en voetwegen uit de atlas van buurtwegen worden (soms in een gewijzigd tracé) behouden.

Het RUP voorziet in de aanleg van nieuwe trage wegen verbindingen die bijdragen tot het bovenlokaal fietsnetwerk.

1 Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De stad Kortrijk stelt een RUP op in functie van de toekomstplannen voor het gebied 'Stadsgroen Ghellinck en omgeving'. Het RUP vormt het ruimtelijk kader voor het ordenen van dit stadsdeel (met een vroegere reservatiestrook van de N382) en een (nieuw) randstedelijk groengebied.

Het Team Mer ontving op 13 januari 2022 de scopingnota. Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Het Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2 Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt het Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 16 november 2018 tot en met 14 januari 2019. Een participatiemoment vond plaats op 26 november 2018.

¹ Zoals vereist door artikel 2.2.4., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1. tot en met 4.2.3. DABM.

In hoofdstuk 9 van de scopingnota worden alle inspraakreacties en adviezen opgelijst en samengevat. Tevens wordt aangegeven hoe met deze opmerkingen omgegaan werd. De meeste reacties en adviezen betroffen de planinhoud, maar enkele hadden betrekking op de beoordeling van de milieueffecten van het plan. Die laatste werden op een voldoende wijze beantwoord en/of verwerkt in de scopingnota.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit het Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt het Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-03-15 17:30:31 +01:00
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

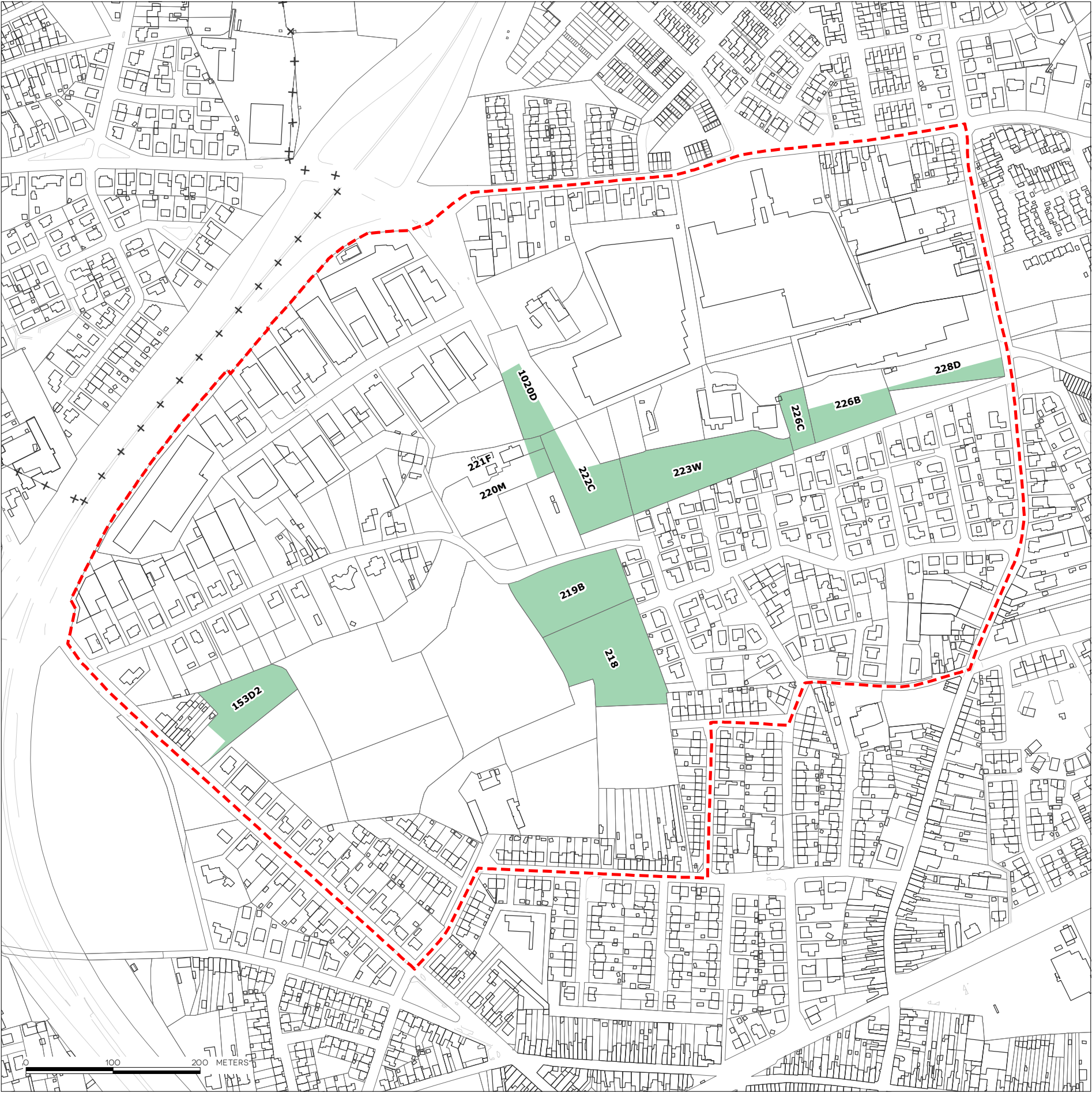
Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

ONDERZOEK
ONTEIGENING(EN)

ONDERZOEK ONTEIGENINGSPLAN
BRON: GRB; INFORMATIE VLAANDEREN, JANUARI 2021

LEGENDE

 te onteigenen (delen van) percelen



9. ONDERZOEK ONTEIGENING

9.1. SITUERING

Het onderzoek tot onteigeningen kadert in de opmaak van het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan ‘Stadsgroen Ghellinck en omgeving’. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de aanleg van een randstedelijk groengebied ‘Stadsgroen Ghellinck’ en de aanleg van de zogenaamde N328, ooit in het gewestplan ingekleurd als reservatiestrook voor de realisatie van een ontsluitingsweg van de binnenstad naar de R8, als fietsas gekoppeld aan een groenstructuur.

De potentiële onteigeningen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van:

- randstedelijk groengebied ‘Stadsgroen Ghellinck’
- fietsas gekoppeld aan een groenstructuur (N328)

Het project is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

9.2. OVERZICHT VAN DE PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR ONTEIGENING

Nr.	Afdeling	Sectie	Kad.nr.	Eigenaars	Grootte (m²)	Te onteigenen (grafisch bepaald - m²)	Aard	Bestemming	Onteigenende instantie
1	5	A	219B		8.355	8.355	BOUWLAND	zone voor Stadsgroen Ghellinck	stad Kortrijk
2	5	A	218		10.873	10.873	BOUWLAND	zone voor Stadsgroen Ghellinck	stad Kortrijk
3	5	A	153D2		6.463	5.367	WEILAND	zone voor Stadsgroen Ghellinck	stad Kortrijk
4	5	A	222C		7.492	5.996	BOUWLAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
5	8	C	1020D		6.095	2.545	WEILAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
6	5	A	221F		3.898	301	HUIS	zone voor fietsas	stad Kortrijk
7	5	A	220M		5.179	603	WEILAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
8	5	A	223W		9.850	9.850	BOUWLAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
9	5	A	226C		1.894	1.894	BOUWLAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
10	5	A	226B		6.003	3.490	BOUWLAND	zone voor fietsas	stad Kortrijk
11	5	A	228D		4.553	1.7770	PARKING	zone voor fietsas	stad Kortrijk

Met uitzondering van perceel 228D (deels in gebruik als parking) worden alle percelen momenteel gebruikt als landbouwgrond. In eerste instantie werd door het stadsbestuur van Kortrijk initiatief ondernomen om de percelen in der minne te kunnen verwerven.

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

1.1. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestelijk RUP, de vigerende BPA's en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

van bedrijvigheid naar wonen

wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het het gewestelijk RUP, de vigerende BPA's en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat

van wonen naar bedrijvigheid

van wonen naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

van wonen naar bos, overig groen of reservaat en natuur

van bedrijvigheid naar bos, overig groen of reservaat en natuur

wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

1.3. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestelijk RUP, de vigerende BPA's en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen er geen gebieden in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GRUP/BPA	BESTEMMING RUP	OPP (M²)
1	Bedrijvigheid	Wonen	46.359
2	Wonen	Bedrijvigheid	4.416
3	Wonen	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	7.975
4	Wonen	Bos, overig groen of reservaat en natuur	16.964
5	Bedrijvigheid	Bos, overig groen of reservaat en natuur	31.968

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop 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.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Vijf Wegen - Bissegem 002C, en het BPA Bissegem 069 voorzover gelegen binnen het plangebied. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - BPA Vijf Wegen - Bissegem 002C: zone voor woongebouwen, zone voor gegroepeerde autobergplaatsen met hetzelfde architecturaal voorkomen, zone voor bouwwerken voor openbare diensten en gemeenschapsvoorzieningen, zone voor horeca, detailhandel, diensten, kantoren en stapelplaatsen en zone voor ambachtelijke bedrijven, zone voor tuinstrook, zone voor openbaar groen en recreatie, zone voor hoogstammig groen, zone voor openbare wegenis, zone voor garageweg
 - BPA Bissegem 069: zone voor industrie
- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - HEU 030 en HEU 030/1
 - HEU 134
 - BIS 001, BIS 001/1 en BIS 001/2
 - BIS 014
 - BIS 016
 - BIS 020, BIS 020/1, BIS 020/2, BIS 020/3, BIS 020/4 en BIS 020/5
 - BIS 021, BIS 021/1, BIS 021/2, BIS 021/3, BIS 021/4, BIS 021/5 en BIS 020/6
 - BIS 035, BIS 035/1 en BIS 035/2
 - BIS 048
 - BIS 049 en BIS 049/1
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen:
 - gebied voor milieubelastende industrie
 - woonuitbreidingsgebied
 - woongebied

• TE VERFIJNEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften verijnd:

- de stedenbouwkundige voorschriften van het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (deelplan 9 - Domein Bergelen en deelplan 7f - Stedelijk woongebied Haantjeshoek. Dit heeft betrekking op de volgende bestemmingen:
 - Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan 7: Stedelijk woongebied
 - Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelplan 9: regionaalstedelijk groengebied

3. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom ‘verordenende voorschriften’ is bindend. De tekst in kolom ‘toelichting’ dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader. De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Begrippenlijst

- Bouwhoogte: de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- Bouwlaag: de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- Distributie: de bedrijfsactiviteit die goederen verdeelt, in hoofdzaak van de producent (of een tussenschakel) naar de verkoper. Kleinhandel wordt niet begrepen onder distributie.
- Eengezinswoning: elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- Hemelwater: verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- Herbouwen: een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- Hoofdfunctie: de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- Infiltratie: het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- Kantoren: met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- Kleinhandel: elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- Meergezinswoning: (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- Nevenfunctie: een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- Nieuwbouw: als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- Oprit: de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg.

- Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- Overdruk: de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de ‘bestemmingszone’ aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
 - Plantseizoen: de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
 - Rooilijn: de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
 - Scheidingsmuur: een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
 - Streekeigen beplanting: voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
 - Tuin: private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
 - Verbouwen: wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
 - Verkeersgenererende activiteit: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
 - Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening: het geldende Vlaams-decretale kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordening.be
 - Voorgevel: elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen - een harmonische overgang naar bestaande bebouwing - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik - bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt - de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen	Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten. Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes. Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar over het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting... Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...
O.3. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.
O.4. GROENBEHEER Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen en biodiversiteitsrijk is.	Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
O.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, met uitzondering van windmolens, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. Windmolens zijn evenwel uitgesloten.	Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O.6. BESTAANDE VERGUNDE OF VERGUND GEACHTE GEBOUWEN, ACTIVITEITEN EN VOORZIENINGEN die afwijken van de specifieke zonevoorschriften mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden.	Enkel vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen vallen onder deze regeling.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen, essentiële functies en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: handel, horeca, kleine bedrijven, kantoren en diensten, socio-culturele inrichtingen en recreatieve voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat een hoofdfunctie aanwezig is. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaan trekking worden toegelaten.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Essentiële functies: enkel kindercrèches en dokterspraktijken (individueel/groepspraktijk) worden als essentiële functies beschouwd. Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm en... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes... Diensten: bv. haarkapper, kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Handelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), kledingzaak, bloemenwinkel, fietsenzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra... De stad Kortrijk hanteert het loods blijft loods principe. Dit betekent dat bestaande loodsen in principe behouden blijven.
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKE Minimum 30% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven.		Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.
1.3. MAXIMALE OPPERVLAKE VAN NEVENFUNCTIES - Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².		De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Nevenfuncties zijn functies die nevens geschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone.
1.4. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen, zorgwoningen en meergezinswoningen in - aaneengesloten bebouwing. - halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. - open bebouwing. Bij open bebouwing moet aan twee zijdes een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. De woningtypologie op de aanpalende percelen is richtinggevend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.		De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële stedenbouwkundige vergunningen of verkavelingvergunningen de zogenaamde woningtypetoets. Verder onderzoek dient uit te maken of er meergezinswoningen kunnen worden ingepast binnen deze zone. Hierbij zal de koppeling met de zone voor openbaar groen bepalend zijn. Deze koppeling biedt kansen tot kwalitatieve verdichtingsprojecten, waarbij achterkanten voorkanten worden (gericht naar de zone voor openbaar groen). Op andere plaatsen in de woonwijken zijn meergezinswoningen uitgesloten.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. - Uitzondering hierop vormen de woningen langs het Waterhoennest (aangegeven in overdruk bouwzone met één bouwlaag), hier worden de woningen/gebouwen in 2de orde beperkt tot 1 bouwlaag. Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte van het hoofdvolume harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies. Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan enkel voorzien worden onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een ‘penthouse’ onder plat dak). Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.	Op deze loten worden enkel patiowoningen toegelaten. Door de bebouwing in 2de bouworde te beperken wordt de bouwhoogte afgebouwd naar de zone voor randstedelijk groengebied zodoende een overgang te creëren. Richtinggevend wordt meegegeven dat: • een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. • vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak. • Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd. Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals verordeningen, beeldkwaliteitsplan, e.d. Voor deze zone zijn belangrijke aandachtspunten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.
1.6. PARKEERVOORZIENINGEN VOOR DE NIET-WOONFUNCTIES Voor de niet-woonfuncties dienen voldoende parkeerplaatsen op ‘eigen terrein’ te worden aangelegd, om te voldoen aan de eigen parkeerbehoeften. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.	Eigen terrein betekent een perceel waar er parkeren kan op worden ingericht. Dit kan ook een aanpalend perceel zijn: de nabijheid van het parkeren is hierbij van belang. ‘Eigen terrein’ sluit in elk geval uit dat het parkeren van de niet-woonfuncties het openbaar domein belast. De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen.

2. ZONE VOOR GROTE BEDRIJVEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
2.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor bedrijvigheid. Volgende soorten bedrijvigheid zijn niet toegelaten: • autonome kleinhandelszaken, los van een productie of verwerkende activiteit • sterk verkeersgenererende activiteiten Naast de bedrijven is de zone ook bestemd voor: • wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater). • de aanleg, het beheer en onderhoud van groenbuffers. Met het oog op een kwalitatieve en zachte overgang naar het openbaar domein, andere bestemmingszones en de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' worden programma, inrichting en bouwvolume afgestemd op de omgeving. Groenbuffers langsheen de perceelsranden met het openbaar domein en andere bestemmingszones bestaan uit streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is. 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.		Andere functies dan bedrijvigheid zijn in hoofdbestemming niet toegelaten: recreatie, wonen, handel, horeca... De term 'sterk verkeersgenererend' dient te worden beoordeeld in de context van het bedrijventerrein: - Het aantal van verkeersbewegingen en de parkeerdruk op het publieke domein mag de aanwezige infrastructuur niet overbelasten. - Ook de aansluitingen op het hoger verkeersnet dienen de nieuwe verkeersbewegingen aan te moeten kunnen. - Extreme vormen van distributie (distributiecentrum supermarktketen...) zijn bijvoorbeeld te verkeersgenererend. Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. In de toelichtingsnota werd een voorstel opgenomen die het resultaat is van een workshop die werd georganiseerd door de stad in oktober 2015. Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
2.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: • kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van individuele bedrijven, zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Toonzalen blijven beperkt tot maximum 400 m² en 25% van de vloeroppervlakte van de bijhorende activiteit. • maximum één bedrijfswoning per bedrijf, voor zover dit nuttig of nodig is voor de bewaking en voor de veiligheid van het bedrijf en de bedrijfswoning geïntegreerd wordt op de bedrijfssite. Het maximale bouwvolume bedraagt 1.000 m³. De bedrijfswoning moet steeds functioneel en ruimtelijk gekoppeld blijven aan het bedrijf.		Voorbeelden van bedrijven met ondergeschikte activiteiten zijn: - een autoherstelplaats met een ondergeschikte activiteit van een toonzaal als verkooppunt van auto's - een productiebedrijf met kantoren voor administratie - een productiebedrijf met een bedrijfswoning
2.3. MINIMALE PERCEELSOPPERVERLAKTE De minimale perceelsoppervlakte bedraagt 5.000 m². Uitzonderingen zijn toegestaan voor: - percelen met bestaande vergunde bedrijfsgebouwen binnen de zone - percelen met gemeenschappelijke of complementaire voorzieningen		
2.4. BOUWVOORSCHRIFTEN De bouwhoogte is beperkt tot 12 m hoogte.		

2.5. VRIJE STROKEN Voor de inplanting van de gebouwen dient steeds de 45°-graden regel t.o.v. de zonegrens, het openbaar domein en de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' gerespecteerd te worden. Voor alle andere perceelsgrenzen: • moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 meter. Deze vrije strook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer. • mogen bedrijfsgebouwen tot tegen de perceelsgrenzen worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. Deze vrije stroken moeten zo worden aangelegd dat permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van de brandbestrijding en mogen bijgevolg niet worden ingenomen voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).	De 45°-regel is een regel die de afstand van de bebouwing bepaalt tot een bepaalde grens. De minimale afstand van het gebouw tot aan de zonegrens is gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw. Bijvoorbeeld: een gebouw van 6 m hoog dient op minimaal 6 m van de zonegrens te worden ingeplant. Bestaande, vergunde bebouwing valt niet onder deze bepaling.
2.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Elk bedrijf wordt verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, binnen het bedrijfsgebouw of zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Met eigen terrein wordt zowel eigen privaat terrein als collectief privaat terrein bedoeld. Om het fietsen te stimuleren is het aangewezen om in het gebouw kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.
2.7. OPSLAG De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. • De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein.	

2.8. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige bedrijfssite gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- de kwalitatieve ontsluiting van het beschermd monument Id 60779
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

Binnen de inrichtingsstudie dient er een beplantingsplan te worden opgenomen.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De bedrijfssite bestaat uit alle aaneengesloten percelen van een bedrijf.

De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen zijn opgenomen.

Bij de verdere ontwikkeling van deze zone dient voldoende aandacht te worden geschonken aan de ontsluiting van het beschermd monument Id 60779 ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’. De ontsluiting van deze site is opgenomen onder voorschrift nr. 12 indicatieve overdruk: dreef.

Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van het bedrijventerrein in het omliggende landschap.

3.4. BOUWVOORSCHRIFTEN De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 12 m. Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de ruimere omgeving. Indien het perceel aansluit aan een woonkavel dient er een groenbuffer te worden aangelegd.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door: • Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze • De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden. Een groenbuffer komt de landschappelijke integratie van deze bedrijvigheid ten goede.
3.5. VRIJE STROKEN De voorbouwlijn van de bebouwing op de aanpalende percelen is bepalend voor de inplanting van alle nieuwe gebouwen. Indien de voorbouwlijn van linker- en rechterbuur verschillend zijn, wordt die voorbouwlijn gekozen die het meest voorkomt in de ruimere omgeving; een trapsgewijze overgang tussen verspringende voorbouwlijnen van de aanpalende gebouwen is ook mogelijk. Ten aanzien van de perceelsgrens met het weggebied Ringweg R8 dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 15 meter. Ten aanzien van zone voor openbare wegeninfrastructuur dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 8 meter. Voor de inplanting van de gebouwen dient steeds de 45°-graden regel t.o.v. de zone voor wonen in de ruime zin en de zone voor openbaar groen te worden gerespecteerd. Ten aanzien van het Stroperspad dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 3 meter. In principe moet een vrije strook bewaard worden van minimum 4 m t.o.v. de overige perceelsgrenzen. Deze vrije strook geldt niet voor percelen die aansluiten op andere bestaande percelen van eenzelfde bedrijf, tenzij opgelegd door de brandweer. De bedrijfsgebouwen mogen tot tegen één zijperceelgrens worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen en goed nabuurschap. Deze vrije stroken moeten zo worden aangelegd dat permanent doortocht kan worden verleend ten behoeve van de brandbestrijding en mogen bijgevolg niet ingenomen worden voor parking of opslag. De vrije stroken mogen verhard worden. De verharding dient uitgevoerd in een materiaal dat geen stofvorming geeft voor de omgeving (bv. asfalt, betonverharding, betonklinkers, grasdallen...).	De 45°-regel is een regel die de afstand van de bebouwing bepaalt tot een bepaalde grens. De minimale afstand van het gebouw tot aan de zonegrens is gelijk aan de bouwhoogte van het gebouw. Bijvoorbeeld: een gebouw van 6 m hoog dient op minimaal 6 m van de zonegrens te worden ingeplant. Bestaande, vergunde bebouwing valt niet onder deze bepaling.
3.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder bedrijf is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Elk bedrijf wordt ook verplicht om op eigen terrein voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte te voorzien voor fietsers, binnen het bedrijfsgebouw of zo dicht mogelijk bij de toegang(en) tot het bedrijfsgebouw.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het gebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.

Per bedrijf mogen er maximum twee toegangen worden genomen ter hoogte van de rooilijn, verplicht plaatselijk te verbreden met een vloeiende bochtstraat ter hoogte van de aansluiting op de rijweg. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven. De ontsluiting van de zone is enkel toegelaten via het Watervan.	Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld ter hoogte van de rooilijn. Dit is eveneens van toepassing indien twee aanpalende bedrijven opteren voor het bundelen van hun individuele toegangen tot één gemeenschappelijke toegang.
3.7. OPSLAG De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar domein).	
3.8. INRICHTINGSSTUDIE Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan: - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen - het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag moet een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen zijn opgenomen.

4. ZONE VOOR VERWEVING KLEINE BEDRIJVEN EN WONEN		hoofdcategorie: bedrijvigheid
4.1. BESTEMMING De zone is bestemd voor kleinschalige bedrijven. De perceelsoppervlakte van één bedrijf bedraagt maximum 3.000 m². Elk bedrijfsgebouw vormt een economische entiteit met een aan de openbare weg gelegen complementaire functie. Volgende soorten bedrijven zijn <u>niet</u> toegelaten: • activiteiten in de zin van luidruchtige recreatie of horeca (bijvoorbeeld dancing, feestzaal, karting, schietstand) • seveso-inrichtingen • verwerking en bewerking van mest, slib en bodemmaterialen • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op detailhandel en/of autonome kantoren, los van een productie of verwerkende activiteit • inrichtingen en activiteiten die de draagkracht van de omgeving overschrijden • bedrijven die <u>alleen en uitsluitend</u> zijn gericht op op- en overslag en fysieke distributie • verwerking en bewerking van volumineuze bouwmaterialen Naast de economische activiteiten is de zone ook bestemd voor: • wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden. • infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater) • de aanleg, het beheer en onderhoud van groene buffers tussen de bedrijvenzone en de aanpalende functies		Kleinschalige bedrijven: ambachtelijke bedrijven, bv. interieurzaak met werkplaats, stapelplaats voor een timmerman...
4.2. VOLGENDE COMPLEMENTAIRE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: Langs de openbare weg (in eerste bouworde) vormen wonen en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Achterliggend (in tweede bouworde) vormen bedrijvigheid en de bijhorende groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Aan het wonen zijn volgende nevenfuncties toegelaten: diensten, kantoren, handel, toonzalen. Per bedrijf kan slechts één bedrijfswoning worden opgericht. Er kunnen geen kleinschalige bedrijven worden opgericht zonder woning en omgekeerd.		Voor nevenfuncties worden bijvoorbeeld voor ogen gehouden: - De kantoren of toonzalen horende bij een bedrijfsactiviteit achterliggend of in de nabije omgeving - Een kleine winkel en uitstalpunt als contactpunt bij bijvoorbeeld een fietsenherstelplaats, een drukker... - Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk) Percelen met een afwijkende bestaande vergunningstoestand kunnen behouden blijven.
4.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES - Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².		De netto-handelsoppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten. Nevenfuncties zijn functies die nevengeschiedt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevengeschiedt te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.

4.4. BOUWVOORSCHRIFTEN BEDRIJFSGEBOUWEN • De maximale bouwhoogte van de gebouwen bedraagt 10 m. • Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben. Dit betekent een verplicht gebruik van een plat dak of van sheddaken. • Ieder bedrijf is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. • De bedrijfsgebouwen worden op minimaal 46 meter van de rooilijn ingeplant.	De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,50 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooilijn en aan de inkomdorpel gemeten. Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Er wordt gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende bedrijfsgebouwen. Dit kan onder meer gebeuren door: • Het beperken van het aantal verschillende materialen voor de diverse wanden tot één materiaalkeuze • De harmonieuze samenhang van de gebruikte materialen De verschillende bedrijfsgebouwen bestaan uit eenvoudige volumes. Uitpandige constructies en inpandige erkers worden zoveel mogelijk vermeden.
4.5. VRIJE STROKEN BEDRIJFSGEBOUWEN • Gebouwen moeten tot op de zijperceelsgrenzen worden opgericht, mits aandacht voor brandveiligheidsnormen, een goed nabuurschap en harmonische aansluiting met de naburige gebouwen. • Ten opzichte van de achterkavelgrens moet een bouwvrije zone van 5 meter worden aangehouden.	
4.6. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN Ieder bedrijf is verplicht op privaat domein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het bedrijf, het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er moet voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte op het gelijkvloers worden voorzien voor fietsers. Deze moet geïntegreerd worden in of bij de bebouwing en wordt voorzien zo dicht mogelijk bij de toegangen tot de gebouwen. Per bedrijf mogen er maximum twee toegangen worden genomen van elk max. 4 meter breedte ter hoogte van de rooilijn. Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven. De toegang tot het bedrijf is enkel toegelaten via een rechtstreekse ontsluiting op Waterhoennest.	De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer parkeervoorschriften zijn opgenomen. Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het gebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers. Indien het functioneel noodzakelijk is, mogen twee toegangen tot één grotere toegang worden gekoppeld en wordt de breedte maximum 8 meter ter hoogte van de rooilijn.
4.7. OPSLAG De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden: • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de aanpalende gebouwen en de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) of passende maatregelen worden voorzien om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. • De opslag mag niet gebeuren aan de voorzijde.	

4.8. BOUWVOORSCHRIFTEN

Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.

Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag en 3,5 m hoog.

Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.

De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.

Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies.

Een ‘bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een ‘penthouse’ onder plat dak). Het volume van ‘de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume’ met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.

In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open carports en tuinbergingen tot op 1 m van de perceelsgrens.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.
- Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN

hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

5.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.

Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck.

Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden in open profiel aangelegd.

De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.

Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.

De zone dient een visuele/fysieke relatie te garanderen ten opzichte van het stadsgroen. Zo dient de openheid rondom het Armengoed behouden te blijven om zichtassen te respecteren en dient de ontwikkeling op grond Beukenstraat zich op een kwalitatieve wijze af te werken richting stadsgroen.

Bijgebouwen kunnen bestaan uit serres, kleinschalige gebouwen in functie van opslag landbouwwerktuigen...

Speelinfrastructuur kan bestaan uit speelvelden, speelpleintjes, e.d. Er kunnen eventueel beperkte nivelleringen worden uitgevoerd hiervoor.

Klein straatmeubilair kan bestaan uit banken, brievenbussen, verlichtingspalen, uitrusting voor speel-, sport- en rustplekken, e.d.

Er wordt extra aandacht gevraagd voor de zone die grenst aan het randstedelijk groengebied zodat deze groenzone samen met het randstedelijk groengebied één groter groengeheel vormt.

5.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN: - horeca, buurtondersteunende en socio-economische functies. Horeca die hinder kan veroorzaken voor de omgeving is evenwel uitgesloten.	Door horeca/buurtondersteunende functies als nevenfunctie op te nemen, wordt toegelaten dat faciliteiten die bedoeld zijn voor de site ook worden opengesteld voor de buurt zoals bijvoorbeeld een restaurant. Deze functies moeten een meerwaarde betekenen voor de buurt. Het kan niet de bedoeling zijn dat er op die locatie een autonome horeca/detailhandel wordt opgericht zoals bijvoorbeeld een autonome feestzaal.
5.3. BOUWVOORSCHRIFTEN De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck: • ter hoogte van de zone met ontsluiting via de Beukenstraat dient een bouwvrije strook te worden voorzien voor een kwalitatieve overgang tussen randstedelijk groengebied en nog op te richten bebouwing. • De zone met ontsluiting via de Beukenstraat kan maximaal 30% bebouwd worden. Enkel strikt noodzakelijke verhardingen (inclusief halfverhardingen) zijn toegelaten. Het algemene karakter moet onverhard en beplant zijn. Voor de strikt noodzakelijke verharding wordt indien mogelijk gekozen voor waterdoorlatende verharding. Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies. Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.c. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen. Ten aanzien van de zonegrens met de woonzones geldt de 45°- regel. Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die grens. De bouwvrije afstand tot die grens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. Het is belangrijk dat de site wordt vorm gegeven als een groene site. Bebouwing situeert zich aan de zuidzijde van het perceel, aansluitend op de zone voor wonen in de ruime zin.
5.4. PARKEREN EN CIRCULEREN Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven.	

5.5. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de site gevoegd.

In de inrichtingsstudie moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen in functie van de realisatie van een groene site
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

6. ZONE VOOR OPENBAAR GROEN



hoofdcategorie: overig groen

6.1. BESTEMMING

De zone is bestemd voor de ontwikkeling, het herstel en de instandhouding van openbaar groen en recreatief medegebruik.

Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.

Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de groenfunctie van het gebied.

6.2. INRICHTING

Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten. Deze zone is bouwvrij met uitzondering van:

- inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang
- kleine constructies in functie van het sociale, educatieve en recreatieve gebruik en onderhoud van het park
- spel- en beweegelementen
- beperkte reliëfwijzigingen

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en groen zijn. Er dient zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van waterdoorlatende verharding.

7. ZONE VOOR RANDSTEDELIJK GROENGEBIED		hoofdcategorie: overig groen
7.1. BESTEMMING Het gebied is bestemd als randstedelijk groengebied. Hoofdfuncties zijn natuur en recreatie.		Zoals opgenomen in het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (deelplan 9 - Domein Bergelen) maakt het gebied deel uit van een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud.
7.2. INRICHTING De volgende bepalingen gelden: • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten. • alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.		
7.3. BOUWVOORSCHRIFTEN In het gebied zijn geen stedenbouwkundige handelingen als bedoeld in artikel 99, §1 van het decreet van 18 mei 1999 houdende de organisatie van de ruimtelijke ordening toegelaten, ongeacht of er een stedenbouwkundige vergunning vereist is. Dit verbod is niet van toepassing op: Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur i.f.v. natuureducatie en dagrecreatie: • De aanleg, het inrichten of uitrusten van wegen in waterdoorlatende verharding voor recreatief of natuureducatief fietsen of wandelen • Werken en handelingen die passen binnen het behoud, de bescherming, het herstel en de ontwikkeling van natuurwaarden • De afbraak van bestaande vaste inrichtingen of bouwwerken • Het vellen van hoogstammige bomen • Schuilhokken voor dieren en beperkte waterhuishoudingswerken in functie van het gebruik van het gebied		
8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR		hoofdcategorie: lijninfrastructuur
8.1. BESTEMMING Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Binnen deze zone kunnen parkeerplaatsen worden voorzien voor bezoekers van het stadsgroen en is een medegebruik door omliggende bedrijven mogelijk. Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.		Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair. Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

8.2. INRICHTING		
Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.		
9. OVERDRUK: PROJECTZONE		
9.1. INRICHTING		
In de in overdruk aangegeven projectzones is er een grotere maximale perceelsoppervlakte toegelaten omwille de vergunde toestand of van de globale inrichting van het bedrijventerrein.		
Met het oog op een kwalitatieve en zachte overgang naar het openbaar domein en andere bestemmingszones, worden programma, inrichting en bouwvolume afgestemd op de omgeving.		
Groenbuffers langsheen de perceelsranden met het openbaar domein en andere bestemmingszones bestaan uit streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is. 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.		Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.
10. OVERDRUK: BUFFERGROEN		
Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bouwvrije, groene zone.		
De zone is bouwvrij. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.		
De zone moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant. Het aanleggen van groentaluds en het oprichten van open afsluitingen zijn ook toegelaten.		
De groene buffer kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van voetgangers- en fietsverbindingen of aansluitingen op de publieke weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke.		
Een beplantingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bebouwing naast de groene buffer. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.		Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijvenzone in de directe omgeving.
De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer.		

11. OVERDRUK: VOETGANGERS- EN FIETSTERSVERBINDING (INDICATIEF)		
De pijlen geven indicatief aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. Het tracé is vrij te bepalen. Het beginpunt en eindpunt van deze verbindingen ligt vast. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers- en fietsersverbinding en aanhorigheden zijn toegelaten. De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.		
12. OVERDRUK: DREEF (INDICATIEF)		
De lijn geeft indicatief aan waar er zich een interne weg bevindt die de verbinding maakt tussen de Oude Ieperseweg en site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance'.		De dreef heeft tot doel de hoeve en het huis te verbinden met de Oude Ieperseweg.
13. OVERDRUK: BESCHERMD MONUMENT (SYMBOLISCH)		
Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een beschermd monument aanwezig. De beschermde elementen van dat monument moeten worden behouden. Daarbij staan deze beschermde elementen niet op zich, maar vormen ze een onderdeel van een ensemble van gebouwen en de ruimere omgeving. Functies kunnen volgens het beschermingsbesluit afwijken van de onderliggende bestemming. Hierbij dienen de functies steeds een toets aan de goede ruimtelijke ordening met een positief resultaat te doorstaan. De binnenplaats van het beschermd monument Id 60680 'Hoeve Armengoed of Hospitaalgoed' dient als toegangspoort tot het openbaar groen te functioneren en dient bijgevolg een (semi-)publiek karakter te krijgen. De nadruk ligt op het behouden van de u-vormige configuratie met binnenplaats die in verbinding staat met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck: • Ter hoogte van de hoeve wordt enkel bebouwing toegelaten binnen bestaande configuratie rondom de binnenplaats. • Bij herbouw van de niet beschermde stalling dient de typologie behouden te worden. Het beschermd monument Id 60779 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' vormt een waardevol groen- en cultuurhistorisch geheel dat als geheel behouden dient te worden, inclusief het behoud van het weiland ertussen. Dit weiland dient als onbebouwd perceel te worden behouden. De waardevolle beplantingen en bomen met een hoge vitaliteit, beeldwaarde en toekomstwaarde moeten maximaal behouden worden. Indien hoogwaardige bomen omwille van ziekte of ouderdom verwijderd worden, dan moeten deze vervangen worden door een kwaliteitsvolle streekeigen boom.		Stad Kortrijk heeft een actieplan bouwkundig erfgoed. Hierin is een ontwikkelingsprofiel en een locuswaarde opgenomen voor de panden uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Voor de panden uit dit plangebied moet het ontwikkelingsprofiel uit het actieplan bouwkundig erfgoed worden gevolgd. Binnen de voorschriften van de zone voor grote bedrijven werd bepaald dat de 45-graden regel gerespecteerd dient te worden ten opzichte van de zone zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance'. De 'Hoeve Armengoed of Hospitaalgoed' omvat een u-vormige hoeve gevormd door het woonhuis, de dwarsschuur en het wagenhuis. De ruimte tussen deze gebouwen is de binnenplaats. De site 'Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance' dient ruimtelijk als één cultuurhistorisch geheel te worden behouden. De zone behoort tot het bedrijventerrein en moet een overgang vormen tussen het bedrijventerrein en de zone voor openbaar groen. Naargelang van de aard van de aangrenzende bestemming zal de overgang gebiedsspecifiek moeten worden ingevuld.

13.1. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Binnen de zones zoals aangeduid op de inventaris bouwkundig erfgoed van het relict id 60779 - ‘Hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance’ en relict id 60680 - ‘Hoeve Armengoed’:
- is de bouwhoogte beperkt tot 8 meter.
 - moet minimum 50% van onbebouwd en onverhard blijven.
 - dient de typologie van de hoeves bewaard te blijven.
 - dienen de zones op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant met streekeigen groen dat biodiversiteitsrijk is.
 - moeten de perceelsranden langsheen de zone voor openbaar groen ter versterking van het openbaar groen ingericht worden. 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...).
 - dienen verharding zoveel als mogelijk te worden voorzien in waterdoorlatende verharding.

Bij voorkeur is dit groen bijenvriendelijk.

14. OVERDRUK: BOUWVRIJE ZONE



Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bouwvrije, groene zone. De zone is bouwvrij. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.

15. OVERDRUK: KANTOREN



Waar de overdruk aanwezig is worden de hoofdfuncties uitgebreid met kantoren.

Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...

16. OVERDRUK: BOUWZONE MET ÉÉN BOUWLAAG



Waar de overdruk aanwezig is, wordt de bouwhoogte beperkt tot 1 bouwlaag met plat dak.

Op deze loten worden enkel patiowoningen toegelaten.

17. OVERDRUK: NATUURVERWEVINGSGEBIED		
Het gebied aangeduid in overdruk maakt deel uit van een natuurverwevingsgebied en is een onderdeel van het Integraal Verwevend en Ondersteunend Netwerk, in de zin van het decreet Natuurbehoud. Het is een natuurverwevingsgebied waarbij de functies natuur & recreatie hoofdfuncties zijn en waarbij deze functies evenwaardig zijn. Alle verordenende stedenbouwkundige voorschriften van de onderliggende bestemmingen zijn onverminderd van kracht.		
In het in overdruk aangeduid gebied gelden volgende bijkomende bepalingen: 1° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen voor de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur en het natuurlijk milieu zijn toegelaten. Dit gebied wordt van rechtswege beschouwd als een Natuurverwevingsgebied in de zin van het decreet Natuurbehoud. Alle bepalingen van het decreet Natuurbehoud betreffende natuurverwevingsgebied zijn van toepassing in dit gebied. 2° Alle werken, handelingen, voorzieningen, inrichtingen en functiewijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur gericht op het al dan niet toegankelijk maken van het voor het publiek, van kleinschalige infrastructuur gericht op natuureducatie of recreatief medegebruik of het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor recreatief verkeer zijn toegelaten.”		
18. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN		
De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel <i>(zie “1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften” op pag. SV-2)</i>.		

