

College van Burgemeester en Schepenen Besluit

GOEDGEKEURD
Zitting van 10 september 2018
RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE
STADSONTWIKKELING

Samenstelling:

Aanwezig:

de heer Vincent Van Quickenborne, burgemeester; de heer Rudolf Scherpereel, schepen; de heer Wout Maddens, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; mevrouw An Vandersteene, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Petra Verhenne, waarnemend algemeen directeur

2	2018_CBS_02611	RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Start- en procesnota - Goedkeuren
----------	-----------------------	---

Beschrijving

Gekoppelde besluiten

- 2014_CBS_00055 - N328 - Principebeslissing N328 - Principiële goedkeuring
- 2018_CBS_01558 - Open Ruimte - Studieopdracht stadsgroen Ghellinck - Goedkeuren
- 2017_CBS_03377 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Aanstellen ontwerper - Goedkeuren
- 2017_CBS_01879 - Open Ruimte - Studieopdracht stadsgroen Ghellinck - Goedkeuren

Aanleiding en context

Omwille van de impasse tussen de stad Kortrijk enerzijds en de provincie West-Vlaanderen en het Vlaams Gewest anderzijds over de categorisering van de N328 en bijgevolg de financiering van de verbindingsweg, werd door het college in de zitting van 10 februari 2014 beslist om de N328 niet te realiseren als autoverbinding. De herbestemming van het tracé van de N328 als bovenlokale fietsverbinding en stedelijke groenstructuur diende onderzocht te worden. Door middel van twee workshops in het najaar van 2015 werd deze onderzoeksvraag door de Intercommunale Leiedal, de stad Kortrijk en stedenbouwkundig ontwerper Jordi Farrando uitgewerkt.

Tijdens deze workshop werd veel belang gehecht aan het verbinden en verweven van de N328 met het nabij gelegen randstedelijk groengebied, stadsgroen Ghellinck genaamd. Het 9 hectare groot gebied kreeg in 2006 bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk zijn huidige bestemming en werd in 2014 naar voor geschoven als één van de openruimtegebieden ter compensatie van de ontwikkeling van de transportzone LAR-Zuid. Tussen de stad Kortrijk en Natuurpunt beheer vzw werd een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met als doelstelling de realisatie van het groengebied. In 2016 werd een opdracht uitgeschreven voor de opmaak van een ontwerp voor het groengebied, waarbij onder andere het creëren van een goede relatie tussen het stadsgroen en zijn omgeving, zijnde de reservatiestrook van de N328, het Armengoed en een te ontwikkelen woongebied, opgenomen was. Om tot een gedragen ontwerp te komen werd begin 2016

een participatiecampagne gelanceerd. Op 25 november 2017 werd het voorontwerp voor stadsgroen Ghellinck tijdens de infomarkt 'De toekomst van Bissegem' toegelicht. Het ontwerp voor het stadsgroen werd door het college op 22 mei 2018 goedgekeurd. In 2019 zal een eerste fase op terrein gerealiseerd worden.

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

Met deze beslissing worden de start- en procesnota ter goedkeuring voorgelegd. Dit is de eerste stap in de formele procedure van het RUP.

Argumentatie

Stad Kortrijk wil met de opmaak van dit gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan richting geven aan de ontwikkeling van het gebied stadsgroen Ghellinck en omgeving. Het gebied is ten noordwesten van de binnenstad gelegen en wordt begrensd door de R8 in het noordwesten, de Oude Ieperseweg in het noorden, de Zuidstraat-Heulsestraat in het oosten, in het zuiden door een opeenvolging van straten in de Tientjeswijk en de Gullegemsesteenweg in het zuidwesten. De hierboven vermelde workshop voor het tracé N328 en de inrichtingsstudie voor stadsgroen Ghellinck vormen het uitgangspunt voor de opmaak van dit RUP.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De opmaak van het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving is niet strijdig met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan.

In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan werd aan de N328 een ontsluitende en verzamelende functie toegewezen. Deze als autoverbinding omschreven verkeers- en vervoersstructuur zou zowel de binnenstad met de R8 verbinden als nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden structureren en ontsluiten. Met het oog op het creëren van een aantrekkelijk fietsroutenetwerk werd de N328 eveneens als onderdeel van het hoofdwegennet voor fietsers naar voor geschoven. Naast het aspect mobiliteit werd het integreren van een groenstructuur over het volledige traject van de N328 opgenomen. Zoals in het bindend gedeelte van het structuurplan werd vastgelegd, werd een sfeerbeeldstudie voor de N328 opgemaakt en werd overleg georganiseerd met de hogere overheden over realisatie en financiering van de N328. Omwille van de reeds aangehaalde impasse met de hogere overheden nam het college van burgemeester en schepenen afstand van de N328 als autoverbinding. De reservatiestrook bleef wel behouden, waardoor de stad Kortrijk verder wenst in te zetten op de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding als duurzaam alternatief gekoppeld aan een sterke groenstructuur.

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

Visie

De stad Kortrijk heeft de ambitie om de reservatiestrook van de N328 te vrijwaren van bebouwing en te ontwikkelen als een belangrijke schakel in de stedelijke groenstructuur en het bovenlokaal

fietsnetwerk. Samen met stadsgroen Ghellinck wordt een solide fiets- en groenstructuur beoogd die als ruimtedrager moet functioneren. Door het definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden in de randen zal de ruimtedrager op een kwalitatieve manier met zijn omgeving verweven en verbonden zijn. Die randen bestaan uit twee erfgoedsites, bedrijvigheid, wonen en een te ontwikkelen woonzone. Zonevreemde toestanden binnen het plangebied worden met de opmaak van het RUP verholpen.

Inrichtingsvoorstel

Het inrichtingsvoorstel dat in de startnota is opgenomen heeft tot doel het duiden van de potenties van het plangebied.

Fiets- en groenstructuur

- Tracé N328: binnen het plangebied van voorliggend RUP zal de inrichting van het tracé bestaan uit de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding en het behouden en versterken van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Aan de zuidzijde van deze transitzone wordt een functioneel fietspad van 4 meter breed met aanliggend een wandelpad voorgesteld. Zo kan op een doordachte wijze de verbinding met de aanpalende woonwijk gemaakt worden en ontstaat er geen versnippering van de groenstructuur. Ter hoogte van Waterhoennest, waar het tracé en stadsgroen Ghellinck samenkomen, wordt de noordelijke toegang tot het stadsgroen geïntegreerd. Nabij die toegang, in het verlengde van Watervan, wordt een parkeerzone ten dienste van stadsgroen Ghellinck en het bedrijventerrein voorzien. Ten behoeve van de verkeersveiligheid – kruisend fietsverkeer – en het versterken van de groenstructuur wordt het reduceren van Waterhoennest tot een karrespoor of zelf het knippen van de straat naar voor geschoven.
- Stadsgroen Ghellinck: door het ontwerpteam van OMGEVING cvba werd een uitvoeringsgericht ontwerp voor het groengebied opgemaakt. In dit ontwerp gaat het versterken van de ecologische waarden en natuurontwikkeling hand in hand met een zacht recreatief medegebruik. De van oudsher kenmerkende landschappelijke openheid en de belangrijkste zichtassen richting de historische hoeve waren van belang bij de opmaak van het ontwerp. Daarnaast werd tijdens het ontwerpproces gezocht naar een goede relatie van het groengebied met zijn omgeving. Hieruit zijn een aantal ontwerpprincipes voor het Armengoed en de woonontwikkeling gedestilleerd.

Erfgoedsites

- Het Armengoed: een deel van de hoevesite, zijnde het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en het restant van de omwalling, zijn beschermd als monument. Met het oog op de opwaardering van de site, de ontwikkelingsmogelijkheden en de landschappelijke inbedding, werd een akkoord met het Agentschap Onroerend Erfgoed bereikt over de afbraak van de niet beschermde stalling. Mits het herbouwen van een gelijkaardig volume om de U-vorm te herstellen en het vrijwaren van een zone aan de oostzijde, tussen de hoeve en de te ontwikkelen woonzone. De herbestemming van de hoeve dient afgestemd te worden op zijn ligging ten opzichte van stadsgroen Ghellinck. De hoeve zal immers als toegangspoort tot het groengebied functioneren, waardoor het binnenerf een publiek karakter krijgt. De invulling van het gebouwencomplex bestaat bij voorkeur uit functies die de erfgoedsite en bij uitbreiding het stadsgroen opladen.
- Hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance: beide entiteiten worden samen met het tussenliggende weiland als één cultuurhistorisch geheel beschouwd. Het behoud van dit geheel zal in het verordenend plan vertaald worden. De site kan een ruimere invulling krijgen, eventueel gericht op zijn omgeving. Bijvoorbeeld als horecazaak met vergadercapaciteit. Om de toekomstmogelijkheden van de site te verruimen worden bijkomende bouwmogelijkheden voorgesteld langs de perceelgrens met de bedrijfsgebouwen. Het gaat hierbij niet om grootschalige volumes. Deze gebouwen vormen immers een overgang tussen het harde

functionele karakter van de bedrijvigheid en de landelijke sfeer van de site. Er wordt gedacht aan een inrichting als kantorensite, mogelijk in functie van de aangrenzende bedrijvigheid. Met uitzondering van de huidige bewoning wordt bijkomend wonen uitgesloten. Voor de onbebouwde zone ten westen van het huis van Plaisance zijn een aantal scenario's mogelijk, gaande van een op zichzelf staande bedrijfskavel tot een zone waar een oplossing aan de uitbreidingsvraag van Cras geboden kan worden.

Wonen

- Woonzone: ten oosten van het Armengoed zijn drie onbebouwde percelen gelegen die nog ontwikkeld kunnen worden. De verkaveling, de woontypologie en de verhouding tussen wonen, hoeve en stadsgroen worden hierbij in vraag gesteld, alsook het verkavelen op zich. Tijdens de workshop werd nagedacht over de inrichting van deze zone en alternatieve, duurzame woontypes, gaande van grondgebonden woningen tot gestapeld wonen. Bij de opmaak van het inrichtingsvoorstel voor deze woonzone werd ook rekening gehouden met de mogelijkheid die voorzien is in het BPA Vijf wegen om de achterkanten van een aantal diepere kavels langs de Tientjesstraat mee te nemen in de woonontwikkeling. De woonzone zal via de Beukenstraat ontsluiten.
- Randen: omheen stadsgroen Ghellinck zijn nog een aantal percelen gelegen die omwille van hun ligging een kwalitatieve afwerking vragen.
- OCMW gronden: het OCMW ziet af van een woonontwikkeling. In het vervolgtraject zijn ook aanpalende gronden te evalueren en financiële afspraken te maken met de betrokken eigenaars.

Bedrijvigheid

- Zone 1: Watervan zal als zone voor lokale bedrijvigheid in het RUP verankerd worden. Het bedrijf Escafood, ook op het bedrijventerrein Watervan gevestigd, heeft de aanpalende percelen, Waterhoennest 32, aangekocht met de intentie hier ooit uit te kunnen breiden. Aan deze uitbreiding zullen kwaliteitseisen opgelegd worden. Zo moet bij uitbreiding van de bedrijvigheid via Watervan ontsloten worden en wordt gemikt op een uitbreiding die meer zal zijn dan een klassieke rechte industriedoos. Door de vormgeving, materiaalkeuze en omgevingsaanleg moet de uitbreiding als overgang fungeren tussen Watervan en stadsgroen Ghellinck.
- Zone 2: deze zone bestaat uit een bundeling van drie grote bedrijven, namelijk Cras, Potteau en Lapauw. De zone zal voorbehouden blijven voor middelgrote en grote bedrijven. Om een ruimer perspectief te geven aan deze bedrijvenzone werd bij de opmaak van het inrichtingsvoorstel een toekomstige ontwikkeling uitgetest, waarbij ingespeeld werd op een betere samenhang met en zichtbaarheid van de beschermde site hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance. Tevens werd langs de Oude Ieperseweg een afwerking bestaande uit wonen met achterliggende loods voorgesteld. Naast het behoud van de grote bedrijven zullen deze opties in het RUP opgenomen worden. Als alternatief voor de tijdelijke parking van het bedrijf Potteau werd over de volledige perceellengte, op een gemiddelde afstand van 12 meter van de bedrijfsgebouwen, een 20 meter brede parkeerstrook ingetekend. Een groenbuffer zorgt voor een kwalitatieve overgang tussen de parking en de groen- en fietsstructuur. Dit groenscherm wordt versterkt door het integreren van 2 ruime bomenclusters in de parking, die een waardevolle aanvulling zijn op de beoogde groenstructuur.

Proceduureel

De goedkeuring van de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan is de eerste formele stap in de procedure.

Procesnota, inspraak en planteam

De procesnota beschrijft het verloop van de procedure. De procesnota is een publiek en levend document. In elke stap van het proces wordt de nota bijgewerkt en publiek beschikbaar gemaakt. De eerste versie van de procesnota wordt mee met de startnota van het ruimtelijk uitvoeringsplan aan het college ter goedkeuring voorgelegd.

Het belangrijkste element uit deze procesnota is de organisatie van de inspraak.

Bij de aanplant van het geboortebos begin 2016 werd in functie van de opmaak van een ontwerp voor stadsgroen Ghellinck reeds **een participatietraject** opgestart. Dit resulteerde in een voorontwerp dat tijdens de infomarkt 'De toekomst van Bissegem' op 25 november 2017 aan een breed publiek werd toegelicht door het studiebureau Omgeving.

Na de goedkeuring van de startnota volgt een **eerste formele inspraakperiode** van 60 dagen, waarbinnen een inspraakmoment voorzien wordt. De inspraakperiode is gepland van **16 november 2018 tot en met 14 januari 2019**. De vorm en data van het infomoment zal later bepaald worden en via diverse infokanalen gecommuniceerd worden.

De opmaak van elk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgevolgd door een **plantteam**. Het college gaf aan het team Planning en Openbaar Domein de opdracht om het planteam samen te stellen. Het planteam bestaat uit een kleine vaste kern om een vlot verloop van het proces te verzekeren. De samenstelling wordt uitgebreid met de experts die het meest relevant zijn in de fase waarin het plan zicht bevindt. Het planteam bestaat uit:

- Nicolas Provoost (erkend ruimtelijk planner – stad Kortrijk);
- Griet Lannoo (erkend ruimtelijk planner – Intercommunale Leiedal);
- Tim Hautekeete (gebiedswerking – stad Kortrijk).

De samenstelling van het planteam kan wijzigen doorheen het proces.

Regelgeving: bevoegdheid

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 57 van het gemeentedecreet.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

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

Besluit

Punt 1

De startnota en de procesnota (versie 1) voor het ruimtelijk uitvoeringsplan Stadsgroen Ghellinck en Omgeving goed te keuren.

Punt 2

Het team Planning en Openbaar Domein opdracht te geven de adviezen over de startnota in te winnen en de inspraak te laten organiseren zoals voorzien in de procesnota.

Bijlagen

1. Startnota Stadsgroen Ghellinck en omgeving.pdf
2. Procesnota Stadsgroen Ghellinck en omgeving

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen
Algemeen Directeur,
(get.) N. Desmet

Voorzitter,
(get.) V. Van Quickenborne

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