

STAD KORTRIJK

RUP STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING



maart 2021, scopingnota



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 Vandenbergh

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

- **Periode van eerste raadpleging (60 dagen):**
van 16 november 2018 t.e.m. 14 januari 2019
- **Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment:**
26 november 2018 van 17u tot 20u in het OC Troubadour, Vlaswaagplein 3 te Bissegem, Kortrijk
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan:
Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: /
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: /
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): /
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: /

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

- toelichtingsnota
- effectenrapportage
- resultaten raadpleging

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	7	10.	WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING.....	98
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	7			
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7	10.1.	REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING	98
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	9	10.2.	ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING	101
2.	FEITELIJKE TOESTAND	10			
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	10			
3.	JURIDISCHE TOESTAND	27			
3.1.	OVERZICHT	27			
3.2.	GEWESTPLAN	28			
3.3.	BPAS EN RUP'S	30			
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	31			
3.5.	WATERTOETS	32			
3.6.	BOUWKUNDIG ERFGOED	34			
3.7.	BUURTWEGEN	36			
3.8.	VEN–GEBIED, IVON–GEBIED	37			
4.	PLANNINGSCONTEXT	38			
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	38			
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED KORTRIJK	38			
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST–VLAANDEREN	38			
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	40			
4.5.	KORTRIJK 2025	43			
4.6.	BOUWVRIJE STROOK LANGS R8	43			
5.	PLANNINGSOPTIES	45			
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	45			
5.2.	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	47			
5.3.	INRICHTINGSPLAN	49			
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP GEKEND ALS STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING	61			
6.1.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	61			
6.2.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING IK.V. HET DECREET ALGEMEEN MILIEUBELEID	61			
6.3.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	62			
7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN (SCREENING)	63			
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	63			
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	64			
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	65			
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMAS	88			
8.	CONCLUSIE	89			
9.	ONDERZOEK ONTEIGENING	95			
9.1.	SITUERING	95			
9.2.	OVERZICHT VAN DE PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR ONTEIGENING	95			

TOELICHTINGSNOTA



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 zonevreedde inrichtingen en het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden van de KMO's en industriële activiteiten

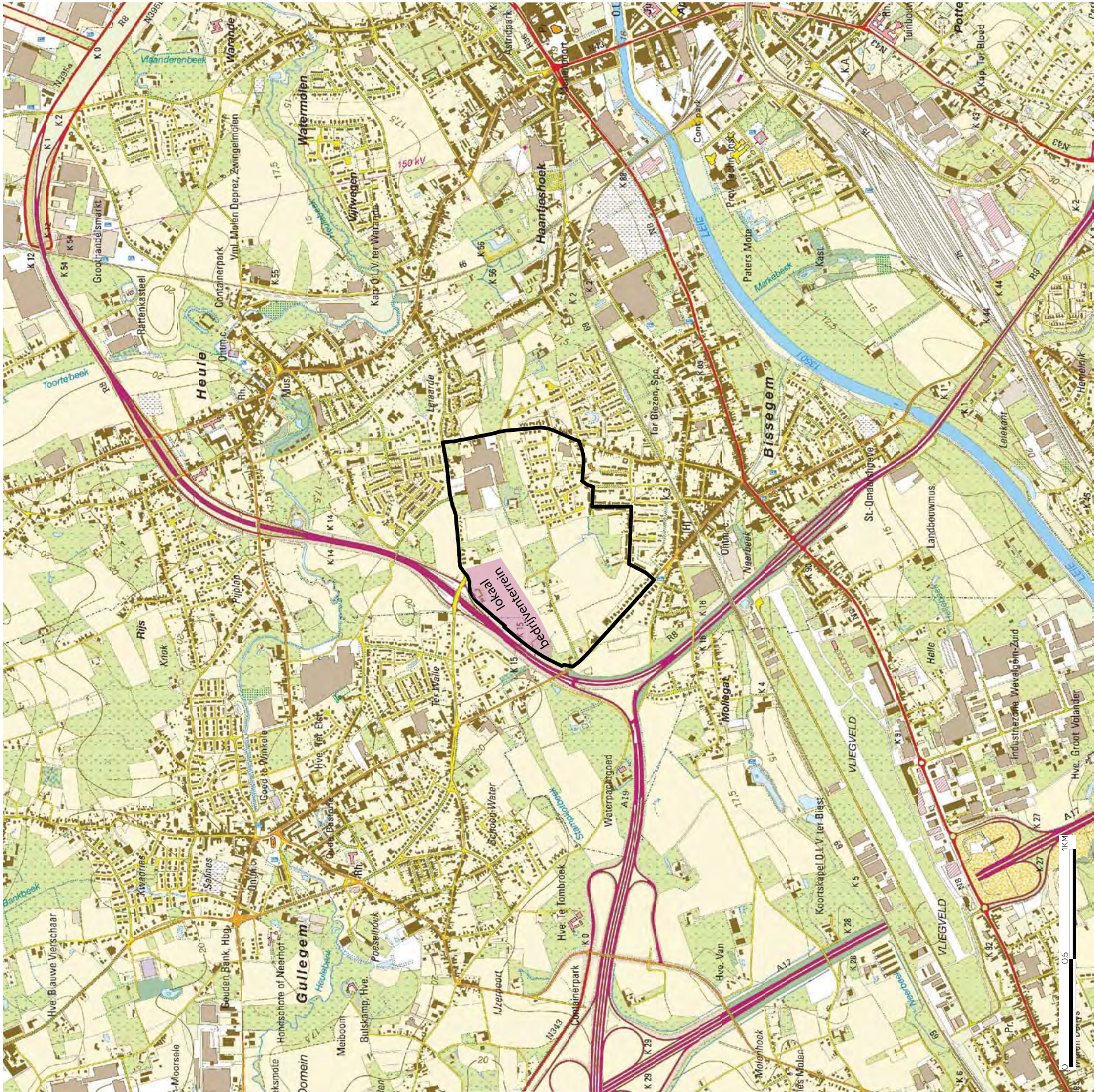
In het RUP-proces moet rekening gehouden worden met:

- 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:

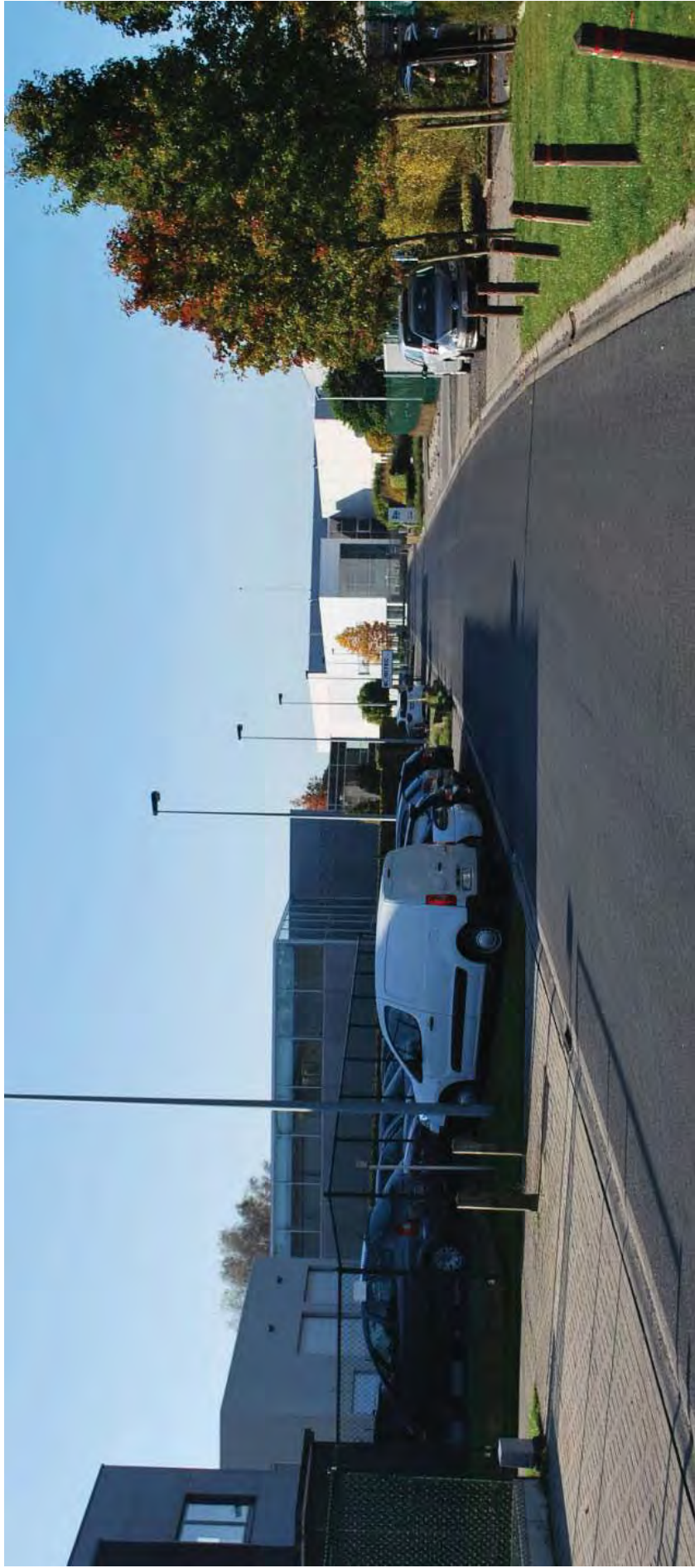
- De R8 in het noordwesten
- De Oude Ieperseweg in het noorden
- De Zuidstraat en de Heulsestraat in het oosten
- In het zuiden een opeenvolging van straten in de Tientjeswijk zijnde de Pyfferoenstraat, de Beukenstraat, de Masurestraat, de Tientjesstraat en de Ghellinckdreef
- De Gullegemsesteenweg in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



ORTHO FOTO

BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, APRIL 2019





LOKALE BEDRIJFVIGHEID (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 weggennet via de weg Waterven. Een beperkt aantal bedrijven ontsluiten via Waterhoennest. Deze bedrijfspercelen bestaan uit (bedrijfs)woningen langs Waterhoennest en bedrijfsgebouwen in tweede bouwlijn.

Langs de **Oude leperseweg** 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 leperseweg. 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 leperseweg anderzijds zijn grondgebonden woningen aanwezig. Hier en daar buffert een strook groen het wonen van de bedrijvigheid. De zuidelijke grens van de bedrijfspercelen 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 zonevreedemd gelegen zijn.

De bebouwing met adres Gullegemsesteenweg 180-192, Oude Ieperseweg 145, Waterhoennest 31, 32, 33, 35, 41, 48, 50, 52, 58, 60, 62, 64, (...), Watervan 1b en Zuidstraat 18, 22, 24 en 28 zijn zonevrij.

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 BIS048 tem BIS 54 zone-eigen/vergund. De woningen in de Oude Ieperseweg 161 en 163 en 185 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels verkavelingen HEU030 en HEU134 zone-eigen/vergund. De woning in de Oude Ieperseweg 185 is niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels BPA 69 bedrijventerrein Bissegem-Heule zone-eigen/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 BIS020 zone-eigen/vergund. De woningen in Waterhoennest 38, 40 en 42 zijn niet in overeenstemming met het gewestplan, maar middels BPA 69 bedrijventerrein Bissegem-Heule zone-eigen/vergund.

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. Een 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 BEDRIJFVIGHEID
BRON: AGV, 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.





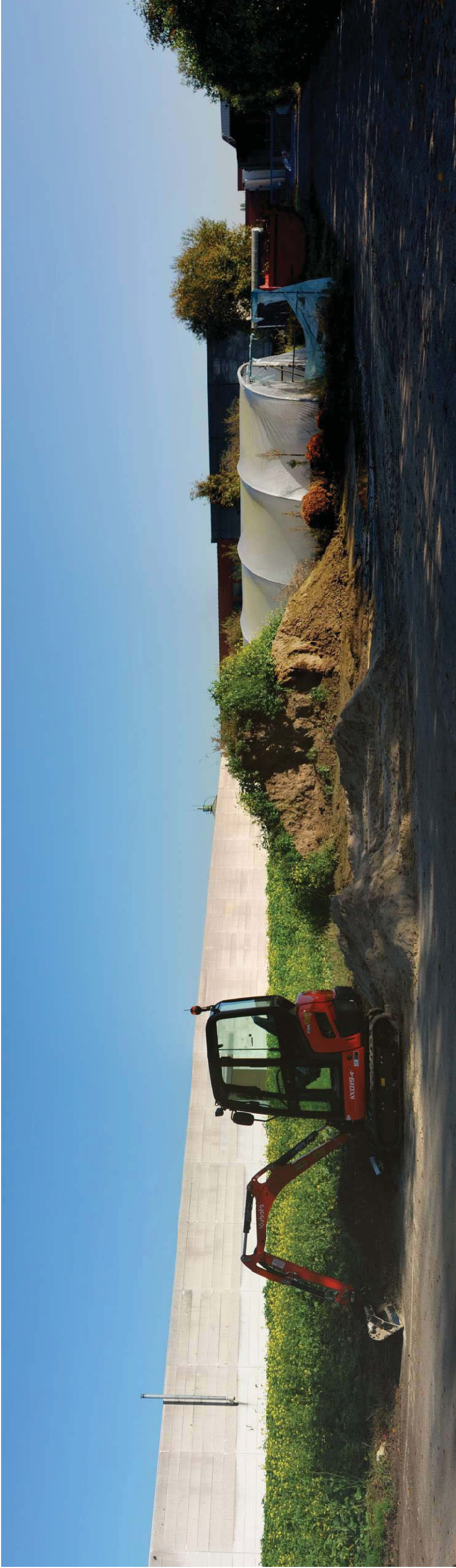
ZICHT OP LAPAUW LANGS DE OUDE IEPERSEWEG



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

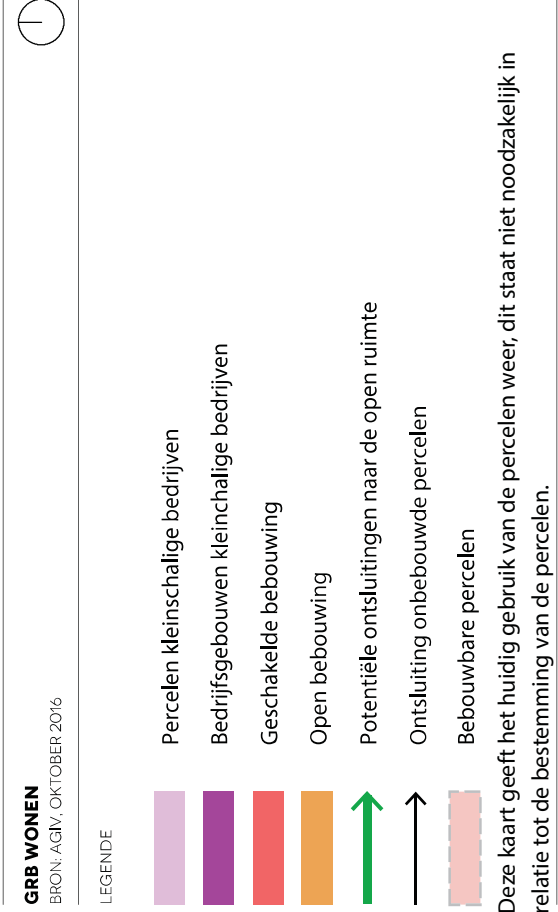
In het **zuidelijke deel van het plangebied** zijn voornamelijk woningen aanwezig. Een groot deel van de ontwikkeling is via verkavelingen tot stand gekomen. De (delen van) verkavelingen gelegen in het plangebied maken deel uit van de grotere naoorlogse en recente woonontwikkelingen van Heule en Bissegem.

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 loodsen 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.

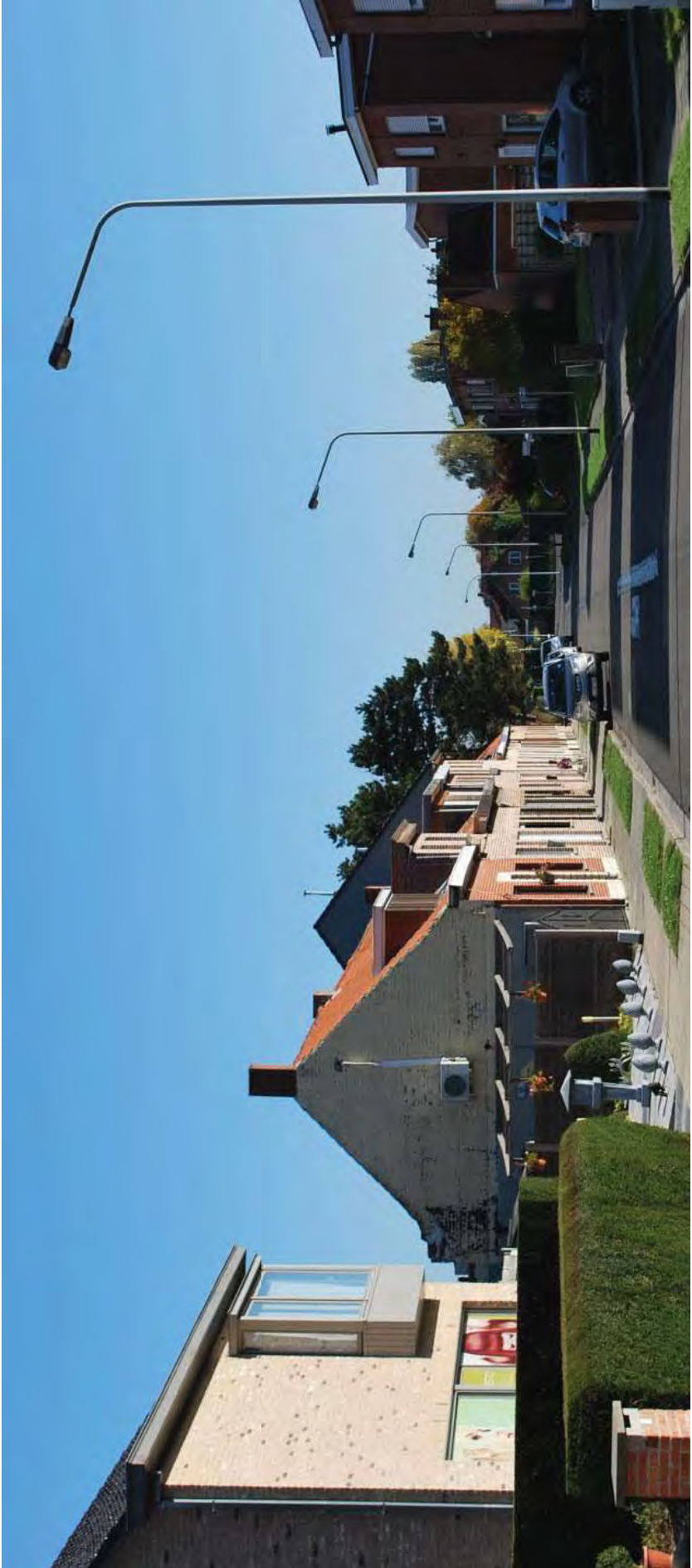




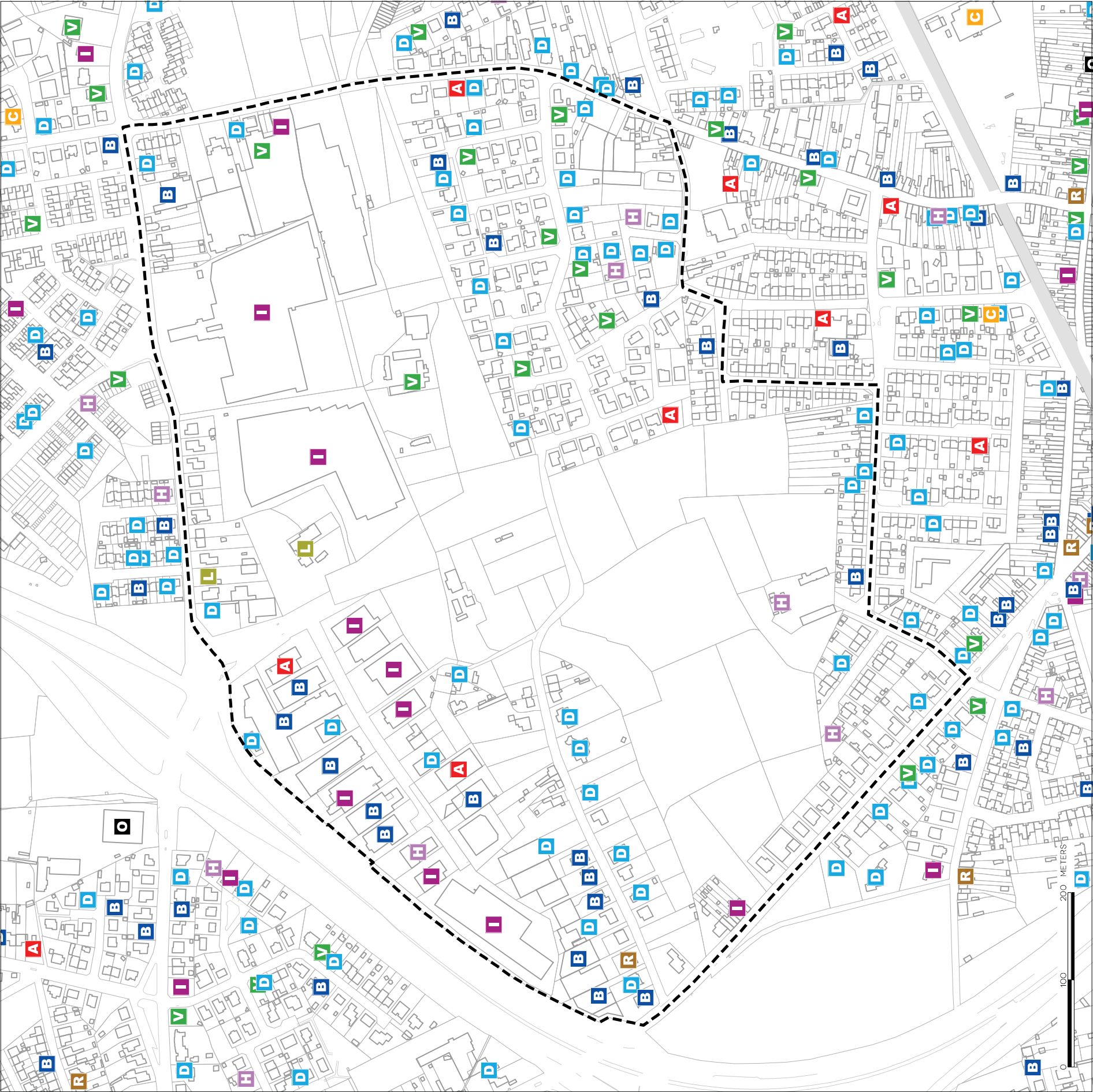
TIENTJESSTRAAT – ZICHT VANUIT GHELLINCKDREEF



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

2.1.2. 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 opgesteld 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

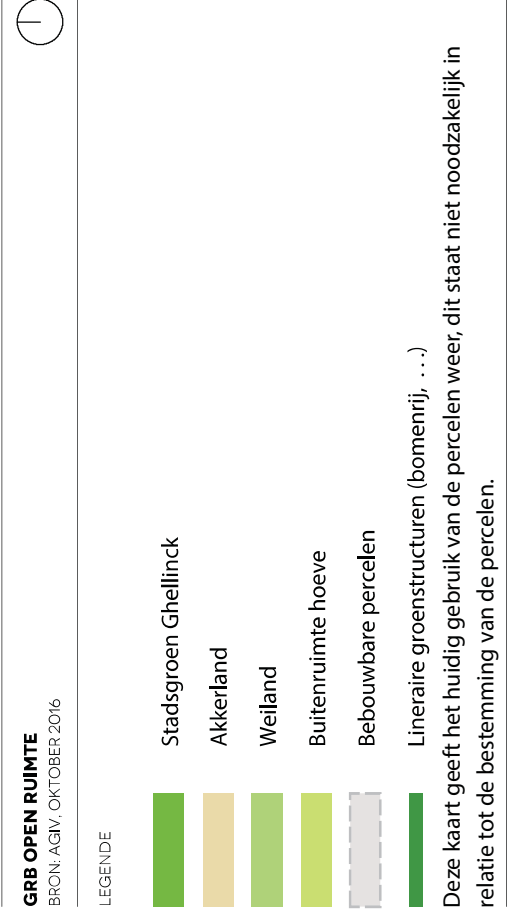
Zone 2 is de **onbebouwde strook tussen de woonwijken in het zuiden en de bedrijvigheid in het noorden**. Het is de 40 m-brede zone, paars ingekleurd in het gewestplan, voorzien met een overdruk reservatiestrook in functie van de N328. Met de gewestplanwijziging van 1998 werd deze reservatie deels geschrapt. 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 leperseweg. 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 Watervlen 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.



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?

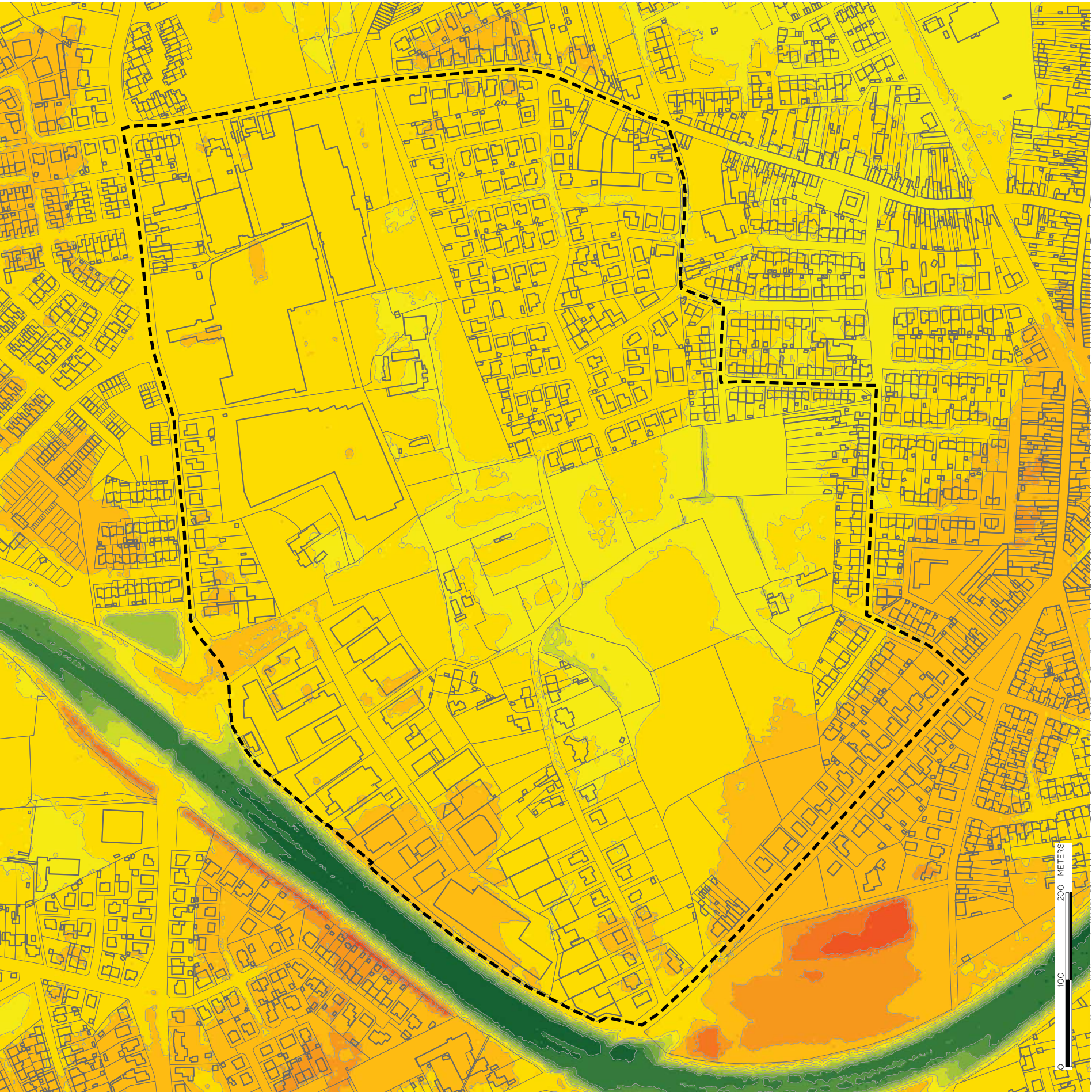


WATERHOENNEST – ZICHT OP DE RESERVATIESTROOK

2.1.3. Reliëf

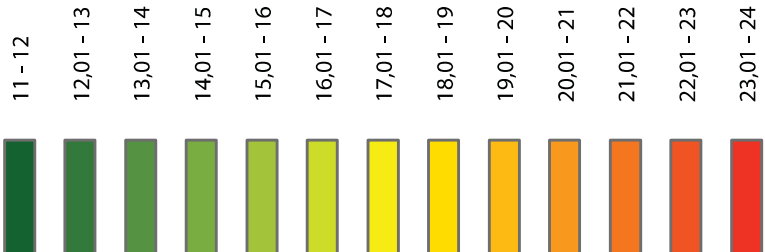
Het terrein is vrij vlak. De laagst gelegen gronden bevinden zich tussen de bocht van het Waterhoennest en de Tientjesstraat. Hier is ook een afwateringsgracht gelegen.

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



RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE





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, RIJMERE
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)





DE GULLEGEMSESTEENWEG



DE ZUIDSTRAAT - HEULSESTRAAT

3. JURIDISCHE TOESTAND

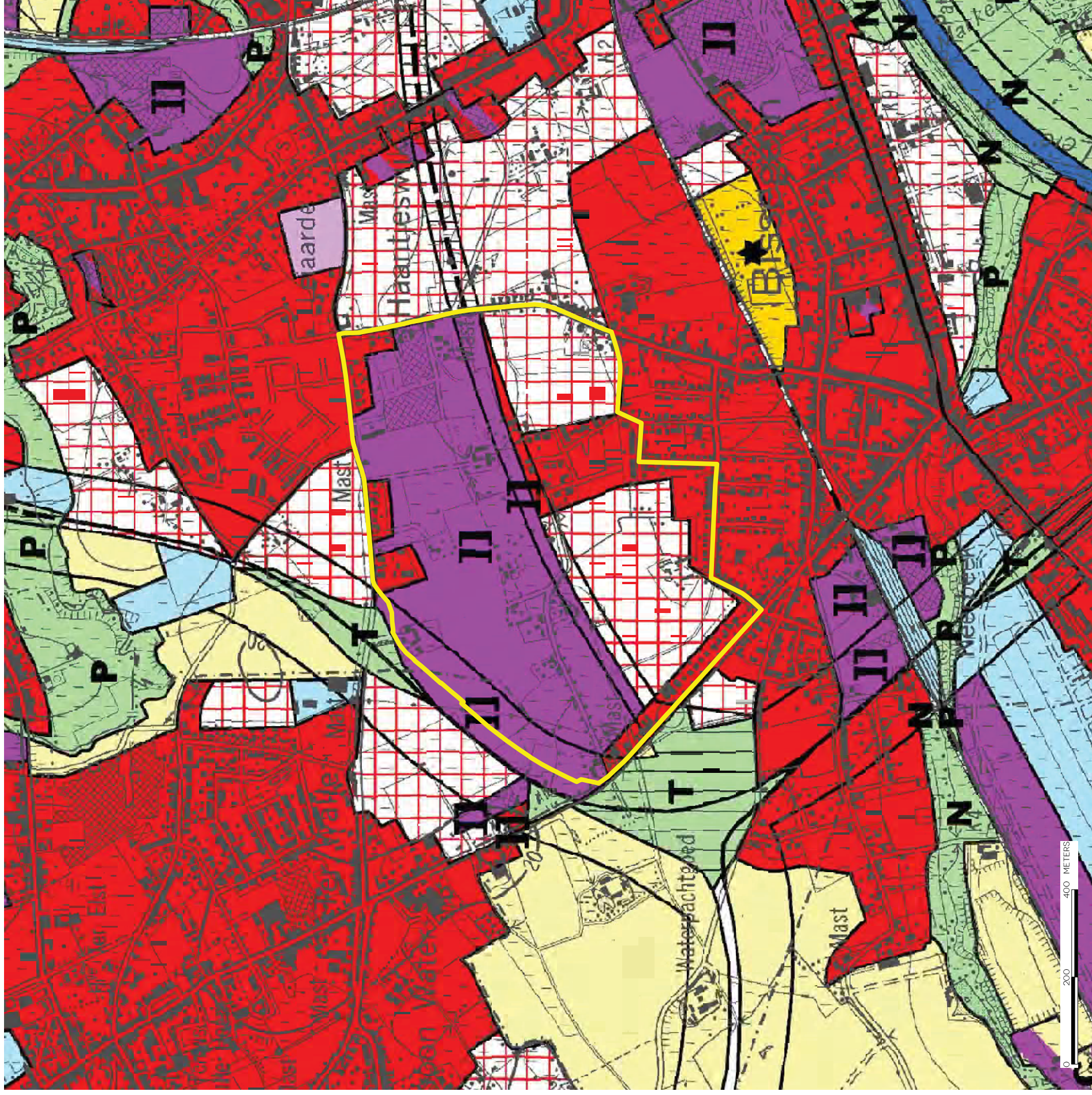
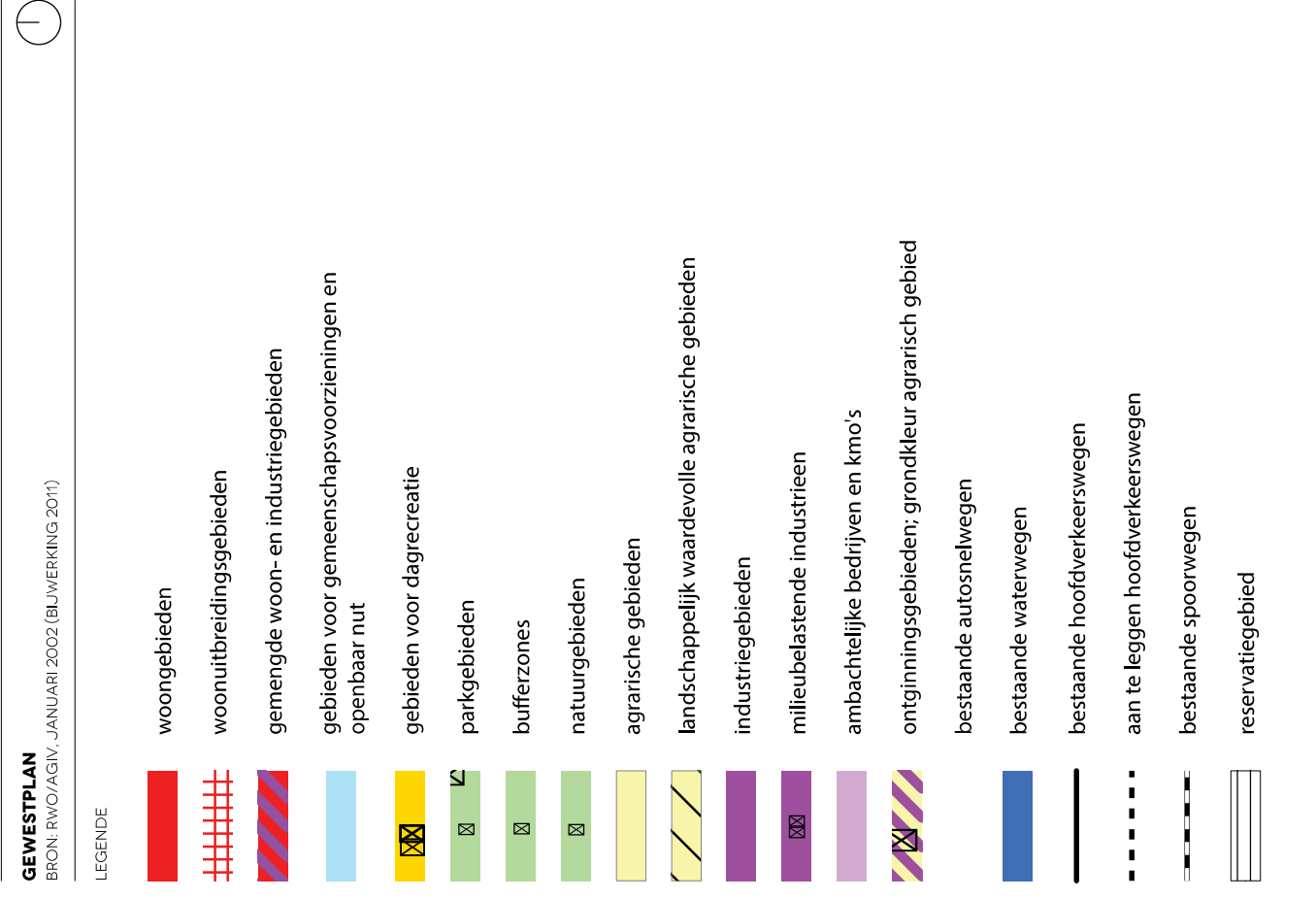
3.1. OVERZICHT

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.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Het toekomstige stadsgroen Ghellinck is bestemd via het deelplan 9 - Domein Bergelen. (zie TN pag.18) en deelplan 7f - Stedelijk woongebied Haantjeshoek .
Geweigerd of 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 - 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 - Watervan 1, houtopslag - Watervan 1B, parkeerplaats autovoertuigen

TYPE PLAN	REFERENTIE
	- Watervan 2, garagewerkplaats - Watervan 3, drukkerij - Watervan 4, schrijnwerkerij - Watervan 5, stallen van wagens - Watervan 6, schrijnwerkerij - Watervan 7, voeding chocolade - Watervan 8, drukkerij - Watervan 9, transportbedrijf - Watervan 10, schrijnwerkerij - Watervan 12, houtbewerkingsmachines - Watervan 13, metaalconstructie - Watervan 13, electromotoren - Watervan 14, schrijnwerkerij - Watervan 15, schrijnwerkerij - Watervan 16, houtbewerking - Watervan 17, verven en wegmarkeringen - Watervan 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 erfdiensbaarheids- gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	- Het plangebied grenst aan de R8, die hier is geslecteerd als primaire weg l - 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.
(Herbevestigd) agrarisch gebied	De Schoonwaterbeek is een niet-gecategoriseerde beek (afwateringsgracht) die deels overwelfd is.
VEN-gebied, IVON-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 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.
Habitatrichtlijngebied	De stad hanteert een aangepaste, strengere verordening hemelwater. Dit is opgenomen in de algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor	
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 betaling 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 Rooselare - Telt KB. 17.12.1979
Gewestplan nr.7 Kortrijk KB. 04.11.1977
Gewestplanwijziging : EVR 06.07.2001 - Bedrijventerrein
Gewestplanwijziging : EVR 10.11.1998 - akervormen
Gewestplanwijziging : EVR 06.07.2001 - Bedrijventerrein

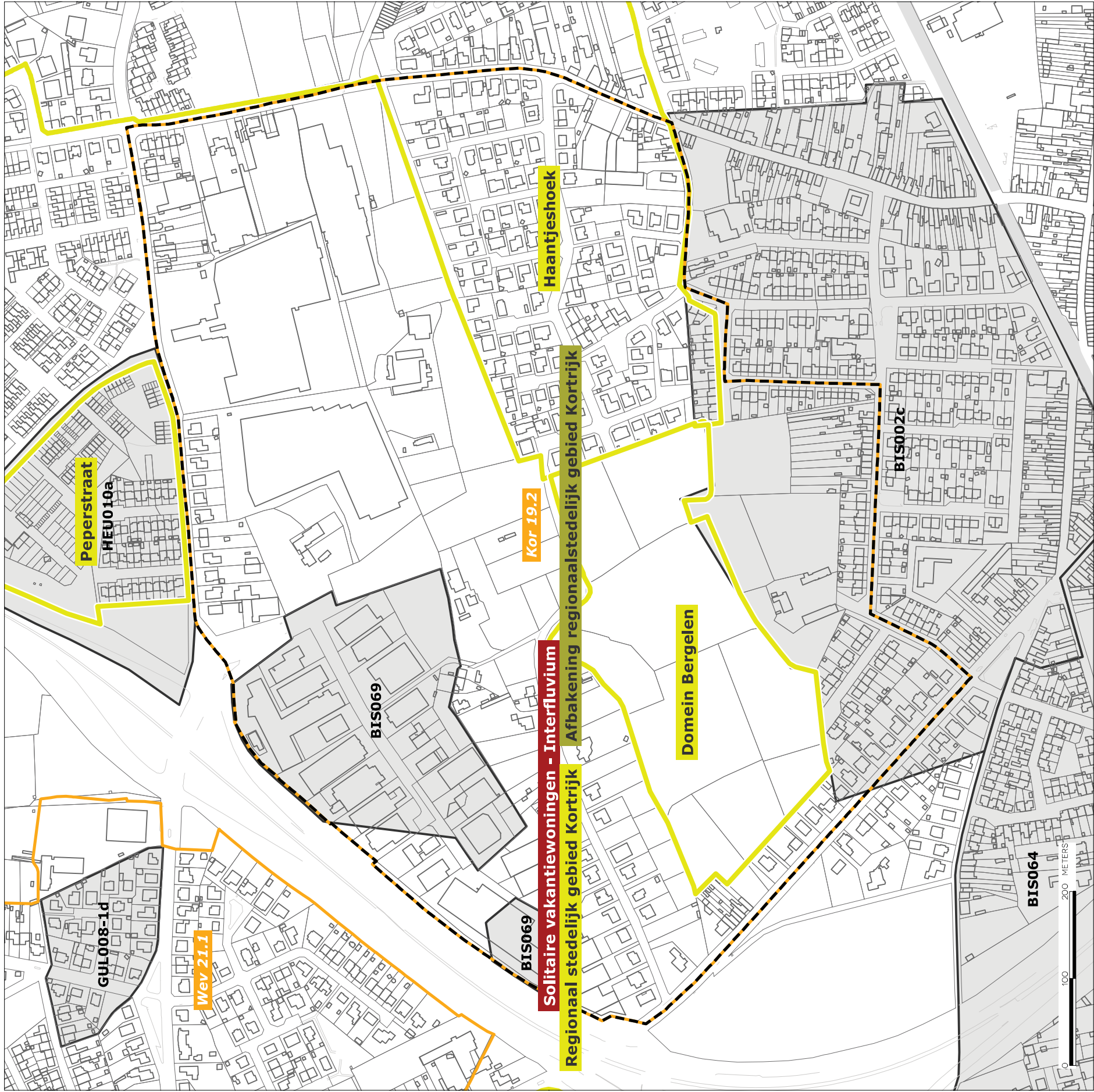
Schaal - 1/60000
0 600 1200 1800 2400 Meters

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 deelplan 7.f 'Stedelijk woongebied Haantjeshoek' van het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' van kracht.



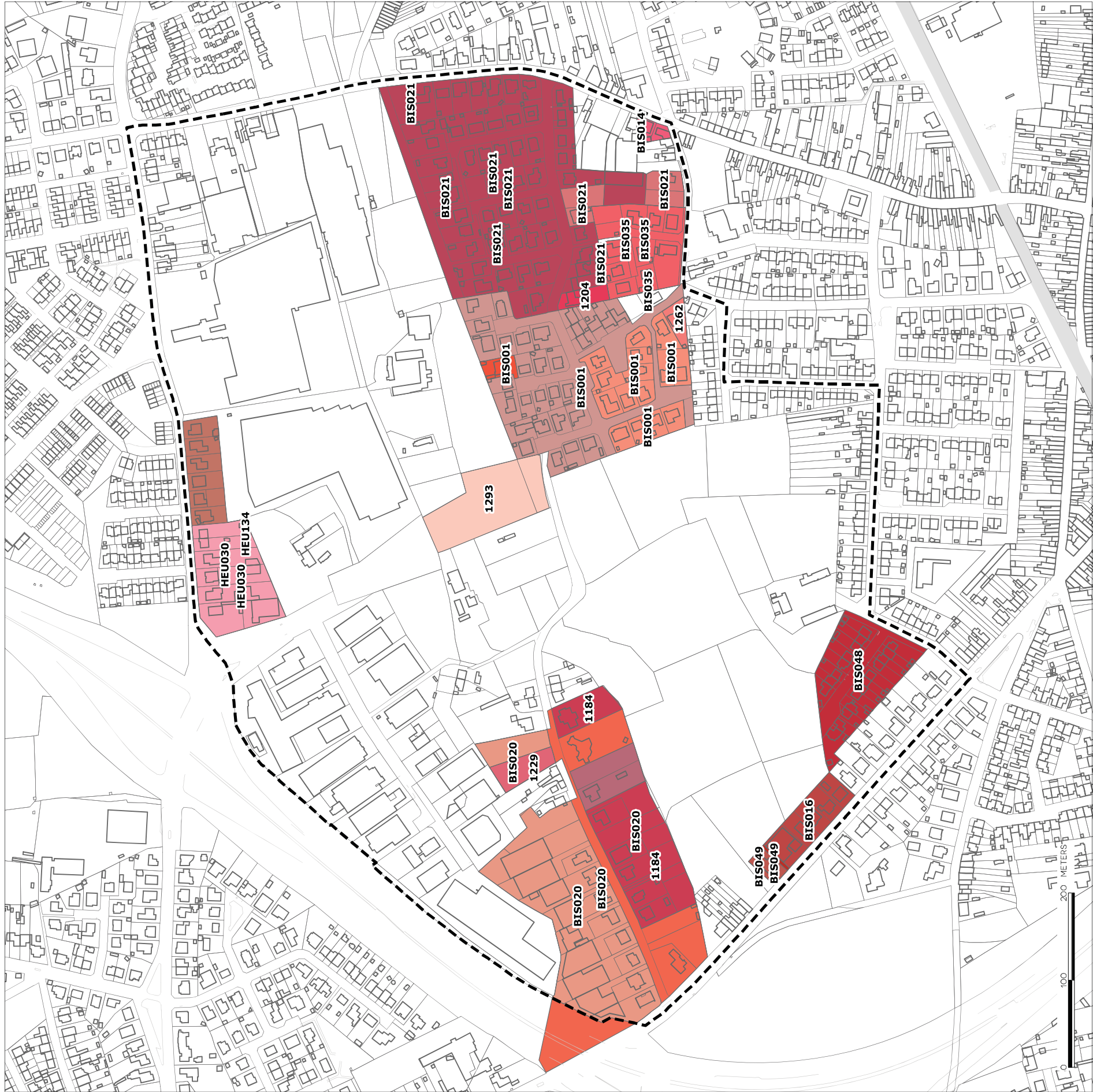
OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

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

3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLLEN VERKAVELINGEN



VERKAVELINGEN
BRON: STAD KORTRIJK, MAART 2021



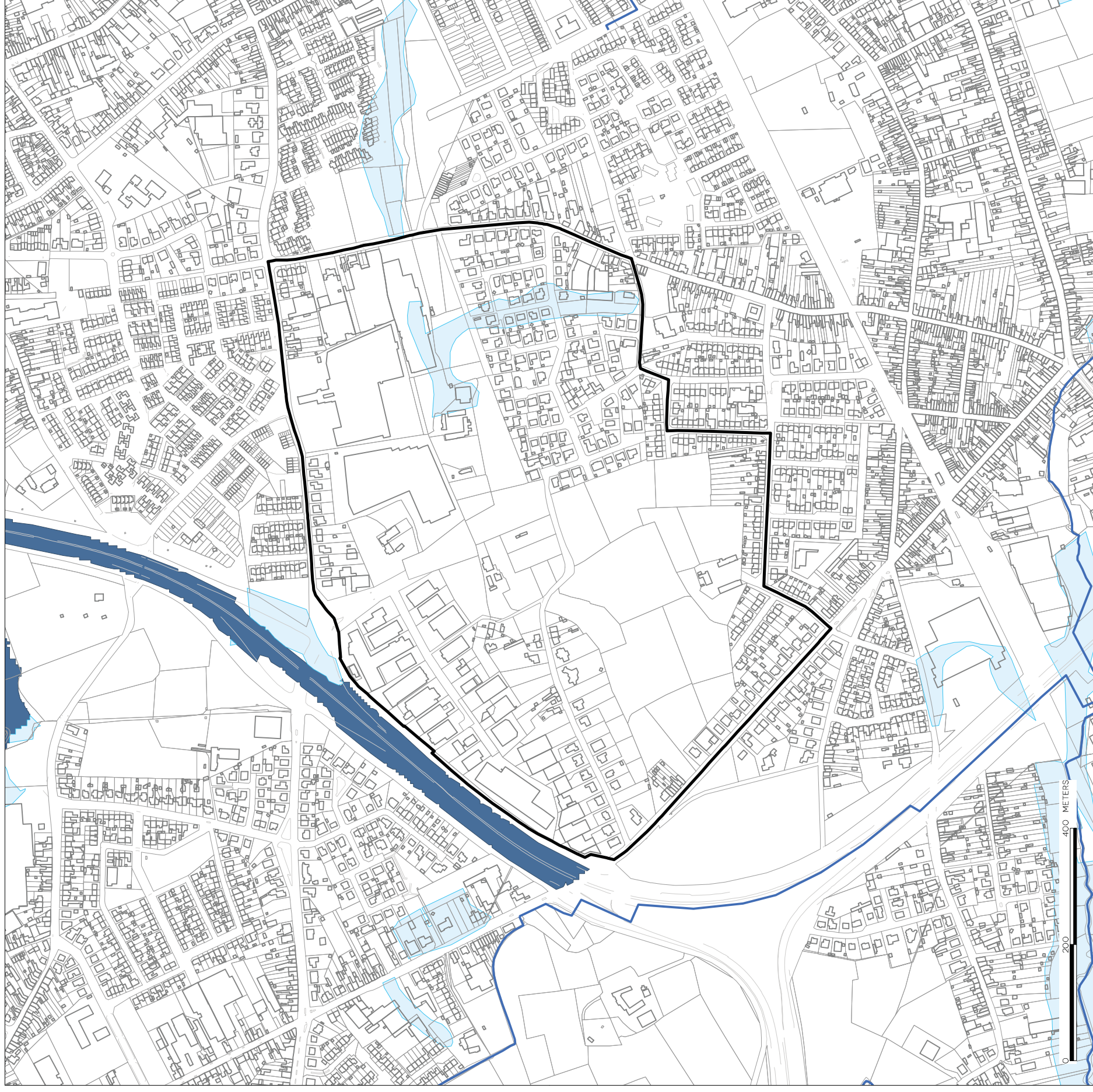
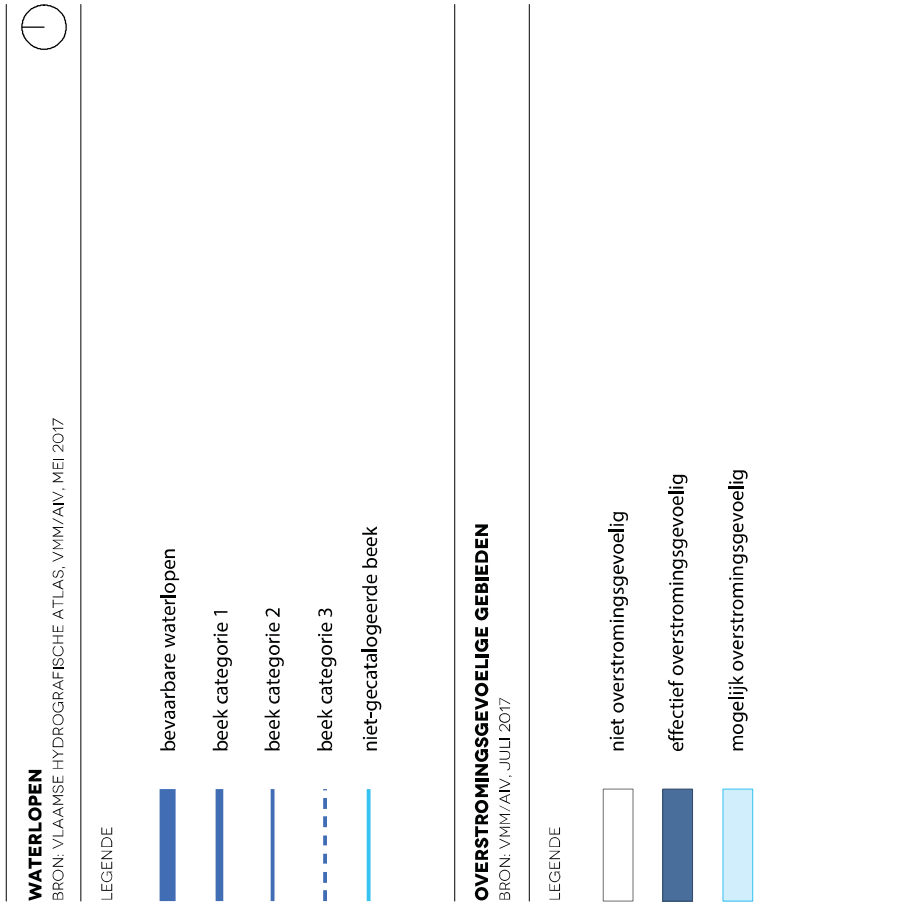
LEGENDE

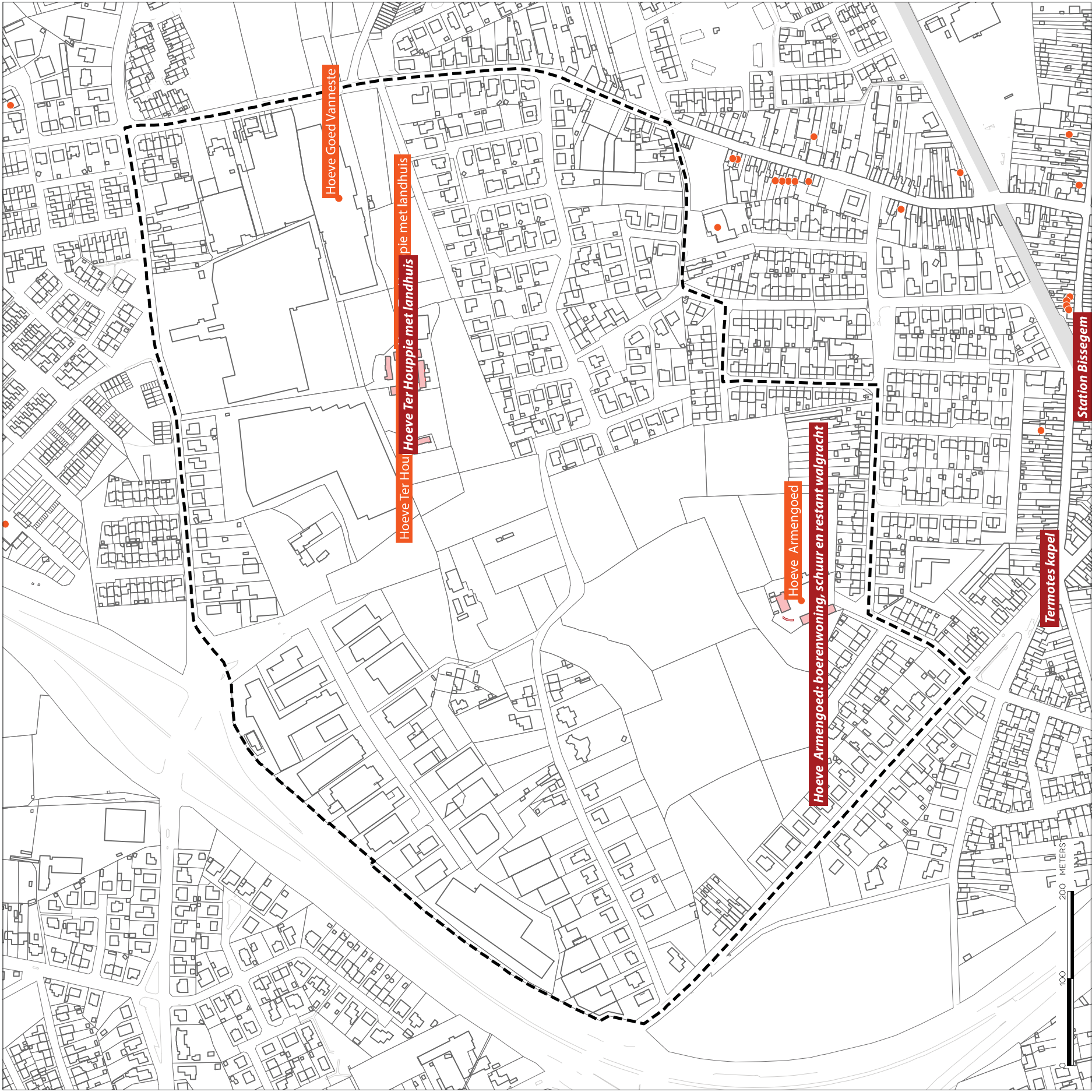
 geldige verkavelingen

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 relictten

■ 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 omweld 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 eenne 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 Ferraris-kaart (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 bakhuysje, ten oosten de stal en ten westen de schuur.



Boerenhuis. Het boerenhuis dateert naar verluidt van 1642. Het was vroeger volledig omweld, een restant hiervan is nog zichtbaar aan de linkerzijde 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 rondboogige poorten voorzien van waterlijstjes en twee rechthoekige schuifpoorten met daarboven een laaddeur, uitlopend in dakkapel. Aan de linkerzijde, 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 asengaten in de zijgevel is vermoedelijk 19de-eeuws.

Achter het woonhuis, bakstenen bakhuysje 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 GELIJKARDIG 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 luthuis 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 travéeën + één staltravee en één bouwlaag onder pannen zadeldak. Lijstgevel geritmeerd door getoogde vensters met behouden schrijnwerk cf. de schuiframen met roedeverdeling en de luiken. Rechthoekige deur met gedeeld bovenlicht. Erboven verwerde 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 travéeën en één bouwlaag onder pannen zadeldak. Links en rechts lagere, vermoedelijk latere, uitbouw.

Witgekalkte lijstgevel op gepikte plint. Licht getoogde muuropeningen. Ramen met grote roedeverdeling. 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 hoevees. 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 zonevreedde basisrechten, biedt de bescherming de mogelijkheid om een ruimere invulling te geven aan deze zonevreedde 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.' Het beleidsdomein onroerend erfgoed moet een gunstig advies uitbrengen over de aanvraag, anders kan de vergunning niet verleend worden.

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.

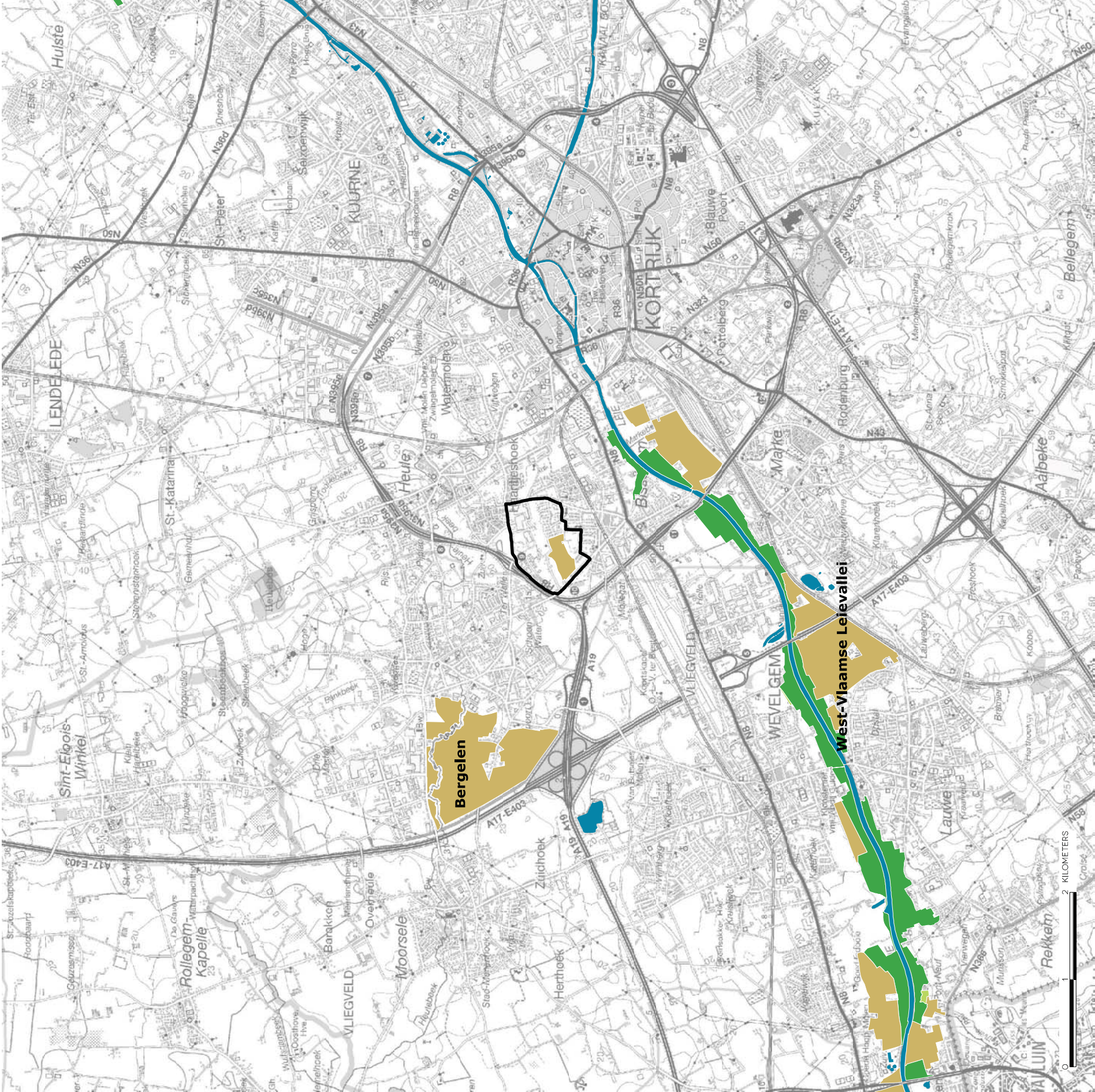
- Chemin nr. 3 volgt het tracé van de Heulsestraat
- Chemin nr. 5 volgt het tracé van de Oude Ieperseweg
- Chemin nr. 5bis volgt het tracé van de Zuidstraat
- Chemin nr. 7 en sentier nr. 12 bestaan nog deels als het Waterhoennest
- Sentier nr. 11 die passeerde langs het Armengoed is voor het merendeel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



3.8. VEN-GEBIED, IVON-GEBIED



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-Rijssel
- 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.

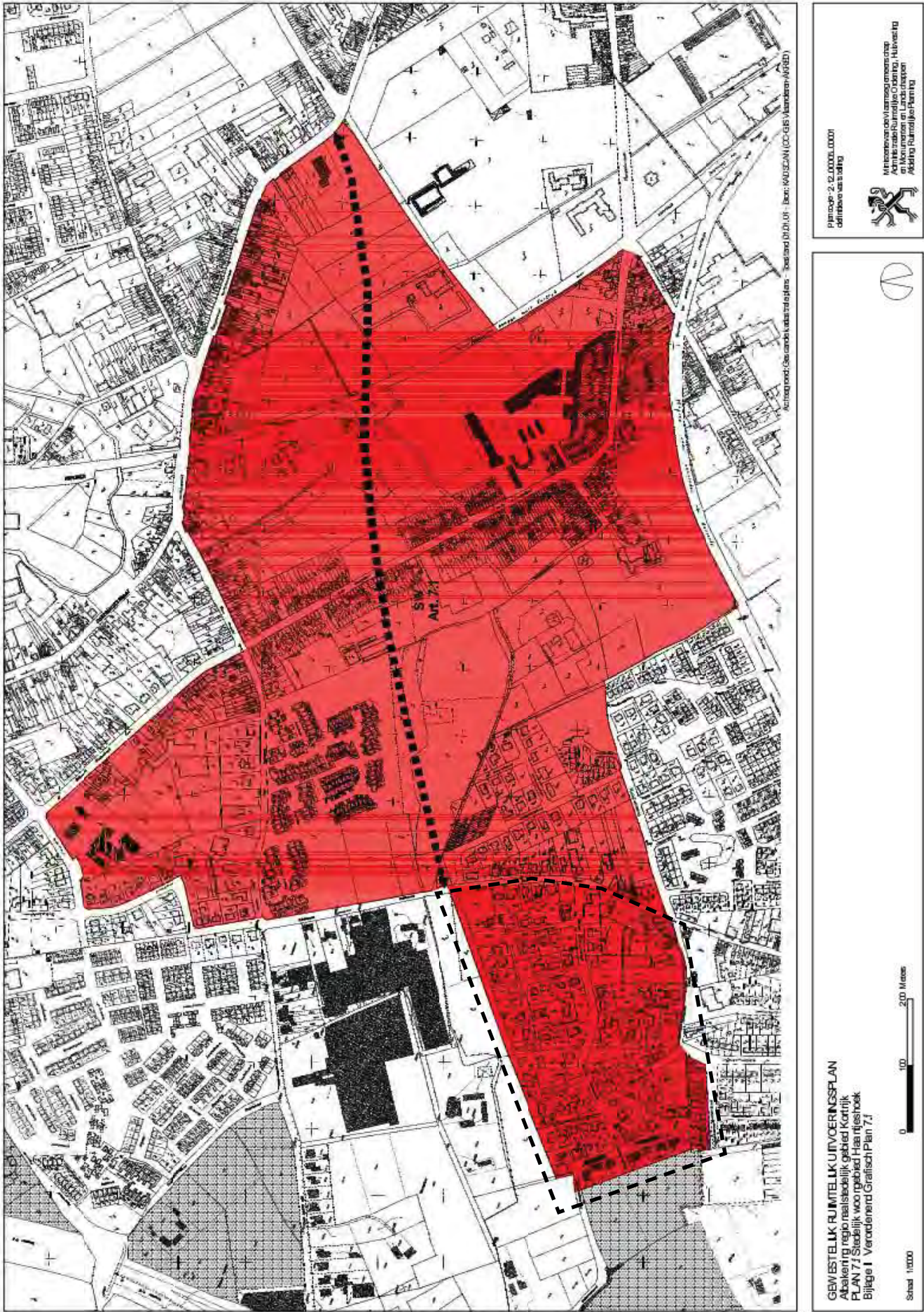
De woonwijk ten oosten van het groengebied is gelegen binnen het deelplan nr. 7.f Stedelijk woongebied Haantjeshoek.

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



§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.

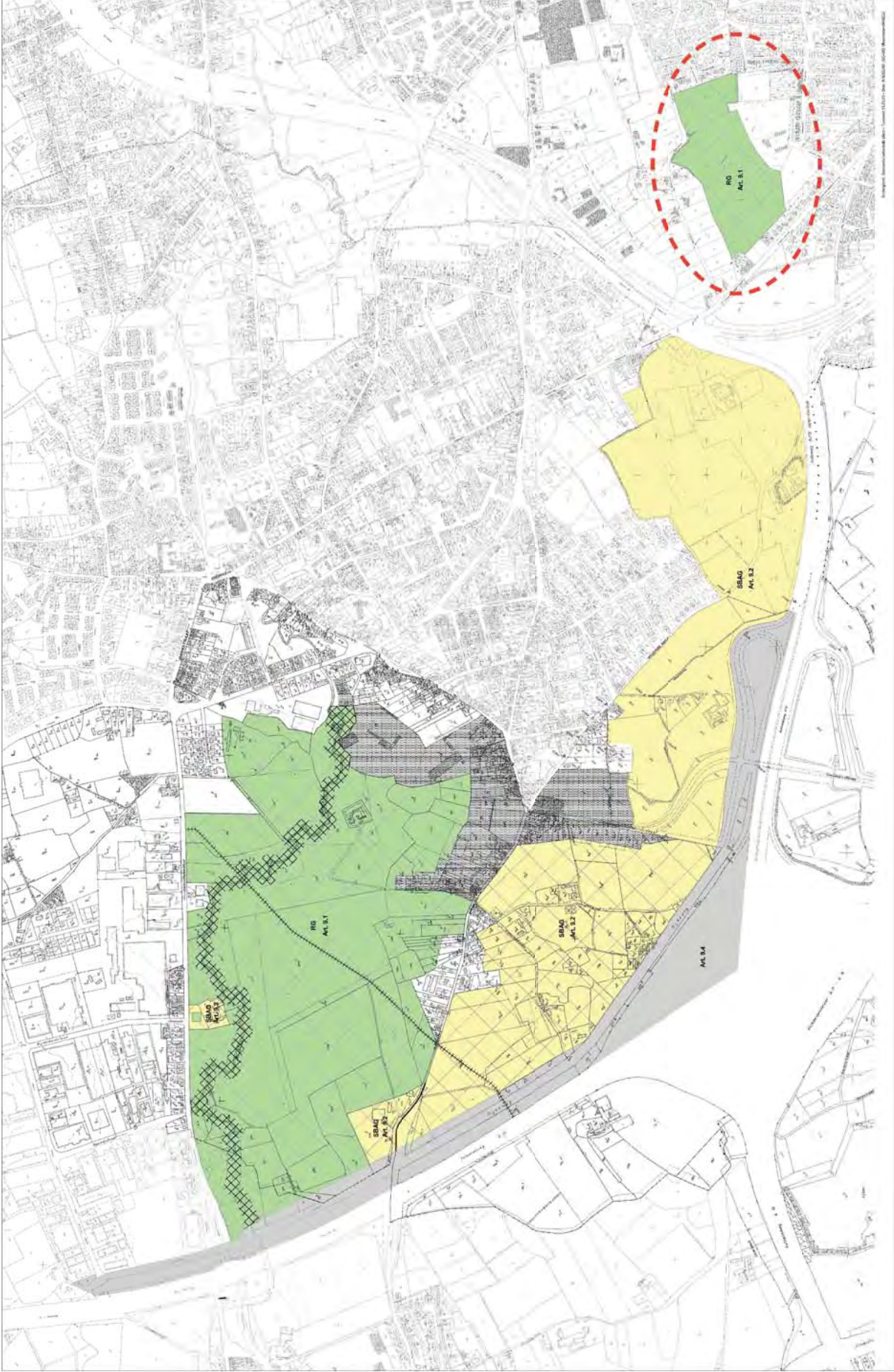
RG

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 ivv 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 voorkooprecht vastgesteld als volgt: 1. de provincie West-Vlaanderen 2. De gemeenten Wevelgem en Kortrijk voor hun grondgebied



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
PLAN 9 Dorien, Borgelen
Bijlage 1 Veranderend Grafisch Plan 9

0 1000m

Schaal 1:5000

Bevorderd 2-12-2008, 0001
definitieve vaststelling



Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap

LEIEDAL, MAART 2021

39

STAD KORTRIJK, RUP STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING

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:

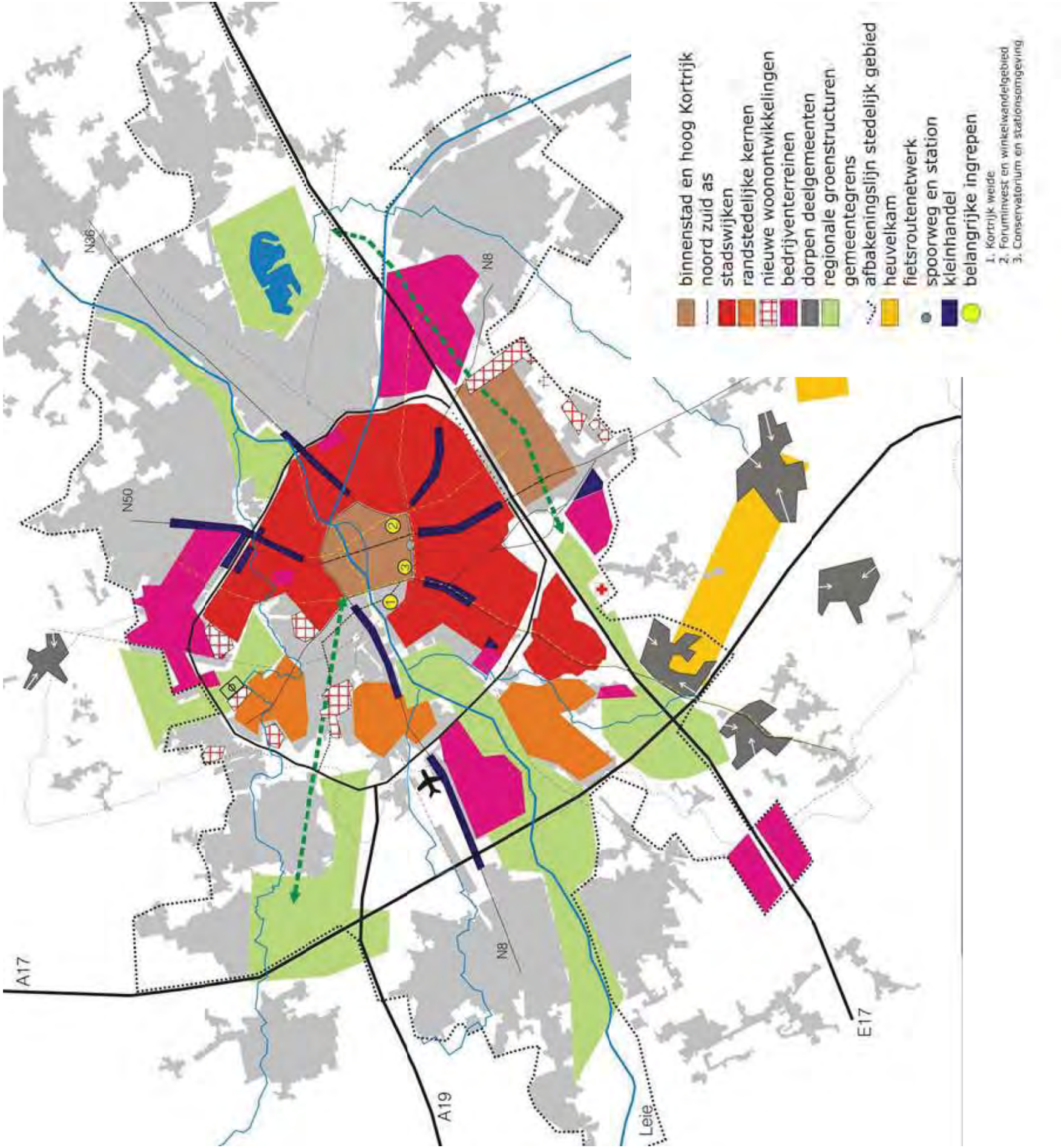
ALGEMENE VISIE

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 voorzieningsniveau (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.

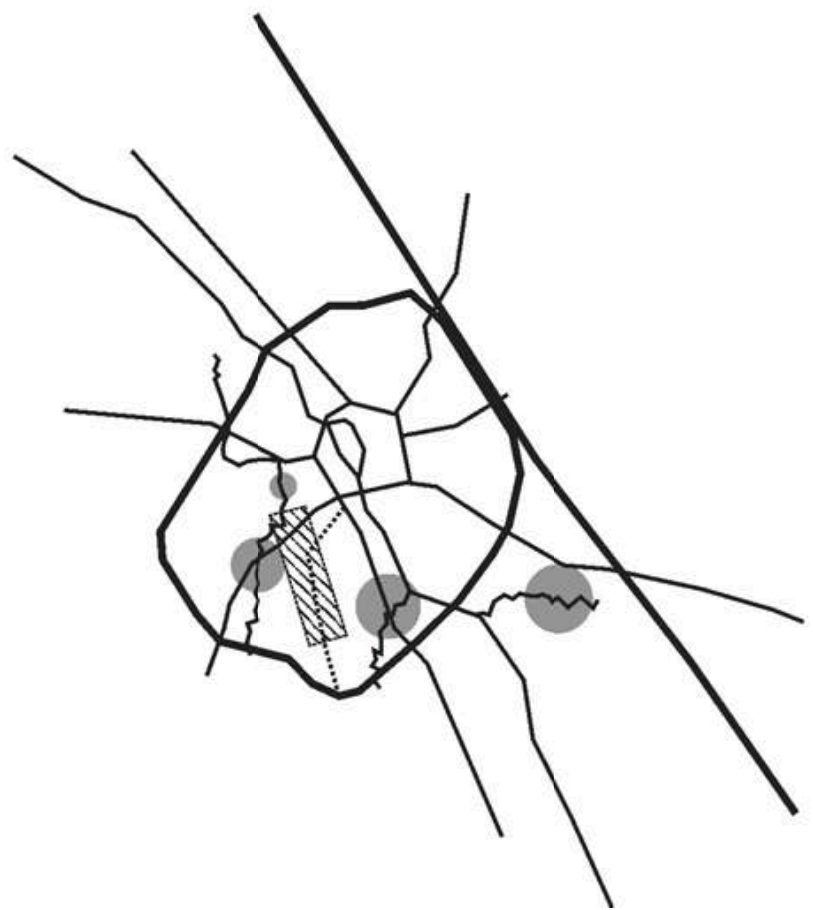
Ze bevatten telkens een historische kern met grotere woonwijken eromheen gebouwd na 1950. De kernen hebben een dichtere bebouwing en bevatten meerdere functies. De woonwijken hebben een lagere dichtheid en zijn mono-functioneel. De randen van de kernen en de resterende open ruimte zijn versnipperd. Meestal 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 buurniveau verhogen de leefbaarheid. De ontwikkeling van die gebieden zorgt ervoor dat een soort stedelijk conglomeraat groeit tussen Overleie en de kernen Heule en Bissegem.



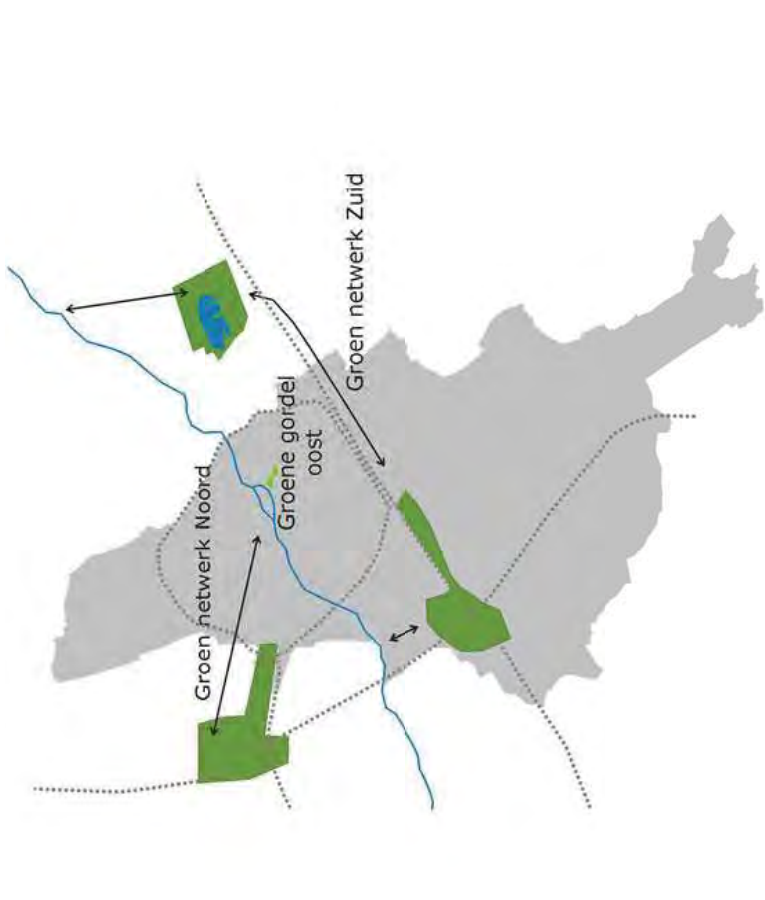
GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

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 volkstuinjes 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 gezinsverdunding 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 betoegeld 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 Moorseelsestraat 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 functieverlagng 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.

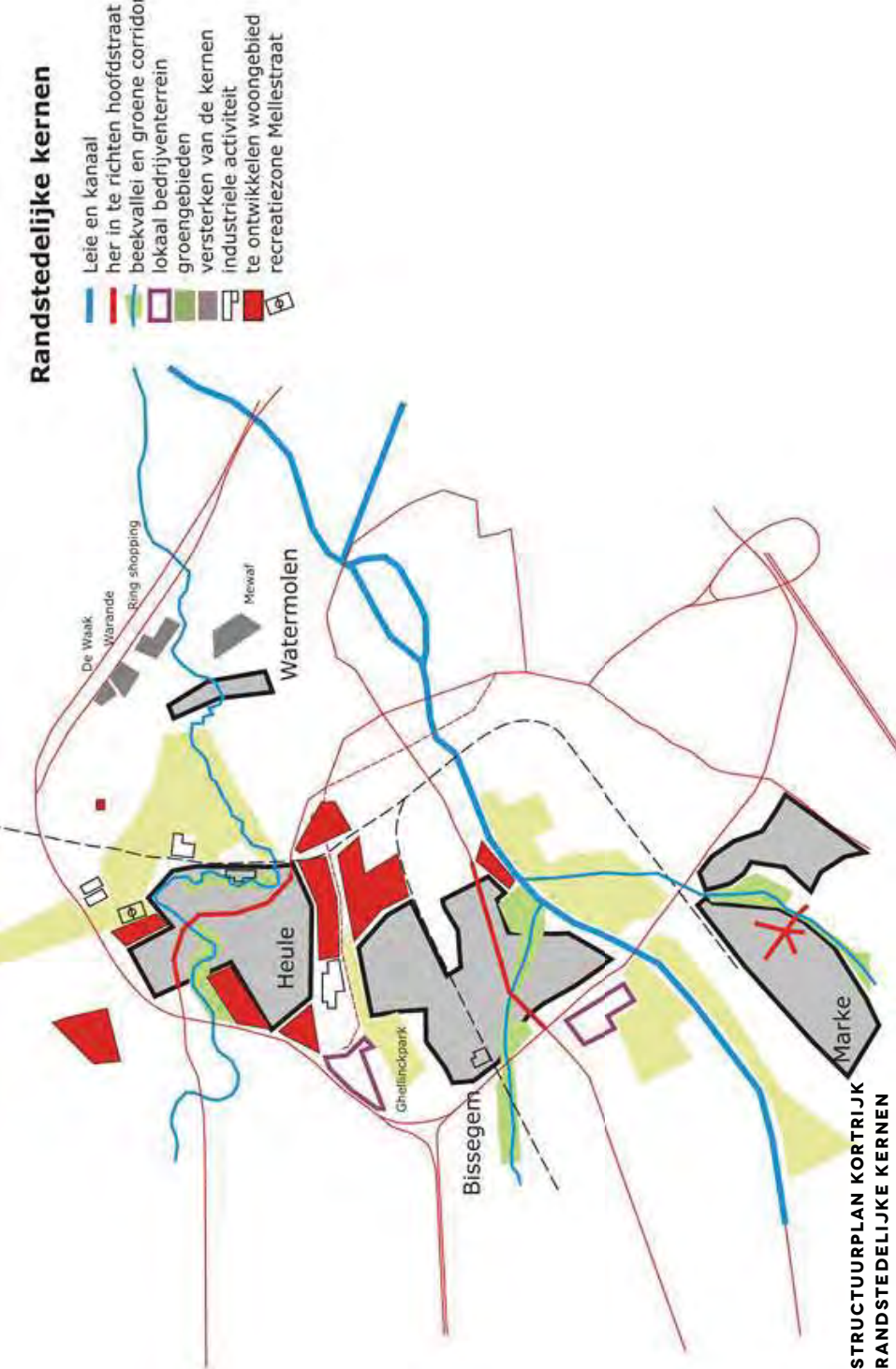
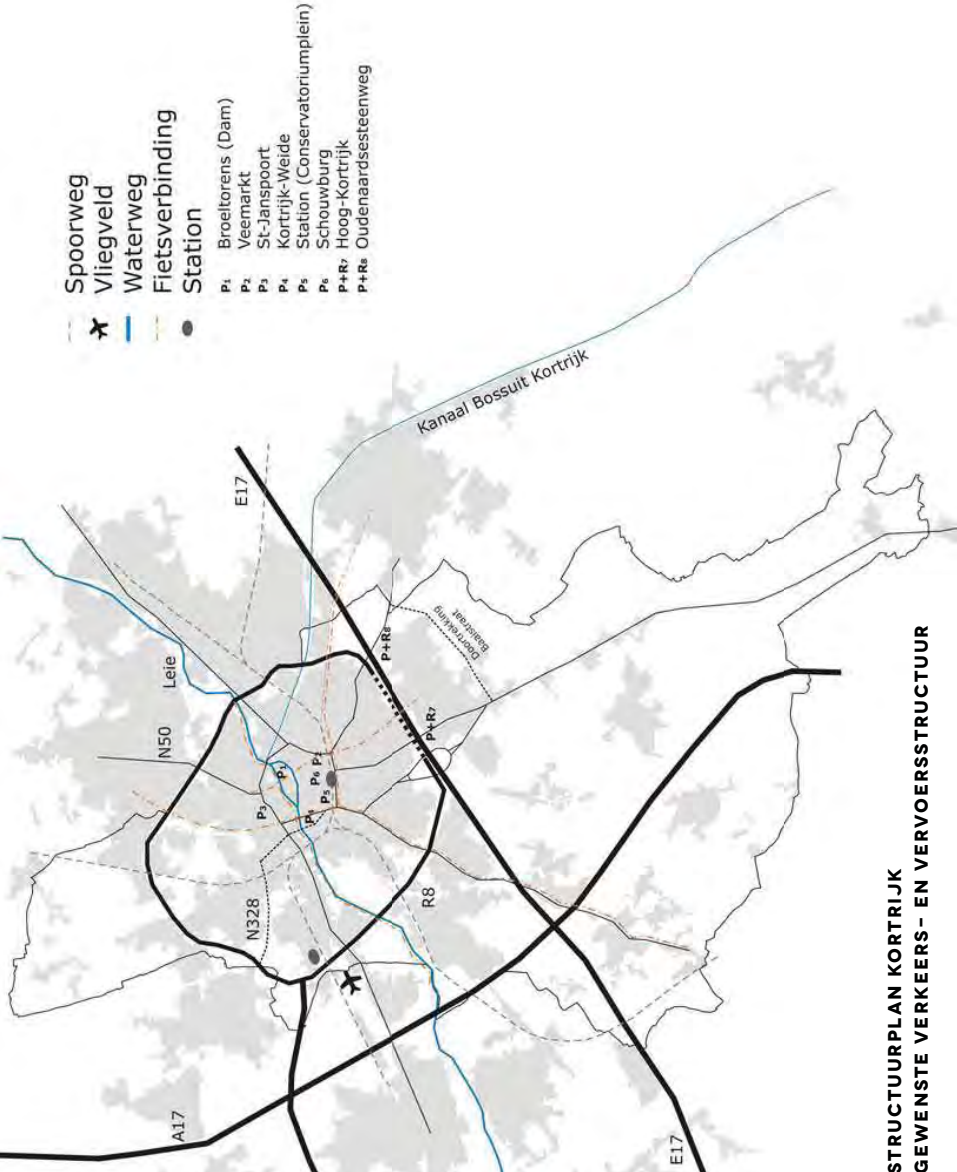
Daarbij wordt rekening gehouden met volgende gewenste ruimtelijke ontwikkeling:

- Het aantal toegangen tot de N328 worden beperkt, zodat hij zijn verbindingsfunctie kan opnemen.
- Het bedrijventerrein Waterveren en de bedrijvenzone met het bedrijf Potteau worden ontsloten via de N328.
- Tussen Waterveren en Bissegem wordt een groengebied aangelegd dat aansluit op het randstedelijk groengebied van de Bergelen. De oversteekbaarheid van de Gullegensesteenweg wordt verbeterd.
- De Disgracht wordt afgewerkt. De woonwijk ter hoogte van de Moorseelsestraat 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 opgesteld 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 Ieperesweg - 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 verbergen 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. Recreative 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 van 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 verordend 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 BPAs 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 zonevrijeemde toestand verhelpen. Momenteel zijn deze woningen gelegen in zone voor milieubelastende industrie volgens het gewestplan. Tevens zijn de woningen gelegen in een goedgekeurde niet-ervallen verkaveling die voorrang heeft op het gewestplan. Met dit RUP willen we de tegenstelling tussen gewesplanbestemming 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 zonevrijeemde woningen waar geen verkaveling van toepassing is. In deze fase van de opmaak van dit RUP wordt ook het herbestemmen van de zonevrijeemde 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 verborgene 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 HOUPIE 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 erfgoed-site 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). Programmatie zal deze differentiatie ook in het RUP worden vertaald. Er kunnen echter vragen worden gesteld over het bestendigen van deze grootschalige bedrijfsperven (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 parkeerstraken. Hier wordt de as een “fast lane”, een rechtse rechteaan 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 wegengis 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. Watervan 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 bedrijfspcelen 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.

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-beschermde 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 nagedacht te worden over de typologie en de woonvorm, maar ook over hoe deze bebouwing zowel ruimtelijk als functioneel in relatie kan staan met het Armengoed en stadsgroen Ghellinck.

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.



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 doorsteekten.

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 aanwezigte 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

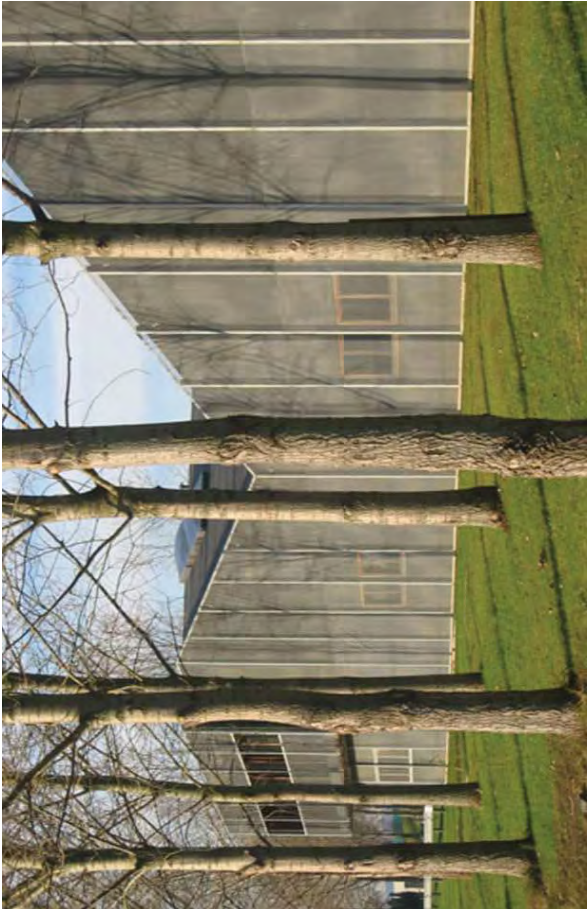


Een derde onderdeel van het inrichtingsplan is het voorstel voor de verdere ontwikkeling van de **bedrijvigheid** in het plangebied.

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 bedrijfsite 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 industriedoo, 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 leperseweg. 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 leperseweg. 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 verordenende plan worden vertaald. Om de mogelijkheden van de site nog te verruimen (naast de optimalisatie van de toegangsweg) worden bijkomende bouwomogelijkheden 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



DENC STUDIO – LOODS NATUURPUNT



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



1.1. titel

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 gehouden worden 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 Watervan 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**.

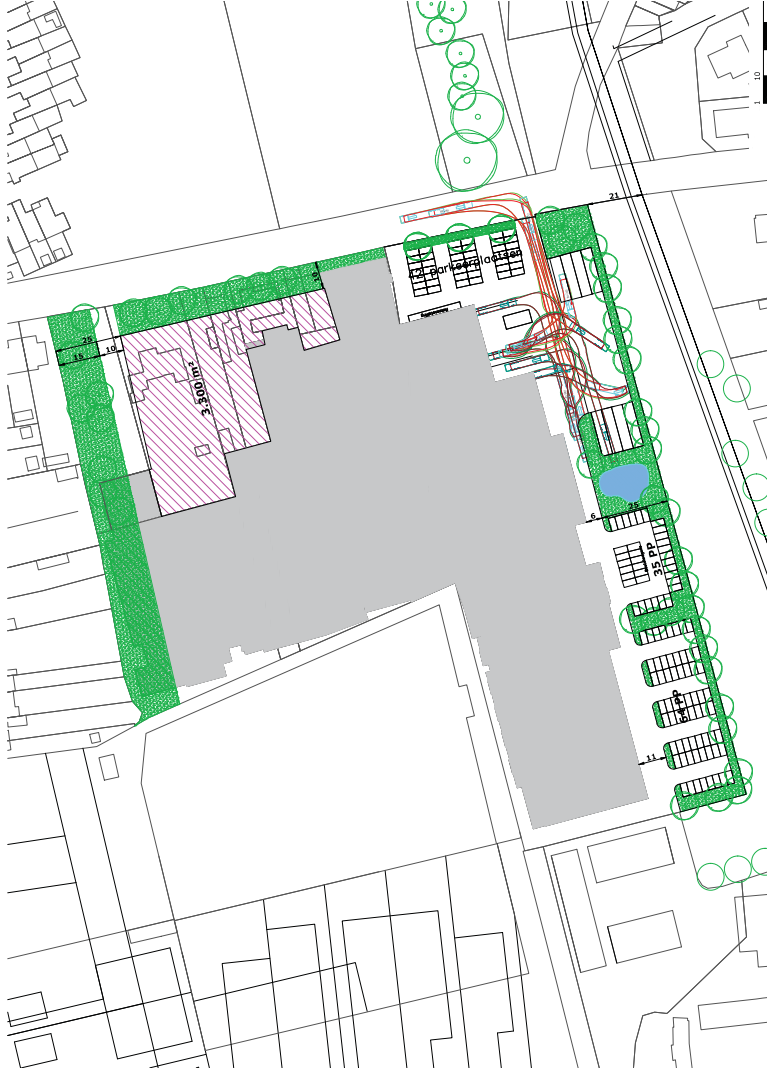
Langs de **Oude leperseweg** wordt gedacht aan woningen met een verplichte loods in tweede orde als afwerking van het straatbeeld. Naar dergelijke percelen is vraag en de ligging langs deze invalsweg is ideaal. De kleinere loodsen bij de woningen kunnen functioneren als buffer naar de achterliggende 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 landschappelijke 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 bedrijfsite 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.

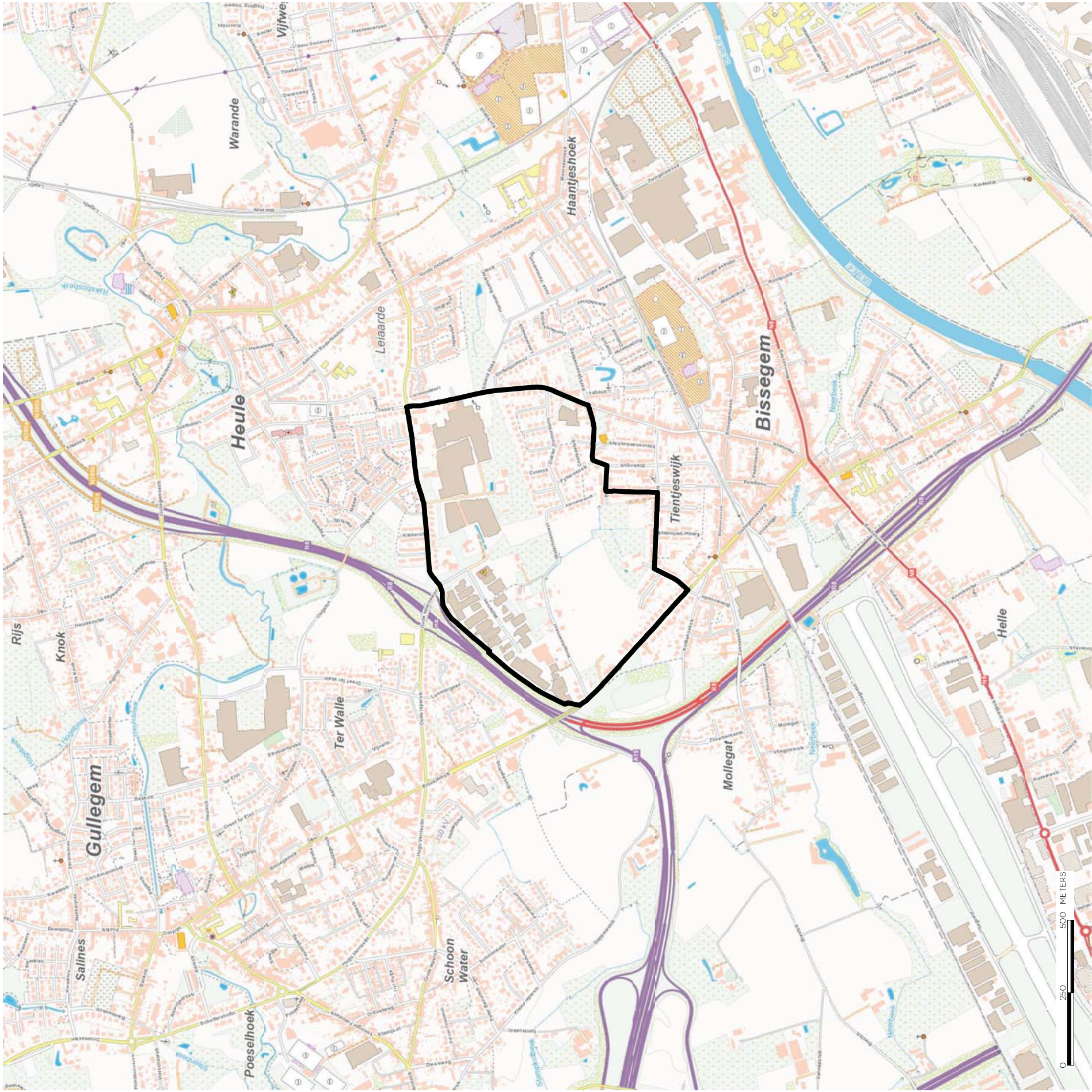
Dit inrichtingsvoorstel, met al zijn verschillende deelprojecten, is niet bindend. Met het inrichtingsvoorstel wil de stad vooral aanduiden wat de potenties zijn. Niet alle opties zullen letterlijk worden vertaald in het verordenende plan. De stad wenst bovendien toekomstige ontwikkelingen niet te blokkeren 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



EFFECTENBEOORDELING



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP GEKEND ALS STADSGROEN GHELLINCK EN OMGEVING

6.1. 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 fase startnota. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening (inclusief alternatievenonderzoek) op basis van het decreet algemeen milieubeleid
- Watertoets op basis van het decreet integraal milieubeleid
- RVR-toets (Seveso-toets) op basis van het decreet ruimtelijke veiligheidsrapportering
- Natuurtoets op basis van het decreet natuurbehoud
- Herbevestigd agrarisch gebied op basis van de ministeriële omzendbrief
- Trage wegentoets

In deze fase van startnota wordt binnen de effectenbeoordeling als conclusie voorgesteld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke (milieu)effecten zijn die verder dienen meegenomen te worden in de verdere opmaak van het RUP
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek (milieu)aandachtspunten zijn waar bijvoorbeeld verder onderzoek nodig is, zonder dat hiervoor een plan-MER nodig is
- ofwel dat de opmaak van een plan-MER aangewezen is, waarvan de methodiek van beoordeling in functie van de specifieke mogelijke effecten verder in de startnota voorgesteld worden

De startnota met bijhorende effectenbeoordeling wordt onderworpen aan een publieke raadpleging en een eerste adviesronde. Hierbij kunnen bemerkingen en suggesties geformuleerd worden i.v.m. de effectenbeoordeling en de voorgestelde conclusie.

Na de raadpleging van de startnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling integraal hernomen wordt met de nodige aanpassingen of aanvullingen volgend uit de raadpleging. Hierbij wordt opnieuw in een conclusie geoordeeld of er al of niet aanzienlijke (milieu)effecten kunnen optreden en of de opmaak van een plan-MER vereist is.

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.

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

6.2.1. 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.

6.2.2. 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.

6.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

6.3.1. 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 Houppé’
- 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 zonevreedend karakter van een aantal woningen

6.3.2. 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 beleidsoptie” wordt toegeleid 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 studiebureau Omgeving.

6.3.3. 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.

6.3.4. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijstellingen en mate van flexibiliteit

Bijstellingen 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.

6.3.5. 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.

6.3.6. 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 startnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

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

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

Naa de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlare 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.

6.3.8. 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 “ingreep-effectschema” 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 voorgenumen 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 mogelijk 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 “ingreep-effectschema” 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 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

Ni: 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 4.2 "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 zijn er wel beperkte variaties mogelijk op de huidige planintenties; zoals het niet ontwikkelen van de zone ten oosten van het Armengoed. Zo zou er geopteerd kunnen worden om de gronden (gedeeltelijk) op de nemen als groenzone.

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. BESCHRIJVINGEN 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 leperseweg 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 zonevrijeemde 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 voorgenoemen 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 Vlaremindelinglijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlareminvoorwaarden 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 leperseweg.

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 opgesteld dat de wensen van de omwonenden meeneemt in het ontwerp.

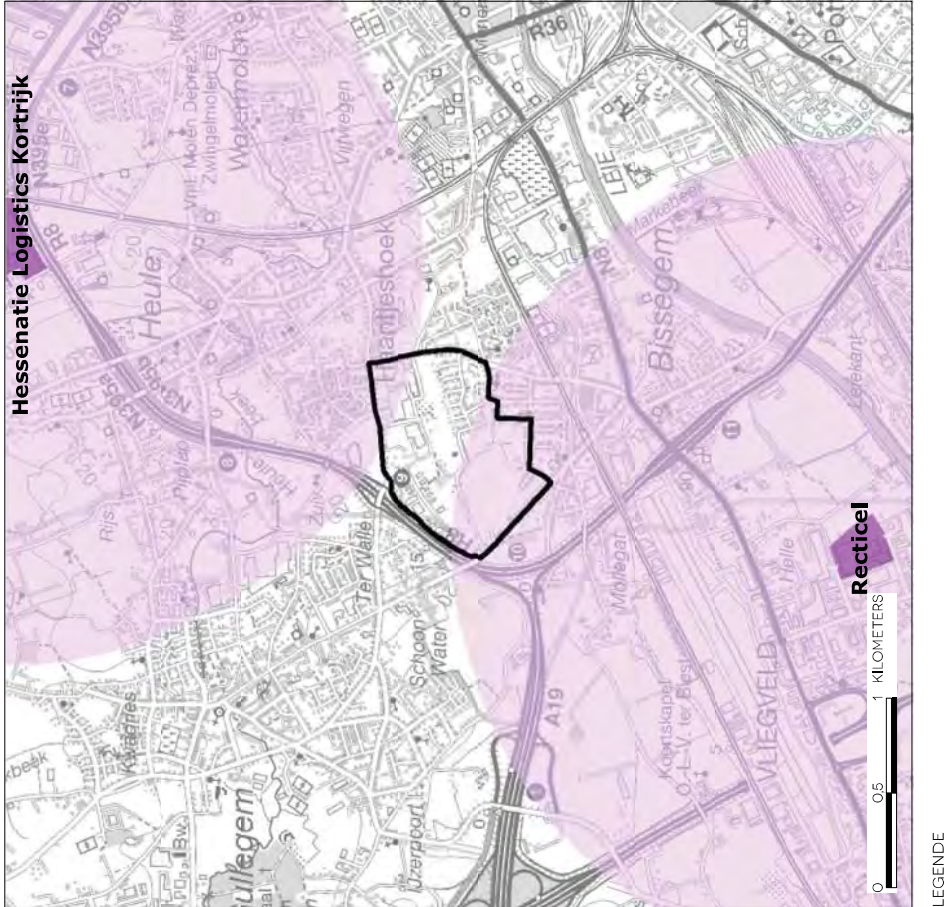
In dezelfde lijn ligt de uitbouw van een groene corridor op het tracé van een ooit voorziene invalsweg om de auto tot in het hart van de stad te brengen. Als onderdeel van het stedelijk functioneel fietsnetwerk wordt in die groene corridor een hoogwaardige fietsas ingebed. Deze fiets- en groenstructuur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



LEGENDE

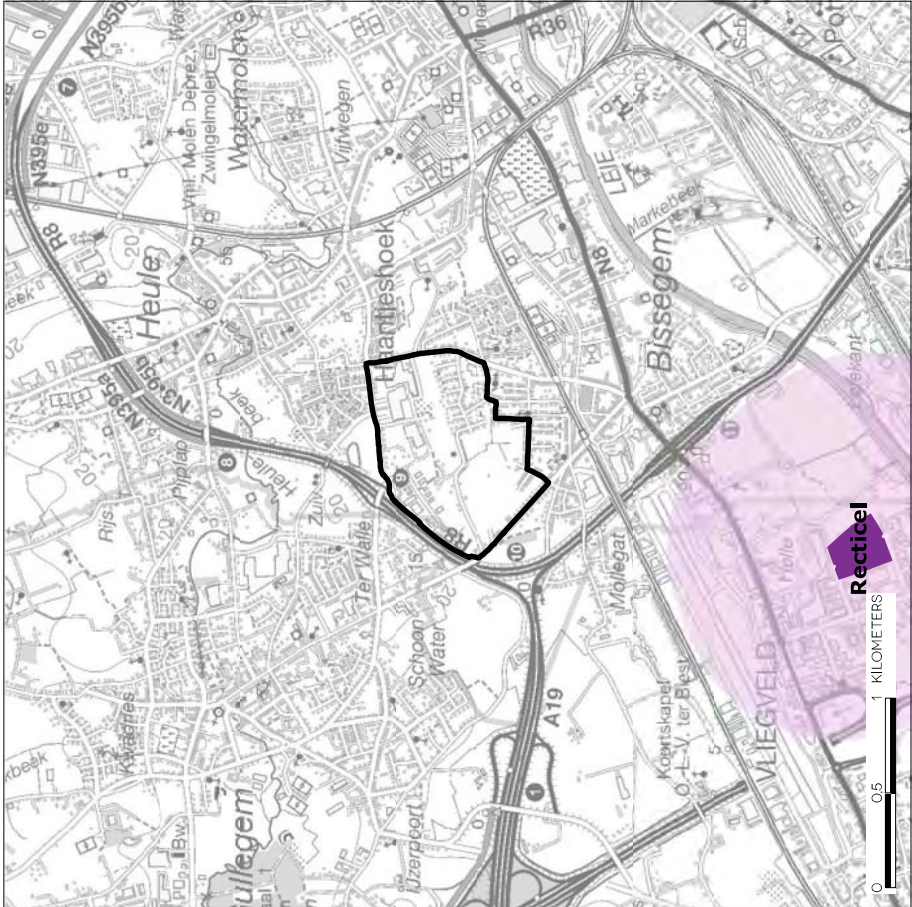


Bijkomstig wordt er ook een nieuwe kaart opgenomen van de omliggende seveso-bedrijven. Hieruit blijkt namelijk, dat Hessenatie Logistics Kortrijk niet langer aanwezig is en Recticel nu een lage drempel seveso-bedrijf is.

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

1



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	02 553 74 98	datum
Karolien Schoonjans			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.



pagina 1 van 2

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 bepaalde de lagedrempelinrichtingen Recticel Belgium op ca. 1500 m en Hessenatie 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 er geen advies moet gevraagd worden.

blijkt dat er geen advies gevraagd moet 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 ORDERING

Referentiesituatie

Het plangebied omvat het stadsdeel binnen de R8 tussen Bissegem en Heule. Hierin zijn vooral woonverkevelingen en zowel kleine als grotere bedrijven gelegen maar evengoed nog onbebouwde percelen. Rond de hoeve “Armengoeđ” zijn een tiental ha open ruimte door een gewestelijk RUP omgevormd 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 BPAs 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 bedrijvencenters 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.

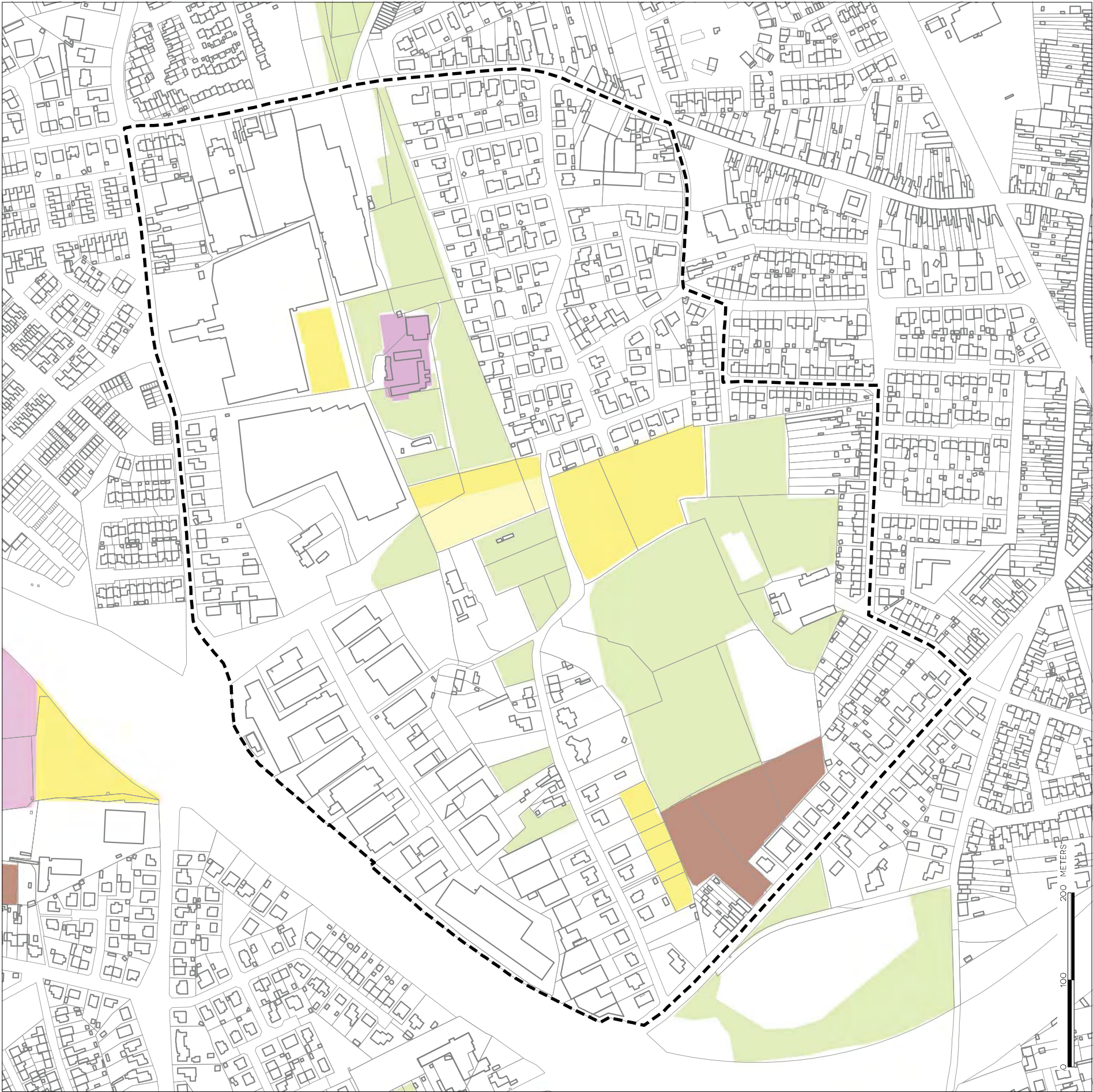
De bedrijven kunnen verder blijven functioneren, enerzijds de eerder kleinere bedrijven op het lokaal bedrijventerrein Watervan en anderzijds de grotere bedrijven langsheen de Oude leperseweg en de Zuidstraat. Het RUP beoogt wel een betere ruimtelijke schikking van de bedrijvigheid en de eventuele uitbreiding. 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
- Mais

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, wordt in vraag gesteld. Bij de verdere opmaak van dit RUP zal (de mate van) het bouwen, de vorm, etc. gedefinieerd worden, met voldoende aandacht voor de context van deze zone.

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-warmtekraftkoppeling, ...). Vanaf 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). Vanaf 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 Watervan 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 (Porteau 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.

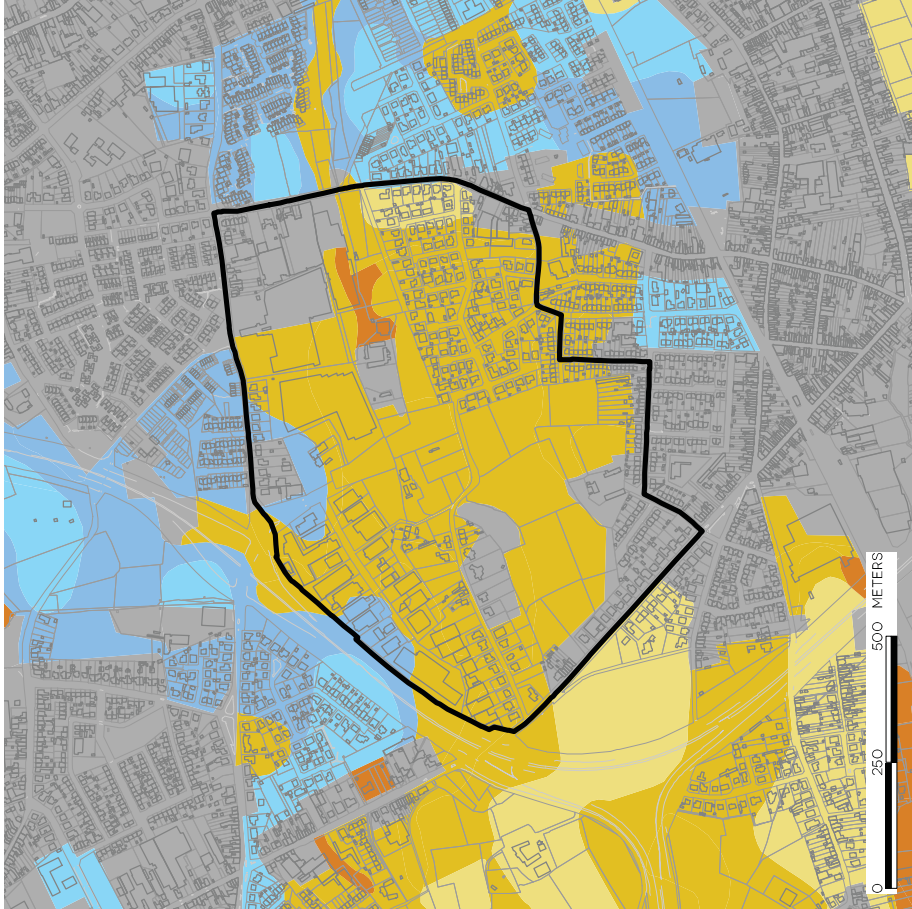
Binnen de woonverkavelingen is er weinig kans op bodemverontreiniging (afgezien van lekkende stookletanks) evenmin op de percelen in landbouwgebruik (afgezien van eventuele ophogingen).

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/AIW, 2017

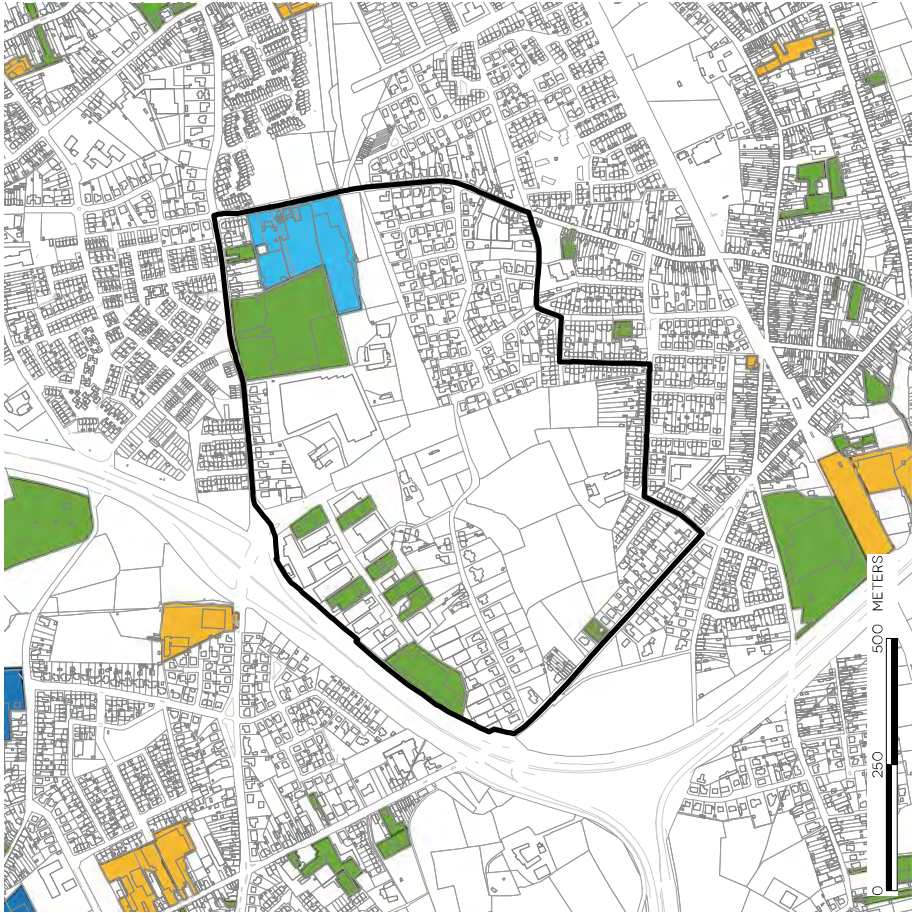


LEGENDE

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 bedrijfsites 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 Vlarem 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 Vlarem 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

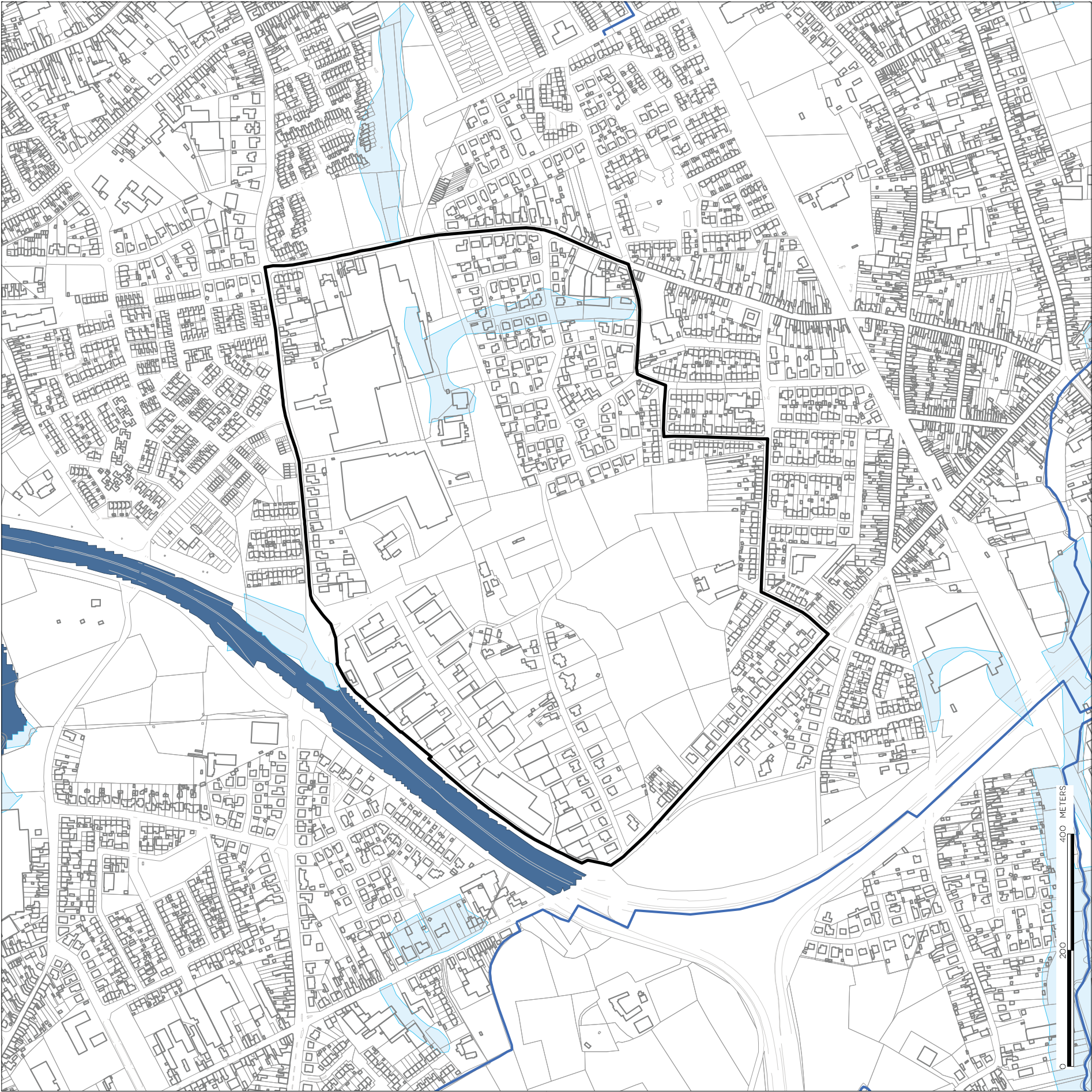
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



1

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

LEGENDE

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

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN
BRON: VMM/AV, 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 mogelijks 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 overwelfd 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.

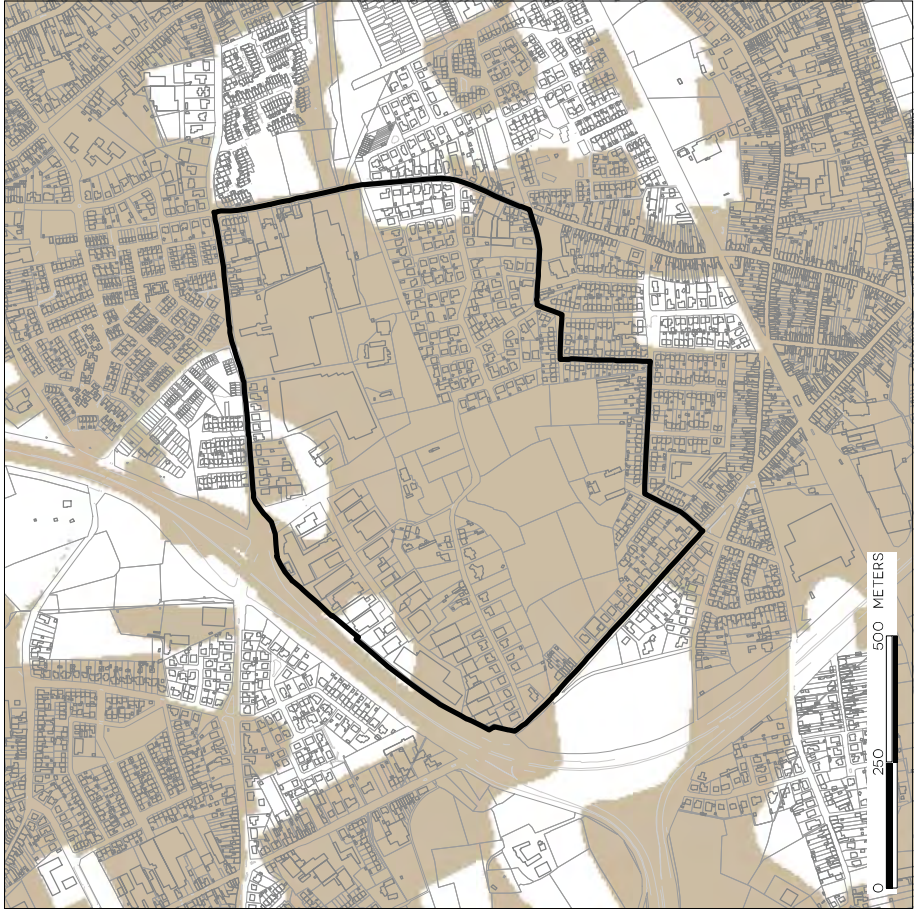
Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP zorgt enerzijds voor de bestedinging 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.

MOEILJK INFILTRIEERBARE BODEMS

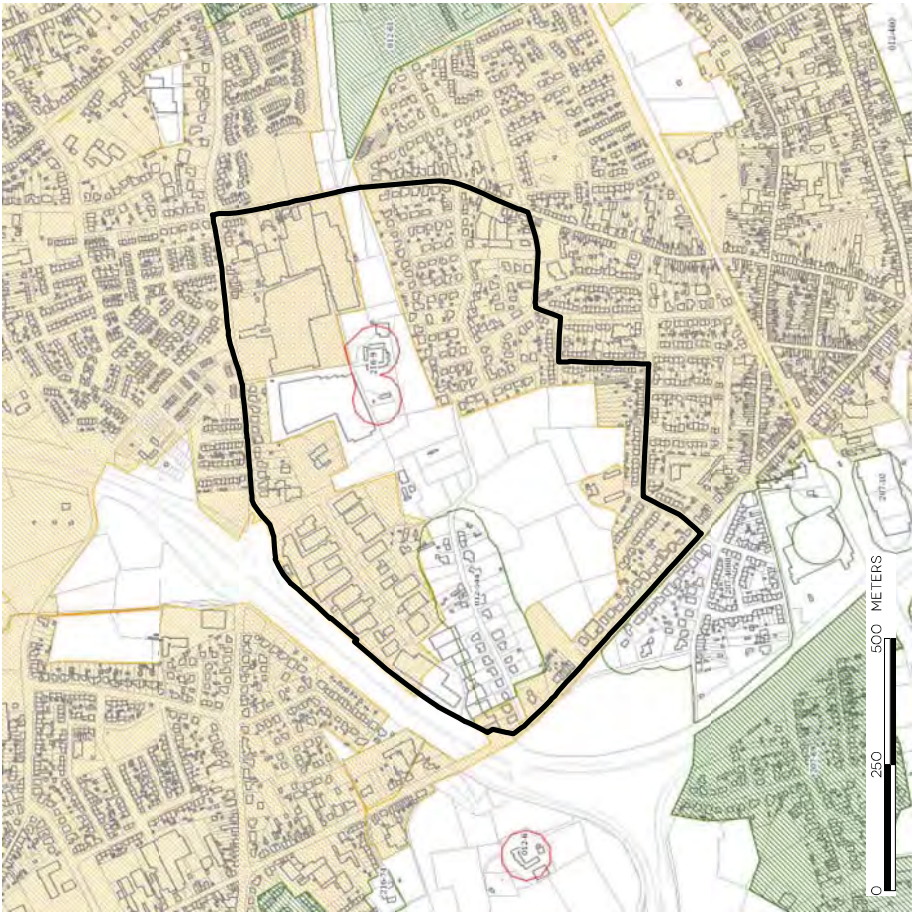
BRON: GISWEST (VIA WMS), NOVEMBER 2019



- goed infiltreerbare bodems
- moeilijk infiltreerbare bodems

ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), NOVEMBER 2019



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

De bestaande bebouwing is aangesloten op de riolering. Het afvalwater wordt afgevoerd en gezuiverd in het RWZI van Heule of van Harelbeke. Er worden geen nieuwe lozingspunten of extra relevante vuilvrachten gecreeërd.

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.

De afvoer van de onbebouwde gebieden van het stadsgroen Ghellinck verloopt via de Schoonwaterbeek.

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.

Er zijn geen overstromingsgevoelige gebieden gekend met een verhoogd risico op overstroming mits de afwatering (op vandaag via gemengde riolering) blijft functioneren. Door het verharde oppervlak (bebouwing en verharding) blijft een risico op wateroverlast bij intensieve buien aanwezig. Op termijn is het wenselijk tot een gescheiden riolering te komen en een vertraging van de afvoer van regenwater, bijvoorbeeld door het voormalig grachtenstelsel indien mogelijk te herstellen.

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.

Bij bouwprojecten (hier vooral vervangbouw en beperkte uitbreiding) geldt de vernieuwde stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m³ per ha verharde oppervlakte voor projecten vanaf 1.000 m².

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

De lozing van afvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlare II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting, de correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de private riolering.

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 verbindingsriolering is voorzien voor de periode 2021-2027 (GUP, prioriteit 3).

Voor de twee rode clusters in individueel te optimaliseren buitengebied is de aanleg van een eigen waterzuivering vereist.

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

voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Er is geen directe invloed van het RUP op de grondwaterstand. Doordat de R8 hier in uitgraving ligt met een drainagesysteem, is het peil van het grondwater naar verwachting vrij diep.

Bij ondergrondse constructies (> 4 m diep) worden deze niet toegelaten zonder dat er een voorafgaande modellering wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming.

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.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

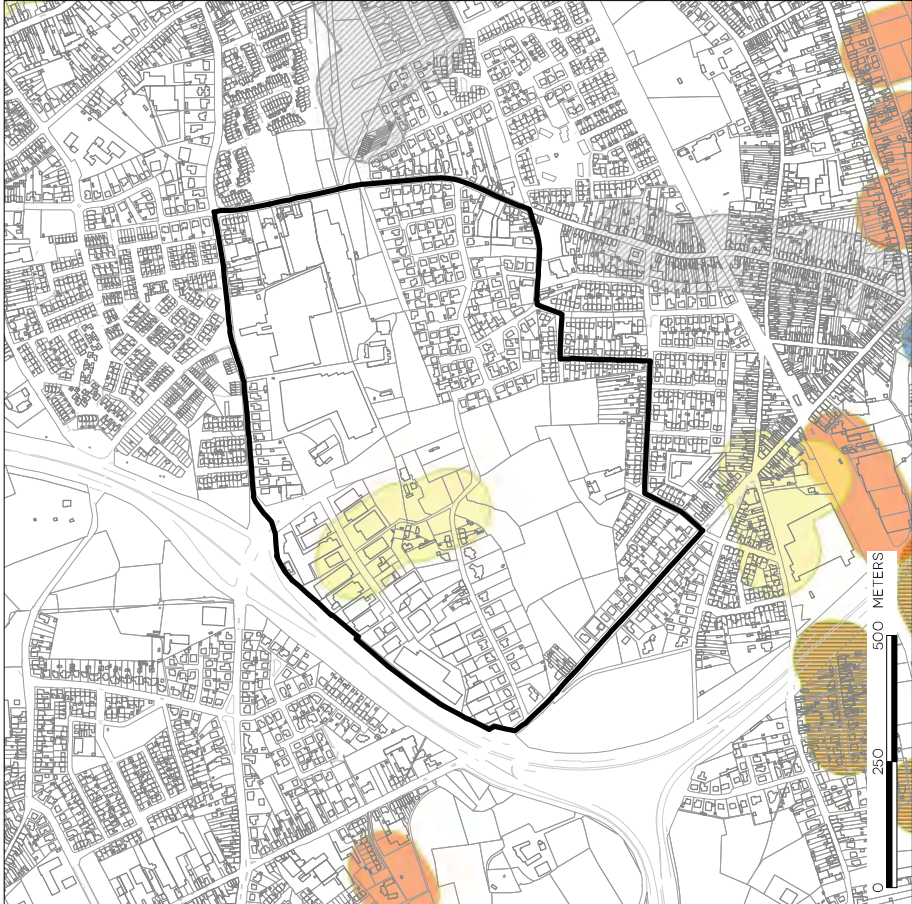
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



LEGENDE

	Prio 1 - uitvoering 2015		Prio 6
	Prio 1 - uitvoering 2017		Prio 7
	Prio 2 - uitvoering 2021		Prio 8
	Prio 2 - uitvoering 2021		Prio 9
	Prio 3		Prio 10
	Prio 4		Prio greater dan 10
	Prio 5		niet geprioriteerd

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/m² 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 vermisting.

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 overgangzone 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 geluidsbelastingkaarten. 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 Vlaream 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.

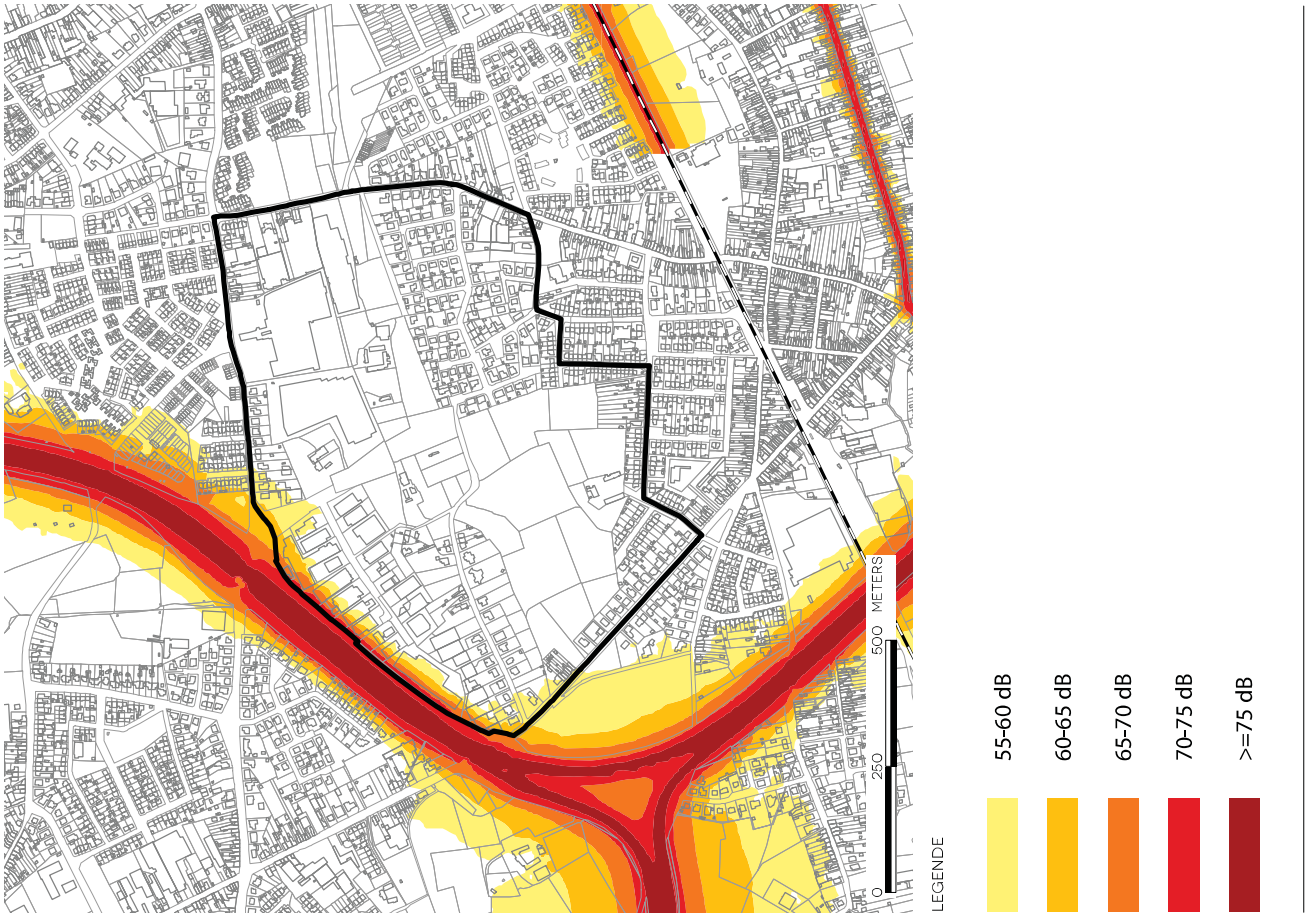
Bij de vestiging van nieuwe bedrijven wordt best geen nieuwe milieubelastende, zwaar industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

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 huidige 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 groenareal 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



Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

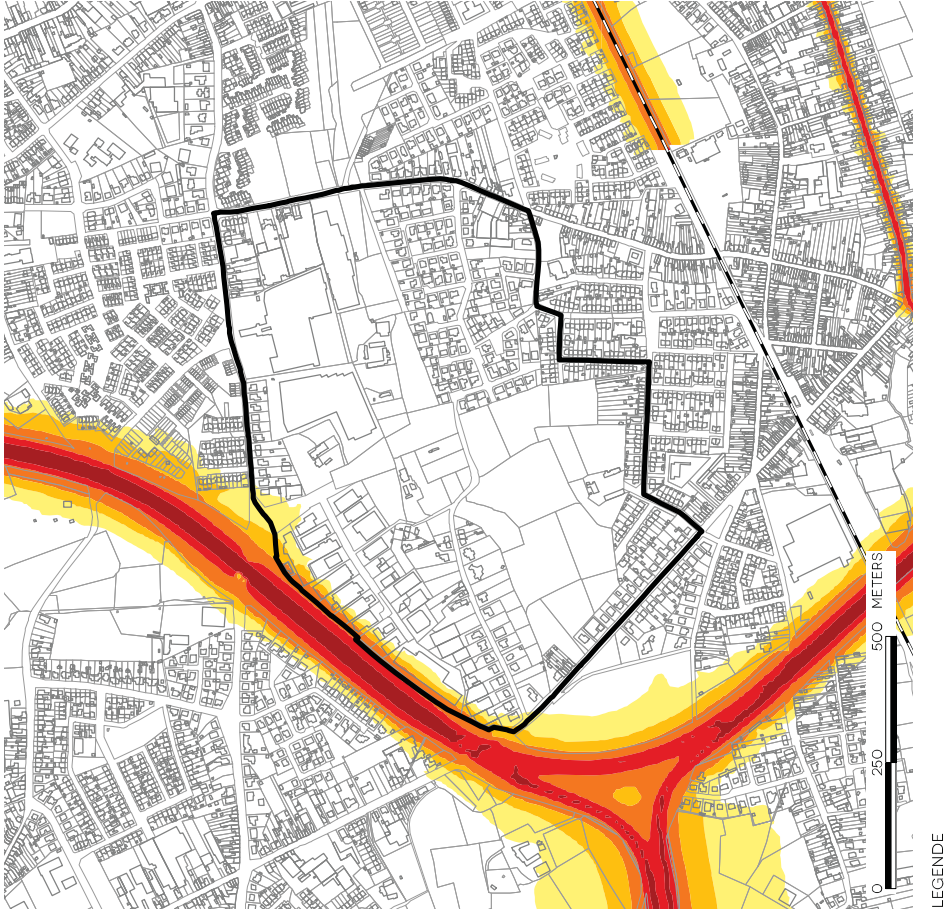
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

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



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 infrastructuuren 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 lighthinder. 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 lighthinder.

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 bomencuster, 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 fietsstracé, 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.

Een eventuele woonontwikkeling ten oosten van het Armengoed, dient rekening te houden met de karakteristieken van de historische hoeve-site (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

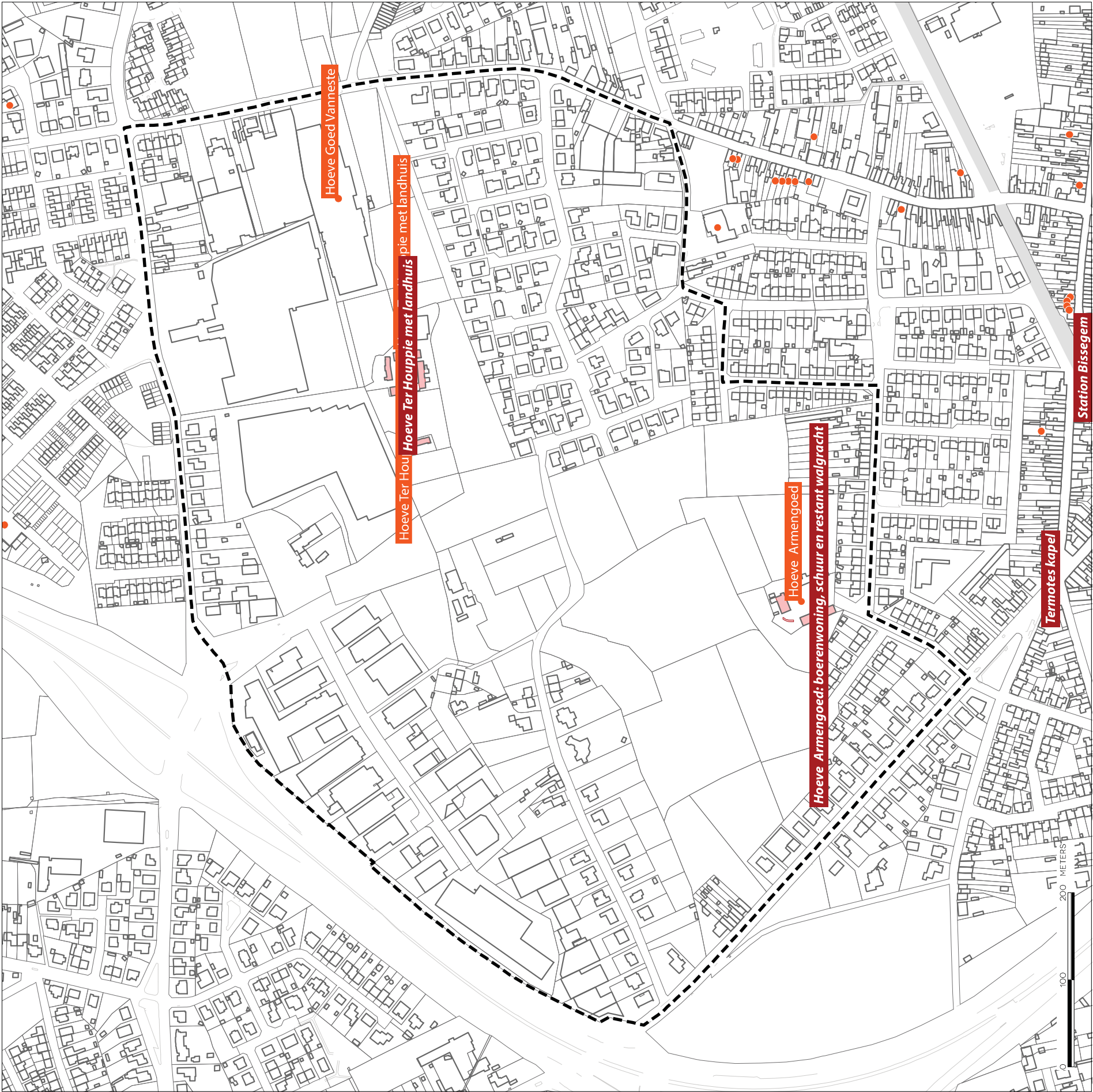
- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m erfgoed die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- /

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- vastgestelde relictten
- 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 buurtwegentoeets

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 leperseweg 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 verkeerstechtisch onveilige) oplossing en staat geprogrammeerd om aangepast te worden.

De Oude leperseweg, 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 leperseweg en zo aansluiten op het hoofdwegenet. De woongebieden bestaan uit rustige straten (vaak doodlopend) met weinig doorgaand verkeer. Enkel de Oude leperseweg 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 leperseweg)
- Buslijn 42: Kortrijk - Gullegem - Moorsele (halte Oude leperseweg)

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 reservatiestroom 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 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 reservatiestroom. 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 leperseweg
- 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.

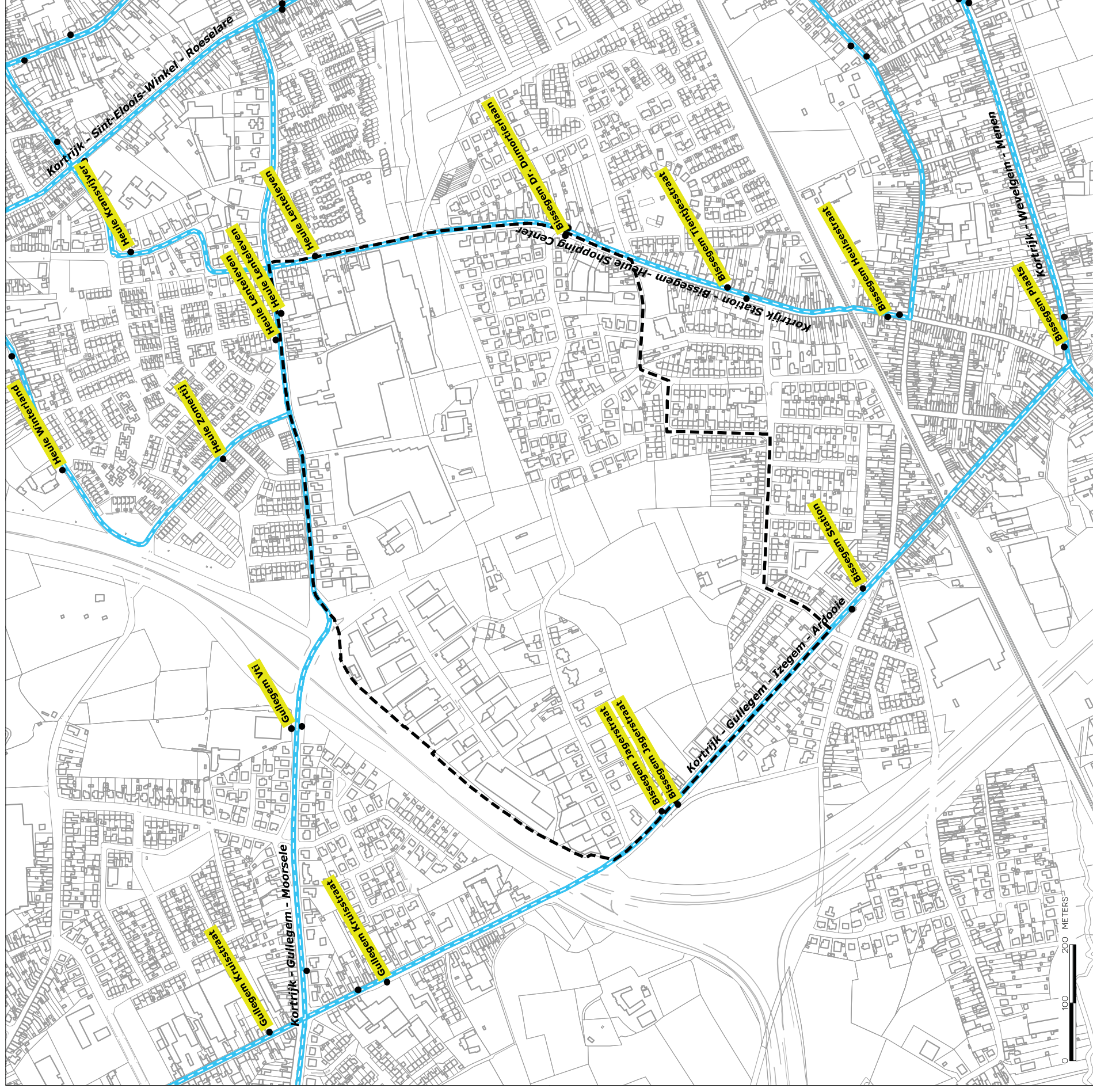
Het RUP wil bijdragen tot een transitie naar meer duurzame mobiliteit door het aanbieden van betere fietsverbindingen via trage wegen, het creëren van een autoluwe woonomgeving, het voorzien van doorwaadbare groene ruimte, het stimuleren van openbaar vervoer en een goede inplanting en bereikbaarheid van autogerichtte 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 eventuele 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 'VijfWegen'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 worden door de stad verder onderzocht. Er worden nog meerdere scenario's onderzocht. Het huidige maximaal scenario omvat een 25-tal woningen. Het betreft dus geen grootschalige ontwikkeling. Eens er duidelijkheid is als er al dan niet bebouwd zal worden en welk scenario de voorkeur krijgt, zal een berekening worden uitgevoerd om de mobiliteitseffecten.

Hoewel het aannemelijk is dat de mobiliteitseffecten zeer beperkt zullen zijn, vanwege de beperkte omvang van de ontwikkelingen, wordt op heden nog niet geconcludeerd dat er geen aanzienlijke mobiliteitseffecten kunnen voorkomen. Dit zal blijken uit de berekeningen die in het voorontwerp zullen worden opgenomen.



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

Vermoedelijk 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	vermoedelijk 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 gebruikswaarden 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

Voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de vermelde verder te onderzoeken milieuaspecten en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Op heden is er enkel nog wat onduidelijkheid over de exacte aantallen gerelateerd aan de voorgestelde ontwikkelingen. Bijgevolg wordt pas voorgesteld om ontheffing te verlenen eens deze verduidelijkt zijn.

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.

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

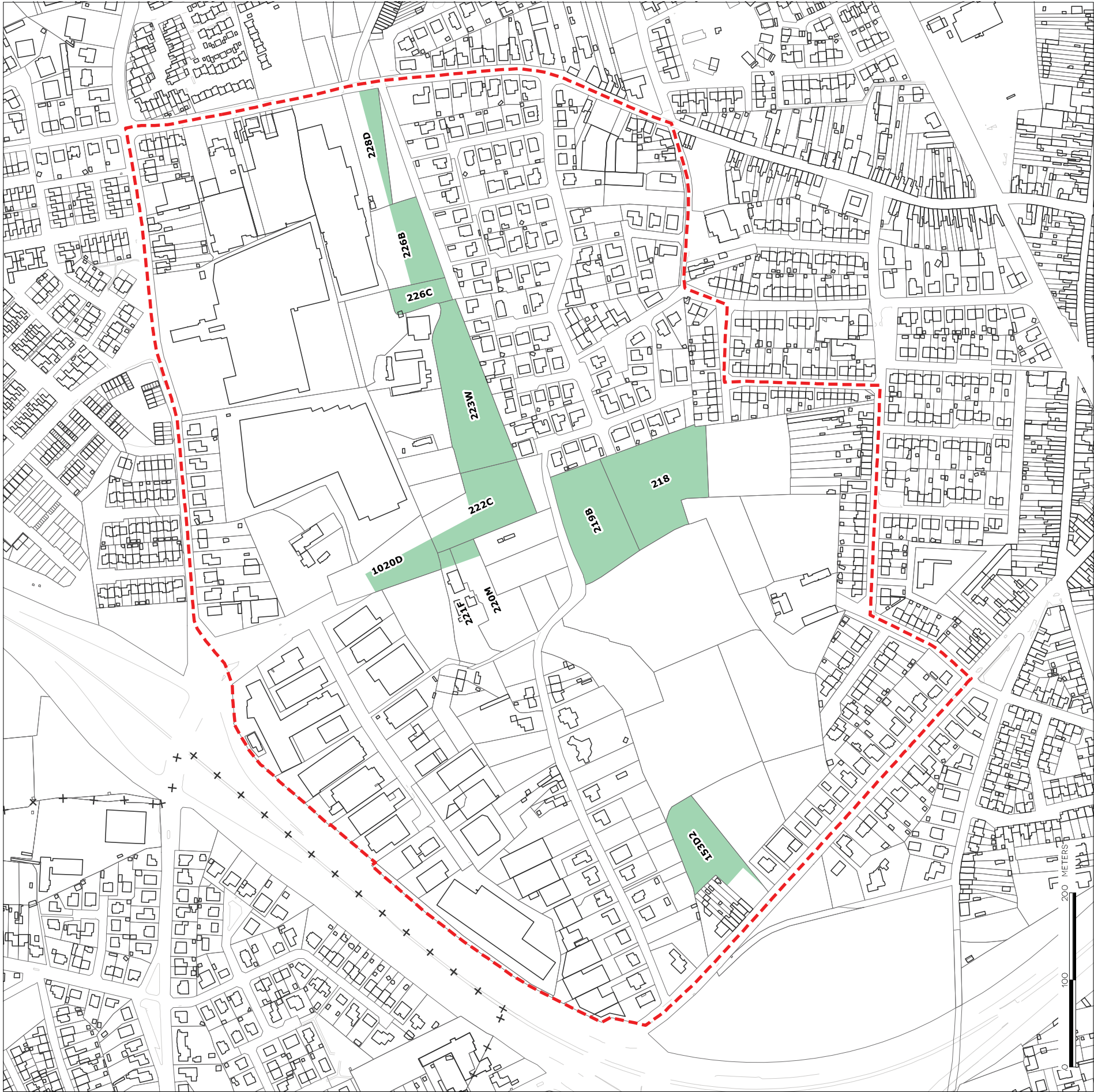
Chemins nr. 5 en nr. 5bis, chemin nr. 7/sentier nr. 12 en sentier hier genaamd Armengoed zijn reeds gewijzigd.

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.

ONDERZOEK ONTEIGENING(EN)



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 P8, 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 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.

RESULTATEN RAADPLEGING

10. WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING

10.1. REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de resultaten van het participatiemoment en de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Stadsgroen Ghellinck Vragen over de inrichting van stadsgroen Ghellinck: afstand groenmassief in de randen van het groengebied tot perceelsgrenzen, randbegroeiing als geluidsbuﬀer voor activiteit op Watervten, meer bomen i.p.v. open veld.	 Voor de concrete inrichting van het randstedelijk groengebied werd een ontwerp- en participatietraject doorlopen met het ontwerpteam Omgeving cvba. Over deze concrete inrichting doet het RUP geen uitspraken. Het RUP focust zich op de bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften. Het is moeilijk in te schatten in welke mate de randbegroeiing als geluidsbuﬀer zal functioneren. Hierbij wordt opgemerkt dat er geen klachten betreffende geluidsoverlast afkomstig van Watervten gekend zijn.
Voorstel om in noordwestelijke hoek van het stadsgroen, aansluitend op een garageweg, een parkeerhaven voor bezoekers van het groengebied en omwonenden te realiseren. Verwijzing naar passage in de startnota over gezamenlijk parkeren bij nieuwe woonontwikkeling (p. 45).	De stad heeft geen intentie om aan de westzijde af te wijken van het randstedelijk groengebied zoals definitief vastgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, plan 9 domein Bergelen' (2006). De aanwezige parkeerplaatsen in de Ghellinckdreef en de beoogde parking in het verlengde van het Watervten, zijn voldoende om het bestemmingsverkeer van het stadsgroen op te vangen. Voorgestelde, achtergelegen locatie zal bovendien tot zoekverkeer en onveilige situaties in de Gullegemsesteenweg leiden.
	De concrete inrichting van het randstedelijk groengebied met het oog op realisatie, werd reeds gedefinieerd binnen het ontwerp- en participatietraject voor stadsgroen Ghellinck met het ontwerpteam Omgeving cvba. Het voorstel van de parking werd tijdens dat traject (2016-2018) niet aan de stad bezorgd.
Wonen	
<u>Ten oosten van het Armengoed</u> Vraag om moestuintjes ten oosten van het Armengoed te behouden.	 De zone tussen het Armengoed en de fietsverbinding Ghellinckdreef-Waterhoennest wordt gevrijwaard. Een invulling van deze zone als gemeenschapstuin, met volkstuinten en boomgaard, werd bij de opmaak van het inrichtingsplan voor stadsgroen Ghellinck als principe opgenomen.
Vragen over het voorzien van een nieuwe (sociale) woonontwikkeling t.o.v. een betonstop en het effect op de omgeving (opofferen van groen, het zicht, de waardevermindering eigen woning en bijkomende verkeersdruk op de Beukenstraat).	Gelet op het vigerende bestemmingsplan, BPA 'Vijfwegen', is ten oosten van het Armengoed een sociale woonontwikkeling mogelijk. In voorliggend RUP wordt het bebouwen, de typologie, de vorm en de verhouding tussen een bebouwing, de hoeve en het stadsgroen in vraag gesteld. Dit zal verder onderzocht worden in een volgende stap van het RUP-proces.
Vragen over het gedeeltelijk opnemen van de diepe percelen (tuinen) langs de Tientjesstraat in een ontwikkeling en de compensatie bij een eventuele bestemmingswijziging.	Aan de hand van dit planproces wil de stad duidelijkheid verschaffen aan de eigenaars van de diepe percelen. Indien een bestemmingswijziging een meer- of minwaarde creëert op een perceel, zal na de bestemmingswijziging een heffing of compensatie volgen.
Vraag om langs de diepe percelen (Tientjesstraat) via een kruiwagenpad de achtertuin bereikbaar te maken.	In het RUP wordt het kruiwagenpad vastgelegd noch uitgesloten. Er wordt akte genomen van deze vraag, die bij de opmaak van een concreet inrichtsplan voor aanpalende percelen onderzocht kan worden. Hierbij wordt opgemerkt dat indien het een nieuwe ontsluiting betreft met enkel een privaat belang, deze ontsluiting op de percelen van desbetreffende belanghebbenden dient geïntegreerd te worden.
<u>Gullegemsesteenweg</u> Vraag om de voorbouwlĳn van aanpalende rijwoningen aan te houden, met een verderzetting van perceelconfiguratie. Hierdoor is sprake van een afwerking en bebouwing als één geheel in het straatbeeld.	 Eventuele bebouwing op het braakliggende terrein aan de Gullegemsesteenweg dient rekening te houden met de visuele en fysieke relatie tussen de steenweg en de toegang tot het stadsgroen, o.a. met het oog op een veilige oversteeek voor zachte weggebruikers. Daarnaast is een afstemming noodzakelijk met het Agentschap Wegen en Verkeer betreffende de bouwvrije stroken langs autosnelwegen, gezien de nieuwe verkeerswisselaar R8-A19. Gelet op de omgeving met voornamelijk open- en halfopen bebouwing wordt het aanhouden van de aanpalende perceelconfiguratie met rijwoningen in vraag gesteld. Er wordt akte genomen van deze reactie en deze wordt onderzocht in de verdere opmaak van het RUP.
Vraag om woonzone langs de Gullegemsesteenweg even diep te maken als percelen van aanpalende rijwoningen, indien een parkeerhaven in noordwestelijke hoek van het stadsgroen niet haalbaar is. Enkel diepere kavels kunnen voldoen aan de parkeernorm uit art. 45 van de Algemene Stedenbouwkundige Verordeningen van de stad, zonder in te boeten aan woonkwaliteit en -comfort.	De stad heeft geen intentie om aan de westzijde af te wijken van het randstedelijk groengebied zoals definitief vastgesteld in het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, plan 9 domein Bergelen' (2006). De noodzaak van een uitbreiding van het woongebied, ten nadele van het randstedelijk groengebied, in functie van parkeren en de woonkwaliteit en -comfort is bovendien ongegrond. Zo is het niet toegelaten in de voortuin te parkeren (art.53 Algemene Stedenbouwkundige Verordeningen) en dient het parkeren afgestemd te worden op een concreet bouwproject. Het huidige woongebied wordt als voldoende diep en ruim beschouwd om bij eventuele bebouwing tot een kwalitatieve inrichting te komen.
Erfgoed	

Armengoed	
Vragen over de concrete invulling van de hoeve en de mogelijkheid om suggesties over te maken. Een invulling dringt zich op omwille van de slechte staat van de gebouwen.	Het RUP neemt een aantal voorwaarden op die richting geven aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de site, waarbij o.a. aandacht uitgaat naar de relatie tussen de hoeve en zijn omgeving. Er zal een studie naar mogelijke invulling van de hoeve uitgevoerd worden, die rekening houdt met deze voorwaarden. Met het oog op voldoende flexibiliteit worden geen concrete invullingen van het Armengoed in het RUP vastgelegd. Dit zal op project- en vergunningsniveau verfijnd worden.
Vragen om rekening te houden met parkeerdruk en lawaaihinder die gepaard zou gaan bij een toekomstige, hoogdynamische activiteit in het Armengoed.	De concrete invulling van de hoevesite valt buiten de scope van een RUP, maar de druk op en draagkracht van zijn omgeving blijft een belangrijk aandachtspunt bij de uitwerking van een project. Dit zal op project- en vergunningsniveau verfijnd worden.
Mobiliteit	
Algemeen	Tijdens het inspraakmoment en bij individuele reacties kwamen opmerkingen binnen met betrekking tot mobiliteit. Verschillende opmerkingen betreffen verkeerstechnische aspecten die niet binnen een RUP worden vastgelegd.
Vraag over toenemende parkeerdruk in de doodlopende straten langs de Dokter Dumortierlaan.	Het optreden van een hogere parkeerdruk in doodlopende straten is een wederkerend fenomeen, meestal ten gevolge van wijzigende gezinsomstandigheden (rijdende kinderen, etc.). Dergelijke parkeerdruk is in de meeste gevallen beperkt in tijd, waardoor maatregelen niet noodzakelijk zijn.
Vragen over het sluipverkeer via Waterhoennest, Lisdoddestraat en Dokter Dumortierlaan, door zowel zwaar verkeer als personenwagens, en de vrees van toenemend verkeer door nieuwe ontwikkelingen in de buurt (Aldi Guillemsesteenweg en woonontwikkeling Zuidstraat). Nadrukkelijke vraag om doorgaand verkeer te beperken of zelf onmogelijk te maken d.m.v. een knip in het Waterhoennest.	Aan de hand van verkeerstellingen in 2018, waarbij 286 voertuigen per dag werden geregistreerd (exclusief tweewielers), werd vastgesteld dat het Waterhoennest geen belangrijke verkeersfunctie vervult. Met het oog op de beoogde fietsverbinding, waarbij ingezet wordt op fietscomfort en -veiligheid, is het voorstel van knip relevant. Deze suggestie werd reeds in de praktijk omgezet.
Bezorgheid over de ligging van het fietspad in de reservatiestrook van de N328, omwille van privacy, veiligheid, sluikstort en zicht. Vraag naar meer afstand tot perceelgrens of fietspad aan noordzijde te voorzien.	De invulling van de reservatiestrook van de N328 als fiets- en groenstructuur werd tijdens een workshop onderzocht. Het betreft een voorstel en geen (definitief) inrichtingsplan. Omwille van drie redenen werd de fietsverbinding aan de zuidzijde gestueerd. Als eerste met het oog op het creëren van enkele veilige en aangename verbindingen tussen de wijk en de fietsas, waarbij het versnipperen van het groen tot een minimum beperkt wordt. Ten tweede om een bovenlokale, functionele fietsverbinding met aandacht voor vlotheid en fietscomfort te integreren. De derde reden bestaat uit het op een goede manier aansluiten van de fietsverbinding op segmenten ten oosten en westen. Vooraleer tot een concrete realisatie over te kunnen gaan, zal een inrichtingsstudie de invulling van de fiets- en groenstructuur, met o.a. de positie van de fietsverbinding, verder verfijnen en worden de omwonenden hierover geconsulteerd.
Vraag over het volledig opnemen van het kadastraal perceel afd.5 nr. A226c in de groenstructuur.	De inrichtingsstudie omvat dus de concrete realisatie en is een verfijning van algemene elementen uit het RUP. Met voorliggend RUP wil de stad de reservatiestrook van de N328 met onderliggende bestemming ‘milieubelastende industrie’ vrijwaren en bestemmen als een groenstructuur met ruimte voor een fietsverbinding.
Bedrijvigheid	
Potteau Labo	
Door het verdwijnen van de reservatiestrook N328 in functie van een invulling als openbare groene bestemming, wijzigt een zone voor bedrijvigheid die van belang is voor de uitbreiding van het bedrijf. Die uitbreidingsmogelijkheden zijn noodzakelijk om de exploitatie op lange termijn te verzekeren. Als alternatief wordt de Zuidstraat naar voor geschoven om uit te breiden met kantoren en andere bedrijfsondersteunende activiteiten die geen hinder veroorzaken. Volgens het bedrijf zou dit een optimalisatie van het ruimtegebruik en een logische ruimtelijke integratie in de omgeving betekenen.	Door de aanwezigheid van de reservatiestrook van de N328 is er geen sprake van het wegnemen van uitbreidingsmogelijkheden. Dit is immers uitgesloten door de reservatiestrook. Er wordt akte genomen van het voorstel uit te breiden aan de Zuidstraat en wordt bij de verdere opmaak van het RUP onderzocht.
Bedenkingen betreffende de parkeerzone zoals opgenomen in het inrichtingsvoorstel en de verhouding tot het wagenpark, de circulatie, de bedrijfsvoering, geluidsoverlast en conflicten met aanpalende bedrijven en zachte weggebruikers.	Het inrichtingsvoorstel opgenomen in de startnota is niet bindend. De stad wenst hiermee de potenties binnen het plangebied te schetsen. Niet alles zal letterlijk vertaald worden in een verordenend plan. Doch zal vastgehouden worden aan enkele aspecten uit het inrichtingsvoorstel bij de verdere opmaak van het RUP. Onder andere de positionering van de grens tussen de groenstructuur en de bedrijfsparking en het vergroenen van de parking met het oog op de ruimtelijke en ecologische samenhang. Landschappelijke integratie middels robuuste groenmassieven en buffergroen worden als voorwaarde vooropgesteld om de vernauwing van de fiets- en groenstructuur ter hoogte van de Zuidstraat ruimtelijk en visueel op te vangen. Ten aanzien van vigerende bestemmingen en een vergunning voor een tijdelijke parking, biedt het voorliggend RUP een ruimer perspectief voor het organiseren van bedrijfsparking en –circulatie. In overeenstemming met de voorschriften kan het bedrijf een concreet inrichtingsplan voor zijn bedrijfsparking opmaken. Er zijn momenteel geen aanpassingen vereist.

Vragen met betrekking tot de groeninrichting en de waterbuffering.	Om de parking optimaal landschappelijk te integreren en een kwalitatieve overgang te creëren met de stedelijke groenstructuur, zijn de robuuste groenvolumes en het groenscherm essentieel. Deze groeninrichting vangt de parking en de vernauwing van de beoogde fiets- en groenstructuur ter hoogte van de Zuidstraat, door de realisatie van de parking binnen de oorspronkelijke reservatiestrook, op. Waterhuishouding, buffering, infiltratie, technische inrichtingen en andere voorzieningen ten dienste van het bedrijf, moeten voldoen aan de van toepassing zijnde verordeningen en dienen een plaats te krijgen binnen de contour van de bedrijfssite zoals opgenomen in het inrichtingsvoorstel. Een verdere vernauwing van de beoogde fiets- en groenstructuur ter hoogte van de Zuidstraat ten voordele van een bedrijfsparking en het integreren van inrichtingen binnen diezelfde structuur in functie van het bedrijf worden niet weerhouden. De concrete inrichting van de bedrijfssite valt buiten de scope van dit RUP. Er zijn momenteel geen aanpassingen vereist.
Vraag om de voorschriften met betrekking tot bouwhoogte en vergroening van perceelgrenzen in overleg met het bedrijf op te maken.	Het bedrijf kan de voorschriften op de daarvoor in de RUP-procedure voorziene momenten raadplegen en op deze momenten reageren op die voorschriften.
<u>Esca Food</u>	
Bedenking bij de gedeeltelijke inkleuring van het achterliggend perceel als groenzone en dat behoud van de zonnepanelen als wenselijk wordt geacht. Op deze percelen wenst het bedrijf op dezelfde wijze en volgens de voorschriften van het verkavelingsplan van Leiedal in de nabije toekomst uit te breiden.	Vertrekkende van de huidige situatie werden de zonnepanelen in het inrichtingsvoorstel overgenomen zonder een verplichting deze te behouden. Zoals vermeld in de startnota wil de stad enkel de potenties duiden binnen het plangebied. Het inrichtingsvoorstel is niet bindend. Het is geen doelstelling van het RUP om de mogelijkheden van het bedrijf te hypothekeren door een behoud van de bestaande toestand met zonnepanelen. Het voorzien in eigen energieproductie wordt wel gewaardeerd.
In 2016 kocht het bedrijf de aanpalende percelen met woning en loods (Waterhoennest 32), met de intentie verder uit te breiden volgens dezelfde richtlijnen zoals de bestaande bebouwing. Met het voorstel dat op deze percelen geen klassieke loodsen meer worden toegelaten, gaat het bedrijf niet akkoord. De eigendomsrechten worden hierdoor geschaad. Tussen deze percelen en het stadsgroen is er open ruimte die een zachte overgang mogelijk maakt.	Het bedrijf werd voorafgaand aan de aankoop van deze percelen door de stad ingelicht over de ontwikkelingsmogelijkheden conform visie van de stad. Deze visie vormde de basis voor de opmaak van de startnota en wijkt dus niet af van de toenmalige inlichting. Concreet houdt deze visie in dat de percelen gelegen zijn binnen een zone die de overgang vormt tussen enerzijds de klassieke (hogere) industriegebouwen en anderzijds de groenstructuur (N328 en stadsgroen Ghellinck) en woonwijk. In deze zone met intermediaire rol wordt een lagere bebouwing (kantoor of loods) met kwalitatieve vormgeving, materiaalkeuze en omgevingsaanleg beoogd. Twee scenario's voor de ontwikkeling en ontsluiting van de percelen werden tijdens de inlichting uiteengezet. Een eerste scenario omvat het behoud van de huidige situatie, hetzij de woning met loods en ontsluiting via het Waterhoennest. Een tweede scenario omvat de sloop van de huidige situatie in functie van een uitbreiding van het bedrijf, afgestemd op de visie en met een ontsluiting via Watervan. Het bedrijf was dus op de hoogte over de visie van de stad op de percelen en heeft o.a. op basis daarvan beslist deze aan te kopen.
Vraag om het achterliggende perceel met de zonnepanelen te kunnen ontsluiten op de nieuw aan te leggen weg naar de parking en de garantie voor de realisatie van deze wegenis.	Vigerende BPA 'Bedrijventerrein Bissegem-Heule', waarbinnen het perceel met zonnepanelen is gelegen, stelt dat er via de oostelijke perceelgrens met de N328 geen toegang mag genomen worden. De toegang voor voertuigen dient uitsluitend via Watervan georganiseerd te worden. Met voorliggend RUP wordt dit herbekeken. Op het inrichtingsvoorstel werd een wegenis in het verlengde van het Watervan ingetekend, met daarlangs enkele pijlen die bijkomende ontsluiting voor het bedrijf suggereren. Dit voorstel is niet bindend, maar geeft wel de potenties weer voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Zowel in de tekst als op het inrichtingsvoorstel werd de bijkomende ontsluiting verduidelijkt. De concrete realisatie van de wegenis valt buiten de scope van het RUP.
Elia	
Vraag om de aanwezigheid van hoogspanningsinstallaties op te nemen in het ontwikkelingsplan (RUP)	Er wordt akte genomen van de reactie en deze wordt meegenomen in de verdere opmaak van het RUP. Geen aanpassingen vereist op dit moment.
Ruimere omgeving	
Vragen met betrekking tot de verkeerswisselaar R8-A19, een ringfietspad en het markeren van fietspaden Gulleghemsesteenweg	Het betreft specifieke vragen die buiten de scope van het RUP vallen, waardoor deze niet worden meegenomen.

10.2. ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING ADVIES	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Advies Agentschap Onroerend Erfgoed	
Vraag om de woonuitbreiding ten oosten van het Armengoed zover mogelijk van de hoevesite van de hoevesite weg te concentreren, om de impact op de historische context te beperken. Wooncapaciteit kan behouden worden door middel van compactere, dynamische, niet te grootschalige bebouwing dicht(er) bij bestaande woonzones, die verkaveling van aparte gezinswoningen met tuin vervangen. Inzetten op type schuur (gestapeld wonen).	Het huidige BPA Vijfwegen laat een bebouwing tot vlakbij de hoeve toe. Met het RUP wordt een kwalitatieve landschappelijke inbedding van het Armengoed nagestreefd door ruimte tussen hoeve en fietsverbinding te vrijwaren van bebouwing. Het RUP komt dus tegemoet aan het advies. Er wordt akte genomen over de insteek omtrent woonvorm. De ontwikkeling ten oosten van het Armengoed zal bij de verdere opmaak van het RUP onderzocht worden. Momenteel is er geen aanpassing vereist.
Opmerking om ten westen van hoeve Ter Houppie niet uit te breiden met industrieterrein en niet te bouwen, omwille van aantasten van de historische context en het verloren gaan van de relatie tussen twee waardevolle hoeves.	Gelet op de verstedelijkte omgeving waarbinnen site Ter Houppie zich bevindt, met grootschalige bedrijvigheid aan de ene zijde en wonen aan de andere, wordt het aantasten van de historische context in vraag gesteld. Van een landbouwareaal rondom de hoevesite is amper sprake. De aanwezigheid van de reservatiestrook, initieel voor de realisatie van de gewestweg N328, heeft er tot op heden voor gezorgd dat de open ruimte is gevrijwaard in een gebied met als onderliggende bestemming milieubelastende industrie (gewestplan). Ongeacht het aansnijden van de grond ten westen van site Ter Houppie, wordt de relatie tussen beide hoeves door het RUP versterkt. Zo zal de beoogde fiets- en groenstructuur (stadsgroen en N328) de sites met elkaar verweven. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarbij van een fysieke relatie tussen beide hoeves geen sprake is. Een visuele relatie tussen de hoeves is omwille van bestaande bebouwing uitgesloten. Er zijn geen aanpassingen in het RUP vereist.
Bij een uitbreiding ten westen van Ter Houppie voorkeur voor zachtere functies (kantoren, horeca...), met zo kleinschalig mogelijke bouwvolumes en aandacht voor integratie in de historische context van de hoevesite.	Wordt gezien als een onderdeel van de 'Transitzone', die een intermediaire rol tussen enerzijds de klassiekere bedrijfsgebouwen en anderzijds de groenstructuur en de wijk vervult. Een (eventuele) bijkomende bebouwing in deze zone kan voor een (visueel) kwalitatievere relatie tussen groenstructuur en bedrijvigheid zorgen. Voor de bebouwing vormen de materialisatie, bouwhoogtes, omgeving-saanleg, etc. belangrijke aspecten in functie van integratie en de belevingswaarde vanaf de fiets- en groenstructuur. Met de planologische context als uitgangspunt wordt een bebouwing in functie van bedrijvigheid behouden. Er is momenteel geen aanpassing vereist.
Vraag over nieuwe bouwvolumes bij de hoevesite Ter Houppie. Omwille van erfgoedwaarden kunnen geen nieuwe gebouwen worden toegevoegd op de site zelf. Perceelsgrens als duidelijke grens tussen industrieontwikkeling en historische site.	Aan de oostzijde van de hoeve werd een bijkomende bebouwing met een gelijkaardige configuratie, op het inrichtingsvoorstel ingetekend met het oog op het verruimen van de toekomstmogelijkheden van de site en het verbeteren van de overgang tussen site en grootschalige bedrijven. De bebouwing situeert zich buiten de contour van het vastgesteld bouwkundig erfgoed. Het inrichtingsvoorstel is niet bindend en laat dus ruimte om dit te onderzoeken bij de verdere opmaak van het RUP. Momenteel geen aanpassingen vereist.
Vraag om relatie tussen hoeve Ter Houppie en huis Plaisance te behouden als een samenhangend geheel en dit in stedenbouwkundige voorschriften te vertalen.	Relatie wordt herkend in het RUP door tussenliggende ruimte (weide) te vrijwaren en zo een zichtrelatie te behouden. Hierbij wordt het niet noodzakelijk geacht beide entiteiten in eenzelfde eigendom te houden. In deze fase zijn nog geen voorschriften opgemaakt. Dit wordt bij de verdere opmaak van het RUP bekeken. Momenteel is er geen aanpassing vereist.
Het Agentschap stelt dat het plan in huidige vorm milieueffecten kan tweeegbrengen op verschillende disciplines onroerend erfgoed.	In de effectenbeoordeling van voorliggend RUP (startnota) worden geen aanzienlijke milieueffecten verwacht i.v.m. erfgoed. Het is dus niet duidelijk in welke zin dit plan tot aanzienlijke effecten op de verschillende disciplines van onroerend erfgoed zou leiden. Er is momenteel geen aanpassing vereist.
Advies AWW	
Opmerking omtrent bouwvrije strook van de R8, deze op te nemen en op kaart in te tekenen.	Daar de bouwvrije stroken langs autosnelwegen een sectorale regelgeving betreft en het autosnelwegdomein geen statische inrichting vormt, zal de bouwvrije strook van de R8 niet in het verordenend gedeelte van het RUP worden 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. Daarenboven werd in het BPA HEU69 (16.03.1998) en de daartoe horende voorwaarden en stedenbouwkundige afspraakvoorschriften een afstand bepaald tot de perceelgrens van het weggebied Ringlaan die afwijkt van de sectorale regelgeving, hetzij een bouwverbod 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). Met het oog op het informeren over en attenderen op de bouwvrije strook, wordt wel een tekstuele verwijzing naar de regelgeving betreffende bouwvrije stroken opgenomen.
Pg. TN 49: inrichting van het Waterhoennest als karreweg is niet interessant voor fietsers en voertuigen. Voorstel om het Waterhoennest te beperken tot de breedte van een dubbelrichtingsfietspad en een knip maken voor voertuigen.	Het wijzigen van het wegprofiel van het Waterhoennest is ingegeven vanuit het creëren van meer fietsveiligheid en comfort. In het inrichtingsvoorstel kreeg dit vorm als karrespoor. Het inrichtingsvoorstel is niet bindend en de concrete inrichting van het Waterhoennest valt buiten de scope van het RUP. Doch werd op basis van dit advies en reacties uit de inspraakperiode, na onderzoek door de stad, beslist om het Waterhoennest te knippen (uitgevoerd in januari 2020).
Advies MOW	
MOW formuleert aandachtspunten betreffende hoogbouw en het aantrekken van vogels, omwille van de nabijheid van de luchthaven Kortrijk-Wevelgem.	Een tekstuele verwijzing naar de Luchtvaartadvieskaart Vlaanderen wordt aan de toelichtingsnota toegevoegd.
Departement Omgeving	

Geen aanvraag tot delegatie bekend.	Inderdaad, er werd geen plandelegatie aangevraagd, aangezien de noodzaak hiertoe in vraag wordt gesteld. Het al dan niet noodzakelijk zijn van plandelegatie zal tegen de plenaire vergadering uitgeklaard worden. De tekst werd aangepast.
Inrichten van de N328 als groene fietsas is in strijd met bepalingen van het GRS, waarin geopteerd wordt om de N328 aan te leggen als een autoverbinding ter ontsluiting van het nog te ontwikkelen omliggende woongebied. Conform bepalingen van art. 2.1.2§3 VCRO kan van het richtinggevend gedeelte van een GRS niet worden afgeweken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking moeten uitgebreid gemotiveerd worden. Dit verduidelijken en scherpstellen in de toelichtingsnota.	In de toelichtingsnota werd reeds een hoofdstuk gewijd aan de nieuwe beleidsvisie omtrent de N328. Dit zal bijkomend gemotiveerd worden en gekaderd conform de bepaling van art. 2.1.2§3 VCRO in de verdere opmaak van het RUP.
Het aanleggen van de N328 als groene fietsas is niet in overeenstemming met de voorschriften van deelplan 7f 'stedelijk woongebied Haantjeshoek' (GRUP).	De overdruk reservatiestrook opgenomen in het GRUP, deelplan 7f, stopt aan de Zuidstraat. Deze straat vormt de grens van het plangebied van voorliggende gemeentelijk RUP en ligt dus buiten dit RUP. Geen aanpassingen vereist.
Vraag waarom het plangebied niet de volledige N328 omvat met het oog op de inrichting als groene fietsas.	Het RUP omvat reeds een groot plangebied, met daarbinnen een deel van de N328. De afbakening van het plangebied werd gebaseerd op de workshop voor de N328. In deze workshop werd de N328 als stedelijke fiets- en groenstructuur onderzocht, waarlangs verschillende gebieden met specifieke kenmerken werden gedefinieerd. Met het oog op planningsproces werd ervoor geopteerd om niet de volledige reservatiestrook op te nemen in voorliggend RUP, maar de Zuidstraat als oostelijke grens vast te leggen. Er zijn geen aanpassingen vereist.
Vraag over de combinatie van nieuwbouwwolumes met het behoud van een veld zonnepanelen, op het vlak van zuinig ruimtegebruik. Inrichting denkbaar met nieuwbouw op veld zonnepanelen, zonnepanelen op het dak en winst aan ruimte toevoegen aan het park.	Het inrichtingsvoorstel zoals opgenomen in de startnota sluit een uitbreiding op de zone met zonnepanelen niet uit. Dit voorstel is niet bindend en laat de nodige flexibiliteit om op maat de invulling vorm te geven, zonder de goede ruimtelijke ordening uit het oog te verliezen. De percelen met woning en loods (Waterhoennest 32) maken onderdeel uit van de 'Transitzone', die zal functioneren als overgang tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de fiets- en groenstructuur. Het is niet de ambitie van het RUP om deze percelen in te lijven als onderdeel van het stadsgroen. De ontwikkeling van deze percelen moet zich wel kwalitatief inbedden t.a.v. de groenstructuur. Momenteel zijn er geen aanpassingen vereist.
Gecoro	
Tekst verduidelijken, hiaten en fouten corrigeren. Expliciete vraag naar éénduidig woordgebruik en duidelijk onderscheid tussen natuurgebied en recreatief groengebied.	De tekst werd bijgewerkt.
Voor de bestemmingswijziging van de woningen in Waterhoennest naar woongebied mag dit niet impliceren dat de voorwaarden voor de industrie en KMO wijzigen (bv. afstandsregels ten aanzien van woongebied).	Het RUP heeft niet de intentie een probleem te veroorzaken voor bestaande bedrijven ten gevolge van een bestemmingswijziging. Bovendien zijn in deze fase van het RUP nog geen zones en voorschriften opgemaakt. Bij het verdere verloop van dit RUP-proces zal hiermee rekening worden gehouden. Er is momenteel geen aanpassing vereist.
Als er moet gebouwd worden rondom stadsgroen Ghellinck, moet er geopteerd worden voor randbebouwing. Met een afgewerkte rand, als definitieve grens en als garantie om later niet verder te bouwen.	Bebouwing rondom het stadsgroen, met name op de gronden ten oosten van het Armengoed, wordt nog onderworpen aan verder onderzoek. Het al dan niet bebouwen, de mate van bebouwing en de verhouding tot zijn omgeving werd als vraagstelling in de tekst en beelden scherpgesteld. De volgende stap van het RUP-proces zal hierover duidelijkheid scheppen.
Minderheidsstandpunt over de woonontwikkeling die slecht mogelijk is volgens noodzaak en gekoppeld aan woonbehoefte.	Volgens vigerende bestemmingsplan - BPA Vijfwegen - kunnen de gronden ten oosten van het Armengoed ontwikkeld worden voor sociale huisvesting. Uit verder onderzoek zal blijken op welke manier deze percelen kunnen worden aangewend. Er is momenteel geen aanpassing vereist.
Provincie West-Vlaanderen	
Het is belangrijk om de vergunningstoestand van de zonevreedde woningen te duiden en te kaderen.	Dit werd in de tekst bijgewerkt.
Sport Vlaanderen	
Vraag om extra (sport)elementen voor de niet-georganiseerde sporter toe te voegen, bv. in fase 2 van het stadsgroen. Gaat om kleinschalige sportinfrastructuur zoals allerhande paden, petanque, multifunctionele sportveldjes..	De concrete inrichting van het stadsgroen valt buiten de scope van het RUP. Voor de inrichting van het stadsgroen werd reeds een ontwerp- en participatietraject doorlopen (2016-2018). Op basis van de insteken en suggesties en het streven naar een goed evenwicht tussen natuur en zachte recreatie, maakte het studiebureau Omgeving in opdracht van stad Kortrijk en in samenwerking met Natuurpunt een inrichtingsplan op voor het groengebied. Er is geen aanpassing aan het RUP vereist.
VLAIO	
RUP niet in uitvoering van het GRS.	In de toelichtingsnota werd reeds een hoofdstuk gewijd aan de nieuwe beleidsvisie omtrent de N328. Dit zal bijkomend gemotiveerd worden en gekaderd conform de bepaling van art. 2.1.2§3 VCRO in de verdere opmaak van het RUP.
Vraag om het concept van tweedeling, aan de noordzijde bedrijvigheid en aan de zuidzijde wonen met daartussen een groenrecreatief gebied dat ook dienst kan doen als bufferzone, maximaal te bewaren en te versterken. Ten noorden van de reservatiestrook geen extra woongebied creëren.	Binnen het plangebied kan inderdaad een abstractie gemaakt worden van verschillende deelzones, met desbetreffende tweedeling als resultaat. Doch toont de feitelijke toestand aan dat dit genuanceerder is. Immers, naast grotere bedrijven en KMO's zijn ook woonpercelen in de noordelijke helft terug te vinden. Bovendien situeert het plangebied zich in een verstedelijkte context met rondom een sterke aanwezigheid van wonen. Om tot een ruimtelijk kwalitatief geheel te komen van bedrijvigheid en wonen, wordt veel belang gehecht aan de afwerking van de randen. In het inrichtingsvoorstel werd als voorbeeld een combinatie van woningen aan de Oude Ieperseweg met bijhorende loods in tweede orde opgenomen. Dit is niet bindend, maar toont wel de potentie en het belang van de randen om bedrijvigheid en wonen met elkaar te verweven. Er is momenteel geen aanpassing vereist.

Vraag om industriegebied te herbestemmen tot zone voor bedrijvigheid, zonder maximale kaveloppervlakte en zonder maximale bouwhoogtes op te leggen. Dit om de doelstelling van het ruimtelijk beleid, zuinig ruimtegebruik/ruimtelijk rendement, maximaal te realiseren. Beperkingen t.a.v. omliggende woongebieden kunnen wel (bv. gabarietregel).	Het al dan niet vastleggen van maximale kaveloppervlaktes en bouwhoogtes wordt afgewogen ten opzichte van de feitelijke toestand van en de visie voor het plangebied. Het streven naar een kwalitatief geheel van fiets- en groenstructuur, wonen, bedrijvigheid, etc. vormt een belangrijk principe. In deze fase zijn er bovendien nog geen zones en voorschriften opgesteld. Er is momenteel geen aanpassing vereist.
Wonen Vlaanderen	
Vraag om in het verdere traject de pistes 'SVK Pro' en 'bescheiden huur' te verkennen.	Het RUP bepaalt de activiteiten die in een gebied kunnen plaatsvinden en de manier waarop, via bestemmings- en bouwvoorschriften. In een volgende stap naar een concreet project kunnen de te verkennen pistes worden onderzocht. Er zijn momenteel geen aanpassingen vereist.
Vraag om andere locaties aan te duiden waar bijkomend sociaal wonen mogelijk is.	Eén van de doelstellingen van het RUP omvat het wijzigen van een 100% sociale woonontwikkeling volgens vigerende BPA Vijfwegen, naar mix van privaat en sociaal wonen. M.a.w. is een sociaal woonaanbod bij een eventuele woonontwikkeling ten oosten van het Armengoed nog niet uitgesloten. Er zijn momenteel geen aanpassingen vereist.

