

STAD KORTRIJK
RUP DE BLAUWE HOEVE



juni 2018, voor definitieve vaststelling

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

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

Ontwerpers - Ruimtelijk Planners:

Jozefien Bernard
Steven Hoornaert

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

De Burgemeester:

Vincent Van Quickenborne

De Voorzitter van de Gemeenteraad:

Piet Lombaerts

Algemeen directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 10 oktober 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 19 februari 2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 4 maart 2018 t.e.m. 2 mei 2018

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 23 mei 2018

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 3 juli 2018

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

- toelichtingsnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad.

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING.....	TN-5
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	TN-5
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	TN-5
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	TN-5
2.	FEITELIJKE TOESTAND.	TN-7
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	TN-7
2.2.	HISTORISCHE TOESTAND	TN-17
3.	JURIDISCHE TOESTAND.	TN-19
3.1.	OVERZICHT	TN-19
3.2.	GEWESTPLAN	TN-20
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	TN-21
3.4.	VERGUNNINGENTOECOND	TN-22
3.5.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	TN-23
3.6.	MILIEUVERGUNNINGEN	TN-23
3.7.	ONROEREND ERFGOED	TN-24
3.8.	BUURTWEGEN	TN-26
3.9.	VOGELRICHTLIJNGEBIED, HABITATRICHTLIJNGEBIED	TN-27
4.	PLANNINGSCONTEXT.....	TN-28
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	TN-28
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	TN-28
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	TN-28
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	TN-29
5.	PLANNINGSOPTIES.	TN-31
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	TN-31
5.2.	VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN	TN-32
5.3.	RUIMTELIJKE OPTIES	TN-34
6.	TECHNISCHE TOETS.....	TN-35
6.1.	SCREENING PLAN-MER	TN-35
6.2.	WATERTOETS	TN-37
6.3.	TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	TN-38
6.4.	BUURTWEGENTOETS	TN-38
6.5.	RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	TN-39
6.6.	TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED	TN-40

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Het RUP 'Blauwe hoeve' wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

In het plangebied is een omwalde site met poortgebouw en een voormalig boerenhuis aanwezig. De site is ingericht in functie van recreatieve activiteiten. De stad wenst het geheel een passende zonering te geven, zodat de continuïteit van de huidige functie kan worden verzekerd.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

De 'Blauwe hoeve' situeert zich bij het 'Park de Blauwe Poorte', ten zuiden van de stadskern van Kortrijk. Het plangebied is gelegen langs de Doorniksesteenweg, een invalsweg naar het centrum van Kortrijk.

1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied wordt begrensd door de omwalling die zich rond de hoeve bevindt. Deze omwalling maakt mee deel uit van het plangebied.





2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

Drie gebouwen zijn aanwezig in het plangebied: het hoofdgebouw, een bijgebouw en een poortgebouw. De drie gebouwen zijn opgericht in baksteen, die wit beschilderd is. De daken van de drie gebouwen zijn bekleed met rode dakpannen.

Het hoofdgebouw en het bijgebouw bestaan beide uit één bouwlaag en een hellend dak. Het poortgebouw vormt de enige toegang tot de omwalde site.

2.1.2. Buitenruimte

De omwalling rond de hoeve bestaat uit een gracht van enkele meters breed, die grotendeels omzoomd wordt met hoogstammige bomen en struiken. Door de begroeiing langs de gracht is de hoeve nauwelijks zichtbaar vanop het openbaar domein.

De zone binnen de omwalling is voor een groot deel verhard: er is een groot terras aanwezig en een grote kasseivlakte die dienst heeft gedaan als parking. Deze verhardingen situeren zich ten zuidoosten van het hoofdgebouw. Ten noordoosten van deze verhardingen is een onverharde zone aanwezig. Deze zone is grotendeels bezaaid met gras. Op de onverharde zone situeert zich een groep bomen. Er zijn ook twee ronde zones die gevuld zijn met zand en vroeger dienst deden als speelzones.





SCHEMATISCHE WEERGAVE BESTAANDE TOESTAND



TOEGANGSZONE MET POORTGEBOUW



TERRAS VOOR HET HOEVEGEBOUW



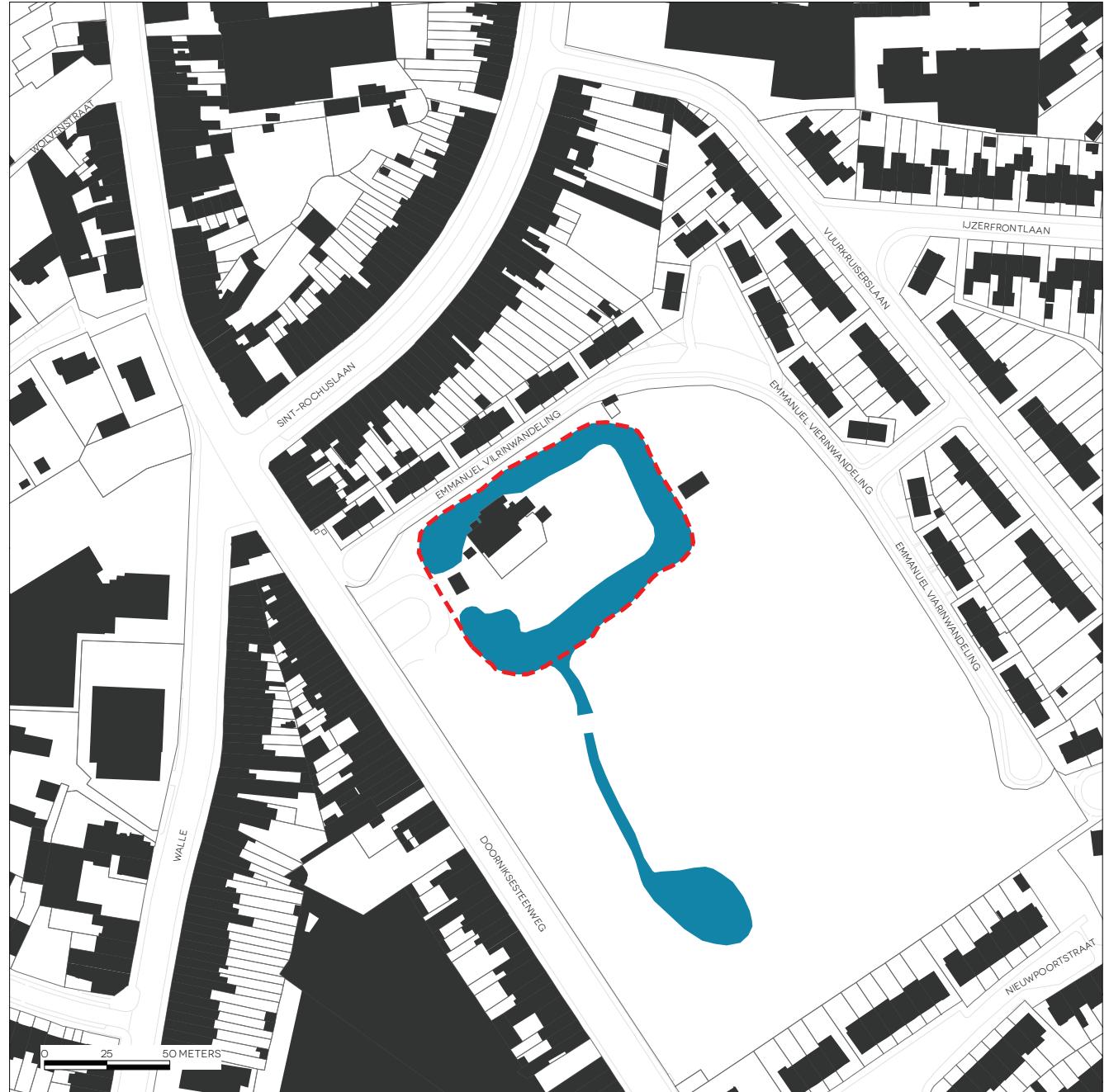
VERHARDE ZONE AANGELEGD MET KASSEIEN



ONVERHARDE ZONE MET GROEP BOMEN



ZANDZONES



ZICHT VANOP HET PLANGEBIED NAAR DE
DOORNIKSESTEENWEG

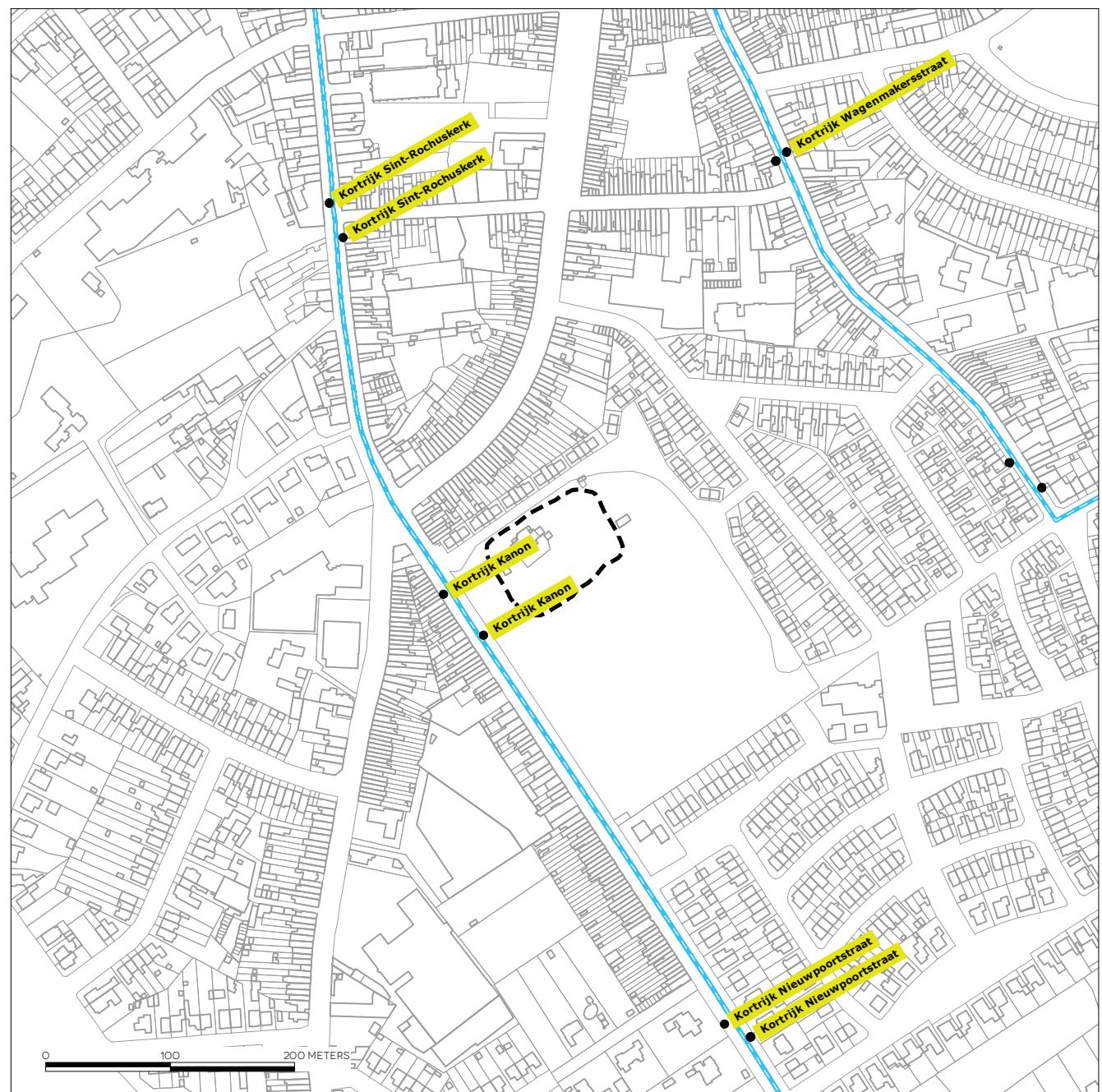


ZICHT VANOP DE DOORNIKSESTEENWEG NAAR HET
PLANGEBIED



2.1.3. Ontsluiting

De ontsluiting van de site gebeurt via de Doorniksesteenweg. Vlakbij de site is een bushalte gelegen. Op de steenweg takt een weg aan, de Emmanuel Vierinwandeling, die toegang geeft tot de site. Deze weg heeft de vorm van een halve ovaal.

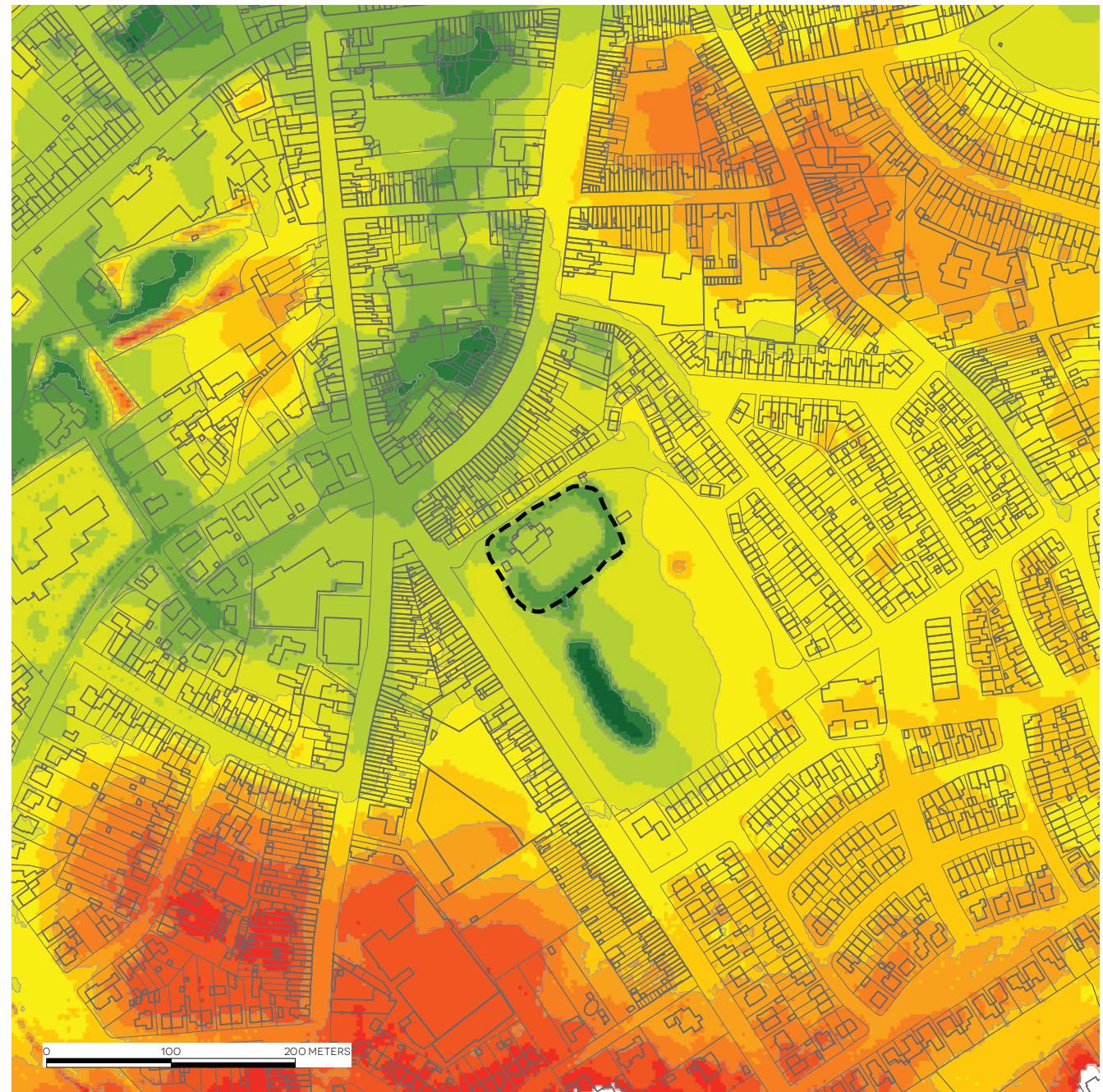
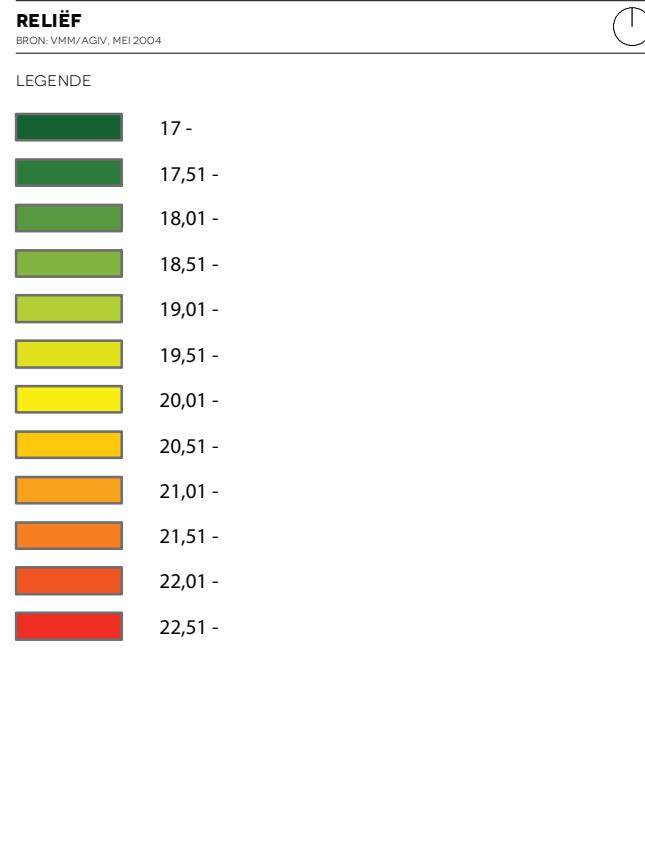


GRACHT

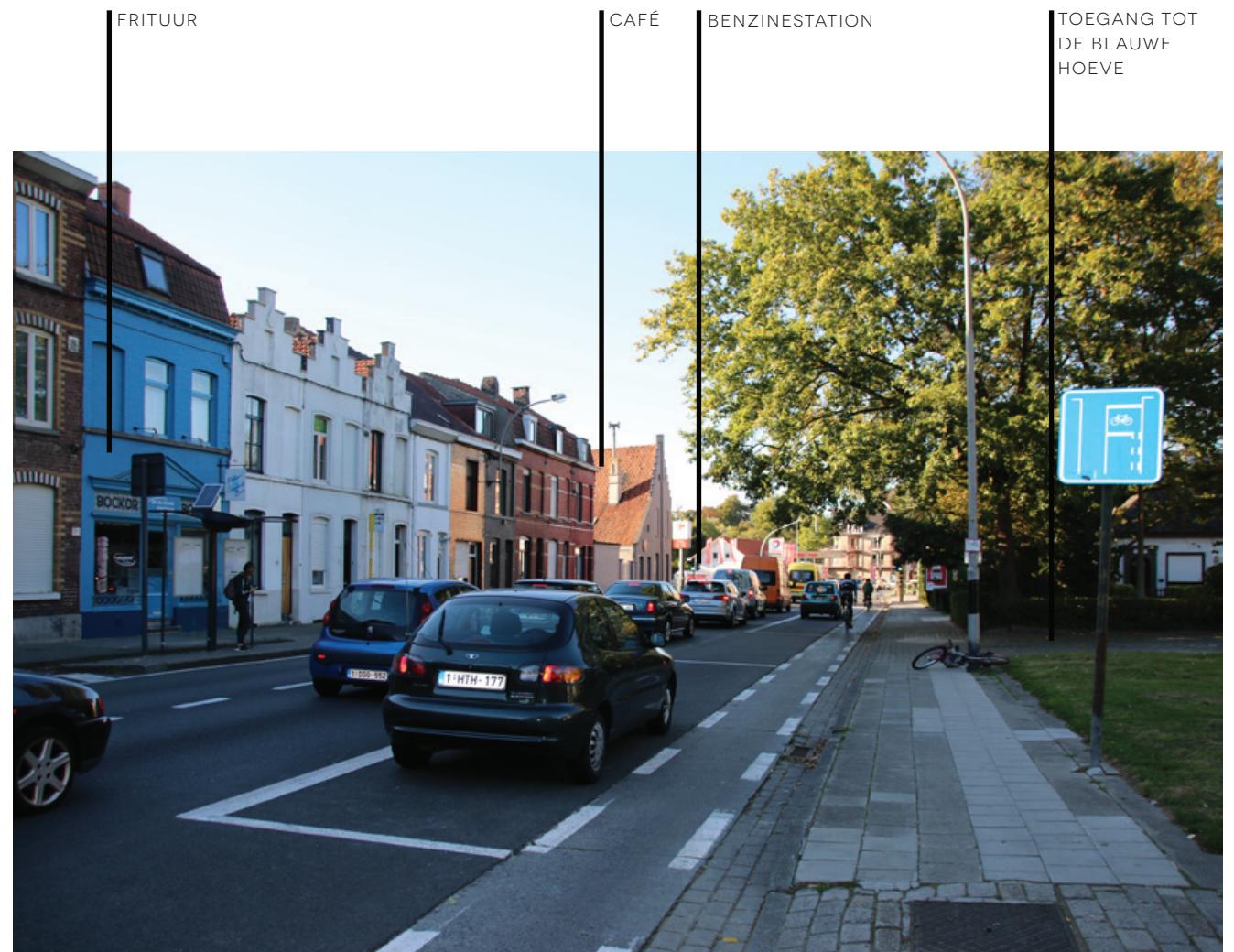


2.1.4. Reliëf

Het plangebied is vlak. De gracht is logischerwijs lager gelegen dan de rest van de site.



ZICHT OP DE DOORNIKSESTEENWEG MET AANDUIDING VAN
DE VERSCHILLENDEN FUNCTIES (UITGEZONDERD WONEN)



2.1.5. Functies

In de omgeving van het plangebied zijn diverse functies aanwezig:
horeca, handel, diensten, vrije beroepen...

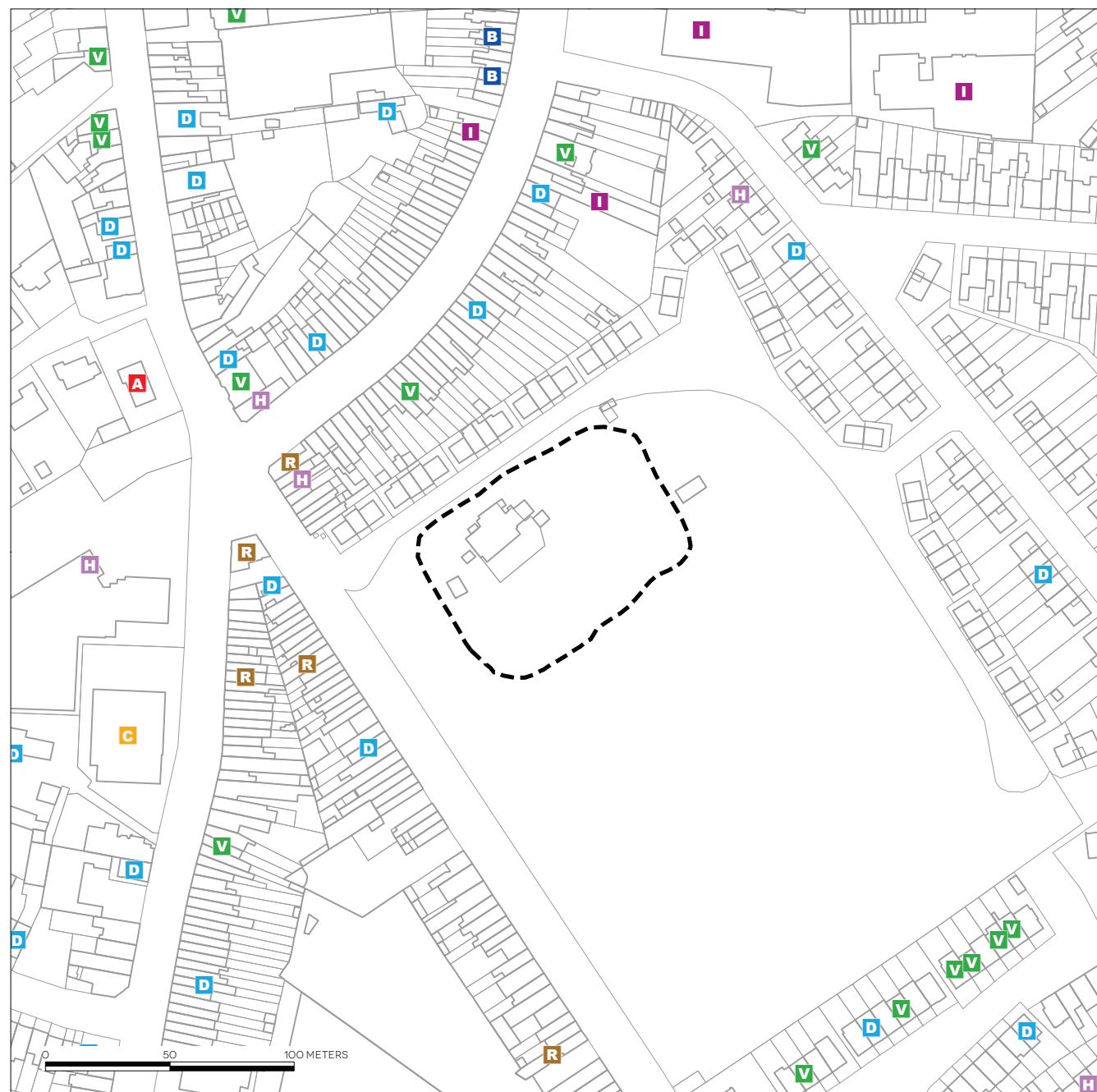
Het plangebied is gelegen langs een gewestweg, namelijk de N50.

FUNCTIEKAART

BRON: BEDRIJVENGIJD LEIEDAL, DECEMBER 2017

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





2.2. HISTORISCHE TOESTAND

< FERRARIS, 1777

Op de Ferrariskaart wordt de hoeve reeds weergegeven. De hoeve bestaat uit vier bouwvolumes en is omwald. De toegang van de site situeert zich ten zuidwesten van de hoeve, zoals ook vandaag het geval is. Het tracé van de Doorniksesteenweg is herkenbaar. Langs de Doorniksesteenweg is iets verderop lintbebouwing aanwezig. De directe omgeving van de hoeve is niet bebouwd.

POPP, 1850 >

Ook op de Poppkaart kan de hoeve en de omwalling herkend worden.



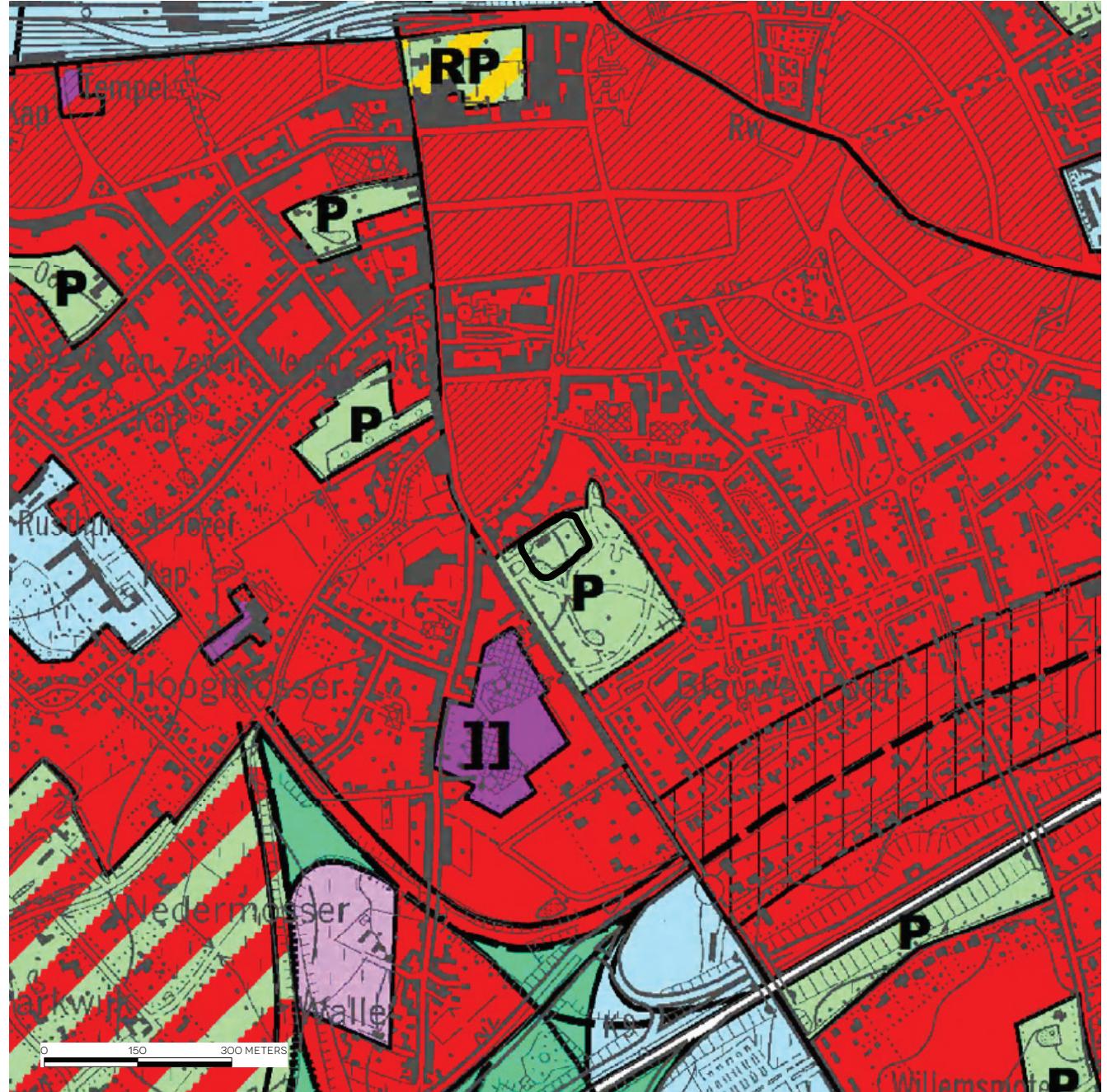
3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE	TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder: • parkgebied	VEN-gebied, IVON-gebied	Het dichtste IVON-gebied is gelegen op ca. 1.800 m (in vogelvlucht). Het dichtste VEN-gebied is gelegen op ca. 2.200 m (in vogelvlucht).
BPA	In het plangebied: geen	Vogelrichtlijngebied	Het dichte habitatrichtlijngebied is op ruim 7 km van het plangebied gelegen.
RUP	Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk	Habitatrichtlijngebied	
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: geen	Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Milieuvergunningen	In het plangebied: geen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	In de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk wordt een aangepaste, strengere regelgeving m.b.t. hemelwater opgelegd.
Bouwkundig erfgoed, Beschermd monumenten, landschappen, beschermd stads- en dorpsgezichten	De blauwe hoeve is geselecteerd in de inventaris bouwkundig erfgoed, maar de hoeve is geen beschermd monument.	Gemeentelijke verordeningen	Algemene stedenbouwkundige verordening stad Kortrijk
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen geen buurtwegen.	Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	De Doorniksesteenweg (N50), die in de nabijheid van het plangebied is gelegen, is een gewestweg.
Waterlopen (categorisering)	/	Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	/
(Herbevestigd) agrarisch gebied	/	Andere	/

3.2. GEWESTPLAN

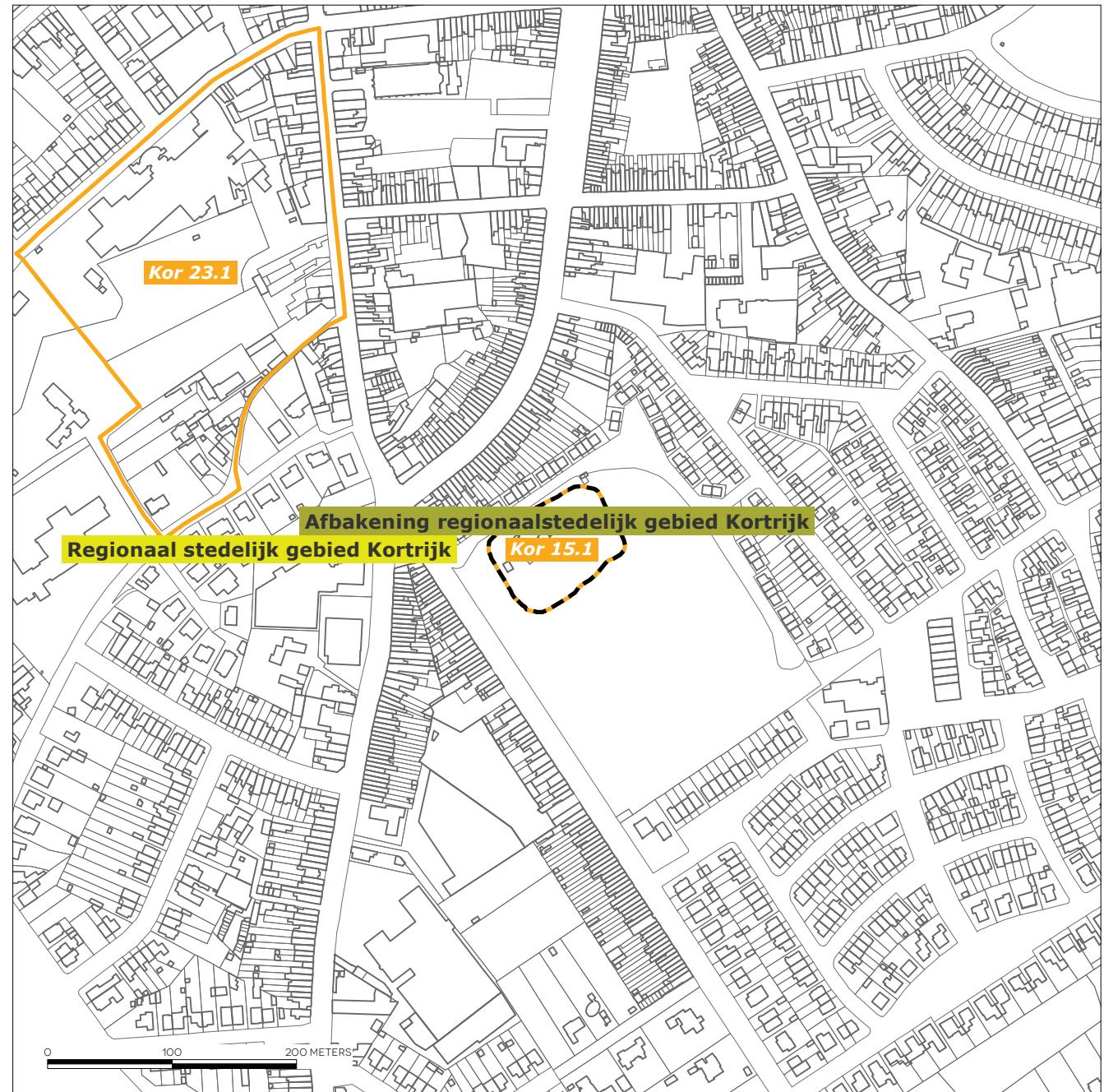
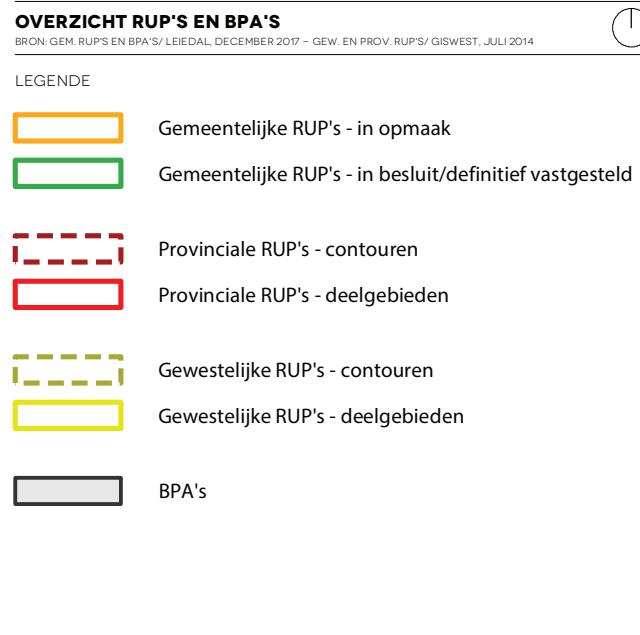
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied in onder parkgebied.



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

RUP's in het plangebied: Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan
Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk

BPA's in het plangebied: /



3.4. VERGUNNINGENTOECOND

In de huidige situatie zijn er de nodige vergunningen voor de gebouwen op de site en voor het uitoefenen van de reca-activiteiten. In het verleden werden echter aanpassingen aan de site en het gebouw gedaan zonder vergunning. Deze wederrechtelijke situatie is echter rechtgezet. Hieronder wordt een overzicht gegeven in verband met de vergunningentoestand.

- Op 20/07/2004 werd door het college van burgemeester en schepenen van de Stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning verleend voor het verbouwen van een horecazaak en het aanleggen van een terras.

Het ontwerp voorzag enerzijds geringe inwendige verbouwingen en het verlagen van twee ramen in de voorgevel tot deuren. Anderzijds voorzag het ontwerp ook de heraanleg van het terras met kleinschalige materialen, afgebakend met bloembakken met lage beplanting en leilinden.

De vergunning werd verleend, mits uitsluiting van de gevelwijzigingen.

- Op 24/06/2010 werd een proces verbaal opgemaakt waarbij de volgende inbreuken werden vastgesteld:
 - een vast opgestelde koelcel (gemonteerd als aanhangwagen) links vooraan het restaurant
 - een terras uitgebreid met luifel en windschermen, gebruikt als consumptieruimte aan de voorgevel van het gebouw
 - een koelcel en stapelruimte naast de linker zijgevel van het restaurant
 - een stapelruimte aangebouwd aan de rechterzijgevel van het restaurant, die ondermeer een koelcel bevat
- Op 05/10/2011 werd een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend voor verbouwingswerken aan de blauwe hoeve. De aanvraag voorzag het verwijderen van het wederrechtelijk terras en koelcel, het uitvoeren van verbouwingswerken aan de bestaande horecazaak en het plaatsen van een mobiel terras. Door het uitvoeren van de verbouwingswerken verdween de bestaande kelder met opkamer en werd een nieuwe koelcel geïntegreerd in het bestaand volume van het gebouw. Daarnaast werd een mobiel terras voorzien, met opstaande wanden waardoor er in combinatie met de bestaande luifel een bijkomend volume ontstond. Deze aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning werd door de stad Kortrijk geweigerd (25/01/2012).
- De aanvrager ging in beroep tegen de weigering van de

stedenbouwkundige vergunning. Op 07/06/2012 heeft de deputatie het beroep van de aanvrager ontvankelijk en deels gegrond verklaard. Hierbij werd een vergunning verleend voor wat betreft de sloop van de koelcel en het permanent terras en het uitvoeren van de verbouwingswerken. De plaatsing van het mobiel terras werd geweigerd.

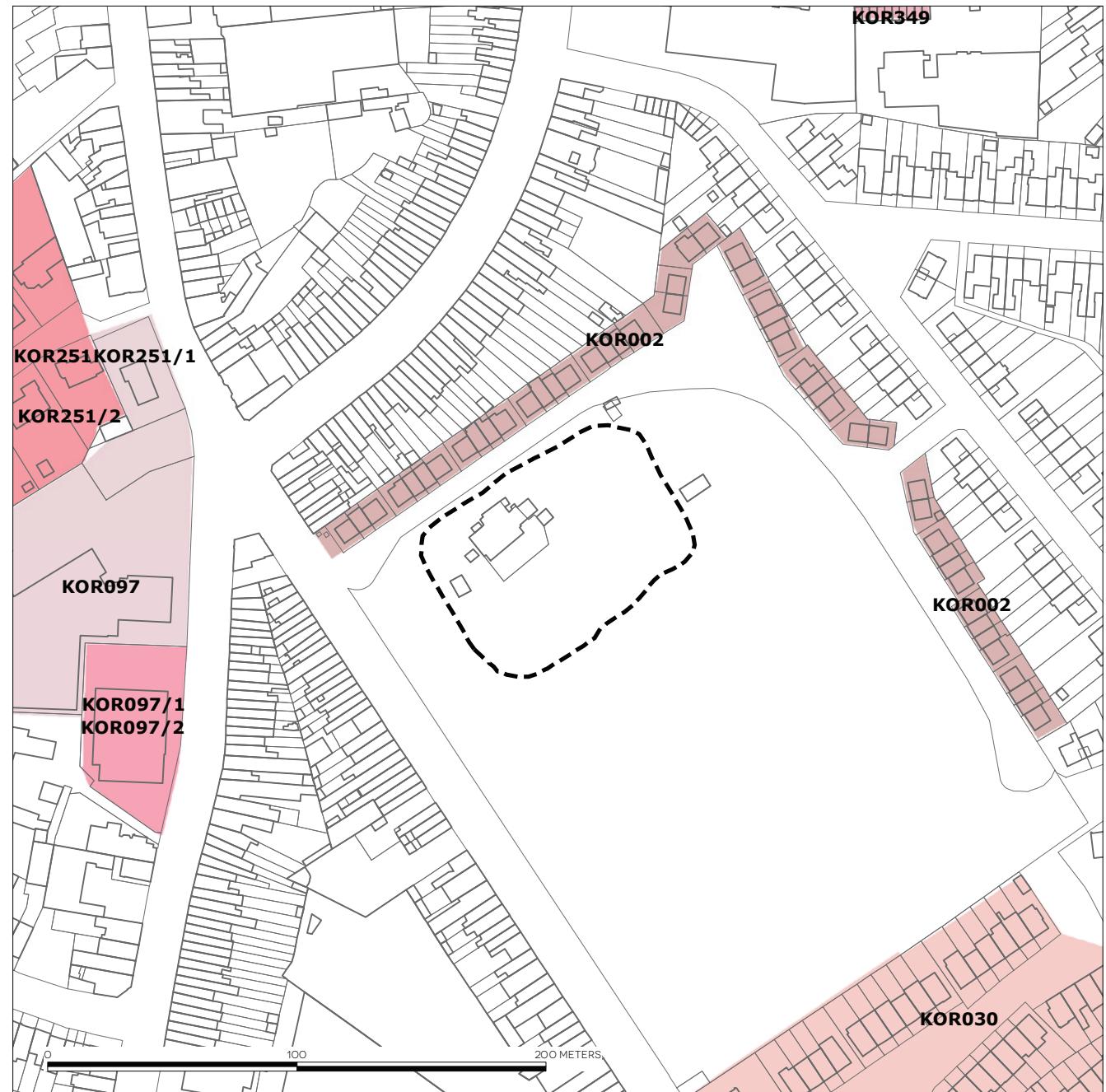
- De aanvrager diende een verzoekschrift tot gedeeltelijke nietigverklaring in bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Het beroep had uitsluitend betrekking op de weigering van de stedenbouwkundige vergunning voor het plaatsen van het mobiel terras. De raad van 08/03/2016 oordeelde dat het beroep ontvankelijk maar ongegrond is.
- Het wederrechtelijk terras werd ondertussen afgebroken. Op vandaag is dus enkel het terras, zoals vergund op 20/07/2004, aanwezig.

3.5. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN
VERKABELINGEN

/

3.6. MILIEUVERGUNNINGEN

/



3.7. ONROEREND ERFGOED

De hoeve die gelegen is in het plangebied, is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (vaststellingsbesluit 28/11/2014). Volgende beschrijving is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed:

'Zogenaamd 'Blauwe hoeve', voorheen 'De Blauwe Poort' of 'de Heerlijkheid van Steenbrugge' genaamd. Dieperin gelegen historische hoeve gelegen aan de stadsrand, ten zuiden van de historische stadskern, sinds 1957 herberg. Aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778), als omwalde hoeve, met losse bestanddelen, die vier volumes omvatte. Nu zijn nog de omwalling, het poortgebouw en het boerenhuis bewaard. Hoeve met bijhorende gronden in 1954 aangekocht door stadsbestuur, op 6 ha bouw van 288 sociale en 286 particuliere woningen door S.M. "Goedkope Woning". In 1960 opening van wijk en park. Heden landschapspark naar ontwerp van M. Neirinck.'

Ook in de omgeving van het plangebied zijn er verschillende vastgestelde relicten aanwezig.

- Relicten Doorniksesteenweg in de omgeving van het plangebied:
 - Herberg In het Oud Kanon (Doorniksesteenweg 2)
 - Stadswoning (Doorniksesteenweg 48)
- Relicten Doorniksewijk in de omgeving van het plangebied:
 - Art-deco-burgerhuis (Doorniksesteenweg 187)
 - Stadswoning in art-decostijl (Doorniksewijk 185)
- De Sint-Rochuslaan is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed (niet beschermd, niet vastgesteld)
- Relichten Sint-Rochuslaan in de omgeving van het plangebied:
 - Architectenwoning architect E. Vantieghem (Sint-Rochuslaan 67)
 - Burgerwoning (Sint-Rochuslaan 107)
 - Eenheidsbebauwing (Sint-Rochuslaan 60-66, 70-74)
 - Eenheidsbebauwing van acht stadswoningen (Sint-Rochuslaan 86-100)
 - Eenheidsbebauwing van twee stadswoningen (Sint-Rochuslaan 111-113)
 - Eenheidsbebauwing van vijf stadswoningen van 1911 (Sint-Rochuslaan 53-61)
 - Stadswoning (Sint-Rochuslaan 75)
 - Stadswoning (Sint-Rochuslaan 78)
 - Stadswoning (Sint-Rochuslaan 80)
 - Twee stadswoningen van 1911 (Sint-Rochuslaan 79-81)

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPOINT), APRIL 2017

LEGENDE

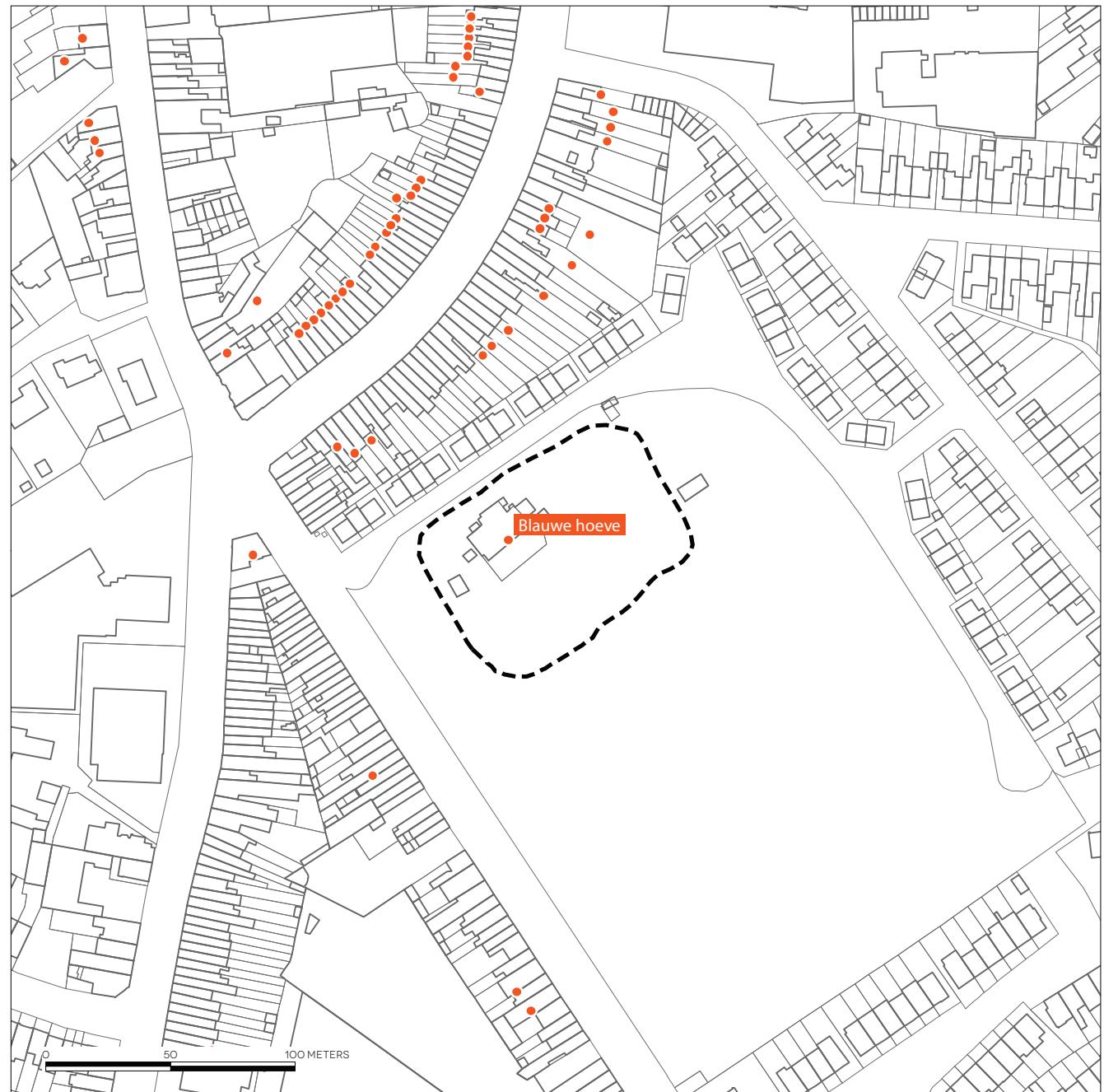
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPOINT), APRIL 2017

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



3.8. BUURTWEGEN

Er zijn geen buurtwegen aanwezig in het plangebied.

De Doorniksesteenweg, waarlangs het plangebied gelegen is, is aangegeven op de atlas der buurtwegen als 'Route de Tournai'.

ATLAS DER BUURTWEKEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, DECEMBER 2017



LEGENDE

wijzigingen



3.9. VOGELRICHTLIJN Gebied, HABITATRICHTLIJN Gebied

Het dichtste habitatrichtlijngebied is op ruim 7 km van het plangebied gelegen (in vogelvlucht).

HABITATRICHTLIJN Gebied

BRON: ANB/AGIV – HABITATRICHTLIJN: JANUARI 2013, VOGELRICHTLIJN: JULI 2005

LEGENDE

- habitatrichtlijngebied
- vogelrichtlijngebied



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) 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 multifunctionaliteit

'In kleinstedelijke gebieden moeten diverse functies hun plaats vinden (wonen, werken, kleinhandel, stedelijk groen...). Verweven is een belangrijk principe. Verweven is het in nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige manier dat dit gunstige gevolgen heeft:

- ruimtelijke meerwaarde
- vormen van synergie
- complementariteit

Hoe en in hoeverre verweven haalbaar is, wordt bepaald door:

- hinder of positieve effecten van de nabijheid van bepaalde functies
- de bestaande ruimtelijke structuur
- de ruimtelijke draagkracht
- de mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt
- Afstemmen van voorzieningen op het belang van het stedelijk gebied

Het niveau en de reikwijdte van gemeenschaps- en nutsvoorzieningen (ziekenhuizen, hogescholen, openbare administraties, culturele centra, ... en waterzuivering, afvalverwerking...) moeten worden afgestemd op het belang van het betrokken stedelijk gebied.

- Optimalisering van recreatieve en toeristische voorzieningen en medegebruik

Toeristisch-recreatieve voorzieningen zijn een essentieel element van de stedelijke gebieden. Daarnaast bepalen recreatie en toerisme in belangrijke mate de ontwikkeling van een aantal stedelijke netwerken.

De bestaande toeristisch-recreatieve structuur in de stedelijke gebieden en in het buitengebied moet in grotere mate en meer optimaal worden benut. Er moet ook worden gezocht naar vormen van medegebruik door toerisme en recreatie van infrastructuur die voor andere activiteiten is uitgebouwd.

Het is niet wenselijk om grootschalige voorzieningen uit te breiden of nieuw in te planten in het buitengebied. Enkel in de stedelijke gebieden, de stedelijke netwerken en die gebieden die in provinciale ruimtelijke structuurplannen als toeristisch-recreatief knooppunt of netwerk van primair belang worden aangeduid, zijn nieuwe voorzieningen met bijkomend ruimtegebruik mogelijk. De omvang van de voorzieningen moet in ieder geval worden afgestemd op de draagkracht en het belang van het stedelijk gebied, het knooppunt of het netwerk en moet rekening houden met het locatiebeleid.

- Zorgen voor de collectieve en openbare ruimten

Een fundamentele herwaardering van de openbare ruimten in het stedelijk gebied is een belangrijk element in de stedelijke vernieuwing. Het is een voorwaarde om het stedelijk wonen terug aantrekkelijk te maken.

- Behoud en ontwikkeling van stedelijke naturelementen en randstedelijke groengebieden

Tot de stedelijke naturelementen behoren de gebieden van de natuurlijke structuur die doordringen tot in het stedelijk gebied en de onderdelen van de ecologische infrastructuur zoals tuinen, bermen, oevers en beplantingen. Stedelijke naturelementen hebben verschillende maatschappelijke functies. Ze zijn ecologisch, esthetisch, sociaal en psychologisch belangrijk. Ze zijn stadslandschapvormend.

Randstedelijke groengebieden zijn gebieden met een open en multifunctioneel karakter. Zij komen in aanmerking voor de aanleg van bossen, de uitbouw van stedelijke groenprojecten, natuurbouw en -ontwikkeling.

Stedelijke naturelementen en randstedelijke groengebieden moeten worden behouden en ontwikkeld.

- Behouden en uitbouwen van cultureel-maatschappelijk en

historisch waardevolle elementen

Het behoud en de uitbouw van cultureel-maatschappelijk en historisch waardevolle elementen dragen bij tot het algemeen streven naar een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling.

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

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

Het plangebied valt binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk. Binnen het plangebied is geen specifiek deelplan van kracht.

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Volgens 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;
- aandacht voor groen in de stad, omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten.

Er zijn geen specifieke bepalingen in verband met het traject van de N50 waارlangs het plangebied zich situeert.

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. Gewenste ontwikkeling

In het GRS wordt er een onderscheid gemaakt tussen volgende deelgebieden: de binnenstad, de 19e-eeuwse en 20e-eeuwse stads wijken, de E17-zuid, de randstedelijke kernen, het buitengebied met de open ruimte noord en zuid en de landelijk dorpen. Deze deelgebieden hebben hun eigen identiteit. De gewenste ruimtelijke structuur vertrekt vanuit de identiteit van de deelgebieden. De nieuwe ontwikkelingen worden daarop geënt.

4.4.2. Gewenste deelstructuren

Groen Kortrijk, gewenste natuur en groenstructuur

- In het GRS Kortrijk wordt het volgende aangegeven in verband met groenelementen op buurtniveau (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 27):

'Naast de grotere aaneengesloten groen- en natuurgebieden moet een stad beschikken over sociaal-recreatief openbaar groen van enige omvang. Hier wordt het kleinschalige gebruiksgroen op het niveau van de buurt buiten beschouwing gelaten.'

Deze stedelijke groenelementen binnen de bebouwde kom (stads- of wijkparken) zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Ze hebben naast een natuurlijke functie ook een sociale en recreatieve functie. Daarom staat het behoud en de ontwikkeling ervan in iedere kern en stadsdeel voorop.

Bestaande groen gebieden worden verbeterd en indien mogelijk beter toegankelijk gemaakt en uitgebreid.'

- In het GRS Kortrijk wordt ingegaan op zonevreemde functies en bebouwing in park- en groen gebieden (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 29):

'Een aantal groen gebieden zijn in het gewestplan ingekleurd als bosgebied of parkgebied. Ze bevatten soms zonevreemde functies en gebouwen. Aan deze zonevreemdheid wordt een oplossing gegeven. Als algemene regel wordt aangenomen dat de bestaande vergunde zonevreemde bebouwing kan behouden blijven. Nieuwe bebouwing is enkel toegelaten in functie van de openstelling en het beheer van de bos- en parkgebieden. Waar nodig zal een RUP worden opgemaakt.'

Wonen in Kortrijk, gewenste nederzettingsstructuur

- Het plangebied situeert zich in één van de stads wijken van Kortrijk. De gewenste nederzettingsstructuur wordt in het GRS Kortrijk aangegeven (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 34):

'Samen met de binnenstad, vormen de stads wijken de historisch gegroeide kern van Kortrijk. De hoofdaandacht gaat naar het opwaarderen van het stedelijk wonen in al zijn aspecten. Het beleid is gericht op het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid. (...) Het beleid in deze stads wijken is gericht op het verluchten van deze stadsdelen door het aanleggen van stadsgroen en het verlagen van de dichtheid waar nodig. De aandacht gaat naar het uitbreiden en het beter toegankelijk maken van de groen voorzieningen. Tegelijkertijd wordt, waar mogelijk, voorzien in bijkomend openbaar domein en groen.'(...)

4.4.3. Deelruimte 'stads wijken'

- Het plangebied situeert zich binnen de 'stads wijken'. In het algemeen geldt het volgende voor deze deelruimte (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 73):

'De hoofdaandacht in deze deelruimte gaat naar het stedelijk wonen in al zijn aspecten. Algemeen wordt gewerkt aan het op peil houden van de woonkwaliteit in de stads wijken. In een aantal van de oudere woon wijken wordt aandacht gegeven aan het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid.'

- Hierbij wordt in het GRS specifiek ingegaan op het inbrengen van groen (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 73):

'Binnen dit deelgebied zijn twee soorten groen zones. De groen zones die functioneren op het niveau van de stad en deze die functioneren op het niveau van de wijk of het bouwblok.'

- Het Park de Blauwe Poorte, dat naast het plangebied gelegen is, kan op het niveau van de stad functioneren. Hierover wordt het volgende aangegeven (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 74):

'De groen zones die kunnen functioneren op het niveau van de stad zijn gelegen op de noord-zuidas en langs de Leie. Een aantal van deze parken zijn privaat eigendom, een aantal publiek. Deze parken worden behouden en indien mogelijk publiek toegankelijk gemaakt.'

- Het plangebied is gelegen langs een invalsweg. De invalswegen worden als één van de structuur bepalende elementen voor de deelruimte aangegeven. Hierover wordt het volgende gesteld (GRS Kortrijk, richtinggevend gedeelte, p. 74):

'De invalswegen vormen als radiale hoofdstraten een belangrijke schakel in de structuur van de stad. Binnen dit deelgebied zijn heel wat bedrijfspanden gelegen die door hun grotere korrel in het stedelijk weefsel mogelijkheden bieden voor het opnemen van diverse functies. Daardoor zijn deze steen wegen uitermate geschikt voor het opnemen van verwerving in het woongebied. De stad Kortrijk aanvaardt deze verwerving als uitgangspunt in de mate dat de leefbaarheid en de draagkracht van het gebied het toelaat. Mono-functie ontwikkelingen en concentraties van één soort activiteit (zoals baanwinkels) worden niet toegelaten.'

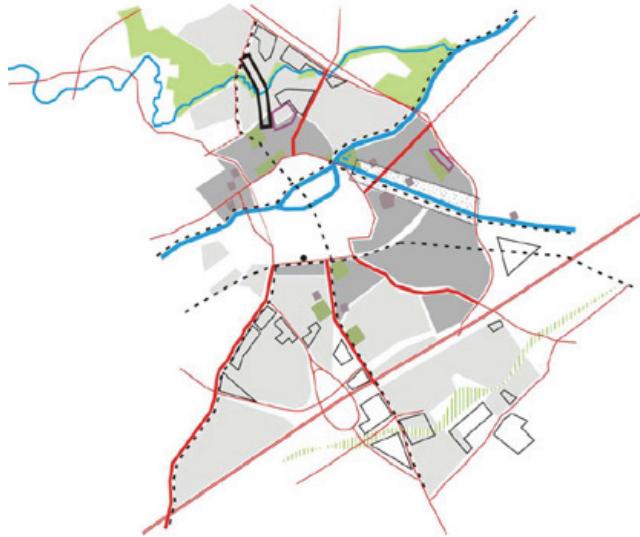


STADSWIJKEN
GRS KORTRIJK, RICHTINGGEVEND GEDEELTE, P. 34

4.4.4. Bindend gedeelte

Volgende bindende bepaling uit het GRS Kortrijk is relevant voor dit RUP:

- Opmaken van een RUP voor de zonevrije bebouwing in bossen en parken (GRS Kortrijk, bindend gedeelte, p. 7)



Stadswijken

- groenzones
- reconversie bedrijfsgebouwen
- 19e eeuwse stadsuitbreiding
- 20e eeuwse stadsuitbreiding
- Leie en kanaal
- invalswegen
- Heuleheek en groene corridor
- te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein
- kanaalzone
- fietsroute
- open zwembad en Wikings
- versterken van de kern Heule
- grootschalige gebouwen
- groen lint zuid

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

In het bestaande gebouw is reeds lange tijd een bistro/restaurant gevestigd. Deze functie is niet zone-eigen binnen het parkgebied, of dus zonevreemd. Krachtens artikel 4.4.19, § 2 uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn aanpassingswerken aan een zonevreemde constructie enkel mogelijk op voorwaarde dat het overdekt volume niet wordt uitgebreid.

De recafunctie is ingericht in een voormalig boerenhuis, dat deel uitmaakte van een historische hoeve. De hoeve is vastgesteld als bouwkundig erfgoed.

Het voormalig boerenhuis heeft slechts een beperkte oppervlakte. Het inrichten van een moderne keuken en gekoelde ruimte binnen het bestaande volume is niet evident. Daarnaast is de oppervlakte van het restaurant niet in verhouding tot de grootte van de gehele site; vanuit financieel oogpunt is het moeilijk voor restauranthouders om in functie van een dergelijk klein restaurant de grote site te onderhouden. Een zaakvoerder vinden die een restaurant wil houden binnen het bestaande volume, is daarom niet evident. Een recafunctie is echter passend voor de site, en laat toe dat een breder publiek kan genieten van deze site met erfgoedkwaliteiten. Om het gebouw en de bijhorende site echter optimaal te laten blijven functioneren, moet een oplossing gevonden worden. Het is immers belangrijk dat het gebouw ook in de toekomst ingevuld wordt met een passende functie, zodat leegstand en verval vermeden wordt. De reca-functie die lang op de site gevestigd was heeft net als het park een publiek karakter. Op die manier kunnen de parkfunctie en de recafunctie elkaar opladen.

Binnen het RUP zullen ook andere functies dan reca worden toegelaten, zolang deze functies verenigbaar zijn met de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing, het publieke karakter van het aanpalende park mee opladen en **voldoende** laagdynamisch zijn.

Volgende functies, die voldoen aan bovenstaande voorwaarden, zullen worden toegelaten: reca, kleinschalige toeristische logies, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socioculturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. Wonen is enkel toegelaten in combinatie met een andere functie.

5.2. VISIE EN RUIMTELIJKE CONCEPTEN

• Draagkracht van de site

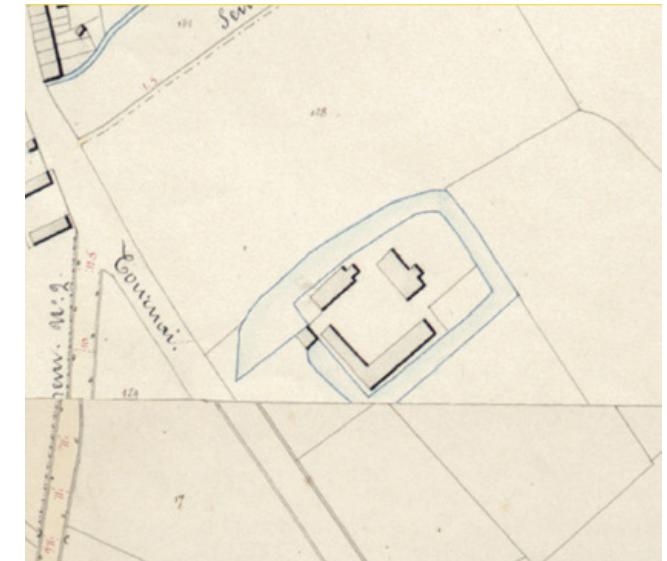
Op verschillende historische kaarten zien we dat de hoeve doorheen de geschiedenis meerdere volumes omvatte. Dit is zichtbaar op de Ferrariskaart (1771-1778), de Atlas der Buurtwegen (1841), de Vandermaelenkaart (1846-1854), de Popp kaart (1842-1879) en de topografische kaart van het Ministerie van Openbare Werken en Wederopbouw (1950-1970).

De gracht, die rond de hoevegebouwen gelegen is, is eveneens zichtbaar op de historische kaarten. Deze walgracht is nog steeds aanwezig.

Hierbij kan besloten worden dat de historische configuratie op de site aantoon dat de draagkracht van de site groter is dan wat er op vandaag bebouwd is. De ruimtelijke draagkracht van de site moet echter steeds bekeken worden in verhouding tot de gewenste functie en de dynamiek die een functie teweeg brengt (bv. verkeergenerende effecten, parkeerbehoefte...). Daarom zal er in het RUP een maximale bebouwbare oppervlakte worden vastgelegd.



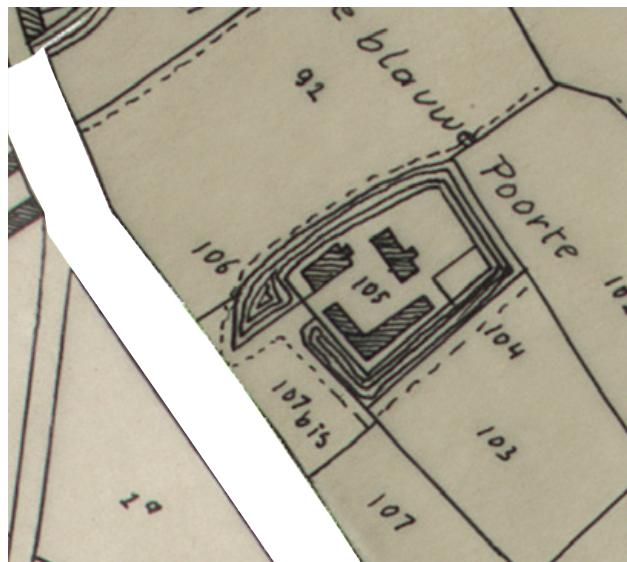
FERRARISKAART (1771-1778)



ATLAS DER BUURTWEGEN (1841)



VANDERMAELENKAART (1846-1854)



POPP KAART (1842-1879)



MINISTERIE VAN OPENBARE WERKEN EN WEDEROPBOUW (1950-1970)

- **Erfgoed**

Het behoud van de architecturale erfgoedwaarde van het poortgebouw en het boerenhuis is een must. Sloop is niet toegestaan. Beperkte onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken zijn wel toegelaten, op voorwaarde dat de globale structuur van het pand en de verschijningsvorm van de waardevolle erfgoedelementen behouden wordt. Bij de voorschriften zal toelichtend worden aangegeven welke elementen als waardevolle erfgoedelementen worden beschouwd.

Ook de ruimtelijke schikking van de voormalige erfopstellingen wordt in onderhavig RUP als een belangrijk aspect opgenomen. Bijkomende bebouwing op de site zal enkel kunnen op locaties die in overeenstemming zijn met de voormalige ruimtelijke schikking van de bebouwing.

De functies die voorzien worden, dienen ook verenigbaar te zijn met de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing.

- **Landschap**

De walgracht maakt de site leesbaar als één geheel. Langs de walgracht zijn er talrijke bomen en struiken aanwezig. Dit groen is een meerwaarde voor de omgeving. Op vandaag is er echter zeer veel beplanting aanwezig langs de gracht. Dit zorgt ervoor dat de gracht op sommige plaatsen nauwelijks zichtbaar is. Bovendien zorgen de bladeren van de bomen langs de gracht voor slibvorming in de gracht. Vanuit dit oogpunt zou het beter zijn dat de beplanting beperkt wordt ten opzichte van wat vandaag aanwezig is.

Vanuit landschappelijk oogpunt is het aangewezen dat er een zekere vorm van beplanting blijft bestaan langs de omwalling. Deze beplanting maakt de site leesbaar als één geheel ten opzichte van de omgeving. Bij het implementeren van de beoogde inrichting dient met zoveel mogelijk respect te worden omgegaan met de bestaande beplantingen. In eerste instantie moet bekijken worden of bestaande bomen behouden kunnen worden, en eventueel geknot worden indien het knotbomen betreft. Enkel indien dit niet wenselijk is, kan het kappen van bomen en het aanplanten van nieuwe bomen overwogen worden.

- **Relatie tot het park en de straat**

Eén van de toegangen tot het park 'De Blauwe Poorte' situeert zich ter hoogte van de toegang tot de omwalde site, de zone voor het poortgebouw. Het poortgebouw op de site is hier goed zichtbaar en is ook een herkenbaar gebouw in relatie tot het park. Daarnaast is het poortgebouw op vandaag ook zichtbaar vanop de Doorniksesteenweg. Het is aangewezen om de zichtbaarheid van het poortgebouw en de toegang tot het park te behouden.

5.3. RUIMTELIJKE OPTIES

Te behouden elementen

Drie ruimtelijke elementen dienen te worden behouden, namelijk:

- de walgracht
- het poortgebouw
- het oorspronkelijke boerenhuis (bijgebouwen hoeven niet bewaard te worden, aangezien deze achteraf werden toegevoegd)

Bijkomende bebouwing

De maximale bebouwde oppervlakte wordt beperkt tot 640 m². Ook de bestaande bebouwing, inclusief het poortgebouw, wordt hier onder begrepen. Op die manier blijft de dynamiek op de site beperkt.

Bij de inplanting van de bijkomende bebouwing dient gerefereerd te worden naar de ruimtelijke schikking van de voormalige erfopstellingen. In de historische kaarten is een U-vormige opstelling te zien. In het RUP zal een bouwzone worden aangeduid. Samen met de huidige bebouwing wordt een L-vormige opstelling voorzien. Op die manier wordt gerefereerd naar een situatie met binnenkoer, zoals vroeger het geval was. In deze aangeduide zone mag gebouwd worden, zolang de oppervlakte beperkt blijft tot 640 m². De aangeduide zone is groter dan 640 m² om een zekere flexibiliteit in te bouwen.

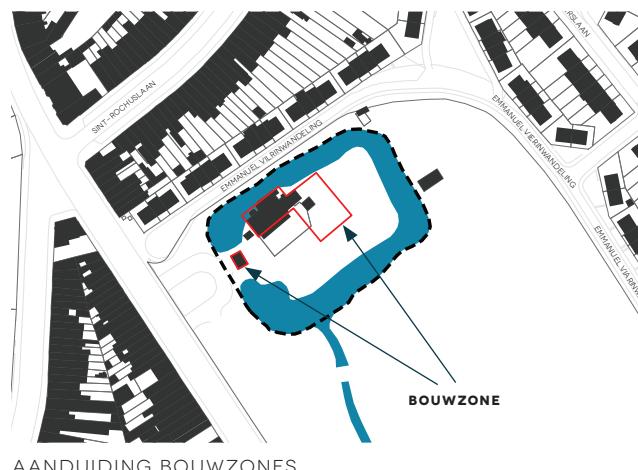
Bij het uitbreiden van de bestaande gebouwen is respect voor het historische karakter van de bestaande gebouwen en de omgeving een absolute voorwaarde. Een nieuwe toevoeging dient de erfgoedwaarde van de bestaande gebouwen te versterken.

Verhardingen

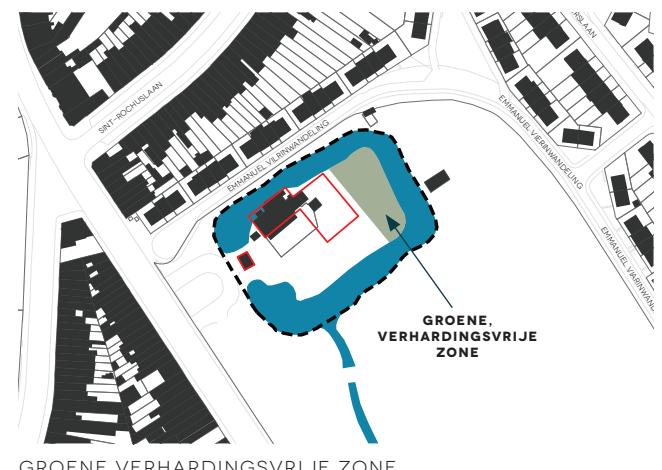
Op vandaag is het grootste deel van de site verhard. De zone in het noordoosten is op vandaag niet verhard. Dit dient in de toekomst behouden te worden. Deze zone wordt maximaal ingericht met groen. In deze zone kunnen eventueel speeltoestellen worden ingericht. Speeltoestellen kunnen uiteraard ook voorzien worden op andere plekken op de site. Het deel van de site waar geen groeninrichting wordt voorzien, kan voor een groot deel verhard worden. De voormalige binnenkoer, de toegang tot de site... zijn in de huidige situatie verhard. Het is wenselijk dat deze verhardingen ook naar de toekomst toe blijvend kunnen angelegd worden in functie van de activiteiten die plaatsvinden op de site. Het regenwater van de site kan afvloeien naar de omwalling, waar het water kan infiltreren. Bovendien bestaan de verhardingen vandaag hoofdzakelijk uit kasseien met een waterdoorlatende voeg. In het RUP zal eveneens opgelegd worden om een groot deel van de verhardingen aan te leggen in waterdoorlatende materialen of materialen met een waterdoorlatende voeg.



TE BEHOUDEN ELEMENTEN: WALGRACHT, POORTGEBOUW EN BOERENHUIS



AANDUIDING BOUWZONES



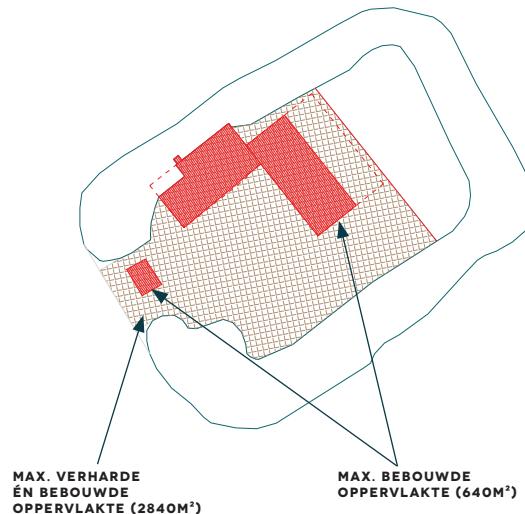
GROENE, VERHARDINGSVRIJE ZONE

Parkeren

De functies zullen een zekere parkeerbehoefte met zich meebrengen. Parkeerplaatsen worden toegelaten binnen de maximaal toegestane verharding. Naast deze parkeerplaatsen kunnen bezoekers ook parkeren langs de Doorniksesteenweg.

Maximumscenario bebouwing en verharding

Hieronder wordt een maximumscenario weergegeven, waarbij de maximale bebouwde en verharde oppervlakte aangewend wordt. Een groot deel van de verhardingen zal moeten aangelegd worden in waterdoorlatende materialen of materialen met waterdoorlatende voegen.



6. TECHNISCHE TOETS

6.1. SCREENING PLAN-MER

6.1.1. Situering

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 aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.1.2. Basisinformatie m.b.t. screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

- BWK;
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten;
- bodemkaart;
- seveso-bedrijven;
- kaart grondwateroverstromingsgevoelige gebieden;
- kaart infiltratiegevoelige bodems;
- kaart waterlopen;
- zoneringssplan.

6.1.3. Verloop procedure

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen;
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties.

Volgende instanties werden voor advies gevraagd:

- Deputatie Provincie West-Vlaanderen, dienst Ruimtelijke Planning

- Ruimte Vlaanderen, Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal West-Vlaanderen

- Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen

- Agentschap Natuur en Bos West-Vlaanderen

- coördineren van de adviezen
- einddossier overmaken aan de dienst MER
- beslissing dienst MER
- openbaarmaking van de beslissing dienst MER

Op 16/05/2017 verleende de Dienst MER een ontheffing van opmaak van een plan-MER voor het RUP. De screeningsnota betreffende de Plan-MER-plicht en de beslissing kunnen worden geraadpleegd op de website (www.mervlaanderen.be), onder dossiercode SCRPL17002.

WATEROPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AGIV, MEI 2017



LEGENDE

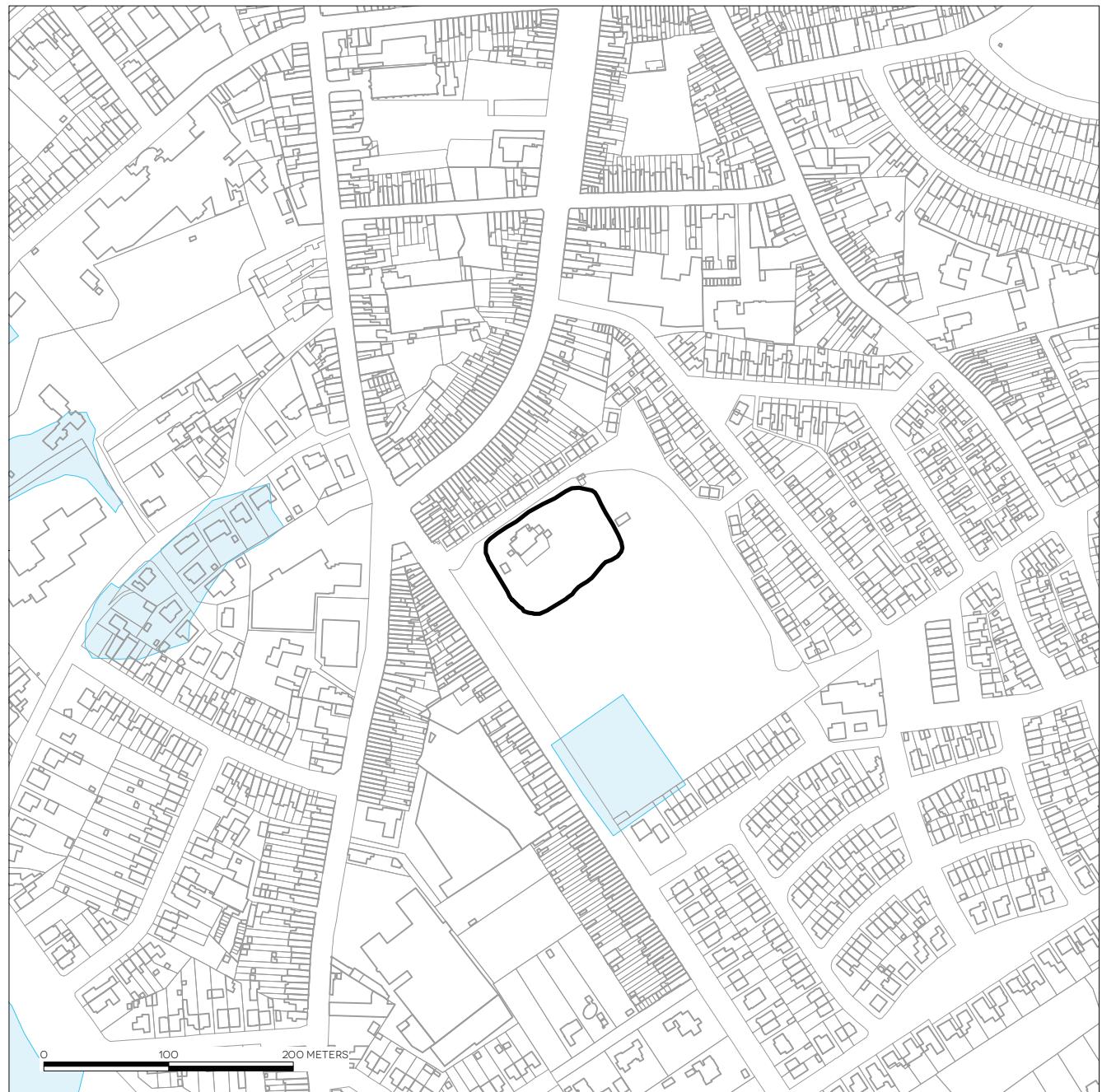
- bevaarbare waterlopen
- beek categorie 1
- beek categorie 2
- beek categorie 3
- niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2017

LEGENDE

- niet overstromingsgevoelig
- effectief overstromingsgevoelig
- mogelijk overstromingsgevoelig



6.2. WATERTOETS

6.2.1. Terreinkenmerken

Overstromingsgevoelig gebied:

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig.

Grondwateroverstromingsgevoelig gebied:

Het plangebied is matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2).

Infiltratiegevoelige bodem:

Op basis van de vroegere watertoetskaarten is het plangebied infiltratiegevoelig. Op de kaart van de infiltrerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen staat het plangebied aangeduid als moeilijk infiltrerbaar.

Waterlopen:

Binnen het plangebied liggen geen erkende, gecategoriseerde waterlopen.

Zoneringplan:

Het plangebied ligt in centraal gebied (aangesloten op de collectieve waterzuivering).

De afwatering van het zuiden van Kortrijk verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk nog gemengd) rioleringssysteem. Het afvalwater wordt door de rioleringen afgevoerd naar het RWZI van Harelbeke.

6.2.2. Plankenmerken

Bij het bouwen van nieuwe constructies/gebouwen en het aanleggen van bijkomende verhardingen zal de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen gevuld moeten worden. Onverminderd de bepalingen van de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten is ook de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk van kracht.

De omwalling van de voormalige hoeve kan het afvloeiende regenwater oppangen waar het verder kan infiltreren.

6.2.3. Conclusie

De planopties hebben geen grote gevolgen voor de waterhuishouding.

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater en de algemene verordening van de stad Kortrijk vangen de effecten op. Er zijn geen bijkomende maatregelen nodig.

Het is wel wenselijk de nieuw aan te leggen verharding zoveel mogelijk in waterdoorlatende materialen of materialen met een waterdoorlatende voeg aan te leggen.

GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2006

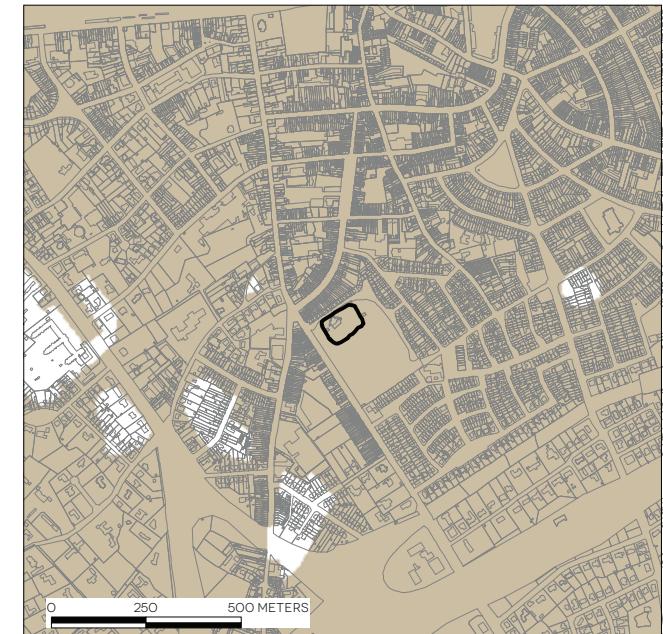


LEGENDE

	geen informatie beschikbaar
	zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
	matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
	weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

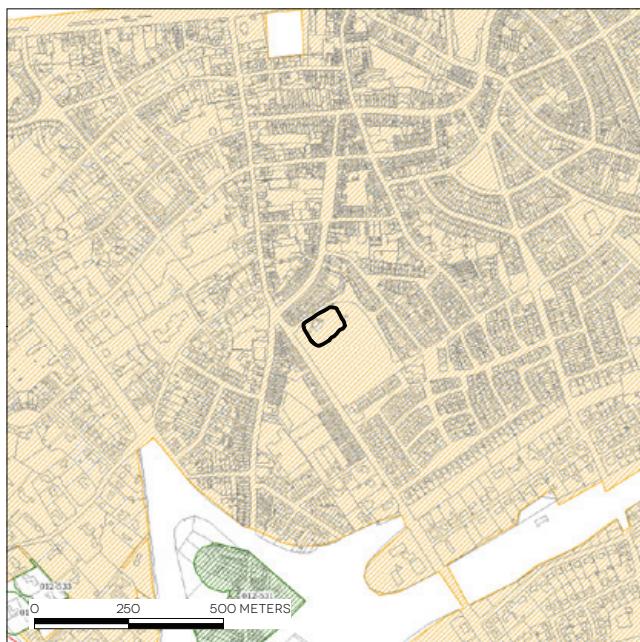
MOEILIJK INFILTRERBARE BODEMS

BRON: GISWEST (VIA WMS), DECEMBER 2017



LEGENDE

	goed infiltrerbare bodems
	Moeilijk infiltrerbare bodems



LEGENDE

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

6.3. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Er is geen bestaande Seveso-inrichting gelegen binnen het plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting

Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied is niet mogelijk, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

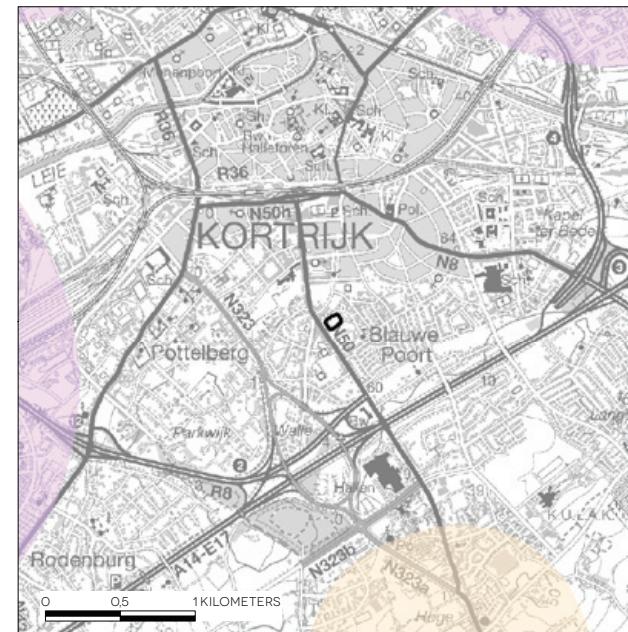
Daarom werd in de RVR-toets op 10/10/2017 besloten dat het RUP niet verder voorgelegd dient te worden aan de dienst Veiligheidsrapportering en er geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt.

6.4. BUURTWEGENTOETS

Er zijn geen buurtwegen aanwezig in het plangebied.

SEVESO BEDRIJVEN

BRON: LNE, JUNI 2017



LEGENDE

- lage drempel
- hoge drempel

6.5. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de categorieën met betrekking tot de afbakening natuur en agrarische structuur.

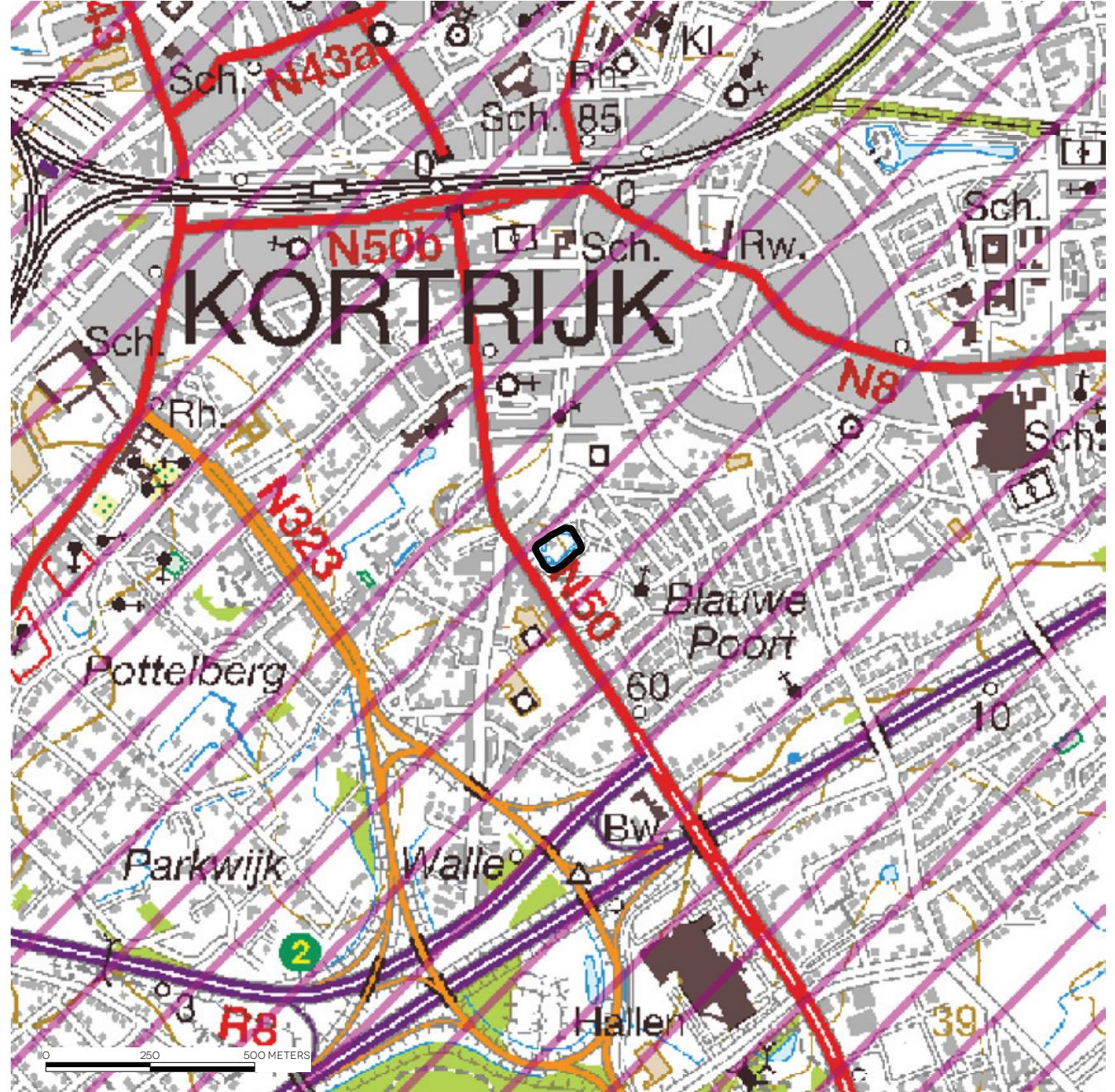
AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



LEGENDE

- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : Rup's op korte termijn
- categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
- categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



6.6. TOETS BOUWKUNDIG ERFGOED

6.6.1. Inventaris

De hoeve die gelegen is in het plangebied, is vastgesteld als bouwkundig erfgoed (vaststellingsbesluit 28/11/2014). Volgende beschrijving is opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed:

'Zogenaamd 'Blauwe hoeve', voorheen 'De Blauwe Poort' of 'de Heerlijkheid van Steenbrugge' genaamd. Dieperin gelegen historische hoeve gelegen aan de stadsrand, ten zuiden van de historische stadskern, sinds 1957 herberg. Aangegeven op de Ferrariskaart (1770-1778), als omwalde hoeve, met losse bestanddelen, die vier volumes omvatte, nu zijn nog de omwalling, het poortgebouw en het boerenhuis bewaard. Hoeve met bijhorende gronden in 1954 aangekocht door stadsbestuur, op 6 ha bouw van 288 sociale en 286 particuliere woningen door S.M. "Goedkope Woning". In 1960 opening van wijk en park. Heden landschapspark naar ontwerp van M. Neirinck.'

6.6.2. Afweging

- Culturele waarde

Het relict is een historische hoeve gelegen aan de stadsrand. Het relict wordt op de Ferrariskaart aangegeven als een omwalde hoeve met vier losse bestanddelen. De omwalling, het poortgebouw en het boerenhuis zijn bewaard.

- Gebruikswaarde

Sinds 1957 wordt de hoeve gebruikt als herberg. De site is in de huidige situatie ingericht in functie van reca-activiteiten. Dit maakt dat het relict blijvend kan functioneren in de hedendaagse context. Het bieden van extra mogelijkheden op de site zal het verdere gebruik van het relict in de toekomst bestendigen.

- Locus- of contextwaarde

De site geeft een zekere identiteit aan de omgeving. De 'Blauwe hoeve' situeert zich ook aan één van de toegangen van het Park de Blauwe Poorte, en geeft het park op die manier een herkenbare ingang.

- Belevingswaarde

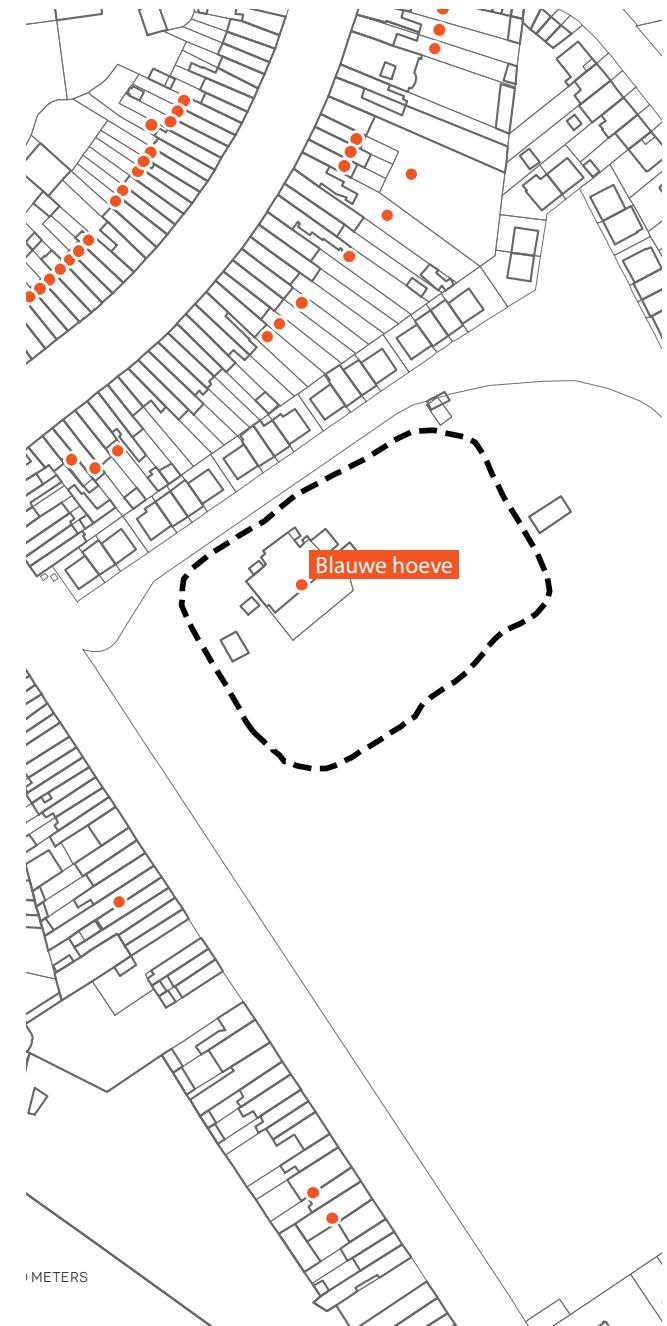
De site is zichtbaar vanuit het park en vanop het openbaar domein. De reca-functie laat toe dat de site in de huidige context gebruikt en geapprecieerd wordt.

6.6.3. Conclusie

Het behoud van de architecturale erfgoedwaarde is evident. In het kader van dit RUP zullen hieromtrent de nodige bepalingen worden opgenomen. Het bestaande hoofdvolume van het boerenhuis en het

poortgebouw kunnen verbouwd en vernieuwd worden, maar het behoud van het karakter en de verschijningsvorm is een voorwaarde.

Verder wordt ook de ruimtelijke schikking van de voormalige erfopstellingen in ogenschouw genomen.



Bijlage: Beslissing RVR-toets

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Kortrijk

uw bericht van
10/10/2017uw kenmerk
RUP_34022_214_0001ons kenmerk
RVR-AV-0622bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "RUP Blauwe Hoeve"

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.

Onderstaande aftoetsing 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.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 10/10/2017, met ref. RVR-AV-0622), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er geen bedrijvigheid aanwezig of gepland is binnen het plangebied.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

Voor verdere informatie kan u terecht bij de dienst Veiligheidsrapportering van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

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

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

³Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer RUP_34022_214_0001

RUP titel RUP Blauwe Hoeve

Initiatiefnemer stad Kortrijk

Plangebied



Toets uitgevoerd op 10/10/2017

Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen
Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied

Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:

Vraag Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?

Antwoord Nee, er is geen bedrijvigheid aanwezig noch gepland.

REGISTER PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

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

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

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

1.1. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van parkgebied naar woongebied wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt geen enkel gedeelte in aanmerking voor planschade.

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

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt geen enkel gedeelte in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING RUP	OPP (M ²)
1	Parkgebied	Parkgebied	3140 m ²
2	Parkgebied	Woongebied	3730 m ²

DISCLAIMER

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

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingen die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitsel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingen.

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

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

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemming "Parkgebied"

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar is niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
0. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
0.1. RUIMTELijke Kwaliteit en duurzaamheid Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy en bezetting.	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
0.2. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUING Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevuld: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater. Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.	Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.
0.3. GROENBEHEER Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN

TOELICHTING

0.4. BEPLANTINGEN (VERPLAATST VAN ZONE 1 NAAR ALGEMENE VOORSCHRIFTEN)

Wanneer een vergunningsaanvraag wordt ingediend voor het vellen van een boom, dan dient een globaal beplantingsplan integraal deel uit te maken van de omgevingsvergunning. Het beplantingsplan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Bomen mogen worden geveld voor zover:

- de ingreep een verbetering teweeg brengt van het ecosysteem en het natuurlijke en landschappelijk milieu van de walgracht
- **de ingreep in overeenstemming is met eventueel geldende beheersplannen:**

Bijkomende aanplantingen moeten streekeigen zijn of moeten behoren tot de typische en/of traditionele parksoorten.

Het beplantingsplan zal afgetoetst worden aan eventuele beheersplannen die van toepassing zijn. In beheersplannen zijn een beheersvisie, doelstellingen en maatregelen bepaald.

De historische aanleg op de site wordt bij voorkeur mee in overweging gebracht bij de opmaak van het beplantingsplan.

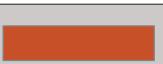
Een bestaande knotboom wordt bij voorkeur geknot, in plaats van het kappen van de boom en het aanplanten van een nieuwe boom.

0.5. TYPE VERHARDINGEN (VERPLAATST VAN 2.3 NAAR ALGEMENE VOORSCHRIFTEN)

Het type verharding moet in overeenstemming zijn met het karakter van de site.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING**

1. ZONE VOOR WALGRACHT		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
1.1. BESTEMMING		<p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de walgracht. De walgracht omvat de gracht met oevers en taluds en de beplantingen.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p>
1.2. GRACHT		<p>De bestaande gracht moet behouden worden. Een vergroting van de gracht kan voor zover de ingreep een verbetering van het ecosysteem, het natuurlijke en landschappelijk milieu te weeg brengt.</p>
1.3. BEBOUWING EN INRICHTINGEN		<p>De zone is bouwvrij.</p> <p>Een kleinschalige voetgangersbrug over de gracht is toegelaten.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
2. ZONE VOOR LAAGDYNAMISCHE STEDELIJKE FUNCTIES		hoofdcategorie: woongebied
<p>2.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor stedelijke functies, onder voorwaarde dat de functie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • verenigbaar is met de erfgoedwaarde van de bestaande bebouwing, • het publieke karakter van het park mee oplaatd, • voldoende laagdynamisch is. <p>Onder deze voorwaarden worden volgende functies toegelaten: reca, kleinschalige toeristische logies, diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen, openbare en private groene en verharde ruimten. Wonen is enkel toegelaten in combinatie met een andere functie. Maximum één woning is toegelaten.</p>	<p>Laagdynamische functies zijn functies die omwille van de aard een beperkte dynamiek teweegbrengen in de onmiddellijke omgeving. Laagdynamische functies zijn bijvoorbeeld een restaurant, kleinschalige toeristische logies, een buurthuis...</p> <p>Reca: restaurant, café, bistro ...</p> <p>Kleinschalige toeristische logies: bed and breakfast, klein pension, kleinschalig hotel ...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: rust- en verzorgingsinstelling ...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes ...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: bijvoorbeeld speelpleinen</p> <p>Openbare verharde ruimten: bijvoorbeeld pleinen</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkeerplaatsen ...</p> <p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, garages...</p>	
<p>2.2. MAXIMALE BEBOUWDE OPPERVLAKTE</p> <p>De maximale bebouwde oppervlakte in de zone bedraagt 640 m².</p> <p>De bebouwing mag enkel voorzien worden in de daartoe aangeduid bouwzone in overdruk.</p>	<p>Deze oppervlakte neemt alle bebouwde oppervlaktes in rekening. Ook bestaande bebouwing, inclusief het poortgebouw, wordt hier onder begrepen.</p>	

2.3. VERHARDINGEN

De maximale verharde oppervlakte in de zone bedraagt 2.840 m². Voor de berekening van de verharde oppervlakte wordt zowel de verharde als de bebouwde oppervlakte in rekening gebracht.

Minimum 2/3 van de verharde oppervlakte exclusief bebouwde oppervlakte, dient te worden aangelegd in waterdoorlatende materialen of materialen met waterdoorlatende voegen.

Het type verharding moet in overeenstemming zijn met het karakter van de site.

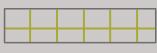
Op de verharde oppervlakte mogen parkeerplaatsen worden ingericht.

Voorbeelden van waterdoorlatende materialen of materialen met waterdoorlatende voegen zijn onder andere: kasseien met waterdoorlatende voegen, gefundeerd gras, granulatenverhardingen...

2.4. BOUWVOORSCHRIFTEN NIEUWE BEBOUWING

Voor gebouwen die nieuw worden opgericht, gelden volgende voorschriften:

- Dakvorm: vrij
- Aantal bouwlagen: maximaal één bouwlaag + dakvolume
- Kroonlijsthoogte: de kroonlijsthoogte mag niet hoger zijn dan de kroonlijsthoogte van het oorspronkelijke boerenhuis.
- Nokhoogte: de nokhoogte mag niet hoger zijn dan de nokhoogte van het oorspronkelijke boerenhuis.
- De vormgeving van het gebouw dient zich te integreren in de bestaande context, waar de bestaande hoevegebouwen een belangrijk onderdeel van uitmaken. Respect voor het historische karakter van de bestaande gebouwen en de omgeving is hierbij een absolute voorwaarde (zie ook overdruk 5).

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. OVERDRUK: BOUWZONE	
3.1. BOUWZONE Bebouwing mag enkel voorzien worden in de met overdruk aangeduid bouwzone.	De bouwzone is groter dan de maximale oppervlakte die bebouwd mag worden. De bebouwde zone moet zich dus enerzijds binnen de bouwzone situeren en moet anderzijds voldoen aan de maximale oppervlakte die wordt opgelegd.
4. OVERDRUK: GROENE INRICHTING	
4.1. GROENE INRICHTING De overdruk dient een groene inrichting van de aangeduid zone te verzekeren. In de zone die met de overdruk aangeduid is, dienen steeds minstens tien hoogstambomen aanwezig te zijn. Minstens 80% van de zone dient ingezaaid te zijn met gras of beplant met laagstammig groen. Kleinschalige constructies zoals speeltoestellen en zitbanken zijn toegelaten.	
4.2. BEPERKTE VERHARDING De zone dient grotendeels verhardingsvrij te zijn. Maximaal 10% van de zone mag ingericht worden met verhardingen of halfverhardingen.	

5. OVERDRUK: WAARDEVOLLE GEBOUWEN		
<p>5.1. WAARDEVOLLE GEBOUWEN</p> <p>Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend plan. Gedeelten van het gebouw die geen historische waarde hebben, zijn hierbij niet inbegrepen.</p> <p>Het bestaande hoofdvolume van het boerenhuis en het poortgebouw dient bewaard te worden. Beperkte onderhouds-, instandhoudings- en verbouwingswerken zijn toegelaten, op voorwaarde dat de globale structuur van het pand en de verschijningsvorm van de waardevolle erfgoedelementen behouden wordt.</p> <p>Bij vervanging van waardevolle erfgoedelementen wordt hetzelfde materiaal en dezelfde techniek gebruikt, tenzij aangetoond wordt dat er voldaan wordt aan de volgende twee voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none">• Het gebruik van een ander materiaal of techniek bij de vervanging van erfgoedelementen zorgt voor dezelfde of een grotere beeldkwaliteit <p>én</p> <ul style="list-style-type: none">• het gebruik van een ander materiaal of andere techniek bij de vervanging van een erfgoedelement heeft een beperkte impact op de erfgoedwaarde van het pand.		<p>Volgende elementen van het gebouw worden als waardevolle erfgoedelementen beschouwd:</p> <ul style="list-style-type: none">• de opbouw van het dak, waarbij verschillende hellingsgraden worden aangenomen• de deur- en raamopeningen met bogen aan de bovenzijde• de dakkapel boven de voordeur• de interne opbouw met de vautekamer• het materiaalgebruik van de gevel, waaronder de witte bakstenen gevel en de rechthoekige blokken Doornikse kalksteen in de venster- en deuromlijstingen• de getande houten daklijst• de luiken• de muurankers



PARTNER EUROMETROPOOL
LILLE-KORTRIJK-TOURNAI