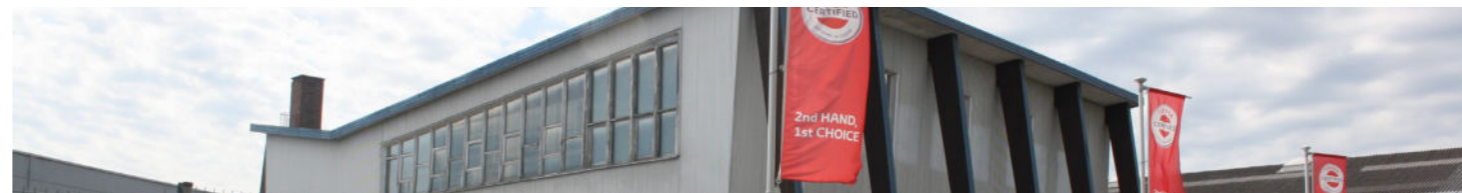


Stad Kortrijk
RUP Weggevoerdenlaan
Startnota



juli 2024, **startfase**

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
Jelle Van Laeken

opdrachtgever:
stad Kortrijk

burgemeester:
Vincent Van Quickenborne

voorzitter gemeenteraad:
Helga Kints

algemeen directeur:
Carlo Daelman

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf XX maand XXXX t.e.m. XX maand XXXX
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 5 september 2024 om 19u in Landmarck, Weggevoerdenlaan, Kortrijk.
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XX maand XXXX
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

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

- startnota
- procesnota

Inhoudsopgave

1.	Situering	7
1.1.	Ligging van het plangebied	7
1.2.	Begrenzing van het plangebied	7
1.3.	Onderwerp, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP	9
2.	Feitelijke toestand	11
2.1.	Ruimtelijke informatie	11
2.2.	Historische toestand	16
2.3.	Toestand van het leefmilieu en de natuur	18
3.	Juridische toestand	19
3.1.	Overzicht	19
3.2.	Gewestplan	20
3.3.	Bestaande BPA's en RuP's	21
3.4.	Milieuvergunningen	24
3.5.	Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	25
3.6.	Onroerend erfgoed	26
3.7.	Buurtwegen	28
3.8.	Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied	29
3.9.	VEN-gebied, IVON-gebied	29
3.10.	Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied	29
3.11.	Overstromingsgevoelige gebieden	30
3.12.	Luchtvaartadvieskaart	33
4.	Planningscontext	35
4.1.	Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	35
4.2.	Afbakening stedelijk gebied	35
4.3.	Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen	35
4.4.	Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen	36
4.5.	Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen	36
4.6.	Regiovisie	36
4.7.	Regionaal mobiliteitsplan (RMP)	37
4.8.	Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan	37
4.9.	Kortrijk 2025 - De stad die we kunnen willen	39
4.10.	Ruimtelijk Beleidsplan Kortrijk, woonplan en mobiliteitsplan	39
4.11.	Woonplan en woonpact Kortrijk	40
4.12.	Marktverkenning kantoren	40
4.13.	Ruimtelijk beleidskader detailhandel	41
4.14.	Ruimtemonitor ondernemen regio Zuid-West-Vlaanderen	41
4.15.	Hemelwater- en droogteplan	41
4.16.	Toekomstvisie fietsnetwerk Kortrijk	43
4.17.	Saving Space (2020)	43
5.	Planningsopties	45
5.1.	A good city needs industry	45
5.2.	Bestemming en programma van het binnengebied	45
5.3.	Behoud van centrumfuncties langs Pottelberg	47
5.4.	Toekomst van de schoolsite	47
5.5.	Link tussen het binnengebied en de rand van het plangebied	47
5.6.	Versterken groenzone langs Pottelberg	47
5.7.	Zachte verbindingen	47
5.8.	Mobiliteit	47
5.9.	Ambities en concepten uit het masterplan voor het binnengebied	49
5.10.	Fasering en tijdelijke invulling van het binnengebied	53
5.11.	Inrichtingsschets volledig plangebied	54
5.12.	Alternatieven	55
5.13.	Onderzoek naar in te zetten instrumentarium	55
6.	Plan-M.E.R.	56
6.1.	Inleiding	56
6.2.	Toetsing plan-MER-plicht	56
6.3.	Scoping van te onderzoeken milieueffecten	56
6.4.	Overzicht verder uit te werken disciplines en effectgroepen in het plan-MER	56
6.5.	Methodologie voor de opstelling van het MER	56

Toelichting

1. Situering

1.1. Ligging van het plangebied

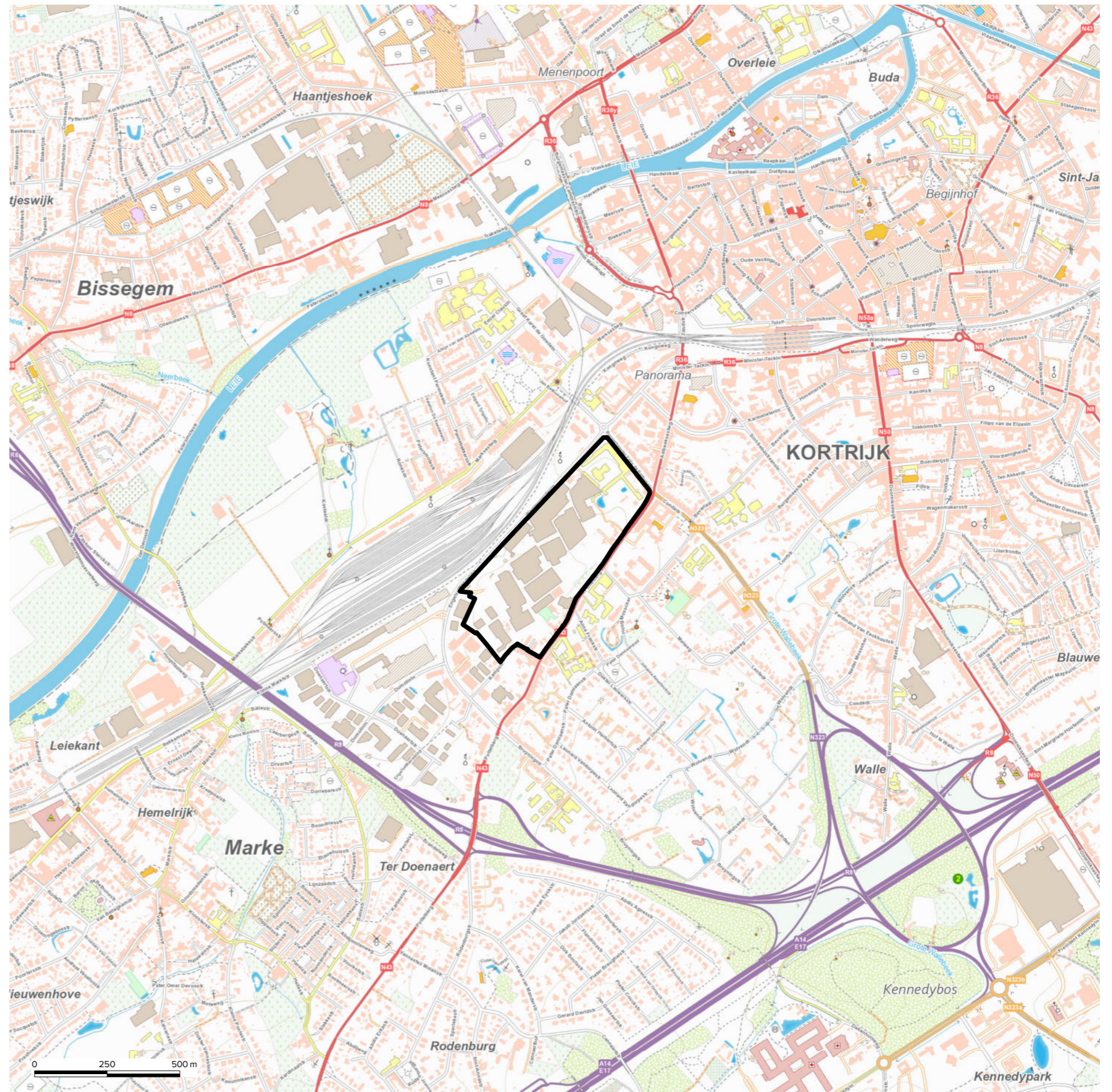
Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 23 ha en is gelegen ten zuidwesten van de binnenstad van Kortrijk langs de verbindingsweg met Marke. Ten noorden van het plangebied is de spoorweg gelegen. Ten westen van het plangebied is de detailhandelszone Pottelberg aanwezig.

1.2. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied is begrensd door:

- de Weggevoerdenlaan in het noordwesten
- de Burgemeester Felix de Bethunelaan in het noordoosten
- de Pottelberg in het zuidoosten
- de Kampstraat in het zuidwesten

De perimeter die in de startnota aangegeven wordt, is een indicatieve perimeter. De stad kan na de startfase beslissen om het plangebied in beperkte mate te verkleinen of te vergroten naar aanleiding van reacties of adviezen die geformuleerd worden in het kader van de eerste raadpleging.





1.3. Onderwerp, reikwijdte en detailleringsgraad van het RUP

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Weggevoerdenlaan wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de deputatie van de Provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

Het projectgebied omvat het bouwblok dat omsloten wordt door de Weggevoerdenlaan, de Burgemeester Felix de Bethunelaan, de Pottelberg en de Kampstraat. Het grootste deel van het plangebied omvat bedrijfspercelen met heel wat leegstaande bedrijfsgebouwen. Langs de rand van het plangebied zijn een school en heel wat woningen gevestigd.

In de bestaande toestand is het bedrijvig binnengebied volgens het gewestplan gelegen in milieubestastende industrie klasse II. Gelet op de stedelijke context waarbinnen de site zich bevindt, is deze bestemming niet meer opportuun. Rond het bedrijvig binnengebied is er een schil van wonen en gemeenschapsvoorzieningen aanwezig.

Via dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- De herbestemming van het bedrijvig binnengebied
- De ruimtelijke herontwikkeling van het bedrijvig binnengebied
- De ruimtelijke integratie van het herbestemd binnengebied in het bestaande bouwblok en ten aanzien van de ruimere omgeving
- De toekomstvisie op de rand van het bouwblok langs Pottelberg en Burgemeester Felix de Bethunelaan

Het RUP heeft als doel om een rechtzeker juridisch kader te bieden waarbinnen het plangebied op een duurzame manier kan worden herontwikkeld. Het RUP zal stedenbouwkundige voorschriften omvatten op perceelsniveau over onder andere bestemming, bebouwingsmogelijkheden, inrichting en ontsluiting. Hiervoor wordt uitgegaan van de typevoorschriften voor gewestelijke RUP's, waarbij gebiedsspecifieke elementen aan worden toegevoegd.

Technische uitvoeringsontwerpen en masterplannen worden geabstraheerd bij het bepalen van de bestemmingszones. Daarbij worden marges in acht genomen om een zekere flexibiliteit toe te laten bij verdere uitvoering van het proces. Het RUP heeft als doel om een voldoende flexibel kader te bieden dat toelaat om op lange termijn ook in te kunnen spelen op nieuwe trends, nieuwe technologische ontwikkelingen en opportuniteiten zonder dat de draagkracht van het bouwblok en de ruimere omgeving in het gedrang komt.





(A) Bedrijfsgebouw op site Van Marcke langs Weggevoerdenlaan © Cyclomedia



(D) Bedrijfsgebouw op site Van Marcke © Cyclomedia



(B) Bedrijfsgebouw op site Van Marcke © Jonas Verbeke



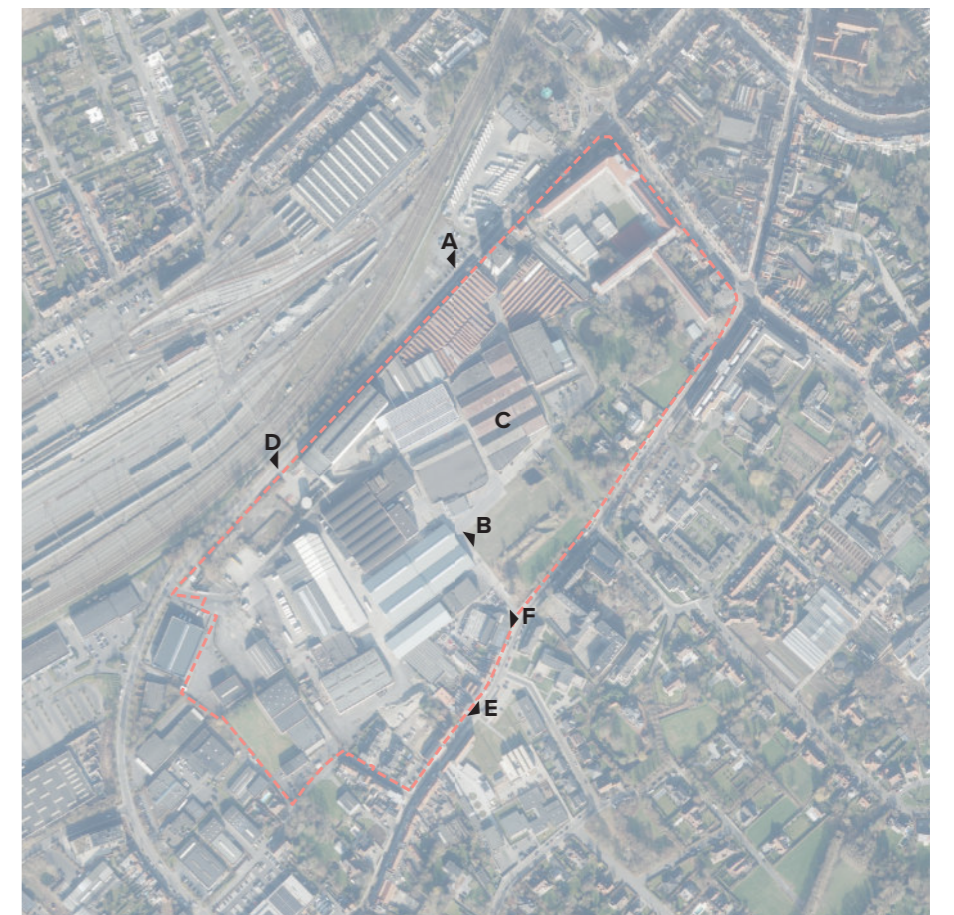
(E) Verkoop van bloemen en planten langs Pottelberg © Cyclomedia



(C) Bedrijfsgebouw op site Van Marcke © Jonas Verbeke



(F) Verkoop van auto's langs Pottelberg © Jonas Verbeke



2. Feitelijke toestand

2.1. Ruimtelijke informatie

De bebouwde ruimte binnen het plangebied is historisch gegroeid en bestaat uit een mix van diverse typologieën: industriële bedrijfsgebouwen, loodsen, KMO-gebouwen, schoolgebouwen, woningen en een tentoonstellingspaviljoen.

2.1.1. BEBOUWDE RUIMTE

Bedrijvigheid en ondernemingen

Het grootste deel van het plangebied bestaat uit de voormalige site van het bedrijf Van Marcke dat zich in de jaren 1970 vestigde op de site en er doorheen de jaren sterk uitbreidde. Daarvoor stond de site gekend als site De Coene door de aanwezigheid van de Kortrijkse Kunstwerkstede Gebroeders De Coene, een meubel- en houtverwerkend bedrijf dat een grote rol speelde in de ontwikkeling van meubels, interieurinrichting, bouwtechnieken, houten spanten en prefab-architectuur.

Het plangebied wordt dan ook grotendeels gekenmerkt door industriële gebouwen en loodsen die de geschiedenis van de site typeren.

Ook ten westen van het plangebied, bereikbaar vanaf de Engelse Wandeling, zijn heel wat grotere bedrijfsgebouwen en detailhandelszaken aanwezig.

Naast de industriële bebouwing in het noorden en het westen zijn er ook heel wat kleinere ondernemingen in het plangebied. Deze situeren zich voornamelijk langs de rand van het plangebied langs de Pottelberg. Het gaat hierbij onder andere om een autogarage, een bloemist met serres en kantoren.

Tentoonstellingspaviljoen

In het plangebied staat één van de twee hoofdpaviljoenen van de Groep Stedebouw op de wereldtentoonstelling Expo 58. Na de Expo werd het paviljoen heropgericht op deze locatie.

Schoolgebouwen

In het noordoosten van het plangebied, langs de Burgemeester Felix de Bethunelaan, is er een scholencampus met de scholen ZOOM Kortrijk en Athena campus Pottelberg.

Net buiten het plangebied langs de Pottelberg zijn er ook heel wat scholen en openbare instellingen aanwezig zoals de Damiaanschool, het MPI en woonzorgcentrum De Pottelberg.

Woningen

Langs de Pottelberg, de Burgemeester Felix de Bethunelaan en langs de Kampstraat zijn heel wat woningen aanwezig. De typologie van deze woningen is heel divers en bestaat uit rijwoningen, halfopen bebouwingen en vrijstaande woningen, maar ook uit meergezinswoningen.





(A) Tentoonstellingspaviljoen Expo 58



(D) Meergezinswoning langs Pottelberg © Cyclomedia



(B) Middelbare school langs de Burgemeester Felix de Bethunelaan © Cyclomedia



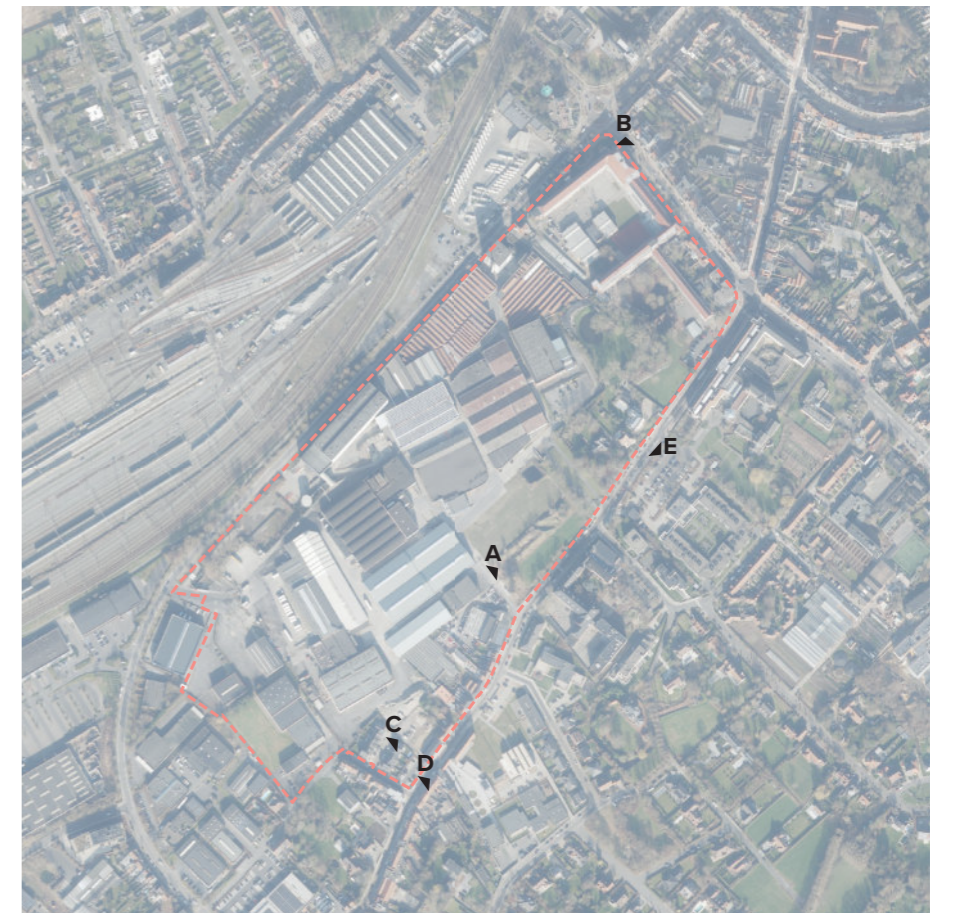
(E) Rijwoningen langs Pottelberg © Cyclomedia



(C) Woningen langs Kampstraat © Cyclomedia



(F) Vrijstaande woningen langs Pottelberg © Jonas Verbeke



2.1.2. OPEN RUIMTE

Doordat het grootste deel van het plangebied bestemd en gebruikt werd door en voor bedrijvigheid, kent het plangebied een hoge verhardingsgraad. De onbebouwde ruimte tussen de bedrijfsgebouwen is quasi volledig verhard. Het gaat hier bijvoorbeeld om voormalige laadkades of weginfrastructuur voor vrachtverkeer.

De geringe oppervlakte aan niet-verharde ruimte binnen het plangebied concentreert zich langs de Pottelberg. Ter hoogte van de scholencampus is er nog een opmerkelijke groenzone aanwezig. Deze grenst aan residentiële percelen met relatief grote tuinen. Iets verder langs de Pottelberg is er ook nog een onbebouwd perceel aanwezig dat deel uitmaakt van de voormalige site Van Marcke.



2.1.3. ONTSLUITING

De beschrijving van de ontsluiting wordt onderverdeeld volgens de vorm van mobiliteit: voetgangers en fietsers, openbaar vervoer, auto en vrachtverkeer.

Voetgangers en fietsers

Voor voetgangers en fietsers is het plangebied goed bereikbaar:

- Langs de spoorweg loopt het autovrije Guldensporenpad, een bovenlokaal fietspad.
- De Engelse Wandeling in het zuiden is voorzien van een voet- en fietspad in beide richtingen.
- De Pottelberg in het westen is voorzien van een voetpad in beide richtingen. Ernaast is de weg deels voorzien van een fietspad en deels van een fietssuggestiestrook.
- De Burgemeester Felix de Bethunelaan in het noorden is voorzien van fiets- en voetpaden in beide richtingen.

Het bouwblok waar het plangebied deel van uitmaakt, is vrij groot. Er zijn geen trage wegen die het bouwblok doorkruisen. Voetgangers en fietsers moeten rond het bouwblok fietsen of wandelen.

Openbaar vervoer

Het plangebied ligt dicht bij het station van Kortrijk.

Langs het plangebied lopen 2 buslijnen:

- Langs de Weggevoerdenlaan loopt lijn 'Kortrijk - Lauwe - Wevelgem - Moorsele' met nabijgelegen haltes Kortrijk Stelplaats en Kortrijk Bouwcentrum.
- Langs de Pottelberg loopt lijn 'Kortrijk - Aalbeke - Moeskroen' met nabijgelegen haltes Kortrijk Verruelaan, Kortrijk Pottelberg en Kortrijk Bruyningstraat.

Auto en vrachtverkeer

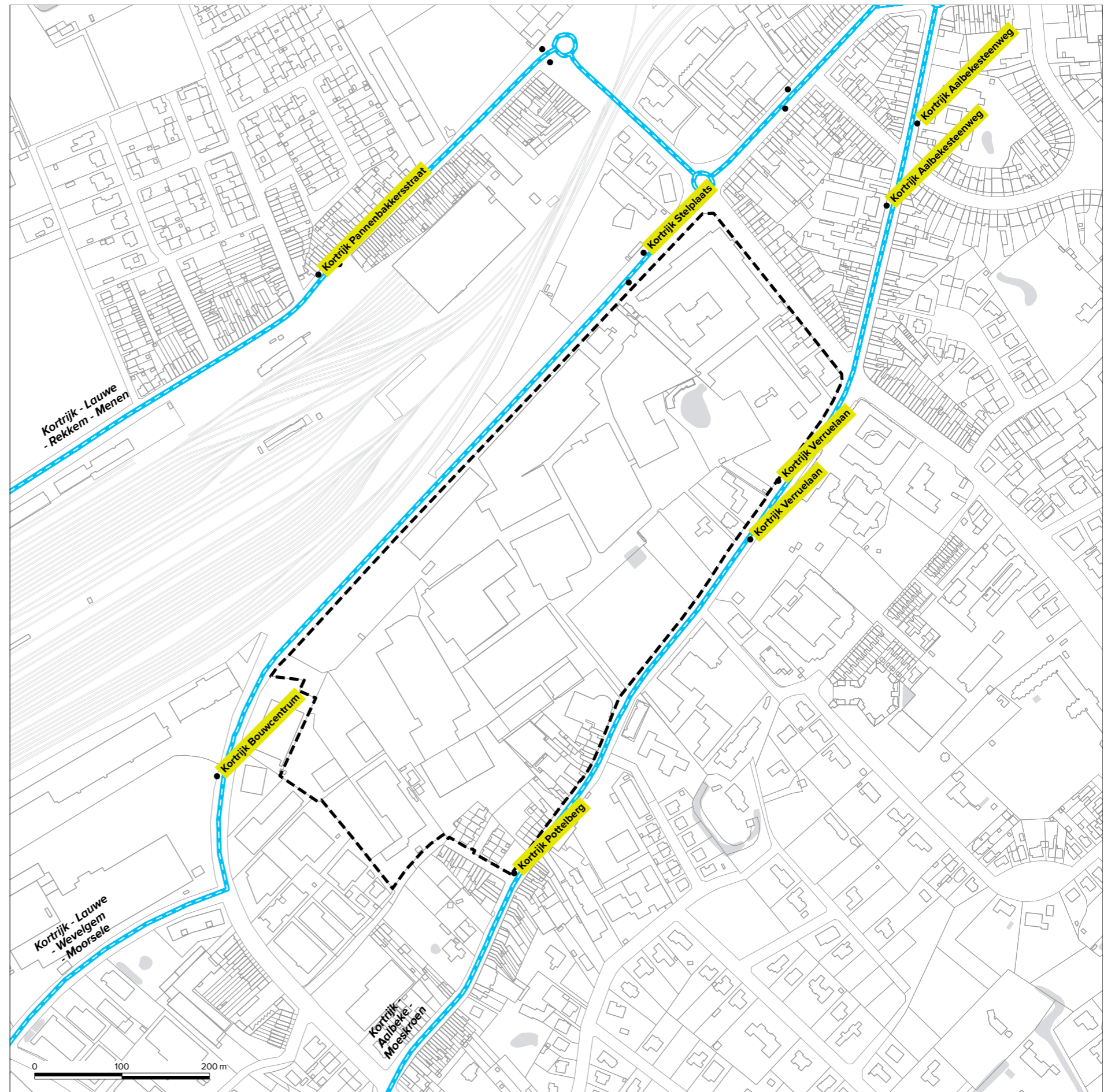
Het plangebied is goed bereikbaar met de auto. De Pottelberg of de N43 is een belangrijke verkeersas die het plangebied verbindt met Marke, Aalbeke, de R8 enerzijds en het centrum van Kortrijk anderzijds. Langs het plangebied is de Pottelberg zo ingericht dat doorgaand verkeer wordt ontmoedigd. Hiervoor dient de Weggevoerdenlaan en Engelse Wandeling worden gebruikt.

De bedrijven in het plangebied zijn hoofdzakelijk bereikbaar via de Weggevoerdenlaan en niet via de Pottelberg. De Weggevoerdenlaan is beter uitgerust voor vrachtverkeer.

Openbaar vervoer

Bron: De Lijn/Digitaal Vlaanderen, april 2022

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

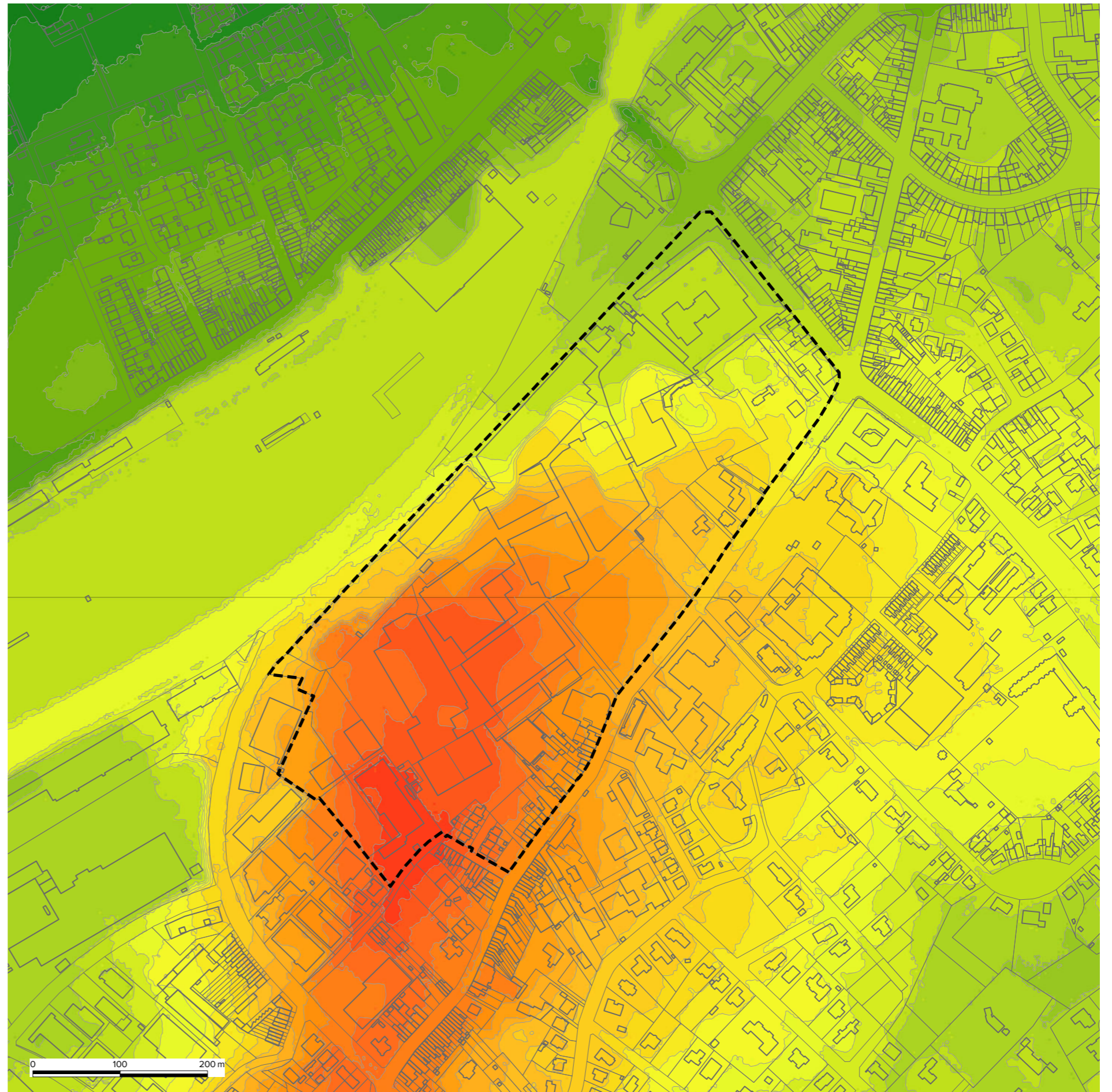
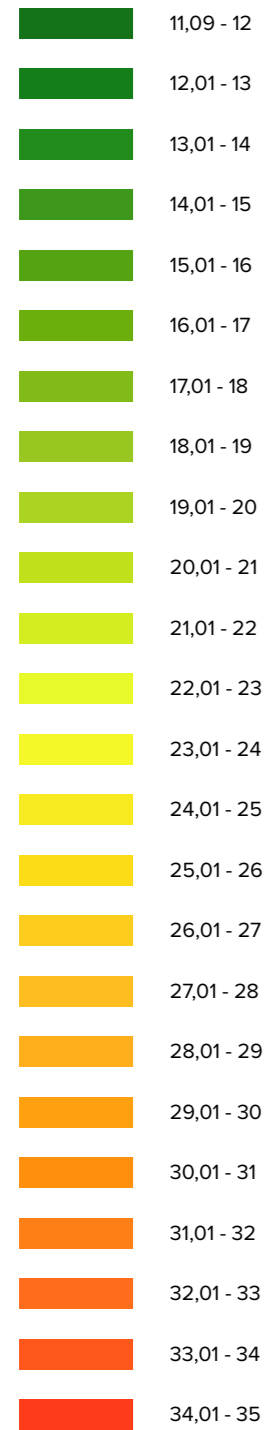


2.1.4. RELIËF

Zoals te zien is op de kaart hiernaast is er een aanzienlijk hoogteverschil aanwezig in het plangebied. Het hoogteverschil tussen het hoogste en laagste punt bedraagt meer dan 10 m.

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



2.2. Historische toestand

< Ferraris, 1777

Op de Ferrariskaart uit de 18^e eeuw is er al bebouwing aanwezig op de site. Er was bebouwing in het zuiden langs de huidige Pottelberg aanwezig. De Pottelberg was toen al een belangrijke toegangsweg naar het centrum van Kortrijk, Langs de Pottelberg was een bomenrij aanwezig. In de noordoostelijke hoek van het plangebied was er bebouwing met omliggend water aanwezig. Centraal in het plangebied bevond er zich een groene zone. De rest van het plangebied bestond voornamelijk uit landbouwpercelen. Langs de centrale groene zone was er een noord-zuidverbinding door het plangebied.



Ferraris kaart (1777)

Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), maart 2024



Popp, 1850 >

Ongeveer een eeuw later is er in het noordwesten van het plangebied een weg aangelegd ter hoogte van de huidige Weggevoerdenlaan. De bebouwing is ongeveer gelijk gebleven ten opzichte van de Ferrariskaart.



Popp kaart (1842 – 1879)
Bron: Digitaal Vlaanderen (wms), maart 2024



0 100 200 m

2.3. Toestand van het leefmilieu en de natuur

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel over de Plan-MER (zie "6. Plan-M.E.R." op pag. 57) en de bijlage.

3. Juridische toestand

3.1. Overzicht

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> – Woongebied – Milieubelastende industrie klasse II – Gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
BPA	In het plangebied: /
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> – Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium – Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelgebied Regionaal stedelijk gebied Kortrijk
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: /
Milieuvergunningen	In het plangebied: (zie "3.4. Milieuvergunningen" op pag. 24)
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied ligt 1 bouwkundig element dat ook als monument beschermd is: <ul style="list-style-type: none"> – tentoonstellingspaviljoen Expo 58 Daarnaast zijn er in het plangebied nog 2 bouwkundige elementen: <ul style="list-style-type: none"> – burgerhuis uit de jaren 1930 – burgerhuis Er bevinden zich geen beschermde stads- en dorpsgezichten of cultuurhistorische landschappen in het plangebied.
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> – Chemin n° 13 (opgenomen in het publiek domein van de Sint-Pietersstraat) – Chemin n° 21 (opgenomen in het publiek domein van de Stokerijstraat) – Sentier n° 37 (ingenomen door privaat domein, volledig opgeheven)
Waterlopen (categorisering)	Doorheen het plangebied lopen volgende waterlopen: /
Signaalgebied	Er is geen signaalgebied in het plangebied
Herbevestigd agrarisch gebied	Het plangebied ligt niet in herbevestigd agrarisch gebied
VEN-gebied, IVON-gebied	Het plangebied ligt niet in VEN-gebied of IVON-gebied
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Het plangebied ligt niet in vogelrichtlijngebied of habitatrichtlijngebied

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestelijke verordeningen	<ul style="list-style-type: none"> – Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 – Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 – Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 – Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 – De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Het plangebied grenst aan volgende gewestweg: <ul style="list-style-type: none"> – N43 Pottelberg
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	
Andere	

3.2. Gewestplan

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder woongebied, gebied voor milieubelastende industrie klasse II en gebied voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut.

Gewestplan
Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



- woongebieden
- woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
- woonpark
- woonuitbreidingsgebieden
- gemengde woon- en industriegebieden
- gebied voor stedelijke ontwikkeling
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- gebieden voor dagrecreatie
- RP recreatieve parkgebieden
- P parkgebieden
- N natuurgebieden
- bosgebieden
- agrarische gebieden
- industriegebieden
- II milieubelastende industrieën
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- bestaande autosnelwegen
- bestaande waterwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen
- bestaande spoorwegen
- bestaande afzonderlijke leidingen
- reservatiegebied

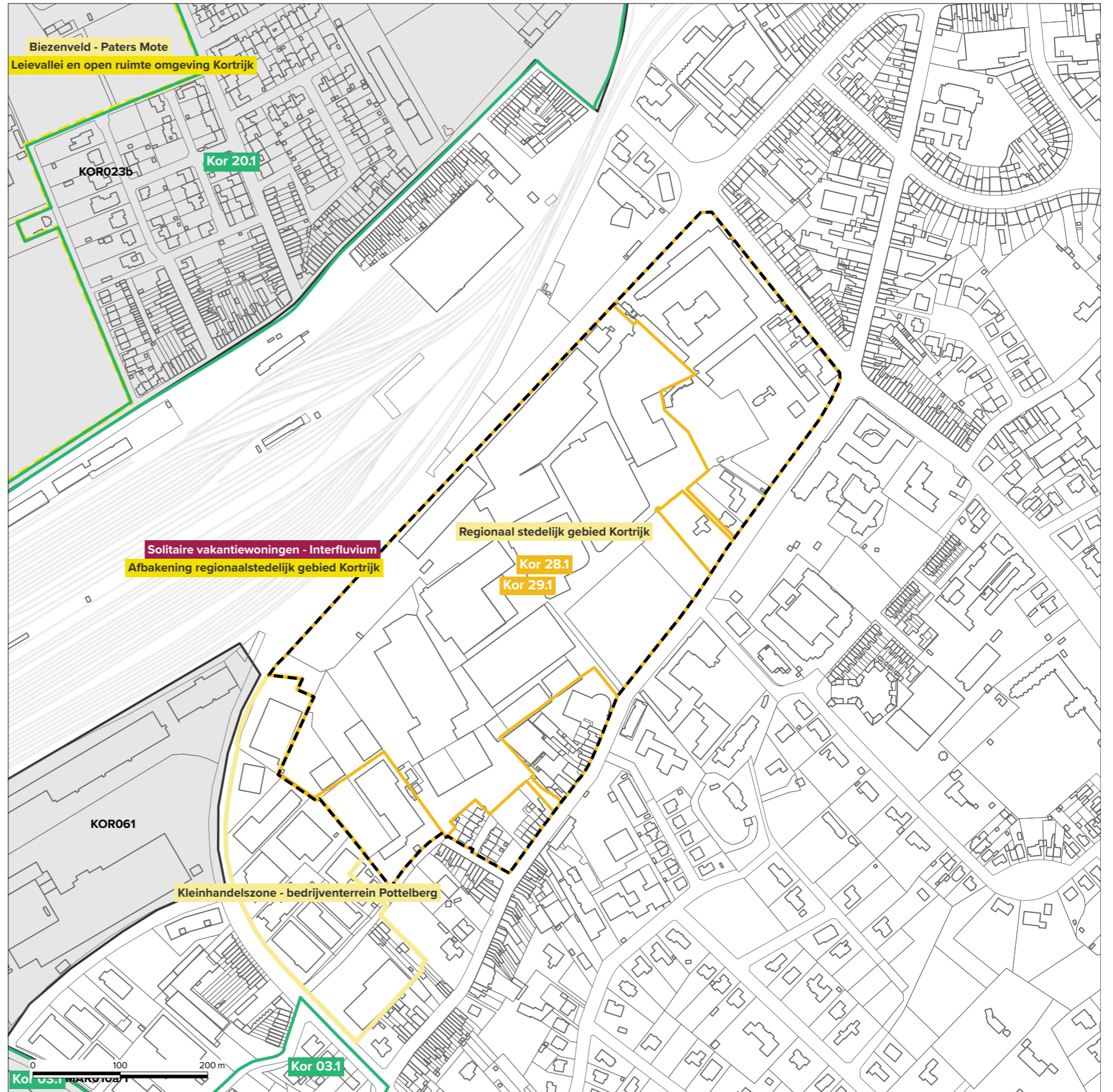


3.3. Bestaande BPA's en RuP's

Er zijn geen bestaande BPA's in het plangebied aanwezig.

Volgende RUP's gelden in het plangebied:

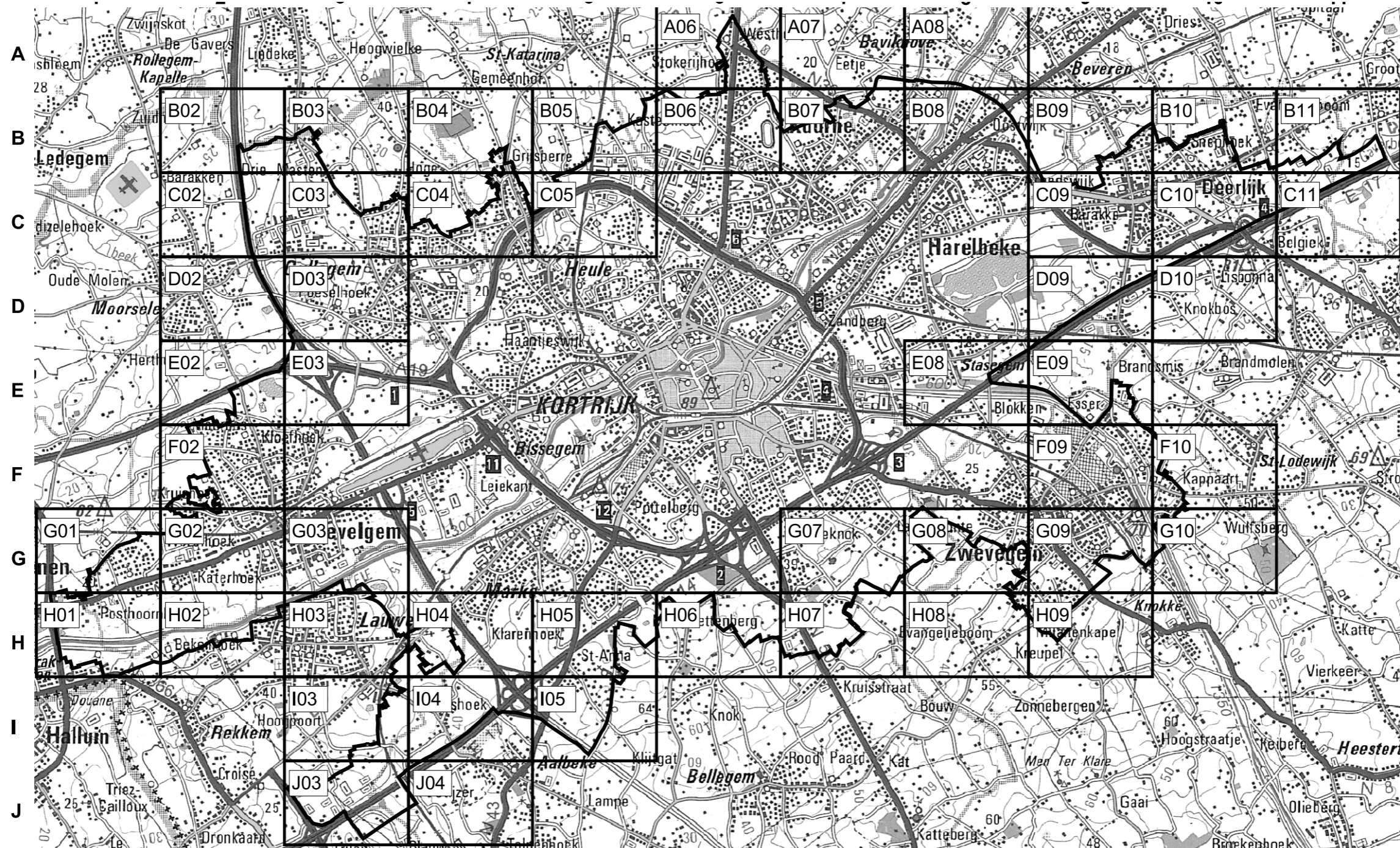
- Provinciaal ruimtelijk uitvoeringsplan Solitaire vakantiewoningen - Interfluvium
- Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk, deelgebied Regionaal stedelijk gebied Kortrijk



Overzicht RUP's en BPA's

Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, maart 2024 - GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

-  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



Overzichtskaart

Achtergrond: Rasterversie van de topografische kaart uitgegeven tussen 1986 en 1990 op schaal 1/100000 door het NGI (OC-GIS Vlaanderen) © Fragment met toelating A1913 van het NGI

GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
 Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk
 PLAN 1 Afbakeningslijn regionaalstedelijk gebied Kortrijk
 Bijlage I Verordenend Grafisch Plan 1

Schaal 1/60000



Plancode - 2.12_00005_00001
 Definitieve vaststelling



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

Ten zuidwesten van en grenzend aan het plangebied geldt een deelplan van het Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk namelijk de kleinhandelszone - bedrijventerrein Pottelberg.

Het volledige plangebied van dit RUP is bestemd als specifiek regionaal bedrijventerrein voor grootschalige kleinhandel.



GEWESTELIJK RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN
Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk
PLAN 5 Kleinhandelszone Pottelberg
Bijlage I Verordenend Grafisch Plan 5

Schaal 1/5000



Plancode - 2.12_00005_00001
definitieve vaststelling



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

3.4. Milieuvergunningen

Pottelberg

- Pottelberg 2 - 2605 (03/08/1970): 18 elektrische batterijen met een vermogen van ongeveer 60 Ah
- Pottelberg 4 - 041/1998 (02/01/1999): uitbreiden onderwijsinstelling
- Pottelberg 4 - 819 (23/06/1950): een haarkapperssalon
- Pottelberg 16 - 2021/00836 (21/03/2022): het exploiteren van een warmtepomp en transformator
- Pottelberg 16 - 2021/00837 (21/03/2022): het exploiteren van de inrichtingen behorend bij een supermarkt
- Pottelberg 16 - 2023/00324 (18/09/2023): het exploiteren van de inrichtingen behorend bij een supermarkt
- Pottelberg 16 - 2023/00855 (26/02/2024): het exploiteren van een muziekclub
- Pottelberg 18 - 7932 (30/07/1970): een propaangasdepot 2 x 1.600 liter
- Pottelberg 20 - 2021/00959 (06/10/2021): het exploiteren van een tijdelijke opslag van 3000 L diesel
- Pottelberg 20 - 2021/00970 (06/10/2021): het tijdelijk exploiteren van een verwarmingsinstallatie
- Pottelberg 22 - 492 (09/09/1949): benzinedepot 5.000 liter
- Pottelberg 22 - 593 (30/06/1950): een ondergrondse benzinedepot 12.000 liter, 7.800 liter en 5.000 liter
- Pottelberg 24 - 068/1994 (16/05/1995): een inrichting voor de stockage van profielen voor de bouwindustrie
- Pottelberg 28 - 021/1984 (28/06/1984): het mechanisch bewerken van kunststoffen
- Pottelberg 28 - 022/1984 (28/06/1984): het vervaardigen van kunststofvoorwerpen
- Pottelberg 28 - 056/1993 (09/07/1993): hout- en metaalbewerking
- Pottelberg 28 - M103/1993 (13/05/1993): de stookolietanks van 5.000 tot 20.000 liter
- Pottelberg 28 - 2020/00310 (22/06/2020): het exploiteren van een koeriersbedrijf
- Pottelberg 30 - 022/2004 (05/10/2004): het verder exploiteren van een garage voor personen- en bestelwagens met showroom voor verkoop
- Pottelberg 30 - 029/2002 (30/10/2002): het veranderen van een garagebedrijf door uitbreiding (herstellings- en carrosseriewerkplaats)
- Pottelberg 30 - 041/1984 (25/10/1984): een garage-werkplaats en bandstoffendepot
- Pottelberg 30 - M011/2002 (10/02/2002): overname van een garage
- Pottelberg 30 - M083/1994 (15/12/1994): overname
- Pottelberg 30 - 1157 (09/04/1954): een benzinedepot 4 x 6.000 liter
- Pottelberg 30 - (14/04/1928): een benzinedepot 1.500 liter
- Pottelberg 32 - (11/09/1911): een benzinemotor
- Pottelberg 34 - (20/01/1920): een vleeswinkel
- Pottelberg 38 - 476 (03/10/1947): een brood- & banketbakkerij - elektromotoren 1 HP
- Pottelberg 40 - 1647 (30/12/1960): een mazoutdepot 3.100 liter
- Pottelberg 44 - 694 (23/09/1949): een haarkapperssalon
- Pottelberg 46 - 1308 (23/11/1955): een opslagplaats voor groenten en fruit
- Pottelberg 64 - 054/1982 (02/09/1982): het opslaan van 2.000 liter verdunners in 8 vaten
- Pottelberg 64 - 018/1983 (16/06/1983): het exploiteren van een garagewerkplaats

- Pottelberg 72 - 1488 (05/12/1958): een fabriek voor kleuren & vernissen. en een depot brandbare stoffen
- Pottelberg 4 - 006/1996 (02/05/1996): school

Kampstraat

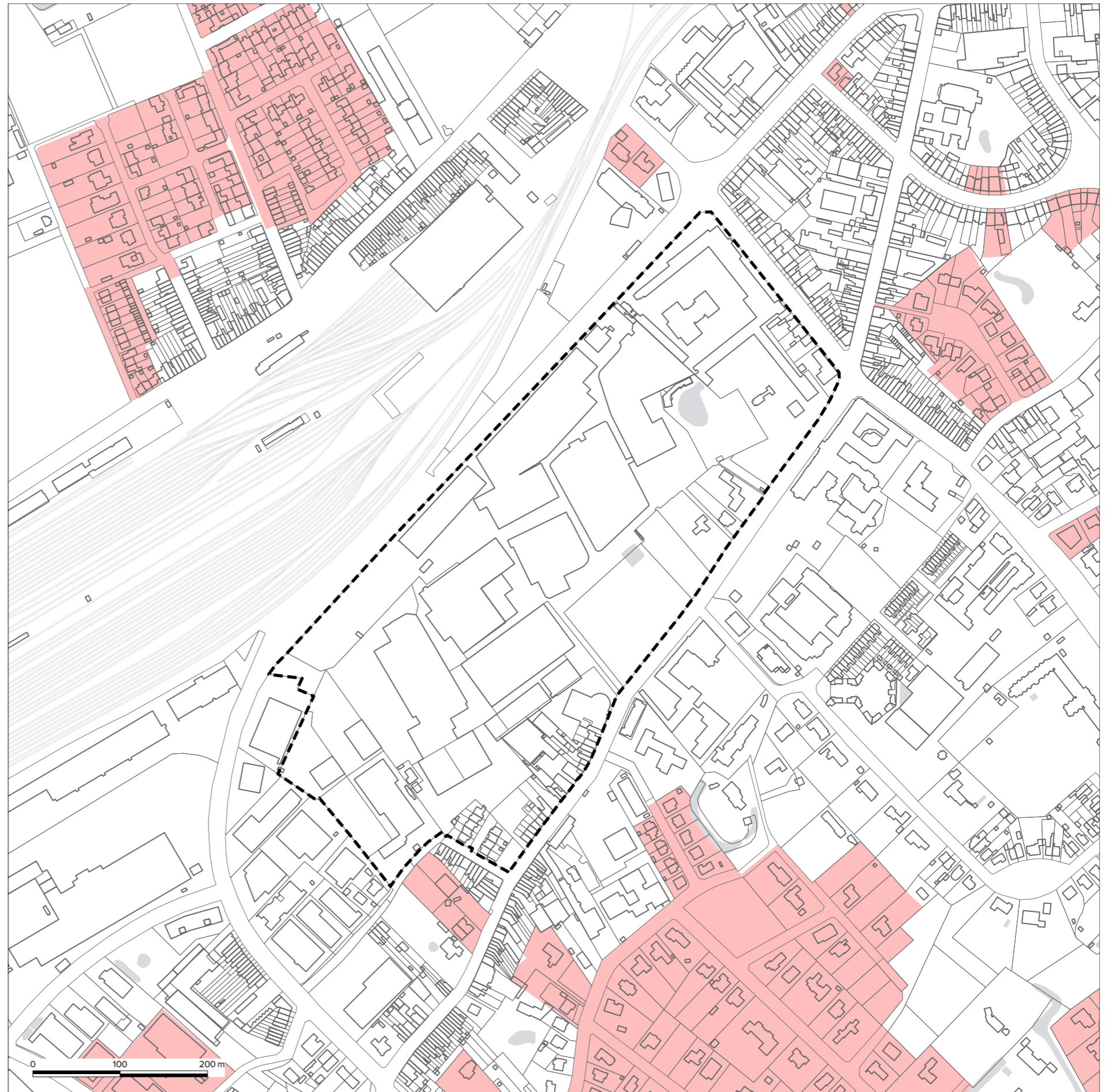
- Kampstraat 12 - 032/2005 (27/09/2005): het verder exploiteren van een bestaande weverij (hernieuwen milieuvergunning)
- Kampstraat 12 - 050/1998 (25/02/1999): vervaardigen van kettingbomen voor weverijen
- Kampstraat 12 - 081/1990 (26/09/1991): het uitbreiden en omvormen van een bestaande weverij
- Kampstraat 12 - 004/1981 (09/09/1981): het exploiteren van een stoomketel
- Kampstraat 12 - 3025 (04/09/1975): het exploiteren van een fluweelweverij
- Kampstraat 20 - M032/2004 (22/07/2004): het assembleren van tuinmachines (geen herstellingen)
- Kampstraat 20 - 056/1981 (11/02/1982): een verf- en vernisfabriek
- Kampstraat 20 - 061/1987 (08/12/1988): het exploiteren van een magazijn voor bevochtigde nitrocellulose (1.500 kg drooggewicht)
- Kampstraat 20 - 055/1989 (30/11/1989): opslagplaats van mitrocellulox
- Kampstraat 26 - M003/2006 (21/02/2006): burelen skateconstruct - speelokee - 17) 200 liter, 19) 3,85 kW, 29) 8,85 kW
- Kampstraat 26 - 2023/00392 (23/05/2023): het exploiteren van een groothandel in reinigings- en ontsmettingsmiddelen

Weggevoerdenlaan

- Weggevoerdenlaan 5 - 004/1980 (03/07/1980): een brandstoffendepot en 2 elektrische transformatoren
- Weggevoerdenlaan 5 - 017/1995 (15/06/1995): het veranderen van een aardgasbevoorradingsstation
- Weggevoerdenlaan 5 - 027/2006 (28/11/2006): het exploiteren van een transportbedrijf
- Weggevoerdenlaan 5 - 028/2006 (28/11/2006): het inrichten en exploiteren van een administratief centrum uitgerust met stookinstallaties en drukkerij (regularisatie bestaande toestand)
- Weggevoerdenlaan 5 - 029/2006 (18/01/2007): het exploiteren van een bedrijf voor opslag van sanitaire producten
- Weggevoerdenlaan 5 - 030/1994 (04/08/1994): het exploiteren aardgasbevoorradingsstation
- Weggevoerdenlaan 5 - 065/1985 (29/05/1986): LPG vullingsinstallatie + LPG tank 3 m³
- Weggevoerdenlaan 5 - 065/1987 (17/03/1988): een uitbreiding met een drukkerij en verpakkingafdeling
- Weggevoerdenlaan 5 - 1346 (29/06/1956): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan 5 - 1600 (29/04/1960): een thermische centrale. mazout 410 T.
- Weggevoerdenlaan 5 - 2598 (14/01/1971): een volledige hernieuwing van een houtbedrijf
- Weggevoerdenlaan 5 - M004/2005 (25/01/2005): het lozen van huishoudelijk afvalwater, 950 kVA en een verbrandingsinrichting
- Weggevoerdenlaan 5 - M042/2006 (05/12/2006): de uitbating van een toonzaal
- Weggevoerdenlaan 5 - M069/2003 (02/07/2003): het stallen van 6 voertuigen
- Weggevoerdenlaan 5 - 055/1984 (13/12/1984): LPG vullingsinstallatie + LPG tank 4.84 m³ + motopomp 1.5 kW
- Weggevoerdenlaan 5 - 082/1990 (05/09/1991): het uitbreiden van een vergunde inrichting met een L.P.G. - houder van 3 m³ tot 4.83 m³ en het verplaatsen van de vullingsinstallatie voor heftrucks
- Weggevoerdenlaan 5 - 1162 (28/05/1954): een mazoutdepot 2 x 2.300 liter
- Weggevoerdenlaan 5 - 1304 (25/11/1955): een bijgevoegde benzinedepot 7.300 liter
- Weggevoerdenlaan 5 - 1686 (27/07/1961): oprichten laadbakken + "Fabricam"
- Weggevoerdenlaan 5 - 1763 (14/11/1962): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan 5 - 075/1981 (04/02/1982): het exploiteren van een bovengrondse propaangastank met een waterinhoud van 499 liter
- Weggevoerdenlaan 5 - 003/2009 (13/01/2009): tijdelijke inrichting: breek- en zeefinstallatie
- Weggevoerdenlaan 13 - 2020/00735 (28/09/2020): melding van overname van een bestaande inrichting, een bedrijf voor de distributie en opslag van sanitaire producten en centrale verwarming
- Weggevoerdenlaan 13 - 2020/00736 (28/09/2020): melding van overname van een bestaande inrichting, een bedrijf voor de distributie en opslag van sanitaire producten en centrale verwarming
- Weggevoerdenlaan 5 en 13 - 2023/00324 (18/09/2023): het exploiteren van de inrichtingen behorend bij een supermarkt
- Weggevoerdenlaan 5 en 13 - 2023/00855 (26/02/2024): het exploiteren van een muziekclub
- Weggevoerdenlaan 5*13 - 2021/00836 (21/03/2022 - geweigerd in beroep): het exploiteren van een warmtepomp en transformator
- Weggevoerdenlaan 5*13 - 2021/00837 (21/03/2022): het exploiteren van de inrichtingen behorend bij een supermarkt
- Weggevoerdenlaan zn - 2018/00728 (29/10/2018): het exploiteren van de inrichtingen behorend bij een distributiebeprijf
- Weggevoerdenlaan - (18/08/1927): een benzinedepot 2.000 liter
- Weggevoerdenlaan - (11/02/1929): twee stoomketels
- Weggevoerdenlaan - (24/06/1930): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan - (25/02/1935): een benzinedepot 30.000 liter met pomp
- Weggevoerdenlaan - (21/12/1935): twee stoomketels
- Weggevoerdenlaan - (24/02/1937): een eonomiseur
- Weggevoerdenlaan - (24/09/1937): een meubelfabriek
- Weggevoerdenlaan - (04/01/1938): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan - (05/04/1940): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan - 306 (13/08/1943): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan - (13/08/1943): een stoomketel
- Weggevoerdenlaan - 31608 (13/08/1948): een mazoutdepot 100 m³
- Weggevoerdenlaan - (datum onbekend): een benzinedepot 2.000 liter & een garage voor 10 auto's
- Weggevoerdenlaan - 1769 (datum onbekend): stoommotoren 3 x 30 HP en 1 x 11 HP
- Weggevoerdenlaan - (28/06/1940): een opslagplaats voor olie
- Weggevoerdenlaan 5 - 2020/01176 (10/06/2021): gedeeltelijke stopzetting van de exploitatie van een groothandel in sanitaire toestellen

3.5. Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen

In het plangebied zijn er geen goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen aanwezig.



Verkavelingen

Bron: Stad Kortrijk, maart 2022



3.6. Onroerend erfgoed

In het plangebied ligt er 1 bouwkundig element dat ook als monument beschermd is:

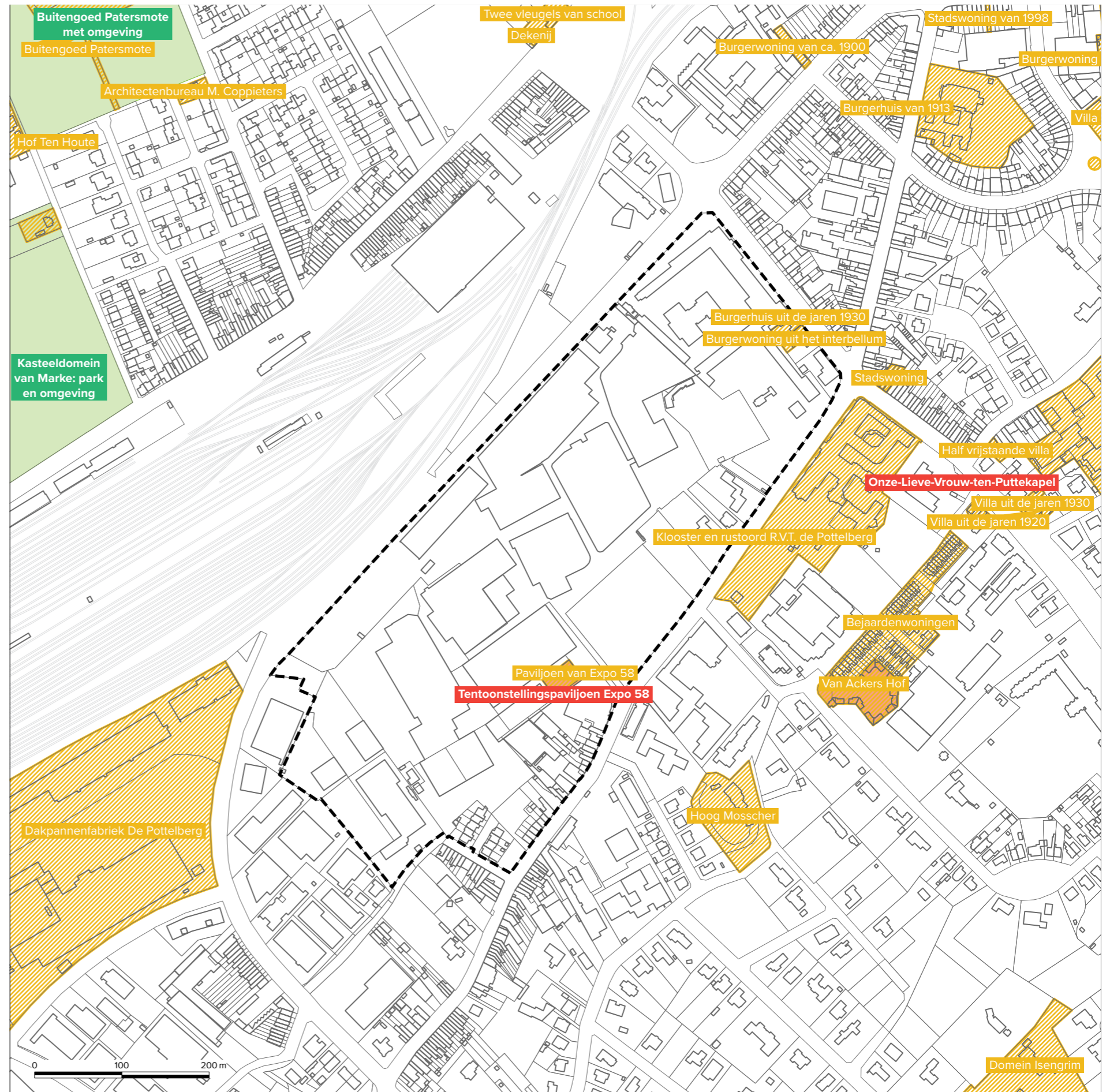
- Tentoonstellingspaviljoen Expo 58

Daarnaast liggen volgende bouwkundige elementen in het plangebied:

- Burgerhuis uit de jaren 1930
- Burgerhuis


Het plangebied is niet gelegen in een archeologische site, een archeologische zone of een gebied 'geen archeologie'. De algemene bepalingen uit het archeologiedecreet zijn van toepassing.

Het plangebied omvat geen cultuurhistorische landschappen.



Vastgestelde inventaris


Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023


 bouwkundig erfgoed

Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, januari 2023

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen



Burgerhuis
© Cyclomedia

Imposant burgerhuis uit het interbellum, maar qua stijl aansluitend bij de traditionele Franse bouwstijlen. Baksteenbouw verfraaid door het rijkelijk gebruik van simili-natuursteen voor deur- en vensteromlijstingen, fries en erker.

BRON: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/59410>



Burgerhuis uit de jaren 1930
© Cyclomedia

Deels vrijstaande burgerwoning uit de jaren 1930. Eenvoudige baksteenbouw getypeerd door het dakenspel en het speelse gebruik van de halfronde hoekkerker en de vooruitspringende venstertraveeën oplopend in dakvenster.

BRON: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/59411>



Tentoonstellingspaviljoen Expo 58

Beschermd als monument bij B.S.G van 22 december 1943.

In oorsprong één van de twee hoofdpaviljoenen van de Groep Stedebouw op de wereldtentoonstelling van 1958 te Brussel, de "Expo '58". Het paviljoen wordt ontworpen door de architecten Robert Goffaux en Vandenberghe en opgetrokken door de "Kortrijkse Kunstwerkstede gebr. De Coene".

Stedebouw groepeerde drie gebouwen en de Eternietoren, onderling verbonden met een passerelle in open lucht, van waarop een zicht werd geboden op de maquette van de ideale stad voor 30.000 inwoners.

Na 1958 wordt het paviljoen heropgericht te Kortrijk door De Coene als refter en feestzaal voor het personeel. Heden "Stock Shop" van de firma Van Marcke.

Het paviljoen is opgetrokken in een typische "expostijl", zie vlinderdak, vensterregisters, portaal en trapeziumvormige 'spantbenen'.

De hoofdstructuur bestaat uit zes asymmetrische spanten van gelijmd gelamelleerd hout "glulams". In oorsprong bevonden de spanten zich volledig los van het bouwvolume, zelfs het dak was onder aan de spanten opgehangen. Bij de heropbouw van het paviljoen is dit niet meer het geval. De wanden waren oorspronkelijk bekleed met translucente golfplaten, die niet aan de hoofdstructuur raken. De hoekverbindingen aan de dakranden waren uitgevoerd met een in de massa van de kolom ingewerkte koppelplaat, waardoor alleen de bouten zichtbaar bleven. Voor de dwarse stabiliteit van de vrije hoofdstructuur werden tussen de spanten en voor het gevelvlak, kleine horizontale gelijmde gelamelleerde liggers aangebracht.

Heden sokkel van baksteen aan de voorzijde bekleed met arduin. Erboven, eerste bouwlaag van beschilderd hout. Hoge tweede bouwlaag bekleed met witte golfplaten. Breed bordes van breuksteen van twee maal drie treden.

Verticaal geaccentueerde voorgevel door de langgestrekte rechthoekige vensters op de bovenverdieping. Zijgevels gemarkeerd door grote trapeziumvormige glaspartij met geometrische houten roede-verdeling. Rechterzijgevel (zuiden) eveneens met trapeziumvormige glaspartij met geometrische houten roede-verdeling. Rechterzijgevel (zuiden) eveneens met trapeziumvormige glaspartij met geometrische houten roede-verdeling.

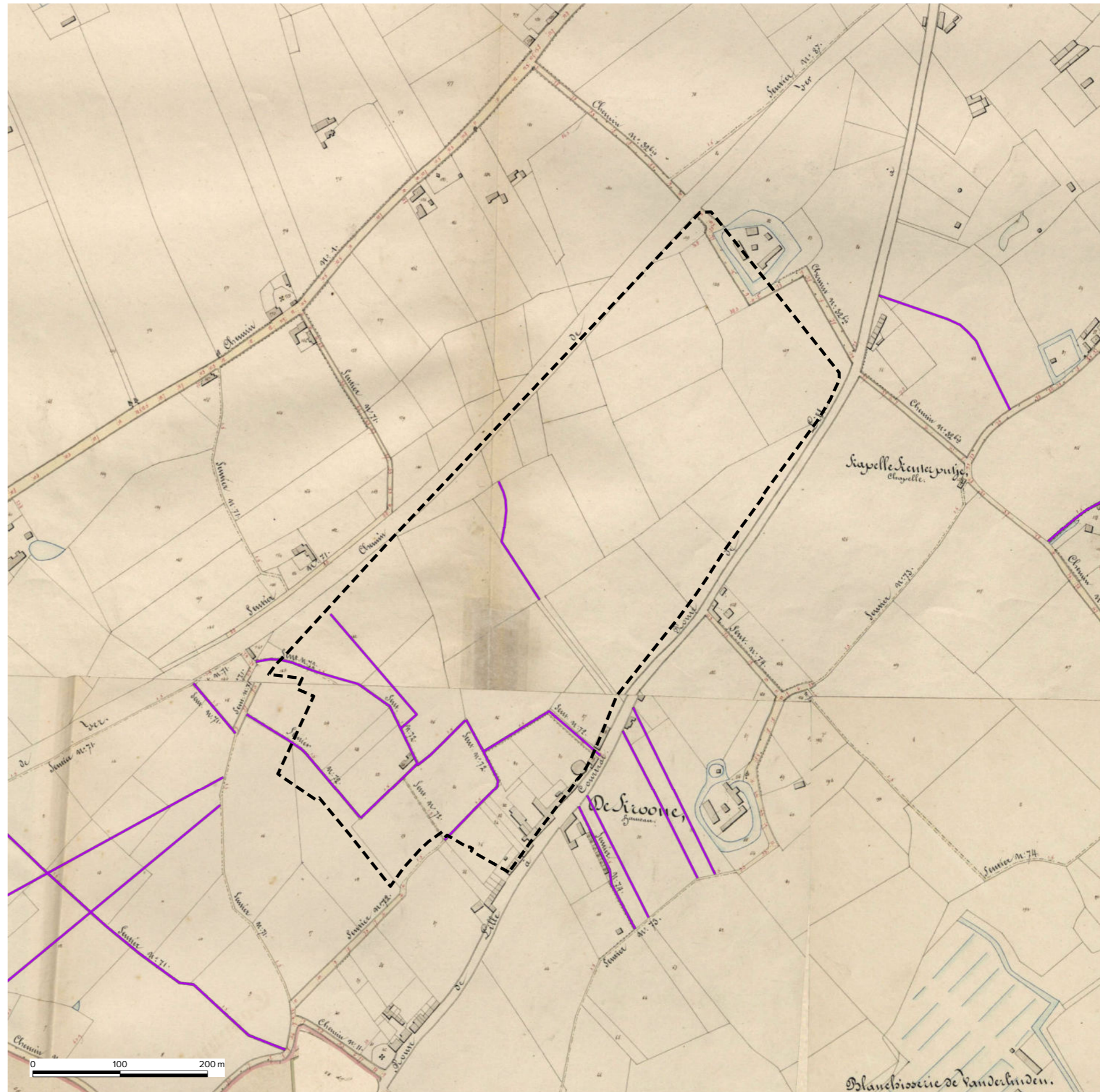
De wanden aan de binnenzijde zijn bekleed met houten panelen.

BRON: <https://inventaris.onroerendergoed.be/erfgoedobjecten/60110>

3.7. Buurtwegen

Doorheen het plangebied lopen 3 buurtwegen:

- Chemin n° 13 (opgenomen in het publiek domein van de Sint-Pietersstraat)
- Chemin n° 21 (opgenomen in het publiek domein van de Stokerijstraat)
- Sentier n° 37 (ingenomen door privaat domein, volledig opgeheven)



Atlas der buurtwegen

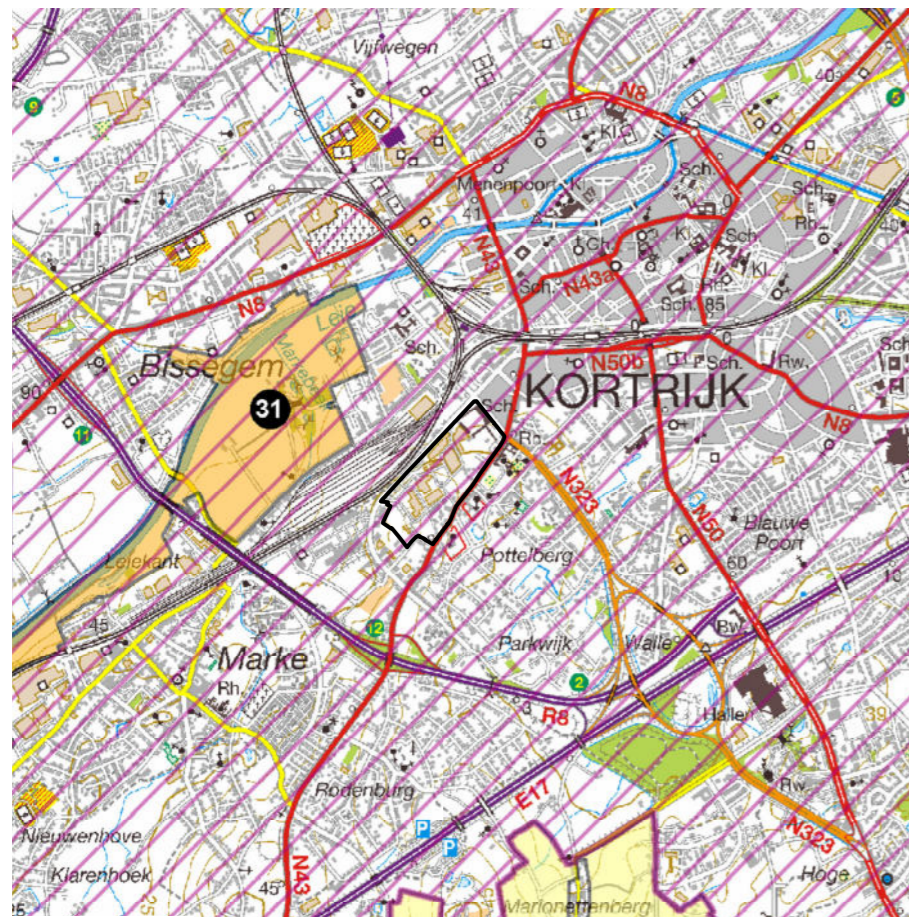
Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), maart 2024



 wijzigingen

3.8. Relatie m.b.t. het herbevestigd agrarisch gebied

Het plangebied is niet gelegen in herbevestigd agrarisch gebied.



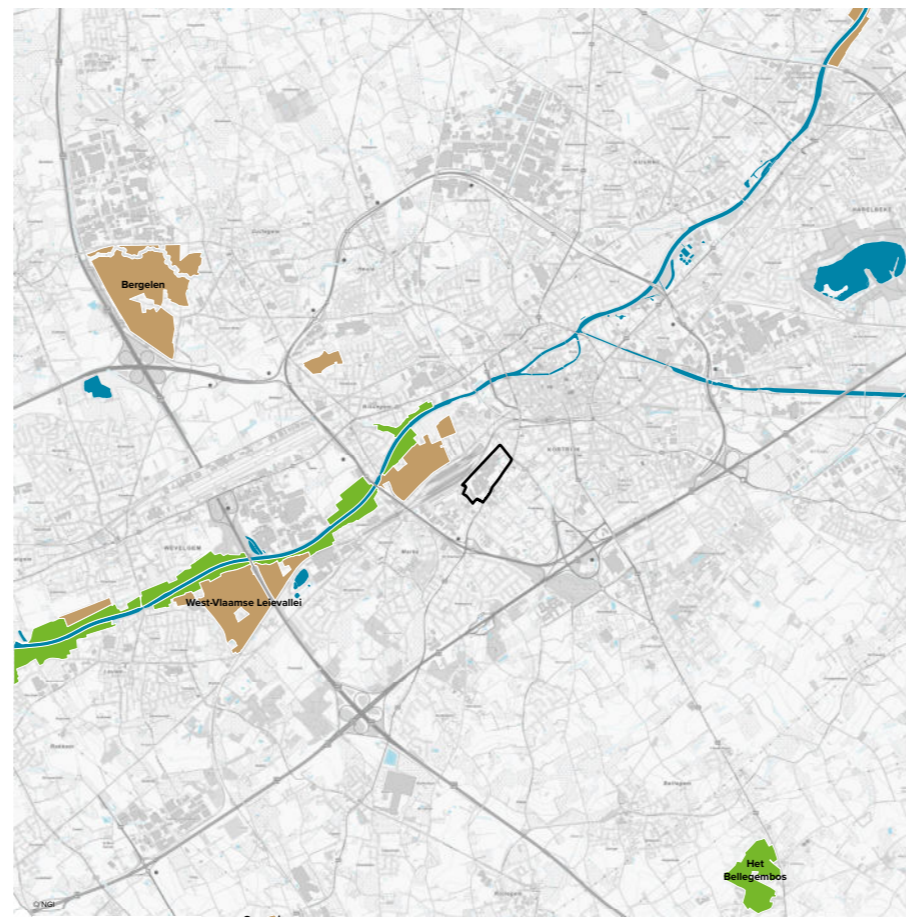
Afbakening natuur en agrarische structuur

Bron: afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, oktober 2008

- 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

3.9. VEN-gebied, IVON-gebied

Het plangebied ligt niet in VEN-gebied of IVON-gebied



VEN-gebied

Bron: ANB/Digitaal Vlaanderen, juni 2016

- VEN: grote eenheid natuur
- VEN: grote eenheid natuur in ontwikkeling
- IVON: natuurverwevingsgebied

3.10. Vogelrichtlijngebied, Habitatrictlijngebied

Het plangebied ligt niet in vogelrichtlijngebied of habitatrictlijngebied.



Habitatrictlijngebied

Bron: ANB - Habitatrictlijn: januari 2013, Vogelrichtlijn: juli 2005

- habitatrictlijngebied
- vogelrichtlijngebied

3.11. Overstromingsgevoelige gebieden

3.11.1. FLUVIAAL OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED

De kaart met aanduiding van de fluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen, zowel bij het huidige klimaat als onder klimaatveranderingen. Bij fluviale overstromingen treden waterlopen buiten hun oevers en kunnen lagergelegen gebieden onder water komen.

In het plangebied zijn geen fluviaal overstromingsgevoelige gebieden aanwezig.

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, oktober 2023

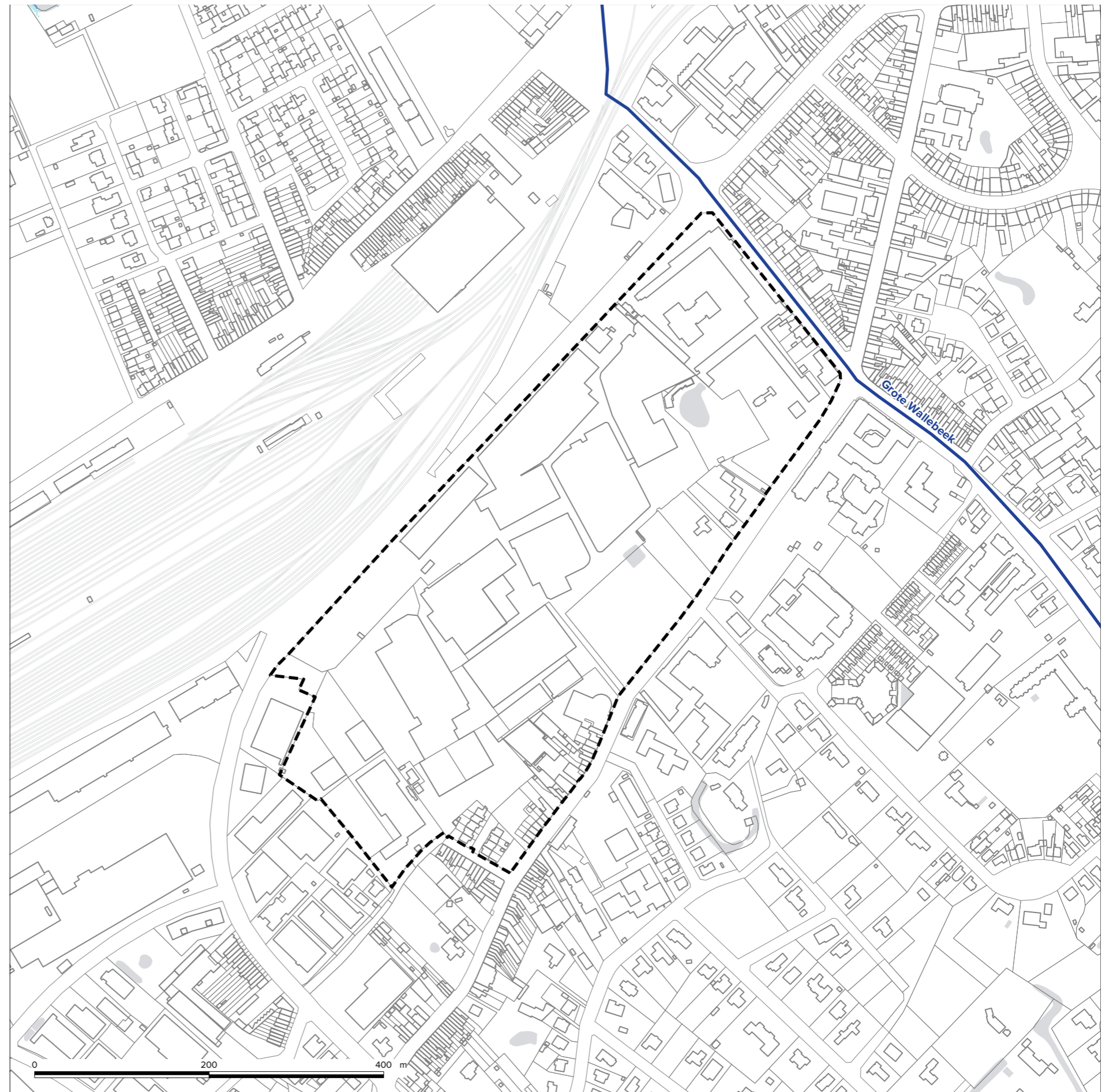


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



3.11.2. PLUVIAAL OVERSTROMINGSGEVOELIG GEBIED

De kaart met pluviaal overstromingsgevoelige gebieden geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen bij zowel bij het huidige klimaat als onder klimaatveranderingen. Bij hevige regen kan het water onvoldoende afgevoerd worden via grachten of riolering waardoor opwaartse gebieden en straten blank gezet kunnen worden.

Op de kaart hiernaast wordt duidelijk dat er in het plangebied maar een beperkt aantal zones zijn met een kleine overstromingskans. Net buiten het plangebied langs de Burgemeester Felix de Bethunelaan, is er wel een zone met een groter overstromingsrisico.

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, oktober 2023

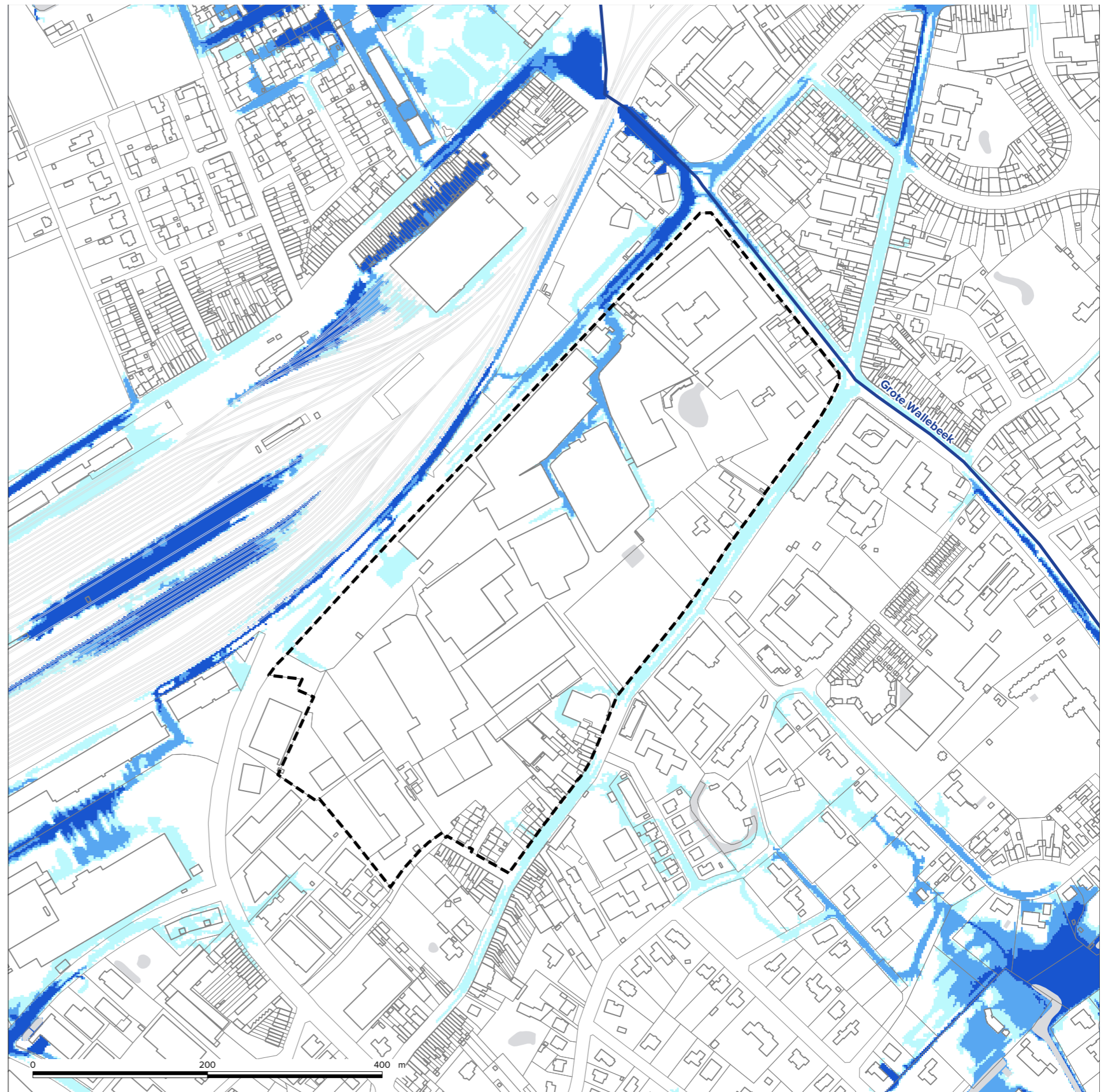


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



3.11.3. WATERTOETS ADVIESKAART

Deze advieskaart is vastgesteld door de Vlaamse Regering in bijlage van het watertoetsbesluit.






Binnen het plangebied zijn er heel wat percelen opgenomen in de advieskaart. De betrokken adviesinstantie is Provincie West-Vlaanderen.

Er zijn geen waterlopen aanwezig in het plangebied.

Watertoets advieskaart

Bron: VMM, december 2022

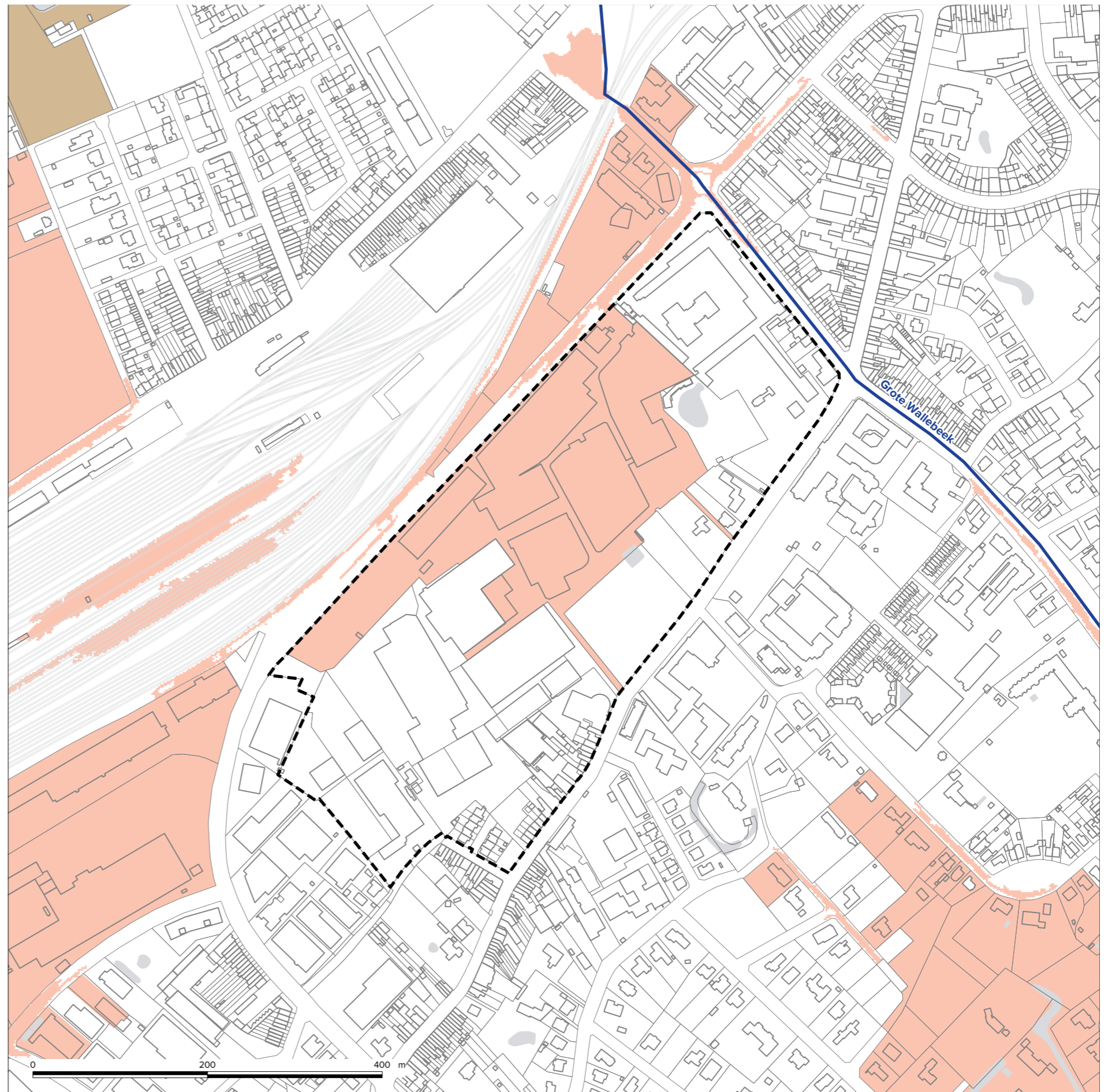


-  De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West
-  Provincie West-Vlaanderen
-  Provincie West-Vlaanderen, De Vlaamse Waterweg nv - Afdeling Regio West
-  Vlaamse Milieumaatschappij - Oostende
-  Andere adviesinstanties

Waterlopen

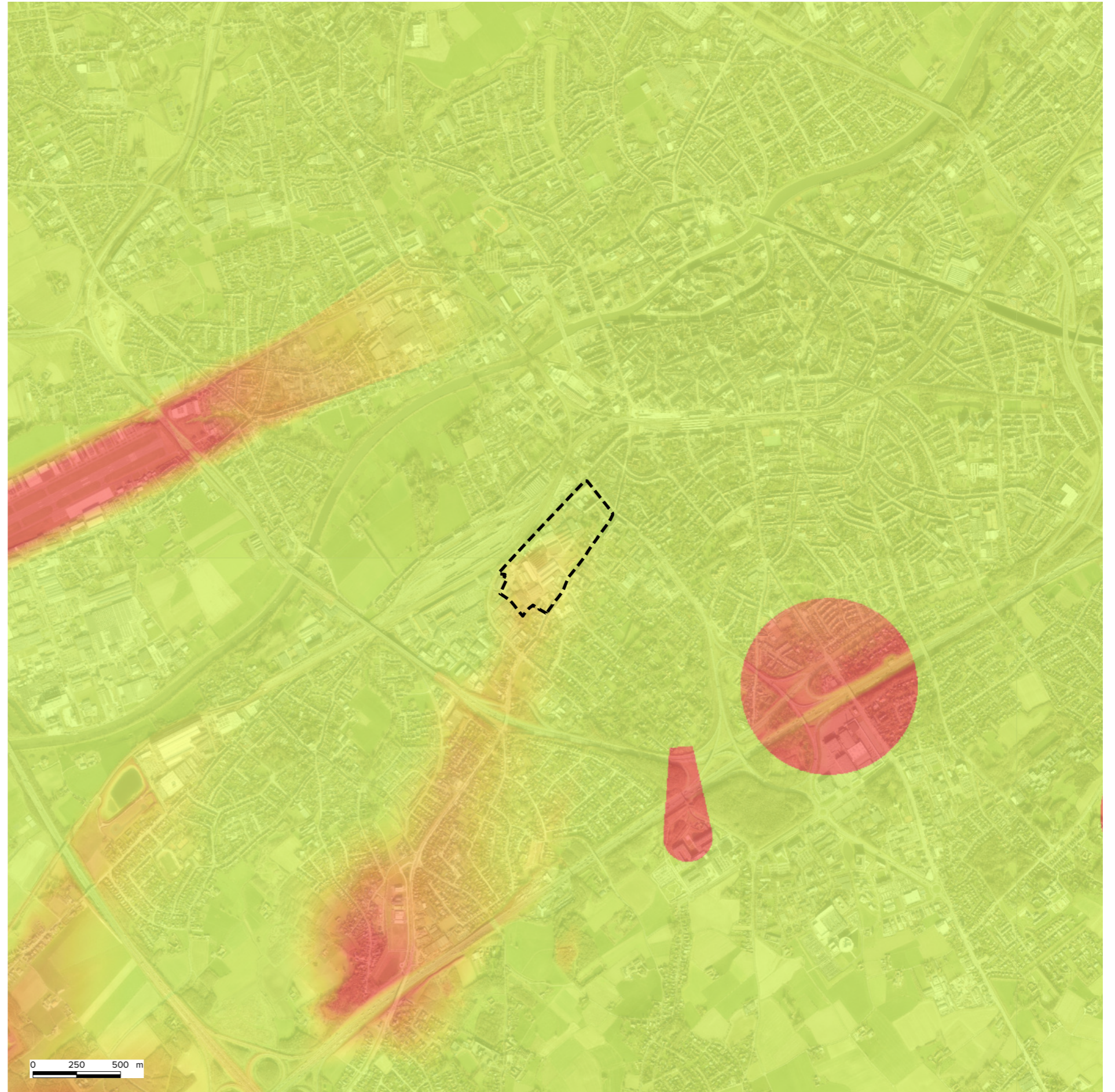
Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, oktober 2023

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



3.12. Luchtvaartadvieskaart

De luchtadvieskaart geeft aan wanneer er moet advies worden gevraagd aan Het Directoraat-Generaal Luchtvaart van de Federale Overheidsdienst Mobiliteit en Vervoer. Er is een groot niveauverschil aanwezig in het plangebied. Op het hoogste punt moet er advies worden gevraagd voor constructies met een hoogte van minimum 15 m. Op het laagste punt is dat vanaf minimum 25 m hoogte.



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 RSV is 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. Het regionaalstedelijk gebied Kortrijk maakt als economisch knooppunt ook deel uit van de ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP:

- Minimale woningdichtheden
- Differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- Versterken van de multifunctionaliteit
- Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer
- Zorg voor collectieve en openbare ruimten
- Behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden
- Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid

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 van voorliggend RUP ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied.

4.3. Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de strategische doelstellingen:

- **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.** Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
- **Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken.** Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruimtelijke ruggengraat neemt tegen 2050 met 50% toe ten opzichte van 2015. Tegelijk zal het bedrijfsoppervlak op deze locaties jaarlijks stijgen door werk te maken van gemengde ontwikkeling. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk.
- **Palet van leefomgevingen.** Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:
 1. Gedeeld en meervoudig gebruik
 2. Robuustheid en aanpasbaarheid
 3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
 4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
 5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
 6. Klimaatbestendigheid
 7. Energetische aspecten
 8. Gezondheid
 9. Inclusief samenleven
 10. Economische vitaliteit
- **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen.** De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijke rendementsoverwegingen aangewezen is.
- **Robuuste open ruimte.** De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de openruimtebestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast

wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevrije bebouwing en voor nieuwe zonevrije ontwikkelingen in de open ruimte.

- **Netwerk van groenblauwe aders.** Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

Opmerking: Voorlopig zijn er nog geen beleidskaders goedgekeurd, waardoor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog onvolledig is. Ook nieuwe decreten, uitvoeringsbesluiten of andere instrumenten om het plan in de praktijk om te zetten ontbreken nog.

4.4. 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.

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

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen.
- De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen.

4.5. Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen

Op 20 juni 2024 heeft de Provincieraad van de Provincie West-Vlaanderen het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen voorlopig vastgesteld. Deze nota stipfelt het ruimtelijk beleid richting 2050 uit voor West-Vlaanderen.

Het ontwerp Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen bestaat uit een strategische visie en beleidskaders. De strategische visie is opgebouwd rond 4 ruimtelijke principes voor het ruimtelijk beleid waaraan verschillende ambities zijn gekoppeld:

- Herkennen én erkennen van het fysisch systeem
 - In 2050 is er een maximale afstemming tussen het bodemgebruik en het fysisch systeem
 - In 2050 staat de open ruimte niet onder druk door bijkomende verharding en bebouwing
 - In 2050 heeft West-Vlaanderen een goed functionerend watersysteem waarbij regenwater maximaal kan infiltreren
 - In 2050 is de vraag naar ecosysteemdiensten in evenwicht met het natuurlijk aanbod
 - In 2100 is onze kustlijn gewapend tegen de zeespiegelstijging met zowel zachte als harde kustverdediging
 - In 2050 komt onze energie hoofdzakelijk uit hernieuwbare bronnen
- Rekening houden met de eigenheid van het cultuurlandschap
 - In 2050 vormt de eigenheid van elke plek het uitgangspunt voor ruimtelijke ontwikkeling
 - In 2050 evolueert het landschap verder met respect voor haar eigenheid
 - In 2050 maken energiebronnen met een landschappelijke impact integraal deel uit van de West-Vlaamse landschappen
 - We erkennen de diversiteit van de West-Vlaamse deelruimten
- Optimaliseren van het rendement van de bebouwde en verharde ruimte
 - In 2050 zetten we maximaal in op het creëren van ruimte op strategische locaties binnen de bestaande bebouwde en verharde ruimte
 - In 2050 staat het verhogen van het ruimtelijk rendement ten dienste van de leefbaarheid van de dorpen en steden
 - In 2050 wordt de bestaande bebouwing en verharding in de dorps- en stadskernen maximaal multifunctioneel gebruikt
 - Reconversie vormt een prioritair instrument om ruimte te creëren
 - In 2050 staat zuinig ruimtegebruik voorop in de open ruimte
- Uitbouwen van een netwerk van kernen
 - In 2050 hebben we een goed gestructureerd netwerk van kernen

- In 2050 verplaatst de West-Vlaming zich op een duurzame manier
- In 2050 maakt de ontspanningsruimte deel uit van het netwerk van kernen

Er zijn naast een strategische visie ook 6 beleidskaders opgenomen waar een aantal beleidslijnen en acties zijn aan gekoppeld. Hieronder worden de beleidskaders en beleidslijnen opgesomd die meest relevant zijn voor dit RUP:

- Fysisch systeem als basis voor een klimaatbestendige ruimte
 - Versterking van het watersysteem
 - Inrichting klimaatbestendige ruimte
- Levendige en verbonden dorps- en stadskernen
 - Maximale versterking van kwaliteit van alle West-Vlaamse dorps- en stadskernen
 - Versterken van het netwerk van dorps- en stadskernen
 - Woonlinten en woonclusters buiten de kernen

4.6. Regiovisie

De intercommunale Leiedal heeft i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwilligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

Met deze regiovisie willen we die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij onze waterlopen, het spoor en ons wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit.

De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensde regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen:

- kwalitatief ontwikkelen van het blauwgroene netwerk
- versterken van kernen en stedelijk netwerk
- activeren van productieve landschappen

Aan deze krachtlijnen hangen we onze toekomstvisie op. Ze verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. Elke krachtlijn vertrekt vanuit de specifieke structuren van onze regio. Ze zijn niet allesomvattend, maar wel strategisch en selectief van aard. De krachtlijnen vormen meteen ook het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

Tussen die krachtlijnen maken we vervolgens koppelingen vanuit de doelstellingen rond klimaatadaptatie en klimaatmitigatie. Zo komen we tot een verbeeldend kompas voor innoverende projecten in de streek.

De visie eindigt met een actieprogramma voor de nabije toekomst. Het zijn strategische projecten met een meerwaarde voor de streek, die samenwerking vragen tussen beleidsniveaus en gerealiseerd zullen worden in samenspraak met de burger.

De ruimtelijke visie werd in 2018 goedgekeurd door alle gemeentebesturen en in 2019 verankerd in een samenwerkingsovereenkomst met Vlaanderen en de provincie West-Vlaanderen.

De ruimtelijke visie geldt hierbij als:

- basis voor verdere geïntegreerde samenwerking en afstemming rond strategische en complexe projecten
- basis voor uitvoering van regionale en lokale acties
- inspiratiebron voor toekomstige ruimtelijke beleidsplannen

4.7. Regionaal mobiliteitsplan (RMP)

In 2019 werd Vlaanderen opgedeeld in 15 vervoerregio's. Binnen deze vervoerregio's zitten de lokale besturen mee aan het stuur om de mobiliteitsuitdagingen in de omgeving aan te pakken. Kortrijk maakt deel uit van de vervoerregio Kortrijk.

Op 22 maart 2024 heeft de Vlaamse Minister van Mobiliteit en Openbare Werken, Lydia Peeters, het [Regionaal Mobiliteitsplan 2030-2050 voor de vervoerregio Kortrijk](#) officieel goedgekeurd. Dit plan is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de steden en gemeenten van de vervoerregio, de Vlaamse Overheid (DMOW, AWW, DOMG), De Lijn, de Vlaamse Waterweg, NMBS, Infrabel, provincie West-Vlaanderen en Leiedal. Ook het middenveld en de burger zelf werden betrokken.

Dit plan kadert in de uitvoering van het decreet basisbereikbaarheid, en tekent de toekomst van de mobiliteit in de vervoerregio Kortrijk uit. Ook bevat het acties voor lokale en bovenlokale overheden om die toekomstvisie te realiseren. Basisbereikbaarheid vertrekt van volgende doelen:

- Het bereikbaar maken van belangrijke maatschappelijke functies op basis van een vraaggericht systeem en met een optimale inzet van vervoers- en financiële middelen
- Combimobiliteit en synchromodaliteit te faciliteren en een geïntegreerd mobiliteitsnetwerk uit te werken
- Alle initiatieven voor collectief aangeboden vervoer of vervoer op maat, inclusief doelgroepenvervoer en collectief aangeboden taxivervoer, te capteren, te integreren en de exploitatievoorwaarden te vereenvoudigen
- Een gedeelde verantwoordelijkheid te creëren van de verschillende actoren

Verder gaat basisbereikbaarheid hand in hand met een duurzaam ruimtelijk kader door middel van een geïntegreerde aanpak van vervoer, infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen, op het gebied van planvorming, financiering, investeringen, onderhoud en exploitatie.

Het RMP gaat uit van 5 mobiliteitsdoelstellingen voor 2030 (met doorkijk op lange termijn):

- VITAAL: meer duurzame en actieve verplaatsingen
- VLOT: kortere en snellere verplaatsingen
- VERKEERSLEEFBAAR: veilig, gezond en aangenaam
- VOOR IEDEREEN: voorzieningen bereikbaar op maat van elke doelgroep
- VRACHT: stijgend aandeel goederenvervoer over spoor en water

Deze doelstellingen werden vertaald naar een aantal concrete targets voor de vervoerregio Kortrijk, waaronder de modal split. De vervoerregioraad stelt - voor personenvervoer - als target een aandeel van 45% duurzame modi in de vervoerregio tegen 2030. De regio wordt gekenmerkt door verschillende gebiedstypes. In de landelijke gebieden wordt een daling van minimaal 6% van het aandeel niet duurzame vervoersmiddelen nagestreefd (t.o.v. 2017). In de meer stedelijke gebieden (de centra van grote en middelgrote steden en de verstedelijkte Leieband) wordt een hogere ambitie verwacht zodoende de globale modal shift met 11% (t.o.v. 2017) voor de gehele regio te kunnen bereiken.

Daarnaast onderschrijft de vervoerregio Kortrijk de Vlaamse doelstellingen rond modal shift van het logistiek vervoer, nl. het verhogen van het aandeel spoor en binnenvaart tot 30% (t.o.v. 26% in 2024), de doelstelling van het Vlaams Luchtbeleidplan om het aantal kilometer over de weg in Vlaanderen met 12% te laten dalen tegen 2030 (t.o.v. 2015), en het herleiden van het jaarlijks bijkomend ruimtebeslag tot 0 tegen 2040. Daarenboven wordt doelstelling van ontharding van 6% voor publieke wegenis uit de regionale onthardingsstrategie onderschreven (2040 t.o.v. 2015).

4.8. Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Kortrijk werd definitief goedgekeurd op 26 april 2007 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.8.1. RUIMTELIJKE CONCEPTEN

- Tekst Richtinggevend deel pagina 13:

De binnenstad en Hoog Kortrijk vormen de belangrijkste polen van ontwikkeling, samen met de omgeving Kapel ter Bede en het bedrijventerrein KHZ, het regionaal bedrijventerrein Heule-Kuurne en het Ring-Shoppingcenter en de site Pottelberg, gevat tussen de spoorweg, de Aalbeeksesteenweg en de R8.

Inzake distributie krijgen de drie polen, RingSchoppingscenter, Pottelberg en Beneluxlaan een specifieke rol, met het centrum als motor.

4.8.2. GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

Groen Kortrijk, gewenste natuur & groenstructuur

- Tekst Richtinggevend deel pagina 27 (groenelementen op buurtniveau):

Naast de grotere aaneengesloten groen- en natuurgebieden moet een stad beschikken over socio-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.

Wonen in Kortrijk, gewenste nederzettingsstructuur

- Tekst Richtinggevend deel pagina 31 (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 in Kortrijk, gewenste ruimtelijke economische structuur

- Tekst Richtinggevend deel pagina 40 (zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik):

Een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt vooropgesteld. Dit wordt waargemaakt door te streven naar verwevenheid van economische activiteiten in het stadsweefsel, effectieve invulling, verdichting en optimaler gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

- Tekst Richtinggevend deel pagina 40 (revitalisering van de binnenstad en de centra van de deelgemeenten):

Kortrijk wil de negatieve spiraal van vergrijzing, ontvolking, leegstand en onveiligheid waarmee tal van centrumsteden geconfronteerd worden, tegengaan en ombuigen door het voeren van een actieve economische politiek.

- Tekst Richtinggevend deel pagina 40 (het juiste bedrijf op de juiste plaats):

Het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de activiteit moeten op elkaar worden afgestemd. Dit vraagt een gericht locatiebeleid.

- Tekst Richtinggevend deel pagina 40 (verder uitbouwen van de kleinhandelsactiviteiten):

Het uitgebreid handelsapparaat, zowel in de binnenstad, de kernen als in de concentratiegebieden voor grootschalige kleinhandel worden verder uitgebouwd zodat Kortrijk zijn rol als centrumstad in Zuid-West-Vlaanderen waarmaakt.

Gewenste verkeers- & vervoersstructuur

- Tekst Richtinggevend deel pagina 60 (een aangepast locatiebeleid):

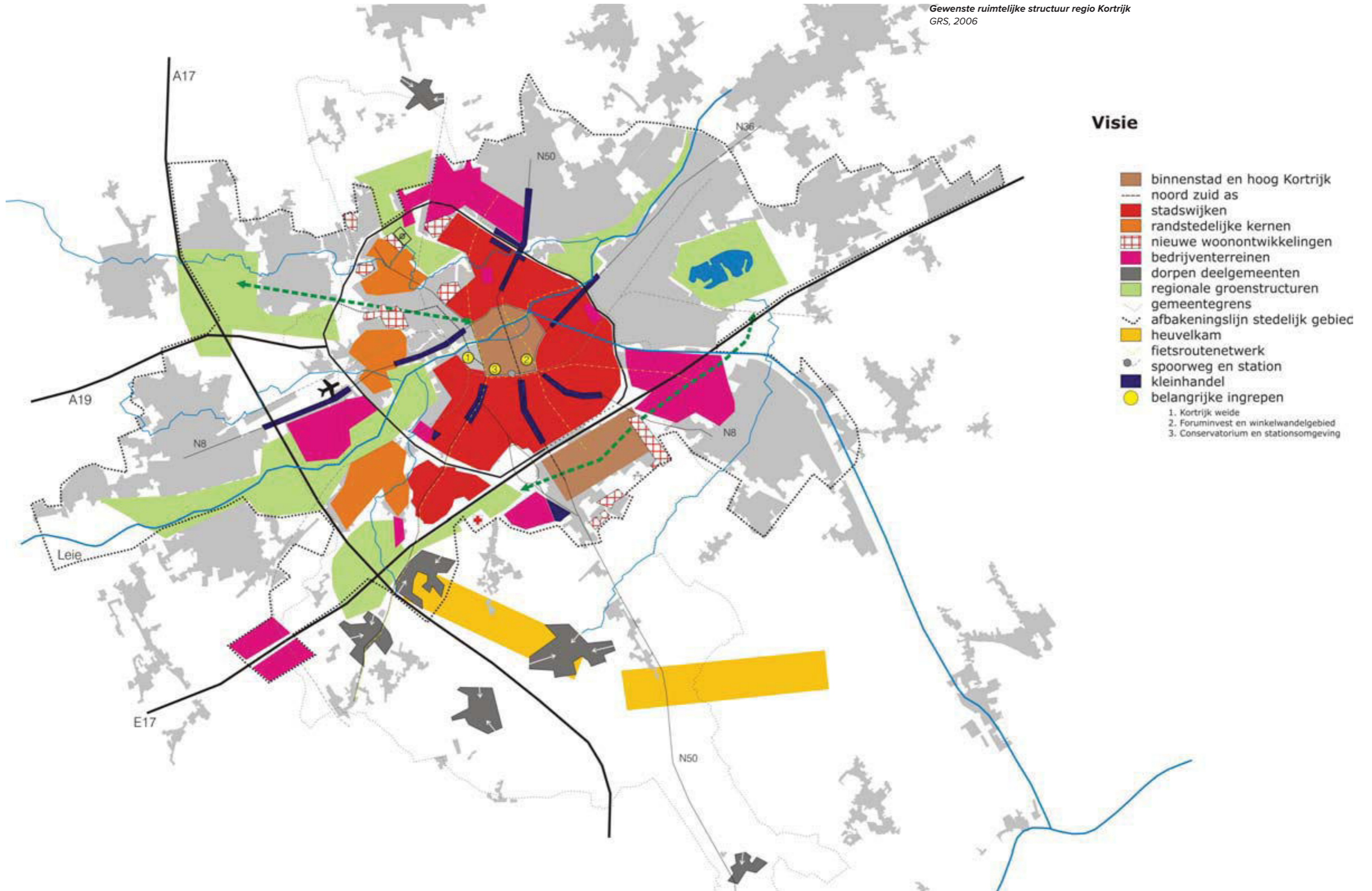
Het locatiebeleid moet gericht zijn op een verdere verdichting in de stedelijke woongebieden, de binnenstad en stationsomgeving en het benutten van de multimodale plaatsen. Daarom is het noodzakelijk dat de mobiliteitsstructuur van de stad en de bereikbaarheidsprofielen van de verschillende activiteiten op elkaar afgestemd zijn en dit vanuit het oogpunt van een selectieve bereikbaarheid.

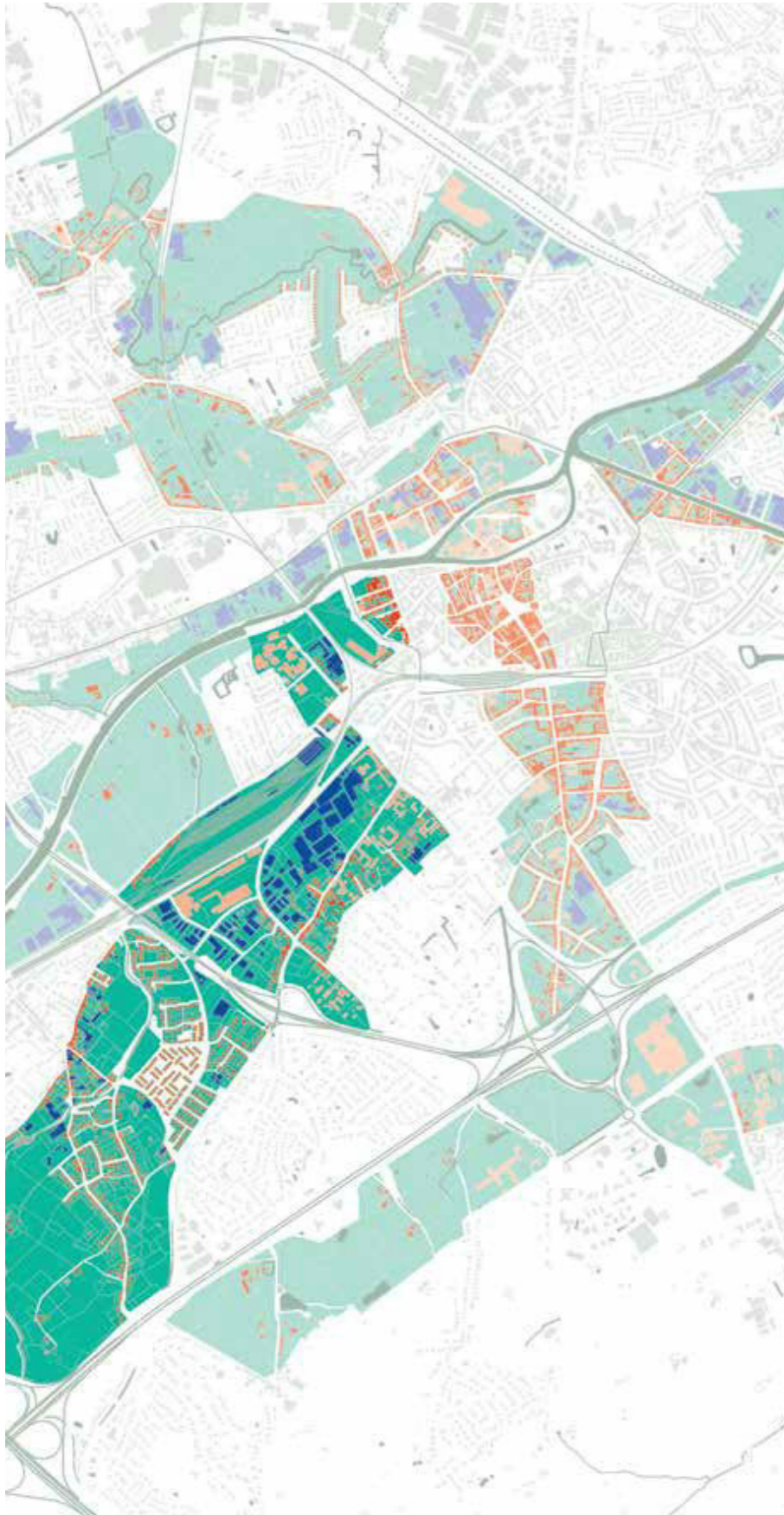
- Tekst Richtinggevend deel pagina 60 (het beïnvloeden van de vervoerswijzekeuze):

Een groter aandeel van de verplaatsingen zal in de toekomst te voet gebeuren, per fiets of met het openbaar vervoer. Het uitbouwen van een openbaarvervoersnet, een netwerk van fietsroutes in aansluiting met de randgemeenten en het buitengebied en het uitbouwen van een gericht parkeerbeleid zijn daarbij noodzakelijk.

- Tekst Richtinggevend deel pagina 60 (bij grootschalige ingrepen wordt effect op de mobiliteit onderzocht)

Bij de inplanting van concentraties van verkeersgenererende activiteiten wordt steeds het effect op de mobiliteit onderzocht. Er wordt onderzocht in welke mate de verkeersstructuur aangepast is om de activiteiten op te nemen. Daarbij gaat de aandacht naar de ontsluitingsstructuur van de sites en de omgeving, de openbaarvervoersstructuur en de parkeer- en fietsvoorzieningen.





Visualisatie uit Kortrijk 2025. De stad die we kunnen willen
© Architecture Workroom Brussels

4.9. Kortrijk 2025 - De stad die we kunnen willen

In 2016 zette de stad Kortrijk samen met Architecture Workroom Brussels een studie- en participatietraject op, dat in 2018 resulteerde in de publicatie "Kortrijk 2025. De stad die we kunnen willen".

Binnen deze publicatie wordt een ruimtelijke toekomstvisie van de stad geschetst binnen een zogenaamd ruimtepact. Tijdens het traject worden drie kwaliteiten van de stad geschetst die nog verder versterkt kunnen worden:

- Kortrijk is een ondernemende stad
- Kortrijk is een verbonden stad
- Kortrijk is een groen-blauwe stad

Daarnaast werd binnen het traject selectief op zoek gegaan naar stadsdelen waar deze kwaliteiten al aanwezig zijn en waar prioritair geïnvesteerd kan worden om de stad te versterken. Deze delen van de stad noemen ze stadsmagneten. Het plangebied van dit RUP behoort volledig tot de stadsmagneet 'Westelijke Campus'.

Deze stadsmagneet wordt omschreven als een gebied met veel potentieel waar toekomstige ontwikkelingen op een kwalitatieve manier gestuurd kunnen worden. Daarnaast wordt opgemerkt dat deze stadsmagneet een buitenmaatse restruimte tussen de gebouwen omvat. Door in de omgeving meervoudig ruimtegebruik een plaats te geven worden kansen gezien om deze restruimte veelzijdiger te benutten.

De gewenste ontwikkelingen voorzien dan ook een kwalitatieve opwaardering van deze omgeving met potentieel. Bovendien zal de ruimte er multifunctioneler ingezet worden en krijgt de restruimte een (semi-)publiek karakter en invulling.

De volledige publicatie is te vinden via <https://www.kortrijk.be/boek-kortrijk-2025-de-stad-die-we-kunnen-willen>.

4.10. Ruimtelijk Beleidsplan Kortrijk, woonplan en mobiliteitsplan

De stad Kortrijk werkt momenteel aan een nieuw ruimtelijk beleidsplan, woonplan en mobiliteitsplan onder de noemer "Kortrijk overmorgen". Door deze beleidsplannen tegelijk te ontwikkelen, worden ze optimaal op elkaar afgestemd. Tussen nu en 2050 worden de plannen verder uitgerold.

Kortrijk wil een stad zijn die klaar is voor een veranderend klimaat en een groeiende bevolking. Daarom maken we meer plaats voor groen in plaats van grijs. Voor veilige fiets- en wandelroutes in plaats van druk verkeer. Voor goede jobs, verbonden buurten en ontmoeting. Binnen "Kortrijk overmorgen" wordt er verder gewerkt op basis van de 3 kernkwaliteiten uit de visie Kortrijk 2025:

1. Bruisende buurten in een vlot bereikbare stad: Kortrijk maakt plaats voor gezellige en levendige buurten waar iedereen zijn goesting vindt. Groene straten en pleinen brengen mensen bij elkaar voor een portie cultuur, sport of rust. Opdat alle Kortrijkzanen jong mogen zijn en oud kunnen worden in hun eigen buurt, komen er woningen voor allerlei soorten gezinnen en situaties. Door energiezuiniger te bouwen en verbouwen, wordt het dak boven ons hoofd betaalbaarder, kwalitatiever en klimaatvriendelijker. Dankzij meer en veilige fiets- en wandelroutes ligt alles wat je nodig hebt binnenkort op een kwartiertje van jouw voordeur.
2. Groen, open ruimte en water: We kleuren onze stad groen en blauw om bij te dragen aan een gezondere wereld, om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen en om onze levenskwaliteit te verbeteren. Waar mogelijk vervangen we parkings door stadsparken en houden we open ruimtes vrij zodat de natuur er volop mag groeien, landbouwers er duurzaam kunnen boeren en stevige regenbuien er de bodem insijpelen. Kortrijk maakt bovendien plaats voor meer bossen en mooie waterwegen. Die houden onze stad koel en zorgen ervoor dat we kunnen ontspannen in een gezonde buitenlucht.
3. Ondernemen, werken en leren: Ondernemen zit in ons DNA en we staan bekend als bloeiende studentenstad. In de toekomst maken we nog meer plaats voor grote en kleine ondernemers en kwalitatief onderwijs. Er komen nieuwe trekpleisters voor creativiteit en innovatie dicht bij hogescholen en universiteiten. Die plekken zorgen voor een boeiende dynamiek tussen onderwijs en ondernemerschap en een gezonde doorstroom naar de arbeidsmarkt. We versterken onze lokale economie en welvaart met een groter jobaanbod dicht bij huis.

Meer info via <https://www.kortrijk.be/kortrijkovermorgen>.

4.11. Woonplan en woonpact Kortrijk

Stad Kortrijk maakte een woonplan op waarbin 4 ambities en 3 strategieën worden naar voor geschoven. De vier ambities vormen stadsbrede krachtlijnen voor het woonbeleid en bieden een antwoord op de uitdagingen uit de verhaallijnen. Deze strategieën bepalen de keuzes die de stad moet maken op lange termijn om haar ambities te realiseren. Er werden aan de strategieën ook acties gekoppeld.

Het woonplan resulteerde in het opstellen van een woonpact dat bestaat uit 5 pijlers:

1. Groei: Kortrijk wil en kan nog meer stad worden. Daarom wordt gestreefd naar een sterkere groei dan wat de prognoses vooropstellen. Bij een terugblik op eerdere prognoses blijkt immers dat deze al gauw achterhaald waren omdat de stad sneller groeide dan verwacht. We willen Kortrijk daarop voorbereiden. Groei is hierbij geen doel op zich, maar wel een middel om tot meer kwaliteit en verantwoorde ruimtelijke keuzes te komen. Daarnaast zorgt groei voor schaalvoordelen en meer mogelijkheden voor bijvoorbeeld openbaar vervoer, betere voorzieningen en investeringen in de publieke ruimte. We maken onze stad klaar voor 85.000 inwoners tegen 2040.
2. Intergenerationeel wonen: De stad kiest voor een woonaanbod op maat van al haar inwoners. Zo bouwen we aan een intergenerationele woonstad. De woonvraag of woonbehoeften in Kortrijk worden steeds diverser. Terwijl het aantal traditionele gezinnen daalt, wordt de groep van kleine en oudere huishoudens nog belangrijker. Ook het aantal grotere en jongere huishoudens neemt (weliswaar beperkt) toe. Om een antwoord te bieden op die nieuwe behoeften, zetten we in op 2 kansrijke woningtypes: levensloopbestendige en gezinsvriendelijke woningen.
 - We bouwen elke nieuwe meergezinswoning volgens de principes van het levensloopbestendig wonen.
 - Door aangepaste woningen voor ouderen te voorzien, stimuleren we de woningrotatie op de woningmarkt. Hierdoor komen er woningen vrij die geschikt zijn voor gezinnen. We bouwen verder aan de gezinsvriendelijke stad: niet door verder te verkavelen maar wel door te bouwen op de meest strategische locaties om zo meer stedelijkheid te creëren.
 - We maken levenslang wonen in de eigen buurt mogelijk, ook in de zuidelijke dorpskernen van Bellegem, Rollegem en Aalbeke.
3. Kwaliteit: Kortrijk scoort gemiddeld ten opzichte van andere centrumsteden op vlak van woningkwaliteit. Dit wil echter niet zeggen dat er geen problemen zijn. Elk jaar worden tientallen woningen ongeschikt of onbewoonbaar verklaard omdat ze niet voldoen aan de minimale woonkwaliteiten van de Vlaamse Wooncode. We pakken dit aan en leggen de ambities hoog. We streven ernaar de kwaliteit van de woningvoorraad te verhogen aan een betaalbare prijs. Hiervoor zijn er inspanningen op lange termijn nodig. Vandaag beschikken er immers nog heel wat Kortrijkzaten niet over een kwalitatieve betaalbare woning. Hier bovenop komen de nieuwe duurzaamheidsnormen 2050 (uit het Renovatiepact van de Vlaamse Regering). Die vragen dat tegen 2050 elke woning zo energiezuinig is als een nieuwe woning en maximaal voldoet aan de minimale woningkwaliteit. Ten slotte streven we ernaar dat de woningen die we vandaag “nieuw” bouwen of herbouwen volledig futureproof zijn. Ze moeten ook klaar zijn voor de demografische, klimatologische, woon- en mobiliteitsuitdagingen van morgen.
4. Betaalbaarheid: De woningprijzen zijn in Kortrijk net als in heel Vlaanderen sterk gestegen. Betaalbaarheid blijft dan ook een speerpunt van het Kortrijkse woonbeleid. We kiezen voor een gericht aanbodbeleid. De stad zet met het bestuursakkoord ‘Kortrijk Beste Stad van Vlaanderen’ al zwaar in op de uitbreiding van het sociaal en betaalbaar woonaanbod. We breiden het aanbod voor sociaal huren verder uit. Hoewel betalingsmoeilijkheden in veel huishoudens voorkomen, willen we in eerste instantie inzetten op de gezinnen die het moeilijkst hebben.

We doen dit door het aanbod sociale woningen opnieuw fors op te trekken. De sociale huisvestingsmaatschappijen spelen hier uiteraard een rol door betaalbare huurwoningen aan te bieden. Dit zal ook het geval blijven binnen de eengemaakte woonmaatschappij.

5. Verbonden buurten: Kortrijk kent een diversiteit aan stedelijke en landelijke woonmilieus. Hun kwaliteiten vormen de basis voor de groei van onze woonstad. We nemen daarvoor 5 kwaliteiten als uitgangspunt:
 - draagkrachtige woonbuurten
 - intergenerationele woonbuurten
 - klimaatrobuuste woonbuurten
 - unieke woonbuurten
 - verbonden woonbuurten

4.12. Marktverkenning kantoren

In 2020 stelden de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal studie bureau's City D/WES en JLL aan voor de opmaak van een kantorenstudie. Doelstelling van deze kantorenstudie was om meer zicht te krijgen op de verschillende aspecten van de kantorenmarkt in Kortrijk en de regio.

Aan de hand van databases, benchmarking en interviews met de verschillende betrokken actoren werd inzicht verkregen in trends, vraag en aanbod in de kantorenmarkt. Deze inzichten werden doorvertaald naar aanbevelingen voor verschillende sites in Kortrijk.

De beknopte conclusies uit deze kantorenstudie zijn:

- De kantorenmarkt bestaat uit verschillende segmenten, waarbij voor ieder segment andere randvoorwaarden spelen.
- De kwaliteit van de werkomgeving is een belangrijke factor in het aantrekken van personeel en zo ook de werkgevers.
- Er is nood aan kritische massa om in te kunnen spelen op de verschillende randvoorwaarden van een succesvol kantoorproject – versnippering is nefast voor een verdere ontwikkeling als kantoorlocatie.
- Om in te kunnen zetten op nationale en internationale spelers is een duidelijke inhoudelijke profilering noodzakelijk. Er is potentieel aanwezig om te positioneren rond 2 aspecten: game industrie en innovatieve maakindustrie en aanverwante.
- In een standaard groei is er een potentieel van 100.000 m² aan bijkomende kantoorruimte de komende 10 jaar.
- De grote hoeveelheid aan ontwikkelings- en herontwikkelingspotentieel binnen de stad biedt de opportuniteit om op specifieke randvoorwaarden voor kantoorontwikkelingen versterkt in te zetten: innovatie en aangename werkomgeving, samenwerking en samenbrengen van bedrijven en activiteiten en zones met ver doorgedreven verweving van functies.
- Erkennen dat de kantorenmarkt van Kortrijk en de regio Leiedal vooral een lokale markt is. Kortrijk en de regio kan niet op korte of middellange termijn in concurrentie treden met de centrumsteden van de Vlaamse Ruit. De regio is zijn eigen concurrent, de verschillende gemeenten spelen in verspreide slagorde in op dezelfde markt en er is nood aan afstemming en samenwerking.

4.13. Ruimtelijk beleidskader detailhandel

Stad Kortrijk heeft met “Kortrijk Handelt” een detailhandelsbeleid uitgestippeld voor de stad. Een onderdeel van dat detailhandelsbeleid is het ruimtelijk beleidskader detailhandel. Het ruimtelijk beleidskader detailhandel is de vertaling van de visie op detailhandel op het grondgebied van de stad Kortrijk: het kader geeft inzicht wat de mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van bijkomende handelsruimtes in de stad. Het ruimtelijk beleidskader verdeelt de stad in tien typelocaties. Voor elk van de locaties wordt een specifiek beleid gevoerd. In en rond het plangebied van dit RUP zijn volgende typelocaties aanwezig:

- Bouwcentrum Pottelberg: handelsgeheel
- Kleinhandelszone: gewestelijk RUP
- Site Van Marcke: verwevingsgebied
- Pottelberg: laagdynamisch handelslint

4.14. Ruimte-monitor ondernemen regio Zuid-West-Vlaanderen

In de ruimte-monitor ondernemen regio Zuid-West-Vlaanderen (2015) wordt gepleit om zoveel mogelijk paarse bestemmingen te behouden. Verlaten industriële sites maken op vandaag te vaak plaats voor residentiële ontwikkeling. Die evolutie weegt op de kansen voor (startende) ondernemers en dreigt het regionaal overaanbod op vlak van wonen verder op te drijven. Bestemmingen voor bedrijvigheid worden zo steeds schaarser. Bij de zogenaamde paarse sproeten geven we daarom een maximale prioriteit naar het herinvullen van verlaten, leegstaande bedrijfssites met nieuwe (eventueel meer kleinschalige) bedrijfsactiviteiten.

4.15. Hemelwater- en droogteplan

De voorbije jaren is het inzicht gegroeid dat we anders moeten omgaan met ons hemelwater. Een hemelwater- en droogteplan met een integrale visie over waar en hoe we het hemelwater in een gebied zoveel mogelijk ter plaatse infiltreren of hergebruiken, bufferen en pas als laatste stap vertraagd afvoeren, draagt hiertoe bij.

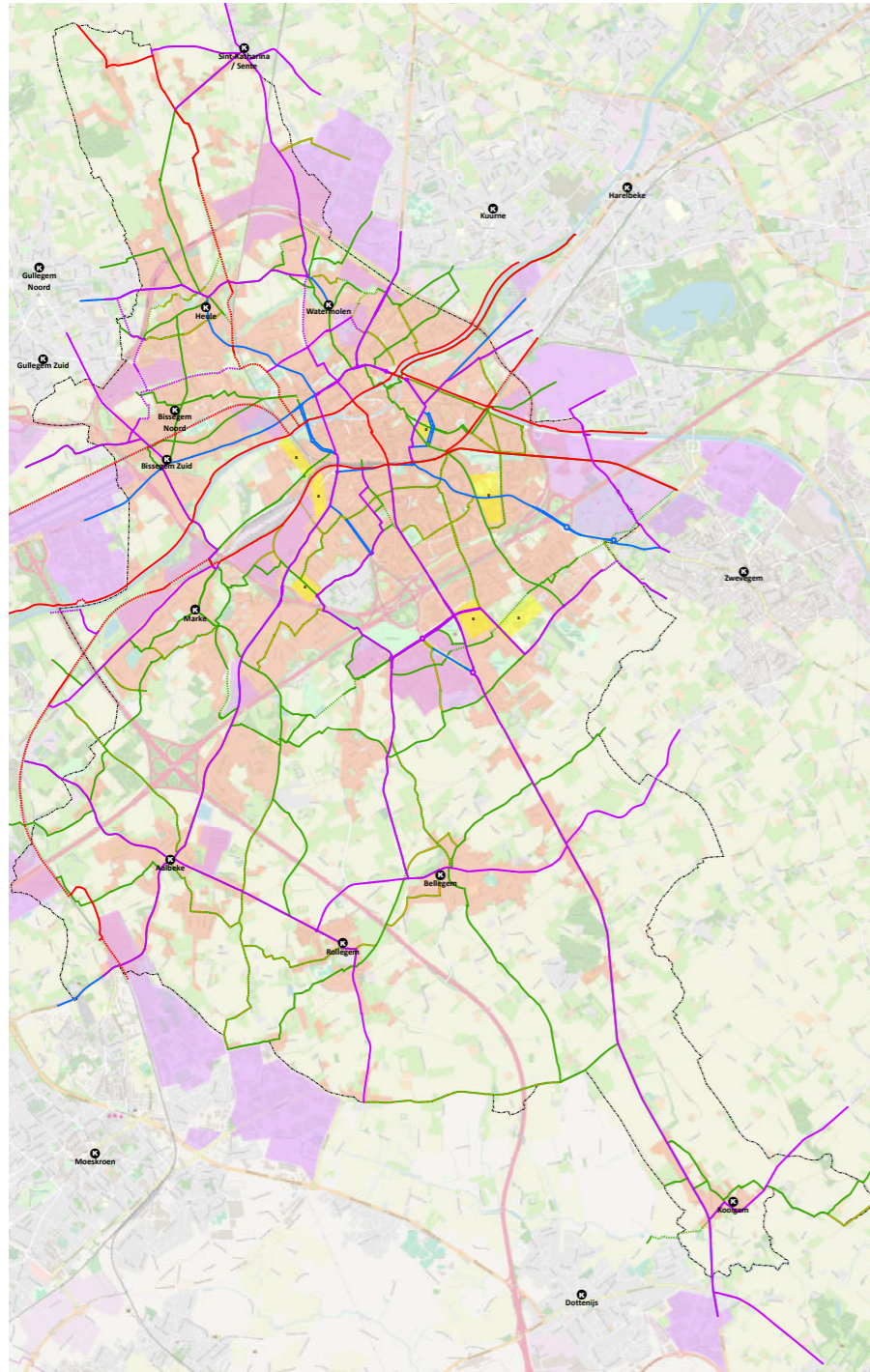
Langere droge periodes en overvloedige regenbuien wisselen elkaar steeds vaker af, met overlast en schade tot gevolg. Klimaatopwarming daagt steden en gemeenten uit om anders met water om te gaan en de omgeving en de infrastructuur anders in te richten. Slim omgaan met water is de boodschap. Een hemelwater- en droogteplan kan daarbij helpen. De doelstellingen van een hemelwater- en droogteplan zijn:

- Een gezamenlijk (leer)proces doorlopen rond de aanpak van wateroverlast en waterschaarste om zo tot een gedragen plan en meer samenwerking te komen
- Een functioneel bruikbaar kader aanbieden op basis waarvan een lokaal bestuur en haar partners beslissingen kunnen nemen die bijdragen aan een klimaatbestendig watersysteem (grondwater, oppervlaktewater, hemelwater) en zo input geven aan een leefbare, waterbewuste en klimaatrobuuste stad of gemeente en aan de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de stad of gemeente
- Een gebiedsgerichte visie aanbieden met een oplijsting van adequate en maximaal brongerichte maatregelen en opportuniteiten om knelpunten en kansen op het gebied van wateroverlast en waterschaarste aan te pakken, vandaag en in de toekomst, waarbij een win-win beoogd wordt met klimaatadaptatie, leefomgevingskwaliteit, biodiversiteit, fijnmazige groenblauwe dooradering, circulair watergebruik...
- Na uitvoering het grondgebied robuuster maken voor de gevolgen van klimaatverandering en voor de negatieve effecten van verharding en verstedelijking en eventueel ook bijdragen aan oplossingen voor het verlies aan biodiversiteit, hitte-eilandeffect...

Sinds 2020 beschikt Kortrijk over een hemelwaterplan voor de binnenstad dat werd opgemaakt door Aquafin. Het volledige plangebied valt binnen de perimter van het hemelwaterplan.

In het hemelwaterplan wordt de binnenstad van Kortrijk onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Het grootste deel van het plangebied in dit RUP behoort tot deelgebied 14. Een deel van het plangebied, langs de Pottelberg, behoort tot deelgebied 13.

Wat betreft de ontwikkelingen binnen het plangebied suggereert het plan dat het hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein gebufferd of geïnfiltreerd moet worden om zo de noodzaak aan buffering op het openbaar domein sterk te doen afdalen.



Fietsroutekaart		
Attractiepolen	Provinciale fietsroutes	Stedelijke fietsroutes
⊙ kern	— provinciale fietsroute - hoofdroute	— historische route
⊙ kern	— provinciale fietsroute - functioneel	— stedelijke fietsroute - primair
⊙ kern	— provinciale fietsroute - hoofdroute (te realiseren)	— stedelijke fietsroute - secundair
⊙ kern	— provinciale fietsroute - functioneel (te realiseren)	— stedelijke fietsroute - tertiair
⊙ kern	— provinciale fietsroute - functioneel (te realiseren)	— stedelijke fietsroute - primair (te realiseren)
⊙ kern	— provinciale fietsroute - functioneel (te realiseren)	— stedelijke fietsroute - secundair (te realiseren)
⊙ kern	— provinciale fietsroute - functioneel (te realiseren)	— stedelijke fietsroute - tertiair (te realiseren)

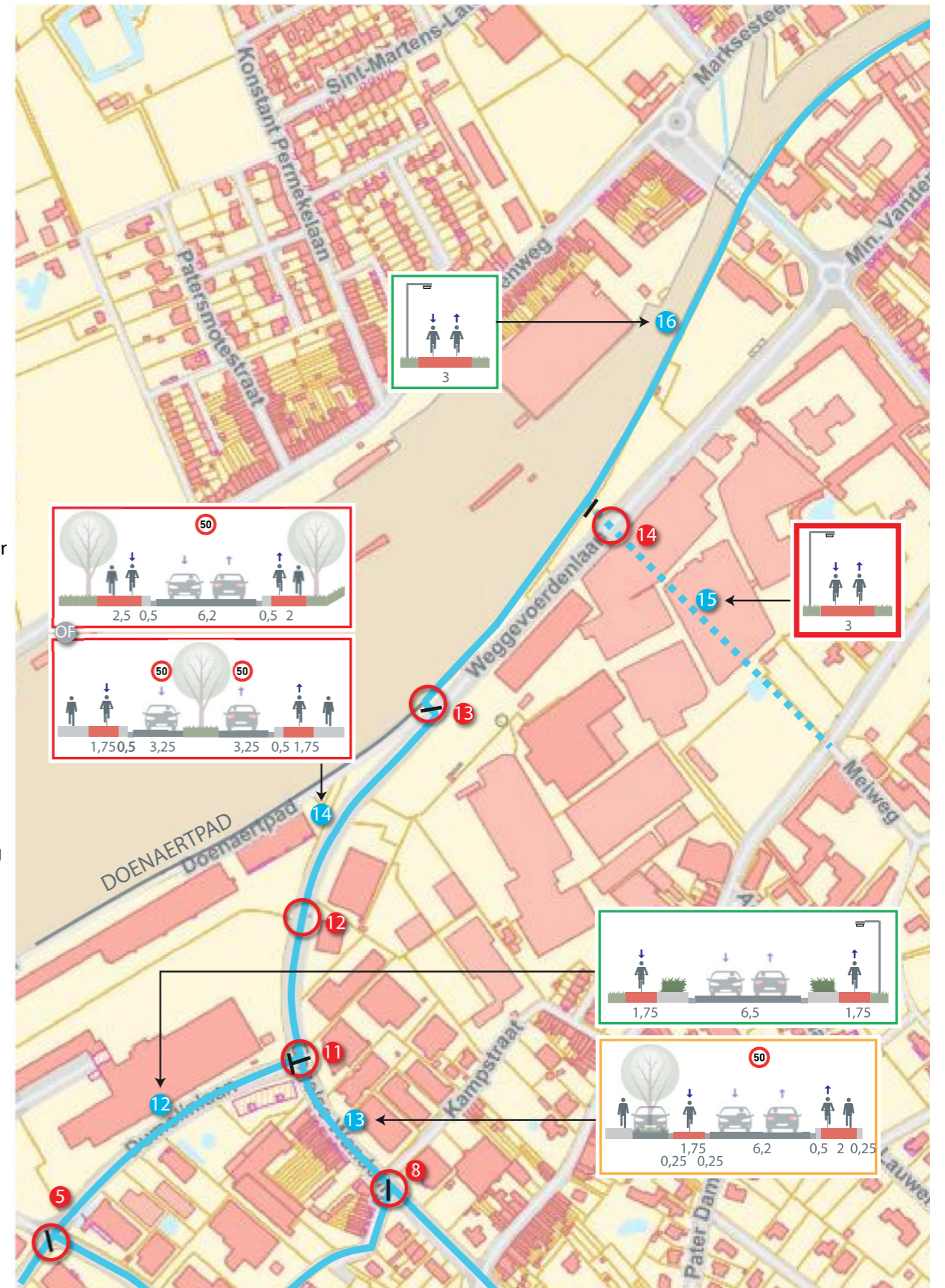


Profielen

- 12 Vrijliggende éénrichtingsfietspaden
- 13 Eénrichtingsfietspad en gemengd fietsvoetpad. Behoud groenconcept
- 14 Gemengde fietsvoetpaden, voetpaden ter hoogte van schoolomgeving OF gewijzigd groenconcept, éénrichtingsfietspaden en voetpaden
- 15 Fietsweg 3m
- 16 Fietsweg 3m

Kruispunten

- 5 Te onderzoeken: noodzaak snelheidsremmer
- 8 Smalle middengeleider 1m, met belijning en borden D1
- 9 Opgeblazen fietsopstelstroken en fietspaden N43 rood markeren t.h.v. kruispunt
- 10 Dwarsende voetgangersoversteek voorzien met voldoende zichtbaarheid
- 11 Plateau i.f.v. beveiliging fietsoversteek en snelheidsremming
- 12 Versmallen kruispuntruimte (geen afslagstroken) om snelheid afslaand verkeer te remmen. Fietspaden achter bushaltes
- 13 Plateau i.f.v. beveiliging fietsoversteek en snelheidsremming
- 14 Middengeleider i.f.v. creëren poorteffect en verhogen oversteekbaarheid



4.16. Toekomstvisie fietsnetwerk Kortrijk

De stad Kortrijk heeft recent het fietsrouteplan (van juli 2004) geactualiseerd tot een nieuwe Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk. Binnen deze toekomstvisie werden 16 prioritaire fietsroutes geselecteerd.

Voor dit RUP zijn volgende fietsroutes relevant:

- De stedelijke fietsroute Baliestraat-Bruyningstraat-Weggevoerdenlaan. Deze verbindt het plangebied met het centrum van Marke, het Bruyningpad en het Guldensporenpad.
- De provinciale hoofdroute die de fietssnelweg F376 Kortrijk – Moeskroen omvat en het plangebied verbindt met het station van Kortrijk.
- Er is een te realiseren stedelijke fietsroute aangeduid die dwars door het plangebied loopt en de Pottelberg ter hoogte van de Meiweg en de Weggevoerdenlaan moet verbinden.
- De provinciale, functionele fietsroute langs de Pottelberg.

4.17. Saving Space (2020)

In 2020 stelde de Provincie West-Vlaanderen de studie 'Saving Space (2020)' op. Hierin worden zes ambities gesteld voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in West-Vlaanderen.

De zes ambities vallen samen met zes verschijningsvormen van zuinig ruimtegebruik, die zowel afzonderlijk als samen zouden kunnen voorkomen:

- Ruimte-optimalisatie van een bedrijf
- Functies delen op een bedrijventerrein
- Tijdelijke en flexibele benutting van ruimte op een bedrijventerrein
- Functies op een bedrijventerrein delen met de buurt
- Mengen van functies op een bedrijventerrein
- Stapelen van een bedrijventerrein

De zes ambities voor zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik sluiten elkaar niet uit, meer nog, ze kunnen elkaar zelfs versterken. Voor het realiseren van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik is het dus belangrijk om alle ambities samen te bekijken, in de specifieke context.

Kwalitatieve publieke ruimte

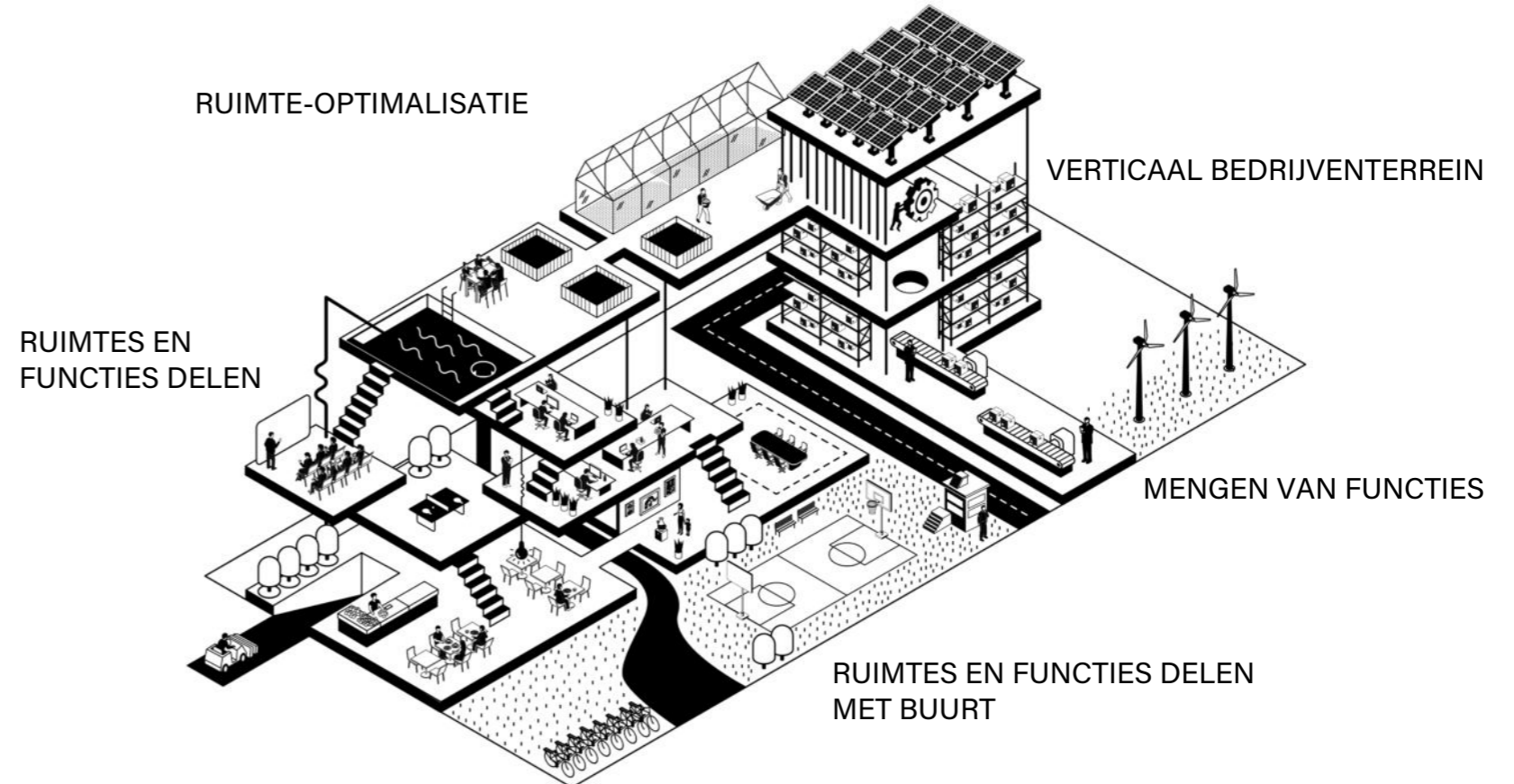
Naast ruimte om te ondernemen is een kwalitatieve publieke ruimte minstens even belangrijk als er een nieuw bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Het is dan ook belangrijk om veel aandacht te besteden aan de verhardingsgraad van de site en de aanleg van openbare groenzones en -buffers.

Ruimte voor groen en blauw

Kleine landschapselementen vergroten de ecologische waarde van de omgeving. Het groen dat wordt aangelegd, is bij voorkeur toegankelijk voor publiek, zodat deze ook voor toevallige passanten of recreanten een meerwaarde is. Zo kan een picknickplaats als ontmoetingsplek dienen tussen werknemers van de site en buurtbewoners. De aanplantingen op de site zijn bij voorkeur streekeigen, biodiversiteitsbevorderlijk en klimaatbestendig groen. De groenbuffers zorgen ervoor dat de toekomstige KMO-zone landschappelijk ingekleed wordt, wat het zicht op de site aantrekkelijker maakt. Een collectieve waterplas kan zorgen voor infiltratie en buffering en spaart ruimte op de individuele percelen, waar de focus op de kernactiviteit kan liggen. Bovendien kan de waterplas de brandweer van bluswater voorzien en biedt ze een bijzondere meerwaarde voor het publieke domein van het bedrijventerrein.

Duurzame parkeeroplossingen

Alle bedrijven voorzien voldoende parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers. Dit kan in de vorm van een collectieve parkeerhaven. De meerwaarde van een collectieve parking is dat die ook publiekelijk gebruikt kan worden. Ook hier kan gekeken worden naar een maximale vrijwaring van verharding.



Ambities 'Saving Space' (© Provincie West-Vlaanderen)



5. Planningsopties

5.1. A good city needs industry

Centraal in het plangebied is er een grote zone aanwezig die volgens het gewestplan bestemd is als zone voor milieubelastende industrie klasse II. Milieubelastende industrie in deze stedelijke context is niet opportuun. Er zijn echter andere vormen van bedrijvigheid die wel perfect verweefbaar zijn met een stedelijke omgeving.

Steden hebben bedrijvigheid nodig, plaatsen waar mensen werken. Tot enkele decennia geleden was het noodzakelijk om bedrijvigheid weg te halen uit de stad omdat ze vervuilend en hinderend was. Bij hedendaagse bedrijvigheid is dit vaak niet meer nodig. Nieuwe technieken, kleinschalige productie, maakindustrie, hoogtechnologische producten... zijn vormen van bedrijvigheid die perfect verweefbaar zijn met een stedelijke omgeving omdat ze niet langer een bron zijn van hinder en vervuiling. Meer nog, het mengen van bedrijvigheid in een stedelijke omgeving heeft verschillende voordelen:

- In de Kortrijkse regio is er een nijpend tekort aan ruimte voor bedrijvigheid. Bestaande terreinen zitten vol, nieuwe ontwikkelingen komen slechts mondjesmaat op de markt. Bovendien is het om diverse redenen (maatschappelijk, ecologisch, wetgeving...) niet langer wenselijk om extra open ruimte om te zetten in bedrijvigheid (of andere harde bestemmingen).
- Daarnaast merken we dat de demografische groei in het Kortrijkse stagneert. De bevolking en het aantal gezinnen blijven toenemen maar slechts in beperkte mate. Het bestaande juridische aanbod van woon- en woonuitbreidingsgebieden overtreft ruimschoots de vraag. De maatschappelijke noodzaak om bestaande terreinen voor bedrijvigheid om te zetten naar wonen is daarom onbestaande.
- Industrie in de stad betekent nabijheid. Nabijheid waardoor verplaatsingen met de wagen naar de rand van de stad niet meer hoeven maar waarbij andere vervoerswijzen mogelijk zijn (collectief vervoer, fiets, deelsystemen...).
- Nabijheid in de stad maakt het ook mogelijk om een spill-over effect van de bedrijvigheid optimaal te benutten. Een broodjeszaak, café, krantenwinkel, supermarkt... profiteren mee van de aanwezigheid van bedrijvigheid in de stad.
- Door het verweven (en vaak hergebruik) van KMO- en industriezones hoeven we niet telkens opnieuw open ruimte aan te snijden. Ruimte is schaars en zetten we vaak om in alweer een verkaveling of bedrijventerrein terwijl er kansen voor bedrijvigheid in de bestaande stad zijn. Bovendien zorgt de vaak markante architectuur van bestaande industriële gebouwen voor een uniek karakter.
- Bedrijvigheid in de stad betekent ook een voortdurende aanwezigheid. Overdag zijn buurten, wijken en dorpen vaak leeg omdat iedereen elders is gaan werken. Het mengen van stedelijkheid en bedrijvigheid zorgt voor 24 / 7 dynamiek.
- Bedrijvigheid terug naar de stad brengen diversifieert het jobaanbod. De stad is niet enkel een plaats voor kenniseconomie maar evenzeer voor maakindustrie waardoor ook technische en productieprofielen een werkplek in de stad kunnen vinden.

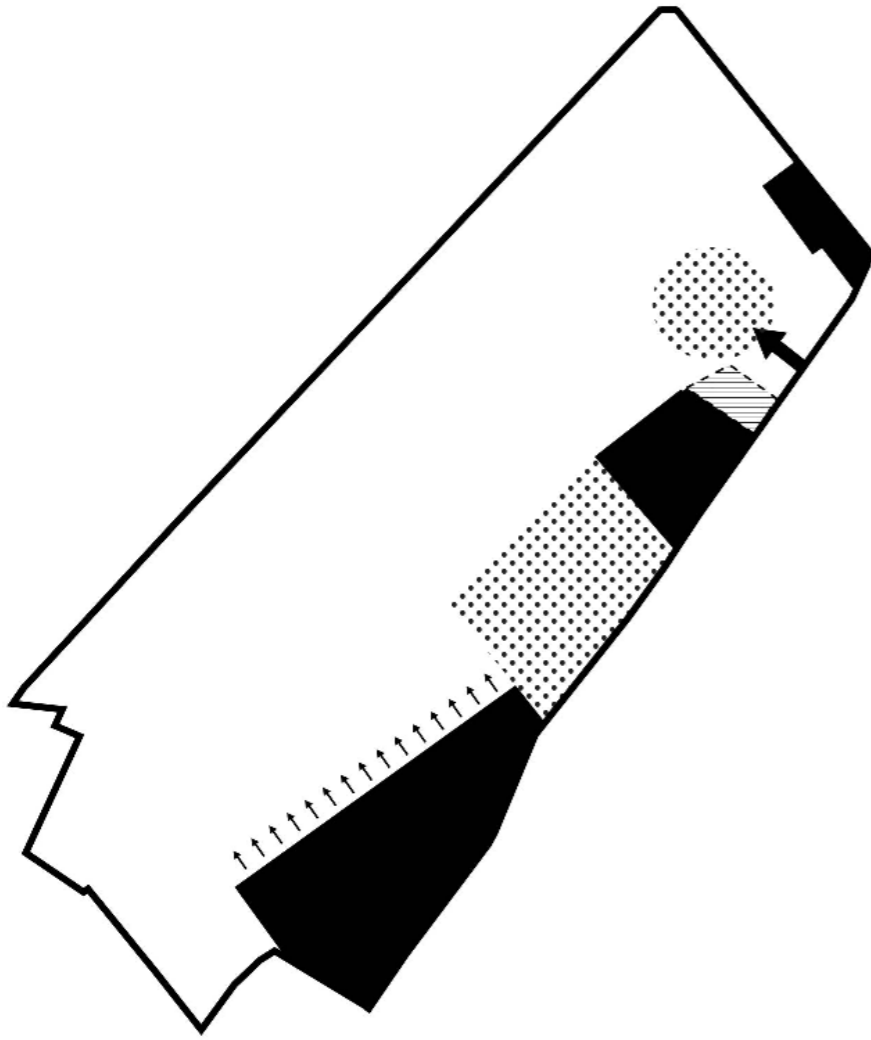
De overheid, zowel lokaal als bovenlokaal, zette de voorbije jaren veelvuldig in op het mengen van bedrijvigheid in stedelijke omgevingen. Er zijn talloze voorbeelden van geslaagde projecten die aantonen dat verweven en mengen van bedrijvigheid mogelijk is. Maar, al deze projecten tonen ook aan dat bedrijvigheid in de stad maatwerk is én een engagement vraagt van beide partijen, een nabuurschap.

5.2. Bestemming en programma van het binnengebied

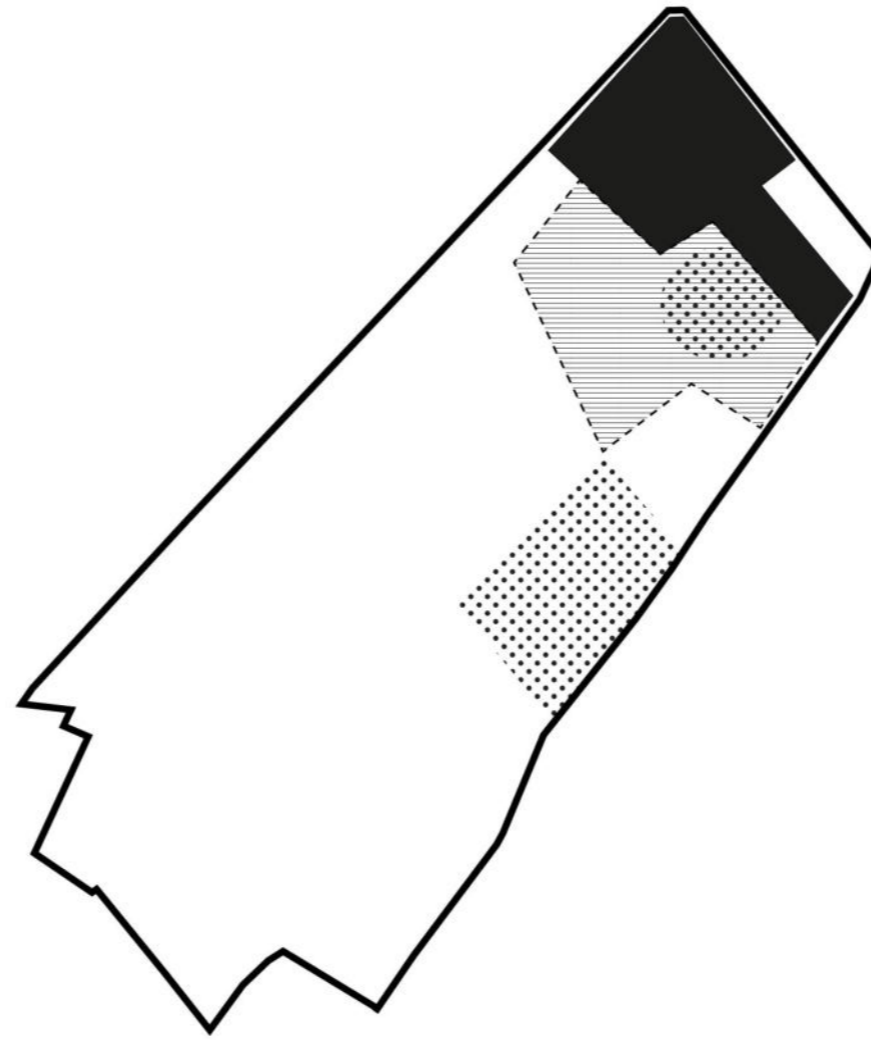
Het doel van dit RUP is om voor het binnengebied de functie milieubelastende industrie klasse II om te zetten naar een meer hedendaagse vorm van bedrijvigheid die beter aansluit bij de stedelijke omgeving. De principes uit het traject van Saving Space worden hierbij als belangrijke ontwerpprincipes gezien. Het is de uitdrukkelijke visie van de stad om terreinen met bedrijvigheid niet volledig om te zetten naar andere bestemmingen maar voor te behouden voor bedrijvigheid. Om de aansluiting met de stedelijke omgeving te optimaliseren, zullen er in het binnengebied naast bedrijvigheid ook andere functies worden toegelaten.

Het binnengebied wordt grotendeels ingenomen door de voormalige site Van Marcke. Deze site werd aangemeld om uit te werken via de Open Oproep van de Vlaams Bouwmeester. Meer details over de toekomstvisie van het binnengebied is opgenomen in de beschrijving van het masterplan voor die site (*zie "5.9. Ambities en concepten uit het masterplan voor het binnengebied" op pag. 49*). Het toekomstperspectief van de bedrijfspercelen die buiten de voormalige site Van Marcke gelegen zijn, wordt afgestemd op de visie van het masterplan.

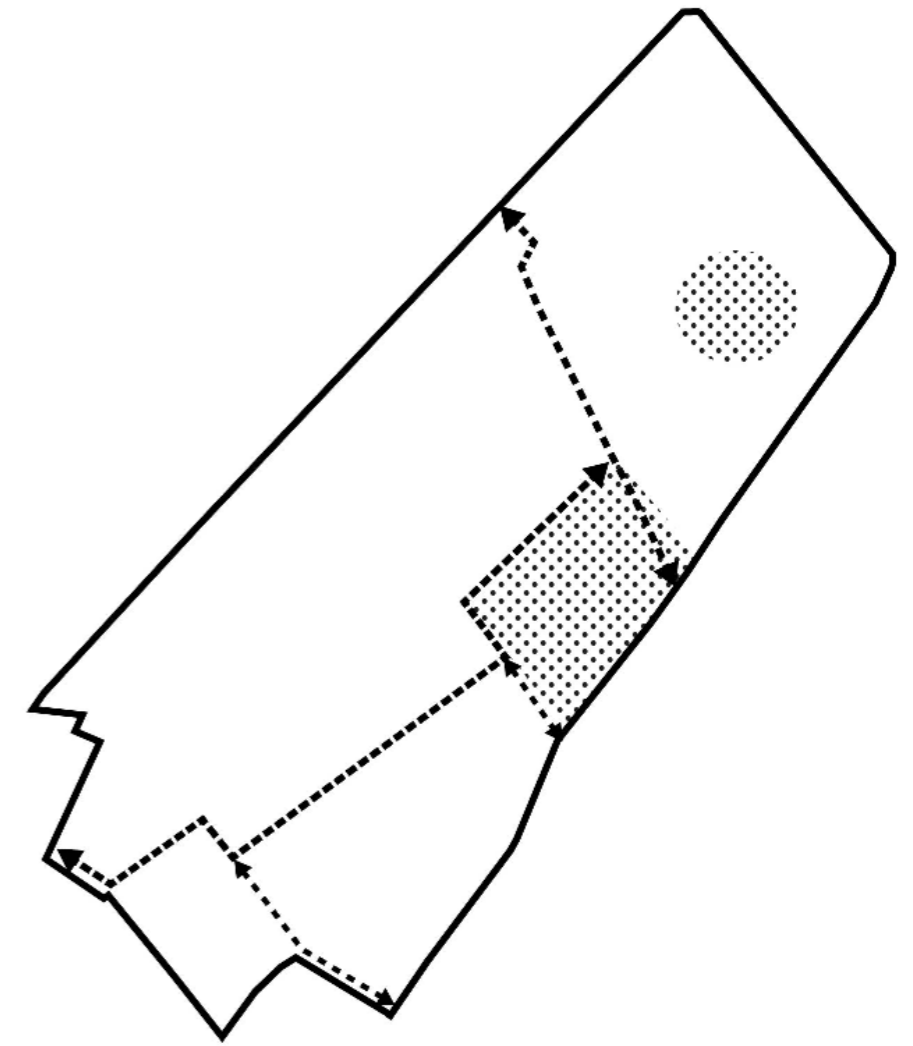
Het masterplan geeft een wensbeeld op lange termijn. Het wensbeeld dient niet als definitief te worden beschouwd. Het vormt wel de basis voor de plandoelstellingen van het RUP voor het binnengebied. Het RUP zal elementen van het masterplan op een passende wijze verwerken en vertalen in een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het masterplan en het RUP worden op elkaar afgestemd.



Pottelberg: Behoud van centrumfuncties en afwerking achterkanten via woonontwikkeling die zich naar het binnengebied richt



Schoolsite: Behoud van schoolsite als zone voor gemeenschapsvoorzieningen. De zone voor gemeenschapsvoorzieningen wordt uitgebreid in het binnengebied



Zachte verbindingen door het plangebied en versterken van het groen langs de Pottelberg

5.3. Behoud van centrumfuncties langs Pottelberg

Langs de Pottelberg is er een diversiteit aan centrumfuncties aanwezig die tussen het wonen is verweven. Dit is historisch zo gegroeid langs de Pottelberg als belangrijke invalsweg van de stad. De menging van functies zorgt voor een levendige omgeving. Deze kwaliteit wordt met dit RUP behouden.

5.4. Toekomst van de schoolsite

In het oosten van het plangebied is een schoolsite aanwezig. De schoolsite sluit als functie goed aan bij de cluster van het woonzorgcentrum en het PTI aan de overkant van de Pottelberg. Het betreft een relatief grote schoolsite waardoor er voldoende ruimte wordt voorzien voor eventuele groei.

Er is centraal op de schoolsite nog een grote groenzone aanwezig. Dit is een belangrijke kwaliteit van de site. Er wordt met dit RUP dan ook voorzien dat deze groenzone behouden blijft.

Langs de Pottelberg is er net naast de schoolsite een cluster van woningen aanwezig. Met dit RUP wordt de mogelijkheid onderzocht om deze cluster verder uit te breiden. Dit sluit niet uit dat er op die plaats ook een nieuw schoolgebouw kan worden gebouwd. Het kan er wel voor zorgen dat er meer flexibiliteit wordt geboden naar invulling op die locatie. Het is wel belangrijk dat er langs de Pottelberg een voldoende brede open doorsteek wordt behouden naar de achterliggende groenzone op de schoolsite.

5.5. Link tussen het binnengebied en de rand van het plangebied

Op vandaag zijn de functies hoofdzakelijk gericht naar de rand van het plangebied. Het binnengebied functioneert eerder op zichzelf en wordt omringd door achterkanten. Gelet op de gewenste herontwikkeling van het binnengebied is het belangrijk dat de rand van het plangebied en het binnengebied beter op elkaar worden aangesloten.

Een eerste noodzakelijke ingreep hiervoor is het meer doorwaadbaar maken van het binnengebied door meer publieke ruimte te voorzien. De publieke ruimte dient als link tussen de ontwikkelingen in het binnengebied en die langs de rand.

Er wordt met dit RUP ook voorzien dat er ter hoogte van de Kampstraat een bijkomend woonprogramma kan worden gerealiseerd in het binnengebied. Dit programma sluit naar schaal en invulling aan op het programma langs de Pottelberg. De voorkant is echter gericht naar het binnengebied. Op die manier zal de nieuwe invulling de bestaande achterkanten van de functies langs Pottelberg beter afwerken. Het zal de nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied en de daarbij horende publieke ruimte mee activeren en zorgen voor beleving en sociale controle.

Daarnaast wordt ook de mogelijkheid voorzien dat de schoolsite in het oosten van het plangebied en/of gelinkte gemeenschapsvoorzieningen een uitbreiding kunnen hebben naar het binnengebied toe.

5.6. Versterken groenzone langs Pottelberg

Op vandaag is er langs de Pottelberg een grote groenzone aanwezig van ongeveer 17.000 m², het Pottelpark. Deze zone is volgens het gewestplan gelegen in woongebied. De groenzone heeft echter een belangrijke kwaliteit als groenelement binnen het plangebied. Dit zal in de toekomst nog belangrijker worden indien het binnengebied wordt ontwikkeld tot een multifunctioneel stadsdeel. Het vormt een groene schakel tussen de centrumfuncties langs de Pottelberg en de mogelijke ontwikkelingen in het binnengebied.

Er wordt om de totale oppervlakte aan beleefbaar groen uit te breiden naar 35.000 m² door de integratie van kleinere zones tussen de bebouwing in het binnengebied te voorzien.

Het is belangrijk dat de gevels langs de groenzone 'levendige' gevels zijn en geen achterkanten zodat die gevels het groen maximaal activeren.

5.7. Zachte verbindingen

Het plangebied is een belangrijke schakel in een groter geheel van fietsverbindingen. Deze verbindingen maken het mogelijk als fietser de stad op een veilige en aangename manier te doorkruisen en een aantal belangrijke bestemmingen buiten de stad te bereiken met de fiets.

Dwars door het plangebied wordt minimaal één noord-zuid-fietsverbinding voorzien die de Pottelberg en de Weggevoerdenlaan moet verbinden. Vanaf de Weggevoerdenlaan kan vervolgens worden aangesloten op de bestaande fietsroute langs het spoor. Dit is conform de 'Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk'.

Daarnaast wordt ook een fietsverbinding in oost-westelijke richting voorzien. Dit kan een alternatieve fietsverbinding bieden voor de Weggevoerdenlaan en de Pottelberg.

Beide fietsverbindingen worden voorzien langs het Pottelpark. Op die manier kunnen beide elkaar opladen. De fietsverbinding wordt aangenamer om te fietsen door de combinatie met de groenzone. Anderzijds wordt de groenzone mee geactiveerd door de aanwezigheid van de fietsverbinding.

5.8. Mobiliteit

De rand van het plangebied blijft naar programma hoofdzakelijk gelijk aan de bestaande toestand. Het binnengebied zal wel een herontwikkeling kennen. Die herontwikkeling zal een impact hebben op de mobiliteit in de omgeving. Om die mobiliteitsimpact te beperken, moet de verhoging van de verkeersintensiteiten op het omliggende weggennet worden beperkt tot maximaal 25%. Dit wordt als basis gebruikt voor het bepalen van de milieu-effecten voor de discipline mobiliteit.

Daarnaast wordt er gestreefd naar een maximaal gebruik van duurzame vervoersmodi om het plangebied te bereiken. Hiervoor wordt verwezen naar de ambitie inzake modal shift zoals opgenomen in het Regionaal Mobiliteitsplan. Daarin is de ambitie opgenomen om te evolueren naar een aandeel van minimum 45% duurzame vervoersmodi. Gelet op de nabijheid van het station van Kortrijk kan er voor dit plangebied gestreefd worden naar een hoger aandeel aan duurzame vervoersmodi. Het is echter belangrijk dat er voor ieder project in het plangebied wordt aangetoond welke maatregelen er genomen worden om deze modal shift in de praktijk ook echt te realiseren.



Uitsnede uit het masterplan voor het binnengebied
OMGEVING & UAUcollectiv



5.9. Ambities en concepten uit het masterplan voor het binnengebied

5.9.1. ALGEMEEN

Het masterplan biedt een toekomstvisie voor het gebied tussen de Weggevoerdenlaan en de Pottelberg, dat grotendeels in eigendom is van de Groep Van Marcke, en ook een ingesloten stuk in eigendom van Immo Pottelberg-Despriet. Het gebied heeft een oppervlakte van 151.615 m² en is grotendeels verhard en bebouwd.

Er worden verschillende ruimtelijke concepten verwerkt in het masterplan.

- Doordrijven mixiteit (verweven van verschillende functies)
- Hergebruik bebouwing, aangevuld met nieuwbouw
- Accepteren topografie
- Genereren autoluw hart
- Vastleggen trage verbindingen
- Introduceren open ruimte
- Bepalen hoogteaccenten
- Uitlokken vier sferen: groene rand, oostelijke zone, westelijke zone en centrale schakeling
- Duurzame en alternatieve technieken

Concreet bouwt het masterplan verder op de huidige structuur en gaat het uit van een maximaal behoud en hergebruik van de bestaande bebouwing, die wordt ontpit of waar bovenop wordt gebouwd.

Langs de zijde van de Pottelberg komt het 'Pottelpark', dat de grootste groene zone van het gebied omvat. Het als monument beschermde Expo 58 paviljoen wordt naar het park verplaatst.

De ontsluiting van het gebied wordt grotendeels georganiseerd via de Weggevoerdenlaan. Binnenin het gebied worden de verschillende bouwkamers bereikbaar gemaakt via een logistieke lus. Parkeren wordt gebundeld in 3 parkeergebouwen, zodat het gebied binnenin voor een belangrijk deel autovrij kan gehouden worden. Dwars over het gebied wordt een fietsverbinding gerealiseerd tussen de Weggevoerdenlaan en de Pottelberg.

Het masterplan geeft een wensbeeld op lange termijn. Het wensbeeld dient niet als definitief te worden beschouwd. Het vormt wel de basis voor de plandoelstellingen van het RUP voor het binnengebied. Het RUP zal elementen van het masterplan op een passende wijze verwerken en vertalen in een grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het masterplan en het RUP worden op elkaar afgestemd.

De beschrijving van de toekomstvisie, de oppervlaktes aan functies en dergelijke die in dit hoofdstuk zijn opgenomen, beperken zich tot de oppervlakte van het projectgebied van het masterplan. Het toekomstperspectief van de bedrijfspercelen die buiten het projectgebied van het masterplan gelegen zijn, wordt afgestemd op de visie van het masterplan zodat ze er één geheel mee vormen.

5.9.2. PUBLIEKE RUIMTE

Het masterplan voorziet een park op de huidige onbebouwde percelen langs de Pottelberg (het Pottelpark).

Daarnaast wordt, onder andere door de autoluwe inrichting van de site (zie verder), publieke ruimte gecreëerd tussen de bebouwing. Zo loopt er centraal door de site een aaneenschakeling van kleinere open ruimtes.

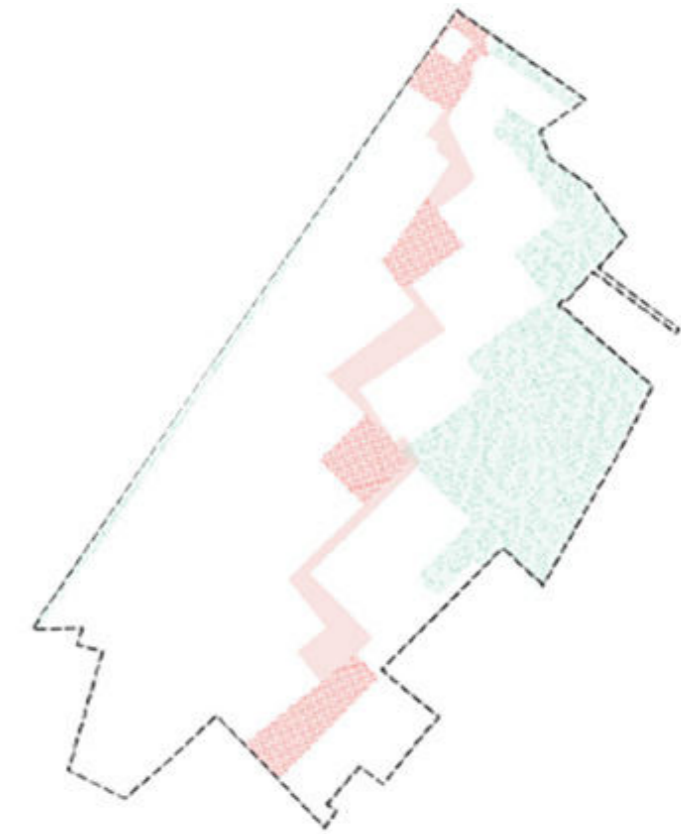
Om hiernaast nog bijkomende publieke ruimte te voorzien, wordt het ontpitten (of het verwijderen van bebouwing) van een deel van de bestaande industriële bebouwing voorzien. Er worden binnen het plan al enkele plekken aangeduid waar ontpitting noodzakelijk is:

5.9.3. HERGEBRUIK BEBOUWING EN OPTOPPEN

Binnen het masterplan wordt geopteerd om de waardevolle gebouwen en structuren op de site zo veel als mogelijk te hergebruiken. Enkel waar dat niet het geval is, kan dit aangevuld worden met nieuwbouw. Hiervoor werd een inventarisatie gemaakt van de huidige structuren en gebouwen.

Om de site optimaal te kunnen invullen en bijkomend programma te kunnen voorzien, wordt voorgesteld dat de huidige volumes opgetopt of verhoogd kunnen worden. De footprint van de bouwvolumes zou niet worden uitgebreid maar de hoogte van de gebouwen wel. Het is echter niet wenselijk de volledige oppervlakte van de loodsen op te trekken in de hoogte. Er wordt daarom gekozen voor een gerichte optopping van bepaalde delen van gebouwen waardoor er enkele hoogteaccenten in het plangebied ontstaan.

De optopping moet punctueel gebeuren waarbij er rekening wordt gehouden met de schaduwwerking, lichten en zichten en privacy ten aanzien van de omliggende percelen en in het bijzonder ten aanzien van de woonpercelen.



Publieke ruimte in het projectgebied
OMGEVING & UAUcollectiv



Pottelpark en beleefbaar groen in het projectgebied
OMGEVING & UAUcollectiv

5.9.4. FUNCTIES

Het masterplan voorziet een multifunctionele invulling met een focus op stedelijke bedrijvigheid zoals KMO, ambachten, R&D, kantoren en co-working. Functies zoals wonen en educatie worden hieronder gemengd.

In het binnengebied is niet overal dezelfde dynamiek gewenst. Ten eerste is er variatie naargelang de ligging ten opzichte van de Kortrijkse binnenstad en het station. Hoe dichterbij de binnenstad en het station, hoe groter de verweving met andere functies dan bedrijvigheid. Ten tweede is er variatie op de as Pottelberg-Weggevoerdenlaan. Richting de Pottelberg verschuift de focus naar zachte stedelijkheid zoals wonen, kantoren en educatie.

De functies wonen, kantoren, educatie, e.d. worden vooral rond de publieke ruimte voorzien zodat ze daar kunnen zorgen voor het activeren van die publieke ruimte.

Voor het projectgebied van het masterplan wordt het programma uit de kolom hiernaast voorgesteld. Er is gezocht naar een aanvaardbaar programma dat ook op lange termijn een kwalitatieve oplossing biedt en de draagkracht van de omgeving respecteert. Er werd hierbij rekening gehouden met de kantorenstudie, het woonplan, ...

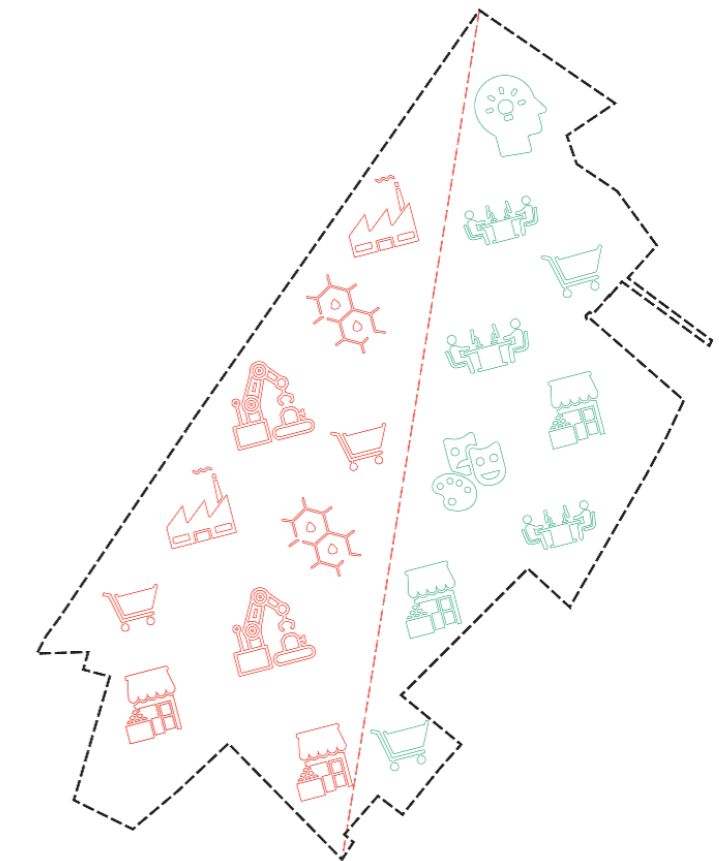
De beschreven oppervlaktes per functie zijn een indicatie van de grootteorde. Een vaststaand gegeven is de minimum oppervlakte aan KMO (65.000 m² BVO). Daarnaast is het belangrijk dat er voldoende oppervlakte wordt voorzien voor het parkeren en stallen van fietsen, auto's, en dergelijke.

Bij het effectenonderzoek in het plan-MER wordt onderzocht of verschuivingen in de programmatorische invulling van de functies onderling noodzakelijk, gewenst of mogelijk zijn. De herontwikkeling van het binnengebied zal onder andere een belangrijke impact hebben op de mobiliteit in de omgeving. Dit betreft een momentopname. Indien het autogebruik in de toekomst in het algemeen drastisch daalt, zou de beschikbare ontsluitingscapaciteit en parkeercapaciteit groter worden waardoor theoretisch gezien het programma zou kunnen toenemen. Indien het autogebruik toeneemt, gebeurt uiteraard de omgekeerde beweging.

Naast de harde functies uit de tabel hiernaast, wordt er binnen het projectgebied ook gestreefd naar een totale oppervlakte aan beleefbaar groen van 35.000 m². Een grote oppervlakte hiervan wordt voorzien in het Pottelpark (ca. 17.000 m²).

De tabel heeft enkel de kwantitatieve invulling van het programma weer. Daarnaast moet er ook aandacht zijn voor de kwalitatieve invulling. Zo zal bijvoorbeeld het woonprogramma moeten voldoen aan de 5 pijlers uit het woonpact zoals onder andere intergeneratieel wonen, betaalbaar wonen, woningkwaliteit. Daarnaast is innovatie binnen het plangebied heel belangrijk. Dit kan zich uiten in innovatieve vormen van bedrijvigheid, wonen, kantoren e.d.

Programma-onderdeel	Scope	Bruto-vloeroppervlakte
KMO	Ruimte om te ondernemen voor ambachtelijke, kleine en middelgrote ondernemingen, inclusief logistiek.	65.000 m ² (waarvan ca. 20% kantoorachtigen)
Kantoren en diensten	Autonome kantoren, gericht op administratie en personeelintensieve dienstverlening. Exclusief kantoren horende bij en onderschikt aan een andere economische activiteit.	26.000 m ²
Wonen	(Sociaal en betaalbaar) wonen. Studentenhuisvesting valt hier ook onder. Sociaal wonen minstens 20% van woonprogramma.	55.000 m ²
Buurtondersteunende functies	Kleinschalige buurtondersteunende kleinhandel, restaurants & cafés, crèche, strijkatelier, geneeskundige praktijk, socio-culturele voorzieningen, etc.	10.000 m ²
Gemeenschapsfuncties	Onderwijs (al dan niet in combinatie met start-ups), jeugdhuis, publieke dienstverlening, etc. Te koppelen aan geldigheidsduur, met alternatieve programmering indien duur verstreken.	15.000 m ²
Recreatie	Filmzalen, sport- en fitnesscentra, kortverblijf, etc.	18.000 m ²
Totale BVO (excl. parkeren)		189.000 m²
V/T (excl. parkeren)	Verhouding tussen bruto-vloeroppervlakte en oppervlakte van het binnengebied (151.615 m ²)	1,25
Parkeren	Te voorzien binnen de bouwenvolppe	42.000 m ²



Functies in het projectgebied
OMGEVING & UAUcollectiv

5.9.5. MOBILITEIT & PARKEREN

Ook voor het binnengebied moet er worden voldaan aan de ambities die zijn opgenomen onder 5.8. *Mobiliteit*

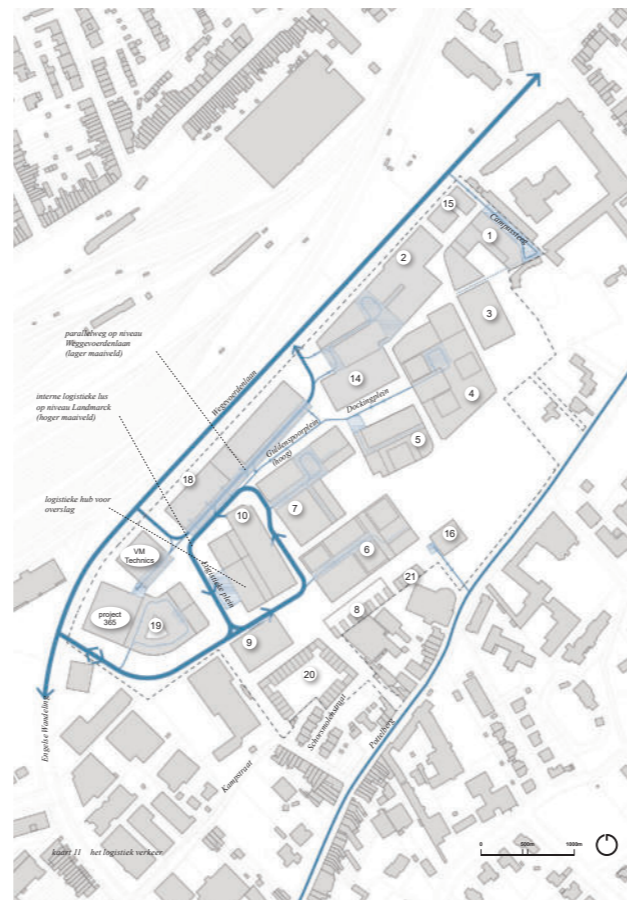
In het binnengebied zelf is doorgaand gemotoriseerd verkeer niet gewenst. Er wordt daarom voorgesteld om te werken met mobiliteitshubs aan de randen van de site waar het parkeren wordt gebundeld.

Voor logistiek wordt er gewerkt met een logistieke lus op de site en een ontsluiting parallel aan de Weggevoerdenlaan. Deze infrastructuur wordt ontsloten via de Weggevoerdenlaan.

Voor verplaatsingen binnen in en door het plangebied wordt maximaal ingezet op fietsers en voetgangers. Er worden heel wat trage verbindingen door het hart van de site voorzien. Binnen de site worden verschillende, geclusterde fietsparkeerzones, collectieve fietsparkings en een slim deelsysteem voorzien.

In het masterplan is voorzien dat de site Van Marcke gefaseerd ontwikkeld wordt, waardoor ook enige flexibiliteit doorheen de tijd op vlak van parkeren gewenst is. Wat betreft de tijdelijke invulling wordt voorgesteld om de bestaande parkeerplaatsen in te zetten, te parkeren in bestaande gebouwen en - afhankelijk van de invulling - bestaande gebouwen te ontmantelen in functie van parkeren.

Bij de volledige ontwikkeling van het plangebied worden op termijn 3 parkeerhubs voorgesteld: 1 in het zuiden, 1 centraal en 1 in het noorden. De volgorde van de oprichting van deze hubs, is afhankelijk van de fasering binnen de ontwikkelingen en tijdelijke invullingen.



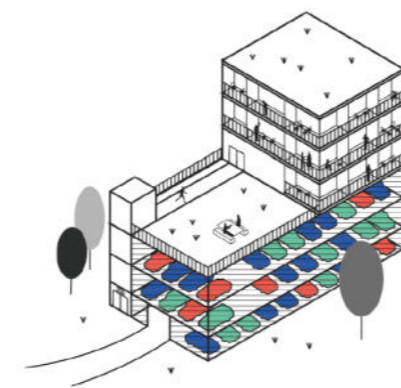
Schets mobiliteit - gemotoriseerd verkeer
OMGEVING & UAUcollectiv



Schets mobiliteit - fietsnetwerk
OMGEVING & UAUcollectiv



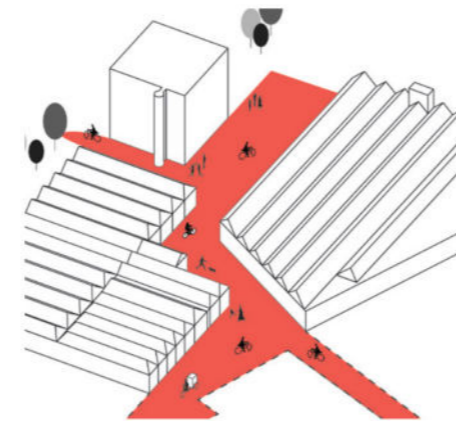
Schets mobiliteit - voetgangersnetwerk
OMGEVING & UAUcollectiv



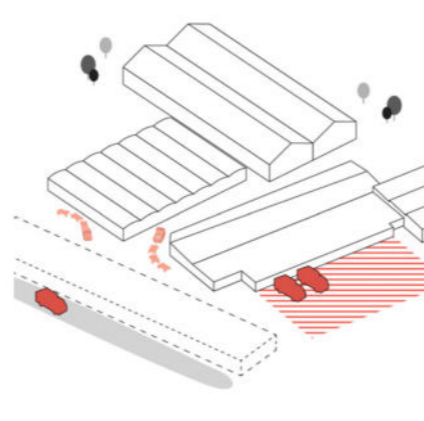
mobiliteitshubs



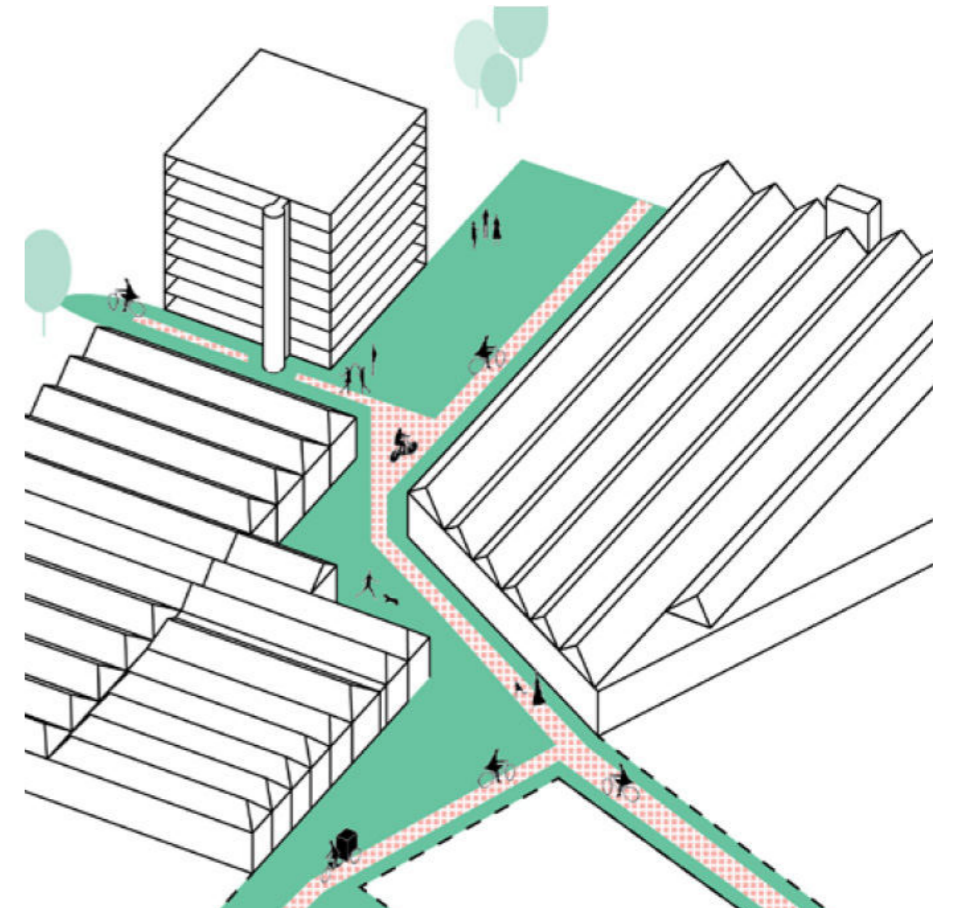
fietsdeelsysteem



autoluwe ontwikkeling



logistieke stromen



5.9.6. INTEGRAAL WATERBEHEER

Het hemelwater - en droogteplan van de stad suggereert voor het plangebied dat het hemelwater zo veel mogelijk op eigen terrein gebufferd of geïnfiltreerd moet worden om zo de noodzaak aan buffering op het openbaar domein sterk te doen af dalen. Het is voor de site belangrijk dat er wordt ingezet op integraal waterbeheer en dat de nodige waterbuffering op de site zelf wordt voorzien.

Om de site in kaart te brengen, werden 18 meetpunten met peilbuizen geplaatst. Op deze punten werd de grondwaterstand gemeten tijdens de periode van 11 augustus 2021 t.e.m. 2 februari 2022. Hieruit blijkt dat:

- op 6 meetpunten de gemiddelde watertafel zich op meer dan 150 cm onder het maaiveld bevond
- op 6 meetpunten de gemiddelde watertafel zich tussen de 100 en 150 cm onder het maaiveld bevond
- op 3 meetpunten de gemiddelde watertafel zich tussen de 50 en 100 cm onder het maaiveld bevond
- op 1 meetpunt de gemiddelde watertafel zich onder de 50 cm onder het maaiveld bevond
- van 2 meetpunten geen data verkregen werd

Op 11 van deze 18 meetpunten werd ook de infiltratiecapaciteit geanalyseerd. In de overige meetpunten was dit niet mogelijk door de aanwezigheid van geroerde (vergraven) gronden. Uit deze 11 metingen blijkt dat de grond:

- op 7 meetpunten ondoorlatend (doorlatendheid $< 1,7 \times 10^{-6}$ m/s) was
- op 2 meetpunten matig of zeer weinig doorlatend ($1,7 \times 10^{-6} < \text{doorlatendheid} < 8,3 \times 10^{-6}$ m/s) was
- op geen enkel meetpunt doorlatend ($8,3 \times 10^{-6} < \text{doorlatendheid} < 1,4 \times 10^{-5}$ m/s) was
- op 2 meetpunten zeer doorlatend ($1,4 \times 10^{-5}$ m/s $< \text{doorlatendheid}$) was

Verder werd de huidige situatie op vlak van regenwaterafvoer geanalyseerd. Momenteel kent de site Van Marcke een verharde oppervlakte van 39.157 m² en een dakoppervlakte van 79.070 m².

Op basis van het ontwerp kan berekend worden dat er samengenomen voor alle verhardingen op de site (daken niet meegerekend) een buffervolume nodig is van 1.646 m³ en een infiltratieoppervlakte van 3.063 m². Bijkomend is er voor alle dakoppervlakten samen een buffervolume nodig van 1.646 m³ en een infiltratieoppervlakte van 3.062 m². Samen komt dit neer op een buffervolume van minimaal 3.292 m³ en een infiltratieoppervlakte van minimaal 6.124 m².

Algemeen is er een slechte doorlatendheid van de bodem op de site, waardoor binnen het ontwerp voornamelijk ingezet wordt op buffering en vertraagde afvoer. Dit gebeurt door het water via bestaande structuren naar de laagste punten van de site te leiden en te bufferen. De buffering gebeurt eerst in de bestaande laadkades die ontpit zullen worden en in de puinborders die zullen aangelegd worden in verharde oppervlakken en langs gevels van de nieuwe bebouwing. Het overtollige water wordt vanuit deze twee structuren geleid naar 4 waterbekkens: 1 in het park langs de Pottelberg, 1 in het noorden aan de Van Marcke-toren, 1 naast de schoolcampus en 1 langs de Wegvoerdenlaan.



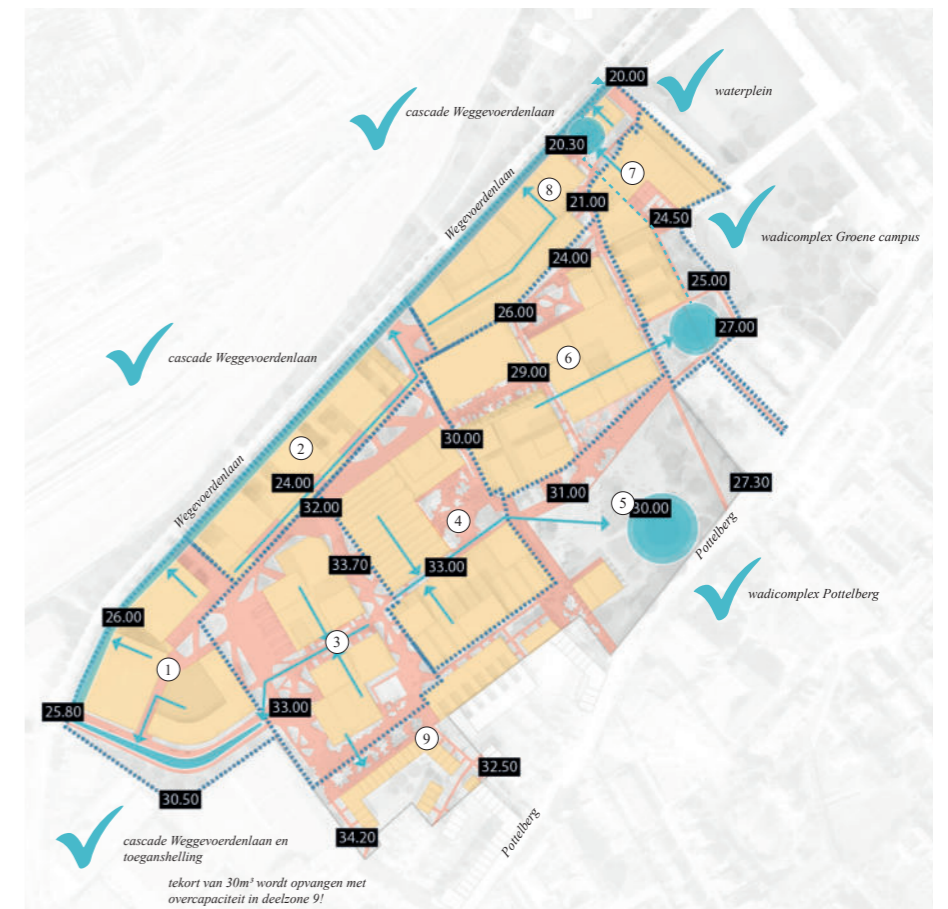
Ontpitte laadkades
OMGEVING & UAUcollectiv



Puinborders
OMGEVING & UAUcollectiv



Te bufferen volumes en infiltratieoppervlaktes per deelzone in het projectgebied
OMGEVING & UAUcollectiv



Afwatering in het projectgebied
OMGEVING & UAUcollectiv

5.10. Fasering en tijdelijke invulling van het binnengebied

Het binnengebied waarvoor met het masterplan een mogelijke inrichting wordt voorgesteld, betreft een belangrijk deel van het plangebied. De mogelijke ontwikkelingen die met het masterplan worden voorgesteld en met dit RUP mogelijk worden gemaakt, betreffen een grote wijziging ten opzichte van de huidige situatie.

Deze ontwikkelingen zullen ook een belangrijke impact hebben op de rest van het plangebied en de ruimere omgeving. De schaal en omvang van de site zullen dan ook leiden tot een gefaseerde ontwikkeling van het binnengebied met deelprojecten. Elk deelproject dient zich echter in te schrijven in het grotere verhaal voor het binnengebied om te vermijden dat ze het ambitieniveau van de totaliteit van de site hypothekeren.

Elk deelproject moet hierbij bekeken worden naar zijn impact op de totaliteit van parkeren, integraal waterbeheer en publiek domein.

5.10.1. PARKEREN

Elke deelproject heeft nood aan parkeren. Afhankelijk van de hoeveelheid programma en met de huidige parkeernormen is er op de Weggevoerdenlaan een aangepaste nood aan parkeerplaatsen.

De ambitie om van dit stadsdeel een autovrije ontwikkeling te maken impliceert bovendien geclusterde parkeeroplossingen die bereikbaar zijn vanaf de rand. In de tijdelijke situatie zal het parkeren in de reeds bestaande gebouwen kunnen, ergens in de loop van de ontwikkeling zullen meerdere parkeergebouwen noodzakelijk zijn. Ondergrondse oplossingen zijn niet mogelijk door het grondwater.

Elk deelproject dient dan ook aan te tonen hoe het parkeren is opgelost op de totaliteit van de site en dit binnen de op dat moment geldende parkeernormen. Dit is een evolutief kader.

5.10.2. INTEGRAAL WATERBEHEER

De herontwikkeling moet een voldoende buffer- en/of infiltratiecapaciteit voorzien voor nu en in de toekomst.

Door de ondiepe grondwatertafel zijn diepe waterpartijen niet mogelijk als waterbuffer. Zonder visie op het waterbeheer zal de ontwikkeling in latere fase vastlopen op dure technische oplossingen of gebrek aan ruimte.

Elke (deel)ontwikkeling zal dan ook moeten aantonen hoe ze zich inschrijft in het totaalverhaal van waterbeheersing.

5.10.3. PUBLIEK DOMEIN

Binnen het masterplan voor het binnengebied is er een duidelijke visie aanwezig over het integreren van kwalitatief publiek domein op de site. Het publiek domein bevat zowel de bovenaanleg als alle ondergrondse leidingen en infrastructuur. Binnen elk deelproject dient het publiek domein zowel definitief (bv. dimensionering van de nutsleidingen of bovenaanleg i.f.v. overdracht) als tijdelijk te zijn (realisatie van aangrenzende bouwprojecten, bijkomende werken in de ondergrond).

De aanleg van (delen van) het publiek domein vraagt telkens een reflectie op de

totaliteit van de ontwikkeling. Daarnaast is het door de lange ontwikkelingstijd en werfsituatie mogelijk dat delen van het publieke domein meerdere malen moeten aangelegd worden. Elke (deel)ontwikkeling zal dan ook moeten aantonen hoe deze bijdraagt aan zowel de tijdelijke als definitieve aanleg van het publiek domein en hoe die ontwikkeling zal bijdragen om uiteindelijk te evolueren naar het vooropgestelde en gewenste eindbeeld.

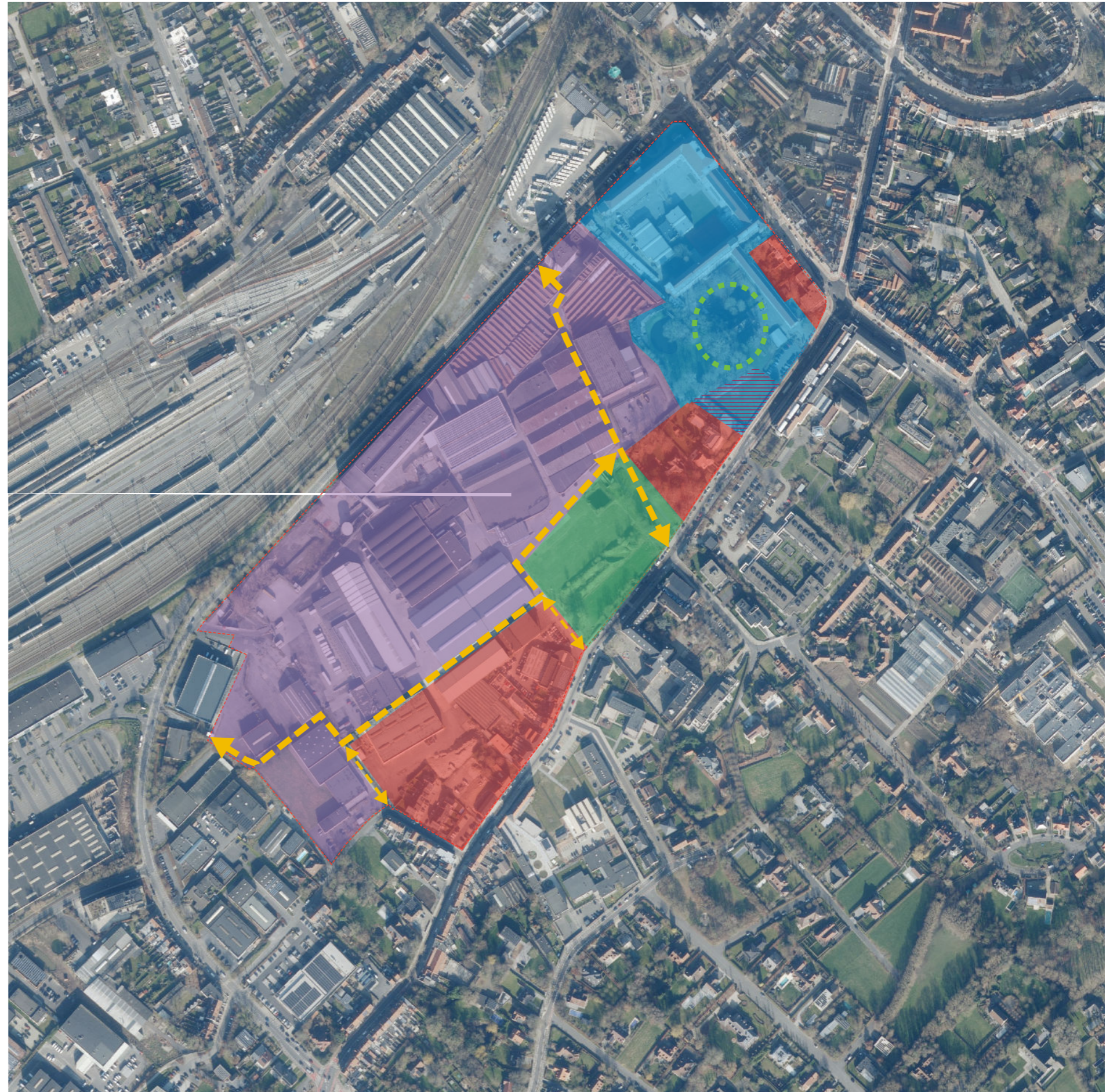
5.10.4. TIJDELIJKHEID

Er is in het binnengebied quasi geen bedrijvigheid meer aanwezig op vandaag. Er zijn bijgevolg heel wat grote leegstaande gebouwen aanwezig. Er wordt onderzocht om tijdelijk gebruik van de site mogelijk te maken. Op die manier kan de site op vandaag reeds gedeeltelijk worden geactiveerd. Dit kan voordeel bieden naar zowel de eigenaar, de stad als de omgeving. Het zorgt voor naamsbekendheid, animo en vermijdt leegstandstaks. In die zin kan tijdelijkheid bijdragen aan de latere definitieve invulling.

Het is wel belangrijk dat tijdelijke functies bijdragen aan het totale verhaal. Niemand heeft baat bij vervuilende, lawaaiërende of verkeersgenererende tijdelijke invullingen. Elke nieuwe aanvraag dient zich in te schrijven in de totaliteit van het project.

5.11. Inrichtingsschets volledig plangebied

-  Ondernemingsgebied in een stedelijke omgeving (KMO, kantoren & wonen)
-  Centrumfuncties (focus wonen)
-  Groen
-  Gemeenschapsvoorzieningen
-  Te onderzoeken randafwerking wonen
-  (Zachte) verbindingen
-  Te behouden en versterken groenzone



5.12. Alternatieven

5.12.1. NULALTERNATIEF

Het nulalternatief verwijst naar het behouden van de huidige toestand. Dit houdt in dat enkel de op vandaag juridisch mogelijke activiteiten in het plangebied mogen plaatsvinden. In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan van toepassing. Hierin wordt een groot deel van het plangebied aangeduid als 'milieubelastende industrie type II'.

Het stadsbestuur wenst hier herontwikkeling te voorzien tot een nieuw, gemengd stadsdeel. Zonder een bestemmingswijziging en een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften via het RUP, kan de visie van het stadsbestuur niet gerealiseerd worden.

In het nulalternatief blijven de huidige knelpunten: leegstaande bedrijfsgebouwen op een site vlakbij het station en de binnenstad van Kortrijk die voornamelijk bestemd is voor milieubelaste industrie. Zonder RUP kunnen deze knelpunten niet multidisciplinair aangepakt worden. Er wordt dan ook geen nulalternatief in beschouwing genomen.

5.12.2. LOCATIEALTERNATIEVEN

Een belangrijke doelstelling van het voorliggend RUP betreft de herontwikkeling van een voormalige industriële site, die hoofdzakelijk leeg staat. Er wordt met dit RUP voor die specifieke locatie onderzocht hoe het plangebied kan evolueren naar een nieuw stadsdeel waar verschillende functies (KMO's, kantoren, wonen, scholen, publieke ruimte...) verweven kunnen worden. Een dergelijke site bij de binnenstad met kansen voor een kwalitatieve reconversie of herontwikkeling van deze grootteorde is uniek. Bijgevolg is een alternatieve locatie niet aan de orde. In onderhavig RUP worden dan ook geen verdere locatiealternatieven onderzocht.

5.12.3. PROGRAMMA- EN INRICHTINGSALTERNATIEVEN

Voor de rand van het plangebied langs de Pottelberg en de Burgemeester Felix de Bethunelaan zal de bestemming en de inrichting grotendeels worden gebaseerd op de bestaande toestand. Er worden voor de rand dan ook geen verschillende programma- en inrichtingsalternatieven onderzocht.

Voor de toekomst van het binnengebied (onderwerp van het masterplan) liggen er wel nog verschillende programma- en inrichtingsalternatieven op tafel. Het functioneel programma ligt qua hoofdlijnen vast. De beschreven oppervlaktes per functie zijn een indicatie van de grootteorde. Een vaststaand gegeven is de minimum oppervlakte aan KMO (65.000 m² BVO), de voorziene publieke ruimte in de vorm van verschillende pleinen en het streven naar een totale oppervlakte aan beleefbaar groen van 35.000 m². De programma- en inrichtingsalternatieven hebben vooral te maken met het bijkomend programma (wonen, kantoren e.d.) dat op de site ontwikkeld kan worden en de bijhorende dichtheid. Bij het effectenonderzoek in de plan-MER wordt onderzocht of verschuivingen in de programmatorische invulling van de functies onderling mogelijk zijn.

Het masterplan omvat een mogelijk inrichtingsvoorstel voor het binnengebied. Dit inrichtingsvoorstel is echter niet als definitief te beschouwen. De opdeling van het binnengebied in verschillende bouwkamers met daartussen publieke voegen ligt grotendeels vast. Binnen de verschillende bouwkamers kan de uiteindelijke uitvoering van het programma nog worden gewijzigd. Ook de effectieve inrichting van de publieke voegen kan nog wijzigen.

5.13. Onderzoek naar in te zetten instrumentarium

Doel van het RUP is het creëren van rechtszekerheid voor de eigenaars van percelen binnen het plangebied en de directe omgeving in functie van toekomstige ontwikkelingen. Daarnaast is een RUP een toetsingskader voor toekomstige vergunningsaanvragen. Aangezien de (her)ontwikkeling van het plangebied over meerdere jaren zal verlopen en inzichten kunnen wijzigen, wordt getracht om het RUP voldoende flexibel op te stellen. Bovendien kan niet alles in een RUP worden vastgelegd. Daarom wordt er onderzocht welke instrumenten, overeenkomsten... kunnen gekoppeld worden aan het RUP. Hieronder wordt een overzicht gegeven van mogelijk in te zetten instrumenten. In de loop van het verdere planningsproces zal duidelijk worden welke instrumenten (naast het RUP) effectief zullen worden ingezet.

5.13.1. STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING

Volgens art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de bevoegde overheid samen met het RUP stedenbouwkundige verordeningen vaststellen met voorschriften die niet als stedenbouwkundig voorschrift worden opgenomen in het RUP. De betrokken voorschriften garanderen de uitvoering van maatregelen of het naleven van voorwaarden die het ruimtelijk uitvoeringsplan begeleiden en die uit het planningsproces resulteren, zonder dat deze voorschriften milieuvoorwaarden kunnen bepalen die rechtstreeks gelden voor individuele ingedeelde inrichtingen en activiteiten, zoals bedoeld in het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning of in titel V van het decreet van 5 april 1995 houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid.

Stedenbouwkundige verordeningen kunnen voorschriften omvatten conform de bepalingen die zijn opgenomen in art. 2.3.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Gemeentelijke stedenbouwkundige verordeningen kunnen de aanvrager van een omgevingsvergunning ook technische en financiële lasten opleggen. Alle lasten die in artikel 75 tot en met 77 van het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning vermeld worden, kunnen door middel van een gemeentelijke stedenbouwkundige verordening op algemene wijze opgelegd worden.

5.13.2. OVEREENKOMST(EN) MET PUBLIEKRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN, MET PRIVAATRECHTELIJKE RECHTSPERSONEN OF MET NATUURLIJKE PERSONEN

Volgens art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de bevoegde overheid voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP overeenkomsten afsluiten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren.

Om de toekomstvisie zoals vooropgesteld in het masterplan voor het binnengebied te kunnen realiseren, kan een overeenkomst met de betrokken eigenaars interessant zijn. Klassieke stedenbouwkundige instrumenten (verordening, omgevingsvergunning, RUP) schieten te kort om met lange ontwikkelingstermijnen en omvangrijke en evoluerende programma's om te gaan. Onderwerpen zoals ruimtelijke kwaliteit, fasering, tijdelijke invulling... horen eerder thuis in een overeenkomst.

5.13.3. RECHT VAN VOORKOOP

Artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening §1 voorziet in een recht van voorkoop. Het recht van voorkoop is een wettelijk recht dat de houder van dat recht de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en dezelfde voorwaarden. In een gebied waar het voorkooprecht speelt, mag een eigenaar alleen verkopen nadat hij de begunstigden van het voorkooprecht de gelegenheid heeft gegeven hun recht uit te oefenen. Er wordt onderzocht of een voorkooprecht koppelen aan het RUP voor de gemeenschapsvoorzieningen interessant kan zijn. De concrete bepalingen hiervoor moeten in het verdere planningsproces worden onderzocht.

6. Plan-M.E.R.

In dit hoofdstuk is er een samenvatting opgenomen van de methodologie voor de plan-MER. Voor een disciplinespecifieke beschrijving van de referentiesituatie(s) in het studiegebied en het voorstel van methodologie voor de effectvoorspelling en -beoordeling in de geplande situatie, verwijzen we naar het document in bijlage bij dit RUP.

6.1. Inleiding

Milieueffectrapportage (kortweg m.e.r.) is een juridisch-administratieve procedure waarbij, voordat een activiteit of ingreep plaatsvindt, de milieugevolgen worden bestudeerd, besproken en geëvalueerd.

Via het milieuonderzoek wordt getracht om de voor het milieu mogelijk negatieve effecten in een vroeg stadium van de besluitvorming te kennen zodat ze kunnen worden voorkomen of gemilderd. Op die wijze kan het voorliggend project of plan worden bijgestuurd.

Het milieueffectrapport vormt bijgevolg een belangrijk instrument bij de besluitvorming. Het is een hulpmiddel voor de overheid om te beslissen of een bepaald project of plan zal toegelaten of vergund worden en onder welke voorwaarden.

Het gemeentelijk RUP waarvoor voorliggende startnota wordt opgemaakt, betreft het RUP Weggevoerdenlaan. Op 1 juli 2016 bekrachtigde de Vlaamse Regering een decreet waardoor de planmilieueffect-rapportage en andere effectbeoordelingen in het planningsproces van een ruimtelijk uitvoeringsplan geïntegreerd worden. Voorliggend proces voor de opmaak van het RUP en het plan-MER verlopen bijgevolg geïntegreerd. Bij de opmaak van het RUP wordt bijgevolg formeel rekening gehouden met het onderzoek van de milieueffecten ten gevolge van de realisatie van de bestemmingswijziging in het RUP.

Omdat het plan-MER wordt opgesteld in functie van het op te maken RUP moet het duidelijke uitspraken bevatten omtrent de elementen die in het RUP moeten worden opgenomen. In de praktijk betekent dit dat voor elk RUP minimaal een 'onderzoek tot m.e.r (milieueffect-rapportage)' dient uitgevoerd te worden of dat een volwaardig plan-MER dient te worden opgemaakt.

6.2. Toetsing plan-MER-plicht

Het plan is dus van rechtswege plan-MER-plichtig. Indien het een klein gebied van lokaal niveau of een kleine wijziging betreft, kan een screeningsnota worden opgemaakt. Gezien echter de omvang van de mogelijke ontwikkelingen binnen het RUP kunnen op dit moment aanzienlijk negatieve effecten nog niet uitgesloten worden en zal een plan-MER opgesteld worden, ter ondersteuning van de te maken keuzes in het uiteindelijke RUP.

6.3. Scoping van te onderzoeken milieueffecten

Op basis van de omgevingskenmerken en de aard van het plan wordt de scoping ter identificatie van de te onderzoeken milieudisciplines en effectgroepen doorgevoerd.

Het omgevingsonderzoek is inhoudelijk sterk gelinkt aan de beschrijving van de feitelijke toestand van het plangebied. Deze paragraaf kan dan ook samen gelezen

worden met hoofdstuk 2 van de startnota.

Op basis van een ingreep-effectenanalyse en rekening houdende het milieuonderzoek op planniveau en de plankenmerken wordt een eerste beoordeling gemaakt van de te onderzoeken milieudisciplines en mogelijke effecten. Hierbij wordt nagegaan in hoeverre een effect kan optreden en al dan niet verder onderzocht moet worden in het verdere milieueffectenonderzoek. Op basis van deze analyse kunnen ook de sleutel- en nevendisciplines gedefinieerd worden.

6.4. Overzicht verder uit te werken disciplines en effectgroepen in het plan-MER

Naar aanleiding van de scoping van de milieueffecten blijkt dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben voor de disciplines bodem, grond- en oppervlaktewater en biodiversiteit (uitgezonderd de eventuele impact ten aanzien van het nabijgelegen VEN-gebied dat wordt behandeld in een verscherpte natuurtoets). Deze disciplines zullen binnen het verder planningsproces niet nader onderzocht worden. Er zijn geen leemten vastgesteld die ervoor zorgen dat de aanzienlijkheid van de effecten binnen deze disciplines/thema's niet beoordeeld zou kunnen worden. Het reeds uitgevoerde milieuonderzoek voor deze disciplines zal binnen het verdere planningsproces overgenomen worden.

In het vervolg van geïntegreerd planningsproces zullen volgende sleuteldisciplines in een milieueffectenbeoordeling (op plan-MER-niveau) worden behandeld door een erkend MER-deskundige:

- Mobiliteit
- Lucht
- Landschap, bouwkundig erfgoed en archeologie - erfgoedwaarden
- Mens-ruimtelijke aspecten

De volgende disciplines worden door de MER-coördinator samen met een medewerker en/of MER-deskundige uitgewerkt als nevendiscipline:

- Geluid en trillingen
- Mens-gezondheid
- Klimaat

Voor deze sleutel- en nevendisciplines wordt de methodiek voor de uitwerking van de milieubeoordeling toegelicht. Ook voor deze disciplines blijken op basis van de hogere scoping bepaalde effectgroepen niet relevant om verder uit te werken in het milieuonderzoek. Deze worden dan ook niet verder meegenomen bij de methodiek en in het verdere milieuonderzoek.

6.5. Methodologie voor de opstelling van het MER

De bespreking en uitwerking van de verschillende milieudisciplines verloopt volgens een vaste indeling, meer bepaald:

- Afbakening studiegebied
- Beschrijving referentiesituatie(s)
- Beschrijving en beoordeling milieueffecten
- Milderende maatregelen

- Synthese
- Leemten in de kennis
- Voorstellen voor postmonitoring en postevaluatie

6.5.1. AFBAKENING STUDIEGEBIED

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waarbinnen de eigenlijke bestemmingswijziging wordt voorzien (zie ook paragraaf 4.1). Het studiegebied is ruimer en omvat het volledige gebied tot waar de milieueffecten van het plan zich (kunnen) manifesteren. Het studiegebied is afhankelijk van de beschouwde discipline en vaak ook afhankelijk van de beschouwde effectgroep. De afbakening van het studiegebied wordt voor elke discipline afzonderlijk bepaald.

6.5.2. BESCHRIJVING REFERENTIESITUATIE

Voor de milieubeoordeling van het plan dient zowel de situatie op het terrein, als de planologische situatie voorafgaand aan het plan, als referentiesituatie meegenomen te worden.

Bij de uitwerking van het MER voor dit dossier worden m.b.t. het plangebied zelf daarom de volgende referentiesituaties in beschouwing genomen:

- Feitelijke situatie op het terrein waarbij de leegstaande bedrijfspanden in het plangebied geen bedrijfsactiviteit kennen.
- Feitelijke situatie op het terrein waarbij een functionele invulling wordt gegeven aan de leegstaande bedrijfspanden (arbeidsintensieve bedrijvigheid) in het plangebied.
- Planologische situatie (i.c. gewestplanbestemming wonen, industrie en gemeenschapsvoorzieningen).

De feitelijke referentiesituatie met leegstand van een groot deel van het plangebied (1) zal aanleiding geven tot grotere effecten bij beoordeling van het plan wegens lagere verkeersgeneratie in de referentiesituatie, ten opzicht van een situatie met functionele invulling van leegstaande bedrijfspanden (2). Het plan beoordelen ten opzichte van de situatie met leegstand kan dan als worst case beschouwd worden. De grootste aandacht zal dan ook aan deze referentie besteed worden.

De huidige situatie met functionele invulling van de leegstand (2) vormt overigens een realistische invulling van wat de planologische situatie betreft in het plangebied (3). Beide situaties zijn dan ook minder relevant en worden dan ook niet verder kwantitatief meegenomen. Waar relevant wordt een kwalitatieve beoordeling toegevoegd ten opzichte van de planologische referentiesituatie (3) (tevens representatief voor beoordeling ten aanzien van de feitelijke situatie op het terrein met functionele invulling leegstand (2)).

Als referentiejaar wordt 2025 genomen, daar de invulling van het plan in principe op korte termijn kan gebeuren. Hiermee rekening houdende wordt de feitelijke referentiesituatie aangevuld met reeds vergunde functies (in het plangebied en omgeving), alsook met gekende ruimtelijke ontwikkelingen die normaliter gerealiseerd zullen zijn vóór de realisatie van het plan. Volgende ontwikkelingen worden in die zin mee als een onderdeel van deze referentiesituaties beschouwd::

- De bouw van een supermarkt ten zuiden van het plangebied, ter hoogte van bushalte Kortrijk Engelse Wandeling. Deze is reeds vergund..
- Uitbreiding en herinrichting van de stelplaats van De Lijn ten noordwesten van het plangebied.

De beschrijving van de referentiesituatie zal zich hierbij toespitsen op de elementen

die relevant zijn voor de effectbeoordeling op planniveau.

6.5.3. ONTWIKKELINGSSCENARIO

De herinrichting van Station Kortrijk zal minstens voor de discipline mobiliteit, als een toekomstig ontwikkelingsscenario meegenomen. Deze ontwikkeling wordt beknopt en enkel kwalitatief beschreven.

Indien tijdens de opmaak van het MER evoluties plaatsvinden of ontwikkelingsscenario's aan de orde zijn, zullen deze eveneens worden meegenomen.

6.5.4. EFFECTVOORSPELLING EN –BEOORDELING

De effecten van het plan zullen in eerste instantie afgetoetst worden aan de feitelijke referentiesituatie (met leegstand, zie paragraaf 1.5.1.2). Vervolgens zal op kwalitatieve wijze ook beknopt nagegaan worden in welke mate er eventueel interferentie optreedt of cumulatieve effecten kunnen optreden met andere geplande ontwikkelingen (beoordeling ten opzichte van ontwikkelingsscenario).

Wat betreft de planologische referentiesituatie, komt deze overeen met de feitelijke referentiesituatie op het terrein, met een functionele invulling van de bedrijfsgebouwen. Zoals hoger aangegeven heeft het weinig zin om een gedetailleerde kwantitatieve beoordeling te maken ten aanzien van deze planologische referentiesituatie. De beoordeling zal, waar relevant, kwalitatief worden gebeuren.

Door te werken met een meervoudige referentiesituatie, waaronder de feitelijke situatie en de planologische situatie, wordt het nulalternatief op voldoende wijze meegenomen in het MER.

De methodologie voor de effectbespreking en beoordeling van het te onderzoeken plan wordt verderop voor elke milieudiscipline meer in detail toegelicht.

Belangrijk is dat de onderbouwing van de resultaten transparant is. Dit betekent dat de toetsingscriteria duidelijk gedefinieerd zijn en dat de evaluatie van de effecten gebaseerd is op een duidelijk omschreven waardering. De beoordeling van de milieueffecten gebeurt systematisch (aan elk effect wordt een significantieoordeel toegekend), onderbouwd (aan de hand van meer specifieke criteria per discipline/ effectgroep) en op een uniforme wijze.

Volgende terminologie en codering wordt gebruikt in de significantiebepaling:

- aanzienlijk negatief (-3)
- negatief (-2)
- beperkt negatief (-1)
- verwaarloosbaar of geen effect (0)
- beperkt positief (+1)
- positief (+2)
- aanzienlijk positief (+3)

Per discipline worden de beoordelingscriteria aangegeven en wordt telkens zo goed mogelijk de significantie gemotiveerd. Deze motivering is waar mogelijk kwantitatief onderbouwd. Voor de meest cruciale disciplines/effectgroepen wordt een significantiekader gegeven.

6.5.5. MILDRENDENDE MAATREGELEN EN AANBEVELINGEN

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen milderende maatregelen en aanbevelingen:

- Milderende maatregelen omvatten alle relevante maatregelen ter voorkoming of

ter vermindering van negatieve of aanzienlijk negatieve effecten.

- Aanbevelingen zijn maatregelen om beperkt negatieve effecten te milderen, om mogelijke positieve effecten te versterken of aanbevelingen inzake inrichting

Het MER geeft in de mate van het mogelijke aan welke elementen gelden op planniveau en dienen doorvertaald te worden in het plan/RUP, en welke maatregelen of aanbevelingen eerder aan de orde zijn op projectniveau of een overig instrument vormen, en geen doorvertaling in het RUP behoeven.

Voor de formulering van milderende maatregelen zal onder meer gesteund worden op de methodiek zoals weergegeven in de 'Handleiding milderende maatregelen binnen het MER, met het oog op een verduidelijking en betere doorwerking ervan' (2012).

6.5.6. SYNTHESE

In de synthese per discipline worden als besluit van de milieueffectenbeoordeling de effecten per effectgroep samengevat evenals de significantie van de effecten en de mogelijke impact van milderende maatregelen.

6.5.7. LEEMTEN IN DE KENNIS

Per discipline wordt aangegeven welke de leemten in de kennis desgevallend zijn waarmee de deskundigen worden geconfronteerd. Deze leemten worden ingedeeld volgens:

- Leemten met betrekking tot het plan (bijvoorbeeld onduidelijke of onvoldoende gegevens inzake de plankenmerken).
- Leemten met betrekking tot de inventaris (bijvoorbeeld ontbrekende informatie inzake omgevingskenmerken).
- Leemten met betrekking tot de methode en het inzicht (bijvoorbeeld onvoldoende kennis in dosis-effectrelaties).

6.5.8. VOORSTELLEN INZAKE MONITORING EN POSTEVALUATIE

Per discipline wordt standaard nagegaan of er verdere opvolging van een milieueffect wenselijk is onder de vorm van monitoring of postevaluatie.

6.5.9. INTEGRATIE EN EINDSYNTHESE

In een besluitend hoofdstuk 'Integratie en eindsynthese' wordt de doelstelling van het plan kort hernomen en worden de belangrijkste effecten en te nemen maatregelen voor het plan opgelijst. In dit hoofdstuk worden vervolgens een tabel met milderende maatregelen en desgevallend een tabel met aanbevelingen opgenomen. Hierbij is telkens aangegeven of het maatregelen betreft op plan- of projectniveau. Dit laatste slaat op het vergunningenniveau.

