

*Kwalitatief wonen gaat verder dan de woning op zich. Ook de woonomgeving heeft een belangrijke impact op de kwaliteit van de woonstad.*

*Onder de derde doelstelling hebben we vijf buurtkwaliteiten gedefinieerd. Dit zijn basiskwaliteiten waaraan elke woonbuurt dient te voldoen om de woonstad kwalitatief, leefbaar en toekomstbestendig te maken.*

*In deze gebiedsgerichte agenda geven we aan hoe deze buurtkwaliteiten vertaald kunnen worden naar ruimtelijke strategieën. Deze tonen hoe we de vooropgestelde buurtkwaliteiten via ruimtelijke ingrepen kunnen realiseren. De ruimtelijke context waarbinnen deze worden toegepast, bepaalt mee hoe dit moet gebeuren. Afhankelijk van het type woonmilieu kan een strategie er dan ook anders uitzien.*

## GEBIEDSGERICHTE AGENDA'S

### *5. ruimtelijke strategieën voor de woonbuurten*

---

---

## 1. DRAAGKRACHTIGE WOONBUURTEN

### Inleiding

We willen de woonstad doen groeien waar dit ook verantwoord is. Het woonaanbod dient dus uitgebreid te worden in die buurten waar er ook voldoende draagkracht aanwezig is om deze groei op te vangen. Hiervoor kijken we in de eerste plaats naar de nabijheid van (dagelijkse) voorzieningen, openbaar vervoersknooppunten, hoogwaardige fiets- en wandelinfrastructuur, voldoende groen ... Daarnaast wordt ook gekeken naar de functionele mix die aanwezig is in een buurt alsook naar de aanwezige ontmoetingsruimtes (zowel informele plaatsen zoals parken en pleinen, alsook formele ontmoetingsplaatsen bijvoorbeeld verbonden met het verenigingsleven). In de kernen waarvan vandaag al duidelijk is dat ze aan deze vereisten voldoen is het cruciaal om net in te zetten op het behoud van het woonkarakter, de woonkwaliteiten en de diversiteit in het woonaanbod. Hier geldt dan ook de basisdoelstelling dat we de bestaande woonbuurt verder versterken.

Deze buurtkwaliteit houdt dan ook net het omgekeerde in: waar deze elementen onvoldoende draagkrachtig zijn, of zelfs ontbreken, wordt het woonaanbod niet uitgebreid. Zo willen we met het woonbeleid ook het ruimtelijk beleid mee ondersteunen: we springen doordacht en zuinig om met de beschikbare ruimte doordat we enkel duurzaam groeien in die woonmilieus die hier ook de nodige garanties toe kunnen bieden.

### Strategieën

#### 1.1. sterke woonkernen uitbouwen door de woonopgave selectief te verdelen over de stad

We laten het woonaanbod uitbreiden op die plaatsen waar we meer stad kunnen creëren. Afhankelijk van de doelgroep en woontypologie (levensloopbestendig en gezinsvriendelijk) liggen de noden anders. Voor het levensloopbestendig wonen wordt er wel nog extra aanbod voorzien in de zuidelijke dorpen. Dit is om het levenslang wonen in de eigen buurt te faciliteren. Voor het gezinsvriendelijk wonen zien we enkel een uitbreiding van het aanbod in het stadscentrum, de stadswijken en de verstedelijkte kernen (zie ook buurtkwaliteit 2).

Sterke woonkernen zijn kernen waar het wonen ook verweven wordt met andere functies. We onderzoeken steeds de mogelijkheid om wonen met andere functies zoals werken, recreatie, voedsel- en landbouwproductie, winkelen ... te verweven. Dit biedt namelijk verschillende ruimtelijke voordelen. Zo kunnen ruimtes gedeeld en meervoudig gebruikt worden (bijvoorbeeld parkings, vergaderzalen, bergruimtes, sportterrein, ...). Ook energieoverschotten (bv. restwarmte) kunnen tussen de verschillende functies uitgewisseld worden. Bovendien komt dit ook de levendigheid in de woonbuurten ten goede en vermijden we dat er monofunctionele buurten worden gecreëerd.

---

---

## 1.2. Meer stad creëren door te verdichten langsheen openbaar vervoersassen en hoogwaardige fietscorridors

Verdichting gebeurt bij voorkeur langs hoogwaardige openbaar vervoersassen (bijvoorbeeld in de Doorniksesteenweg op de as van de toekomstige trambus) en hoogwaardige fietscorridors (bijvoorbeeld de Konnector). Door hier dicht te bouwen door te stapelen kunnen er op dezelfde footprint woningen bijkomen. Ook bij het stapelen dient er gewaakt te worden op de mix aan woontypologieën (ook gezinsvriendelijke typologieën). Bij het verdichten langs verkeersaders dient wel extra rekening te worden gehouden met geur- en geluidshinder en street canyon effecten.

Door hier te verdichten, creëren we meer stad op de meest strategische plaatsen. Door de woonstad op deze plaatsen te laten groeien creëren we bovendien woonbuurten die minder auto-afhankelijk zijn. Om dit te doen slagen dient de woonontwikkeling hier dan ook op in te spelen. Dit doen we door in onze woonprojecten voldoende ruimte te geven aan fietsmobiliteit (naar stallingsplaats als naar ontsluitingsmogelijkheden) en autodeelsystemen. De **bouwblokkenvisie** zal moeten aantonen waar verdichting wenselijk is en waar er bijvoorbeeld hoogte-accenten kunnen komen.

*De ontwikkeling van de Konnector tussen Bissegem, Heule en het centrum van Kortrijk vormt een belangrijke hefboom voor de transformatie van de verkavelingswijken die er rond gelegen zijn. Zo kan de woonopgave in dienst staan van de landschapsopgave en vice versa. Door oude villa's aan de rand van de verkaveling te transformeren d.m.v. nieuwe woonvormen kunnen de bestaande achterkanten voorkanten worden naar het nieuwe landschapspark. Bovendien kan het landschapspark van de Konnector verder worden doorgetrokken in de verkavelingswijk langs nieuwe groene doorsteken. Tegelijkertijd vormt de nieuwe fietssnelweg naar het centrum een belangrijke meerwaarde voor de*

*bereikbaarheid van de nieuwe woonclusters in de verkaveling.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Verstedelijkte kern*
- *Stadswijk*
- *Verstedelijkte wijk*
- *Verstedelijkte lint*
- *Stadskern gebonden verkaveling*
- *Verstedelijkte kern gebonden verkaveling*

### **1.3. Kieskeurig inbreiden in onderbenutte binnengebieden**

In sommige buurten zijn er ongebruikte of onderbenutte binnengebieden die in de toekomst ruimte kunnen bieden voor een uitbreiding van het woonaanbod. Hierbij moeten we weliswaar kieskeurig te werk gaan. Niet elk binnengebied en elke buurt heeft voldoende draagkracht om er woonverdichting toe te laten. Tegelijkertijd kunnen er specifieke noden zijn in de wijk waardoor een andere invulling meer wenselijk is. Daarom dienen we per binnengebied de afweging te maken in welke mate een inbreidingsproject voor wonen wenselijk is en met welke andere functies (groen, werken, sport en spel, zorg, ...) het wonen verweven kan worden. Ongeacht de oplossingsrichting die gekozen wordt voor het binnengebied zal vergroenen en ontharden hier steeds deel van uitmaken.

*De stad Gent maakte in 2021 een bouwblokkenvisie voor de binnengebieden in haar stad. Het is een instrument dat een leidraad vormt voor nieuwe projecten in binnengebieden in de dichtbevolkte wijken van de kernstad en de binnenstad. Afhankelijk van de ruimtelijke context geeft het instrument aan of er al dan niet woningen kunnen komen in een binnengebied.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Verstedelijkte kern*
- *Dorpskern*
- *Stadswijk*
- *Verstedelijkte wijk*
- *Verstedelijkte lint*

### **1.4. De kwaliteiten van de groenblauwe stad versterken**

In heel wat Kortrijkse woonmilieus is de open ruimte altijd heel nabij. Deze nabijheid is een kwaliteit voor het wonen die dient gewaarborgd te worden en waar mogelijk dient versterkt te worden. Op sommige plaatsen zien we woonontwikkeling dan ook enkel verantwoord wanneer deze een meerwaarde creëert voor de doelstellingen van de groenblauwe stad. Zo kan een nieuw woonprogramma ingezet worden om randen naar het landschap af te werken, het landschap door te trekken tot in het woonweefsel, missing links in het trage wegennet op te lossen, de verhardingsgraad terug te dringen bij de herontwikkeling van reeds ingenomen gronden, zichtassen op de open ruimte te accentueren, ... Zo bouwen we aan een duidelijke grens tussen stad en platteland.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Deze strategie is van toepassing in alle type woonmilieus. Specifieke aandacht gaat weliswaar naar de verstedelijkte linten. Hier ligt namelijk een grote landschappelijke opgave naar de nabijheid van de open ruimte.*

### **1.5. Ontdichten door een maximale lage woondichtheid op te leggen**

Voor die plaatsen waar de landschappelijke urgentie minder groot is en waarvoor de financiële middelen voor een eventuele herbestemming niet voorhanden zijn, wordt een maximale woondichtheid opgelegd. Dit doen we aan de hand van een **overdruk-RUP** (zie ook het vorige hoofdstuk). Op de plaatsen waar het overdruk-RUP geldt mag niet méér

---

---

ontwikkeld worden dan een vooropgestelde dichtheid. Dit betekent dat verdere verdichting in deze woonmilieus niet mogelijk is. We passen deze strategie toe in perifere woonmilieus. Dit zijn plaatsen waar we het woonaanbod niet willen laten uitbreiden omdat ze ver gelegen zijn van openbaar vervoer en dagelijkse voorzieningen.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Verkavelingen zonder centraliteit*
- *Landelijke linten*
- *Dorpslinten*

### **1.6. Actief schrappen van het slecht gelegen juridisch aanbod**

Het meest kritieke onbebouwde juridisch woonaanbod wordt herbestemd en omgezet naar ruimte voor water, natuur en zachte recreatie. Deze strategie kan in elk woonmilieu toegepast worden afhankelijk van de contextspecifieke ruimtelijke uitdagingen.

---

---

## 2. INTERGENERATIONELE WOONBUURTEN

### Inleiding

We streven naar een woonstad waar in de toekomst intergenerationeel wonen de norm is. Dit betekent dat we de mismatch tussen vraag en aanbod verkleinen door in te zetten op nieuwe woningen die beantwoorden aan de woonbehoeften van de veranderende leeftijdsstructuur en huishoudenssamenstelling van de bevolking.

Om intergenerationele woonbuurten mogelijk te maken is het belangrijk om in te zetten op een mix aan woontypologieën en dit op de juiste plaats. Algemeen kunnen we stellen dat de uitbreiding van het woonaanbod de doelstelling 'meer stad worden' uit het ruimtelijk beleidsplan volgt. Dit betekent dat 'nabijheid en bereikbaarheid' als uitgangspunten worden genomen voor nieuwe ontwikkelingen.

Niet in elke buurt kan het levenslang wonen op een duurzame manier georganiseerd worden. Bepaalde woonondersteunende voorzieningen zijn er niet aanwezig of onvoldoende bereikbaar.

We faciliteren het intergenerationeel wonen dan ook in alle woonmilieus behalve deze die te ver gelegen zijn van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer. Daarom wordt het intergenerationeel wonen niet gefaciliteerd in de woonmilieus 'verkaveling zonder centraliteit' en 'landelijk lint'. Het intergenerationeel wonen kan in de andere type verkavelingen (stadskern, verstedelijkte kern en dorpskern gebonden verkaveling) en de andere type linten (verstedelijkt lint, dorpslint) enkel wanneer een centraliteit van dagelijkse voorzieningen en openbaar vervoer op wandelafstand (max. 500m) van de desbetreffende locatie gelegen zijn.

### Strategieën

#### 2.1. Levensloopbestendig wonen in de eigen buurt

In eerste instantie wordt het levensloopbestendig wonen gefaciliteerd in de buurt. Dit moet er voor zorgen dat de Kortrijkzaan levenslang maar ook aangepast kan wonen in de eigen buurt. Iedereen die dat wil kan in een toegankelijke woning ouder worden in de eigen buurt, dichtbij het eigen sociaal netwerk.

Hier ligt vooral een opgave voor het levensloopbestendig wonen. Heel wat woonmilieus in Kortrijk hebben een homogeen woningaanbod van grondgebonden ééngezinswoningen. Deze zijn vaak niet aangepast aan de woonbehoeften van de vergrijzende bevolking. Een levensloopbestendige woning is aangepast of kan vlot worden aangepast aan de veranderende noden van ouder wordende bewoners. Hierbij staan comfort, toegankelijkheid en veiligheid van de woning centraal.

*In Maldegem werden in kader van het woonproject 'Senioren onder de Toren' twee pastorijen getransformeerd tot groepswooningen voor senioren. Hiermee biedt het 'Zorgbedrijf Meetjesland' aangepaste woningen aan voor senioren die licht-zorgbehoevend zijn maar nog zelfstandig kunnen functioneren.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- Stadskern
- Verstedelijkte kern
- Dorpskern (exclusief Kooigem)
- Stadswijk
- Verstedelijkte wijk
- Verstedelijkt lint
- Stadskern gebonden verkaveling
- Verstedelijkte kern gebonden verkaveling

---

---

## 2.2. Gezinsvriendelijk wonen uitbreiden i.f.v. meer stad maken

De gezinsvriendelijke stadswoning biedt een woonoplossing voor huishoudens met kinderen. Dit kan gaan om een grondgebonden woning maar even goed om een 'familieappartement' dat het gezinsvriendelijk wonen op de verdieping faciliteert. Deze woningen zijn compacter dan de suburbane verkavelingswoning maar de winsten uit de locatie zorgen er voor dat deze typologie kan concurreren met die suburbane verkavelingswoning. De kwaliteitseisen van de gezinsvriendelijke en levensloopbestendige woning op zich worden in een volgend hoofdstuk verder in detail besproken.

We willen dat Kortrijk meer stad wordt. Het gezinsvriendelijk woonaanbod uitbreiden doen we niet door verder te suburbaniseren. We kiezen er voor om in de nabijheid van openbaar vervoer en voorzieningen de stad te laten groeien. Dit betekent dat we de groei van het gezinsvriendelijk wonen opvangen in het stadscentrum, de stadswijken en de verstedelijkte kernen. Daarvoor zal het noodzakelijk zijn om ook te verdichten binnen bestaand bebouwd gebied.

In de zuidelijke dorpen willen we voor deze doelgroep geen bijkomend aanbod voorzien. Bovendien zijn hier voldoende grondgebonden gezinswoningen die via woningrotatie terug op de markt beschikbaar kunnen worden.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Verstedelijkte kern*
- *Stadswijk*
- *Verstedelijkte wijk*
- *Verstedelijkte lint*
- *Stadskern gebonden verkaveling*
- *Verstedelijkte kern gebonden verkaveling*

## 2.3. Gezinsvriendelijk wonen op de verdieping

De afgelopen jaren vond er een demografische vergroening plaats in de stadswijken en er wordt verwacht dat deze trend zich in de toekomst zal doorzetten. Het stedelijk wonen slaat opnieuw aan bij steeds meer jonge gezinnen. Het is dan ook belangrijk om ook in het centrumstedelijk woonaanbod een voldoende aanbod aan gezinsvriendelijke woningen te voorzien.

Om tegemoet te komen aan de vraag naar gezinsvriendelijk woningen in de stad en tegelijk voldoende groen en openbare ruimte vrij te houden, moeten we zoeken naar ruimte-efficiënte oplossingen die kindvriendelijkheid en compactheid combineren. Er liggen dan ook heel wat kansen in het gezinsvriendelijk wonen op de verdieping.. Door ruimtes te delen kan een het gezinsappartement dezelfde kwaliteiten hebben als een grondgebonden woning met een tuin. Het appartement wordt dan aangevuld met gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes.

Het gezinsvriendelijk wonen krijgt een plaats in de stedelijke woonmilieus en specifiek op sites waar er plaats is voor dergelijke innovaties. Daarbij is het belangrijk om ook de kindvriendelijkheid van de stedelijke omgeving als belangrijke drempel in acht te nemen voor een gezinsvriendelijk woonproject. Naarmate kinderen ouder worden vergroot hun activiteitsradius en zullen zij (al dan niet onafhankelijk van de ouders) anders gebruik maken van hun woonomgeving. Uitgangspunten zoals veilige en autoluwe verbindingen, speelweefsel, zichtbaarheid van collectieve buitenruimtes, .. zijn dan ook een minimumvereiste voor een kind- en gezinsvriendelijk woonmilieu.

*Op het Antwerpse Eilandje zal tegen 2024 een gezinsvriendelijk én gestapeld woonproject worden ontwikkeld door het autonoom gemeentebedrijf. Het bouwblok zal 70 wooneenheden bevatten waarvan minstens 60% appartementen drie slaapkamers of meer zullen hebben. De gezinsvriendelijke*

---

---

*appartementen bevinden zich hoofdzakelijk in de sokkel en hebben hierdoor een heel direct contact met zowel de straat als de binnentuin. Naast gezinsvriendelijke typologieën wordt ook specifiek aandacht besteed aan een nachthal die het toelaat om er in te spelen, grotere liften voor kindwagens, voldoende ruimte voor hoogslapers, fietsenstallingen op de begane grond, ...*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Stadswijk*
- *Verstedelijkte kern*
- *Verstedelijkte wijk*



---

---

## 3. KLIMAATROBUUSTE WOONBUURTEN

### Inleiding

Werken aan de woonopgave is onlosmakelijk verbonden met werken aan de groenblauwe stad. Open en groene ruimte is van cruciaal belang om de Kortrijkse woonomgevingen klimaatbestendig te maken. We kiezen er dan ook voor om zo weinig mogelijk open ruimte aan te snijden voor nieuwe woningen.

De ruimte die nodig is om woonbuurten klimaatrobuust te maken bepaalt welke ruimte nog beschikbaar is om de woonstad te laten groeien. De contouren voor woonuitbreiding, via verdichting en inbreiding, worden bepaald door de ruimte die noodzakelijk is om buurten hittebestendig, biodivers en overstromingsvrij te maken.

Daarnaast ligt er een belangrijke opgave in het duurzaam maken van het woningbestand zelf. Om de 2050-doelstellingen te halen zullen er heel wat aanpassingen nodig zijn om gebouwen energiezuinig te maken. Dit is een bouwtechnische opgave maar een waaraan ook ruimtelijke meerwaarde kan gekoppeld worden. Zo biedt de verduurzaming van het patrimonium in bepaalde wijken kansen om ook andere uitdagingen aan te pakken.

### Strategieën

#### 3.1. Verluchten van binnengebieden in dense bouwblokken

In heel wat dense woonbuurten is er meer nood een groene ruimte om het thermisch comfort van de leefomgeving te verhogen, om ruimte voor water te bieden en om de omgeving biodivers te maken. Dit doen we door strategische ruimtes open te houden of open te maken. Het hittebestendig en waterrobuust maken van de omgeving kan bovendien nog extra meerwaarde creëren voor de woonkwaliteit in de buurt. Zo kunnen deze ruimtes ook dienen als ontmoetingsruimte.

*In de Sint-Denijswijk in Kortrijk werd een binnengebied met serres omgevormd tot een publieke groene ruimte. Bovendien kregen de bewoners van het bouwblok de mogelijkheid om een toegang te maken tussen de woning en het binnengebied. Het project, Dubbele Haagjes, toont hoe de woonkwaliteit zo op verschillende vlakken kan verbeterd worden.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- Stadskern
- Stadswijken
- Verstedelijkte kern
- Verstedelijkte wijken
- Verstedelijkte lint

#### 3.2. Verouderd en ruimte-inefficiënt patrimonium transformeren voor duurzame woonbuurten

De klimaatambities stellen ook belangrijke opgaves aan onze woongebouwen. Er zijn heel wat aanpassingen nodig aan onze woningen om tegen 2050 de Vlaamse energiedoelstellingen te halen. Met het oog op deze verhoogde duurzaamheidsnormen komt er een kantelpunt waarbij renovatie niet langer de beste optie is.

In sommige gevallen zal vervangende nieuwbouw een meer rendabele piste zijn. Met dergelijke ingreep kan er niet enkel meerwaarde op vlak van klimaat en energie gerealiseerd worden. Door te slopen en vervangende nieuwbouw te voorzien kunnen we ook ruimte-inefficiënte wijken transformeren. Op strategische locaties in verkavelingen kiezen we er voor om de transformatie van woningen naar nieuwe woningen die beantwoorden aan de energetische doelstellingen te koppelen aan een verdichtingsopgave.

---

---

Dit kan zowel door een verdichtingsproject op één perceel: waarbij een gesloopte woning vervangen wordt door meerdere eenheden. Dit kan ook door perceeloverschrijdende projecten. Door nieuwe woonclusters compacter te maken kan er bovendien meer groene en collectieve ruimte worden teruggegeven aan de buurt.

We kunnen als stad dit transformatieproces stimuleren door te investeren in een aantal strategisch gelegen percelen om zo de grondpositie van de stad te versterken. Het is bovendien belangrijk dat er voldoende draagvlak is bij de bewoners van de wijk om de transformatie te laten slagen. Als stad zullen we samen met de burgers nadenken over de toekomst van hun wijk.

De bouwblokkenvisie zal moeten uitwijzen op welke plaatsen sloop en vervangingsbouw in functie van verdichting de voorkeur heeft.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskerngebonden verkaveling*
- *Verstedelijkte kern gebonden verkaveling*
- *Dorpskerngebonden verkaveling*
- *Verkaveling met centraliteit*

*In Groningen werd in 2014 door de provincie het traject 'Gronings Gereedschap' opgestart om strategieën te onderzoeken om de verpaupering van de particuliere woningvoorraad aan te pakken. Een van de instrumenten of methodes die onderzocht werd is die van de **stedelijke herverkaveling**. Binnen dit systeem ruilen privé-eigenaars hun onaangepaste en/of niet-duurzame woning voor een kwalitatievere woning van een **tijdelijk woonbedrijf** of een sociale huisvestingsmaatschappij. Het tijdelijk woonbedrijf de laagwaardige woning tijdelijk verhuren om ze daarna (budgetneutraal) te onttrekken van de woning de woningmarkt en vervangen door een duurzamer en kansrijker worden getransformeerd naar een kansrijker woningmarktproduct.*

---

---

## 4. UNIEKE WOONBUURTEN

### Inleiding

Kortrijk heeft uiteenlopende ruimtelijke kwaliteiten die een belangrijke meerwaarde bieden voor de bestaande en nieuwe woonbuurten in de stad.

Denk maar aan de nabijheid van de open ruimte, de historische en beeldbepalende dorpskernen, hoogwaardige fietsverbindingen, parken, stadswijken met een sterke architecturale identiteit en wijken met een waardevol groen karakter.

Bij de uitbreiding van het woonaanbod dienen we deze kwaliteiten te waarderen en te integreren in nieuwe ontwikkelingen. De aanwezigheid van deze kwaliteiten verschilt per woonmilieu en de manier waarop we deze opnemen in de woonopgave zal dan ook sterk variëren. We streven er naar dat elk type woonopgave, zowel het levensloopbestendig als het gezinsvriendelijk wonen, afhankelijk van de buurt een aangepaste inpassing krijgt. Zo zal het stapelen van levensloopbestendige woningen er in de dorpskern anders uitzien dan in de stadswijken. Door goed te identificeren welke kwaliteiten reeds aanwezig zijn, kunnen deze als vertrekpunt worden genomen bij nieuwe woonontwikkelingen. Op die manier zorgen we er voor dat de identiteit van elk woonmilieu behouden blijft.

### Strategieën

#### 4.1. Waarderen van de historische identiteit

Heel wat woonmilieus in Kortrijk hebben een sterke historische identiteit. Deze wordt bepaald door de aanwezige erfgoedcontext die binnen Kortrijk sterk kan verschillen. Door te werken aan een kwalitatief stadsbeeld versterken we de historische identiteit van de verschillende woonmilieus. Dit doen we in eerste plaats door waardevol bouwkundig erfgoed te behouden. In het licht hiervan biedt de woonopgave kansen voor herbestemming. In tweede plaats past de hedendaagse architectuur van nieuwe woonprojecten zich op die manier in de buurt zodat ze een meerwaarde vormt voor de historische context.

Het woonvraagstuk wordt geconfronteerd met een verdichtingsopgave. Dit betekent compacter wonen en meer ruimtes delen. Wanneer verdicht wordt moet er gewaakt worden dat het woonproject zich inpast in de (historische) identiteit van de buurt. Deze identiteit valt vaak af te lezen uit architecturale / stedenbouwkundige elementen.

Kortrijk kent enkele waardevolle stadswijken in de 19e en 20e-eeuwse gordel met art-decowoningen en burgerhuizen. Deze wijken worden gekenmerkt door visuele straatgehelen die een sterke architecturale beeldwaarde hebben.

Door de context van het straatbeeld te behouden, houden we de identiteit die de verschillende buurten van elkaar onderscheiden in stand. Verdichting (vaak doormiddel van wooneenheden te stapelen) dient rekening te houden met de specifieke kenmerken van de omringende bebouwing; kroonlijsthoogtes, dakvormen, perceelsbreedtes, raamverdelingen en gevelopeningen en bouwdieptes.

*Het beeldkwaliteitsplan van Kortrijk dient als leidraad gebruikt te worden bij het toepassen van deze strategie. Dit bindend beleidskader vormt een instrument voor architecten of ontwikkelaars om tot een waardevol project te komen. Het plan biedt randvoorwaarden die betrekking hebben op: het zorgvuldig om gaan met het gebouwde erfgoed, het samenspel tussen oud en nieuw en de stad als dynamisch organisme. De basisprincipes die per zone worden bepaald dienen om te komen tot een waardevolle hedendaagse architectuur die een meerwaarde vormt voor de historische context.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Verstedelijkte kern*
- *Dorpskern*
- *Stadswijken*
- *Verstedelijkte wijken*

#### **4.2. Stapelen met respect voor de (dorpse) identiteit**

We willen het aanbod aan levensloopbestendige woningen uitbreiden, ook in de dorpse kernen van de stad. Daarbij zetten we in op gestapelde woonvormen met toegankelijke nultredenwoningen (dus voorzien van lift). In het stapelen schuilt echter een belangrijke uitdaging aangezien de gestapelde meergezinswoning te vaak een negatieve impact heeft op de kwaliteit van het dorp. De architectuur van appartementsgebouwen is veelal onaangepast en nieuwe woonprojecten vervallen in een banale architectuur die geen rekening houden met de dorpse schaal en erfgoedcontext.

We streven er naar om de gestapelde woonvorm te verenigen met de maat en erfgoedcontext van het dorp. Dit doen we door de historische kenmerken van de dorpse architectuur te integreren in de nieuwe projecten.

De dorpskernen kenmerken zich door hun smalle wegprofilering, zadeldaken en smalle percelering. We kunnen de gestapelde woonvorm verenigen met deze dorpse kenmerken door bijvoorbeeld te werken met een 'rijmaskerade'. Dit principe gaat uit van een rij van woningen in het straatbeeld maar achter de gevel bevinden zich gestapelde woningen met collectieve delen.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Verstedelijkte kern*
- *Dorpskern*

#### **4.3. Experimenteren met woonvormen in bouwkundig erfgoed**

Niet elk waardevol gebouw is, nadat het zijn oorspronkelijke functie heeft verloren, even gemakkelijk te herbestemmen. De herstellings- en renovatiewerken hebben een grote financiële impact op een mogelijks herbestemmingsproject. Woningdeelprojecten kunnen weliswaar via de creatie van meerdere woonentiteiten een goed ruimtelijk rendement aanbieden en zo een interessante herbestemming vormen voor onroerend erfgoed. Er moet verder onderzocht worden welk erfgoed hiervoor in aanmerking komt. Zo zullen sommige vierkantshoeves omwille van hun perifere ligging niet geschikt zijn voor wonen. Andere vierkantshoeves die in een kern gelegen zijn, zijn dan wel weer geschikt voor (collectieve) woonvormen.

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern*
- *Stadswijk*
- *Verstedelijkte kern*
- *Verstedelijkte wijk*
- *Dorpskern*
- *Verstedelijkte lint*

---

---

#### 4.4. Selectief verdichten om het uniek en groen karakter van woonbuurten te vrijwaren

Kortrijk kent enkele woonbuurten met een zeer groen en soms zelfs bosrijk karakter. De grootschalige perceelsstructuur, de open bebouwing en de bosrijke zones in de tuinen zijn identiteitsbepalend voor de buurt.

Enkele van deze woonbuurten zijn daarenboven strategisch gelegen, in de nabijheid van het stadscentrum of de verstedelijkte kernen. Hierdoor zijn het zeer strategische locaties voor verdichting. We denken dan aan de buurten 'Leopold III', 'Wolvendreef' en 'Rodenburg'. Willen we het unieke karakter van deze woonmilieus vrijwaren dan is het belangrijk om hier zorgvuldig om te gaan met verdichting.

Om de kwaliteiten van deze woonmilieus te behouden kiezen we ervoor om selectief te verdichten. De **bouwblokkennisie** zal moeten aantonen welke delen van deze woonbuurten verdicht kunnen worden. Zo kan het wenselijk zijn om enkel aan de randen van de desbetreffende buurt (waar de buurt bijvoorbeeld grenst aan een grote weg of een dener woonweefsel) opsplitsing van percelen en meergezinswoningen toe te laten. Hier gebeurt dan selectieve verdichting. Verdichting kan hier plaatsvinden op verschillende manieren. Verdichten kan d.m.v. grondgebonden en niet-grondgebonden herverkaveling. Percelen worden gebundeld en de bebouwing wordt geclusterd op het nieuwe perceel. Het netto aantal woningen kan bij deze dus toenemen. Verdichten kan ook d.m.v. grondgebonden en niet-grondgebonden woningopsplitsing op het eigen perceel.

In andere bouwblokken wordt verdichting, herverkavelen en woningopsplitsing niet toegelaten. Enkel het herbouwen met behoud van het aantal woongelegenheden op het eigen perceel is mogelijk.

*De buurt Wolvendreef kenmerkt zich door haar grootschalige perceelsstructuur en haar bosrijk karakter. Deze landschappelijke kwaliteit*

*wensen we te vrijwaren. Desondanks is de buurt omwille van haar ligging nabij het centrum een strategische locatie om te verdichten. Daarom moet onderzocht op welke plaatsen er selectief verdicht kan worden zonder dat dit een impact heeft op de bestaande bosstructuur.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *Stadskern gebonden verkavelingen*
- *Verstedelijkte kern gebonden verkavelingen*

---

---

## 5. VERBONDEN WOONBUURTEN

### Inleiding

Onze ruimte wordt schaarser waardoor we efficiënter moeten omspringen met de ruimte die we innemen. Dit kunnen we doen door ruimtes te delen en meervoudig te gebruiken. Dit geldt ook voor de omgevingen waar we wonen. Bovendien bevordert meervoudig en gedeeld ruimtegebruik de sociale interactie tussen bewoners.

Door gedeelde ruimtes met meer verblijfskwaliteit in te richten kunnen we spontane ontmoetingen tussen bewoners faciliteren en zo vereenzaming tegengaan en de sociale cohesie in de buurt of het woonproject versterken. Tegelijkertijd is het belangrijk om ook voldoende aandacht te hebben voor ruimtes waar men zich net kan afzonderen, ook buiten de eigen woning. Zo dient er ruimte gemaakt te worden voor 'luwteplekken'. Het zijn plekken waar rust en stilte gecreëerd wordt en die hierdoor in contrast staan met hun omgeving.

### Strategieën

#### 5.1. Ontmoetingsruimte en luwteplekken op schaal van het woonproject realiseren

Woonprojecten vanaf een bepaalde schaal dienen steeds minimaal in te zetten op een of meerdere ontmoetingsruimtes om de sociale interactie tussen de bewoners te stimuleren. Dit kan gaan om groene buitenruimtes maar evenzeer om binnenruimtes (zoals circulatieruimtes die loyaal en overgedimensioneerd zijn en hierdoor interactie tussen mensen bevorderen).

*De stad Aalst heeft voor het projectgebied 'De Kaaien' een stedenbouwkundige verordening opgemaakt met het oog op een kwalitatieve en duurzame verdichting in het nieuwe stadsdeel. De verordening voorziet richtlijnen omtrent*

*collectieve buitenruimtes in binnengebieden of op daken.*

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *alle woonmilieus*

#### 5.2. (Bestaande) ontmoetingsruimtes en luwteplekken waarderen

Er zijn in de stad al heel wat plekken die mensen samen gebruiken en waar ze elkaar kunnen ontmoeten. Andere ruimtes kunnen (mits enkele ingrepen) deze functie vervullen en een nieuwe hefboom vormen om de sociale interactie tussen de (buurt)bewoners te bevorderen.

Vooraleer nieuwe ontmoetingsruimtes gecreëerd worden dienen we in eerste instantie deze bestaande ontmoetingsruimtes te waarderen en valideren. De woonopgave kan bijdragen tot het versterken van deze bestaande ontmoetingsruimtes. Dit kan door zorgvuldig om te gaan met de overgang tussen het publieke en het private (zogenaamde drempelruimtes, zie verder), door plinten te activeren, door wanden af te werken, ...

*In welke woonmilieus zien we deze strategie?*

- *alle woonmilieus*



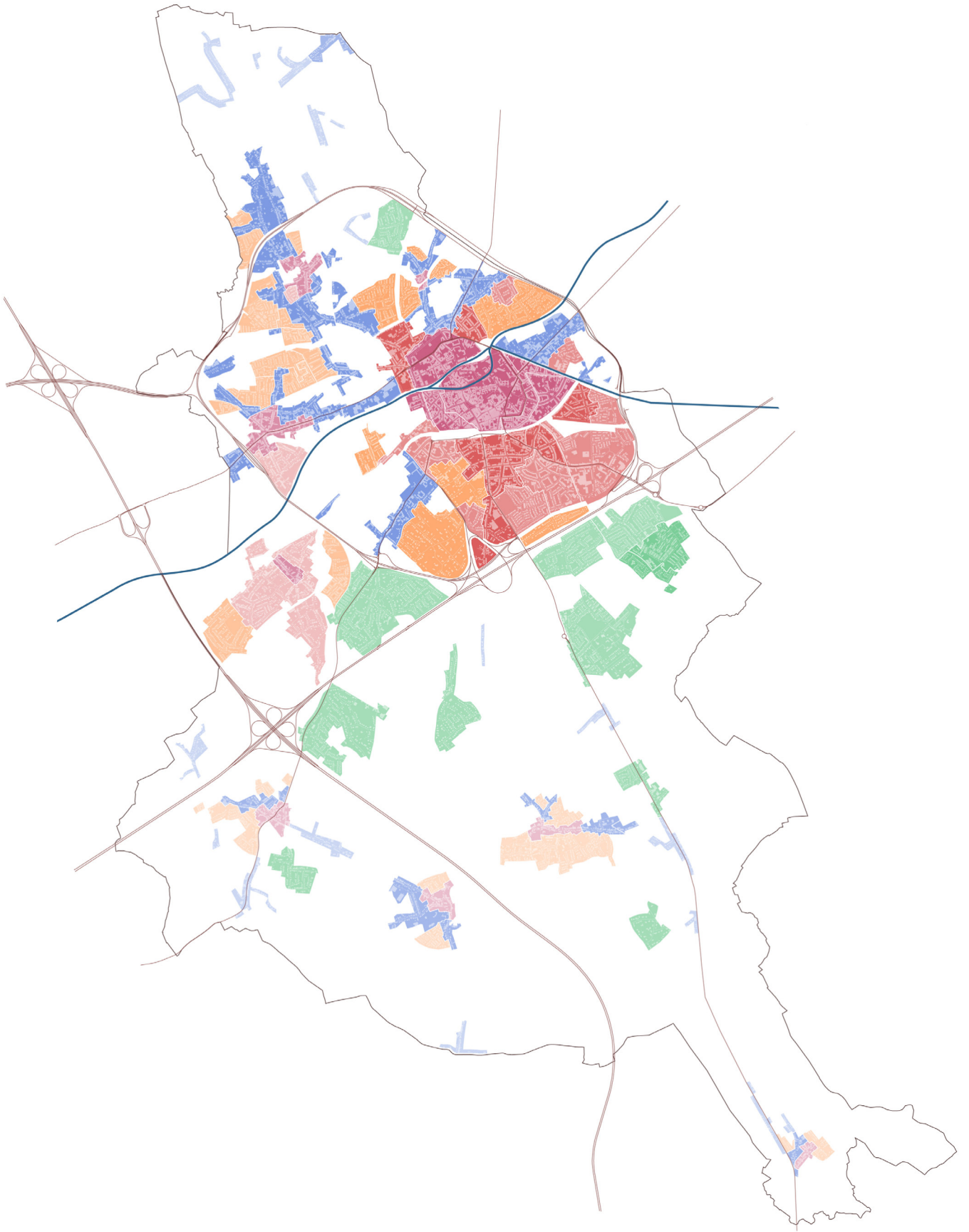
## Buurtkwaliteiten ruimtelijk gedifferentieerd uitwerken op maat van de woonmilieus

In het volgende onderdeel worden de ruimtelijke strategieën, als onderdeel van de 5 buurtkwaliteiten, verbeeld op toekomstbeelden per type woonmilieu. Dit doen we enkel voor de kansrijke woonmilieus of met andere woorden woonmilieus waar de woonstad dient te groeien of te transformeren.

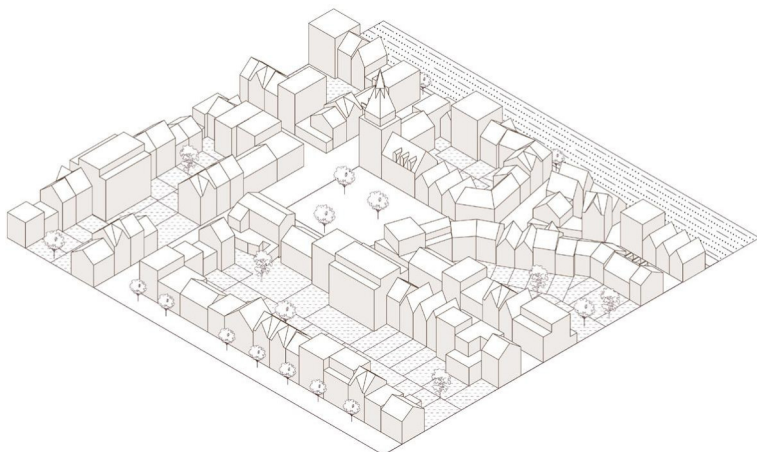
Kortrijk kenmerkt zich door haar diverse mix aan woonmilieus die verschillen op vlak van bevolkingsamenstelling, op vlak van woonaanbod en ook op vlak van ruimtelijke kenmerken van de woonomgeving. Dit zorgt er voor dat elk type woonmilieu met andere uitdagingen op de woningmarkt wordt geconfronteerd. Hierdoor zullen de oplossingsrichtingen die geboden worden ook verschillen per woonmilieu.

	STEDELIJK	VERSTEDELIJKT	LANDELIJK
KERN	 stadskern	 verstedelijkte kern	 dorpskern
WIJK	 stadswijk 1e helft 20E  stadswijk 2e helft 20E	 verstedelijkte wijk	
VERKAVELING	 stadskern gebonden verkaveling	 verstedelijkte kern gebonden verkaveling	 dorpskern gebonden verkaveling
	   verkaveling met centraliteit		
	   verkaveling zonder centraliteit		
LINT	  verstedelijkt lint		 dorpslint
	   landelijk lint		





# Stadskern



1.2

Meer stad creëren door te verdichten langsheen openbaar vervoersassen en hoogwaardige fietscorridors

3.1

Verluchten van binnengebieden in dense bouwblokken door delen van het perceel onbebouwd te laten voor ventilatie

1.3

Kieskeurig inbreiden in onderbenutte binnengebieden door net niet te bouwen en percelen onbebouwd te laten in functie van meer buurtgroen

4.1

Waarderen van de (historische identiteit) door rekening te houden met het verticale gevelritme in het straatbeeld en de principes van het BKP\* Kortrijk

5.1

Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren door deelplekken toe te voegen zoals een daktuin

1.1

sterke woonkernen uitbouwen door de woonopgave selectief te verdelen over de stad en het wonen te verweven met andere functies in de plint zoals werkruimtes

2.3

Gezinsvriendelijk wonen op de verdieping met collectieve en afsluitbare buitenspeelruimte

---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de stadskern

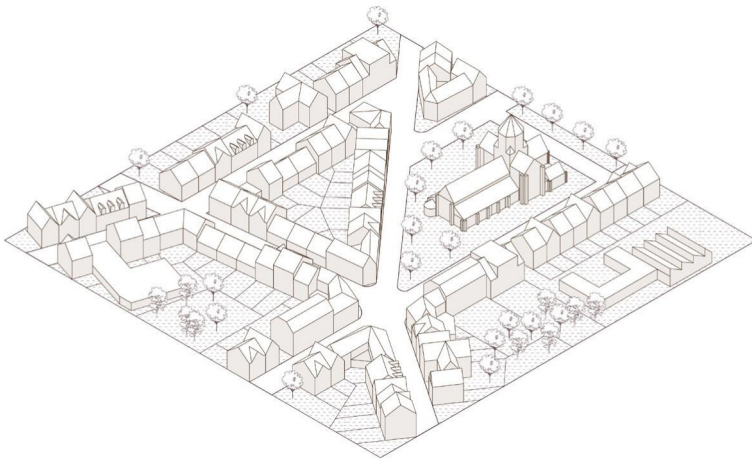
We zien de stadskern als het woonmilieu bij uitstek om volop de kaart te trekken voor vernieuwende woontypologieën die beantwoorden aan de behoeften van jonge stedelingen (starters en settlers). Daarnaast is het een woonmilieu dat heel wat ouderen aantrekt die hun (vaak te ruime) woning inruilen voor een appartement.

De jonge stedeling gaat op zoek naar woonkwaliteiten die het centrumstedelijk wonen te bieden heeft (nabijheid voor bovenlokale voorzieningen en mobiliteit). Aanvullend willen we in nieuwe projecten enkele verhoogde en vernieuwende woonkwaliteiten afdwingen. Specifiek gaat het dan om een minimum aan collectieve ruimtes, meer ruimte voor fiets- en deelmobiliteit, kindvriendelijkheid en aanpasbaarheid van de woning.

Zeker in de stadskern is ruimte schaars en moeten we efficiënt omspringen met de ruimte die we innemen. Wat betreft wonen leidt dit vaak tot compacte, ruimtebesparende kleine woningtypes. We willen weliswaar ook in dit woonmilieu het gezinsvriendelijk wonen, dat traditioneel vaak niet rijmt met deze tendens van compacter wonen, een plaats geven. Deze typologie zien we verenigd met dit type woonmilieu door gezinsvriendelijk wonen ook gestapeld te voorzien. In de stadskern streven we er dan ook naar plaats te bieden voor het familie-appartement.



## Verstedelijkte kern

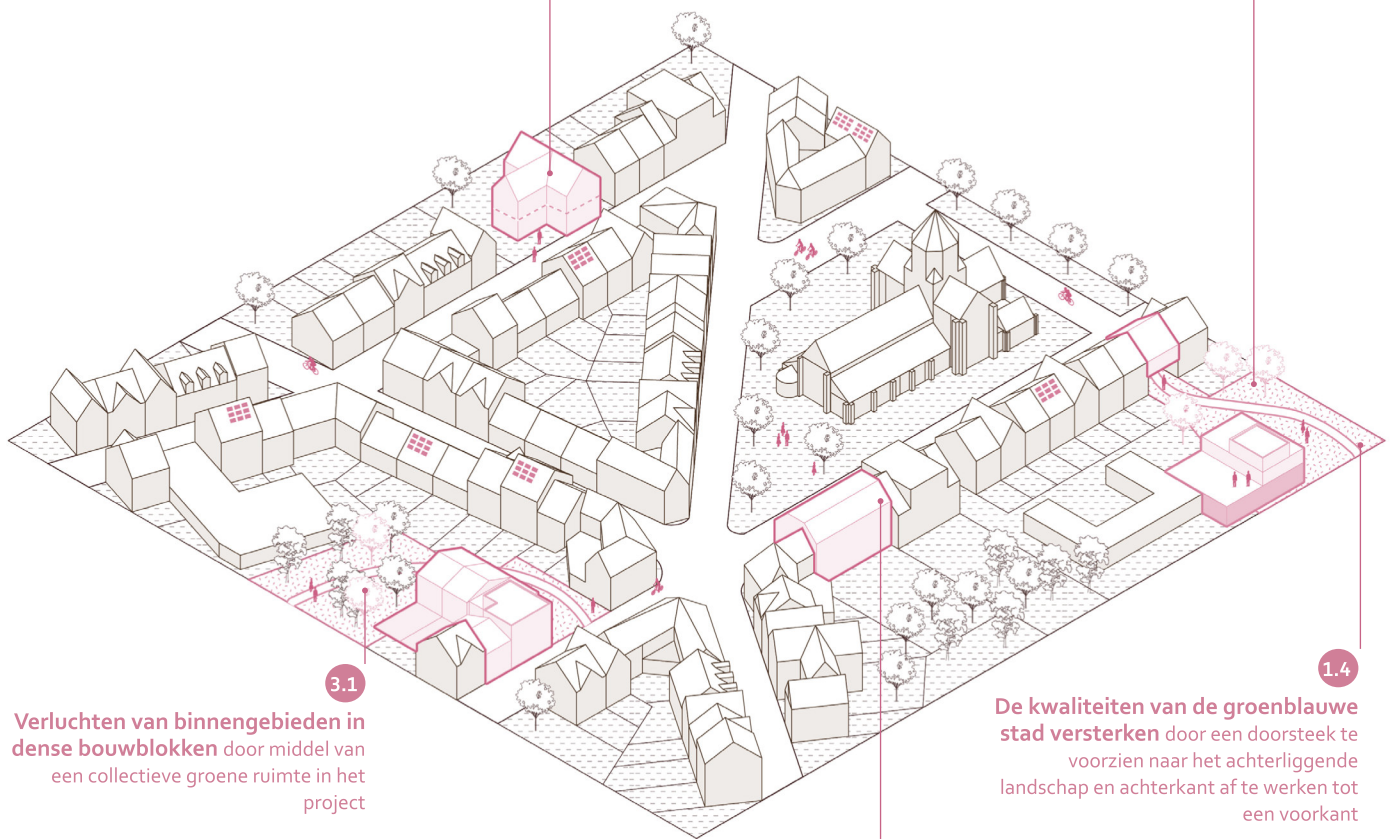


2.1

**levensloopbestendig wonen in de eigen buurt** d.m.v. opsplitsing van een grote woning in kleinere levensloopbestendige woningen

5.3

**Wonen verveven met andere functies** door een woonproject te bouwen op een ruimte voor bedrijvigheid



3.1

**Verluchten van binnengebieden in dense bouwblokken** door middel van een collectieve groene ruimte in het project

1.4

**De kwaliteiten van de groenblauwe stad versterken** door een doorsteek te voorzien naar het achterliggende landschap en achterkant af te werken tot een voorkant

4.1

**Experimenteren met woonvormen in bouwkundig erfgoed** met een kleinschalige groepswoning voor ouderen

---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de verstedelijkte kernen

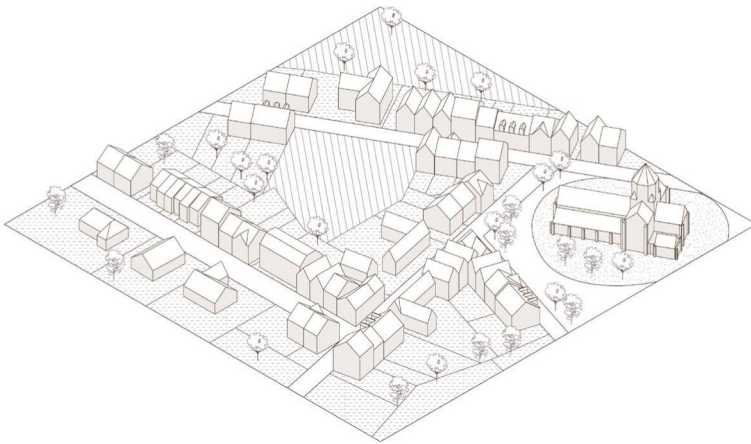
De verstedelijkte kernen onderscheiden zich van de dorpskernen door hun centraliteit, voorzieningenmix en nabijheid bij het stadscentrum. Door deze kenmerken zien we het woonmilieu geschikt voor het opvangen van de groei van zowel levensloopbestendige als gezinsvriendelijke woningen.

Hoewel deze woonmilieus een relatief grote woondichtheid kennen (in vergelijking met de dorpskernen) hebben ze net zoals die dorpskernen wel nog een historisch dorps karakter. Dit karakter is een unieke troef die behouden moet blijven. Verdichting in dit woonmilieu dient dan ook rekening te houden met de morfologische karakteristieken van de historische en dorpse architectuur die hier aanwezig is. Dit is zeker het geval wanneer er verdicht wordt in de historische linten of aan het kerkplein.

Dit woonmilieu kenmerkt zich ook door de bedrijvigheid die sterk verweven is met het wonen. We zien hier dan ook een kans om deze bedrijvigheid net als verdichtingslocaties in combinatie met wonen in te zetten en het wonen en werken zo meer te verweven.



## Dorpskern

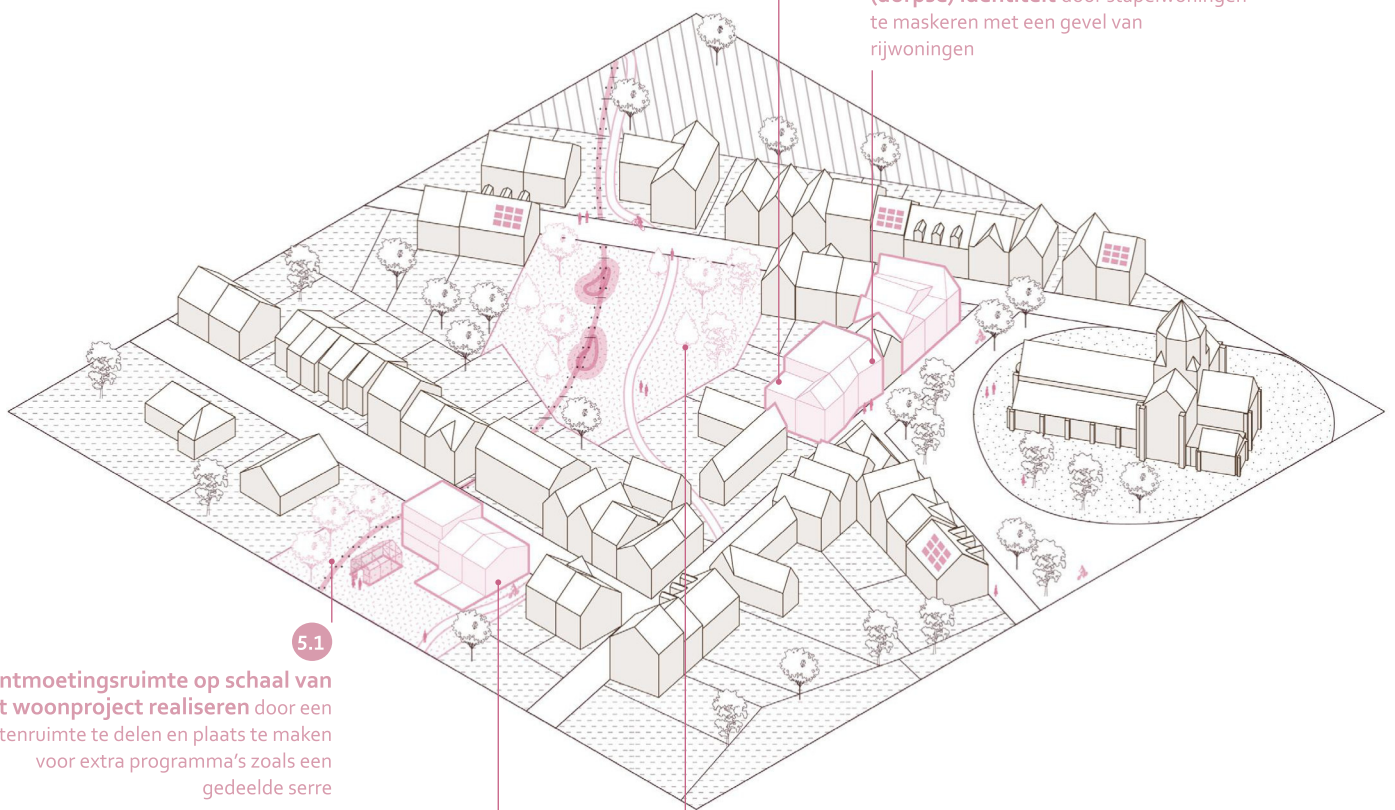


2.1

levensloopbestendig wonen in de eigen buurt aan het dorpsplein

4.2

Stapelen met respect voor de (dorpse) identiteit door stapelwoningen te maskeren met een gevel van rijwoningen



5.1

Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren door een buitenruimte te delen en plaats te maken voor extra programma's zoals een gedeelde serre

1.1

sterke woonkernen uitbouwen door de woonopgave selectief te verdelen over de stad door verouderd patrimonium te transformeren naar compactere woonvormen

2.3

Vrijwaren van strategische open ruimtes om extra ruimte te creëren voor waterbuffering

---

---

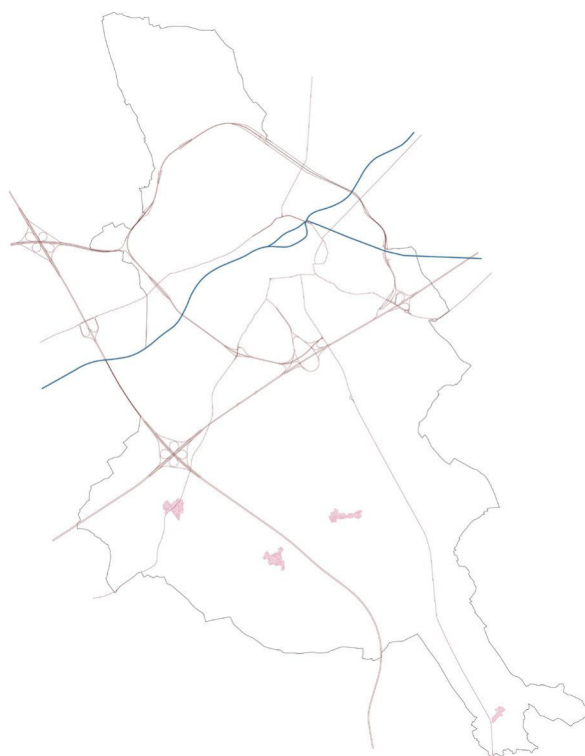
## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de dorpskernen

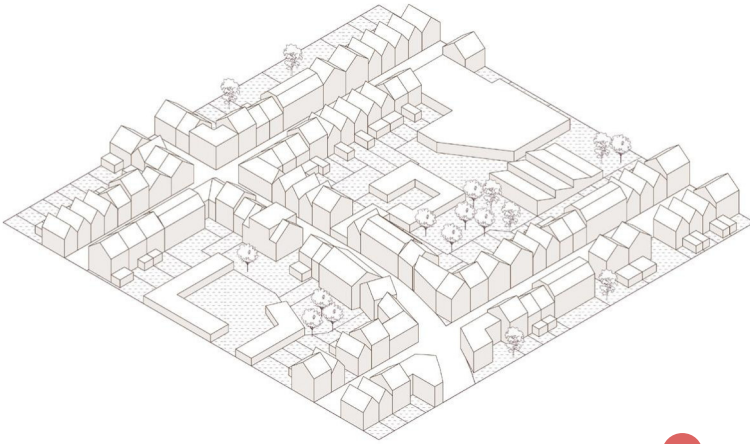
De dorpskernen van de zuidelijke deelgemeenten zijn vandaag nog geen intergenerationele woonbuurten. Het aanbod aan levensloopbestendige woningen is er momenteel nog onvoldoende aanwezig. Naar de toekomst toe willen we er voor zorgen dat de dorpskernen (met uitzondering van Kooigem) een diverser woonaanbod krijgen om een antwoord te bieden op de doelstelling 'levenslang wonen in de eigen buurt'.

De groei van de woonstad wensen we niet op te vangen in de zuidelijke deelgemeenten omdat er naar voorzieningen en bereikbaarheid nu eenmaal veel strategischere locaties zijn in Kortrijk om de woonstad op een duurzame manier te laten groeien. We streven er dan ook naar dat nieuwe woonprojecten in de dorpskernen hoofdzakelijk voorzien in levensloopbestendige woningen. Extra gezinsvriendelijke woningen worden zo veel als mogelijk beperkt. Gezinsvriendelijke woningen komen hier net beschikbaar door de woningrotatie te faciliteren.

Levensloopbestendige typologieën kunnen hier zeker gestapeld maar de meergezinswoningen houden rekening met de schaal van de dorpsse architectuur.

Per dorpskern kan de bouwblokkenvisie handvaten geven over welke delen van de kern kunnen verdicht worden. Waar de context dit toelaat kan verdichting ook buiten dit woonmilieu gebeuren, namelijk in de zones van de 'dorpskern gebonden verkavelingen' of 'dorpslinten' die grenzen aan de dorpskern. Uiteraard enkel en alleen voor het levensloopbestendig wonen en als het project binnen een maximale wandelafstand van 500m van de kern (met voorzieningen) gelegen is.





4.1

**waarden van de (historische) identiteit** door rekening te houden met de architecturale eenheid van het straatgeheel

2.3

**Gezinsvriendelijk wonen op de verdieping** door verschillende woningtypologieën te schakelen

3.1

**Verluchten van binnengebieden in dense bouwblokken** door in de toekomst een ventilatiecorridor bouwvrij te houden om de woonomgeving te verkoelen

5.1

**ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren** die opgeladen wordt door buurtvoorzieningen zoals een winkel, maakbedrijven, een co-werkplek, ...

1.3

**Kieskeurig inbreiden in onderbenutte binnengebieden** waarbij wonen met werken wordt verweven



---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de stadswijken

De stadswijken in Kortrijk Centrum kennen enerzijds reeds een hoge inwonersdichtheid maar bezitten anderzijds heel wat potentieel in onderbenutte (binnen)gebieden voor verdere verdichting. Het woonmilieu kenmerkt zich door de aanwezigheid van (1) de steenwegen die de wijk verbinden met de stad, (2) de straten met een sterke architecturale beeldwaarde met art-decowoningen en burgerhuizen en (3) binnengebieden met (voormalige) bedrijvigheid, garages of grote tuinen.

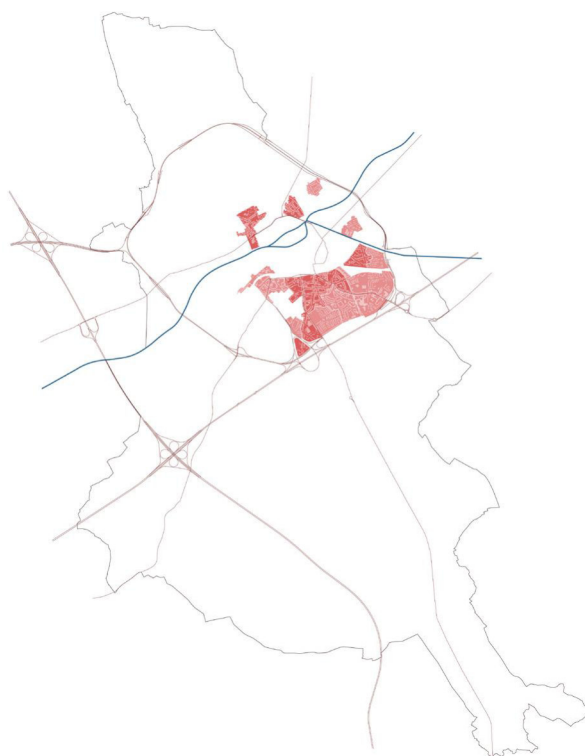
Dit type woonmilieu is omwille van haar strategische ligging en voorzieningenaanbod zeer geschikt voor verdere verdichting in functie van zowel levensloopbestendige en als gezinsvriendelijke woningen. Deze verdichtingsopgave dient zich wel aan te passen aan de verschillende ruimtelijke kenmerken in de wijk.

De verdichting vindt hoofdzakelijk plaats aan de steenwegen die in de toekomst worden uitgebouwd tot hoogwaardige openbaar vervoersassen. Hier werken we aan stedelijke assen waar ruimte is voor meer gestapelde meergezinswoningen om ook hier de transformatie van de woningmarkt (i.f.v. meer compacte en levensloopbestendige woningen) te realiseren.

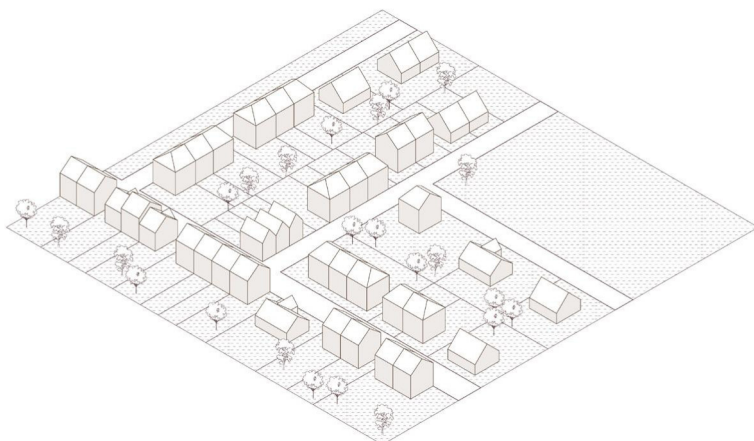
Verdichting vindt ten tweede plaats in onderbenutte binnengebieden. Daarbij moet er telkens op toegezien worden of wonen de meest gewenste invulling is. Hier zal het beleidsplan Ruimte sturing in moeten geven. Op basis van de draagkracht van de omgeving zal bepaald worden of wonen al dient niet gecombineerd met andere functies (werken, waterbuffering, hittebuffering, ontmoeten, ...) wenselijk is. Hier ligt dan ook een belangrijke focus op bijkomende gezinsvriendelijke woningen, al dan niet gestapeld.

In de straten met een sterke architecturale beeldwaarde met art-decowoningen en burgerhuizen is verdichting niet wenselijk. Hier wensen we vooral de grondgebonden ééngezinwoning als woningtype te beschermen door opsplitsing naar compactere meergezinswoningen niet toe te staan. De bouwblokkennisie (en woningtypetoets) zal moeten

aantonen in welke straten meergezinswoningen niet wenselijk zijn. Hiermee wensen we bovendien ook de waardevolle visuele straatgehelen in stand te houden.



## Verstedelijkte wijk



4.1

waarden van de (historische) identiteit door rekening te houden met het homogene karakter van ééngesinswoningen

2.1

Levensloopbestendig wonen in de eigen buurt d.m.v. meegroeiwoningen

3.1

Vrijwaren van strategische open ruimte

1.6

actief schrappen van slecht gelegen juridisch aanbod aan de overgang van het bebouwd gebied naar de open ruimte

5.1

Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren door een buitenruimte te delen en plaats te maken voor extra programma's (speelplek, waterbuffering, ...)

---

---

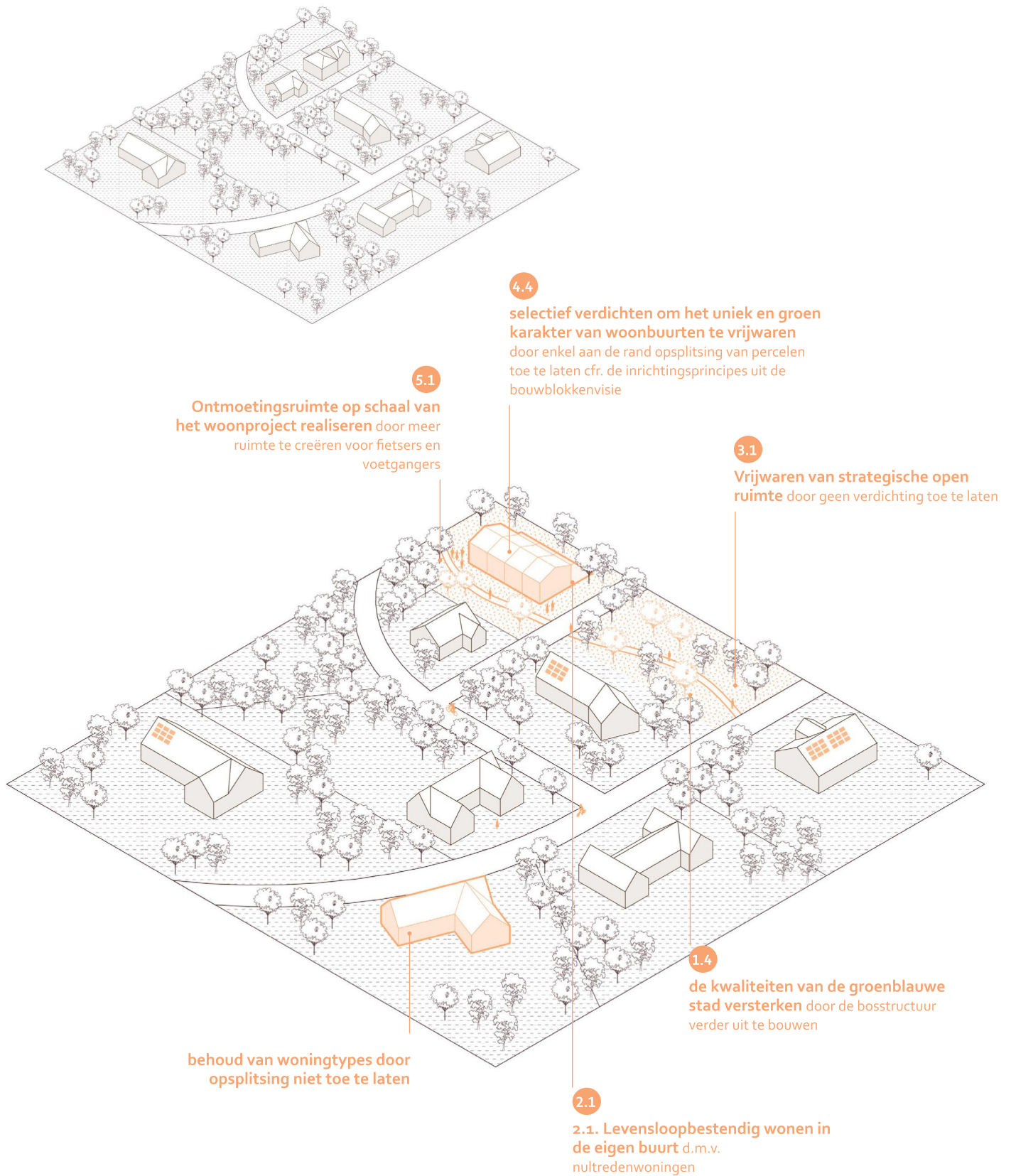
## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de verstedelijkte wijken

Deze wijken zijn de planmatige uitbreidingen rond de verstedelijkte kernen. Dit type woonmilieu vinden we dan ook enkel terug in de deelgemeentes Marke, Bissegem en Heule. In tegenstelling tot de latere verkavelingen, betreft het hier hoofdzakelijk gesloten of halfopen rijwoningen en in mindere mate open bebouwing. Bovendien zijn de verstedelijkte wijken over het algemeen beter bedeed met voorzieningen dan de verkavelingen.

Het uitgangspunt in deze wijken is inbreiding boven uitbreiding. Juridisch woonaanbod in open ruimte aan de rand van het woonmilieu wordt zo veel als mogelijk gevrijwaard van bebouwing. Tegelijkertijd wordt verdichting binnen het woonmilieu gestimuleerd. De verdichting dient wel aan te sluiten bij het homogene karakter van de wijk dat we wensen te vrijwaren. Verdichting dient daarom te gebeuren d.m.v. grondgebonden weliswaar compactere woningen. Daarbij is het wenselijk dat d.m.v. transformatie van bestaande woningen meer wooneenheden teruggebouwd worden op dezelfde footprint. Dit creëert bovendien kansen om meer ruimte vrij te maken voor buurtgroen en trage wegen die nieuwe doorsteken maken in de wijk.



## Stadskern gebonden verkaveling



---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de stadskern gebonden verkaveling

Nabij het stadscentrum zijn er verschillende verkavelingen die omwille van hun lage densiteit en overwegend open bebouwing in groot contrast staan met de omliggende stadswijken en de eigenlijke stadskern. Enkele van deze verkavelingen onderscheiden zich doordat ze een groter aandeel open bebouwing, een grootschaligere perceelsstructuur en in het specifieke geval van de wijk Wolvendreef ook een bosrijk karakter hebben.

Deze woonmilieus zijn weliswaar strategisch gelegen nabij het centrum wat ze zeer geschikt maakt voor verdichting. Het uitgangspunt voor dit type woonmilieu is dan ook zorgvuldig omgaan met verdichting om zowel het unieke karakter te vrijwaren alsook het potentieel van strategische verdichtingslocaties ten volle te benutten.

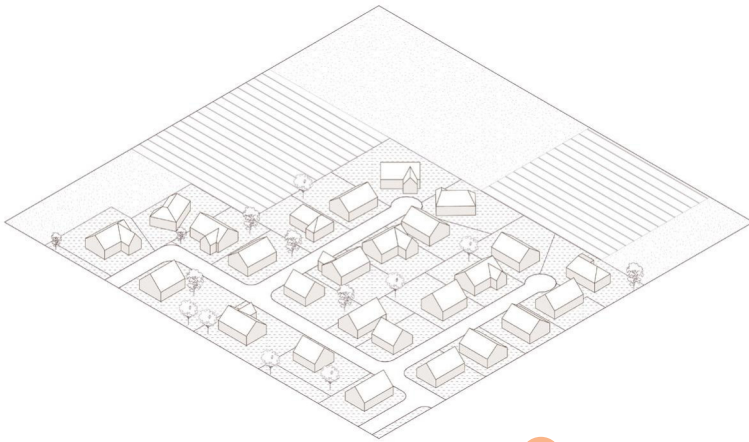
Verdichting kan plaats vinden aan de randen van het woonmilieu en waar dit volgens de ruimtelijke context het meest wenselijk is. De bouwblokkervisie zal per buurt moeten uitwijzen welke plekken al dan niet geschikt zijn voor verdichting.

Op verdichtingslocaties kunnen percelen opgesplitst worden om zo op 1 kavel meerdere compacte eenheden (terug) te bouwen. Elders in de wijk is opsplitsing van woningen en percelen niet toegestaan.

Door te verdichten en het private ruimtenbeslag te verkleinen kunnen bovendien ook andere ruimtelijke doelstellingen gerealiseerd worden. Ook in dit woonmilieu dient een verdichtingsstrategie dan ook gekoppeld te worden aan andere doelstellingen zoals de bosstructuur versterken. Deze doelstellingen dienen vanuit het Ruimtelijk Beleidsplan per buurt geïdentificeerd te worden.



## Verstedelijkte kern gebonden verkaveling



4.4

**Selectief verdichten om het uniek en groen karakter van woonbuurten te vrijwaren** door van achterkanten naar het landschap voorkanten te maken in de nieuwe woonwijk

3.1

**Vrijwaren van strategische open ruimte** om ruimte te creëren voor waterberging

2.1

**Levensloopbestendig wonen in de eigen buurt** d.m.v. compacte aangepaste woonvormen

1.1

**meer stad creëren door te verdichten langsheen openbaar vervoersassen en hoogwaardige fietscorridors** d.m.v. woningen te laten aantakken op de fietssnelweg

5.1

**Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren** voor de buurt door een buitenruimte te delen en plaats te maken voor extra programma's (speelplek, waterbuffering, ...)

---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de verstedelijkte kern gebonden verkaveling

Rond de verstedelijkte kernen zijn er verschillende verkavelingen die gekenmerkt worden door hun groot aandeel open en halfopen bebouwing, hun lage densiteit en monotoon karakter. De wijken werden ontwikkeld in de jaren '60, '70 en '80.

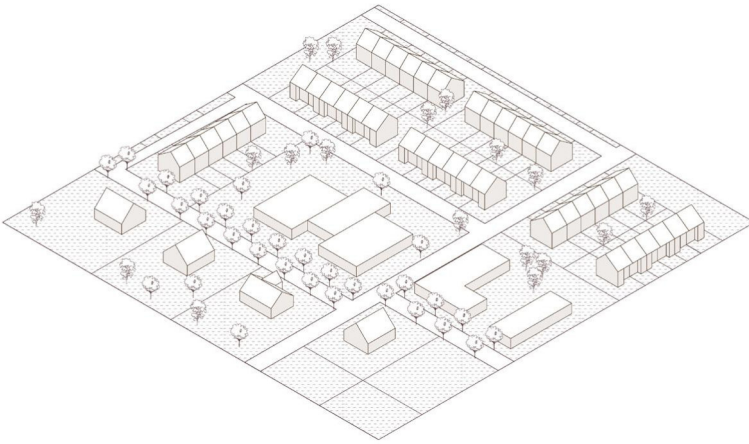
Deze verkavelingen kenmerken zich door zowel een inefficiënt ruimtegebruik als een energetisch niet duurzaam en verouderd patrimonium. Deze uitdagingen dwingen ons om anders na te denken over deze woonmilieus. Door dit te koppelen aan een verdichtingsstrategie kunnen er winwins gecreëerd worden.

Op strategische locaties in dit woonmilieu wordt selectief verdichting toegestaan. De bouwblokkenvisie zal bepalen in welke buurten en in welke delen van deze buurten dit mogelijk is. De verdichting dient twee doelen. In eerste instantie worden niet-duurzame woningen vervangen voor nieuwe woningen met een beperktere footprint. In tweede instantie draagt de verdichting bij tot het versterken van een ruimtelijke kwaliteit zoals het afwerken van een landschapsrand of ruimte voor water creëren.

Op andere plaatsen in het woonmilieu wordt verdichting niet toegelaten. Hier geldt het principe dat kavels niet worden opgesplitst.



## Verkaveling met centraliteit

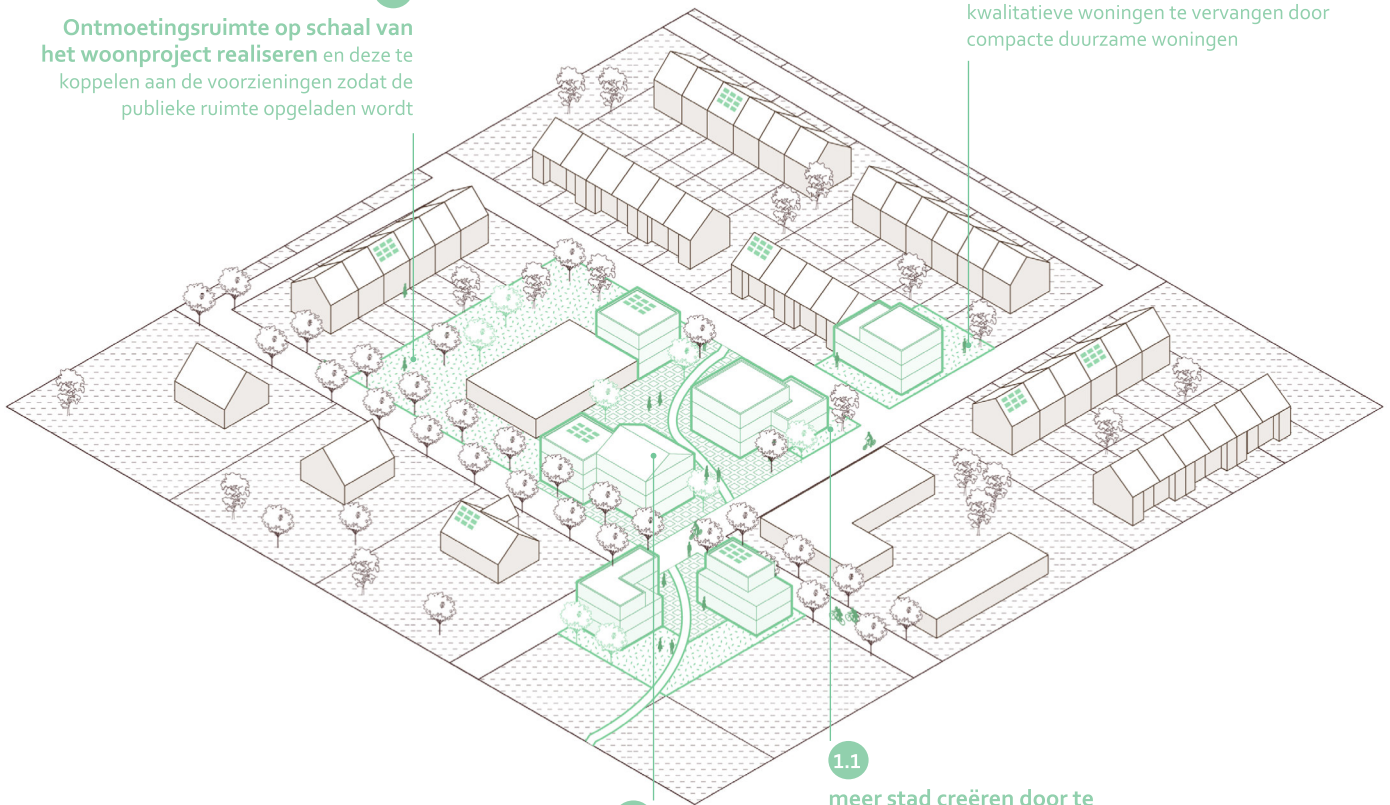


5.1

**Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren** en deze te koppelen aan de voorzieningen zodat de publieke ruimte opgeladen wordt

3.2

**Verouderd en ruimte-inefficiënt patrimonium transformeren voor duurzame woonbuurten** om door weinig kwalitatieve woningen te vervangen door compacte duurzame woningen



2.1

**Levensloopbestendig wonen in de eigen buurt** d.m.v. compacte aangepaste woonvormen

1.1

**meer stad creëren door te verdichten langsheen openbaar vervoersassen en hoogwaardige fietscorridors** door centraal in de wijk te verdichten



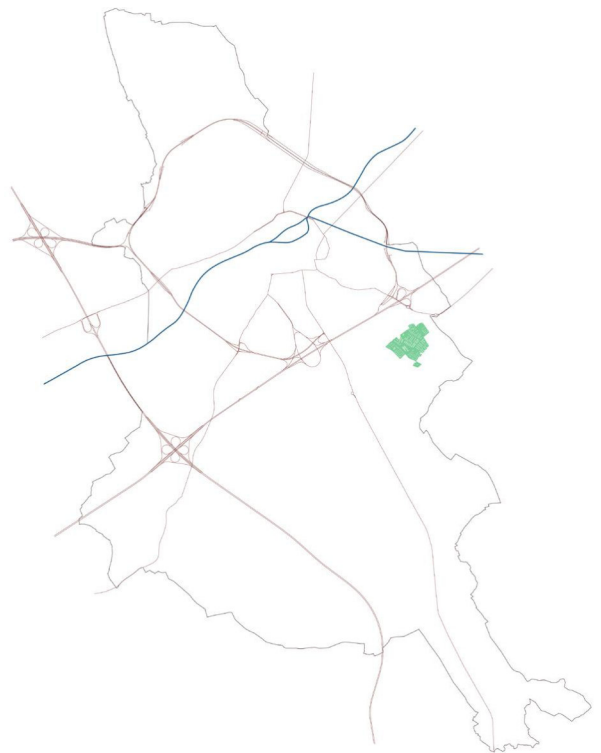
---

---

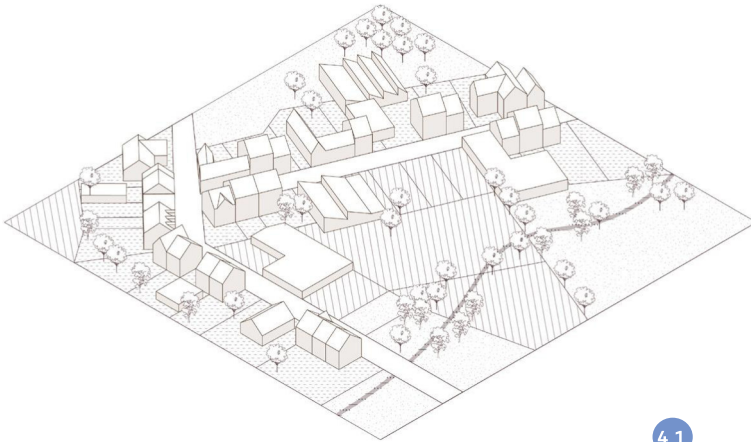
## Gebiedsgerichte woonstrategie voor de verkaveling met centraliteit

Sommige verkavelingen in Kortrijk onderscheiden zich van andere doordat ze een zeker centraliteit van voorzieningen hebben. Dit is een kwaliteit die er voor zorgt dat ook hier voldoende ruimtelijke draagkracht is om het levensloopbestendig wonen op een leefbare manier te organiseren. Bovendien kan zo de vergrijzing binnen de eigen buurt opgevangen worden.

Centraal in de wijk, dichtbij de voorzieningen, wordt verdichting mogelijk gemaakt om zo levensloopbestendige woningen te kunnen voorzien. De bouwblokkenvisie + woningtypetoets zullen moeten duidelijk maken waar deze verdichting gewenst is.



## Verstedelijk lint



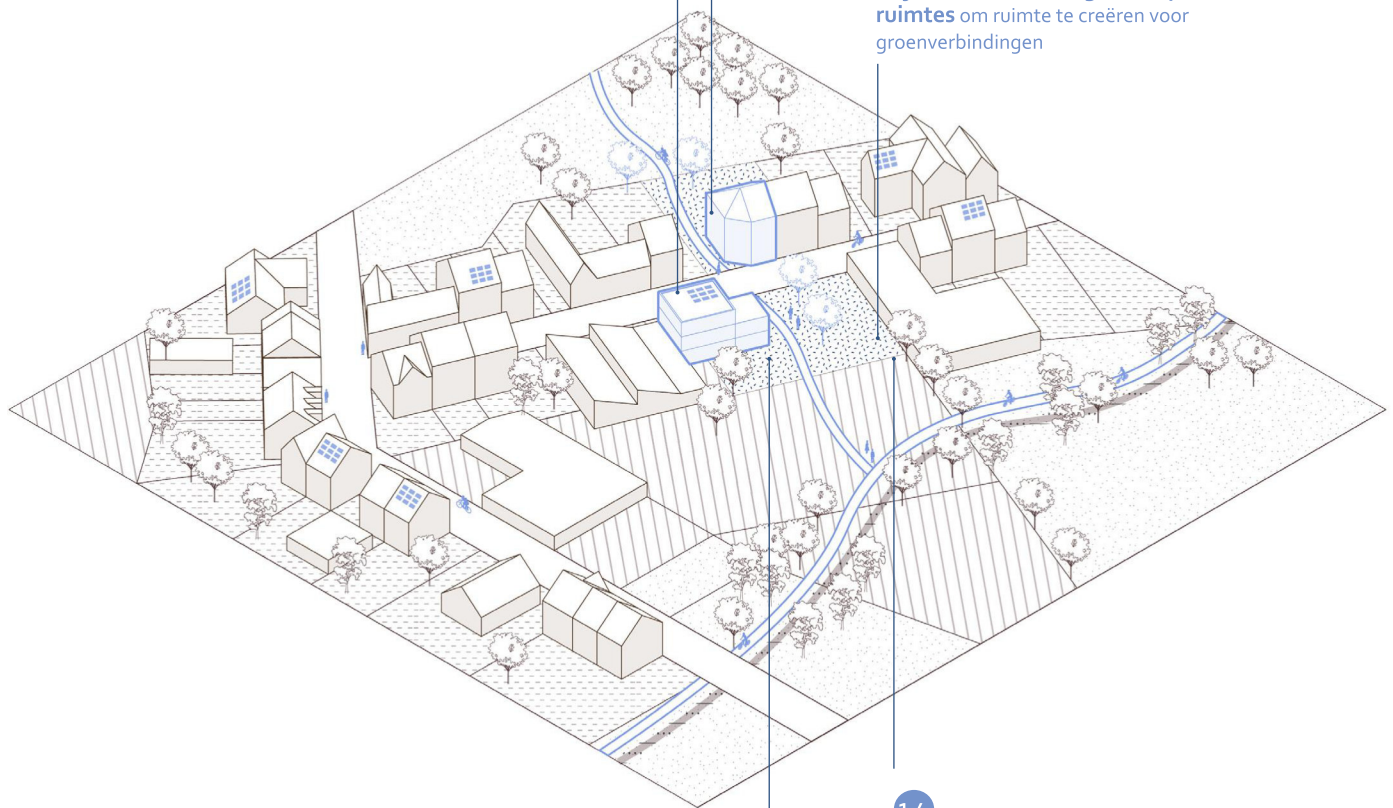
**2.1**  
Levensloopbestendig wonen in de eigen buurt d.m.v. compacte aangepaste woonvormen

**4.1**

Waarderen van de (historische) identiteit door randen af te werken en zichtassen vrij te laten

**3.1**

Vrijwaren van strategische open ruimtes om ruimte te creëren voor groenverbindingen



**5.1**

Ontmoetingsruimte op schaal van het woonproject realiseren door meer ruimte te creëren voor fietsers en voetgangers

**1.4**

De kwaliteiten van de groenblauwe stad versterken door landschapsranden af te werken en missing links in het trage wegennet weg te werken

---

---

## Gebiedsgerichte woonstrategie voor het verstedelijkt lint

Het verstedelijkt lint is een typerend woonmilieu voor Kortrijk dat zich in de overgangszone bevindt tussen de kernstad en de verstedelijkte kernen. Het zijn de historische verbindingswegen die doorheen de jaren dener bebouwd werden. In de verstedelijkte linten komen hoofdzakelijk oudere woningen in gesloten bebouwing voor.

Het uitgangsprincipe voor dit woonmilieu is dat nieuwe woonontwikkeling steeds ten dienste staat van het versterken van de open ruimte. Woonontwikkeling gebeurt steeds met het oog op het afwerken van landschapsranden, het vrijwaren van vista's, het creëren van nieuwe doorsteken voor het trage wegennet, ... Op die manier wordt het landschap, in dit woonmilieu steeds nabij, opnieuw toegankelijk en zichtbaar.

