



RUP De Sneppe

Participatiemoment Kortemark
02.04.2024

Indeling van de avond



Participatiemoment voor RUP De Sneppe
→ ruimere debat avond over wonen

Indeling:

- Korte toelichting over het RUP (20u-20u30)
- Ronde tafelgesprekken rond 5 vragen (20u30-21u30)
- Terugkoppeling voor de ganse groep (21u30 – 22u)

- I Inleiding
- II Alternatieven
- III Ambities
- IV Inrichtingsvoorstellen
- V Aanzet ronde tafelgesprekken

Wat is een RUP?

Ruimtelijke structuur- of beleidsplannen

- Visievorming op schaalniveau van de gemeente
- Leggen grote lijnen vast betreffende de ruimtelijke ontwikkeling

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP)

- Tenuitvoerlegging van ruimtelijke structuurplannen
- Bepalen concretere bestemmingen van gebieden (en vervangen gewestplan of BPA's)
- Kunnen verkavelingen opheffen

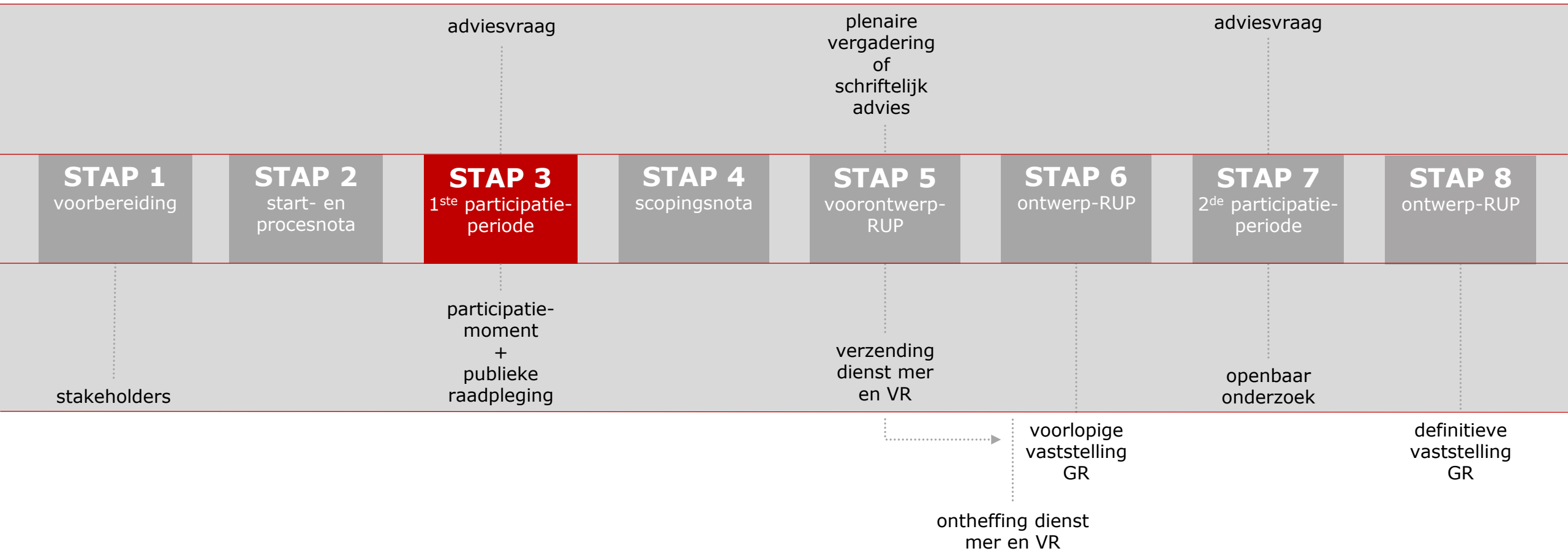
Inhoud:

- Grafisch plan
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtingsnota

Omgevingsvergunningaanvragen

- Worden getoetst aan de voorschriften en grafisch plan van het RUP

Procedure van het RUP



Aanleiding



- Voormalige meubelfabriek Bruynooghe
- Stopzetting activiteiten -> leegstand
 - Opp. studiegebied: 34 770 m²
 - Opp. gebouw/verharding: 24 251 m²
 - Terreinbezettingsgraad: 69,8%
- Reeds gesloopt
- Nood aan een visie

Bestaande toestand



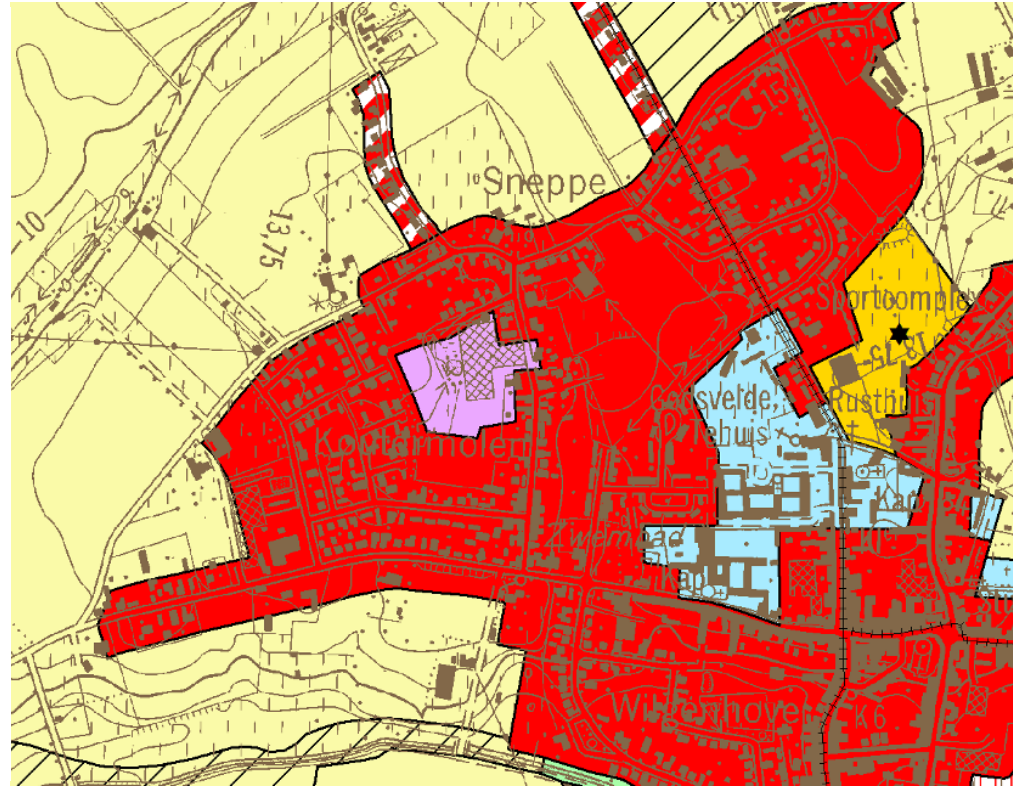
- I Inleiding
- II Alternatieven**
- III Ambities
- IV Inrichtingsvoorstellen
- V Aanzet ronde tafelgesprekken

Nul-alternatief?

Nul-alternatief = geen RUP

Juridische en planologische toestand blijft behouden:

- Site kan opnieuw ingevuld worden met industrie;
- Verdichting en verweving met omgeving onmogelijk.



Gewestplan Diksmuide-Torhout (02.05.1979)



BPA Koutermolen (26.05.1992)

Alternatief 1: KMO-zone ?

Plangebied kan gesplitst worden in kleinere eenheden voor bedrijvigheid:

- Bestaande kmo-zones en bedrijventerreinen richten zich op Staatsbaan;
- Geen rechtstreekse verbinding Staatsbaan zorgt voor zwaar verkeer in wijken en dorpskern;
- Bedrijvigheid = schaalbreuk met huidige residentiële omgeving.



Alternatief 2: gemeenschap-of sportvoorzieningen?

Schaal van de site maakt gemeenschaps-of sportvoorzieningen een valabele mogelijkheid.

Maar:

- Bestaande sites oriënteren zich op noord-zuidelijke dorps-as. Veel betere ontsluiting voor hele gemeente.
- Geen directe nood of behoefte aan bijkomende sportinfrastructuur of gemeenschapsvoorzieningen.

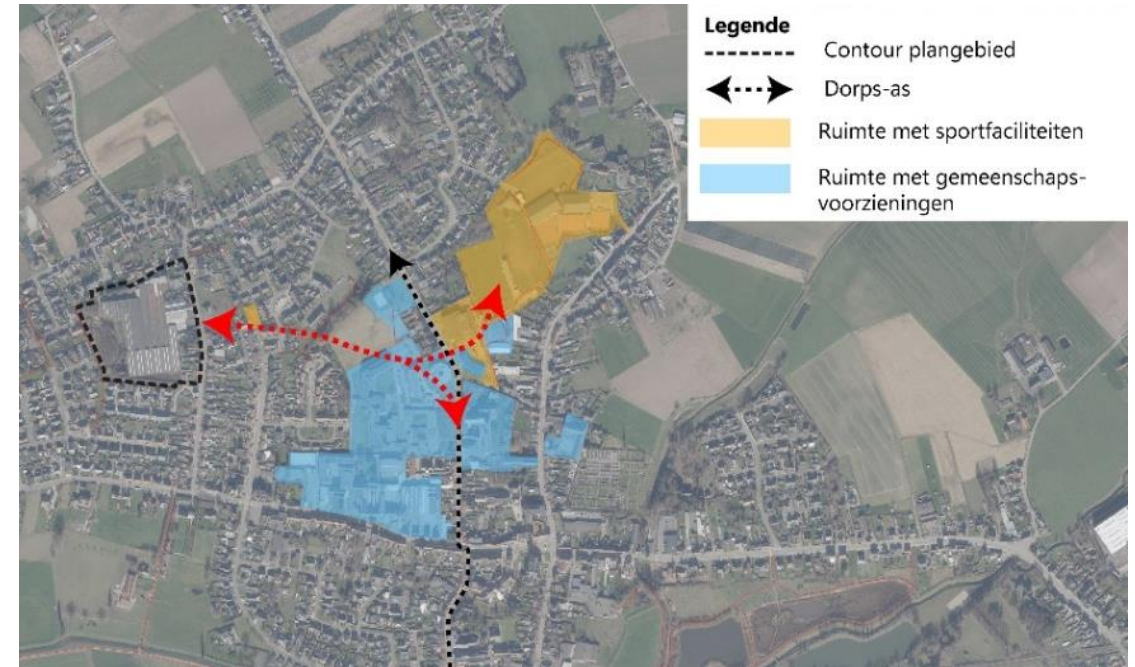


Alternatief 2: gemeenschap-of sportvoorzieningen?

Betere verbindingen vanuit deze wijk naar de sport-en gemeenschapsvoorzieningen wel wenselijk.

mogelijkheid:

→ Tussen Desire Mergaertstraat en Ichtegemstraat.



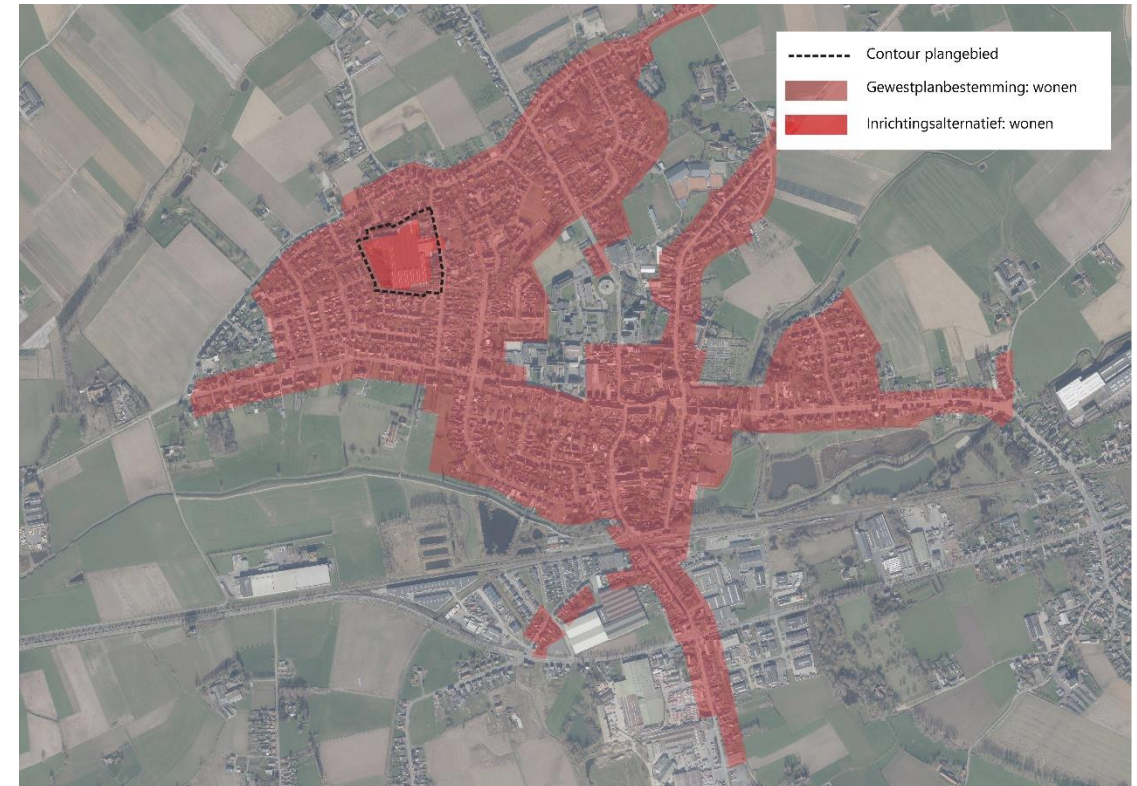
Alternatief 3: wonen?

Plangebied is een voormalige fabriekssite die vrij snel omringd werd door verkavelingen.
De zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's is volledig ingesloten door bestemming wonen.

Mogelijkheid:

- Om ruimtelijk rendement te verhogen
- Tot ontwikkelen betere beeldkwaliteit
- Tot integratie in omliggende woonweefsel

- Andere functies te verweven: park, speelgroen, woonondersteunende functies,...



- I Inleiding
- II Alternatieven
- III Ambities**
- IV Inrichtingsvoorstellen
- V Aanzet ronde tafelgesprekken

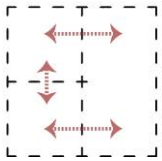
Ambities



Groen als structurerend principe



Ontharden



Inzetten op doorwaadbaarheid



Hoge beeldkwaliteit



Variatie in woontypologie

Ambities



Groen als structurerend principe

- Behoud en opwaardering bestaande vegetatie
- Min. 1/3 aandeel publiek groen
- Groen niet beschouwen als restruimte maar als basis van ontwerp



Vertrekken vanuit bestaand groen



Ambities

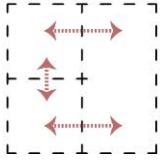


Ontharden

- Huidige terreinbezetting (gebouw + verharding): 70%
- Ontharden i.f.v. klimaatadaptie (groen en waterinfiltratie)
- Streefdoel terreinbezetting: max. 50% of min. 6000 m² ontharden.



Ambities



Inzetten op doorwaadbaarheid

- Trage wegen in wijken rondom lopen dood op bedrijfssite;
- Nood aan heldere verbindingen tussen Koutermolenwijk en Sneppestraat;
- Beperken van autoverkeer in plangebied!



Trage weg Schreveweg



Trage weg Steenovenweg

Ambities



Hoge beeldkwaliteit

- Kwalitatieve architectuur
- Uniformiteit in architectuur
- Kwalitatieve openbare ruimte



Woonproject Den Indruk (Brugge)



Woonwijk Den Draad (Gent)

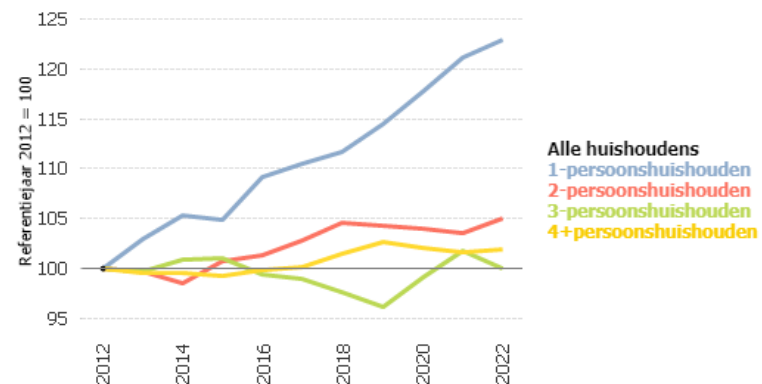
Ambities



Variatie in woontypologie

- Geen monotypologie
- Enkel groei in 1- en 2- pers. huishoudens
- Aandacht voor kleinere woontypologieën

Toe- of afname aantal huishoudens naar omvang



Relatieve evolutie omvang huishoudens in Kortemark

Aantal huishoudens naar omvang

Gebied		jaar	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kortemark	Gemiddelde omvang		2,43	2,41	2,41	2,41	2,39	2,39	2,38	2,38	2,37	2,35	2,35
	Totaal		4.976	4.998	5.015	5.050	5.106	5.150	5.201	5.231	5.283	5.333	5.370
	1 persoon		1.219	1.255	1.284	1.279	1.331	1.347	1.361	1.396	1.435	1.478	1.499
	2 personen		1.887	1.881	1.859	1.901	1.911	1.940	1.973	1.968	1.963	1.953	1.981
	3 personen		803	800	810	811	798	795	784	772	796	817	803
	4 personen		764	769	774	765	764	767	794	812	803	805	801
	5 personen		226	216	210	221	227	220	204	208	214	208	213
	6 of meer personen		77	77	78	73	75	81	85	75	72	72	73

Absolute evolutie omvang huishoudens in Kortemark

- I Inleiding
- II Alternatieven
- III Ambities
- IV Inrichtingsvoorstellen**
- V Aanzet ronde tafelgesprekken

Inrichtingsvoorstellen

Twee inrichtingsvoorstellen

→ voor elke inrichtingsvoorstel zijn er drie ontsluitingsmogelijkheden

Inrichtingsvoorstellen:

- zijn slechts mogelijke inrichtingen → er zijn nog andere kwalitatieve mogelijkheden
- bedoeld om krachtlijnen in stedenbouwkundige voorschriften vast te leggen.
bvb. bouwhoogte, woondichtheid,...
- inrichtingsvoorstellen maken ambities visueel → laat communicatie en debat toe
- verdere uitwerking gebeurt pas bij omgevingsvergunningsaanvraag

Inrichtingsvoorstel A



Legende

- 1 Hergerbruik kantoorgebouw
- 2 Hergerbruik loodsen
- 3 Toegang ondergrondse parkings en bergingen
- 4 Bovengrondse parkeerplaatsen
- 5 Parkwonen
- 6 Grondgebonden eengezinswoningen
- 7 Grondgebonden eengezinswoningen met autostalplaats
- 8 Bestaande vijver
- 9 Opwaardering bestaand bos met paden en speelelementen

Overzicht

- Grondgebonden woningen: 26
- Woningen met carport: 23
- Meergezinswoningen: 36

Groen:

- Behoud bestaand groen
- Centrale groen-as
- Collectieve groenruimtes met spelmogelijkheden
- Terreinbezettingsgraad: 46,5 %

Wonen:

- Woningen met carport;
- Woningen met collectieve parkeerhavens;
- 4 kleinere meergezinswoningen met 3 bouwlagen
- ca. 85 wooneenheden (26 we/ha)

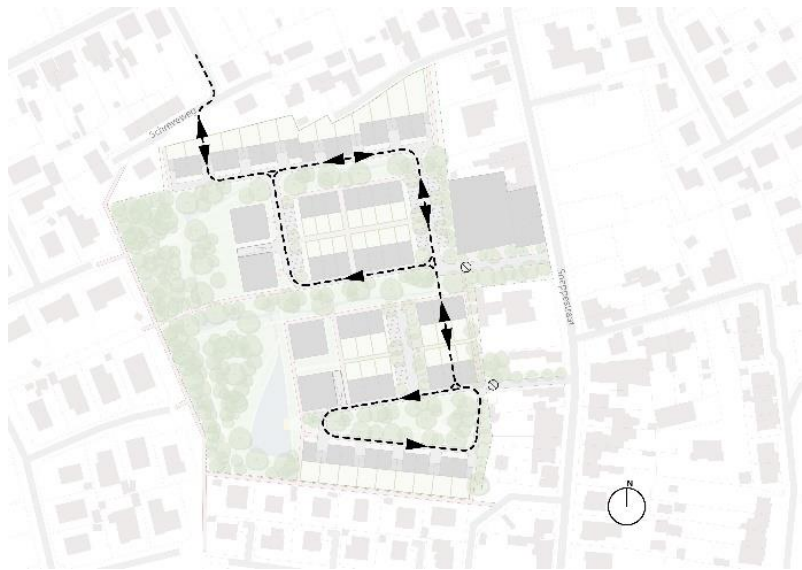
Parkeren:

- Bovengrondse parkeerplaatsen;
- Woningen met eigen overdekte parkeerplaats;
- Meergezinswoningen parkeren ondergronds.

Ontsluiting voorstel A

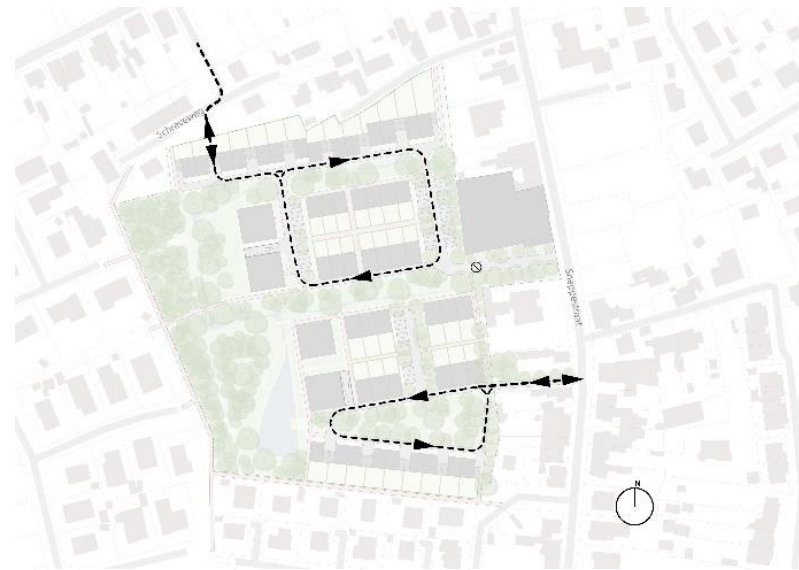
Mogelijkheid A1:

- Louter ontsluiting via Schreveweg;
- Verbonden lussen maar geen doorgaand verkeer mogelijk.



Mogelijkheid A2:

- Deels ontsluiting via Schreveweg en deels Snejpestraat;
- Aparte lussen om sluipverkeer te vermijden.



Mogelijkheid A3:

- Louter ontsluiting via Snejpestraat;
- Aparte lussen om autoluw karakter te bewaren.



Inrichtingsplan B



Legende

- 1 Hergerbruik kantoorgebouw
- 2 Hergerbruik loodsen
- 3 Toegang ondergrondse parkings en bergingen
- 4 Bovengrondse parkeerplaatsen
- 5 Stapelwoningen
- 6 Parkwonen
- 7 Gedeelde tuinberging met overdekt zitelement
- 8 Grondgebonden eengezinswoningen
- 9 Bestaande vijver
- 10 Opwaardering bestaand bos met paden en speelelementen

Overzicht

- Grondgebonden woningen: 43
- Stapelwoningen: +- 4
- Meergezinswoningen: 48

Groen:

- Behoud bestaand groen;
- Centrale groen-as aangevuld met 'groene ring';
- Collectieve binnentuinen met spelmogelijkheden
- Terreinbezettingsgraad: 47,5%

Wonen:

- grondgebonden woningen met collectieve en/of ondergrondse parkeerruimte;
- 2 meergezinswoningen met 3 bouwlagen
- ca. 95 wooneenheden (29 we/ha).

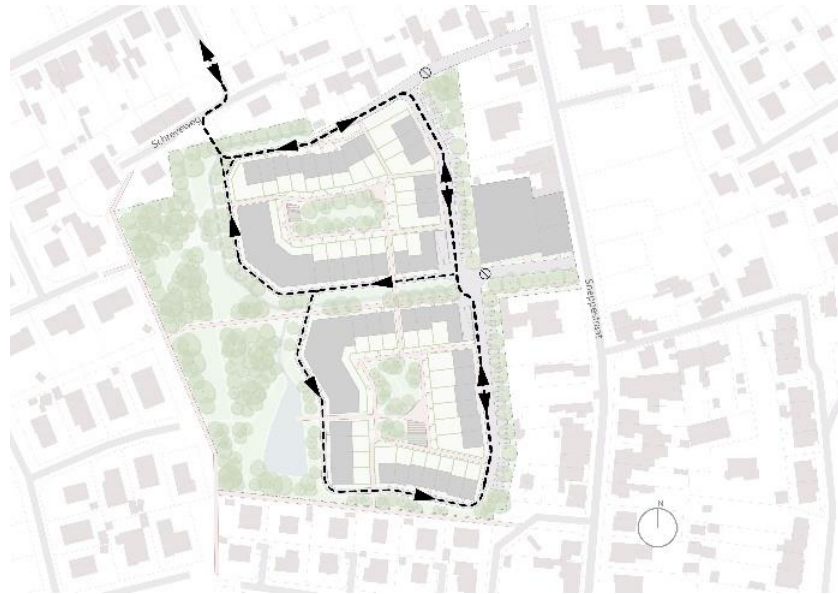
Parkeren:

- Bovengrondse collectieve parkeerplaatsen;
- Ondergronds parkeerplaatsen.

Ontsluiting voorstel B

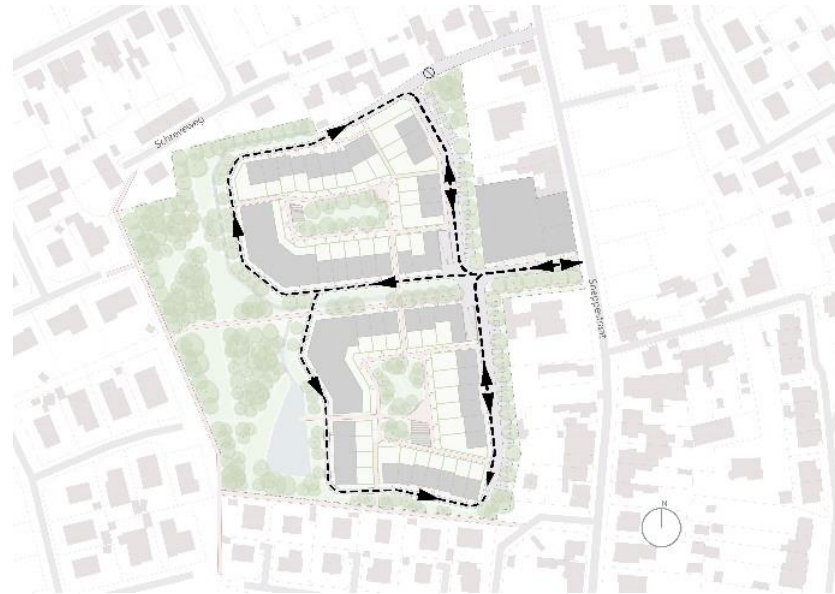
Mogelijkheid B1:

- Louter ontsluiting via Schreneweg;
- Circulatie in lussen;
- Tweerichtingsverkeer aan de randen, éénrichtingsverkeer aan parkzijde.



Mogelijkheid B2:

- Louter ontsluiting via Snelpestraat;
- Circulatie in lussen;
- Twee richtingsverkeer aan de randen, éénrichtingsverkeer aan parkzijde.



Wonen

Parkwonen

- Drie volwaardige bouwlagen
- Zicht op park of binnentuin
- Mogelijkheid tot ondergronds parkeren



Grondgebonden wonen

- Efficiënt maar op schaal van omgeving
- Privacy van eigen tuin
- Visueel en architecturaal geheel



Stapelwonen

- Combinatie van meergezinswoning en klassieke grondgebonden woning
- Grotere buitenruimtes
- Minder gedeelde kosten



Landschappelijke inrichting

- Centrale groene as
- Binnentuinen
- Behoud bestaande vijver
- Behoud bestaande bomen
- Speelse elementen en speelheuvels
- Gemaaide graspaden als aanvulling op trage net



- I Inleiding
- II Alternatieven
- III Ambities
- IV Inrichtingsvoorstellen
- V Aanzet ronde
tafelgesprekken**

Ronde tafelgesprekken

- 5 vragen:
 - Kunnen meergezinswoningen ingezet worden om meer groene onverharde publieke ruimte te creëren?
 - Moet elke woning een grote tuin hebben of kunnen tuinen beperkt gehouden worden ten voordele van een grotere/betere collectieve ruimte?
 - Willen we een autoluwe wijk of willen we dat elk woonperceel een parkeerplaats heeft op eigen terrein?
 - Welke functies kunnen collectief voorzien worden?
 - Wat is voor jullie een kwaliteitsvolle woonontwikkeling?
- Debat is algemeen waarbij de woonontwikkeling 'De Sneppe' als voorbeeld of als toetssteen kan gebruikt worden.



RUP De Sneppe

Participatiemoment Kortemark
02.04.2024