

## Hoeve Armengoed – Tientjesstraat 60, Bissegem

Kadastrale gegevens perceel hoeve : 5de afdeling, sectie A, nr. 197C

Geraamde oppervlakte : 4a 171ca

Kadastrale gegevens achterliggende grond : 5de afdeling, sectie A, nr. 195B

Geraamde oppervlakte : 4a 432ca

### STEDENBOUWKUNDIGE INFORMATIE

Het perceel met adres **Tientjesstraat 60, Bissegem** ligt in:

De hoeve en de achterliggende grond is gelegen in het [RUP Stadsgroen Ghellinck](#) en omgeving en zijn vastgelegd als **zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen**.

De algemene stedenbouwkundige verordening van stad Kortrijk  
[Stedenbouwkundige Verordening](#)

### BOUWKUNDIG ERFGOED

Het perceel met adres **Tientjesstraat 60, Bissegem** ligt in de inventaris bouwkundig erfgoed met locuswaarde: **monument**.

[Hoeve Armengoed: boerenwoning, schuur en restant walgracht | Inventaris Onroerend Erfgoed](#)

### BEELDKWALITEITSPLAN

Het perceel met adres **Tientjesstraat 60, Bissegem** ligt niet in een zone van het beeldkwaliteitsplan.

[Beleidskader](#)

### VERKOOPSVOORWAARDEN

#### Beschrijving van het goed

Historische hoeve zogenaamd "Armengoed" of "Hospitaalgoed".

De hoeve is ontstaan in het midden van de 17de eeuw, de eerste vermelding dateert van 1644. Ze behoorde tot de eigendom van het Onze-Lieve-Vrouwehospitaal of armenhospitaal te Kortrijk. Vermoedelijk werd de hoeve toen bewoond door geestelijken.

De gebouwen waren vroeger omgeven door een dubbele omwalling, het woonhuis of opperhof was eveneens omwald en was met een bruggetje verbonden met het neerhof.

De omwalling dateert uit het midden van de 17de eeuw. Een register van het Onze-Lieve-Vrouwehospitaal van Kortrijk van 8 juli 1752 vermeldt de hoeve als *"de behuysde hofstede met de mote alwaer het woonhuys op staet, groot begrepen de wallen rond omme acht hondert vijent' negentigh cleene roen, wesende eene hapte partije palende oost selfs twee volgende partijen weede suyt selfs lant hier naer nr. 12 west noch selfs lant nr. 10 ende noort selfs weede nr. 8"*. Op de bijhorende kaart zien we de dubbel omwalde hoeve, met name het omwalde woonhuis en het neerhof met naast de dubbele dwarsschuur en de stal nog drie kleinere gebouwen die volgens het kadasteronderzoek gesloopt werden in 1931.

De hoeve is vermoedelijk weergegeven op de Ferrariskaart (1770-1778), als een hoeve met losstaande bestanddelen, in open U-vorm opgesteld. Op de Atlas der Buurtwegen (circa 1843), voorgesteld als een dubbel omwalde hoeve. In 1840-1883 verdwijnt een gedeelte van de buitenwal. Het bruggetje naar het woonhuis wordt gesloopt in 1942-1943. Kadastraal onderzoek toont aan dat het resterende deel van de omwalling deels verdween in 1965 en deels in 2000.

Thans hoeve met open U-vorm. Drie vleugels opgesteld rond een deels verhard, deels onverhard binnenerf met ten noorden het woonhuis met achtergelegen bakhuisje, ten oosten de stal en ten westen de schuur.

Boerenhuis. Het boerenhuis dateert naar verluidt van 1642. Het was vroeger volledig omwald, een restant hiervan is nog zichtbaar aan de linkerzijde van het woonhuis. De motestructuur is bewaard, het woonhuis is nog steeds hoger gelegen dan de schuur en de stal.

Woonhuis van rode verankerde baksteen van negen traveeën en één bouwlaag op een gecementeerde plint. Pannen zadeldak met slanke dakruiter ter hoogte van de deuropening. Rechthoekige muuropeningen met 19de-eeuwse houten T-ramen. Houten luikjes, groen- en witgeschilderd met ruitvormig motief. Rechthoekige, reeds vernieuwde houten deur met gedeeld bovenlicht. Achtergevel met deels gewijzigde muuropeningen en vernieuwd schrijnwerk.

*Interieur.* Kelder met tongewelf en bakstenen trap, vloer van rode aardewerken tegels. Het woonhuis heeft vijf voutekamers, enkel daar zijn de originele vloeren van rode aardewerken tegels bewaard, tevens twee bewaarde deuren met gedeeld boogvormig bovenlicht. Zolder met intact gebinte, vijf spanten met pen- en gat verbindingen en voorzien van telmerken.

Dubbele dwarsschuur, vermoedelijk uit het midden van de 19de eeuw. Het spant wordt vernieuwd na de brand van 1918. Rode verankerde baksteenbouw van één bouwlaag onder pannen zadeldak. Twee typische rondbogige poorten voorzien van waterlijstjes en twee rechthoekige schuifpoorten met daarboven een laaddeur, uitlopend in dakkapel. Aan de linkerzijde, aangebouwd wagenhuis. Lager volume onder lessenaarsdak. Uit twee delen bestaande stalvleugel van rode baksteen onder pannen zadeldak. Rechthoekige muuropeningen en twee laaddeuren uitlopend in dakkapelletjes. Het linkergedeelte met asemgaten in de zijgevel is vermoedelijk 19de-eeuws. Achter het woonhuis, bakstenen bakhuisje en bergplaats.

# Toekomstvisie

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- EN NUTSVOORZIENINGEN</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>5.1. BESTEMMING</b> <p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemming zijn toegelaten.</p> <p>Daarnaast is de zone ook bestemd voor openbare en private wegeninfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck.</p> <p>Waterlopen, grachten en buffervoorzieningen worden in open profiel aangelegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.</p> <p>Voorbeelden van openbare gemeenschaps- en nutsvoorzieningen zijn: woonzorgcentra, assistentiewoningen, begeleid wonen, schoolinfrastructuur, dagopvang, culturele centra, ontmoetingscentra, openbare diensten, parkeerplaatsen... Deze lijst is niet limitatief.</p> <p>De zone dient een visuele/fysieke relatie te garanderen ten opzichte van het stadsgroen. Zo dient de openheid rondom het Armengoed behouden te blijven om zichtassen te respecteren en dient de ontwikkeling op grond Beukenstraat zich op een kwalitatieve wijze af te werken richting stadsgroen.</p> <p>Bijgebouwen kunnen bestaan uit serres, kleinschalige gebouwen in functie van opslag landbouwwerktuigen...</p> <p>Speelinfrastructuur kan bestaan uit speelvelden, speelpleintjes, e.d. Er kunnen eventueel beperkte nivelleringen worden uitgevoerd hiervoor.</p> <p>Klein straatmeubilair kan bestaan uit banken, brievenbussen, verlichtingspalen, uitrusting voor speel-, sport- en rustplekken, e.d.</p> <p>Er wordt extra aandacht gevraagd voor de zone die grenst aan het randstedelijk groengebied zodat deze groenzone samen met het randstedelijk groengebied één groter groengebied vormt.</p> |
| <b>5.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN:</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- Horeca, buurtondersteunende en socio-economische activiteiten. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en staan in functie van de gemeenschapsvoorziening of het stadsgroen. Horeca die hinder kan veroorzaken voor de omgeving is evenwel uitgesloten.</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>De ondergeschikte activiteiten ten dienste van de hoofdfunctie in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen laten toe dat de site zich ook openstelt naar onder andere de omwonenden en de gebruikers van het stadsgroen. Horeca als ondergeschikte activiteit wordt bij voorkeur ondergebracht in de hoefesite 'Het Armengoed'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>5.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</b> <p>De nadruk ligt op groenaanleg in functie van het tot stand brengen van een groene site in verbinding met zijn omgeving, in bijzonder stadsgroen Ghellinck:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• ter hoogte van de zone met ontsluiting via de Beukenstraat dient een bouwvrije strook te worden voorzien voor een kwalitatieve overgang tussen randstedelijk groengebied en nog op te richten bebouwing.</li><li>• De zone met ontsluiting via de Beukenstraat kan maximaal 30% bebouwd worden.</li></ul> <p>Enkel strikt noodzakelijke verhardingen (inclusief halfverhardingen) zijn toegelaten. Het algemene karakter moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>Voor de strikt noodzakelijke verharding wordt indien mogelijk gekozen voor waterdoorlatende verharding.</p> <p>Hoofdvolumes: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.</p> <p>Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Deze dakhelling kan slechts voor maximaal 1/3 van de gevelbreedte worden doorbroken door dakkappen en andere uitpandige constructies.</p> <p>Een 'bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' kan enkel worden voorzien onder een hellend dakvolume, maar kan ook worden toegelaten in een dakvolume met een plat dak (i.e. een 'penthouse' onder plat dak). Het volume van 'de bewoonbare bouwlaag in het dakvolume' met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak passen.</p> <p>Ten aanzien van de zonegrens met de woonzones geldt de 45°-regel. Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die grens. De bouwvrije afstand tot die grens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.</p> | <p>Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten. Het is belangrijk dat de site wordt vorm gegeven als een groene site.</p> <p>Bebouwing situeert zich aan de zuidzijde van het perceel, aansluitend op de zone voor wonen in de ruime zin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>5.4. PARKEREN EN CIRCULEREN</b> <p>Er moet een overzicht van de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod worden gemotiveerd in een parkeernota, die bij de vergunningsaanvraag moet worden gevoegd. Deze nota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. In deze nota dient de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers te worden beschreven.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

### 5.5. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie voor de site gevoegd.

In de inrichtingsstudie moet ten minste aandacht worden besteed aan:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen in functie van de realisatie van een groene site
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Een ontwerp of ontwikkelingsvraag wordt best vooraf afgetoetst aan de dienst bouwen van de Stad Kortrijk.





**SABBE+C<sup>o</sup>**  
LANDMETERS-ANTOOR

Zwaartemweg 12A • 5-2000 ROESELARE  
T 051-25 45 76  
F 051-25 45 75  
ON 054 023 140  
info@sabbe-c.be  
www.sabbe-c.be

**MEETPLAN**

**OPDRACHT**  
Grondopmeting

**LIGGING**  
NORTLIJK (Blaugom)  
Tienjessstraat 88

**PERCELEN**

| Perceel | Kadastrale perceel | Oppervlakte |
|---------|--------------------|-------------|
| 1       | A1156a             | 1.000,00 m² |
| 2       | A1156b             | 1.000,00 m² |
| 3       | A1156c             | 1.000,00 m² |
| 4       | A1156d             | 1.000,00 m² |
| 5       | A1156e             | 1.000,00 m² |
| 6       | A1156f             | 1.000,00 m² |
| 7       | A1156g             | 1.000,00 m² |
| 8       | A1156h             | 1.000,00 m² |
| 9       | A1156i             | 1.000,00 m² |
| 10      | A1156j             | 1.000,00 m² |
| 11      | A1156k             | 1.000,00 m² |
| 12      | A1156l             | 1.000,00 m² |
| 13      | A1156m             | 1.000,00 m² |
| 14      | A1156n             | 1.000,00 m² |
| 15      | A1156o             | 1.000,00 m² |
| 16      | A1156p             | 1.000,00 m² |
| 17      | A1156q             | 1.000,00 m² |
| 18      | A1156r             | 1.000,00 m² |
| 19      | A1156s             | 1.000,00 m² |
| 20      | A1156t             | 1.000,00 m² |
| 21      | A1156u             | 1.000,00 m² |
| 22      | A1156v             | 1.000,00 m² |
| 23      | A1156w             | 1.000,00 m² |
| 24      | A1156x             | 1.000,00 m² |
| 25      | A1156y             | 1.000,00 m² |
| 26      | A1156z             | 1.000,00 m² |
| 27      | A1156aa            | 1.000,00 m² |
| 28      | A1156ab            | 1.000,00 m² |
| 29      | A1156ac            | 1.000,00 m² |
| 30      | A1156ad            | 1.000,00 m² |
| 31      | A1156ae            | 1.000,00 m² |
| 32      | A1156af            | 1.000,00 m² |
| 33      | A1156ag            | 1.000,00 m² |
| 34      | A1156ah            | 1.000,00 m² |
| 35      | A1156ai            | 1.000,00 m² |
| 36      | A1156aj            | 1.000,00 m² |
| 37      | A1156ak            | 1.000,00 m² |
| 38      | A1156al            | 1.000,00 m² |
| 39      | A1156am            | 1.000,00 m² |
| 40      | A1156an            | 1.000,00 m² |
| 41      | A1156ao            | 1.000,00 m² |
| 42      | A1156ap            | 1.000,00 m² |
| 43      | A1156aq            | 1.000,00 m² |
| 44      | A1156ar            | 1.000,00 m² |
| 45      | A1156as            | 1.000,00 m² |
| 46      | A1156at            | 1.000,00 m² |
| 47      | A1156au            | 1.000,00 m² |
| 48      | A1156av            | 1.000,00 m² |
| 49      | A1156aw            | 1.000,00 m² |
| 50      | A1156ax            | 1.000,00 m² |
| 51      | A1156ay            | 1.000,00 m² |
| 52      | A1156az            | 1.000,00 m² |
| 53      | A1156ba            | 1.000,00 m² |
| 54      | A1156bb            | 1.000,00 m² |
| 55      | A1156bc            | 1.000,00 m² |
| 56      | A1156bd            | 1.000,00 m² |
| 57      | A1156be            | 1.000,00 m² |
| 58      | A1156bf            | 1.000,00 m² |
| 59      | A1156bg            | 1.000,00 m² |
| 60      | A1156bh            | 1.000,00 m² |
| 61      | A1156bi            | 1.000,00 m² |
| 62      | A1156bj            | 1.000,00 m² |
| 63      | A1156bk            | 1.000,00 m² |
| 64      | A1156bl            | 1.000,00 m² |
| 65      | A1156bm            | 1.000,00 m² |
| 66      | A1156bn            | 1.000,00 m² |
| 67      | A1156bo            | 1.000,00 m² |
| 68      | A1156bp            | 1.000,00 m² |
| 69      | A1156bq            | 1.000,00 m² |
| 70      | A1156br            | 1.000,00 m² |
| 71      | A1156bs            | 1.000,00 m² |
| 72      | A1156bt            | 1.000,00 m² |
| 73      | A1156bu            | 1.000,00 m² |
| 74      | A1156bv            | 1.000,00 m² |
| 75      | A1156bw            | 1.000,00 m² |
| 76      | A1156bx            | 1.000,00 m² |
| 77      | A1156by            | 1.000,00 m² |
| 78      | A1156bz            | 1.000,00 m² |
| 79      | A1156ca            | 1.000,00 m² |
| 80      | A1156cb            | 1.000,00 m² |
| 81      | A1156cc            | 1.000,00 m² |
| 82      | A1156cd            | 1.000,00 m² |
| 83      | A1156ce            | 1.000,00 m² |
| 84      | A1156cf            | 1.000,00 m² |
| 85      | A1156cg            | 1.000,00 m² |
| 86      | A1156ch            | 1.000,00 m² |
| 87      | A1156ci            | 1.000,00 m² |
| 88      | A1156cj            | 1.000,00 m² |
| 89      | A1156ck            | 1.000,00 m² |
| 90      | A1156cl            | 1.000,00 m² |
| 91      | A1156cm            | 1.000,00 m² |