



HERBESTEMMINGSTUDIE HOEVE ARMENGOED KORTRIJK

0. INHOUDSTAFEL

1. INLEIDING
2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE
 1. IDENTIFICATIE
 2. KORTE HISTORIEK
 3. ERFGOEDWAARDES
 4. ANALYSE VAN DE ANDERE WAARDEN
 5. ARCHEOLOGIE
3. RUIMTELIJKE ANALYSE
 1. OPMETING
 2. BOUWTECHNISCHE ANALYSE
 3. RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE
 4. SWOT-ANALYSE EN SYNTHESE
4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S
 0. BEGELEIDENDE NOTA
 1. SCENARIO 1: NULALTERNATIEF
 1. GECONTACTEERDE PARTIJEN
 2. NOTA NULALTERNATIEF
 3. REFERENTIEBEELDEN
 4. BESTEMMINGSGEBIEDEN
 5. AFWEGINGSMATRIX
 6. OPPERVLAKTELIJST
 2. SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT
 1. GECONTACTEERDE PARTIJEN
 2. NOTA
 - a. RECREATIE
 - b. SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG
 3. REFERENTIEBEELDEN
 4. BESTEMMINGSGEBIEDEN
 5. AFWEGINGSMATRIX
 6. OPPERVLAKTELIJST
 3. SCENARIO 3: DENSIFICATIE
 1. GECONTACTEERDE PARTIJEN
 2. NOTA DENSIFICATIE
 3. REFERENTIEBEELDEN
 4. BESTEMMINGSGEBIEDEN
 5. AFWEGINGSMATRIX
 6. OPPERVLAKTELIJST
5. MARKTSTUDIE EN VALORISATIE SCENARIO'S
 1. WAARDERINGSTABEL
 2. NOTA COMMERCIEËLE ANALYSE
6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG
 1. NOTA
 2. BESTEMMINGSRAPPORT
 - a. HERBESTEMMING HOEVE ARMENGOED
 - b. BEUKENSTRAAT
 3. WAARDERING NA FUNCTIEBEPALING

1. INLEIDING

Een herbestemming vertrekt vanuit de eigenheid van de erfgoedsite en haar situering in historische, ruimtelijke en sociale context. De studie hieromtrent start met een ruimtelijke analyse van de hoeve en haar omgeving enerzijds, en een historisch onderzoek anderzijds. Ook de contextualiteit wordt meegenomen binnen het onderzoek naar herbestemmingsscenario's. Vanuit het eerder opgemaakte beheersplan kwam het belang van het maatschappelijke en sociale aspect naar voor. Hiermee zal worden rekening gehouden in de herbestemmingskeuzes. Van hieruit zullen drie ruime scenario's via ontwerpend onderzoek worden opgesteld en geanalyseerd, die elk verschillende mogelijkheden in zich dragen.

De opdracht naar onderzoek van de site omvat behalve de erfgoedsite op zich, ook een onderzoek naar de mogelijke bestemming van aanpalende gronden. Aangezien een site steeds bestaat in relatie tot haar ruimtelijke context, is het belangrijk om de aanpalende gronden te betrekken in het geheel. Zo kan de hoeve opnieuw in relatie gaan met haar omgeving, is ze geworteld in het heden, en niet langer louter een relict uit het verleden. De herbestemming van Hoeve Armengoed moet de hoeve terug integreren in hedendaagse context en haar toekomst verzekeren door haar terug actief in het sociaal maatschappelijke leven van Bissegem en Kortrijk te betrekken. De hoeve is gelegen in één van de laatste restanten van het landelijk buitengebied van de stad Kortrijk. Hoeve Armengoed en haar omliggende percelen vormen samen met het stadspark een groen eiland in een fragmentarisch stedelijk weefsel.

De ruime projectzone biedt de mogelijkheid om de site in haar omgeving te herintegreren met bewaring van het groene en landelijk karakter. Door de naastliggende percelen te betrekken kan een overgang worden gecreëerd tussen het urbane weefsel en het buitengebied.



2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

2.1 Identificatie en afbakening goed

2.1.1 Identificatie

Hoeve Armengoed, Tientjesstraat 60, Bissegem-Kortrijk, ook gekend als Hospitaalgoed.

Kadasternummer: Kortrijk 5de afdeling, sectie A, 195b en 197c;

Bijhorende gronden (niet onder beschermingsbesluit): 196a en 201b, en 217p2;

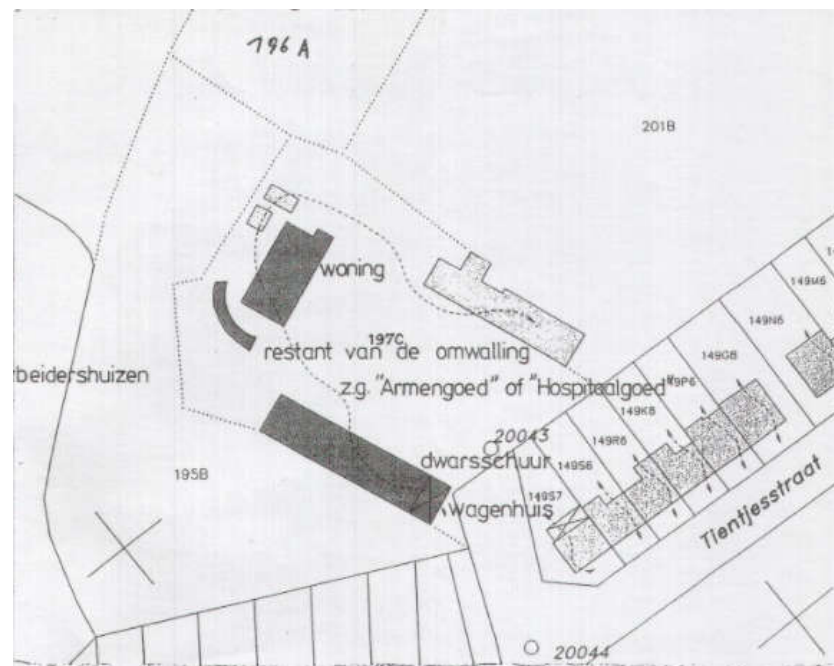
Beschermingsbesluit: Termotekapel, hoeve Hof te Bissegem, arbeiderswoningen en hoeve Armengoed, 30-04-2004, ID 4239

Eigenaar: Stad Kortrijk (hoeve en 217p2;) & OCMW Kortrijk (196a en 201b)

juridische toestand: cfr. gewestplan: woonuitbreidingsgebied

2.1.2 Afbakening

De bescherming als monument omvat het woonhuis, de schuur met wagenhuis en de restant van de omwalling van hoeve Armengoed of Hospitaalgoed.



Bron: beschermingsbesluit, opgehaald van
<https://besluiten.onroerendergoed.be/besluiten/4239/bestanden/10613> op 10/03/2021



Bron: Geopunt, opgehaald op 01-02-2021 van
<https://www.geopunt.be/catalogus/applicationfolder/cadgis%20viewer%20grand%20public>

2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

2.2 Korte geschiedenis van de site

(Bronnen:

- DEWILDE B., DECALUWÉ C., Bissegem, in *Landelijk leven en hoevengids Groot Kortrijk*, deel 1, Tielt, 1986, p. 72-74.
 - DEMEYERE J & A BVBA, *Beheersplan Hoeve Armengoed, Kortrijk*, 2019
 - Recent fotomateriaal en in situ onderzoek
 - Historische kaarten & kadastrale gegevens, zie bronvermelding bij afbeeldingen)
- In deze geschiedenis wordt enkel de architecturale geschiedenis van het goed behandeld. Het sociale aspect (gebruik, uitbaters, ...) wordt meer in de diepte behandeld in het beheersplan.

Hoeve Armengoed wordt voor het eerst vermeld in 1644. De hoeve was toen eigendom van het Onze Lieve Vrouwehospitaal of "Armenhospitaal" uit Kortrijk. Vermoedelijk werd ze bewoond door geestelijken. In het midden van de 17e-eeuw was de hoeve reeds omweld, net zoals het woonhuis zelf; ze had dus een dubbele omwalling.

In 1740 is de hoeve terug te vinden in het Register van onroerende goederen, landboek, opgemaakt door Franciscus Gheysen, landmeter (nr. 204). Op het plan is een brugje aangeduid over de omwalling rond de woning.

Een register van het O.-L.-Vrouwehospitaal van Kortrijk opgemaakt op 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 partje 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".

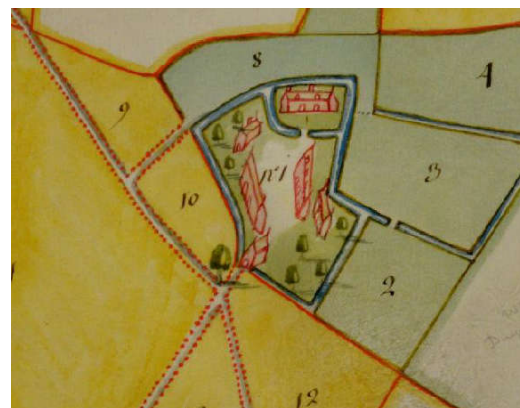
Detail uit de bijhorende kaart: aanduiding van de omwalde hoeve met een tweede omwalling rond het woonhof met naast de dubbele dwarsschuur, een stal en nog drie kleinere gebouwen, waaronder een poortgebouw.

In 1839 werd door landmeters J. Deury en J. Marchand van het kadaster een inventaris opgemaakt van de goederen van het hospitaal van Kortrijk, zie figuur 6 voor de toenmalige inplanting. Hier is nog steeds duidelijk de dubbele omwalling aanwezig.

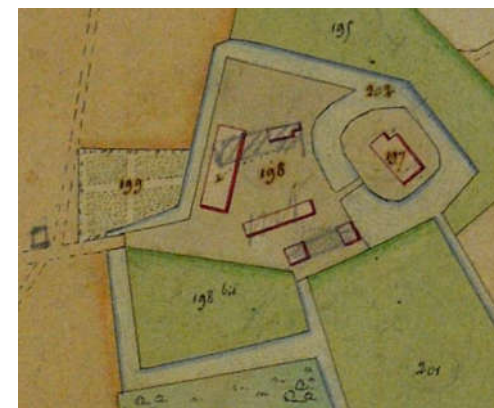
Op de Poppkaart uit 1840 zien we dezelfde situatie weergegeven als op de kaart Vandermaelen en de Atlas der Buurtwegen.



Register van onroerende goederen, landboek, opgemaakt door Franciscus Gheysen, landmeter (RAK 301/9)



Register van het O.-L.-Vrouwehospitaal van Kortrijk, 1752, detail. (RAK 302/2 nr. 255)



Inventaris van de goederen van het hospitaal van Kortrijk, J. Deury en J. Marchand (RAK)



Poppkaart (Bron: www.geopunt.be opgehaald op 28-06-2021)



Atlas der buurtwegen (Bron: www.geopunt.be opgehaald op 28-06-2021)

2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

Op het einde van de 19de eeuw wordt de Tientjesstraat aangelegd, die loopt van de Heulsestraat tot de Ghellinckdreef.

In het begin van de 20ste eeuw veranderde de structuur van de hoeve drastisch. De losse bebouwing werd omgevormd naar een U-vormige hoeve. In 1901 werd de koestal die op het midden van de erf stond, afgebroken en opnieuw gebouwd aan de rechterkant van het neerhof.

In 1918 werd de schuur in brand gestoken door de Duitsers. Deze schuur werd later niet op dezelfde plaats herbouwd.

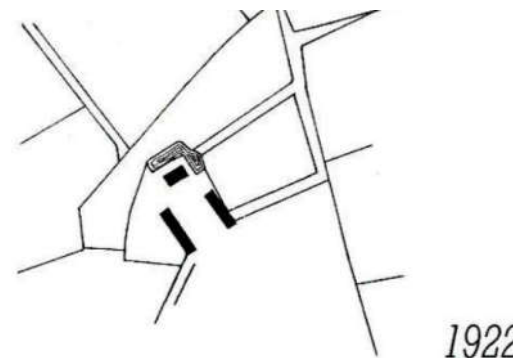
In 1922 is de wal rond de hoeve verdwenen. In het Beheersplan wordt de kaart in nevenstaande figuur weergegeven, bron is onbekend. Op het plan is de nieuwe schuur zichtbaar.

In 1931 werden drie kleinere gebouwen gesloopt. In de periode 1942–1943 verdween de omwalling volledig, op een klein stukje na. Het brugje dat diende als toegang naar het woonhuis werd gesloopt (wegens overbodig) en de bomen van de toegangsdreef werden gekapt.

De oppervlakte viel in 1957-1958 door verkavelingen terug naar 21 hectare. (Begin de jaren vijftig was dit nog circa 26 hectare.) In de jaren zestig verdween de toegangsdreef volledig door de omgevende woningbouw uit de jaren zestig. Figuur 10 toont de restanten van de omwalling die in die periode nog over waren. Tussen 1967 en '68 bleef er van de nog overgebleven 21 nog maar 8,3 hectare over.

Uit 1986 vinden we volgende afbeelding terug, zie Figuur 11. Hier zien we de hoeve in haar huidige structuur en inplanting.

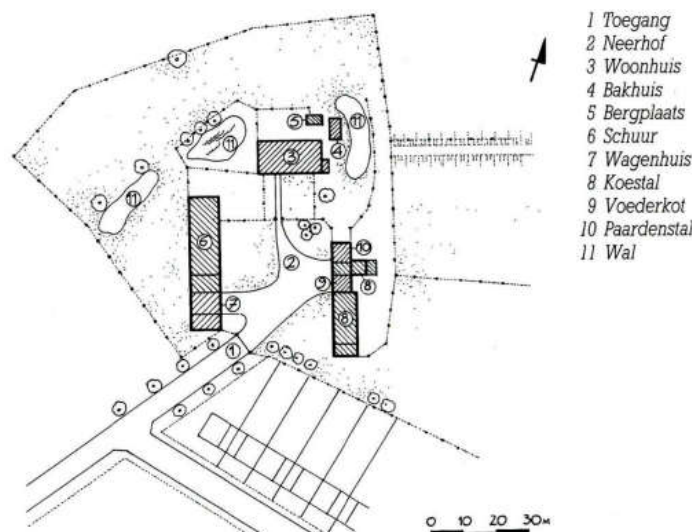
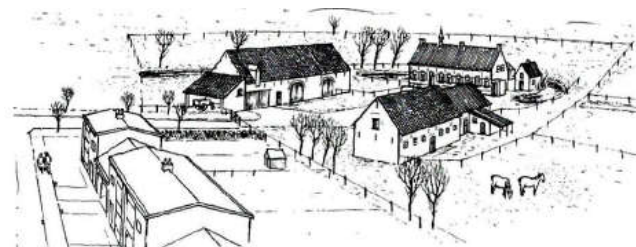
De laatste jaren staat de hoeve leeg. De leegstand heeft een sterk negatieve invloed gehad op de gebouwen, in het bijzonder op de stallen en de woning.



Kaart die de situatie uit 1922 weergeeft.
Bron: Beheersplan Hoeve Armengoed.



Topografische kaarten ministerie van openbare werken en wederopbouw (1950-1970).



DEWILDE B., DECALUWÉ C., Bissegem, in *Landelijk leven en hoevengids Groot Kortrijk, deel 1, Tielt, 1986, p. 72-74.*

2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

2.3. Erfgoedwaardes

Hoeve Armengoed bestaat al van in de zeventiende eeuw. In de 16e eeuw waren er reeds een tiental hoeves in Bissegem. De hoevecultuur in Bissegem kent een lange geschiedenis. Op het einde van de 18e-eeuw waren er in totaal 19 verschillende landbouwers actief (telling op basis van schade aan de gewassen wegens zware hagelbuien). Uit een situeringskaart uit 1986 blijkt dat er op dat moment nog 12 hoeves of restanten ervan te vinden zijn in Bissegem.

A. Algemeen:

De bescherming als monument omvat het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en de restant van de omwalling van hoeve Armengoed of Hospitaalgoed. Deze zijn beschermd als monument omwille van het algemeen belang, gevormd door:

De historische waarde

Als zijnde één van de oudst bekende hoeves van Bissegem, voor het eerst vermeld in 1644. De oudste afbeelding dateert van 1752.

De architectuurhistorische waarde

Als zijnde een hoeve bestaande uit een 18de-eeuws woonhuis en een 19de-eeuwse dubbele dwarsschuur met aangebouwd wagenhuis. Het woonhuis met markant volume is hoger gelegen dan de schuur en de stal. De schuur wordt getypeerd door typische rondbogige poortopeningen met druiplijstjes.

Dit is een zeldzaam voorbeeld van een hoeve met bewaarde motestructuur, cf. het hoger gelegen woonhuis en de lager gelegen schuur met aangebouwd wagenhuis. Daarnaast is er nog een restant van de omwalling bewaard aan de linkerzijde van het woonhuis.

De open U-vorm van de inplanting is ook van belang voor de architectuurhistorische waarde, net als de restanten van de omwalling.

De sociaal-culturele waarde

Als zijnde één van de schaarse relict en tevens een zeldzame getuige van het voormalig landelijk karakter van de gemeente Bissegem, waar de omgeving nu sterk verstedelijkt is.

B. Inventaris van erfgoedelementen en erfgoedwaarden:

-Woonhuis:

- Bakstenen exterieur met dakruiter op het zadeldak, witgroen geschilderde houten luikjes
- Het interieur heeft geen noemenswaardige zichtbare erfgoedelementen meer. Mogelijkerwijze zitten er wel nog zaken (zoals oude afwerkingen) verborgen onder nieuwere bekleding.

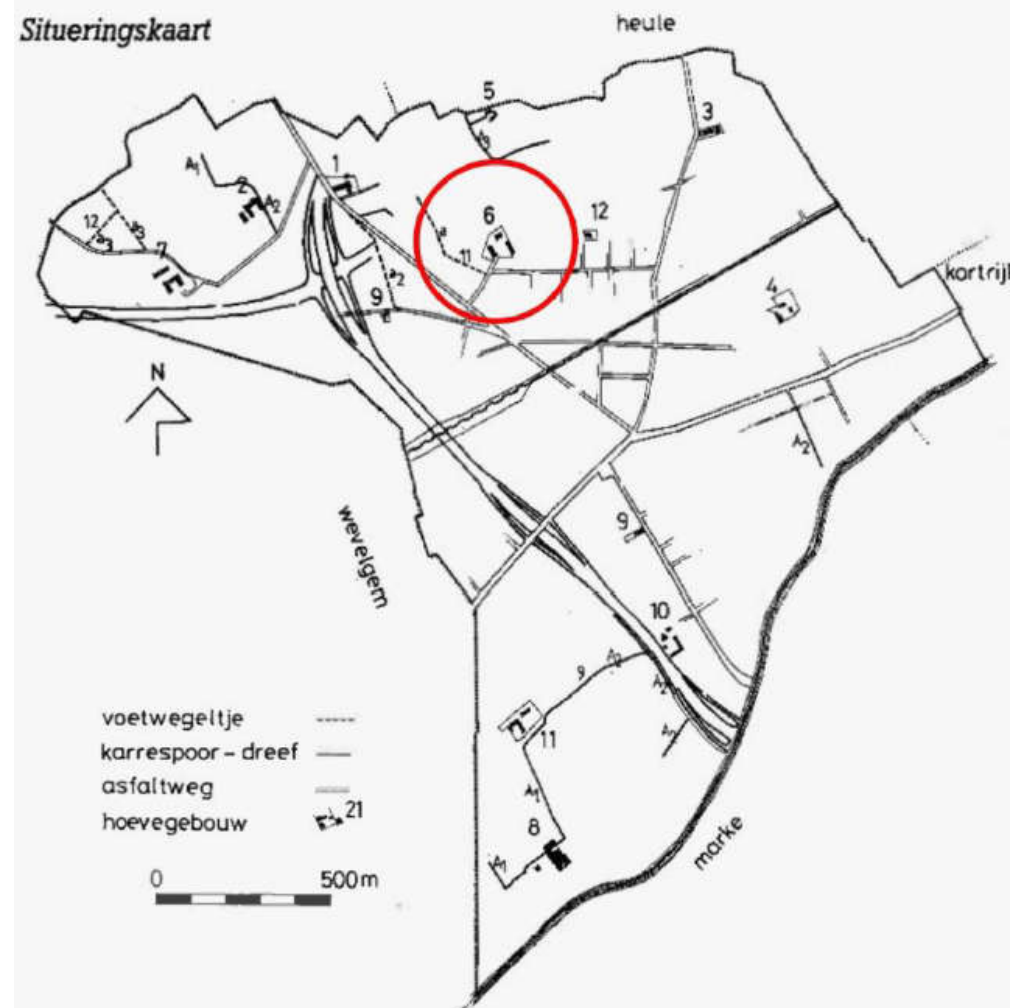
-Schuur: bakstenen gebouw met korfboogvormige openingen voor poorten.

-Restanten van de omwalling

-Site op haar geheel: bewaarde motestructuur, cf. het hoger gelegen woonhuis en de lager gelegen schuur met aangebouwd wagenhuis, en de U-vormige inplanting zijn essentieel en dienen dus ook bewaard te blijven, ook indien de stallingen zouden worden afgebroken om te herbouwen

De erfgoedwaarde van de site bevindt zich vooral in haar historische totaliteit, haar inplanting en de restanten van de motestructuur en omwalling.

Situeringskaart



Kaart die de situatie uit 1922 weergeeft.
Bron: Beheersplan Hoeve Armengoed.

2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

2.4. Analyse van de andere waarden van de site

De herbestemming van Hoeve Armengoed met de nog vrije percelen strekt verder dan het louter valoriseren van het terrein op basis van ruimtelijke potentie die ontstaat vanuit erfgoedkundig en stedenbouwkundig denken. Vandaag kunnen we niet meer voorbij de omgevingscomponent, die terecht meer en meer opgenomen wordt in het planologisch vormgeven van de resterende open ruimte in Vlaanderen. De vraag tot herbestemming gaat in dit geval niet enkel over de beschermde percelen, maar ook over naastliggende gronden die momenteel nog open groene ruimte zijn. Het is duidelijk dat de ontwikkelingsgrond ruimtelijk een omvangrijke hap neemt uit het groene binnengebied en dit ruimtelijk verder kan aanvreten indien dit een stedelijke ontwikkeling krijgt. In dat geval gaat ook nog een deel van de historische waarde van Hoeve Armengoed verloren, wanneer dit nog verder door verstedelijkte omgeving wordt ingenomen.

West-Vlaanderen behoort tot de dichtstbevolkte regio's in Europa. Het is sterk bebouwd en verstedelijkt, met een erg versnipperde open ruimte. Urban sprawl en ruimtebeslag nemen jaar na jaar toe en open ruimte wordt meer en meer schaars. Bij een Business As Usual-scenario zal het ruimtebeslag in Vlaanderen jaarlijks toenemen met een gemiddelde van 6ha per dag. Versnippering van open ruimte heeft zowel financieel als sociaal een zware maatschappelijke kost. Het behoud van nog beschikbare open ruimte creëert hierdoor een maatschappelijke meerwaarde, die niet direct kwantificeerbaar is in harde valuta. Op de lange termijn verhoogt het wel aanzienlijk de leefbaarheid van zowel stad als platteland. Tegelijkertijd beperkt het de maatschappelijke kosten die versnippering indirect met zich meebrengt en creëert het sociale waarde door het verhogen van de landschappelijke en recreatieve belevingswaarde. Ook de intrinsieke waarde van open ruimte mag niet worden onderschat, of die nu gebruikt wordt voor natuur, tuinen of voor kleinschalige landbouw, of als versterkend element ten opzichte van de erfgoedwaarden van een beschermd monument. Groene open ruimte draagt bij aan de biodiversiteit en levert ecosysteemdiensten zoals waterbeheersing, verkoeling van de atmosfeer, luchtzuivering en veel andere. Zoals ook al naar voor kwam uit de studie van Leiedal is de Hoeve Armengoed met haar bijhorende gronden gelegen in één van de weinige stukken open ruimte binnen de Kortrijkse stadsring. Deze waarde mag naast de gekende erfgoedwaarden niet worden onderschat.



2. HISTORISCHE EN ERFGOEDKUNDIGE ANALYSE

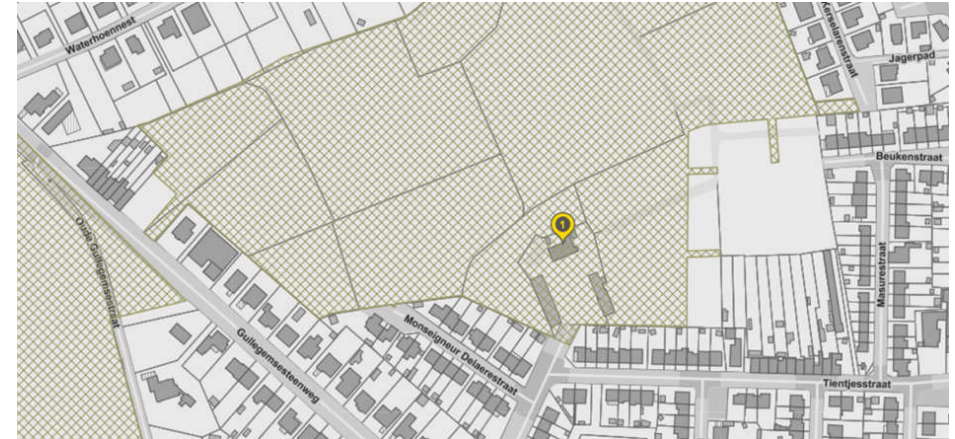
2.5 Archeologie

Hoeve Armengoed met bijhorende gronden valt buiten een beschermde archeologische site. Ze ligt niet in een archeologisch vastgestelde zone en komt niet voor op de kaart met gebieden waarin geen archeologische waarden te verwachten zijn.

De site is opgenomen in het archeologisch vooronderzoek "Kortrijk Ghellinckpark Waterhoennest", opgesteld door BAAC Vlaanderen bvba. Dit vooronderzoek was opgemaakt in kader van de aanleg van het park.

Volgens deze archeologienota is een melding gemaakt van een archeologische waarde ter hoogte van de hoeve in de Centrale Archeologische Inventaris (CAI).

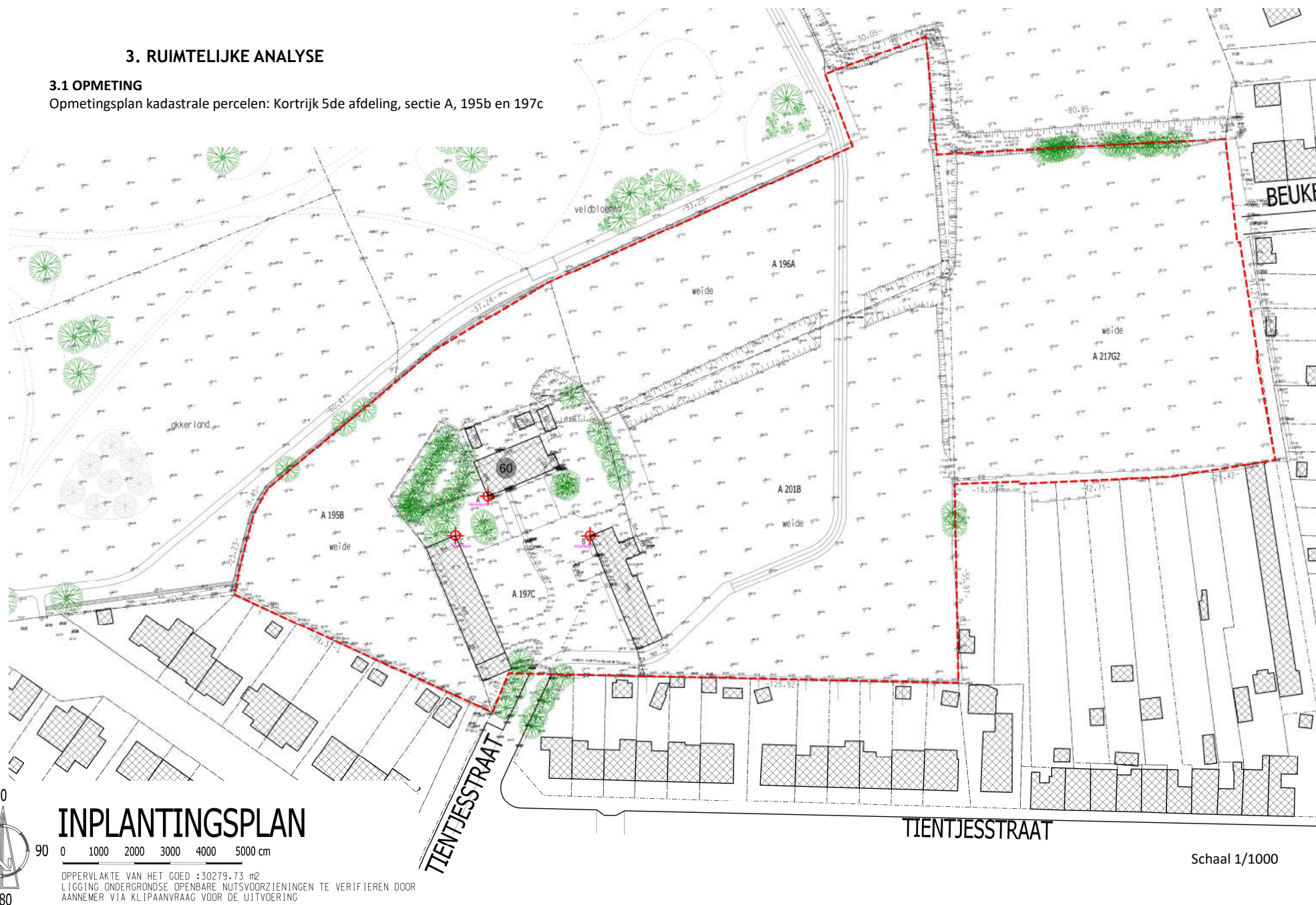
Uit het onderzoek blijkt dat de kans op het aantreffen van archeologische sporen reëel is. Het bodemarchief is vermoedelijk wel behoorlijk geroerd in de periode van activiteit in en rond de hoeve zelf. Voor de herbestemming van Hoeve Armengoed is bijkomend onderzoek nodig. De ingrepen zullen immers van een andere aard zijn dan diegene die noodzakelijk waren voor de aanleg van het park.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

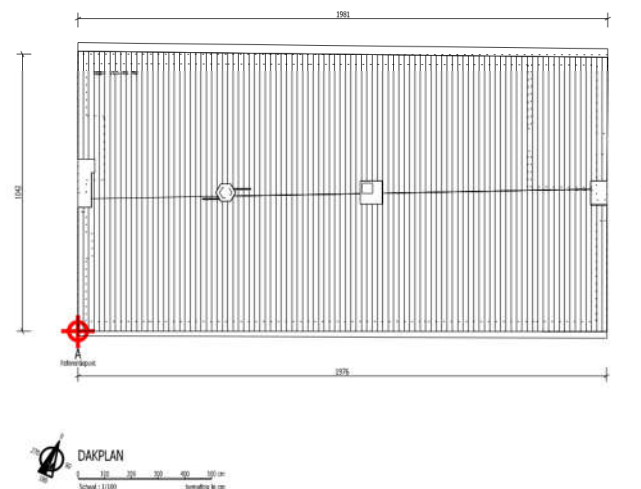
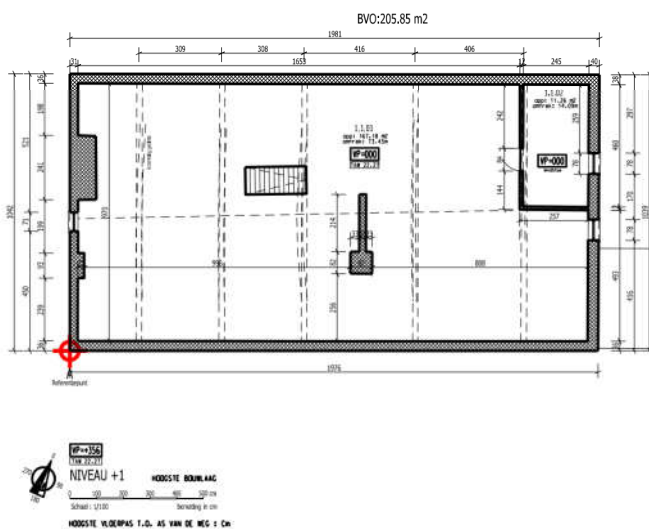
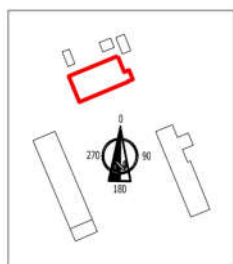
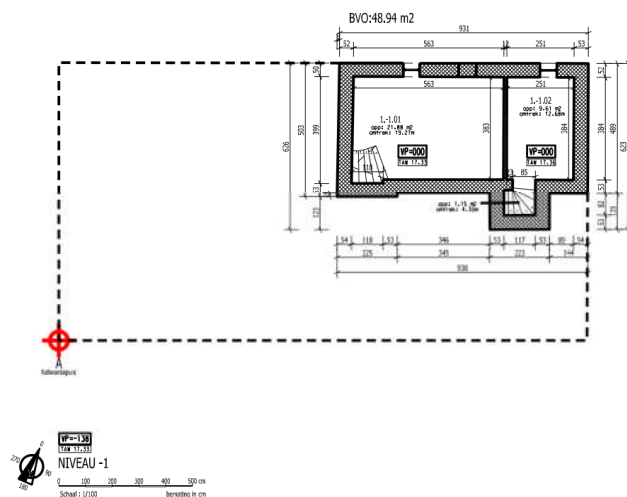
Opmetingsplan kadastrale percelen: Kortrijk 5de afdeling, sectie A, 195b en 197c



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

Plannen beschermde Hoevewoning

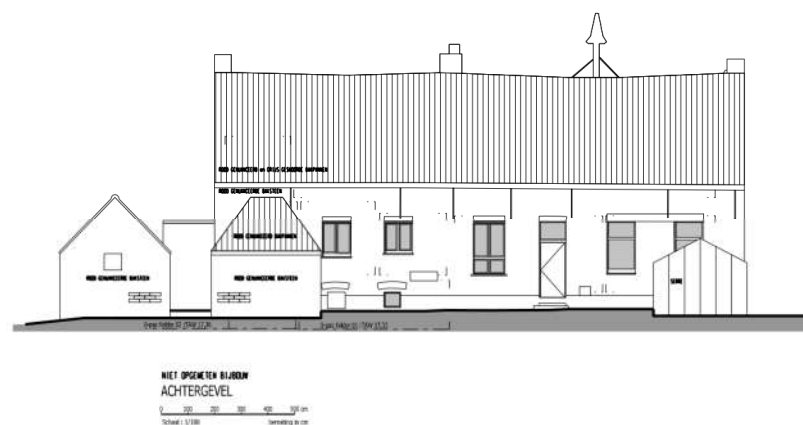
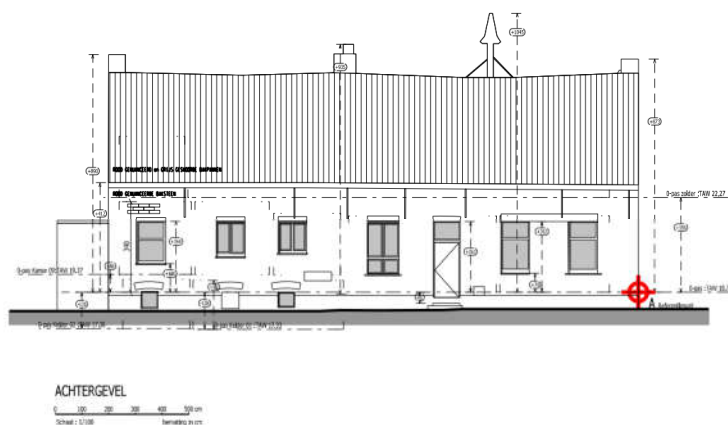
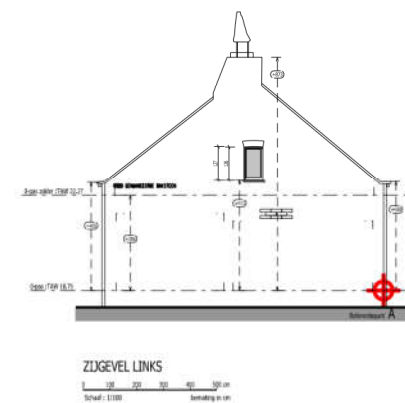
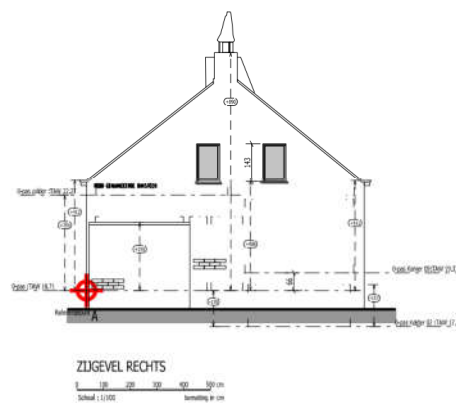
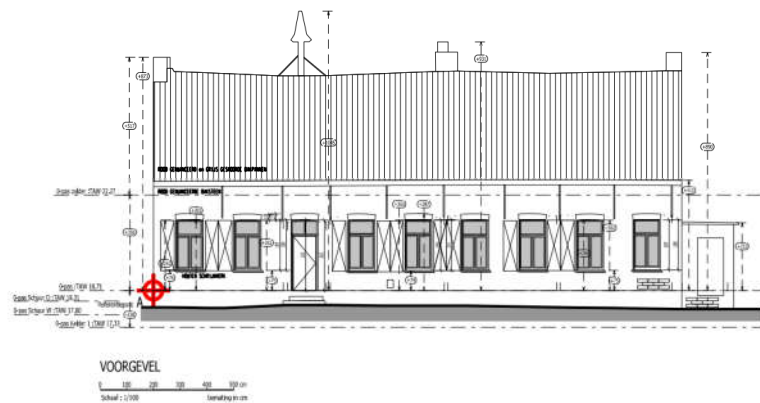


Schaal 1/200

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

Gevels beschermde Hoevewoning

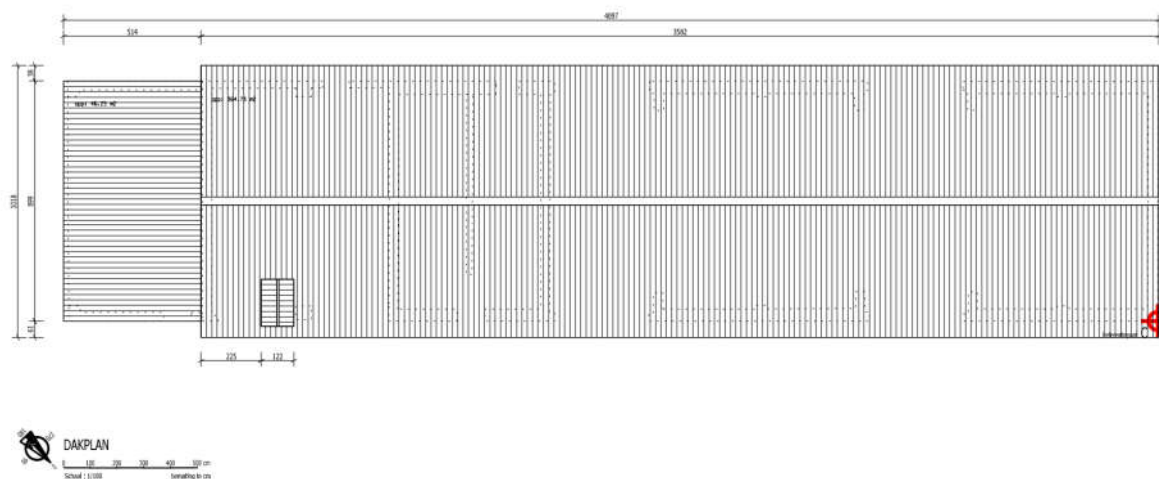
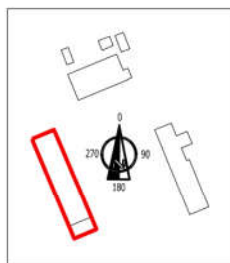
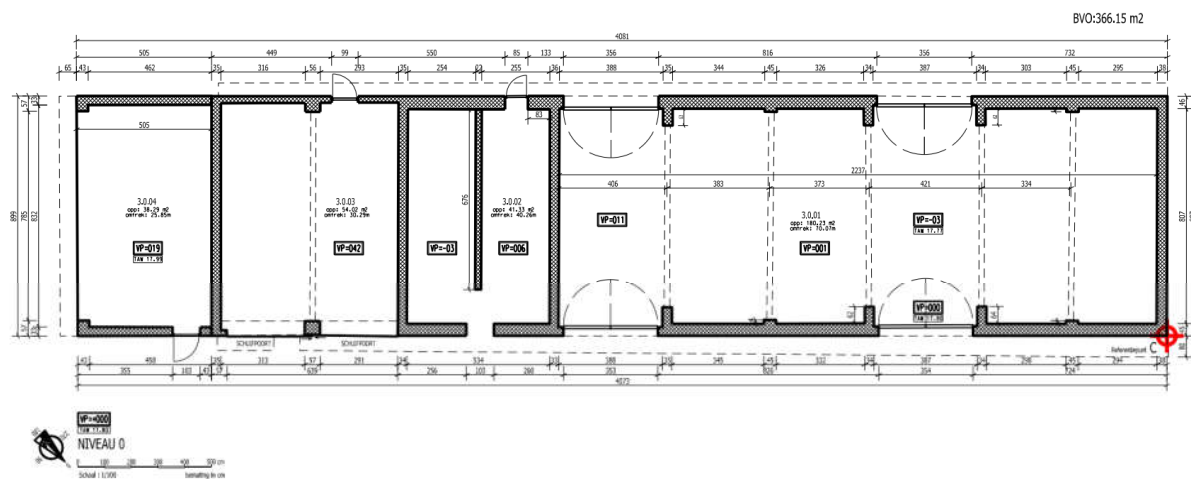


Schaal 1/200

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

Plannen beschermde Schuur

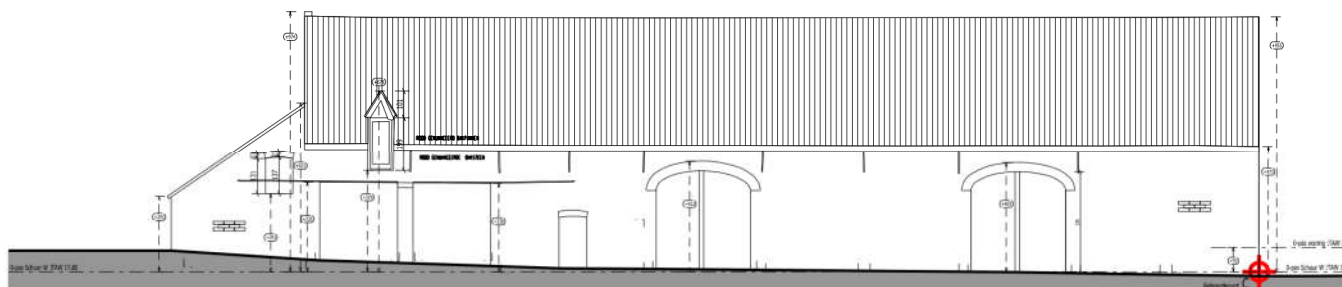


Schaal 1/200

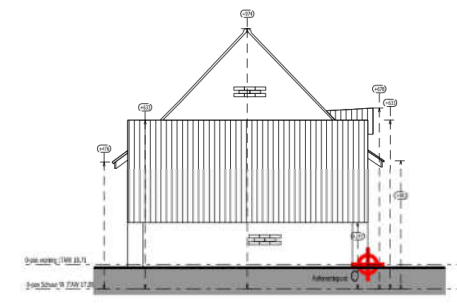
3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

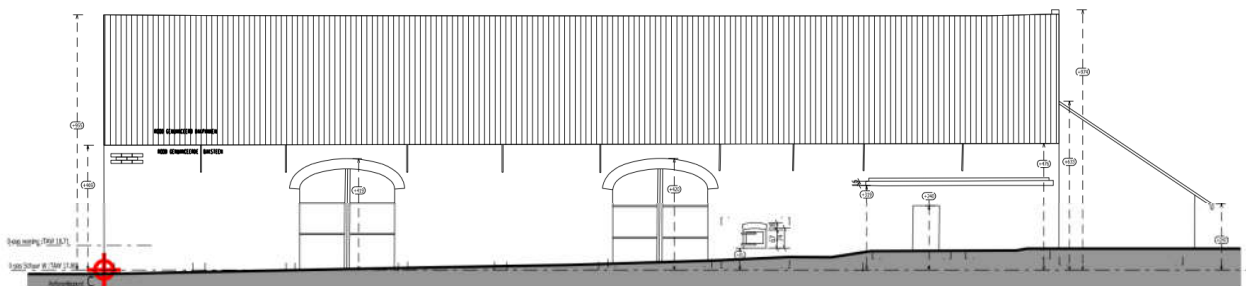
Gevels beschermde Schuur



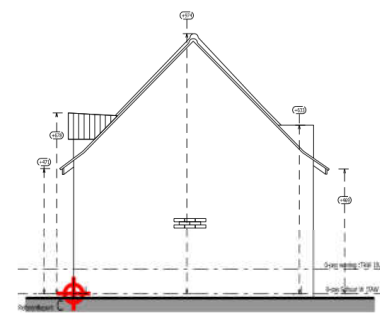
VOORGEVEL SCHUUR WEST
Schaal : 1/200
Aanwijzing in cm



ZIJGEVEL LINKS SCHUUR WEST
Schaal : 1/200
Aanwijzing in cm



ACHTERGEVEL SCHUUR WEST
Schaal : 1/200
Aanwijzing in cm



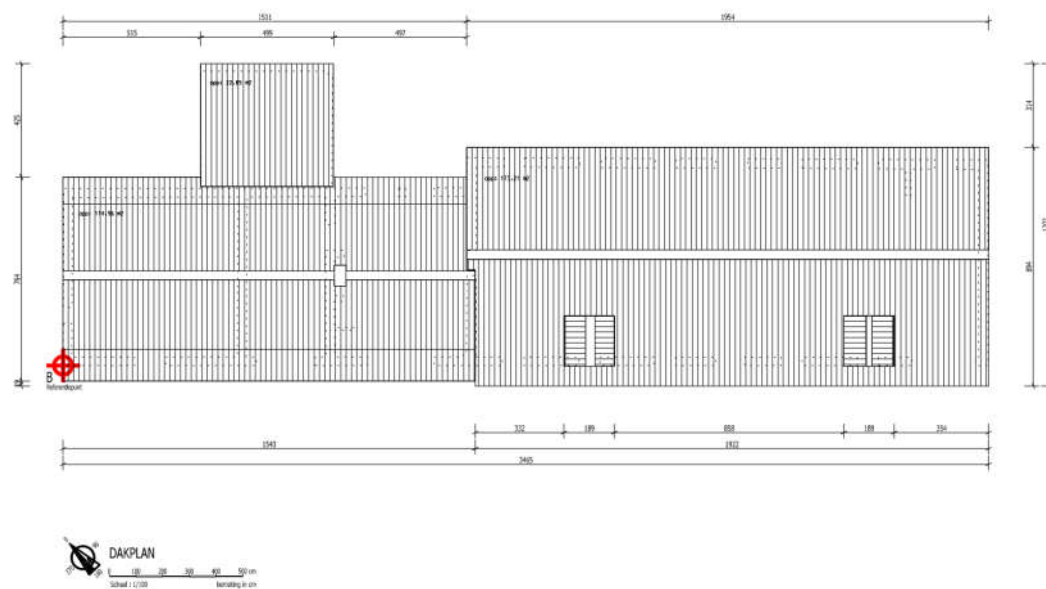
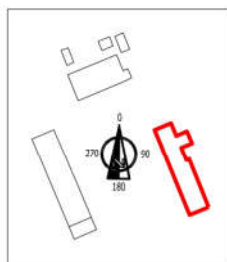
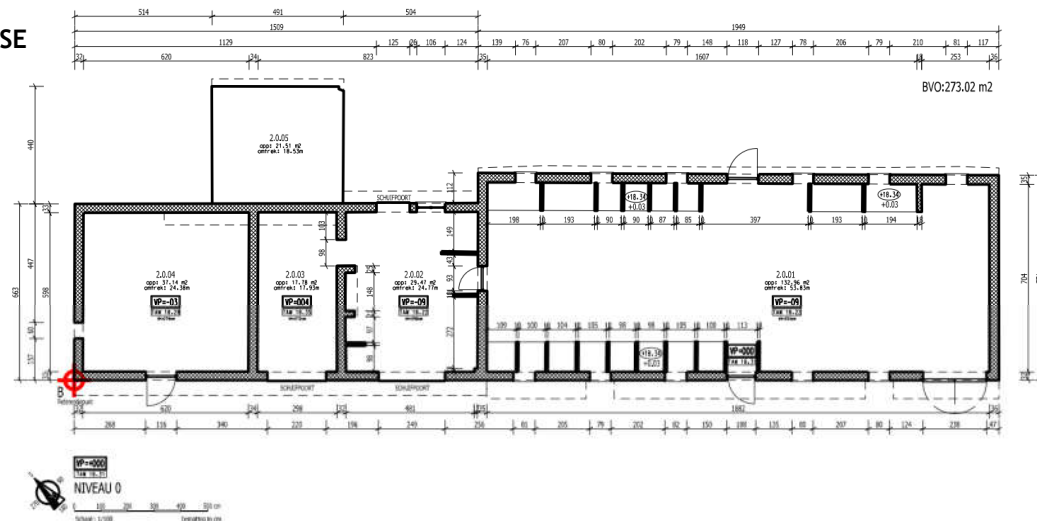
ZIJGEVEL RECHTS SCHUUR WEST
Schaal : 1/200
Aanwijzing in cm

Schaal 1/200

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.1 OPMETING

Plannen te slopen Stallen



Schaal 1/200

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2 BESCHRIJVING EN BOUWTECHNISCHE ANALYSE

In het beheersplan Hoeve Armengoed, opgesteld door Arch. Alex Demeyere en goedgekeurd op 28/06/2019, is een uitgebreide beschrijving en technische analyse opgemaakt. Deze is nagezien en wordt hier niet herhaald, maar wel aangevuld waar zich intussen wijzigingen in de situatie hebben voorgedaan. Voor de rest beperkt dit onderdeel zich tot een algemene beschrijving van de verschillende onderdelen van de site.

De Tientjesstraat loopt dood op de ingang van het Armengoed. De gebouwen zijn gesitueerd in U-vorm rond een binnenerf. Het erf is grotendeels onverhard, en qua verharding en beplanting verwaarloosd en overwoekerd.

Aan de noordzijde ligt de bakstenen woning. Dit is het oudste gebouw van de site. De woning bevindt zich in de staat zoals omschreven in het beheersplan, met lichte verdere achteruitgang, maar geen essentiële veranderingen.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2 BESCHRIJVING EN BOUWTECHNISCHE ANALYSE



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2 BESCHRIJVING EN BOUWTECHNISCHE ANALYSE

Dubbele dwarsschuur, met twee houten poorten in korfboogopeningen, een deur en twee rechthoekige poorten in de gevel aan de binnenkoer, en twee korfboogopeningen in de achtergevel. De schuur bevindt zich in redelijke staat.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.2 BESCHRIJVING EN BOUWTECHNISCHE ANALYSE

Aan de andere zijde van de binnenkoer bevinden zich de stallen, deze zijn in vervallen staat.



3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE



LOKALE BEDRIJFVIGHEID (WATERVEKEN)



BEDRIJFSWONINGEN LANGS WATERHOENNEST

GRB BEDRIJFVIGHEID
BRON: AGIR, OKTOBER 2016

LEGENDE

- Percelen lokaal bedrijventerrein
- Bedrijfsgebouwen lokaal bedrijventerrein
- Percelen grootschalige bedrijven
- Bedrijfsgebouwen grootschalige bedrijven
- (Bedrijfs)woningen
- Geschakelde bebouwing
- Open bebouwing
- Onbebouwde percelen
- Groenbuffer
- Brandweer

Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.

GRB Bedrijvigheid



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE



DOKTER DUMORTIERLAAN - ZICHT VANAF DOORSTEK NAAR STADSGROEN GHELLINCK



ZICHT OP BEDRIJFSPERCEEL IN DE HEULSESTRAAT

GRB WONEN

BRON: AGIV, OKTOBER 2015

LEGENDIE

- Percelen kleinschalige bedrijven
- Bedrijfsgebouwen kleinschalige bedrijven
- Geschakelde bebouwing
- Open bebouwing
- Potentiële ontsluitingen naar de open ruimte
- Ontsluiting onbebouwde percelen
- Bebouwbare percelen

Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.

GRB Wonen



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

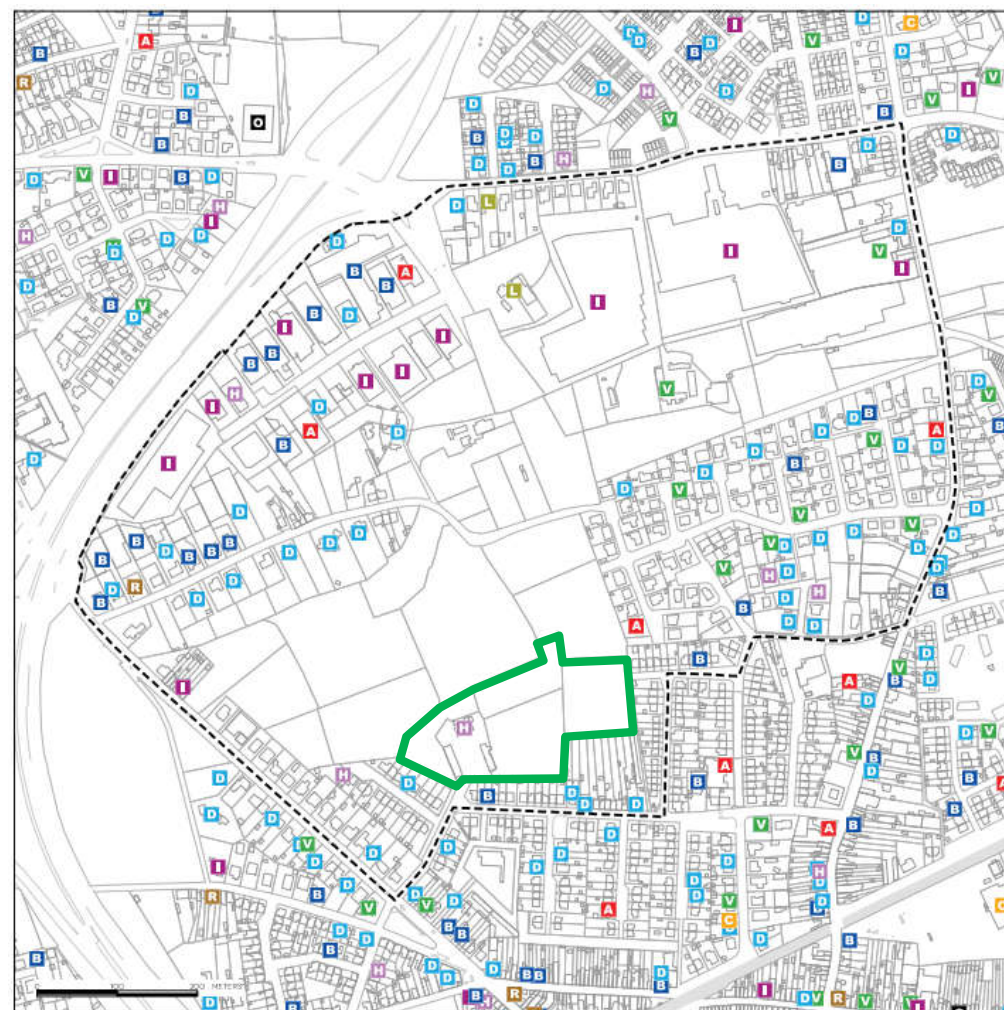
De hoeve is gelegen in een restant van het landelijk buitengebied van de stad Kortrijk. Deze restzone die eens deel uitmaakte van het omvangrijke Leielaaagland werd stilaan omsingeld door een verscheidenheid aan urbane invullingen. Stap voor stap rukte de stad op. Van de ooit zo uitgestrekte landbouwgebieden bleven slechts zones over opgeslokt door een gefragmenteerd urbaan weefsel.

Hierdoor is de indruk ontstaan dat de stad abrupt eindigt naast een landelijk eiland. In het geval van Hoeve armengoed is dit niet anders. De stedelijke wijken vormen een stadswand ten opzichte van de laatste resten van het landbouwverleden van de Leievlaakte. Wat ooit de bepalende omgeving was, is bijna vreemd geworden aan de hedendaagse omgeving. Het huidige stedelijk weefsel nam in zonder te versmelten. Overgangen zijn afwezig, de abrupte overgangen veroorzaken dikwijls een gevoel van vervreemding.

Het stadspark op de Noordzijde van de hoeve is reeds een eerste aanzet om Hoeve Armengoed op een betere manier terug te laten versmelten. Deze vormt de overgang naar de infrastructuur ten Noorden en creëert terzelfdertijd een integratie ten opzichte van de passant door de verbinding met de zachte weg.



Functiekaart



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE



HISTORISCHE HOEVE ARMENGOED



ZICHT OP STADSGROEN GHELLINCK EN HET ARMENGOED VANUIT DE BEUKENSTRAAT

GRB OPEN RUIMTE

BRON: ADRIEN, OKTOBER 2016

LEGEND

- Stadsgroen Ghellinck
- Akkerland
- Weiland
- Buitenruimte hoeve
- Bebouwbare percelen
- Lineaire groenstructuren (bomenrij, ...)

Deze kaart geeft het huidige gebruik van de percelen weer, dit staat niet noodzakelijk in relatie tot de bestemming van de percelen.

GRB Open Ruimte

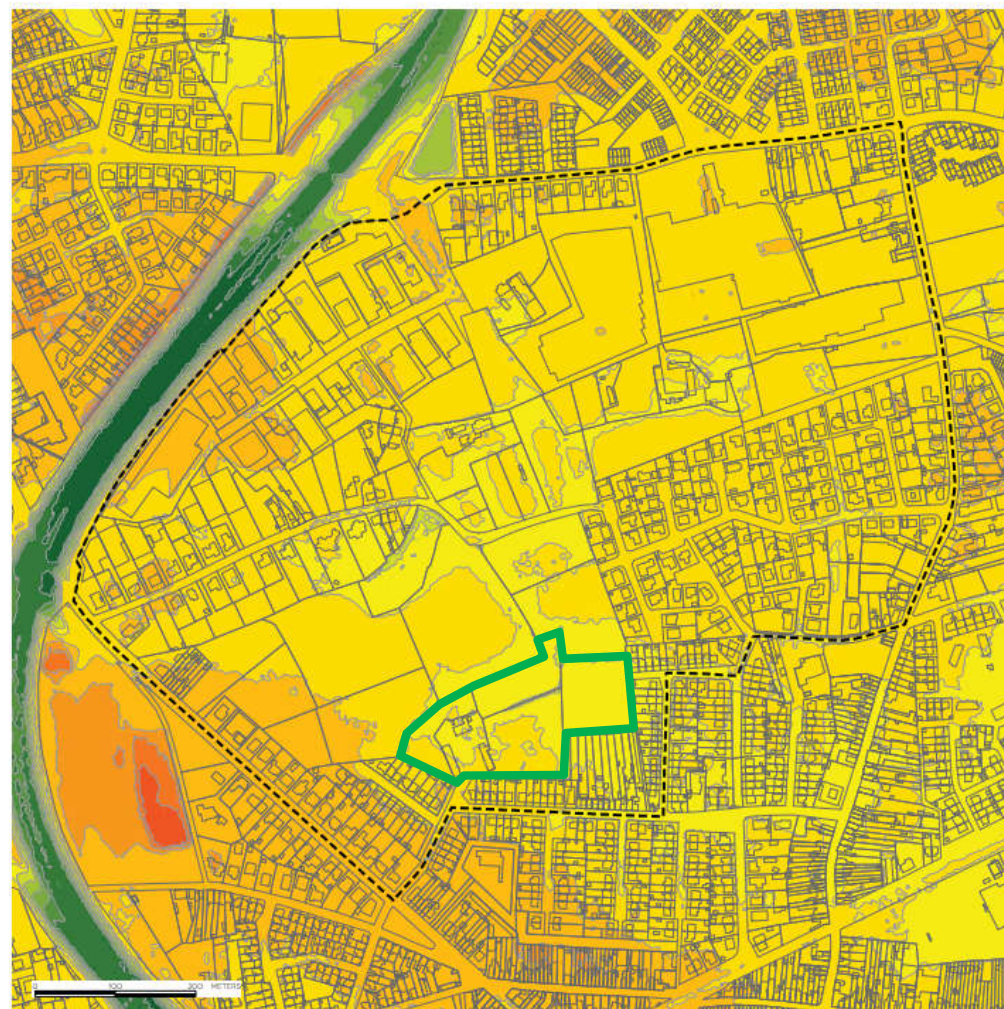
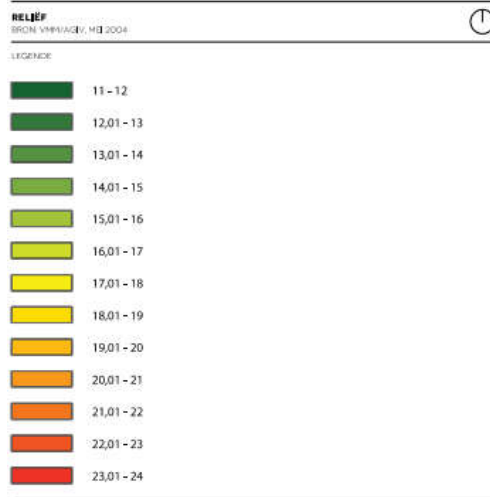


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Reliëfkaart



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

Potentiële fietsverbindingen

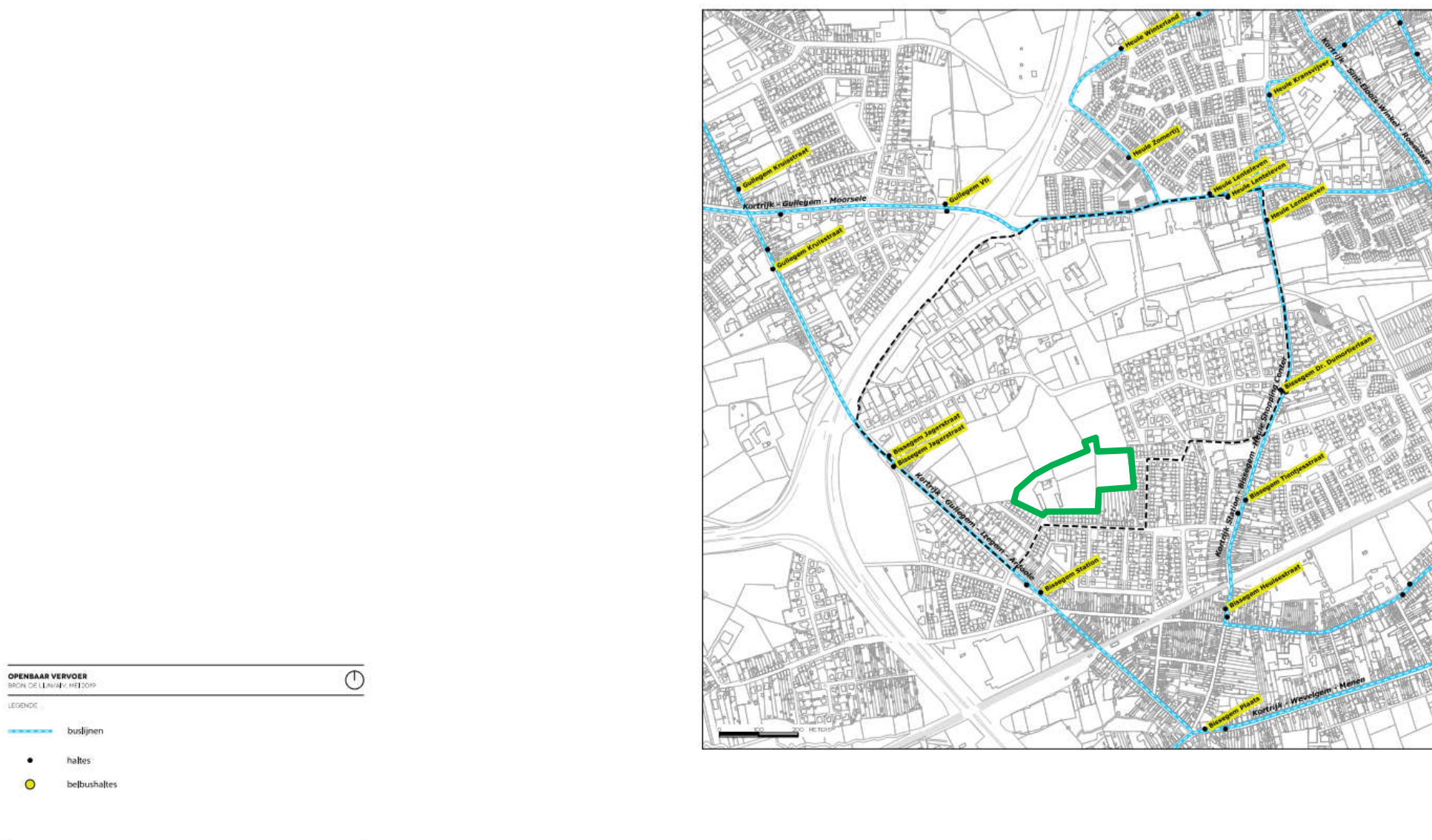


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Openbaar Vervoer

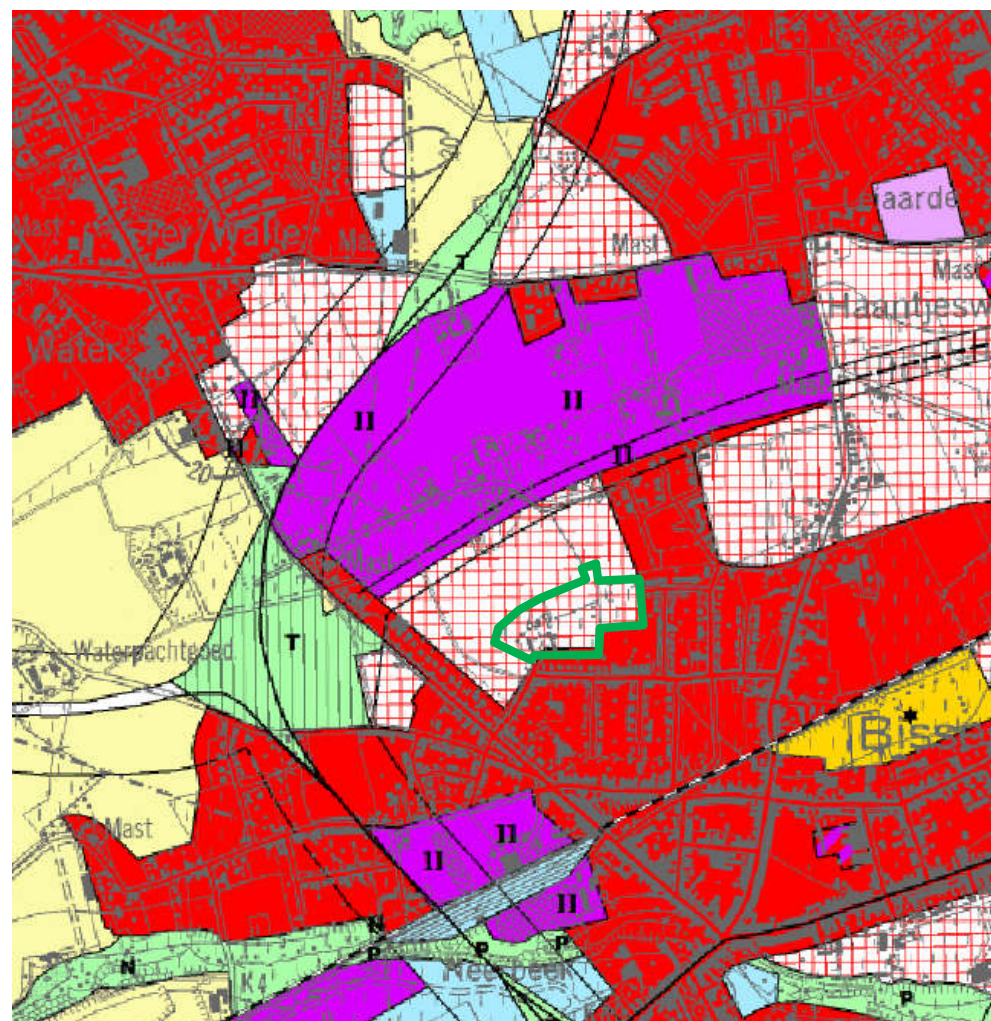


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

Gewestplan

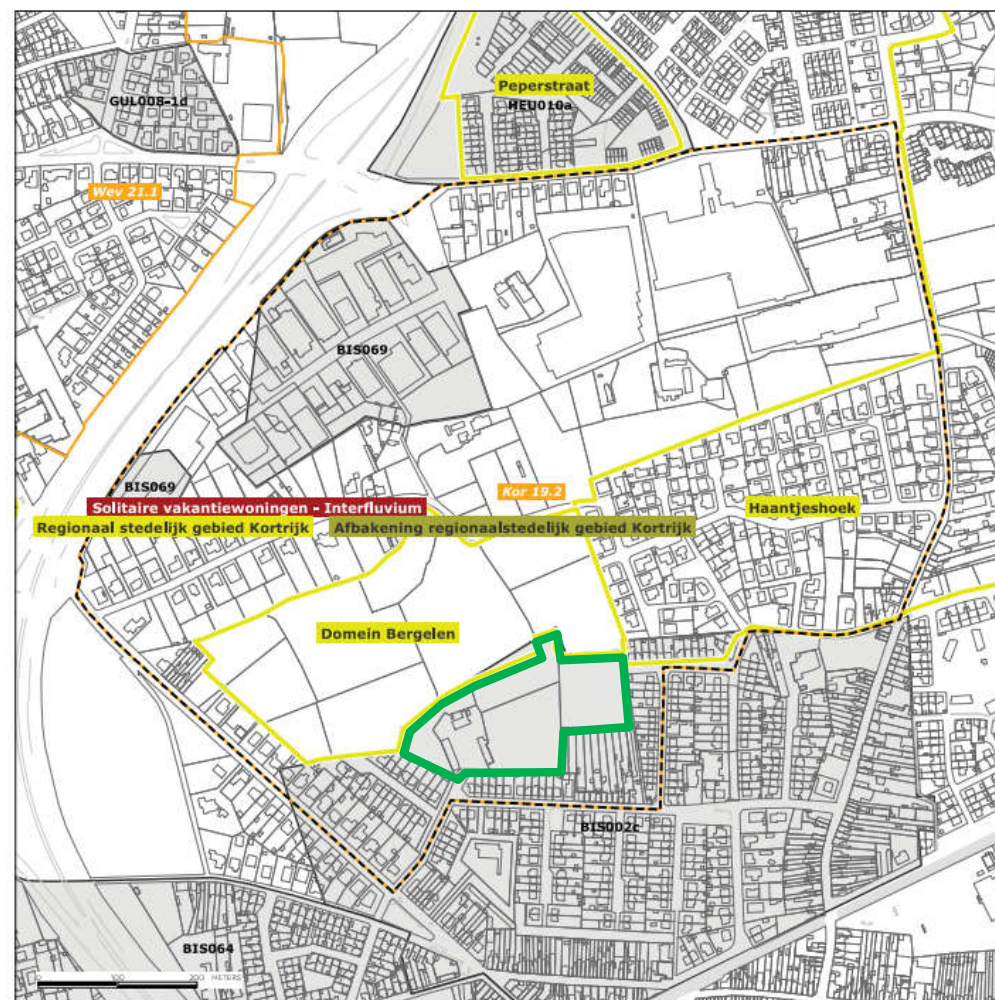


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

BPA'S & RUP'S

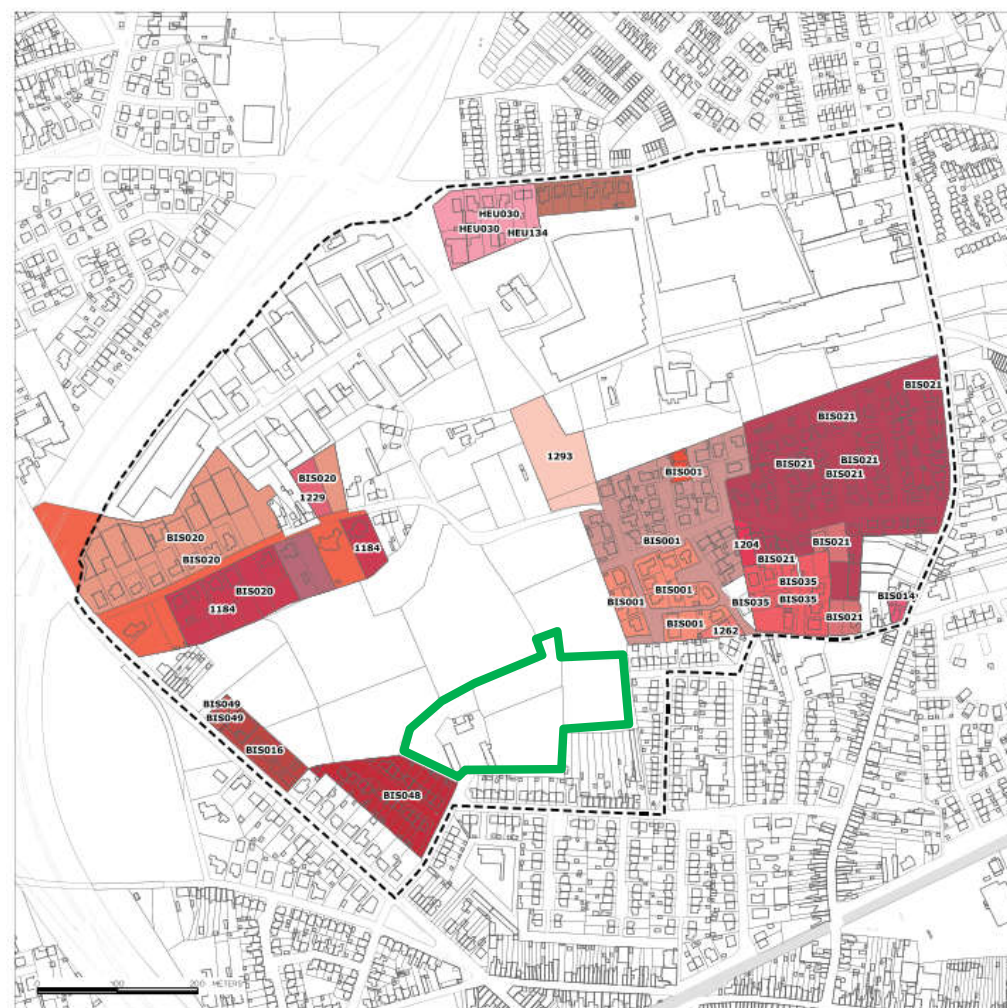


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN



VERKAVELINGEN
BRON: STAD KORTRIJK, MAART 2021

LEGENDE

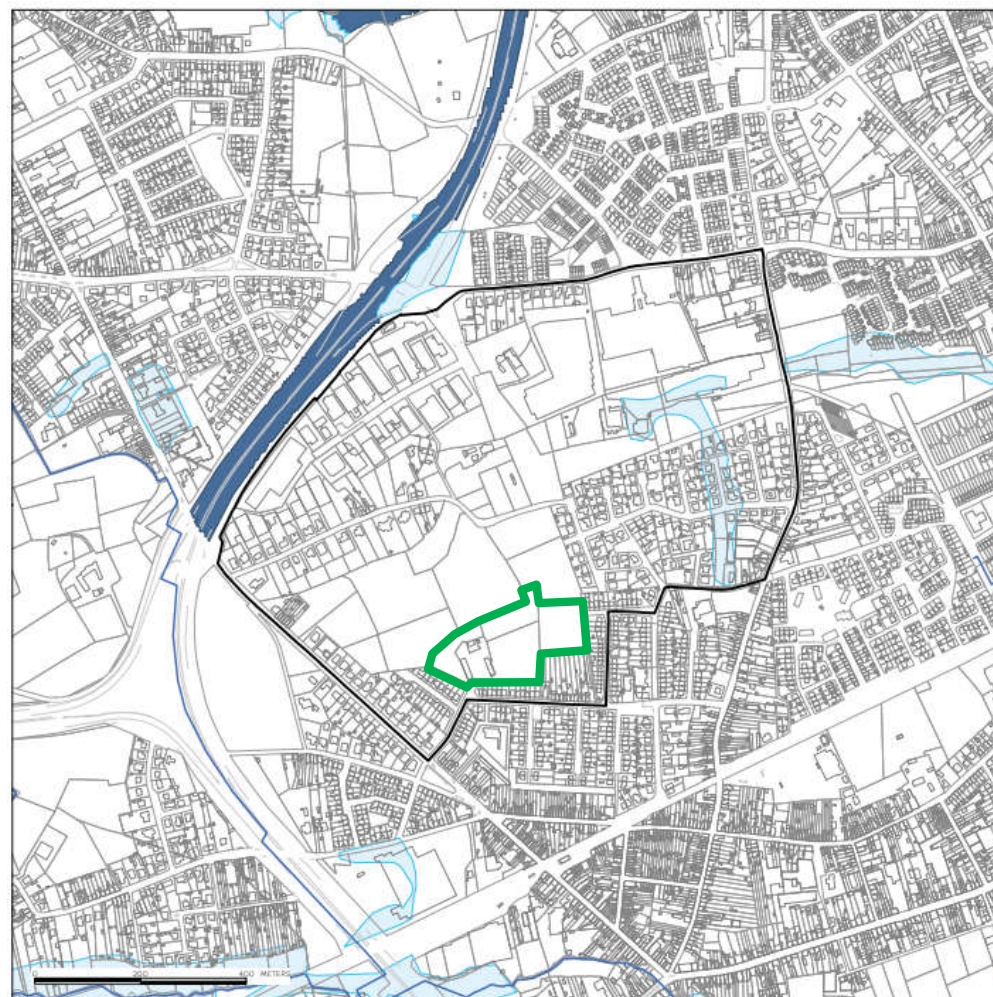
geldige verkavelingen

Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

WATERTOETS



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE



BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTAIRE ONROEREND ERFGOED (GEOPLUUT), MAART 2019

LEGEND

- vastgestelde relictten
- vastgestelde gehelen

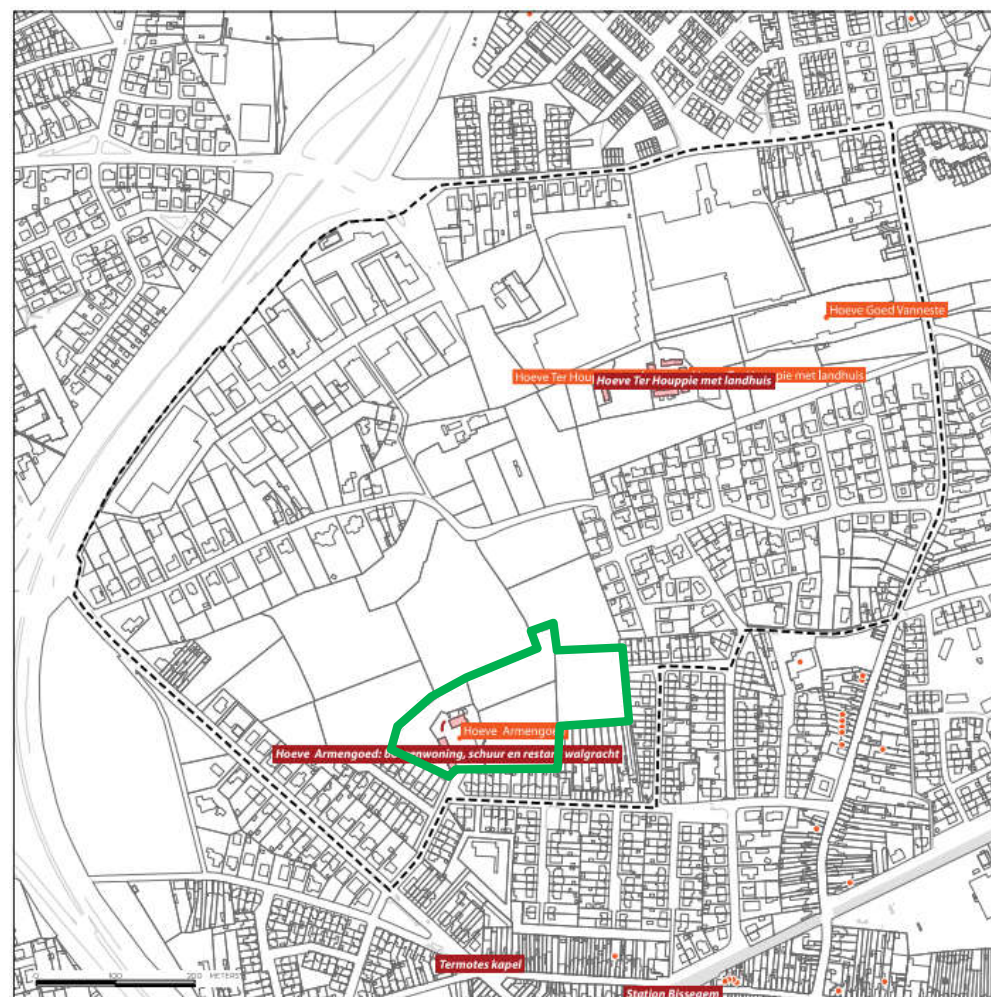
BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPLUUT), MAART 2019

LEGEND

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

BOUWKUNDIG ERFGOED



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

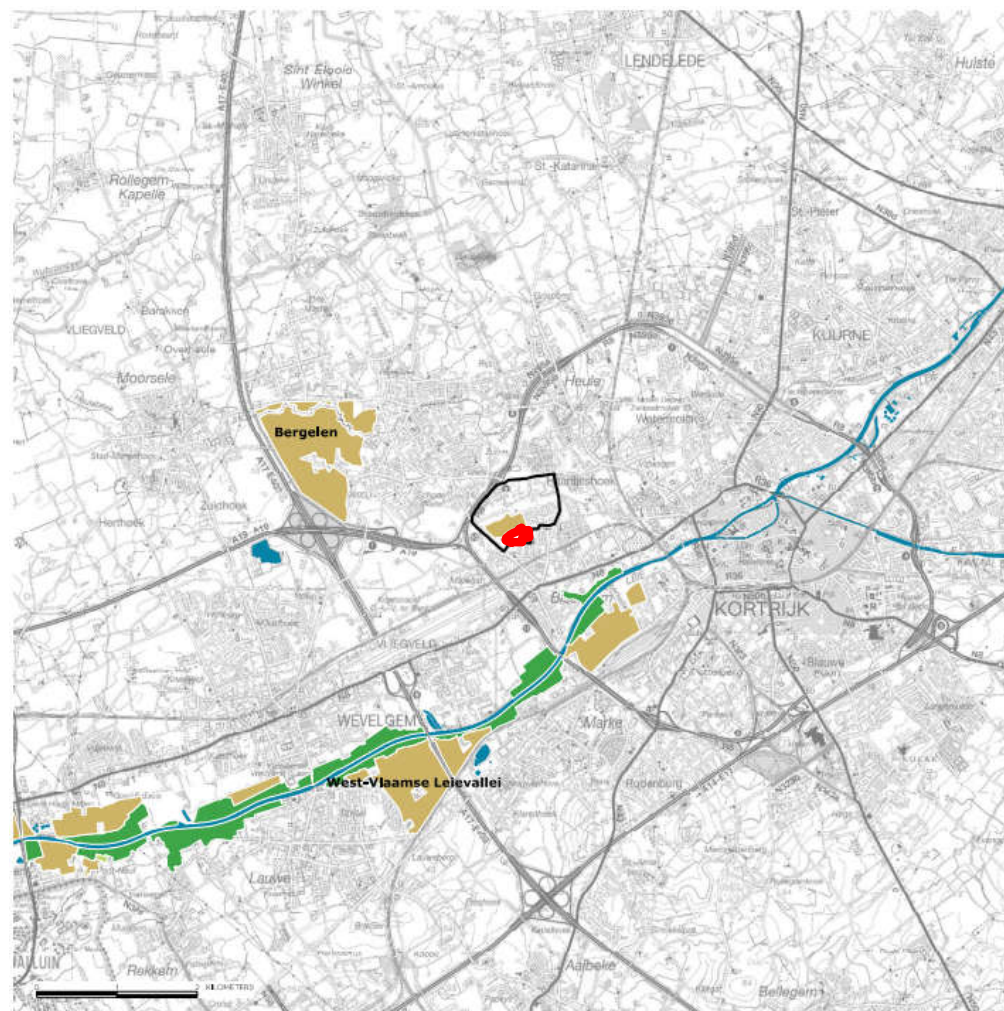
3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

VEN-GEBIED, IVON-GEBIED

VEN-GEBIED
BACH, ANBANDIG, JUNI 2016

LEGENDE

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

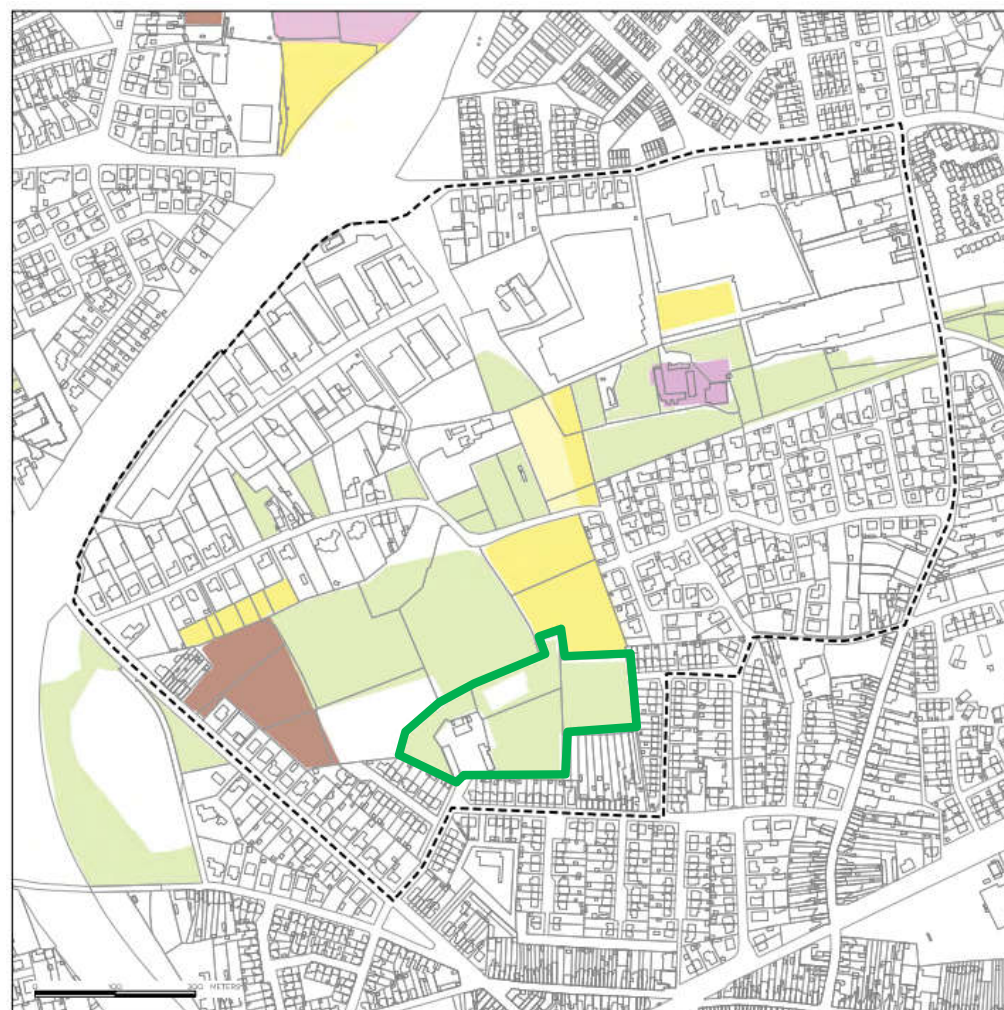


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

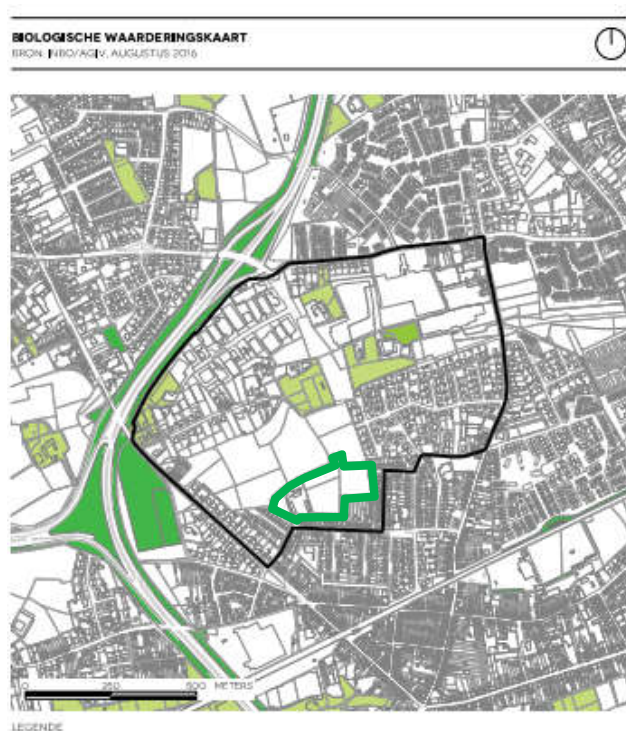


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

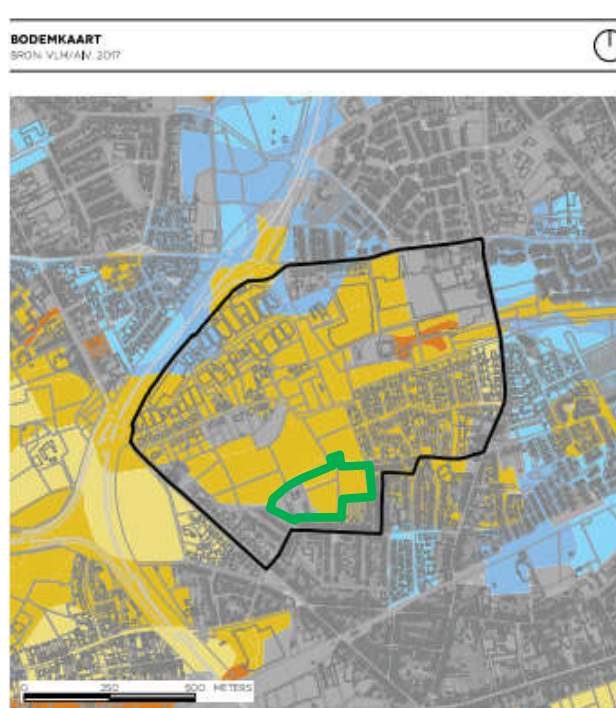
3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART



LEGENDIE

-  Faunistisch belangrijk gebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch waardevol
-  complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch zeer waardevol



LEGENDIE

-  Antropogeen
-  Vochtig zand
-  Droog zand
-  Nat zand/leem
-  Vochtig zand/leem
-  Droge zand/leem

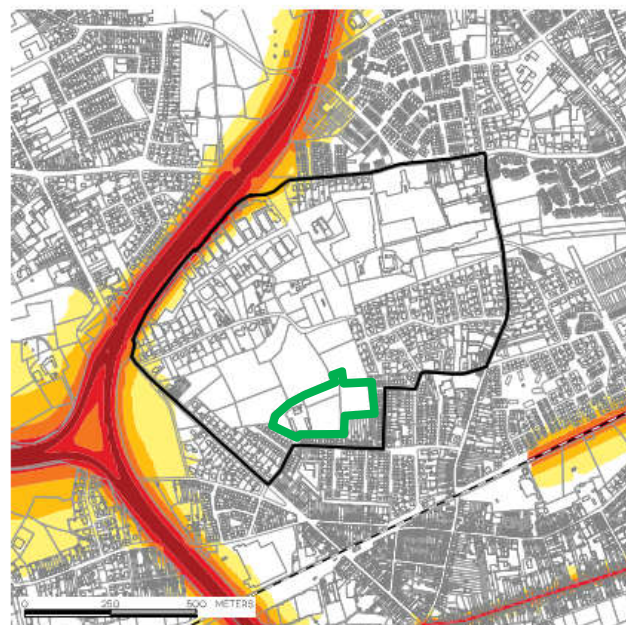
Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCHAPPELIJKE ANALYSE

GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016

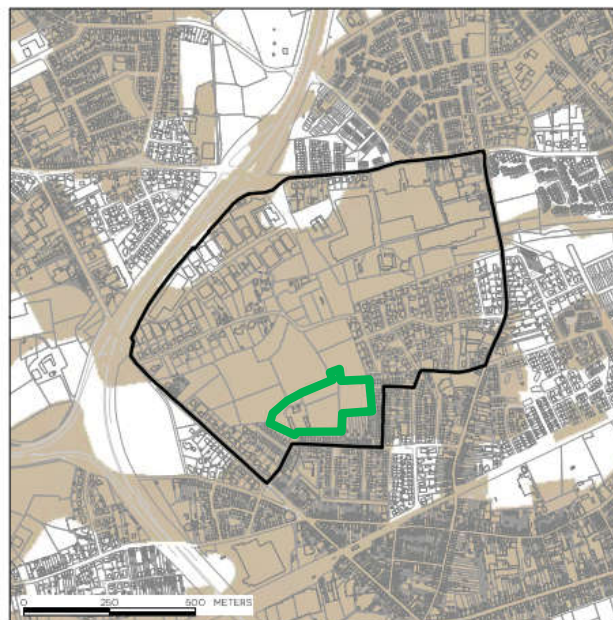


LEGENDE

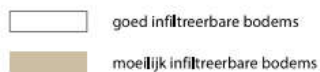


MOEILJK INFILTREREBARE BODEMS

BRON: GISWEST (VIA WMS), NOVEMBER 2019



LEGENDE

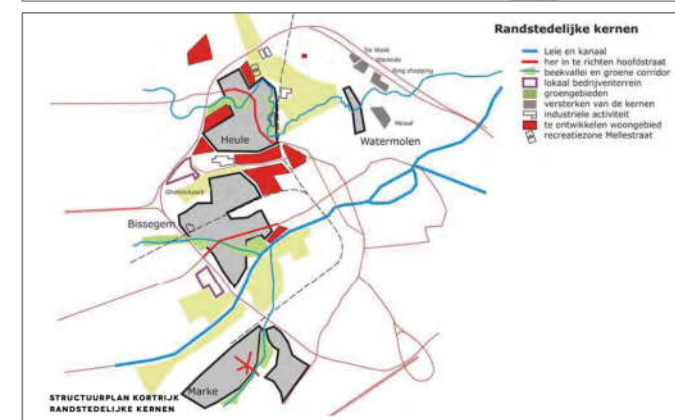
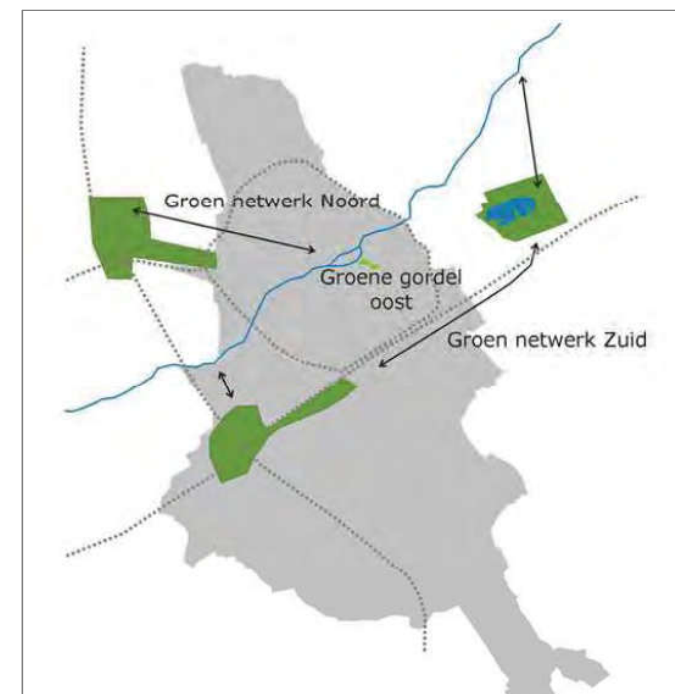
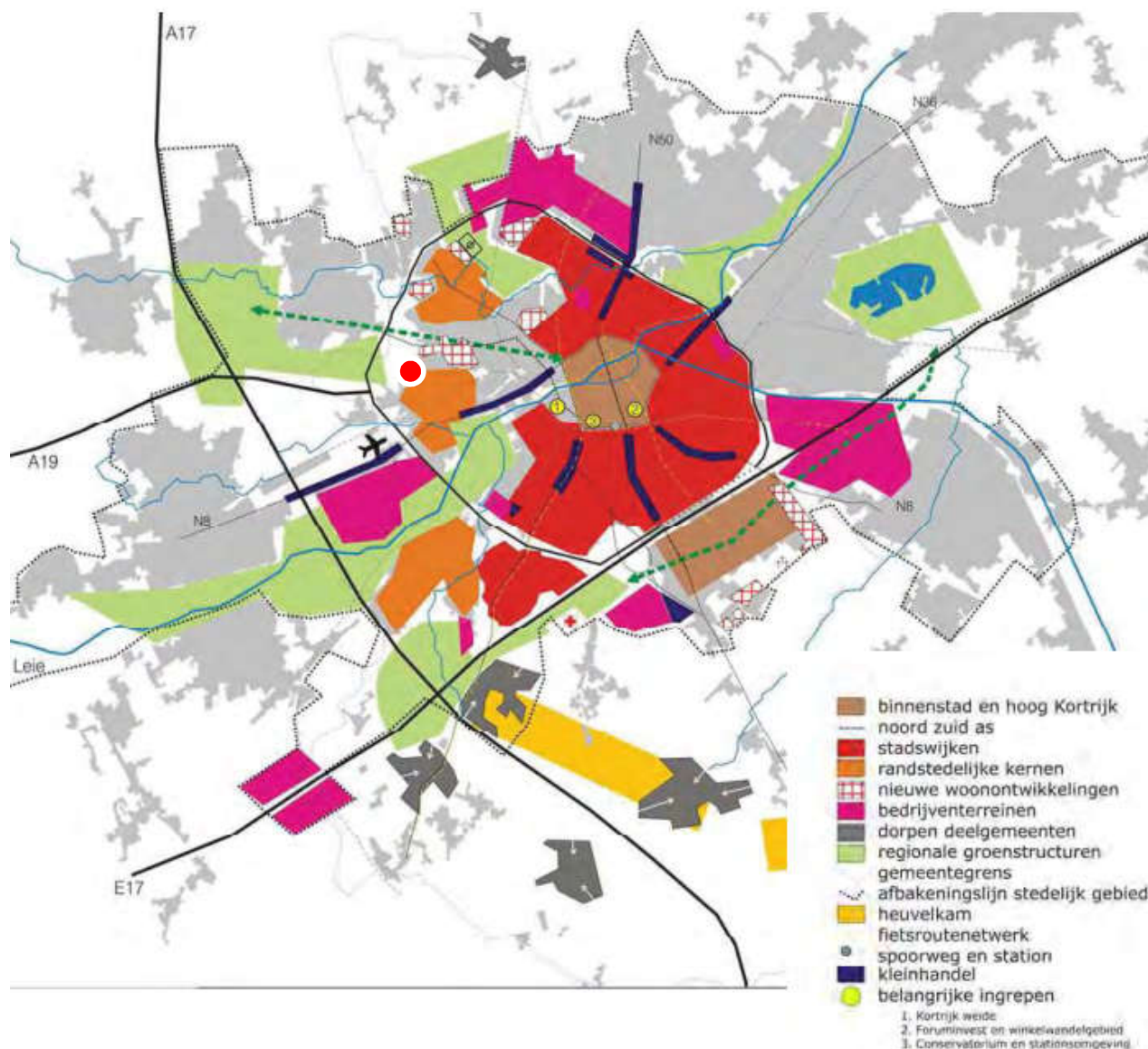


Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN EN GEWENSTE DEELSTRUCTUREN



Bron: Scopingnota RUP Stadsgroen Ghellinck en omgeving

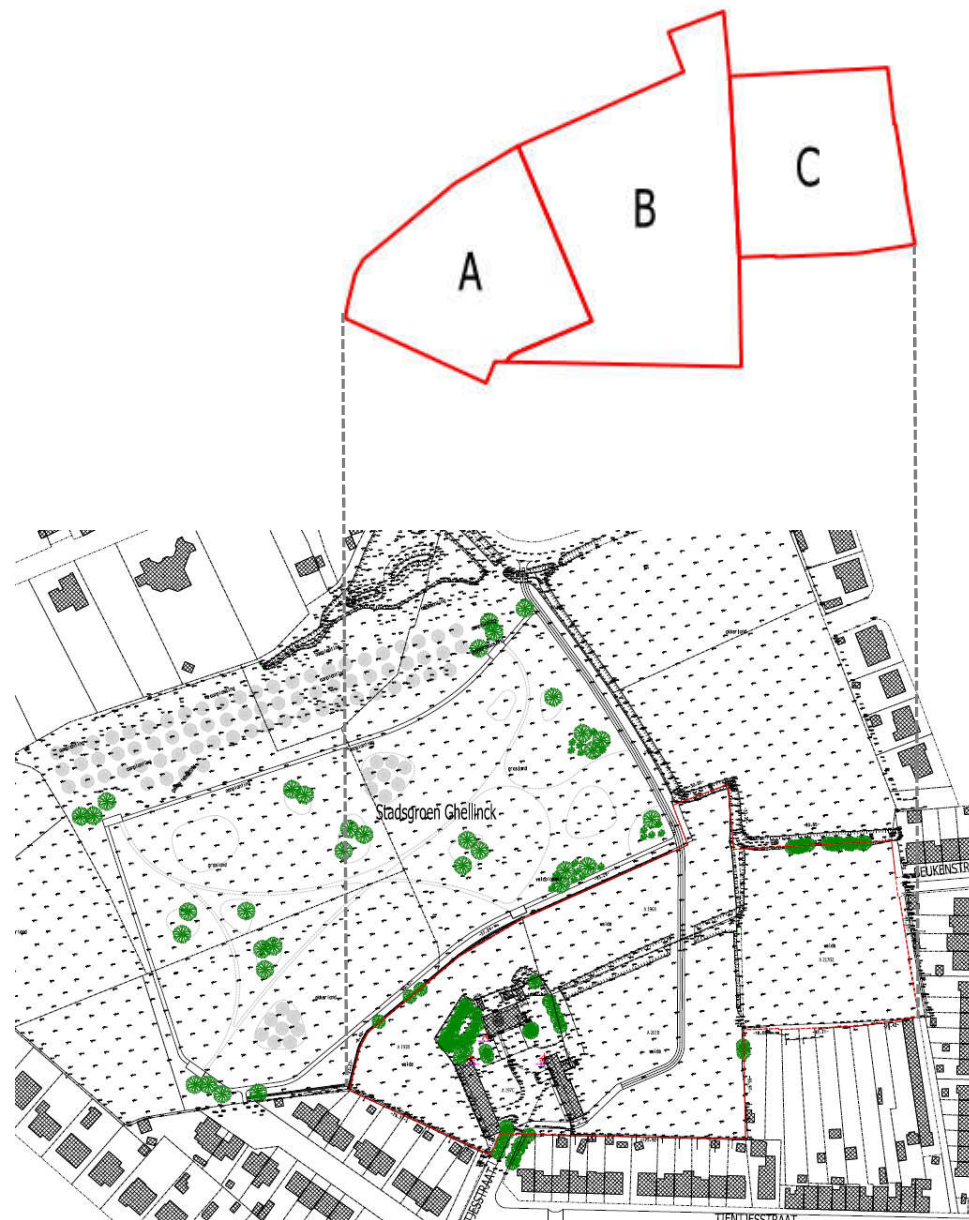
3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.3 RUIMTELIJKE EN LANDSCAPPELIJKE ANALYSE

De huidige projectzone beslaat 3 delen, de beschermde zone van de hoeve (zone A), het perceel woonuitbreidingsgebied aan de beukenstraat (zone C) en het deel ertussenin (zone B). De erfgoedwaarde is het hoogst op het hoeveperceel en neemt gradueel af richting de beukenstraat. Als we echter het stolpeffect van de bescherming willen tegengaan, zal het zeer belangrijk zijn om zone B en C te betrekken bij het monument. Zone B kadert het monument en is getuige van de overgang van de hoeve naar haar buitengebied en zone C biedt de mogelijkheid om zone A en B op een graduele manier te verbinden met het huidige weefsel.

Zone C is dan ook geschikt voor een bebouwing die de overgang maakt tussen de dense wijken en de open delen naast de hoeve. Het is dan ook aangewezen dat gestreefd wordt naar een inplanting die zich 'open' stelt naar de hoeve. Gebouwen parallel aan de wijkgrens dienen vermeden te worden. Dit zou het grenseffect alleen maar versterken en een herintegratie van de oude hoeve in het nieuwere weefsel teniet doen. De architectuur dient stedenbouwkundig inclusief te zijn, ze stelt zicht verbindend op en respecteert zowel het historisch karakter van de hoeve als de hedendaagse uiting van het stadswefsel. Door een brug te slaan tussen beide neemt ze zelf geen positie in, maar maakt een brug, een overgang.

Ook naar functie is een sociale component een meerwaarde, waar de wijken louter de uiting zijn van een privaat belang, waar de hoeve een uiting is van gemeenschappelijk belang (erfgoed) zal het van belang zijn dat de nieuwe invulling op zone C deze verbindt, een functie als zorgwonen is hier een goed voorbeeld van. Het verenigt een gemeenschappelijk met een privaat belang.



Landmeterplan site Hoeve Armengoed en Stadsgroen Ghellinck

3. RUIMTELIJKE ANALYSE

3.4 SWOT-ANALYSE EN SYNTHESE

Sterktes

- Groene en rustige ligging
- Dichtbij centrum Bissegem
- Hoeve als getuige van voormalig landelijk karakter
- Goede bereikbaarheid: auto, fiets, te voet en openbaar vervoer

Zwaktes

- Volledige site aangeduid als woonuitbreidingsgebied (WUG) wat het behoud van het groene landschap in gevaar brengt
- Vervallen staat van de stallingen en hoevewoning

Kansen

- Opwaardering van de omgeving
- Overgang tussen dense wijk en open landschap faciliteren
- Nieuw leven blazen in erfgoedkundige hoeve en omliggende gronden met socio-culturele insteek
- Inzetten op woonzorgcomponent

Dreigingen

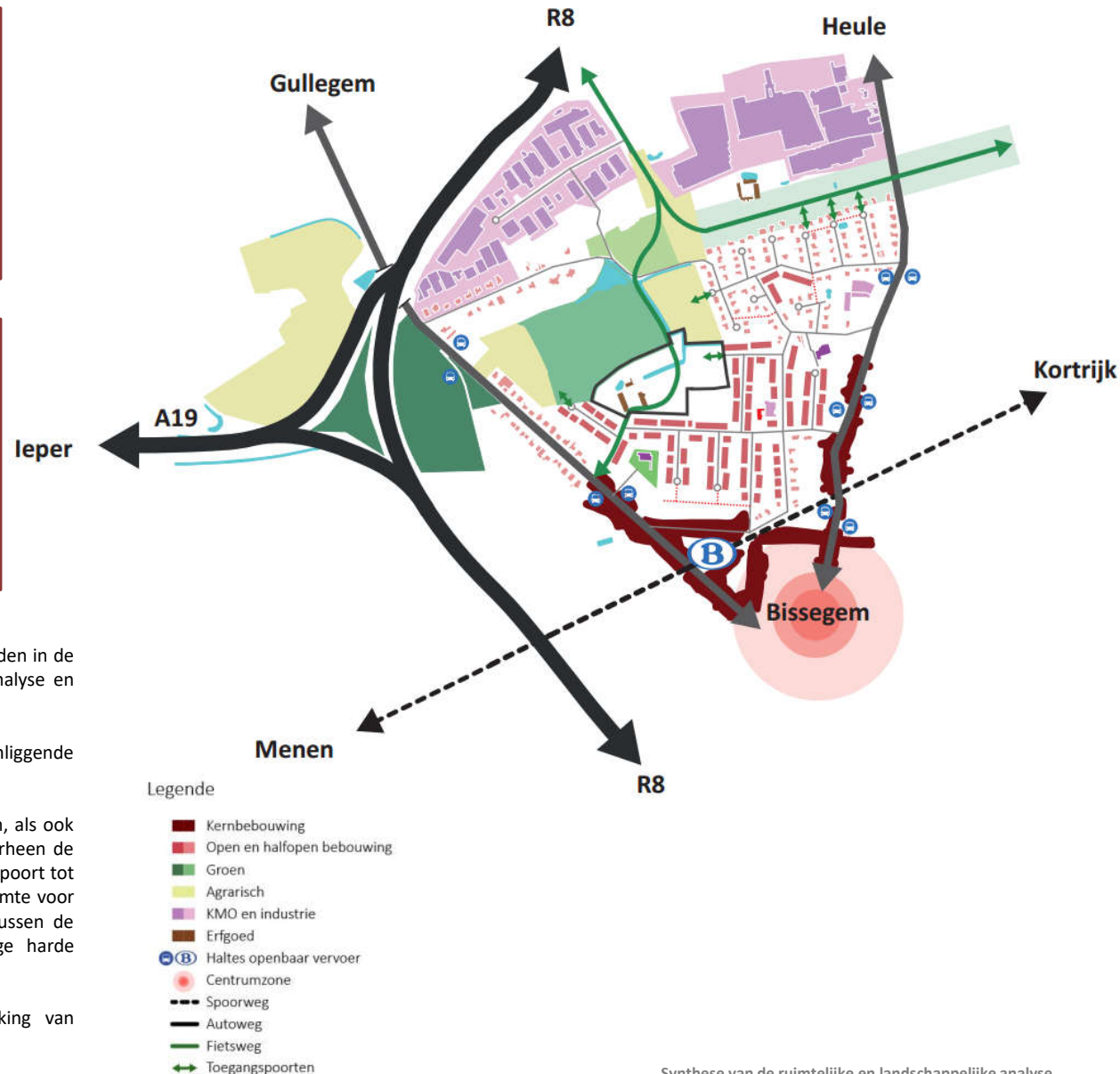
- Verdere achteruitgang van de erfgoedwaarde van de hoeve
- Indien geen normatief kader, bestaat kans voor ongewenste traditionele verkaveling in het WUG

Hierboven is een van de ruimtelijke en landschappelijke analyse terug te vinden in de vorm van enerzijds een *S(trengths)W(eaknesses)O(pportunities)T(hreats)*-analyse en anderzijds een ruimtelijke synthese.

Wat hierin sterk naar voren treedt, is de sleutelpositie die de hoeve en omliggende gronden hebben op mesoschaal.

De nabijheid van zowel een verstedelijkt en uitgerust centrum in het zuiden, als ook een groene oase in het noorden en de huidige noordzuidelijke fietsas doorheen de site, maken dat er een potentieel is voor de hoeve om ingezet te worden als poort tot het groen. Breiden we dit potentieel uit over de volledige site, dan is er ruimte voor een beheerste stedenbouwkundige ontwikkeling die de overgang regelt tussen de dense woonwijk en het open landschap, als alternatief op de huidige harde begrenzing van beide functies.

Deze eerste inzichten zullen als leidraad functioneren bij de uitwerking van herbestemmingsscenario's die in het volgende luik zullen uitgelicht worden



Synthese van de ruimtelijke en landschappelijke analyse

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

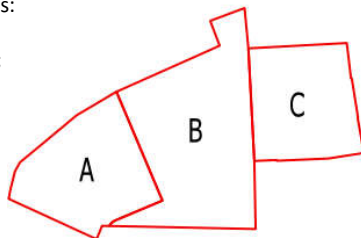
4.0 BEGELEIDENDE NOTA

In onderhavige herbestemmingsstudie worden drie globale scenario's bekeken op vlak van hun randvoorwaarden met betrekking tot het beschermde onroerend erfgoed, de ruimtelijke-programmatorische wensen en het marktpotentieel.

De huidige site wordt momenteel in het Gewestplan aangeduid als woonuitbreidingsgebied. In de studie wordt nagegaan welke herbestemmingen per scenario noodzakelijk zijn.

Uit een historische en ruimtelijke analyse van de bestaande toestand is gebleken dat de site kan onderverdeeld worden in drie zones:

- A. De Armengoedhoeve;
- B. Open ruimte richting Stadsgroen Ghellinck;
- C. Ontwikkelingsgrond nabij de Beukenstraat.



Elke zone kenmerkt zich door eigen randvoorwaarden met betrekking tot potentiële functionele invullingen.

- A. De Armengoedhoeve bestaat uit een cluster van drie gebouwen, waarvan twee beschermd (de woning en de schuur) en één niet beschermd (de stallen). Daarnaast is een deel van de oorspronkelijke wallen beschermd. Het behoud en restauratie van de beschermde delen dienen het uitgangspunt te vormen voor de ontwikkeling van deze zone. De functionele invulling van deze zone dient afgetoetst te worden met Erfgoed.
- B. De open ruimte richting Stadsgroen Ghellinck bestaat vandaag uit een open grasland en in het noordwesten een zone voor volkstuintjes. Tevens doorkruist een fiets- en wandelpad (openbaar domein) de zone als verbinding tussen de wijk aan de Tientjesstraat en het recent aangelegde Stadsgroen Ghellinck. Deze verbinding vormt op bovenlokaal niveau een onderdeel van de toekomstige groene fietssnelweg N328. Deze zone wordt gekenmerkt door haar open landschappelijke karakter en staat in contact met het noordelijker gelegen stadsgroen Ghellinck. Het is aangewezen dat dit karakter optimaal behouden blijft en dat de grond verder niet als ontwikkelingsgrond mag aangesneden worden.
- C. De zone ten oosten van de site, aansluitend op de Beukenstraat bestaat vandaag uit een open grasland. Deze open ruimte wordt ten zuiden en ten oosten omarmd door de wijk van de Beukenstraat-Tientjesstraat. Zoals eerder gemeld wordt dit gebied vandaag in het Gewestplan aangeduid als woonuitbreidingsgebied. Deze zone is ontwikkelbaar mits randvoorschriften inzake inplanting, bouwvolume en functionele invulling worden bepaald die rekening houden met het landschappelijke karakter van de omgeving en een groene afwerking van de wijkrand.

Deze drie zones worden in de verdere studie als leidraad gebruikt zodat een uniforme afweging tussen de verschillende scenario's mogelijk is.

De uitgewerkte scenario's kunnen uitgesplitst worden in drie marktpotenties dewelke allen uitgaan van een overkoepelende/coördinerende partner:

Scenario 1: Nulalternatief

In dit scenario wordt uitgegaan van het behoud van de gehele site, het beschermd erfgoed en open landschappelijke ruimte. Enkel het onderbrengen van zachte functies op de site wordt toegestaan.

Degrowth scenario: break even tussen investering en opbrengst waarbij het sociale aspect primeert ten opzichte van het economisch model.

Scenario 2: Gemengd project

In dit scenario worden twee thema's uitgesplitst dewelke onderling inwisselbaar kunnen ingevuld worden, afhankelijk van de gekozen samenwerkingspartners:

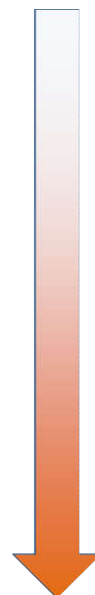
- 2a: Recreatieve insteek
- 2b: Zorg-residentiële insteek

Low growth scenario: balans tussen investering en opbrengst zodoende een 50/50 relatie tussen het sociale en het economische aspect te verkrijgen.

Scenario 3: Densificatie

In dit scenario wordt de bestaande bestemming maximaal benut binnen de randvoorwaarden die uit de landschappelijke context voortkomen.

High growth scenario: hier primeert de economische opbrengst ten opzichte van het sociale aspect.



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.1.1 GECONTACTEERDE PARTIEN

In het kader van het marktonderzoek zijn diverse partijen gecontacteerd vanuit verschillende maatschappelijke velden. Voor het nulalternatief is specifiek gekeken naar projecten omtrent ambachten, sociale tewerkstelling, horeca en vergelijkbare partijen.

4.1.2 NOTA SCENARIO 1: NULALTERNATIEF

Degrowth scenario: break even tussen investering en opbrengst waarbij het sociale aspect primeert ten opzichte van het economisch model.

Het nulalternatief vertrekt van het behoud van de site met haar indeling, structuur en open ruimte als basisconcept. De vraag stelt zich of een doorgedreven ruimtelijke aanpassing wel nodig en wenselijk is.

Het nulalternatief behoudt de open ruimte zoals die nu is, zonder de ruimtelijke voetafdruk te vergroten. West-Vlaanderen behoort tot de dichtstbevolkte regio's in Europa. Het is sterk bebouwd en verstedelijkt, met een erg versnipperde open ruimte. Urban sprawl en ruimtebeslag nemen jaar na jaar toe en open ruimte wordt meer en meer schaars. Bij een Business As Usual-scenario zal het ruimtebeslag in Vlaanderen jaarlijks toenemen met een gemiddelde van 6ha per dag. Versnippering van open ruimte heeft zowel financieel als sociaal een zware maatschappelijke kost. Het behoud van nog beschikbare open ruimte creëert hierdoor een maatschappelijke meerwaarde, die niet direct kwantificeerbaar is in harde valuta. Op de lange termijn verhoogt het wel aanzienlijk de leefbaarheid van zowel stad als platteland. Tegelijkertijd beperkt het de maatschappelijke kosten die versnippering indirect met zich meebrengt en creëert het sociale waarde door het verhogen van de landschappelijke en recreatieve belevingswaarde. Ook de intrinsieke waarde van open ruimte mag niet worden onderschat, of die nu gebruikt wordt voor natuur, tuinen of voor kleinschalige landbouw. Groene open ruimte draagt bij aan de biodiversiteit en levert ecosysteemdiensten zoals waterbeheersing, verkoeling van de atmosfeer, luchtzuivering en veel andere.

4.1 SCENARIO 1: NULALTERNATIEF

Zoals de studie "Monetiseren van de impact van urban sprawl in Vlaanderen" (uitgevoerd door Vito in opdracht van het Departement Omgeving) laat zien, is er een rechtstreekse kost voor de maatschappij verbonden aan versnippering. De aanleg en onderhoud van wegen, de nutsvoorzieningen met bijkomend risico op lekken en verliezen, bijkomend transport en mobiliteit, publieke dienstverlening zoals afvalophaling, enzovoort, worden direct aan de maatschappij doorgerekend. Indirect dienen daar ook nog kosten bijgerekend te worden voor gezondheidsproblemen, verlies van biodiversiteit, waterproblematiek, verlies van koolstofopslag, enzovoort. Zoals ook al naar voor kwam uit de studie van Leiedal is de Hoeve Armengoed met haar bijhorende gronden gelegen in één van de weinige stukken open ruimte binnen de Kortrijkse stadsring.

De hoeve kan in haar huidige vormgeving, inclusief bijgebouwen en open ruimte, plaats bieden aan kleinschalige projecten in combinatie met een ecologische land- of vooral tuinbouwfunctie. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een horecagelegenheid waarbij huisgekweekte groenten en kruiden in de keuken kunnen worden gebruikt. Het project kan ruimte voor workshops voorzien en eventueel een kleine winkelfunctie voor boerderijverkoop.

Een verzamelpunt voor boerderijverkoop (genre "Boeren & Buren": verkoop rechtstreeks van boer aan burger) behoort tot de mogelijkheden. Een interessante inrichting van de beschikbare landbouwgrond kan een CSA-boomgaard zijn (community supported agriculture, een vorm van korte keten landbouw), of een vorm van agroforestry die de landschaps- en belevingswaarde van het perceel verhoogt. Een invulling met een landbouwgerelateerde logiesfunctie kan een grote meerwaarde betekenen voor de erfgoedwaarde van het monument. De hoeve en schuur behouden hun historische relevantie in hun directe landschapscontext.

Tevens kan een recreatieve insteek de relatie tot Stadsgroen Ghellinck en de landschapsbeleving versterken in de vorm van een natuurkampeerterrein, afgetoetst aan de draagkracht van de site. Dit type kamperen onderscheidt zich van de traditionele verkavelingscamping door het "back-to-basics" gedachtegoed: vertoeven in rust in de natuur. Grootschalige (belastende) randvoorzieningen worden hier geweerd, slechts het strikt noodzakelijke wordt aangeboden zoals sanitair en stromend water.

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

In de regio zijn enkele voorbeelden te vinden van historische hoeves die een kleinschalige nieuwe bestemming kregen: Hoeve Vandewalle in Kuurne wordt gebruikt voor recreatieve functies zoals jeugdkampen en dergelijke. De Blauwe Hoeve in Kortrijk is een restaurant.

Verderop in het land vinden we voorbeelden van Bed&Breakfasts, zoals De Smokkelmolen in Riemst, d'Oude Brouwerij in Klemskerke of Les vertes Feuilles in Frasnes-les-Anvaing, waar in een historische en landschappelijk kader logies met eten (al dan niet met producten uit eigen tuin) worden aangeboden.

Bij dit alternatief is het belangrijk om enkel hoogwaardige functies toe te staan, en het vrije perceel (op eventueel een kleine berging, tuinhuis of ateliertje na) onbebouwd te laten.

Contacten met potentiële partijen tonen een grote interesse in een totaalvisie voor de site, de hoeve als kernpunt van een ambachtelijk/ecologisch centrum:

- De hoevecluster kan ingevuld worden met ambachtelijke functies zoals een stadsimkerij, stadsboerderij, stadsbakkerij, stadsbrouwerij, horeca, fietspunt (herstelpunt, laadpunt, verhuur);
- Zachte functies: plantenteelt zoals hoppe, kruidentuin, volkstuintjes, voedselbos, aquaponics,... in functie van de hoevecluster;
- Deze functies enten zich op het landelijke karakter, alsook het recreatieve potentieel van de fietsroute;
- Eveneens kan het centrum en de gronden ingezet worden voor evenementen:
 - Ruildag plantgoed en zaaigoed
 - Ruildag tweedehandsfietsen (die eerst ter plekke op orde gezet kunnen worden)
 - Foodtruckfestival van lokale aanbieders mét lokale producten
 - Openluchtcinema
 - Zomerbar
 - Dag van de ambacht
 - ...
- Herbouw stallen: deze kunnen een functie krijgen binnen bovengenoemd scenario
- Voedselbos: minimaal 5000m² nodig

4.1 SCENARIO 1: NULALTERNATIEF

4.1.3 REFERENTIEBEELDEN



Foto: Buurderij 't Werkhuys, Borgerhout



Foto: Buurderij Amstelkwartier, Amsterdam

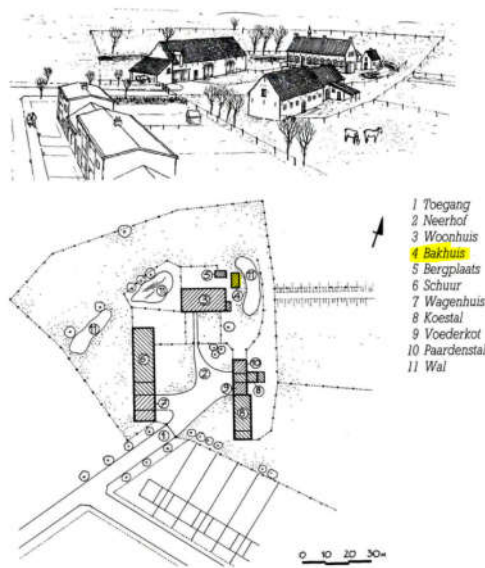


Foto: Plan van de oorspronkelijke Armengoedhoeve in 1986.



Foto: Kampeerboerderij De Blikken te Groede Nederland

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.1.4 BESTEMMINGSGEBIEDEN

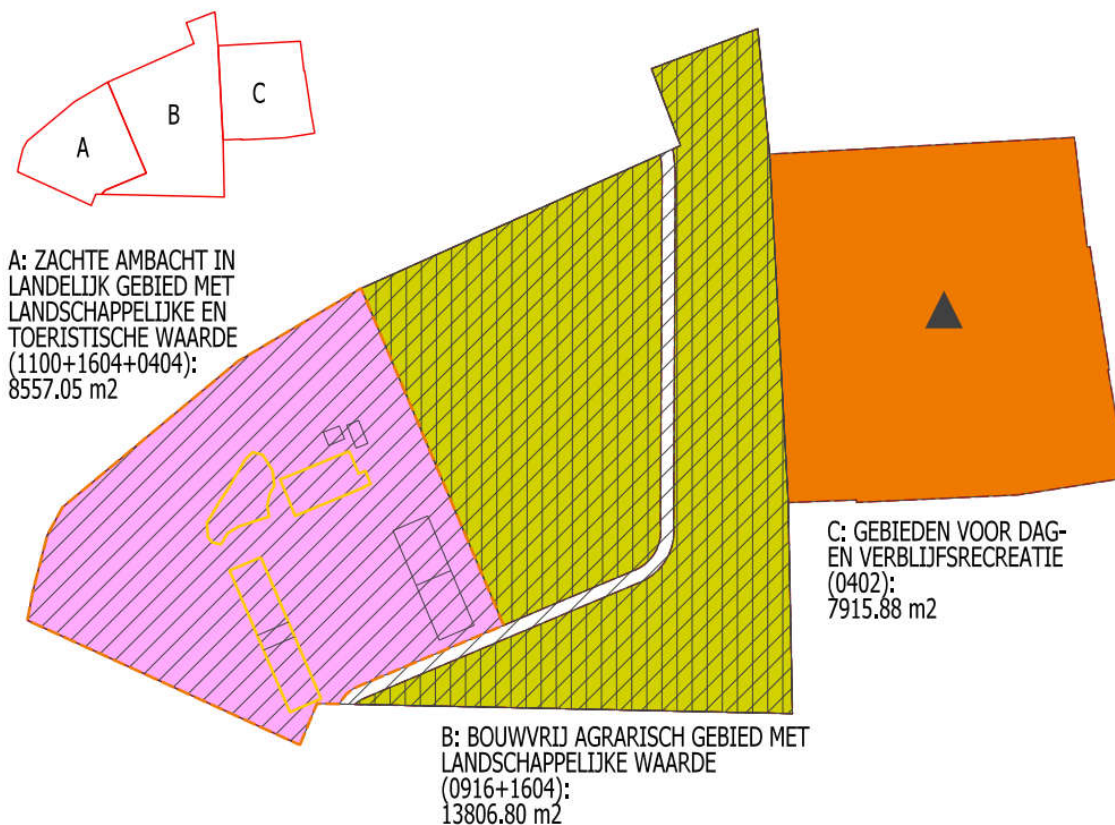
Teneinde dit scenario te kunnen bewerkstelligen dienen enkele bestemmingswijzigingen doorgevoerd te worden via een RUP, zowel om het scenario an sich mogelijk te maken, alsook de landschappelijke waarde van de bestaande situatie maximaal te beschermen.

Samenvatting zones:

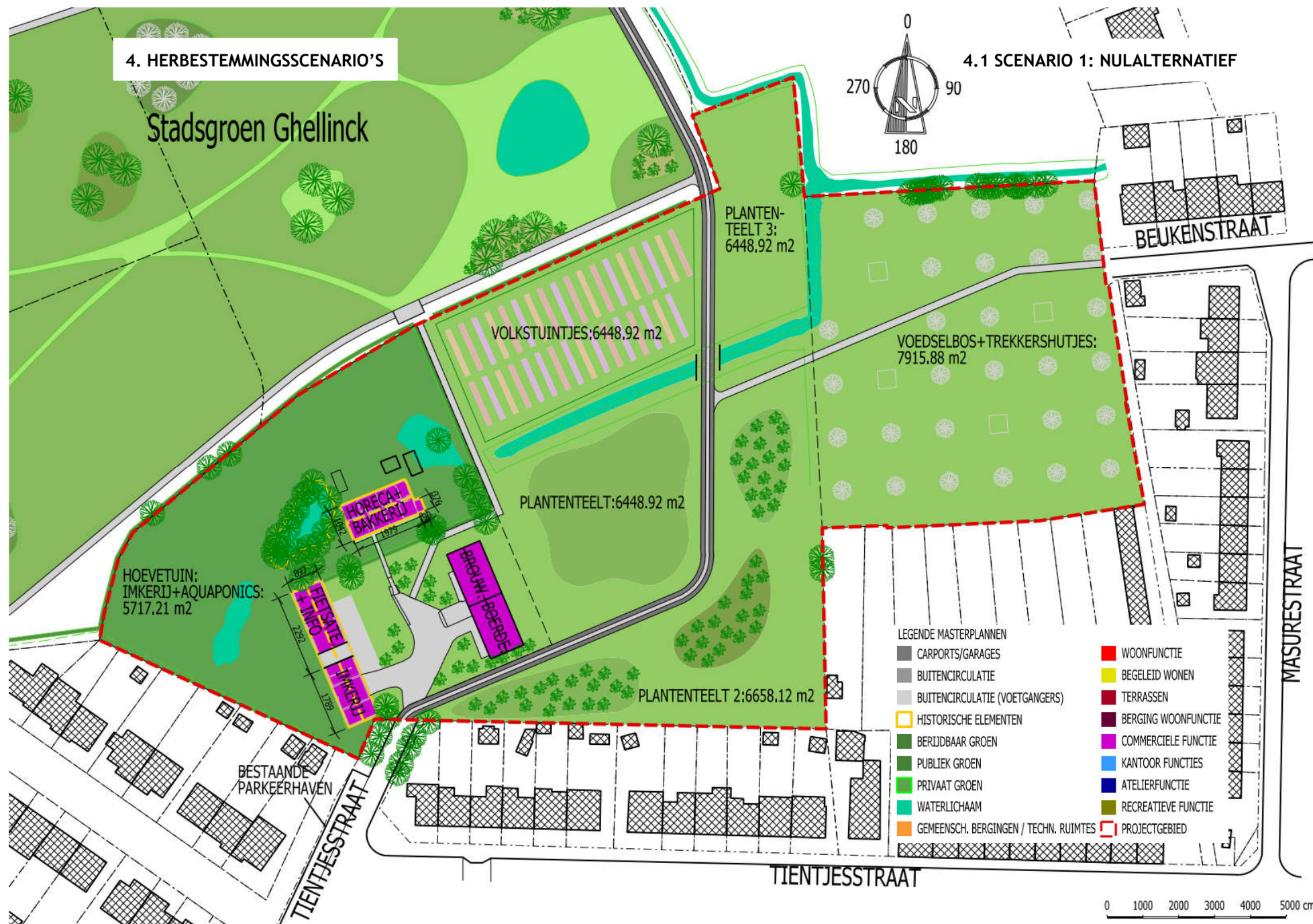
- Zone A: commercieel + ambachtelijke bestemming met landschappelijke en toeristische waarde
 - Code: 1100 > Artikel 2.1.3 Gebieden voor ambachtelijke bedrijven voor kleine en middelgrote ondernemingen: in voorschrift de aard en lokaliteit van de toegestane bedrijven en ambachten vastleggen
 - Code: 1604 > Artikel 4.6.1: Landschappelijk waardevolle gebieden: de eigenheid van het landelijke karakter van de hoeve en omgeving garanderen
 - Code: 0404 > Artikel 4.6.2: Landelijke gebieden met toeristische waarde: dagrecreatie mogelijk maken
 - De hoeve tuin wordt in alle scenario's samen met de hoeve woning, schuur en voorerf als één ondeelbare cluster opgevat teneinde de visuele en functionele samenhang van de hoeve en haar nabije omgeving te garanderen. De reconstructie van de omwalling vormt hier tevens een belangrijke voorwaarde.
- Zone B: zachte functies in functie van zone A:
 - Code: 0916 > Artikel 11 (Kortrijk): bouwvrije agrarische gebieden: de openheid van het landschap garanderen
 - Code: 1604 > Artikel 4.6.1: Landschappelijk waardevolle gebieden: de eigenheid van het landelijke karakter van de hoeve en omgeving garanderen
- Zone C: kleinschalige verblijfsrecreatie in functie van de hoeve cluster:
 - Code: 0402 > Artikel 5.2: Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie: het toestaan van een beperkt aantal logies in de vorm van bijvoorbeeld trekkershutjes.
 - De aanleg van een voedselbos opleggen door een minimum aan vegetatie vast te leggen in het voorschrift.

4.1 SCENARIO 1: NULALTERNATIEF

2.1.3		Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en de gebieden voor kleine en middelgrote ondernemingen
4.6.1		Landschappelijk waardevolle gebieden
4.6.2		Landelijke gebieden met toeristische waarde
5.2		Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie
11		Bouwvrij agrarisch gebied



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.1.5 Afwegingsmatrix

Afweging planningscontext

PARAMETERS / SCENARIO'S

PARAMETERS / SCENARIO'S	1	2a	2b	3
1. Gewestplan: woongebied - WUG (groepswoningbouw)	✗	✗	○	○
GRS: Centrumversterking Bissegem (4.2.2): woonfunctie				
2. RUP Stadsgroen Ghellinck: (semi-)publiek karakter hoeve	✓	✓	○	○
3. RUP Stadsgroen Ghellinck: alternatief verkaveling BPA Vijfwegen	✓	✓	✓	✓
4. RUP Stadsgroen Ghellinck: ecologische elementen voor bewoners	✓	○	○	○
5. GRS: Groen Netwerk Noord (1.2.5): verbinding stad - Bergelenput	✓	✓	○	○
	4	3.5	4	4

Versterking van het onroerend erfgoed

PARAMETERS / SCENARIO'S

PARAMETERS / SCENARIO'S	1	2a	2b	3
1. Beheersplan: herbouw gelijkaardig volume niet beschermde stallen	✓	✓	✓	✓
2. Beheersplan: "Poort" tot stadsgroen: invulling hoeve tov Stadsgroen	✓	✓	✓	o
3. Beheersplan: behoud woonfunctie Hoewewoning	x	x	x	x
4. Beheersplan: reconstructie omwalling	✓	✓	✓	✓
	3	3	3	2.5

Afweging ruimtelijke context

PARAMETERS / SCENARIO'S

PARAMETERS / SCENARIO'S	1	2a	2b	3
1. Ruimtelijke context: behoud landelijke zichtassen hoeve	✓	✓	✓	○
2. Privacy buren	✓	✓	✓	✓
	2	2	2	1,5

4.1 SCENARIO 1: NULALTERNATIEF

4.1.6 Oppervlaktelijst

[illegible]

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.2.1 GECONTACTEERDE PARTIJEN

In het kader van het marktonderzoek zijn diverse partijen gecontacteerd vanuit verschillende maatschappelijke velden. Voor het gemengde project is specifiek gekeken naar partijen vanuit de zorgsector, coöperatief wonen en horeca.

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

4.1.2 NOTA SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

Low growth scenario: balans tussen investering en opbrengst zodoende een 50/50 relatie tussen het sociale en het economische aspect te verkrijgen.

Dit scenario wordt uitgesplitst in twee thema's, dewelke onderling inwisselbaar kunnen ingevuld worden:

- 2a: Recreatieve insteek;
- 2b: Zorg-residentiële insteek

2a: Recreatie

Dit scenario bekijkt de mogelijkheden voor een recreatieve invulling van de volledige site en welke zoneringen hierin optimaal kunnen ingezet worden.

De hoevecluster wordt in haar totaliteit bekeken als een toegangspoort tot het stadsgroen Ghellinck, verankerd aan het recent aangelegde fiets- en voetgangerspad dewelke een bovenlokale verbindingfunctie uitoefent. Net zoals in het eerste scenario wordt ingespeeld op deze ruimtelijke en functionele aspecten om van de hoeve een rust- en vertoefcentrum te maken, in dit scenario maximaal gefocust op dagrecreatie voor het hele gezin. Horeca zoals een tea room, restaurant als hoofdfactor voor randanimatie: speel- en doe-activiteiten zoals dierenboerderij, speeltuin, minigolfterrein zijn allemaal mogelijk om te organiseren rondom het epicentrum van het voorerf. De parkeerdruk wordt opgevangen op de bestaande parkeerhaven aan de Tientjesstraat

Zoals in elk scenario wordt uitgelicht dient zone B ook in dit verhaal de open ruimte maximaal te worden behouden.

Zone C kan ingevuld worden met verblijfsrecreatie ten dienste van de recreatieve cluster. Hier kijken we naar het principe van Tiny Houses waar de verblijfslogies met een zo klein mogelijke footprint ingebed worden in de omgeving. In deze zone kan een groep van 10 units, verdeeld over 3 clusters, verspreid over het perceel aangrenzend aan de Beukenstraat ingeplant worden.

Het unieke aan deze inplanting is dat we vertrekken vanuit een gelaagde structuur van de ruimtelijke omgeving. Er wordt bewust niet gezoneerd om isolatie van functies te vermijden. Een uitzondering hierop vormt een P zone die kan gebruikt worden voor mobiliteitsafwikkeling in relatie met het bestaande weefsel. Deze wordt preferabel geënt op de Beukenstraat, teneinde het erfgoedkarakter van de site niet te belasten. Natuur, erfgoed en open ruimte zijn overlappend in overleg met elkaar ontworpen. Het landschap is organisch vormgegeven met grachten, wilgen, struiken en evenwicht met voedselbosjes, volkstuintjes.

Deze vorm van nonpermanente verblijfslogies dient als overgangsbuffer van de wijkstructuur langs de Beukenstraat naar de meer publieke en openruimtestructuur van het gebied rondom de hoeve. Het is tevens een mogelijkheid om deze overgang te versterken door in de tussenruimte plaats te voorzien voor een inplantingsvrije vorm van tijdelijk verblijf, in de vorm van natuurexcursie.

Ter illustratie kan bijvoorbeeld Marie Siska in Knokke aangehaald worden als totaalproject voor recreatie.

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

2b: Sociaal-economisch + Zorg

In dit scenario wordt de focus gelegd op een project waarin een vorm van begeleid wonen geïntegreerd wordt.

Besprekingen met partijen uit de zorgsector en partners die zelfstandig wonen ondersteunen, tonen aan dat de twee potentiële zones A en C kunnen ingezet worden voor een mengvorm:

- Vorm van zelfstandig huurwonen voor personen met een beperking met oproepsysteem
- Co-housing projecten voor ouderen

- Zone A: Hoeve (renovatie/herbouw) mogelijkheid tot 10 studio's (TH) of maximaal 4 cohouses (WIDL)
- Zone C: Beukenstraat (Nieuwbouw) mogelijkheid tot:
 - Ofwel 3 groepen van 3 cohouses (WIDL) en 1 groep van 4 cohouses over 1 BL;
 - Ofwel 3 groepen van 3 cohouses (WIDL) en 1 groep van 8 studio's (TH) over 1 BL;
 - Alternatief voor 2 BL: 1 groep van 15 studio's (TH) of 8 cohouses (WIDL)

Deze mengvormen worden georganiseerd rond een groen binnengebied, aandachtig voor de erfarchitectuur van de nabijgelegen beschermde hoeve.

De bestaande hoeve wordt gerenoveerd, de oostelijke schuur wordt vervangen door een nieuwbouwvolume. In de bestaande hoeve wordt een horecafunctie ondergebracht, dewelke samen met de bestaande schuur met ateliers en de hoevetuin als één geheel wordt behandeld en ten dienste kan staan van het begeleid wonen: sociale tewerkstelling, recreatief element in de coöperatieve ter besteding van de erfwaarde van de hoeve als toegangspoort tot het Stadsgroen. Eveneens bevordert dit de dynamiek en sociale cohesie van zowel de site als de samenleving op micro- en mesoschaal.

Zoals eerder vermeld zijn scenario 2a en 2b inwisselbaar in die zin dat een puur recreatieve insteek op zone A rond de hoeve in relatie kan staan met een zorg-residentiële cluster op zone C. In beide mengvormen vormt de zone B de tegelijk natuurlijke buffer als verbinding tussen het residentiële, recreatieve en natuurlijke.

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

4.2.3 REFERENTIEBEELDEN

DRAFT



Foto: Marie Siska, Knokke



Foto: pinterest, voorbeelden
Tiny houses



Foto: Natuurkampeerterrein De Knotwilg te
Brabantse Biesbosch Nederland



Foto: Q-ville (Heem), Essen



Foto: De Sandershoeve, De Living van Stene,
Oostende

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.2.4 BESTEMMINGSGEBIEDEN THEMA 2A: RECREATIE

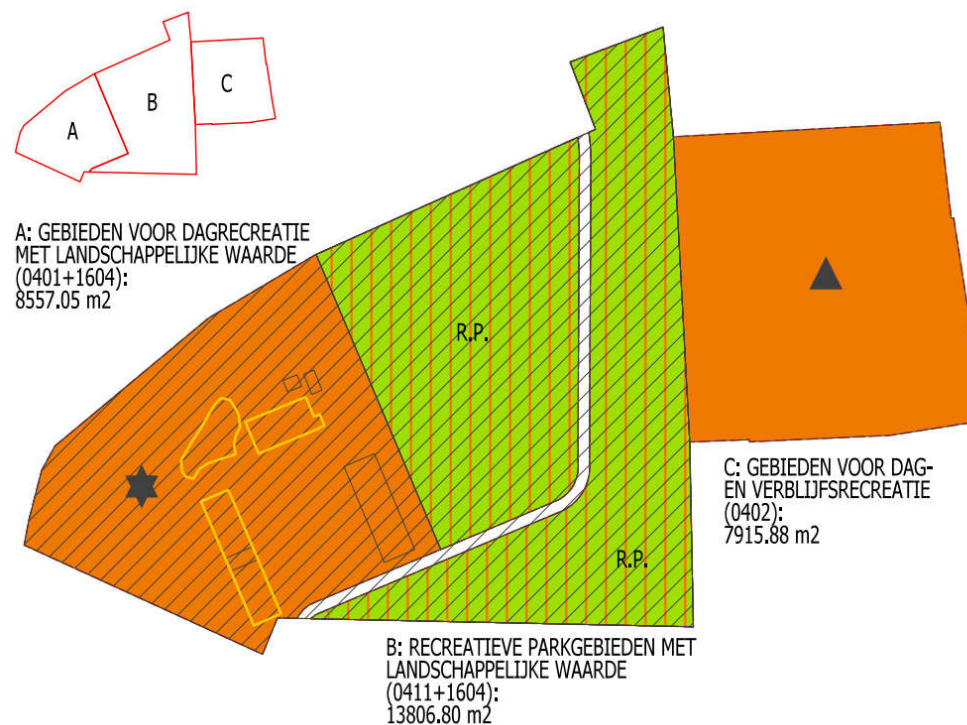
Teneinde dit scenario te kunnen bewerkstelligen dienen enkele bestemmingswijzigingen doorgevoerd te worden via een RUP, zowel om het scenario an sich mogelijk te maken, als ook de landschappelijke waarde van de bestaande situatie maximaal te beschermen.

Samenvatting zones:

- Zone A: gebied voor dagrecreatie met landschappelijke waarde
 - Code: 1604 > Artikel 4.6.1: Landschappelijk waardevolle gebieden: de eigenheid van het landelijke karakter van de hoeve en omgeving garanderen
 - Code: 0401 > Artikel 5.1: Gebieden voor dagrecreatie: mogelijk maken van recreatieve invulling van de hoevecluster: dagactiviteiten voor het hele gezin
 - De hoeve tuin wordt in alle scenario's samen met de hoeve woning, schuur en voorerf als één ondeelbare cluster opgevat teneinde de visuele en functionele samenhang van de hoeve en haar nabije omgeving te garanderen. De reconstructie van de omwalling vormt hier tevens een belangrijke voorwaarde.
- Zone B: recreatief parkgebied met landschappelijke waarde:
 - Code: 0411 > Artikel 3 (Kortrijk): recreatieve parkgebieden: uitsluitend dagrecreatie met behoud van de landschappelijke kenmerken, inzetten van de open ruimte voor dagrecreatie gelinkt aan de hoevecluster
 - Code: 1604 > Artikel 4.6.1: Landschappelijk waardevolle gebieden: de eigenheid van het landelijke karakter van de hoeve en omgeving garanderen
- Zone C: gebied voor dag- en verblijfsrecreatie:
 - Code: 0402 > Artikel 5.2: gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie: toestaan van verblijfslogies mits vastleggen van maximum aantal units, oppervlaktes, mobiliteit en randvoorwaarden voor bijvoorbeeld tiny houses in relatie tot de recreatieve hoevecluster

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

3		Recreatieve parkgebieden
4.6.1		Landschappelijk waardevolle gebieden
5.1		Gebieden voor dagrecreatie
5.2		Gebieden voor dag- en verblijfsrecreatie



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

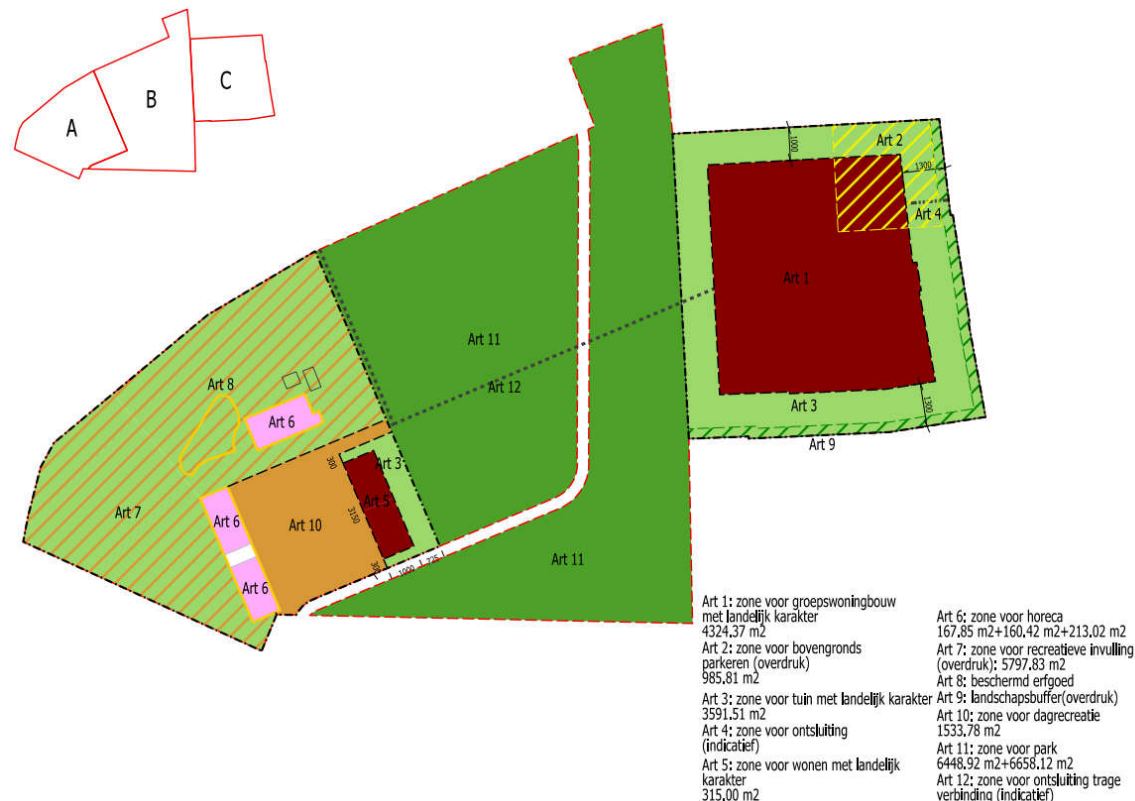
4.2.4 BESTEMMINGSGEBIEDEN THEMA 2B: SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

Teneinde dit scenario te kunnen bewerkstelligen dienen enkele bestemmingswijzigingen doorgevoerd te worden via een RUP, zowel om het scenario an sich mogelijk te maken, alsook de landschappelijke waarde van de bestaande situatie maximaal te beschermen.

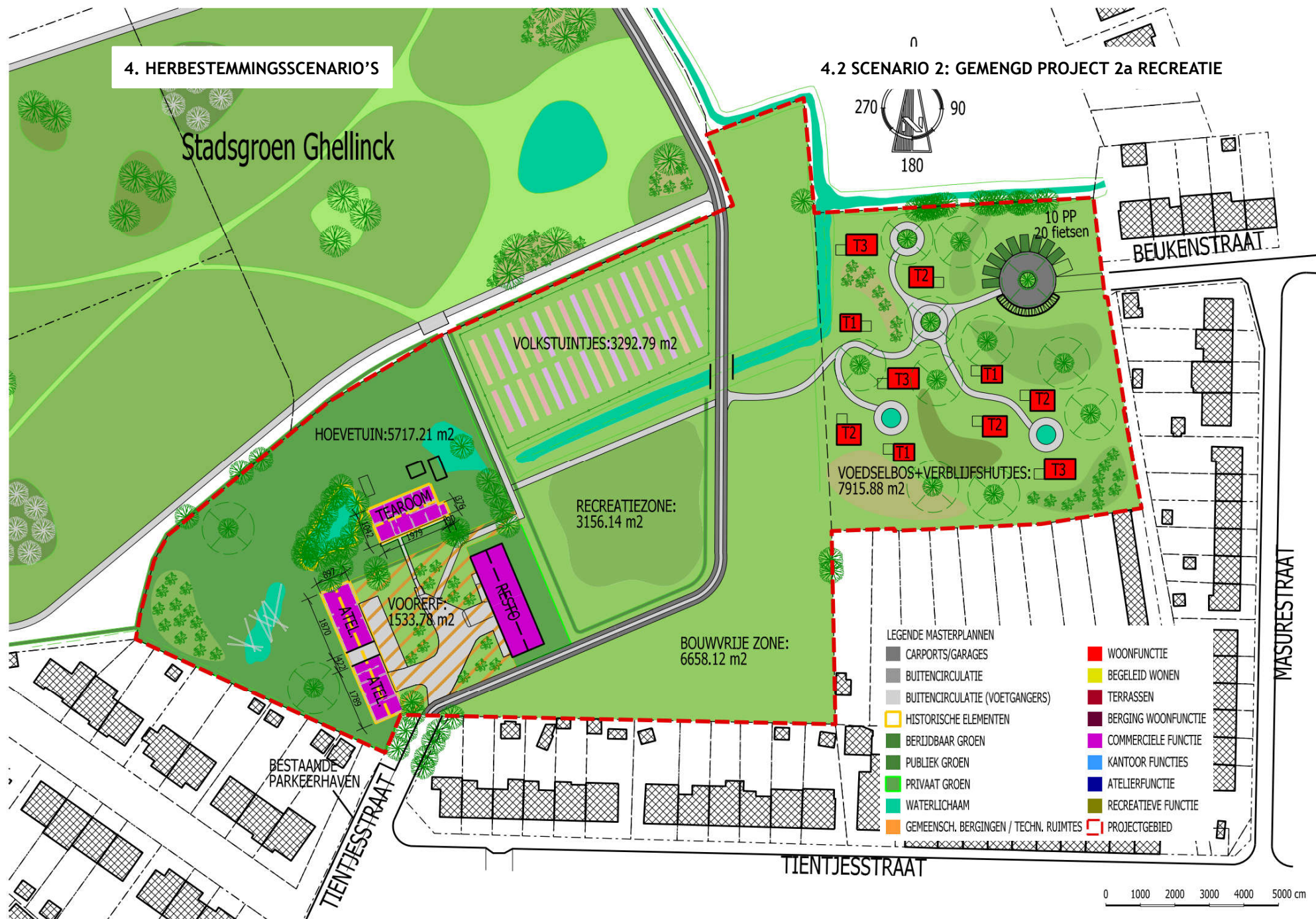
- Artikel 1: zone voor wonen met landelijk karakter
 - Opleggen van maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte: 3.000m²
 - Bouwhoogte: maximaal 1 bouwlaag + 1 onder hellend dak
 - Enkel hellend dak toegelaten: 45°
 - Bouwdiepte: max 10m
 - Terreinbezetting: Maximaal 60%
- Artikel 2: zone voor bovengronds parkeren (overdruk)
 - Vastleggen aantal parkeerplaatsen, alsook randvoorwaarden voor verhardingen groenaanleg,...
- Artikel 3: zone voor tuin met landelijk karakter
 - Garanderen dat de tuinzone in harmonie blijft met de omgeving
 - Verbod op constructies
 - Beperking verharding
- Artikel 4: zone voor ontsluiting (indicatief)
 - Toegang ondergrondse parking te voorzien zijde Beukenstraat
- Artikel 5: zone voor wonen met landelijk karakter
 - Maximaal 1 bouwlaag + 1 onder hellend dak
 - Enkel hellend dak toegelaten: 45°
 - Bouwdiepte: max 10m
 - Kroonlijsthoogte: max 4,15m
- Artikel 6: zone voor horeca en ambacht
 - Deze zone inzetten als recreatie, aangesloten bij VME of coöperatief wonen
 - Link met groenzone rondom hoeve: ensemble
- Artikel 7: zone voor recreatieve invulling (overdruk)
 - Deze zone inzetten voor coöperatief wonen: speelgroen, moestuinen,...
 - Beperking verharding
 - Verbod constructies
- De hoevetuin wordt in alle scenario's samen met de hoevewoning, schuur en voorerf als één ondeelbare cluster opgevat teneinde de visuele en functionele samenhang van de hoeve en haar nabije omgeving te garanderen. De reconstructie van de omwalling vormt hier tevens een belangrijke voorwaarde.
- Artikel 8: beschermd erfgoed
 - Te restaureren

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

- Artikel 9: landschapsbuffer (overdruk)
- Artikel 10: zone voor dagrecreatie
 - Voorerf inzetten voor artikel 6
 - Toestaan verharding ifv recreatie
 - Verbod op constructies
- Artikel 11: zone voor park
 - Beschermen open karakter
 - Toelaten moestuinen/volkstuinen
 - Onderhoud bij coöperatieve
- Artikel 12: zone voor ontsluiting trage verbinding (indicatief)



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

Stadsgroen Ghellinck

VOLKSTUINTJES: 6448.92 m²

BOUWRIJKE ZONE:
3156.14 m²

HOEVETUIN: 5717.21
m²

VOORERF:
1533.78 m²

10 STUDIOS
OF
4 WONINGEN
OVER 2 BL

BOUWRIJKE ZONE:
6658.12 m²

BESTAANDE
PARKERHAVEN

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT 2b ZORG



3X3 COHOUSE WONINGEN
1 BOUWLAAG

346.50 m²

20 PP

BEUKENSTRAAT

346.50 m²

346.50 m²

459.50 m²

8 STUDIOS
OF 4 WONINGEN
1 BOUWLAAG

MASURESTRAAT

LEGENDE MASTERPLANNEN

- CARPORTS/GARAGES
- BUITENCIRCULATIE
- BUITENCIRCULATIE (VOETGANGERS)
- HISTORISCHE ELEMENTEN
- BERIJDBAAR GROEN
- PUBLIEK GROEN
- PRIVAAT GROEN
- WATERLICHAAM
- GEMEENSCH. BERGINGEN / TECHN. RUIMTES
- WOONFUNCTIE
- BEGELEID WONEN
- TERRASSEN
- BERGING WOONFUNCTIE
- COMMERCIELE FUNCTIE
- KANTOOR FUNCTIES
- ATELIERFUNCTIE
- RECREatieve FUNCTIE
- PROJECTGEBIED

0 1000 2000 3000 4000 5000 cm

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.2.5 Afwegingsmatrix

Afweging planningscontext

PARAMETERS / SCENARIO'S

	1	2a	2b	3
1. Gewestplan: woongebied - WUG (groepswoningbouw)	×	×	o	o
GRS: Centrumversterking Bissegem (4.2.2): woonfunctie				
2. RUP Stadsgroen Ghellinck: (semi-)publiek karakter hoeve	✓	✓	o	o
3. RUP Stadsgroen Ghellinck: alternatief verkaveling BPA Vijfwegen	✓	✓	✓	✓
4. RUP Stadsgroen Ghellinck: ecologische elementen voor bewoners	✓	o	o	o
5. GRS: Groen Netwerk Noord (1.2.5): verbinding stad - Bergelenput	✓	✓	o	o
	4	3,5	4	4

Versterking van het onroerend erfgoed

PARAMETERS / SCENARIO'S

	1	2a	2b	3
1. Beheersplan: herbouw gelijkaardig volume niet beschermde stallingen	✓	✓	✓	✓
2. Beheersplan: "Poort" tot stadsgroen: invulling hoeve tov Stadsgroen	✓	✓	✓	o
3. Beheersplan: behoud woonfunctie Hoevewoning	×	×	×	×
4. Beheersplan: reconstructie omwalling	✓	✓	✓	✓
	3	3	3	2,5

Afweging ruimtelijke context

PARAMETERS / SCENARIO'S

	1	2a	2b	3
1. Ruimtelijke context: behoud landelijke zichtassen hoeve	✓	✓	✓	o
2. Privacy burelen	✓	✓	✓	✓
	2	2	2	1,5

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.2.6 Oppervlaktelijst en marktpotentieel

Scenario 2a: Gemengd project - recreatie				
Zone A: Amengoedhoeve		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone A		8 557		
<i>Bebouwd</i>				
Tearoom (hoevewoning)	R	213	1 BL + hellend dak	360
Bergingen hoevewoning	R	39		
Atelier (schuur)	R	160	1 BL + hellend dak	241
Toegang hoevetuin	R	38		
Atelier (schuur)	R	168	1 BL + hellend dak	252
Resto	N	315	1 BL + hellend dak	473
<i>Onbebouwd</i>				
Hoevetuin - speelgroen	N	5 717		
Voerf - aanleg groen	N	743		
Aanleg verharding	N	791		
Zone B: Open ruimte		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone B		13 807		
<i>Bebouwd</i>				
<i>Onbebouwd</i>				
Volkstuinjes	N	3 293		
Recreatiezone	N	3 156		
Bouwwijze zone	N	6 658		
Aanleg verharding	N	189		
Zone C: Beukenstraat		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone C		8 269		
<i>Bebouwd</i>				
Type T1 30m² 3st	N	90	1 BL	90
Type T2 42m² 4 st	N	168	2 BL	168
Type T3 54m² 3 st	N	162	3 BL	162
<i>Onbebouwd</i>				
Terrassen	N	90	9m² per unit	
Groenzone	N	2 470		
Aanleg verharding	N	1 032		
Totale site (zone A, B en C)				
Totaal aandeel	Aandeel (%)	Opp (m²)	Omschrijving	
Perceel	101%	30 633	Totale perceel	
Zone A	28%	8 557	Aandeel zone tov perceel	
Zone B	46%	13 807	Aandeel zone tov perceel	
Zone C	27%	8 269	Aandeel zone tov perceel	
B/T	4,4%	1 353	Grondinname gebouwen	
V/T	5,7%	1 745	Bruto vloeroppervlakte tov perceel	

4.2 SCENARIO 2: GEMENGD PROJECT

Scenario 2b: Gemengd project - zorg				
Zone A: Amengoedhoeve		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone A		8 557		
<i>Bebouwd</i>				
Horeca (hoevewoning)	R	213	1 BL + hellend dak	360
Bergingen hoevewoning	R	39		
Horeca (schuur)	R	160	1 BL + hellend dak	241
Toegang hoevetuin	R	38		
Ateliers (schuur)	R	168	1 BL + hellend dak	252
Begeleid wonen: 10 huurstudio's ca 40m² <i>Mogelijk alternatief: 4 koopwoningen cohousing ouderen</i>	N	315	1 BL + hellend dak	473
<i>Onbebouwd</i>				
Hoevetuin - speelgroen	N	5 717		
Voerf - aanleg groen	N	743		
Aanleg verharding	N	791		
Zone B: Open ruimte		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone B		13 807		
<i>Bebouwd</i>				
<i>Onbebouwd</i>				
Volkstuinjes	N	3 293		
Bouwwijze zone 1	N	3 156		
Bouwwijze zone 2	N	6 658		
Aanleg verharding	N	189		
Zone C: Beukenstraat		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone C		8 269		
<i>Bebouwd</i>				
Cohousing ouderen 3x3 koopwoningen	N	1 040	1 BL + hellend dak	1892
Begeleid wonen: 15 huurstudio's ca 40m² <i>Mogelijk alternatief: 8 koopwoningen cohousing ouderen</i>	N	460	1 BL + hellend dak	919
<i>Onbebouwd</i>				
Groenzone	N	1 161		
Private tuinzone	N	1 305		
Aanleg verharding	N	1 126		
Totale site (zone A, B en C)				
Totaal aandeel	Aandeel (%)	Opp (m²)	Omschrijving	
Perceel	101%	30 633	Totale perceel	
Zone A	28%	8 557	Aandeel zone tov perceel	
Zone B	46%	13 807	Aandeel zone tov perceel	
Zone C	27%	8 269	Aandeel zone tov perceel	
B/T	7,9%	2 432	Grondinname gebouwen	
V/T	13,5%	4 136	Bruto vloeroppervlakte tov perceel	

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.3.1 GECONTACTEERDE PARTIJEN

Voor het scenario densificatie zijn geen marktpartijen gecontacteerd. De markt voor een dergelijk project is goed gekend en kan voldoende worden ingeschat, de mogelijke kosten, waarde en opbrengsten kunnen worden berekend vanuit een klassieke valorisatie.

4.1.2 NOTA SCENARIO 3: DENSIFICATIE

High growth scenario: hier primeert de economische opbrengst ten opzichte van het sociale aspect.

Dit scenario faciliteert een ambitieus project geënt op verdichting in een duurzame context. De hoeve krijgt een harde restauratie in haar oude typologie, uitingsvorm zonder compromissen naar hergebruik. Een gedeelte van de hoeve wordt als overdrukruimte ingevuld voor activiteiten dienstig voor de VME van een gedensifieerd woonproject. Deze functies zijn op zich niet direct rentabiliseerbaar maar krijgen hun meerwaarde in een totaalproject. De derde vleugel wordt hier vervangen door een nieuw gebouw dat in overeenstemming de erfgoedwaarde van de site op een hedendaagse manier wordt ontwikkeld tot woonfunctie. Een antwoord op deze ingreep wordt voorzien aan de zijde Beukenstraat met een gebouw dat gradueel wordt opgetrokken. In een dergelijke setting gaan we weg van een traditionele inplanting en voorzien we een meergezinswoning die zich op een verrassende architecturale manier inplooit in het landschap. Hier zien we ook het gebruik van intensieve daktuinen als een meerwaarde om de gebouwen en het landschap vorm te geven. We omarmen de stedelijkheid en laten deze versmelten met het groen. Een groot verschil met scenario 2 is dat de vlaktestructuur van het landschap wordt doorbroken. Functie en natuurbeleving worden geverticaliseerd in een urbaan accent, dat de erfgoedwaarde van het landschapsfragment met de hoeve en de mote markeert in het landschap. Het erfgoed krijgt hier een musealer karakter en gaat in dialoog met de hedendaagse invulling. Voor Scenario 3 zal tevens een architectuurwedstrijd bij de verkoop gekoppeld dienen te worden gezien de grote potentiële impact van het project op het park en de hoeve. Een voorbeeld hiervan is het verkoop van het Huis van Van Thuyne door de stad Deinze, hier werd deze gekoppeld met een architectuurwedstrijd.

4.3 SCENARIO 3: DENSIFICATIE

4.3.3 REFERENTIEBEELDEN



OFF Architecture



Vector architects

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

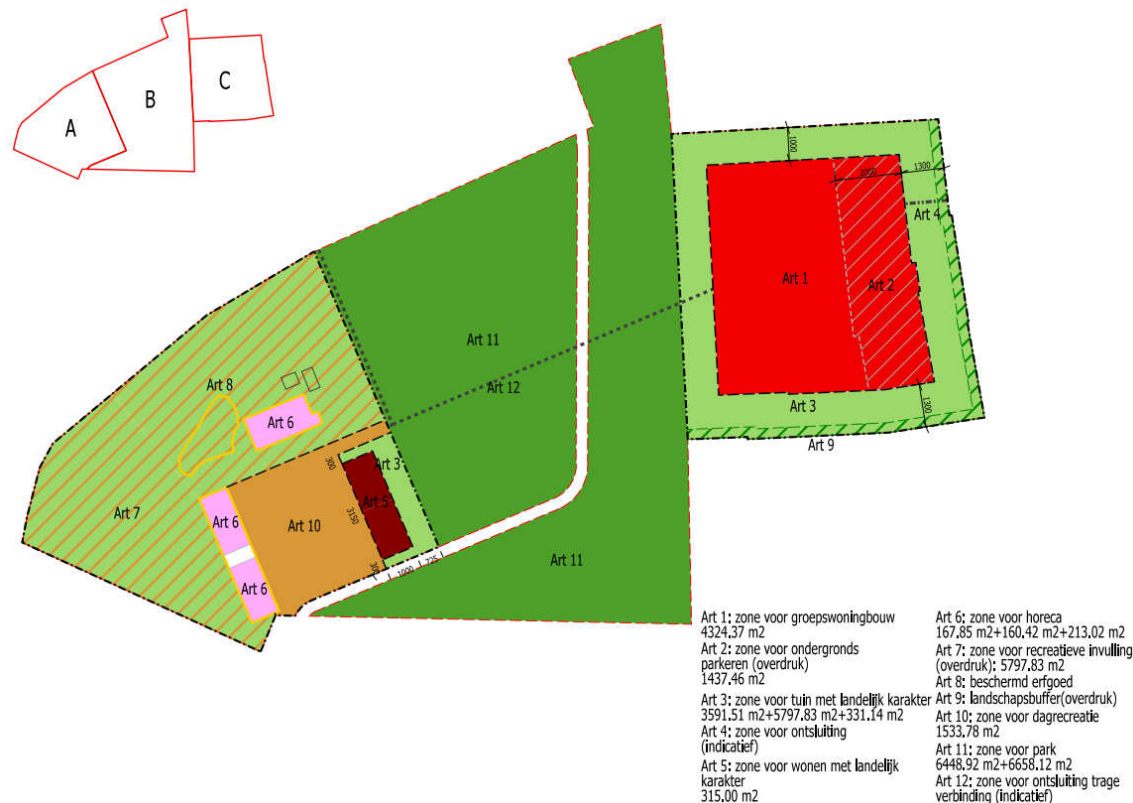
4.3.4 BESTEMMINGSGEBIEDEN

Teneinde dit scenario te kunnen bewerkstelligen dienen enkele bestemmingswijzigingen doorgevoerd te worden via een RUP, zowel om het scenario an sich mogelijk te maken, alsook de landschappelijke waarde van de bestaande situatie maximaal te beschermen.

- Artikel 1: zone voor wonen met groen karakter
- Opleggen van maximaal te ontwikkelen vloeroppervlakte: 3.500m²
- Bouwhoogte: maximaal 4 bouwlagen, gemiddeld 2 bouwlagen
- Maximale kroonlijsthoogte: 13m
- Hellende en platte daken toegestaan
- Bouwdiepte: gelijkvloers maximaal 15m; verdieping maximaal 12m
- Terreinbezetting: Maximaal 60%
- Artikel 2: zone voor ondergronds parkeren (overdruk)
- Artikel 3: zone voor tuin met landelijk karakter
- Garanderen dat de tuinzone in harmonie blijft met de omgeving
- Verbod op constructies
- Beperking verharding
- Artikel 4: zone voor ontsluiting (indicatief)
- Toegang ondergrondse parking te voorzien zijde Beukenstraat
- Artikel 5: zone voor wonen met landelijk karakter
- Maximaal 1 bouwlaag + 1 onder hellend dak
- Enkel hellend dak toegelaten: 45°
- Bouwdiepte: max 10m
- Kroonlijsthoogte: max 4,15m
- Functie polyvalente ruimte VME inbedden in voorschrift
- Artikel 6: zone voor horeca
- Deze zone inzetten als recreatie, aangesloten bij VME of coöperatief wonen
- Link met groenzone rondom hoeve: ensemble
- Artikel 7: zone voor recreatieve invulling (overdruk)
- Deze zone inzetten voor VME of coöperatief wonen: speelgroen, moestuinen,...
- Beperking verharding
- Verbod constructies
- De hoevetuin wordt in alle scenario's samen met de hoevewoning, schuur en voorerf als één ondeelbare cluster opgevat teneinde de visuele en functionele samenhang van de hoeve en haar nabije omgeving te garanderen. De reconstructie van de omwalling vormt hier tevens een belangrijke voorwaarde.
- Artikel 8: beschermd erfgoed
- Te restaureren

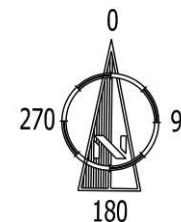
4.3 SCENARIO 3: DENSIFICATIE

- Artikel 9: landschapsbuffer (overdruk)
- Artikel 10: zone voor dagrecreatie
 - Voorerf inzetten voor artikel 6
 - Toestaan verharding ifv recreatie
 - Verbod op constructies
- Artikel 11: zone voor park
 - Beschermen open karakter
 - Toelaten moestuinen/volkstuinen
 - Onderhoud bij VME
- Artikel 12: zone voor ontsluiting trage verbinding (indicatief)



4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

Stadsgroen Ghellinck



4.3 SCENARIO 3: DENSIFICATIE

BEUKENSTRAAT

MASURESTRAAT

VOLKSTUINTJES: 3292.79 m²

BOUWRIJE ZONE:
3156.14 m²

BOUWRIJE ZONE:
6658.12 m²

HOEVETUIN VME:
5717.21 m²

VOORERF:
1533.78 m²

MEERGEZINSWONING
MAX
MAX 3.500m² BVO
MAX 60% B/T
MAX 4 BL
GEM 2 BL

BOUWZONE: 4324.37 m²

BOUWRIJE ZONE:
3591.51 m²

BESTAANDE
PARKERHAVEN

TIENTJESSTRAAT

TIENTJESSTRAAT

LEGENDE MASTERPLANNEN

- CARPORTS/GARAGES
- BUITENCIRCULATIE
- BUITENCIRCULATIE (VOETGANGERS)
- HISTORISCHE ELEMENTEN
- BERLIJDBAAR GROEN
- PUBLIEK GROEN
- PRIVAAT GROEN
- WATERLIJCHAAM
- GEMEENSCH. BERGINGEN / TECHN. RUIMTES

- WOONFUNCTIE
- BEGELEID WONEN
- TERRASSEN
- BERGING WOONFUNCTIE
- COMMERCIELE FUNCTIE
- KANTOOR FUNCTIES
- ATELIERFUNCTIE
- RECREatieve FUNCTIE
- PROJECTGEBIED

0 1000 2000 3000 4000 5000 cm

4. HERBESTEMMINGSSCENARIO'S

4.3.5 Afwegingsmatrix

Afweging planningscontext

PARAMETERS / SCENARIO'S

- | | 1 | 2a | 2b | 3 |
|--|---|-----|----|---|
| 1. Gewestplan: woongebied - WUG (groepswoningbouw) | × | × | o | o |
| GRS: Centrumversterking Bissegem (4.2.2): woonfunctie | | | | |
| 2. RUP Stadsgroen Ghellinck: (semi-)publiek karakter hoeve | ✓ | ✓ | o | o |
| 3. RUP Stadsgroen Ghellinck: alternatief verkaveling BPA Vijfwegen | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 4. RUP Stadsgroen Ghellinck: ecologische elementen voor bewoners | ✓ | o | o | o |
| 5. GRS: Groen Netwerk Noord (1.2.5): verbinding stad - Bergelenput | ✓ | ✓ | o | o |
| | 4 | 3,5 | 4 | 4 |

Versterking van het onroerend erfgoed

PARAMETERS / SCENARIO'S

- | | 1 | 2a | 2b | 3 |
|--|---|----|----|-----|
| 1. Beheersplan: herbouw gelijkaardig volume niet beschermde stallingen | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| 2. Beheersplan: "Poort" tot stadsgroen: invulling hoeve tov Stadsgroen | ✓ | ✓ | ✓ | o |
| 3. Beheersplan: behoud woonfunctie Hoevevoning | × | × | × | × |
| 4. Beheersplan: reconstructie omwalling | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | 3 | 3 | 3 | 2,5 |

Afweging ruimtelijke context

PARAMETERS / SCENARIO'S

- | | 1 | 2a | 2b | 3 |
|--|---|----|----|-----|
| 1. Ruimtelijke context: behoud landelijke zichtassen hoeve | ✓ | ✓ | ✓ | o |
| 2. Privacy buren | ✓ | ✓ | ✓ | ✓ |
| | 2 | 2 | 2 | 1,5 |

4.3 SCENARIO 3: DENSIFICATIE

4.3.6 Oppervlaktelijst en marktpotentieel

Scenario 3: Densificatie				
Zone A: Amengoedhoeve		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone A		8 557		
<i>Bebouwd</i>				
Horeca VME (hoevevoning)	R	213	1 BL + hellend dak	360
Bergingen hoevevoning	R	39		
Horeca VME (schuur)	R	160	1 BL + hellend dak	241
Toegang hoevetuin	R	38		
Horeca VME (schuur)	R	168	1 BL + hellend dak	252
Polyvalente atelier VME	N	315	1 BL + hellend dak	473
<i>Onbebouwd</i>				
Hoevetuin - speelgroen	N	5 717		
Voerterf - aanleg groen	N	743		
Aanleg verharding	N	791		
Zone B: Open ruimte		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone B		13 807		
<i>Bebouwd</i>				
<i>Onbebouwd</i>				
Volkstuinjes	N	3 293		
Bouwwijze zone 1	N	3 156		
Bouwwijze zone 2	N	6 658		
Aanleg verharding	N	189		
Zone C: Beukenstraat		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone C		8 269		
<i>Bebouwd</i>				
Groepswoningbouw ca 3500m²	R	2 594	ca 40 appartementen	3500
Ondergrondse parking	R		ca 54 plaatsen	1437
<i>Onbebouwd</i>				
Tuinzone	N	1 810		
Aanleg verharding	N	1 782		
Totale site (zone A, B en C)				
Totaal aandeel	Aandeel (%)	Opp (m²)	Omschrijving	
Perceel	101%	30 633	Totale perceel	
Zone A	28%	8 557	Aandeel zone tov perceel	
Zone B	46%	13 807	Aandeel zone tov perceel	
Zone C	27%	8 269	Aandeel zone tov perceel	
B/T	11,5%	3 528	Grondinname gebouwen	
V/T	20,4%	6 262	Bruto vloeroppervlakte tov perceel	

5. MARKTSTUDIE EN VALORISATIE SCENARIO'S

5.1 Waarderingstabel

	1	2A	2B	3
	Nulscenario - sociaal	Recreatie	Soc/economisch + zorg	Ontwikkeling
Zone 1	Horeca	Horeca	Horeca	Woning
	Fietsatelier + Imker	Atelier	Atelier	Atelier
	Brouwerij + Boerderij	Horeca	4 woningen / 10 studio's	Woning
Zone 2	4 trekkershutten	10 tiny houses	3 cohousing 4 woningen	Meergezinswoningen
Gebruiker				
Aankoop hoeve	700 000 €	700 000 €	1 000 000 €	x
Aankoopkost	80 500 €	80 500 €	115 000 €	x
Verbouwkost	€ 1 866 731	€ 2 935 757	5 964 403	x
Totale investering	2 647 231 €	3 716 257 €	7 079 403 €	x
Ontwikkelaar				
Waarde grond (op basis van 20% marge)	x	x	€ 1 000 000	€ 1 500 000
Totale opbrengst	x	x	€ 8 793 131	€ 12 026 769
Investeringsconstructie	x	x	€ 5 964 403	€ 8 331 539
Cashmarge na grond	x	x	€ 1 828 728	€ 2 022 730
% marge	x	x	19,10%	20%

Opmerkingen	Geen commercieel ontwikkelaarsscenario	Geen commercieel ontwikkelaarsscenario	Beperkt commercieel ontwikkelingsscenario	Zone 1 blijft commercieel niet evident.
	Verbouwkost arbitrair	Tenzij VZW-ontwikkelaar	Co-housing meestal in eigen beheer	Meteen relatief zwaar programma
	Aankoop hoeve marktinschatting	Aankoop hoeve marktinschatting	Woningen begeleid wonen meestal in eigen beheer	
	Pre-samenstelling groep	Pre-samenstelling groep	1 sociaal ontwikkelaar	
			Verdere opsplitsing naar kleinere units noodzakelijk	

5. MARKTSTUDIE EN VALORISATIE SCENARIO'S

5.2 Nota commerciële analyse

A. Erfgoed: alles en niets is mogelijk.

Deze site kan benaderd worden vanuit een louter commercieel en vanuit een maatschappelijk standpunt, of een combinatie van beide.

Beide scenario's genieten van een relatief vrijere invulling door de aard van het domein als 'Erfgoed' maar hun potentieel is echter niet strikt te definiëren. Het potentieel ligt immers volledig in handen van wat men vanuit stedenbouwkundig en maatschappelijk oogpunt wil of niet wil.

In deze eerste nota beperken we ons strikt tot de in deze studie uitgewerkte scenario's.

Wie een maatschappelijk doel wil onderbrengen in een Erfgoedobject, start reeds met een financiële handicap: enerzijds is er dan wel een erfgoedsubsidie maar anderzijds ook een zeer onzekere, en waarschijnlijk veel hogere verbouwkost. Organisaties die subsidie-afhankelijk zijn hebben nood aan de rationaliteit, zekerheid en eenvoud om hun zaak financieel onder controle te houden en in die zin is Erfgoed niet steeds de makkelijkste keuze.

B. Eindgebruiker versus projectontwikkelaar

We dienen in de marktbenadering een onderscheid te maken tussen verkoop aan een klassiek projectontwikkelaar en verkoop aan een eindgebruiker.

Kiezen we voor *een maatschappelijke bestemming*, dan kan dit moeilijk als een klassieke ontwikkelingssite gezien worden met een klassieke ontwikkelaar.

Dan dient er zich één georganiseerde partij of een groep zich aan te dienen. Deze partijen kopen de hoeve aan een geschatte marktwaarde, voor eigen gebruik, aan een geschatte marktwaarde.

De kosten die zij maken, kunnen alles en niets zijn: misschien is de schuur reeds OK voor hun functie? Anderzijds dienen we wel een garantie in te bouwen voor een kwalitatieve restauratie van het woonhuis.

Dit is een louter aankoopverhaal, met verbouwkost, zonder marge.

Indien verkocht wordt aan *een projectontwikkelaar* zullen twee zaken essentieel zijn: het gedefinieerde product zal breder in de markt moeten kunnen aangeboden worden (wonen gaat makkelijker dan een lokaal atelier) en de ontwikkelaar zal een redelijke marge moeten kunnen maken. De waarde van de hoeve is dan geen inschatting maar een quasi exact berekenbare waarde. Het gegeven 'erfgoed' zal in deze een negatief element zijn omdat de beperkingen en de kosten hoger zijn.

C. One hand versus een samengestelde groep

Elk concept vraagt steeds een 'leider': iemand neemt de site in handen, neemt het financiële en commerciële risico, trekt de kar en gelooft in een gebouwd en gebruikt project op het einde van de rit, door een huurder of een koper. Bij de klassieke projectontwikkeling is dat eenvoudig, dat is de projectontwikkelaar.

Eenmaal deze site een functionele invulling krijgt met zeer specifieke toepassingen, en al zeker met doelgroepen met veel noden maar weinig middelen, dan wordt het commerciële risico te groot. Een ontwikkelaar op de klassieke commerciële markt ga je dan niet vinden. Wie immers die ene gezochte nichespeler niet vindt, blijft met onbenutte ruimtes. Op de alternatieve ontwikkelingsmarkt in samenwerking met VZW's kan dat wel kunnen.

Daarom is het zeker nuttig samengestelde groepen de kans te geven middelen en functies samen te brengen en zich als één groep rond dit project te laten scharen.

D. Advies rond commercialisering van het terrein

Er zijn grosso modo twee opties:

Ofwel bepaalt Stad Kortrijk wat ze daar écht wil qua functie en dan gaat ze op zoek naar die ene speler die dat kan bewerkstelligen.

Ofwel laten we meerdere mogelijke bestemmingen toe die allemaal zowel financieel, stedenbouwkundig, erfgoedmatig én maatschappelijk a priori aanvaardbaar zijn voor Stad Kortrijk en laten we de markt meer open spelen.

Daarnaast is het ook mogelijk dat de site opgedeeld wordt in een 'maatschappelijk' gedeelte (zone 1) en een 'commercieel' gedeelte (zone 2). Het tweede zal zorgen voor de financiering die bij het eerste minder evident is. Dat kan betekenen dat er twee spelers aan boord komen.

5. MARKTSTUDIE EN VALORISATIE SCENARIO'S

E. Opmerkingen bij scenario's

E.1. Scenario 1 - Nul-alternatief sociaal

Hier kunnen we ook een klassieke verkoop aan toevoegen aan een particulier die eigen privéproject wil realiseren, of een volledige stand-alone type eenmansactiviteit zoals restaurant, B&B, etc... zonder collectieve ontwikkeling.

In de scenario's zonder ontwikkeling dienen we de waarde van de hoeve op zich te bepalen. Hiervoor zijn rond Kortrijk zeer weinig referentiepunten, te meer omdat een aantal hoeves geconnecteerd zijn aan een actief landbouwbedrijf.

Toch kunnen we stellen, op basis van eerdere verkopen, dat het verwachtingspatroon van 700.000€ voor de hofplaats met zijn mogelijkheden en beperkingen een marktconforme prijs kan zijn.

E.2. Scenario 2A – recreatie - Tiny houses

Tiny houses worden hier gezien als een verhuurproduct van een grotere uitbater.

Maar daarnaast zouden tiny houses een interessant woon-experiment kunnen zijn. Er zijn ongetwijfeld kandidaten om iets trendy nieuwbouw in het groen in eigendom te krijgen tegen een laag budget en best kunnen leven met deze kleine oppervlakte. Wie alleen woont en nieuwbouw wil, valt nu vaak uit de boot. Het vraagt ook de mentale flexibiliteit bij Stedenbouw om af te stappen van bepaalde minimum-normen.

Je kan je hier afvragen of we niet naar méér tiny houses moeten om een en ander rendabeler te houden. Indien voor dit product gekozen wordt, zou een beperkte marktstudie wel wenselijk zijn.

Tiny houses binnen een leisure-context vraagt een hele andere aanpak. Je kan hier slechts een waardebeoordeling voor maken op basis van een programma en een uitbatingsmodel. Eerst dient een gespecialiseerde speler, type Roompot, zijn concept hier op te bepalen en zijn rentabiliteit. (zwembad, resto, terras, finse piste, etc...).

E.3. Scenario 2B – sociaal-economisch

Hier dienen we ook te denken aan zorgwonen, naast co-housing. De woning, de ateliers etc... kunnen dan ofwel geïntegreerd worden in het samen-wonen, of kunnen aparte functies krijgen zoals horeca, lokale nijverheid, etc...

E.4. Gedensifieerd wonen

We brengen hier een meergezinswoning maar evengoed zou hier een woonerf kunnen komen.

F. Samenvatting waarde

1. De waardes zijn bepaald op loutere theoretische aannames, zonder kennis van bouwplan, buitenaanleg, bodemkennis, technische vereisten, complexiteit verbouwing en dies meer.
2. De waardes baseren zich op slechts 2 modellen: kopen en verkopen of kopen en behoud. Er wordt niet gewerkt met erfpacht, met huur, met cooperatief model, uitbating,....
3. Verkoopprijzen worden bepaald zonder definitie van segment, unitgrootte en zijn dus richtwaarden. De producten worden overgenomen uit de architectenstudie en leveren een theoretische kost/verkoopprijs op en doen geen uitspraak over de verkoopbaarheid ervan.

6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.1 Nota

In dit luik wordt het voorkeursscenario met zorgcomponent door middel van een bestemmingsrapport verder uitgediept voor de zones A en C (resp. Hoeve Armengoed en Beukenstraat) en in welke mate er een herbestemming kan ontwikkeld worden.

Zoals in de herbestemmingsscenario's eerder werd bepaald, dienen de mogelijke invullingen gedragen te worden door een normatief kader met duidelijk afgebakende voorschriften die het behoud van het landschappelijk waardevol karakter van de hoeve en omliggende gronden garandeert. Binnen deze reeds vooropgestelde randvoorwaarden wordt in dit deel enerzijds een oefening gemaakt voor een recreatieve dagbestedingsfunctie voor de te restaureren Hoeve Armengoed en anderzijds een verblijfsfunctie met zorgcomponent ondergebracht in een herbouwvolume waar de huidige niet-beschermd stallingen zich bevinden.

De site aan de Beukenstraat vormt enerzijds programmatorisch het verlengde van de zorgcomponent die reeds geïntroduceerd werd in de cluster van de Hoeve Armengoed en anderzijds landschappelijk en ruimtelijk het verlengde van de hoevetyologie.

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

Het uitgangspunt van de herbestemming is de ruimtelijke en functionele cohesie van het hoeve-ensemble. In onderhavige oefening bepalen we de randvoorwaarden die deze samenhang verzekeren.

Zowel de hoevewoning als de schuur hebben erfgoedkundige waarde en dienen maximaal behouden te blijven.

De stallingen hebben geen erfgoedkundige waarde en kunnen vervangen worden door een nieuwbouw. De landschappelijke waarde van het geheel, waarbij de huidige inplanting van de stallingen een specifiek doorzicht biedt naar de hoeve vanaf het achterliggende gebied, is echter ook essentieel. Het behoud van dit doorzicht behoort dan ook tot één van de uitgangspunten.

De inplanting van het nieuwbouwvolume kan zodanig bepaald worden dat de toegangsweg tot het karrespoorpad rechter getrokken wordt.

Architecturaal dient de nieuwbouw een eenheid te vormen binnen het ensemble zonder op materieel vlak een pastiche te vormen. Een hedendaagse uitstraling is dus aangewezen, echter zonder te contrasterend te werken.

Een belangrijk gegeven is het voorerf, aangezien dit fysiek het centrum vormt van het hoeve ensemble, en de relatie tussen de volumes in sterke mate kan regelen. Een landschappelijk verantwoorde clustering van terraszones, groenzones, toegangspaden en speelzones kan een sociale dynamiek tussen de verschillende invullingen katalyseren.



Simulatiebeeld Hoeve Armengoed



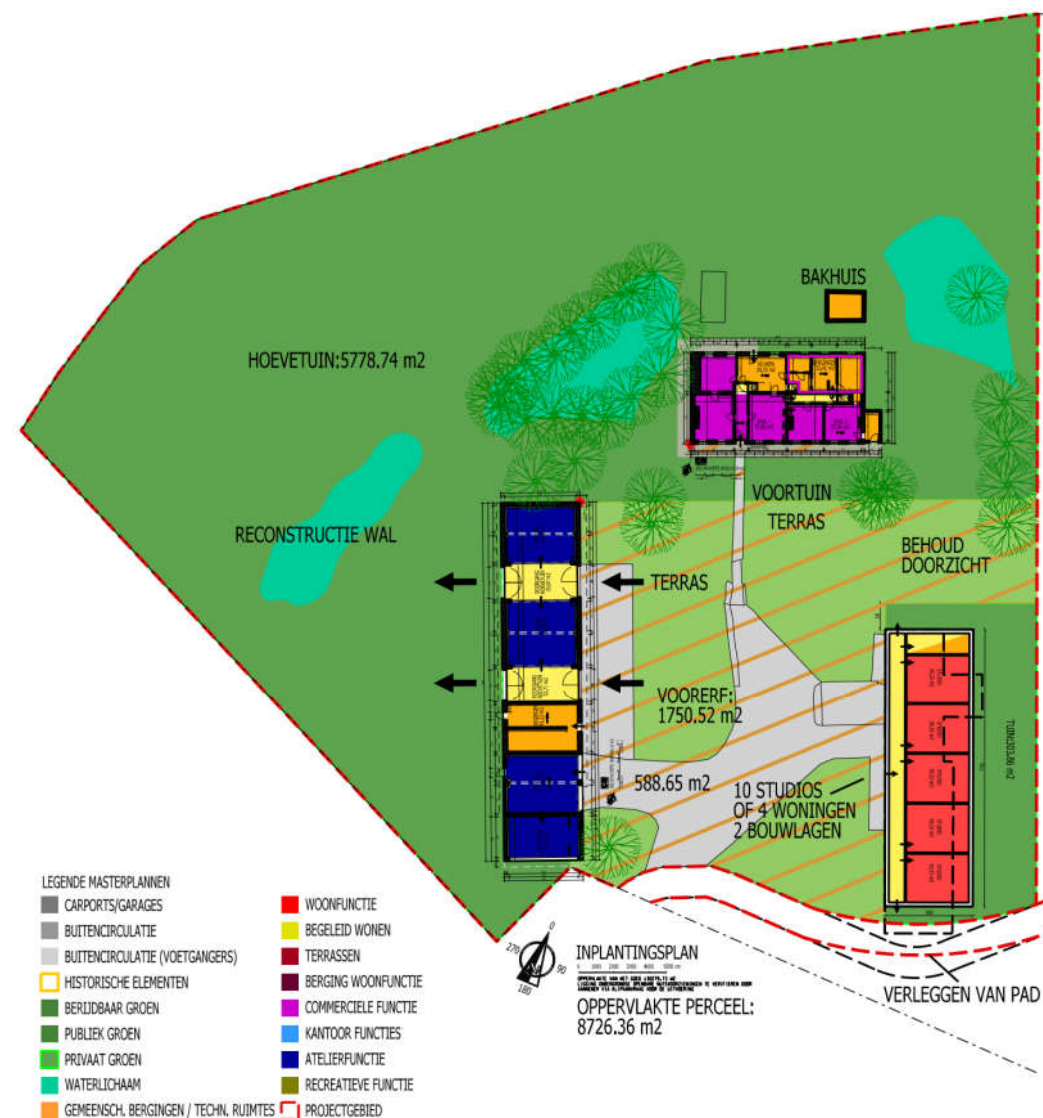
Simulatiebeeld voorerf

6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

Bestemmingsrapport Zorgscenario				
Zone A: Amengoedhoeve		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone A				
<i>Bebouwd</i>				
Horeca (hoevewoning)	R	213	1 BL + hellend dak	360
Toegang hoevetuin	R	38		
Ateliers (schuur)	R	328	1 BL + hellend dak	492
Begeleid wonen: 10 huurstudio's ca 40m²	N	315	1 BL + hellend dak	630
<i>Onbebouwd</i>				
Hoevetuin - speelgroen	N	5 778		
Voorerf - aanleg groen	N	1 162		
Private tuinzone	N	304		
Aanleg verharding	N	588		
Zone B: Open ruimte		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone B				
<i>Bebouwd</i>				
<i>Onbebouwd</i>				
Volkstuinjes	N	3 293		
Bouwwrije zone 1	N	3 156		
Bouwwrije zone 2	N	6 658		
Aanleg verharding	N	189		
Zone C: Beukenstraat		Footprint		BVO
ID	Renovatie/ Nieuw	Opp (m²)	Omschrijving	Opp (m²)
Zone C				
<i>Bebouwd</i>				
<i>Onbebouwd</i>				
Begeleid wonen: 30 huurstudio's ca 40m²	N	919	2 BL + hellend dak	1838
Groenzone	N	4 941		
Collectief groen	N	1 082		
Private tuinzone	N	368		
Aanleg verharding	N	959		
Totale site (zone A, B en C)				
Totaal aandeel	Aandeel (%)	Opp (m²)	Omschrijving	
Perceel	100%	30 280	Totale perceel	
Zone A	29%	8 726	Aandeel zone tov perceel	
Zone B	44%	13 285	Aandeel zone tov perceel	
Zone C	27%	8 269	Aandeel zone tov perceel	
B/T	6,0%	1 813	Grondinname gebouwen	
V/T	11,0%	3 320	Bruto vloeroppervlakte tov perceel	



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

Voor de hoevewoning werd bekeken hoe een commerciële functie in de vorm van een horecagelegenheid kan uitgewerkt worden en welke randvoorwaarden hiervoor dienen opgesteld te worden.

Tevens werd met deze oefening bekeken hoe een dergelijke functie zich verhoudt tot de erfgoedwaarde van de hoeve.

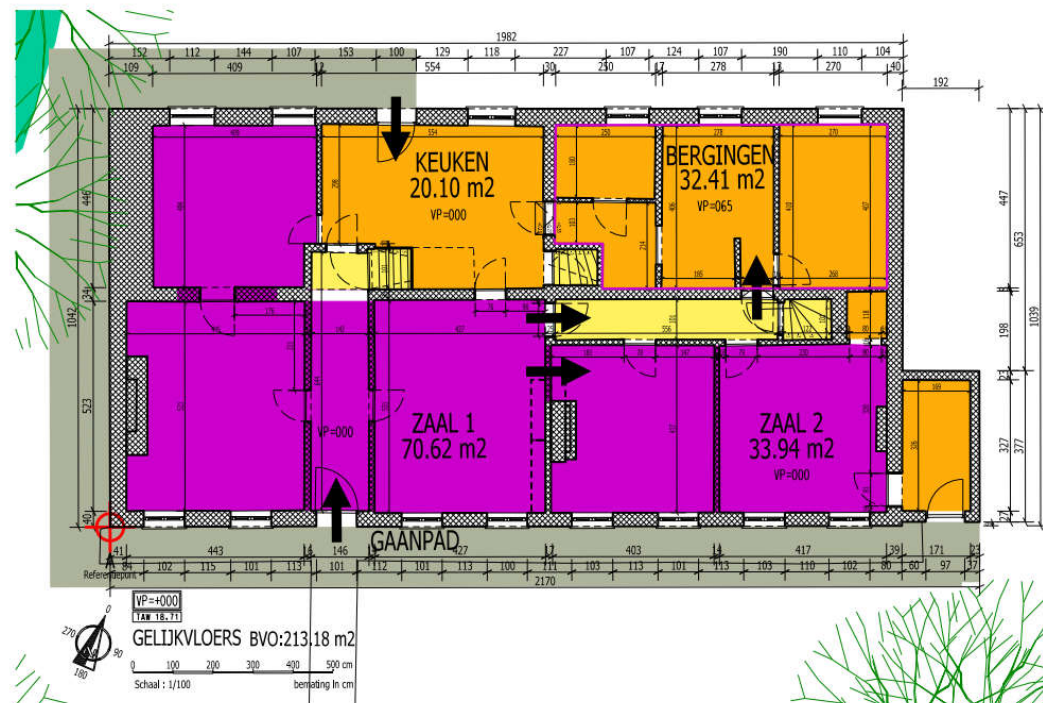
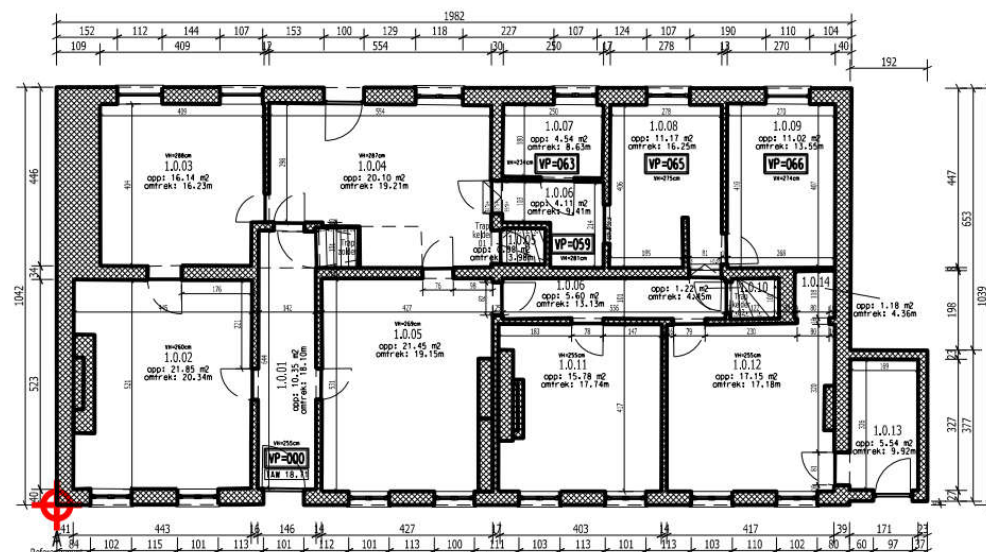
In hiernavolgend vlekkenplan wordt aangetoond dat met een minimum aan ruimtelijke ingrepen een kwalitatieve verbruiksruimte kan gecreëerd worden.

De bestaande opplitsing tussen leef- en werkzones in de hoevewoning, dus de leefruimtes en de natte ruimtes blijft behouden. Zo zijn de zalen ingeplant naar de voorgevel toe, en de keuken, bergingen en technische ruimtes naar de achtergevel. De bestaande kelder en zolder kunnen ingezet worden voor bijkomende bergruimte en technieken.



Simulatiebeeld doorzicht voorerf

BVO:213.18 m2



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

Voor de schuur werd bekeken welke randvoorwaarden er moeten geformuleerd worden om een atelierfunctie in te ontwikkelen. Deze functie kan verscheidene invullingen krijgen naargelang de relatie met de hoevewoning, de herbouw van de stallen en de functionele betekenis van het ensemble op meso schaal. Deze kan gaan van fiets(herstel)punt, tot infopunt, tot (ambachtelijk) verkooppunt, tot recreatieve binnenruimte, al dan niet gekoppeld aan de horecafunctie van de hoevewoning, tot ontvangstruimte in relatie tot de hoevetuin.

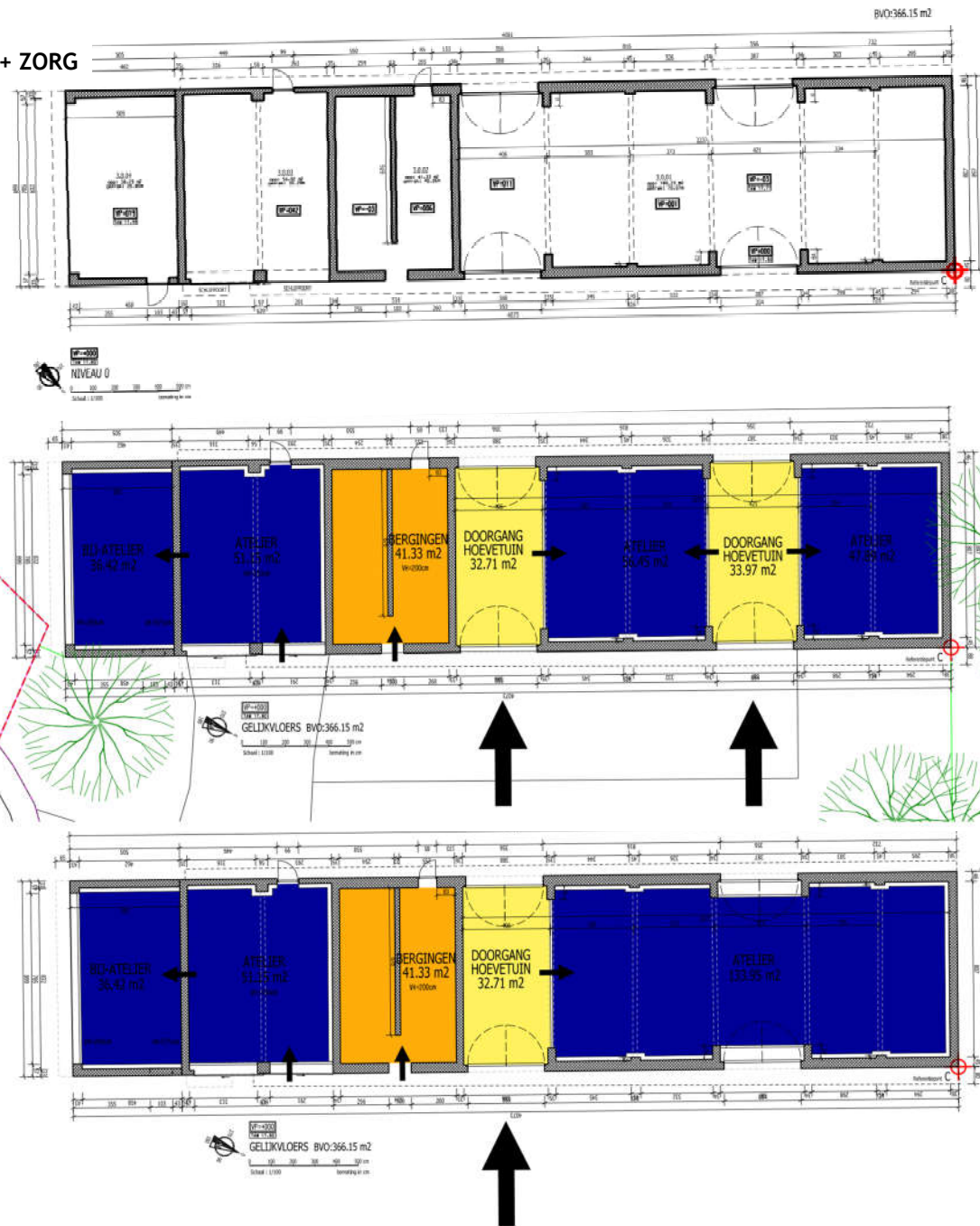
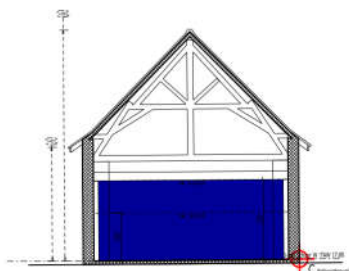
Eveneens is een relatie met het zorgverhaal een mogelijkheid. Zo kunnen dagbestedingsactiviteiten voor de op het terrein aanwezige partners of voor externen hierin ondergebracht worden.

Hiernaast zijn twee mogelijke varianten terug te vinden waarbij het gebruik van de bestaande poorten en diens traveeën centraal staat. Zo kunnen ofwel beide traveeën ingezet worden als doorsteken naar de hoevetuin toe en zo de schuur opdelen in verscheidene units, ofwel slechts één hoofddoorsteek en een grotere unit.

De huidige verdeling van de schuur blijft ruimtelijk maximaal behouden, door de bestaande toestand zoveel mogelijk te integreren in de potentieel toekomstige functies. Hiermee wordt bedoeld op de reeds aanwezige tweesplitsing van de schuur door middel van een gesloten kern die kan ingezet worden als bergruimte en technische berging.

Om de schuur met minimale ingrepen toch conform te maken aan de hedendaagse normen, kan een box-in-box principe van isoleren toegepast worden. Door de vrije hoogte tot het hoogstnodige te beperken kan de bestaande spantenstructuur maximaal behouden blijven.

Het open wagenkot aan de zuidzijde kan mee opgenomen worden in het binnenvolume door middel van een glazen wand zodat niet geraakt wordt aan de ruimtelijkheid.



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

De stallen maken conform het beheersplan geen deel uit van het beschermd erfgoed, maar zijn wel opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Hun erfgoedwaarde is in vergelijking tot de beschermde gebouwen beperkter, en hun bouwfysische toestand minder goed. De stallen kunnen aldus ofwel gerenoveerd en ingevuld worden ten dienste van de het beschermd erfgoed, of volgens noodzaak gesloopt en heropgebouwd worden om aan de hedendaagse normen te voldoen. Indien geopteerd wordt voor de sloop van de stallen, zal een nieuwbouwwolume zich binnen de enveloppe van de oorspronkelijke stallen moeten inpassen, zijnde op vlak van volumetrie en de specifieke inplanting van de stallen. De positie van de stallen is namelijk landschappelijk waardevol als onderdeel van het hoeve ensemble en de huidige doorzichten dienen aldus bij een nieuwbouwwolume behouden te blijven.

De huidige positie van de noordelijke gevel van de stallen dient als uiterste bouwlijn beschouwd te worden, zodoende blijft het huidige doorzicht naar de hoeve en de schuur vanaf het achterliggend gebied behouden. De uiterste diepte van de stallen dient als maximale bouwdiepte genomen te worden. De lengte van het nieuwbouwwolume dient tevens binnen de maximale lengte van de stallen te blijven. Er kan geopteerd worden om het nieuwbouwwolume minder lang te voorzien zodat de toegangsweg tot het karrespoorpad rechter kan getrokken worden.



Foto: Cohousing Meeren, Olen

Betreffende de materialiteit van het nieuwbouwwolume is een hedendaagse uitstraling aangewezen, zodat geen afbreuk gedaan wordt aan de bestaande gebouwen van het hoeve ensemble. Een gezond evenwicht dient bereikt te worden tussen eigenheid en uniformiteit met de andere gebouwen. Volgende voorbeeldreferenties tonen ter illustratie enkele hedendaagse uitwerkingen met gelijkaardige landschapsaspecten.

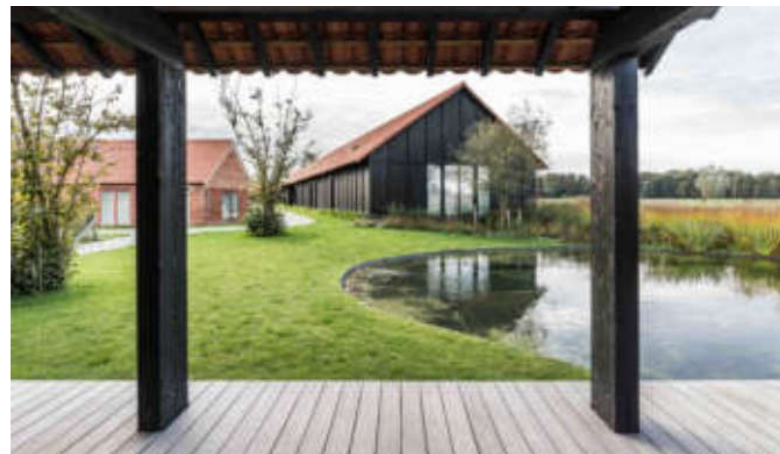


Foto: Q-Ville, Essen



Foto: Cohousing Boldershof, Stene

6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

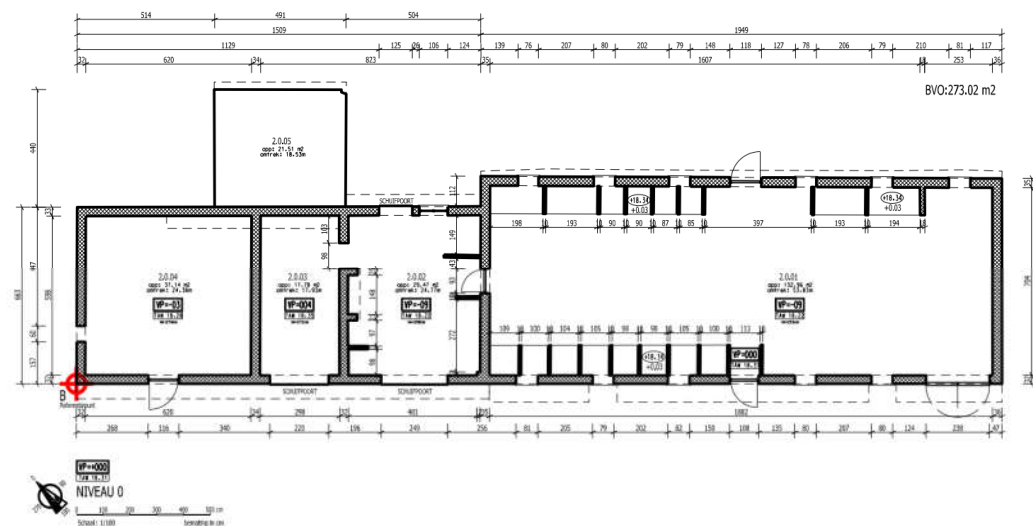
6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

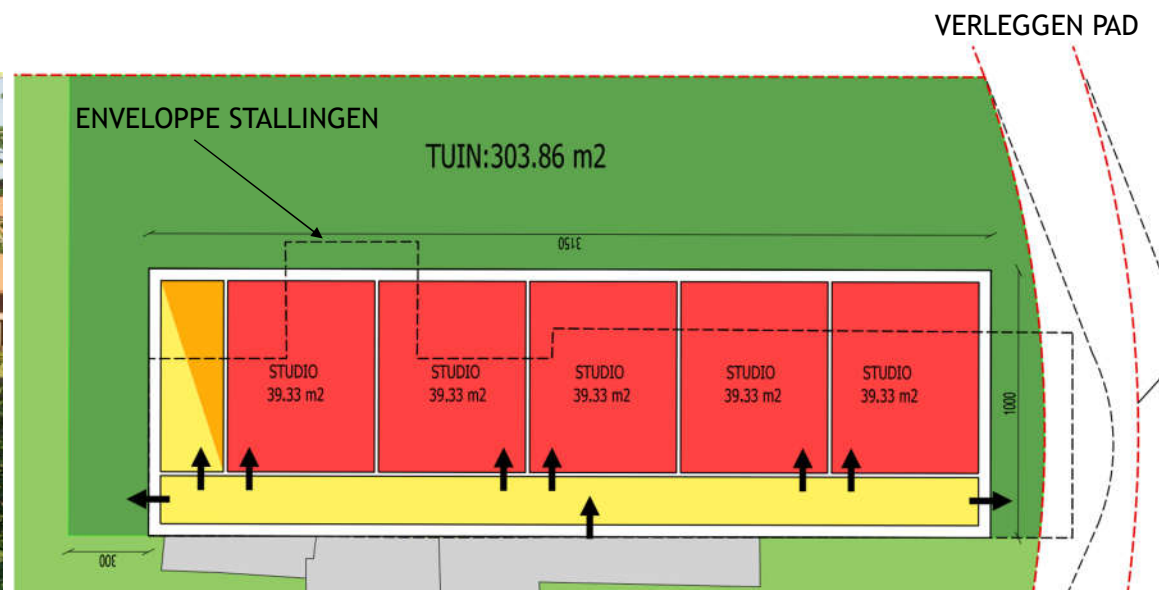
Binnen het zorgverhaal zou deze herbouw ingevuld kunnen worden met een woonzorgfunctie, die tegelijk kan genieten van de nabijheid van de sociaal-commerciële functie van de rest van het hoeve ensemble, alsook dat het kan bijbrengen tot de cohesie van het geheel.

Hiernaast wordt de herbouw ingevuld met 10 studio's waarvan 5 op de begane grond en de andere 5 op de bovenverdieping, gedeeltelijk onderdaks. Afhankelijk van de geïnteresseerde partijen en de specifieke zorgtak die hier gehuisvest kan worden, kunnen deze studio's herschikt worden tot 4 grondgebonden zorgwoningen.

De specifieke invulling van de herbouw is aan de desbetreffende partij om uit te werken, echter is het van belang de fysieke randvoorwaarden voor de herbouw te specificeren ten voordele van de ruimtelijke en functionele samenhang van het ensemble. Een architecturale stijl die een eenheid vormt met de naburige hoevewoning en schuur, alsook een landelijke inplanting die zich integreert. Zo zijn de ontsluiting naar het voorerf, de dakvorm, het aantal bouwlagen en inplanting van de bijhorende tuin enkele van de op de bestaande gebouwen af te stemmen parameters.



Simulatiebeeld herbouwwolume



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

A. Herbestemming Hoeve Armengoed

Onderstaand perspectief toont de inplanting van het herbouwvolume, de invulling van het voorerf, alsook de inrichting van de hoevetuin. Tevens is de relatie zichtbaar met

de ontwikkeling aan de Beukenstraat en de oriëntatie ten opzichte van de volkstuinjes en Stadsgroen Ghellinck.



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

B. Beukenstraat

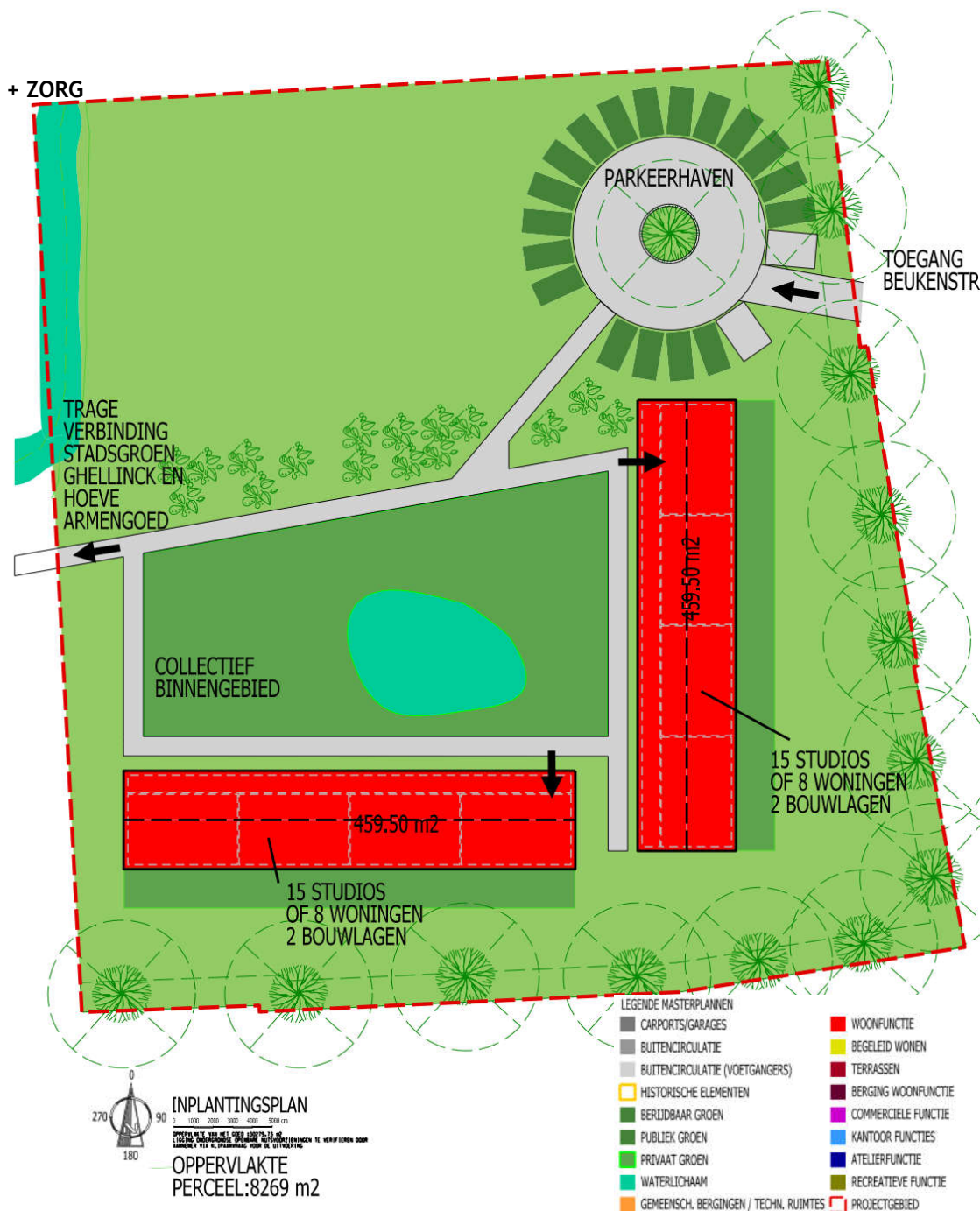
Als uitgangspunt van de ontwikkelingsmogelijkheden op het perceel grenzend aan de Beukenstraat dient men de ruimtelijkheid van het landschap en de nabijheid van de Hoeve Armengoed als leidraad te nemen.

Hiervoor dienen parameters vastgelegd te worden ter aanvulling van de reeds eerder vermelde randvoorwaarden bij de herbestemmingsscenario's. Om de spreekwoordelijke "glazen stolp" over de Hoeve Armengoed te vermijden, dient deze ontwikkeling als verlengde van de bestaande hoeve ontwikkeld te worden. De bebouwing moet de overgang maken tussen de dense wijken, en zich openen naar het parkgebied naast de hoeve zodat een grenseffect van gesloten gevels vermeden wordt. Door een brug te slaan tussen beide neemt ze zelf geen positie in, maar maakt ze een overgang. Het bebouwen van de noordelijke perceelsgrens moet vermeden worden. Op die manier kan het open gebied tussen dit L-vormig volume naadloos aansluiten bij het open gebied Ghellinck dat er ten noordwesten op aansluit. Onderstaande bijkomende voorschriften kunnen een onderdeel vormen van de te bepalen stedenbouwkundige voorschriften:

- V/T maximaal 33%
- Maximaal 2 bouwlagen + 1 onderdakse
- Afstand tot perceelsgrenzen volgens de 45°-regel
- geconcentreerde parkeergelegenheden, bvb een parkeerhaven
- open karakter richting park
- trage verbinding naar park
- behoud en versterking van de watersystemen



Simulatiebeeld Beukenstraat



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.2 Bestemmingsrapport

B. Beukenstraat

Onderstaand perspectief toont de inplanting van het nieuwe woonzorg ensemble met ontsluiting via de Beukenstraat, de invulling van het collectief binnengebied, alsook de

trage verbinding naar het karrespoorpad en het westelijk gelegen Hoeve ensemble.



6. UITWERKING SCENARIO 2b: GEMENGD SOCIAAL-ECONOMISCH + ZORG

6.3 Waardering na functiebeoordeling

1. Het goed wordt in deze oefening in een ontwikkelingsmodel gestopt. Dat betekent dat de waarde bepaald wordt in functie van zijn ontwikkelingspotentieel en niet meer op zich.
2. De hoeve heeft vermoedelijk een hogere waarde als entiteit op zich aan een particuliere koper / gebruiker.
3. In deze oefening zijn er verschillende factoren die de waarde bijstellen:

Negatief

- Pand wordt in ontwikkelingsmodel gestopt. De waarde wordt dan wat de grond projectmatig kan genereren.
- De afbakening van de functie. We beperken bewust het aantal afnemers.
- De typologie van de functie. We kiezen voor een functie met een relatief laag winstmodel, in een omgeving die subsidiegevoelig is en weinig middelen heeft of genereert.
- De beperking van het volume. Het terrein laat perfect een densificatie toe maar hier wordt niet voor geopteerd. De beperking van het volume heeft ook zijn weerslag op de uitbatingshaalbaarheid voor commerciële spelers.
- Er wordt gekozen voor een erfpacht-constructie. De koper verwerft niet de grond. In de gekozen doelgroep, die an sich geen zuiver winstmodel nastreeft, is dit effect anderzijds wel beperkt.
- Het project heeft een relatief lage V/T. Daardoor weegt de ontwikkelingskost van de omgeving relatief zwaar op de grondwaarde.
- Het project bevat een aantal onzekere factoren (die al of niet als opschortende voorwaarde worden toegestaan bij toekenning van het project):
 - o Risico op archeologie-onderzoek
 - o Vereisten van erfgoed
 - o Staat en stabiliteit van de bestaande gebouwen
 - o Bodemgesteldheid
 - o Risico op haalbaarheid vergunning (CBS is wel beslissend maar provincie kan meegaan in beroepsprocedures van burelen).

Positief

- Dit project lijkt zich best te lenen voor de eindgebruiker, de exploitant van de zorgfunctie en niet als ontwikkelingsproject met vereiste marge.

Besluit: is een richtwaarde van 1 miljoen € in deze beperkende context realistisch? De waardering binnen een zuiver commercieel kader is zeer precies te bepalen. Ook de waardering als loutere particuliere hoeve is relatief duidelijk. Een waardering binnen een zeer beperkend kader, zoals hierboven beschreven is minder evident.

Bovenstaande negatieve factoren zijn sterk beperkend op de waarde maar anderzijds zijn voor die doelgroepen de gronden op de vrije commerciële markt minder haalbaar/beschikbaar en dus wordt dit aanbod binnen zijn niche gegeerd, wat de waarde ten goede komt.

Is 242€ per m2 BVO een realistisch bedrag? Mochten het appartementen betreffen zou die waarde – op die locatie – ca 350€ bedragen. Dat de waarde hier ca 100€ lager komt, is te verklaren door bovenstaande factoren.

De tabel is een simulatietabel waarbij het voorschot en het verwacht rendement (canon) kan worden bijgesteld. Binnen deze oefening werkt de grondwaarde steeds als plafond.

Een verhoging van het rendement resulteert dus in een kortere erfpachtperiode, of omgekeerd. In principe kunnen beide variabelen ook los van elkaar variëren. Het project is opgedeeld in twee delen: de hoeve en de beukendreef. Er werd geen onderscheid gemaakt in de toegekende functie. De waarde is verdeeld volgens BVO-aandeel.

	HOEVE	BEUKENDREEF	TOTAAL
	BVO	BVO	BVO
BVO in m2	1482	1892	3374
Aandeel	43,92%	56,08%	
Waarde ifv projectontwikkeling	505 127,45 €	644 872,55 €	1 150 000 €
grondwaarde €/m2 BVO	341	341	341 €
Voorschot %	20%	20%	20%
Verwacht rendement %	2,00%	2,00%	2,00%
Voorschot €	101 025,49 €	128 974,51 €	230 000,00 €
Resttermijn in jaar	50,00	50,00	50,00
Restbedrag per jaar	€ 8 082	€ 10 318	€ 18 400
Uitstaand bedrag	404 101,96 €	515 898,04 €	920 000,00 €
Optie 1			
BEIDE ERFPACHT			
up front cash	230 000,00 €		
uitstaand bedrag	920 000,00 €		
Optie 2			
HOEVE VERKOOP / BEUKENSTRAAT ERFPACHT			
up front cash	634 101,96 €		
uitstaand bedrag	515 898,04 €		
Optie 3			
HOEVE ERFPACHT / BEUKENSTRAAT VERKOOP			
up front cash	745 898,04 €		
uitstaand bedrag	404 101,96 €		
Optie 4			
BEIDE VERKOOP			
up front cash	1 150 000,00 €		
uitstaand bedrag	0 €		