

Samenstelling:**Aanwezig:**

Helga Kints, voorzitter; Vincent Van Quickenborne, burgemeester; Ruth Vandenberghe, schepen; Axel Weydts, schepen; Axel Ronse, schepen; Wout Maddens, schepen; Bert Herrewyn, schepen; Kelly Detavernier, schepen; Wouter Allijns, schepen; Stephanie Demeyer, raadslid; Jean de Béthune, raadslid; Moniek Gheysens, raadslid; Cathy Matthieu, raadslid; Pieter Soens, raadslid; Koen Byttebier, raadslid; Roel Deseyn, raadslid; Hannelore Vanhoenacker, raadslid; Mohamed Ahouna, raadslid; Liesbet Maddens, raadslid; Carol Leleu, raadslid; Mattias Vandemaele, raadslid; David Wemel, raadslid; Philippe Avijn, raadslid; Tiene Castelein, raadslid; Wouter Vermeersch, raadslid; Veronique Decaluwe, raadslid; Niels Lybeer, raadslid; Lien Claassen, raadslid; Nawal Maghrout, raadslid; Tine Soens, raadslid; Maxim Veys, raadslid; Philippe Dejaegher, raadslid; Jacques Demeersseman, raadslid; Carmen Ryheul, raadslid; Lies Vercaemst, raadslid; Mia Cattebeke, raadslid; Benjamin Vandorpe, raadslid; Dieter D'Alwein, raadslid; Marc Cottenier, raadslid; Sien Vandevelde, raadslid; Carlo Daelman, algemeen directeur

Verontschuldigd:

Philippe De Coene, schepen; Nicolas Beugnies, raadslid

28	2023_GR_00331	RUP Loofstraat - definitieve vaststelling - Goedkeuren
-----------	----------------------	---

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2017_CBS_02419 - RUP Loofstraat - Aanstellen ontwerper - Goedkeuren
- 2021_CBS_01924 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Scopingnota en geactualiseerde procesnota - Goedkeuren
- 2021_CBS_00702 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Geactualiseerde procesnota en vernieuwde startnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_01253 - RUP Loofstraat - Addendum beslissing Start- en Procesnota en Verfijnende randvoorwaarden herontwikkeling - Goedkeuren
- 2021_CBS_00801 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Geactualiseerde procesnota en vernieuwde startnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_00847 - RUP Loofstraat - Start- en Procesnota - Verfijnende randvoorwaarden herontwikkeling - Goedkeuren
- 2022_CBS_00950 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Voorontwerp - Goedkeuren
- 2023_GR_00059 - RUP Loofstraat - Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP - Goedkeuren

Aanleiding en context

De ziekenhuiscampus AZ Loofstraat werd in 2017 definitief verlaten. De site vormt gezien zijn schaal en ligging ten opzichte van het station, centrum en (openbaar)vervoerassen een strategisch onderdeel

in de Noord-zuidas, één van de stadsmagneten die in de toekomstvisie van het stadsdebat Kortrijk 2025 werden geselecteerd.

De Noord-zuidas is een belangrijke mobiliteitsader van de stad die de potentie heeft om het stadsdeel Hoog-Kortrijk beter te verbinden met het stadscentrum. De ruimtelijke uitdagingen op deze as liggen in het afstemmen van mobiliteitsvraagstukken op de verblijfskwaliteit van de publieke ruimten en de leefbaarheid, zowel voor de bewoners als de gebruikers van de stad én het genereren van een zekere mate van stedelijkheid, afgestemd op de Kortrijkse context.

De reconversie biedt een aantal opportuniteiten op het vlak van stadsvernieuwing en het nastreven van de stedelijke klimaatdoelstellingen.

Het plangebied van het RUP wordt zo afgebakend door de Loofstraat, de Doorniksewijk en de Jozef B erteestraat. Aan de westelijke zijde vormt het Wolvenpad de begrenzing.

Procedure

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college daartoe de nodige maatregelen.

Het ontwerp-RUP werd in de gemeenteraad van 13 maart 2023 voorlopig vastgesteld waarna op 25 maart 2023 het openbaar onderzoek werd opgestart. Op 14 februari 2023 werd in de kantoren van AGO Interim, Wolvenstraat 23a, een infomoment georganiseerd. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 24 mei 2023.

In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het definitief ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Loofstraat' definitief vast te stellen.

Overeenkomstig art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de gemeenteraad voorgesteld om ook een aan het RUP gekoppelde samenwerkingsovereenkomst goed te keuren.

Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

De Gecoro dient advies te verlenen cfr. art. 2.2.13. §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Tijdens het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat **3 adviezen en 10 bezwaarschriften** ontvangen.

De volgende adviezen werden ontvangen:

- Op 25 maart 2023 advies Elia
- Op 11 mei 2023 het advies van de Provincie West-Vlaanderen (RO)
- Op 17 mei 2023 het advies van het Departement Omgeving

Alle bezwaren, opmerkingen en adviezen werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

In de vergadering van 5 juli 2023 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de GECORO een advies uitgebracht en alle gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

Na openbaar onderzoek en Gecoro-advies

De volgende stap in het planproces is de **definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad**. Overeenkomstig art. 2.2.21. §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of uit de adviezen.

Na publicatie van de definitieve vaststelling in het Belgisch staatsblad is de nieuwe bestemming van kracht.

Juridische grond

Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).

Het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 7 en 31;

Argumentatie

De bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende '**Nota aanpassingen RUP Loofstraat ten gevolge van het openbaar onderzoek**' bevat het overzicht en de motivering waarom het definitief vast te stellen RUP al dan niet (gedeeltelijk) wordt aangepast.

De adviezen en geanonimiseerde bezwaren zijn terug te vinden in het verslag van de Gecoro van 5 juli 2023.

Ten opzichte van het ontwerp van RUP worden diverse wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen hebben betrekking op de toelichtingsnota, het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch register plancompensaties.

Voor de details wordt verwezen naar de 'Nota aanpassingen RUP Loofstraat ten gevolge van het openbaar onderzoek' in bijlage bij dit besluit.

Ten gevolge van de wijzigingen aan sommige plancontouren wordt ook het Grafisch Register Plancompensaties geactualiseerd.

Er wordt voorzien in een herbestemming van 12 569 m² in de categorie wonen naar overig groen en 1 868 m² van overig groen naar wonen. De netto toename van de bestemmingszone parkgebied bedraagt 10 701m².

Samenwerkingsovereenkomst

Aan de zijde van de Loofstraat, ter hoogte van het kruispunt van de Loofstraat met de Sint-Sebasiaanslaan, bevindt zich de voormalige toegangsweg naar de achterliggende parking van het voormalige ziekenhuis. Deze toegangsweg deed ook dienst als dreef voor een achterliggende woning (Wolvenstraat 21z) . Bij de verkoop van de ziekenhuissite heeft de gebruiker van de toegangsdreef via het uitoefenen van een voorkeepsrecht het perceel kunnen aankopen. Deze private toegangsweg scheidt het bestaande Wolvenpad, een publieke erfdienstbaarheid, van de toegang tot het park. Daar waar de private dreef toegang geeft tot de woning Wolvenstraat 21z is er een conflict met het kruisende fiets- en wandelverkeer op het Wolvenpad.

Met het oog op het samenvoegen van het Wolvenpad en de toegang tot het park werd een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt met de betrokken partijen: Stad Kortrijk, de nv Compagnie Het Zoute Real Estate nv, de eigenaar van de projectsite Loof, nv Zoute Promotions Kortrijk, de ontwikkelaar en de eigenaar van de dreef, de nv Creah.

De bestaande situatie is met het oog op het publieke gebruik van het Wolvenpad en de toekomstige toegang tot het park voor voetgangers en fietsers geen ideale en veilige situatie gezien de conflictsituatie die zou ontstaan aan het kruispunt Loofstraat - Sint-Sebasiaanslaan, indien de toegang tot het Wolvenpad en de toegang tot het park gescheiden zouden verlopen.

Conform art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de bevoegde overheid voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP overeenkomsten afsluiten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren. Gelet op de gezamenlijke opportuniteiten wordt deze opportuniteit gebruikt en wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die bij de

definitieve goedkeuring van het RUP aan elkaar worden gekoppeld. Met de ontwikkelaar Compagnie Het Zoute NV en CREAM NV is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin o.a. volgende afspraken vastgelegd worden:

- Grondruil
 - Het perceel met de dreef (ca 652m²) en het Wolvenpad worden kosteloos gewisseld van plaats waarbij de nieuwe perceelstructuur van het private perceel wordt doorgetrokken tot aan de bestaande knik in het Wolvenpad en bekomt zo een oppervlakte van 1 025m².
- Omgevingsaanleg
 - Het nieuwe Wolvenpad wordt samengevoegd met de voorziene toegang tot het park en geïntegreerd in de omgevingsaanleg van het stadsvernieuwingsproject LOOF.
 - De ontwikkelaar staat in voor de uitvoering en financiering van deze werken en na realisatie wordt het Wolvenpad kosteloos overgedragen aan de stad Kortrijk.
- Voorkooprecht
 - De stad ziet af van het voorkooprecht dat via het RUP op het perceel van de private dreef was ingeschreven.

De samenwerkingsovereenkomst is terug te vinden in de bijlage van dit besluit.

Brownfieldconvenant

Op 24 januari 2022 keurde de Gemeenteraad een ontwerp tekst voor het Brownfieldconvenant goed. Dit convenant werd op 9 januari 2023 door de bevoegde minister ondertekend. In dit convenant is opgenomen dat er in een latere fase minstens nog een realisatieconvenant Duurzaamheid en een realisatieconvenant Publiek Domein worden opgemaakt. In deze realisatieconvenanten worden verdere thematische afspraken gemaakt met de ontwikkelaar en eventuele andere stakeholders.

Het Realisatieconvenant Publiek Domein wordt in een afzonderlijk besluit voorgelegd aan de gemeenteraad van 13 november 2023.

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De gemeenteraad is bevoegd op basis van:

- artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- artikel 6 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.
- art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende het afsluiten van overeenkomsten voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen met het oog om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Planschade en planbatan

Elk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot planschade voor rekening van de stad.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook aanleiding geven tot planbaten, in dit geval zijn de middelen toegewezen aan de Vlaamse overheid.

Er is een grafisch register plancompensaties opgemaakt waar de zones zijn aangeduid waar een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Via het brownfieldconvenant dat de stad voor de site van de Loofstraat afsloot, is met de ontwikkelaar overeengekomen dat deze afziet van het verhalen van planschade.

Verder wordt op basis van grafisch register plancompensaties en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden ingeschat dat er nauwelijks planschade door derden of planbaten op conto van de stad van toepassing zijn.

Opcentiemen onroerende voorheffing

De herbestemming zal leiden tot een verhoging van de inkomsten via de opcentiemen op de onroerende voorheffing.

Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst heeft geen nadelige financiële consequenties voor de stad.

Besluit

Stemresultaten

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 38 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 30 ja-stemmen: M. Ahouna, W. Allijns, K. Byttebier, T. Castelein, M. Cattebeke, L. Claassen, D. D'Alwein, J. de Béthune, V. Decaluwe, P. Dejaegher, S. Demeyer, R. Deseyn, K. Detavernier, M. Gheysens, B. Herrewyn, H. Kints, C. Leleu, N. Lybeer, L. Maddens, W. Maddens, N. Maghroud, A. Ronse, P. Soens, T. Soens, R. Vandenberghe, B. Vandorpe, H. Vanhoenacker, V. Van Quickenborne, M. Veys, A. Weydts.
- 4 nee-stemmen: P. Avijn, C. Matthieu, M. Vandemaele, D. Wemel.
- 4 onthoudingen: M. Cottenier, C. Ryheul, L. Vercaemst, W. Vermeersch.

De raad beslist het volgende:

Punt 1

Kennis te nemen van het gemotiveerde advies van 5 juli 2023 van de GECORO, dat bij dit besluit is gevoegd, en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Loofstraat op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht.

Punt 2

De bij dit besluit als bijlage gevoegde en integraal deel uitmakende '**Nota aanpassingen RUP Loofstraat ten gevolge van het openbaar onderzoek**' goed te keuren en dit tot haar eigen motivatie te maken waarom het definitief vast te stellen RUP 'Loofstraat' al dan niet (gedeeltelijk) wordt aangepast.

Punt 3

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Loofstraat', bestaande uit een toelichtingsnota met weergave van de feitelijke en juridische toestand en stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch plan, een grafisch register plancompensatie, een procesnota en de beslissing Dienst-MER van 6 juli 2022 dat er geen plan-MER moet opgesteld worden, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, definitief vast te stellen.

Punt 4

De samenwerkingsovereenkomst tussen stad Kortrijk, nv Compagnie Het Zoute Real Estate nv, nv Zoute Promotions Kortrijk en nv Creah, die als verplichte bijlage bij dit besluit is gevoegd, goed te keuren.

Bijlagen

1. Beslissing Dienst-mer RUP Loofstraat.pdf
2. Procesnota 6 RUP Loofstraat_definitief-RUP.pdf
3. Nota aanpassingen RUP Loofstraat ten gevolge van het openbaar onderzoek.pdf
4. Toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften en effectenbeoordeling RUP Loofstraat
5. Verordenend grafisch plan RUP Loofstraat
6. Grafisch register plancompensaties RUP Loofstraat
7. Verslag Gecoro met Gebundelde Adviezen & bezwaren RUP Loofstraat
8. Overeenkomst grondruil Stad-CieHZ-Creah

Gedurende het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 25 maart tot en met 24 mei 2023 werden 3 adviezen en 10 schriftelijke bezwaren en opmerkingen aangaande het ontwerp-RUP Walle ingediend.

De ingediende bezwaren en opmerkingen werden geanonimiseerd en zijn, evenals de adviezen, terug te vinden in de bijlagen bij het verslag en advies van de Gecoro van 5 juli 2023.

Leeswijzer

Veel bezwaren werden door de Gecoro weerlegd maar de Gecoro adviseerde eveneens aanpassingen aan de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften en het verordenend grafisch plan.

In deze nota wordt enkel verder ingegaan op de geadviseerde aanpassingen uit het advies van de Gecoro en op de bezwaren en opmerkingen waarvan het advies van de Gecoro niet of gedeeltelijk wordt gevolgd.

Op de door de Gecoro weerlegde bezwaren wordt in deze nota niet verder ingegaan. Hiervoor wordt verwezen naar het integrale verslag en advies van de Gecoro van 5 juli 2023.

1. Behandeling externe adviezen

Er werden 3 externe adviezen toegezonden. Deze adviezen werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

1. Advies Elia dd 25 maart 2023

De Gecoro adviseert dat er in functie van dit advies geen aanpassingen aan het RUP vereist zijn.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd**. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

2. Advies deputatie West-Vlaanderen dd 11 mei 2023

2.1. Zone voor park (art 7)

De Gecoro adviseert:

- om de laatste paragraaf "*De Engelse landschapstuin werd in 2003 vastgesteld als een beschermd monument. In 2009 werden zowel de Engelse landschapstuin als de koetshuizen aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Met betrekking tot deze delen van het plangebied kan niet afgeweken worden van de sectorale wetgeving die hierop van toepassing is.*" bij artikel 7.1 te verplaatsen naar de toelichtende kolom.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

De betrokken paragraaf bij artikel 7 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verplaatst naar de toelichtende kolom.

- de paragraaf "*Een ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als verharding en kan worden toegelaten binnen deze zone.*" bij artikel 7.1 toe te voegen en bij artikel 7.2 te schrappen.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

Het verordenend voorschrift "*Een ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als verharding en kan worden toegelaten binnen deze zone.*" wordt verplaatst van de inrichtingsvoorschriften van artikel 7.2 naar de bestemmingsvoorschriften van artikel 7.1.

paragraaf als volgt uit te breiden: *"Het algemene karakter van de zone moet doorlopend onverhard, groen en beplant zijn. Hiervoor wordt geen enkele uitzondering voorzien ter hoogte van de ondergrondse parkeergarages."*

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd en is aanleiding tot verdere verfijning.**

Niettegenstaande het de bedoeling is de zone boven de ondergrondse parkeergarages een doorlopend onverhard, groen en beplant karakter te geven, is het wenselijk en vereist om in die zones ook verhardingen die nodig zijn in functie van de verwezenlijking van bovenlokale en lokale fietsroutes mogelijk te maken. Dit geldt ook voor de aan een parkomgeving gebruikelijke wandelpaden.

Dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

- Het verordenend voorschrift bij artikel 7.2 *Het algemene karakter van de zone moet doorlopend onverhard, groen en beplant zijn"* wordt de eerste paragraaf en als volgt aangevuld: *"Hiervoor wordt geen enkele uitzondering voorzien ter hoogte van de ondergrondse parkeergarages, behoudens voor de verhardingen in functie van de bovenlokale (art17) en lokale fietsroutes (art 18) en de gebruikelijke wandelpaden"*

2.2. Zone voor openbare wegenis (art 8)

De Gecoro adviseert om de paragraaf *"Er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia."* bij artikel 8.1 te schrappen.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

- Het betrokken voorschrift wordt geschrapt uit de stedenbouwkundige voorschriften bij artikel 8.1.

2.3. Overdruk: Behoud erfgoedpand en tuin (art 10)

De Gecoro adviseert om de bijzin *"Alle decretale bepalingen waaronder handelingen i.f.v. deze erfgoedpanden vallen, moeten ten allen tijde gerespecteerd worden."* bij artikel 10.1 te verplaatsen naar de toelichtende kolom.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

Het betrokken voorschrift bij artikel 10.1 van de stedenbouwkundige voorschriften wordt verplaatst naar de toelichtende kolom.

3. Advies Departement Omgeving dd 17 mei 2023

3.1. Kantoren

De Gecoro adviseert om voor de 'projectzone voor gemengde functies' (art 3) het aantal m² kantoren te beperken tot maximaal 3 000m² en dit in de zone voor stedelijk wonen' (art 4) te beperken tot maximaal 750m² en ook de verwijzing naar maximale oppervlaktes in de toelichtingsnota, 4.14 ook aan te passen.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

- In de stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften voor Projectzone voor gemengde functies (art 3.1) wordt de 2^e paragraaf als volgt aangepast: *"Naast wonen zijn ook kantoren en diensten als hoofdfuncties toegelaten. Het aantal m² kantoren en diensten in deze projectzone wordt beperkt tot een maximum van 3000 m² bvo."*

- "het aantal m² kantoren en diensten beperkt blijft tot 750 m² bvo"*
- In artikel 4.14 Marktverkenning kantoren wordt volgende paragraaf ingeschreven:
"Voor de projectzone voor gemengde functies (art.3) kan het maximaal aantal m² beperkt worden tot het maximum dat werd vastgelegd in de kantoorstudie 'Marktverkenning kantoren in de stad Kortrijk en regio Zuid-West-Vlaanderen' van januari 2021, die CityD-WES NV in opdracht van stad Kortrijk en Intercommunale Leiedal heeft opgemaakt. In de projectmatrix van deze studie wordt voor site Loofstraat min. 1500 m² en max. 3000 m² kantoorachtigen en diensten voorgesteld."

2. Behandeling bezwaarschriften

Er werden 10 schriftelijke bezwaren en opmerkingen toegezonden. Deze werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

De GECORO adviseert om het RUP ten gevolge van de bezwaarschriften op volgende punten aan te passen:

1. Algemene voorschriften (Art 0)

- 1.1. De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen door het begrip 'nevenfunctie' te definiëren in de voorschriften.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot de volgende aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften:

Onder artikel 0 Algemene voorschriften wordt artikel 0.8 Nevenfunctie toegevoegd: *"Een nevenfunctie is een aan de hoofdfunctie complementaire functie, die een geringere oppervlakte dan de hoofdfunctie beslaat."*

2. Projectzone voor gestapelde woningen (art 2)

- 2.1. De Gecoro adviseert om het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie als planningsopgave expliciet te beschrijven in hoofdstuk 5 Planningsopties van de toelichtingsnota: Bij de herontwikkeling van de site wordt ingezet op het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie, vanuit het principe van het verhogen van het ruimtelijk rendement. Dit heeft tot doel om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten. Het is immers essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Deze principes staan vermeld als doelstelling in de Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Vanuit die visie is de beoogde verdichtingsstrategie die het RUP voorzien wordt een concrete vertaling van de doelstellingen van het BRV.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassing aan de toelichtingsnota:

Onder hoofdstuk 5 Planningsopties wordt 5.1 Programmatorische vragen aangevuld met subtitel *5.1.6 Verhogen ruimtelijke efficiëntie*
Bij de herontwikkeling van de site wordt ingezet op het verhogen van vanuit het principe van het verhogen van het ruimtelijk rendement. Dit heeft tot doel om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten. Het is immers essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Deze principes staan vermeld als doelstelling in de Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV). Vanuit die visies is de beoogde verdichtingsstrategie die in het RUP voorzien wordt een concrete vertaling van de doelstellingen van het BRV.

- 2.12. De Gecoro adviseert om een strook van om van de projectzone 2B, palend aan perceel 189N (Wolvenstraat 5C) te bestemmen als 'zone voor park' en de maximale bouwhoogte tot 2 bouwlagen te beperken in het deel van zone 2B dichtst bij het aanpalend woonperceel.

Het advies van de Gecoro wordt niet gevolgd.

Op basis van de diverse bezwaren wordt ervoor geopteerd om deze projectzone te verkleinen ivf het verruimen van de parkzone en te herleiden tot 1 bestemmingszone met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften. De keuze om de projectzone op te delen in 2 zones waarbij zone 2B afhankelijk is van een toekomstige verwerving van 2 private percelen wordt niet langer weerhouden. De realiseerbaarheid en ruimtelijke meerwaarde van dit voorschrift wordt in vraag gesteld, gelet ook het bezwaar van een betrokken eigenaar.

De bestemmingszone wordt ingeperkt door de westelijke grens ca 15 m naar het westen te verplaatsen. Ook aan de zijde van de kapel wordt de bestemmingszone wat verminderd door een deel ervan ca 2m noordelijk te verplaatsen. De nieuwe grens van de bestemmingszone die zo ontstaat valt samen met de perceelsgrenzen van de 2 private percelen die in het ontwerp-RUP deels in deze bestemmingszone waren opgenomen. Op de plek waar de bestemmingszone paalt aan deze percelen bevinden zich hoge gesloten muren. De mogelijkheid wordt geboden dat hier tegenaan kan gebouwd, maar over de eerste strook van 6m mag niet hoger gebouwd worden dan maximaal 2 bouwlagen. Een andere mogelijkheid bestaat er in dat aan deze muren een doorgang wordt voorzien. Door deze mogelijkheden open te houden wordt voldoende ontwerpflexibiliteit ingebouwd. De 2 private percelen krijgen een andere bestemming (zie 5. Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (art 6)).

Deze wijzigingen geven aanleiding tot volgende aanpassingen:

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd:

- De laatste paragraaf "De projectzone voor gestapelde woningen wordt opgesplitst in twee aparte zones: zone 2A en zone 2B. Deze twee zones moeten telkens als één geheel ontwikkeld worden, volgens dezelfde typologie, materialisatie en vormtaal. De uiterlijke verschijningsvorm van de twee zones is één geheel." Bij bestemmingsvoorschrift 2.1 wordt gewijzigd naar "*De projectzone voor gestapelde woningen wordt als één geheel ontwikkeld, volgens dezelfde typologie, materialisatie en vormtaal. De uiterlijke verschijningsvorm is één geheel.*"
- De voorschriften van art 2.3 Woningdichtheid worden gewijzigd van:
 - "- Zone 2A: de vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 2,05 bedragen.
 - Zone 2B: de vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,50 bedragen"naar "*De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,70 bedragen.*"
- Aan art 2.5 Bouwvoorschriften wordt de volgende verordenende paragraaf toegevoegd: "*Aanpalend aan de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (art. 6) mogen de bouwlagen over een strook van 6 m breed bestaan uit maximaal 2 bouwlagen.*" en wordt de laatste paragraaf "*Tussen de wooneenheden door worden minstens twee noord-zuid georiënteerde publiek toegankelijke doorsteken voorzien, die het park met de omgeving rond de kapel verbinden.*" gewijzigd naar "*Tussen de wooneenheden door worden minstens twee publiek toegankelijke doorsteken voorzien, waarvan zeker één noord-zuid georiënteerd is. Deze doorsteken verbinden het park met de omgeving rond de kapel.*"

Het grafisch plan wordt als volgt gewijzigd:

- De contour van de bestemmingszones Projectzone voor gestapelde woningen (art 2) wordt aangepast waarbij de opdeling in 2 ontwikkelbare zones wordt geschrapt. De

gronden register plancompensaties.

- De wijziging in bestemmingszones heeft impact op het grafisch register plancompensaties. Zowel op het grafische plan als in de toelichtingsnota worden de oppervlaktes van de categorieën "overig groen" en wonen" geactualiseerd.

- 2.3. De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen door in de voorschriften van 2.7 op te nemen dat er ook aandacht moet besteed worden aan de toegankelijkheid van de bestaande woningen rondom de bouwzone.

Het **advies van de Gecoro wordt niet gevolgd** gezien het stadsbestuur ervoor opteert wijzigingen aan te brengen aan de bestemmingszone Projectzone voor gestapelde woningen (zie 2.2.). De toegankelijkheid van percelen 189P en 182B kan door deze wijzigingen wel verbeterd worden. De gewijzigde situatie aan het RUP zal het mogelijk maken om nieuwe hoofdtoegangen/voordeuren tot de woningen te maken gezien beide percelen over een langere lengte zullen aansluiten bij het openbaar domein. De bestaande erfdiensbaarheid van toegang voor perceel 189P over perceel 182B, wat een grote impact heeft op de woonkwaliteit en inrichtingsmogelijkheden van dit perceel, kan dan opgeheven worden. Ook perceel 182B kan door de wijzigingen een rechtstreekse toegang/voordeur met het openbaar domein bekomen. Indien zo, dan kan ook de toegang tot perceel 189N, dat zich verderop bevindt, behouden blijven maar afgesplitst worden van perceel 182B. Het wijzigen van erfdiensbaarheden tussen burgers betreft evenwel een burgerrechtelijke aangelegenheid.

Voor het bekomen van een toelating om openingen in een muur te maken die paalt aan het openbaar domein dienen de nodige vergunningen bekomen te worden. Dit kan pas nadat de ontwikkelaar de gronden aan het openbaar domein van de stad heeft overgedragen.

3. Projectzone voor gemengde functies (art 3):

- 3.1. De Gecoro adviseert de rooilijn aan te passen in de Wolvenstraat door het zuidelijke punt aan de westzijde van deze bouwzone naar het noorden te verschuiven en om de knik in de zuidelijke grens van de bestemmingszone weg te werken. Dit wordt onderbouwd vanuit de noodzaak om een zichtlijn te hebben vanuit Doorniksewijk in de Wolvenstraat en om in het wegprofiel voldoende ruimte te hebben voor aanplant van stedelijk groen. Bijkomend wordt zo ook de tussenafstand met de bestaande hoekwoning en de nieuwe bewoning van cluster E vergroot. Gezien die woningen georiënteerd zijn naar cluster C komt dit de ruimtelijkheid en de woonkwaliteit ten goede.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en verder verfijnd. Het advies van de Gecoro sprak zich niet uit over de maximale bouwveloppe van het plangebied. De ruimtelijke context laat het toe de vooropgestelde maximale bouwveloppe uit het ontwerp-RUP aan te houden. De V/T wordt aangepast aan de verkleinde bestemmingszone.

Dit geeft aanleiding tot volgende aanpassingen:

Het grafisch plan wordt als volgt gewijzigd:

- De zuidelijke grens van het bouwveld wordt rechtgetrokken en uitgelijnd op de hoek van de Projectzone voor gestapelde woningen (art2).

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd:

- Naar aanleiding van de wijziging in de projectcontour wordt in de voorschriften van art 3.3 Woningdichtheid de V/T gewijzigd van 3,01 naar 3,21.

De toelichtingsnota wordt als volgt gewijzigd:

- Het 3D beeld 'Zicht op het hoogteaccent' en de figuren bij 5.3.2 Mobiliteit en 5.3.3 worden geactualiseerd.

11. De Gecoro adviseert om een bijkomende overdruk op te nemen op het voorgaande plan en de voorschriften dat zowel cluster E als het aansluitende deel van de 'zone voor park' (art 7) omvat en waarin minstens wordt aangegeven dat:

- In deze woonzone (art 5) enkel wonen de hoofdfunctie is met nevenfunctie kantoren en diensten tot 100m² en steeds ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- In deze woonzone (art. 5) de bouwhoogte beperkt is tot 2 bouwlagen, en plaatselijk kan gewerkt worden met accenten tot 3 bouwlagen.
- Er voor de volledige zone van de overdruk een inrichtingsstudie moet worden opgemaakt. Deze inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Daarbij moet ten minste aandacht besteed worden aan:
 - het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
 - alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen en tuinpaden
 - het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden en specifiek de aanpalende bebouwing
 - de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning en het garanderen van een zeker mate van privacy, eigen aan het wonen in een stedelijke context, en de wijze waarop bestaande en nieuwe groenstructuren hieraan kunnen bijdragen
 - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
 - de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
 - de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
 - een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.
 - de perceelconfiguratie van het perceel en specifiek de perceeldiepte.
 - de parkeeroplossing, waarbij deze te organiseren is via de projectzone voor gemengde functies

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd en verder verfijnd** op basis van diverse bezwaren aangaande mogelijke overlast (geluid, privacy, ruimtelijke impact).

In de zone waarop de overdruk van toepassing is worden enkel eengezinswoningen en gestapelde woningen toegelaten. Meergezinswoningen worden uitgesloten gezien deze typologie meer en hoger gepositioneerde terrassen impliceert wat gezien de eerder korte tussenafstand tot de omliggende bebouwing tot overlast kan leiden. Aangezien de eengezinswoningen over een tuin zullen beschikken vervalt de noodzaak om een dakterras op het dakvolume te hebben.

Het advies van de Gecoro sprak zich niet uit over mogelijke dakvolumes. Voor eengezinswoningen opteert het stadsbestuur er voor om de dakvorm vrij te laten, maar dient het dak bewoonbaar te zijn. De accenten van 3 bouwlagen zijn te voorzien van een plat dak of een lessenaarsdak.

het grensplan wordt als volgt gewijzigd.

- Er wordt via overdruk een bijkomende bestemmingszone "Zuidelijke toegang tot park" (art 9) gecreëerd.

De stedenbouwkundige voorschriften worden voorzien van een nieuw artikel: artikel 9: "Overdruk: Zuidelijke toegang tot park" met volgende voorschriften:

- 9.1. In deze woonzone (art. 5) is enkel wonen de hoofdfunctie met nevenfunctie kantoren en diensten, waarbij de nevenfunctie steeds beperkt blijft tot 100m² en steeds ondergeschikt is aan de hoofdfunctie.
- 9.2. In deze woonzone (art. 5) is de bouwhoogte beperkt tot 2 bouwlagen. Plaatselijk kan gewerkt worden met accenten tot 3 bouwlagen.
- 9.3. Voor deze woonzone (art. 5) zijn enkel eengezinswoningen en gestapelde woningen toegelaten.
 - Voor eengezinswoningen is de dakvorm vrij te kiezen, maar dient het dak bewoonbaar te zijn. Dakterrassen zijn niet toegelaten.
 - De accenten bestaan uit 3 bouwlagen, met een plat of lessenaarsdak tot maximaal 15° hellingsgraad.
- 9.4 Inrichtingsstudie
Voor de volledige zone van de overdruk moet een inrichtingsstudie worden opgemaakt. Deze inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. Daarbij moet ten minste aandacht besteed worden aan:
 - het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
 - alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen en tuinpaden
 - het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden en specifiek de aanpalende bebouwing
 - de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning en het garanderen van een zeker mate van privacy, eigen aan het wonen in een stedelijke context, en de wijze waarop bestaande en nieuwe groenstructuren hieraan kunnen bijdragen
 - de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
 - de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
 - de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
 - een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.
 - de perceelconfiguratie van het perceel en specifiek de perceeldiepte.
 - de parkeeroplossing, waarbij deze te organiseren is via de projectzone voor gemengde functies

- 5.1. De Gecoro adviseert om het ROF aan te passen door in artikel 6.1 de bebouwingsoort voor het type eengezinswoning niet op te leggen en om het voorschrift aangaande de zijtuinstrook (art 6.4) en de onbebouwde en onverharde oppervlakte (art 6.2) te herbekijken .

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassingen:

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd:

- Artikel 6.2 Minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte wordt integraal geschrapt
- Het artikel aangaande de Woningtypologie wordt aangepast van:

In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten in aaneengesloten en halfopen bebouwing.

De woningtypologie op de aanpalende percelen is bepalend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.

Bij halfopen bebouwing moet er langs de vrije zijperceelsgrens een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden?

Naar

"In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten. De woningtypologie op de aanpalende percelen is bepalend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie."

- 5.2. Naar aanleiding van de wijziging aan de Projectzone voor gestapelde woningen (art 2) waarbij de contour van de bestemmingszone wordt gewijzigd (zie behandeling punt 2.2 van de bezwaren) opteert het stadsbestuur er voor deze percelen te herbestemmen volgens de aanpalende 'Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6). De voorschriften van deze bestemmingszone sluiten zowel morfologisch als naar bouw mogelijkheden het best aan op de beoogde toekomstperspectieven van deze percelen en zijn een antwoord op een aantal bezwaren van bezwaarschrijvers.

Voor het perceel 189P wordt er bijkomend geopteerd een deel van de beplante tuin, die feitelijk geen bijkomende woonontwikkeling mogelijk maakt (zie ook behandeling bezwaar 11 bouwvrij gebied in het verslag van de Gecoro), via de Overdruk: Bouwvrij gebied (art 11), bijkomend te bestemmen, zoals dit ook zo is voorzien op het aanpalende perceel 189N. De herbestemming via deze overdruk betreft een bestendinging van de huidige situatie, nl tuinzone bij de woning en is een verfijning van de onderliggende woonbestemming van het hele perceel.

Deze wijzigingen geven aanleiding tot volgende aanpassingen:

Het grafisch plan wordt als volgt gewijzigd:

- De contour van de bestemmingszones Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (art 6) wordt uitgebreid over de volledige oppervlakte van de percelen 189P (Wolvenstraat 5) en 182B (Wolvenstraat 3).
- Het westelijk deel van het perceel krijgt via overdruk een bijkomende herbestemming als Bouwvrij gebied (art 13).
- De indicatieve pijl lokale fietsroute (art 18) wordt plaatselijk naar het noorden verschoven

6. Zone voor park (art 7)

- 6.1. Het inrichtingsvoorschrift voor pleinen in de parkzone is niet vergunbaar volgens de voorschriften (art 7.2) omdat het voorschrift verharding beperkt tot de strikt noodzakelijke verhardingen ifv toegankelijkheid. De Gecoro adviseert om de stedenbouwkundige voorschriften van de zone voor park aan te passen, zodat verhardingen ter hoogte van de kapel, het koetshuis en het bakken aan de Doorniksewijk mogelijk worden.

De paragraaf "Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten." Bij art 7.2 Inrichtingsstudie, wordt als volgt aangepast: "Binnen de zone zijn openbare pleinen, fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten."

6.2. Bestemming erfgoedpanden:

De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen door voor de kongregatiekapel en het koetshuis van een overdruk te voorzien, waarbij de herbestemming rekening moet houden met erfgoed, de relatie tot het park en de omgeving en publiek toegankelijk zijn. De Gecoro adviseert om qua functies geen beperkingen op te leggen.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassingen:

Het grafisch plan wordt als volgt gewijzigd:

- De annotatie van de overdruk: panden met erfgoedwaarde op de kongregatiekapel en het koetshuis worden vervangen door de Overdruk: Herbestemming kongregatiekapel en koetshuis (art10)

Aan de stedenbouwkundige voorschriften wordt een bijkomend artikel toegevoegd: Overdruk: Herbestemming kongregatiekapel en koetshuis (art 10) met volgende voorschriften:

- 10.1 Bestemming

De herbestemming van de kongregatiekapel en het koetshuis laat enkel publiek toegankelijke functies als hoofdfunctie toe.

Naast de hoofdfunctie worden complementaire nevenfuncties aan de hoofdfunctie toegelaten.

In de toelichtende kolom wordt daarbij het volgende opgenomen: *Wonen en andere niet publiek toegankelijke functies zijn uitgesloten als hoofdfunctie. Deze functies kunnen wel als complementaire nevenfunctie toegelaten worden.*

- 10.2 Inrichtingsvoorschriften

De herbestemming van de kongregatiekapel en het koetshuis moet rekening houden met het erfgoedkarakter van de panden, de relatie tot het park en de omgeving.

7. Overdruk Voorkooprecht (art 12)

7.1. Voorkooprechten percelen 189P en 182B

Gelet op de wijziging aan de Projectzone voor gestapelde woningen (art 2) waarbij de contour van de bestemmingszone wordt gewijzigd (zie behandeling punt 2.2 van de bezwaren) en er geopteerd wordt om deze percelen te herbestemmen naar Zone voor wonen met beperkte nevenfuncties (art 6), waarbij een deel van perceel 189P voorzien wordt van een overdruk Bouwvrij gebied (art 13) (zie ook behandeling punt 5.2 van de bezwaren) vervalt de noodzaak om op beide percelen een voorkooprecht toe te passen.

7.2. Voorkooprecht perceel 1122A

De Gecoro adviseert inzake het voorkooprecht op perceel 1122A dat het voorkooprecht op dit perceel 1122A als noodzakelijk wordt geacht om de toegang tot het park en het fietspad (Wolvenpad) te optimaliseren. Er ontstaat nu een situatie waar er drie toegangen naast elkaar worden voorzien: Het huidige Wolvenpad (dat werd aangelegd als deel van een dading met het ziekenhuis), de toegangsdreef tot de woning van bezwaarschrijver, en de toegang tot het park, eveneens voor fietsers en voetgangers.

Stad heeft hier geoordeeld dat het niet wenselijk is om de huidige situatie met 3 naast elkaar liggende toegangen te bestendigen omwille van het ruimtebeslag, de kwaliteit en de (sociale) veiligheid van fiets- en wandelroutes. De Stad heeft ervoor geopteerd om hiervoor een voorkeurecht in het RUP op te nemen. De Gecoro ondersteunt dit standpunt. Dit belet evenwel niet dat er met de bezwaarschrijver verder kan onderhandeld worden om tot een minnelijke oplossing te komen die voor alle betrokken partijen afdoende is.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** in die zin dat er verder werd onderhandeld met de betrokken stakeholders, waarbij tot een overeenkomst werd gekomen die een grondruil mogelijk maakt en waarbij het Wolvenpad verschoven wordt naar de zijde van het park en gecombineerd wordt met de toegang naar het park. Dit heeft niet enkel een positief effect op het ruimtebeslag en de verkeersveiligheid aan de Loofstraat, maar verhoogt ook de sociale controle ter hoogte van de Mirador.

Deze overeenkomst wordt overeenkomstig art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening gekoppeld aan het RUP en maakt inherent deel uit van de definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad waardoor het instellen van een voorkeurecht op dit perceel geen nut meer heeft.

7.3. De wijzigingen ten gevolge 7.1 en 7.2 geven aanleiding tot volgende aanpassingen:

Het principe van het voorkeurecht wordt integraal geschrapt. Hoofdstuk 5.5 Voorkeurecht van de toelichtingsnota vervalt, evenals het stedenbouwkundig voorschrift bij Artikel 12 Voorkeurecht en de bijhorende bestemmingszone op het verordenend grafisch plan.

8. **Overdruk Minimale bouwafstand (art 15 ontwerp-RUP)**

- 8.1. De Gecoro adviseert om de minimale breedte van de minimale bouwafstand via artikel 15.1 te verlagen van 15 naar 14m50.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassingen:

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt gewijzigd:

- In artikel 16.1 van het definitief RUP dat de minimale bouwafstand ter hoogte van de ingang van het park regelt wordt de minimale tussenafstand aangepast naar 14m50.

Het grafisch plan wordt als volgt gewijzigd:

- De contour van de bestemmingszones Projectzone voor meergezinswoningen (art 1) en zone voor park (art 7) worden aangepast.

Grafisch register plancompensaties:

- De wijziging aan de contour heeft impact op het grafisch register plancompensaties. Zowel op het grafische plan als in de toelichtingsnota worden de oppervlaktes van de categorieën "overig groen" en wonen" geactualiseerd.

9. **Overdruk Lokale fietsroute (art 17 ontwerp-RUP)**

- 9.1. De Gecoro adviseert om de minimale breedte van het fietspad via artikel 17.1 te herleiden naar 2m50.

- In het verordenend voorschrift van artikel 18.1 wordt de minimale breedte van de lokale fietsroute aangepast naar minimaal 2,50m.

10. Handelsfuncties

- 10.1. De Gecoro adviseert om in de toelichtingsnota bij hoofdstuk 4 Planningscontext een paragraaf over het beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' toe te voegen.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassing aan de toelichtingsnota:

Hoofdstuk 4 Planningscontext wordt als volgt aangevuld met subtitel 4.15 Beleidskader 'Kortrijk Handelt':

De Stad Kortrijk beschikt ook over een beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' (12/2019). Kortrijk Handelt omvat:

een duidelijk ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van detailhandelsoppervlakte naar ondernemers inclusief uitbreidingsmogelijkheden. Het kader maakt grenzen die, op basis van een onderzoek van de huidige situatie bij verschillende soorten ondernemers naar voorwerp en grootorde, ondernemerschap mogelijkheden biedt en terzelfdertijd verdere verlinting vermijdt, kernversterking en verweving van functies stimuleert;

bijkomende inspanningen om commerciële leegstand te vermijden en in geval van leegstand bijkomende instrumenten om invulling te realiseren voor de eigenaars;

nieuwe acties, inspanningen en overleg om ondernemerschap te ondersteunen en stimuleren.

De Doorniksewijk wordt gezien als een hoogdynamisch kleinhandelslint. Doelstelling voor de hoogdynamische kleinhandelslinten is het voeren van een aanbodbeleid op maat van het kleinhandelslint en de aangrenzende buurten als aanvulling op het aanbod op andere locaties. Daarbij werden ook grenzen gesteld voor zowel bestaande als nieuwe detailhandel in m² winkelvloeroppervlakte, alsook het stimulerend beleid voor bepaalde commerciële ontwikkelingen en investeringen.

Voor nieuwe detailhandel geldt: In de hoogdynamische handelslinten kunnen nieuwe handelszaken in alle categorieën worden gestart met een netto handelsoppervlakte van maximaal 400m². Nieuwe handelszaken in de categorie 'verkoop van voeding' zijn niet begrensd in netto handelsoppervlakte.

Dit beleidskader vormt een afwegingskader voor omgevingsvergunningen. Toekomstige aanvragen zullen hier aan afgetoetst worden.

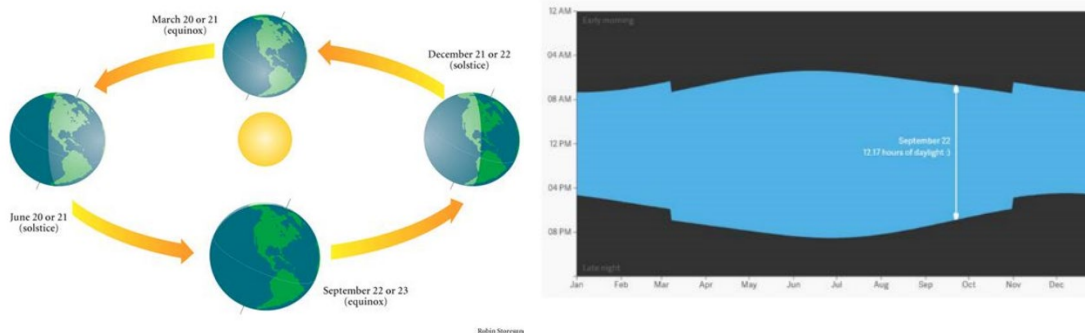
11. Legaliteitsbemerkingen

- 11.1. De Gecoro adviseert om deels in te gaan op de bezwaren door de onderbouwing van de schaduwstudie toe te voegen aan hoofdstuk 5.4.4 van de toelichtingsnota.

Het **advies van de Gecoro wordt gevolgd** en dit geeft aanleiding tot volgende aanpassing aan de toelichtingsnota:

Aan de schaduwstudie onder 5.4.4 wordt de volgende paragraaf toegevoegd:

De schaduwstudie geeft aan dat de potentiële schaduwtijd is op 22 september (herfstequinox) voor de zone ten noorden van het bakken, en dit zowel in de huidige referentiesituatie als met oprichting van cluster C. Het optimale moment om een globale schaduwstudie voor een site voor te stellen is niet pal in de zomer/winter, maar beter één van de twee equinoxen, rond 21 maart of 22 september. 22 september is de meest gemiddelde dag van het jaar en hierdoor het meest representatieve moment om een zo objectief mogelijke studie te kunnen maken. De keuze voor 22 september is mee ingegeven omdat deze datum verder af zit van de zomer/wintertijd, een sprong die ook een rol speelt. De tekst wordt aangevuld met deze figuren:



12. Juridisch-technische aanpassing

12.1. Projectzone voor gemengde functies (art3)

Het verordenend voorschrift "*Deze zone wordt als één project gerealiseerd.*" roept een potentieel juridische wettigheidsvraag op. De bestemmingszone betreft een gebied met meer dan 1 eigenaar. Eigenaars kunnen niet verplicht worden om een gezamenlijke aanvraag in te dienen en vergunningen kunnen niet geweigerd worden louter met als argument dat de aanvraag geen betrekking heeft op de volledige zone. Dit voorschrift wordt beter geschrapt. Deze aanpassing heeft louter tot doel de potentiële wettigheidsproblemen te verhelpen en heeft verder geen inhoudelijke impact.

Dit geeft aanleiding tot volgende aanpassing aan de stedenbouwkundige voorschriften:

Het verordenend voorschrift "*Deze zone wordt als één project gerealiseerd.*" bij artikel 3.1 wordt geschrapt.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad