

Verslag nr.	2/2023	Plaats : Dakcafé, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	5 juli 2023	uur : 19u00 – 22u25

Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)

Effecieve leden

Jan Victor	voorzitter	A
------------	------------	---

Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Eric Pauwels	ACV	V
Gunther Biddelo	VOKA	A
Carlos Debucquoy	UNIZO	V
Eric Wastyn	Handelscomité	V
Julie Bouckaert	Milieuverenigingen	V
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Martha Van Haeverbeek	Jeugd	A
Frans Lefebvre	ouderenvadvisraad	V
Karine Daems	Personen met een handicap	V
Dieter Dobbelaere	onderwijs	-

Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	-
Evelien Vandebogaerde	stedenbouw	A
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	V
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	A
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	A
aantal effectieve		11

Politieke fracties

Bernard Decock	Groen	
-	NVA	
Jan Desmet	Vooruit	
Carmen Ryheul	Vlaams Belang	
Steve Knockaert	CD&V	V
Jeroen David	Team burgemeester	

Wout Maddens	schepen stedenbouw	V
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	V
Luc Colman	ACV	
Matthieu Marisse	VOKA	
Hans Carrein	UNIZO.	A
Hans Vermeersch	Handelscomité	A
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	A
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	
Kenny Rogiers	Jeugd	
Christiane Degroote	ouderenvadvisraad	V
Christophe Poot	Personen met een	A
Lieven Vandebuerie	onderwijs	-

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	
Chloé Ramboer	architect	-
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	A
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	
Anne Van Landuyt	vastgoed	A
André Sonnevile	huisvesting	
aantal plaatsvervangers		6

Externen

Lieven Van Horebeek		A

secretaris

Peter Tanghe	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	
--------------	------------------------------------	--

Agenda Gecoro 5 juli 2023:

1. Goedkeuring verslag 15 februari 2023
2. RUP Loofstraat: advies na openbaar onderzoek
3. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- RUP Loofstraat – ontwerp: toelichtingsnota, verordenend grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften, GR-besluit en de geanonimiseerde adviezen en bezwaren uit het openbaar onderzoek.

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van verslag 15 februari 2023 wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

Data voor 2023:

- 20 september, stadhuis dakcafé;
- 18 oktober, stadhuis dakcafé;
- 08 november, stadhuis dakcafé;
- 6 december 2023, stadhuis dakcafé.

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 17 van de 21 leden zijn aanwezig.

1.4 Opbouw verslag

Vragen (vet = vraag, reactie, bemerking of advies Gecoro)

en antwoorden (cursief = antwoord vanuit stad of betrokken partners)

2 Toelichting en bespreking

2.1 Advies RUP Loofstraat – advies na openbaar onderzoek

Het ontwerp-RUP 'Loofstraat' werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 13 maart 2023. Het openbaar onderzoek liep van 25 maart 2023 tot en met 24 mei 2023.

Het RUP 'Loofstraat' wordt voorgelegd als ontwerp RUP na het openbaar onderzoek. Lieven Van Horebeek licht het RUP toe en overloopt de adviezen en bezwaren. Het advies van de Gecoro zal worden voorgelegd aan de Gemeenteraad in functie van de definitieve vaststelling van het RUP.

Bundeling adviezen en bezwaren ontwerp Loofstraat: (zie presentatie voor situering en context):

- Adviezen

1. Advies van het Departement Omgeving dd 17.05.2023: Gunstig
2. Advies van de deputatie dd.11.05.2023: Gunstig
3. Advies van Elia dd.25.03.2023

- Bezwaren:

In totaal werden 10 bezwaarschriften ingediend, waarvan één petitie.

1. XXXXXXXXXX en XXXXXXXXXX, Jozef Bertelestraat X 8500 Kortrijk, via raadsheer Bart De Becker, dd 23/05/2023, digitaal en aangetekend per post ontvangen
2. XXXXXXXXXX, Doorniksewijk XXX, dd 24/05/2023, digitaal ontvangen
3. XXXXXXXXXX en XXXXXXXXXX, Doorniksesteenweg X X X, dd 8/05/2023 en 16/05/2023, beiden digitaal ontvangen
4. XXXXXXXXXX, Doorniksesteenweg X X X 8500 Kortrijk, dd 10/05/2023, aangetekend per post ontvangen
5. XXXXXXXXXX, Loofstraat X X, dd 22/05/2023, digitaal ontvangen
6. XXXXXXXXXX, Wolvenstraat X, dd 22/05/2023, digitaal ontvangen
7. XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, XXXXXXXXXX, resp Wolvenstraat X, Wolvenstraat X en Wolvenstraat X X 8500 Kortrijk, dd 24/05/2023, afgifte tegen ontvangstbewijs + als bijlage toegevoegde petitiebrief, onderschreven door de 3 bezwaarschrijvers en ondertekend met 11 handtekeningen. Bij deze handtekeningen staan geen namen
8. XXXXXXXXXX, Loofstraat X X 8500 Kortrijk, dd 11/04/2023, digitaal ontvangen
9. Compagnie Het Zoute NV, Prins Filiplaan 53, 8300 Knokke-Heist, dd 23/05/2023, digitaal ontvangen
10. CREA NV, Wolvenstraat 21 Z 8500 Kortrijk, dd 11/05/2023, afgifte tegen ontvangstbewijs

2.2 Varia

De Gecoro vraagt een stand van zaken over ruimtelijk beleidsplan.

2.3 De niet-stemgerechtigde leden verlaten de vergadering vooraleer de Gecoro overgaat tot de beraadslaging.

3 Beraadslaging

3.1 Advies RUP Loofstraat – advies na openbaar onderzoek

Zie presentatie, met aanduiding van de besproken zones.

Adviezen

- **Advies deputatie provincie West-Vlaanderen**

De deputatie bracht een gunstig advies uit.

De deputatie vraagt rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Verwijzingen naar externe procedures, wetgeving of normen die onderhevig zijn aan wijzigingen worden beter niet verordenend opgenomen. Beter worden ze in de toelichtende kolom vermeld. Het gaat onder meer over de veiligheidsvoorschriften van Elia (zone voor wegenis), de naam van Elia kan ook wijzigen. Daarnaast geldt dit ook voor de decretale bepalingen i.f.v. 'behoud erfgoedpand en tuin' (overdruk art. 10).

Het opnemen van sectorale regelgeving binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet wenselijk.

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

De Gecoro adviseert 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.

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.

- In de zone voor park wordt gesteld dat ondergrondse parkings niet meegerekend worden als verharding. Dit kan enkel verdedigd worden als boven die parking de parkfunctie ten volle kan doorlopen. Dit wordt best gekoppeld als randvoorwaarde.

In de bestemmingsvoorschriften (art. 7.1) wordt de mogelijkheid om parkeergarages te voorzien, toegevoegd. Tegelijkertijd wordt dit geschrapt in de inrichtingsvoorschriften (art. 7.2).

In de inrichtingsvoorschriften (art. 7.2) wordt bijkomende nuance toegevoegd, zodat duidelijk blijkt dat het groene karakter en de parkfunctie effectief ten volle dient door te lopen boven de ondergrondse parkeergarages.

In de voorliggende plannen van de eerste fase (reeds vergund in woongebied langs de Loofstraat) is een voldoende dikke substraat-laag voorzien om een volwaardige beplanting te realiseren boven de parking.

De Gecoro adviseert 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.

De Gecoro adviseert De paragraaf "Het algemene karakter van de zone moet doorlopend onverhard, groen en beplant zijn" als eerste paragraaf aan bod te laten komen bij artikel 7.2. Deze paragraaf wordt als volgt uitgebreid: "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."

- **Advies departement Omgeving**

Het departement Omgeving bracht een gunstig advies uit.

Het departement Omgeving vraagt rekening te houden met volgende opmerkingen:

- Voor de 'projectzone voor gemengde functies' (art 3) (en de andere zones waar autonome kantoren toegelaten zijn) wordt best een maximum oppervlakte voor kantoorfuncties opgelegd.

In de 'projectzone voor meergezinswoningen' (art 1), 'projectzone voor gestapelde woningen' (art 2) en de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) is de kantoorfunctie enkel als nevenfunctie toegelaten en reeds beperkt tot 100m².

Voor de 'projectzone voor gemengde functies' (art 3) kan het maximaal aantal m² beperkt worden tot het maximum dat dat in de kantoorstudie 'Marktverkenning Kantoren in de stad Kortrijk en regio Zuid-West-Vlaanderen' van januari 2021 die CityD-WES NV in opdracht van de stad Kortrijk en Intercommunale Leiedal heeft uitgevoerd, werd vastgelegd. In de projectmatrix van deze studie wordt voor site Loofstraat min 1500m² en max 3000m² kantoorachtigen en diensten vooropgesteld.

In de 'zone voor stedelijk wonen' (art 4) is de kantoorfunctie enkel op het gelijkvloers mogelijk, waardoor het maximale aandeel kantooroppervlakte reeds beperkt is. Dit aanbod is aanvullend op wat in de kantoorstudie van CityD-WES NV is ingeschreven, maar in die studie werd een inschatting gemaakt voor de komende 10 jaar, terwijl het RUP een langere planhorizon beoogt.

Aan de zijde van het koetshuis is het wenselijk om een bepaalde dynamiek te creëren waardoor slechts een gedeeltelijke invulling aan die zijde met kantoren wenselijk is. Dit kan evenwel via het reguliere vergunningenbeleid opgevangen worden.

De 'zone voor wonen en centrumfuncties' (art 5) wordt gekenmerkt door een grote verscheidenheid van eigendomsposities zodat het opleggen van een maximum kantooroppervlakte hier niet conform het gelijkheidsbeginsel zou zijn.

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.

- **Advies Elia**

Elia bracht een gunstig advies uit.

- Voor de behandeling van het advies wordt verwezen naar de *behandeling van advies van de deputatie over* Verwijzingen externe procedures, wetgeving of normen.

De Gecoro adviseert dat het bezwaar geen aanpassing van het RUP vereist.

Bezwaren

Behandeling bezwaren ontwerp-RUP 'Loofstraat

Alle inspraakreacties worden per bezwaarschrift dan wel per cluster van gelijkaardige bezwaren behandeld.

Bij gelijkaardige opmerkingen wordt verwezen naar andere beoordelingen.

- Bezwaarschriften Jozef Bertelestraat – Doorniksewijk

1. Plansituatie bij aankoop.

Bezwaarschrijvers stellen vast dat hun eigendom ten tijde van hun aankoop in 2022 niet in het plangebied van het RUP lag. Men was wel op de hoogte dat er een fietspad naast hun perceel zou lopen. Men stelt nu vast dat hun eigendom in het plangebied van het RUP is te komen liggen zonder enige vorm van medezeggenschap.

Het herbestemmen van een perceel betreft de bevoegdheid van de plannende overheid, in dit geval de gemeente.

In de loop van het planproces werd het plangebied van het RUP inderdaad verruimd. Hiertoe werd de RUP procedure integraal hernomen en werd er een nieuwe startnota opgemaakt. Deze startnota werd opnieuw aan het publiek voorgelegd en de communicatie hierover gebeurde via de reguliere kanalen. Meer info over de wijze waarop tijdens het planproces werd gecommuniceerd is terug te vinden in de laatste procesnota.

De inhoudelijke aspecten van het bezwaar wordt hier behandeld en zijn een vorm van medezeggenschap. De procedure is correct verlopen.

De Gecoro adviseert dat het bezwaar geen aanpassing van het RUP vereist.

2. Projectzone voor gemengde functies (art 3)

Bezwaarschrijvers stellen vast dat men, om de noord-zuid-verbinding in de verf te zetten en als 'baken', een appartementsgebouw wil optrekken van 10 verdiepingen, wat in werkelijkheid zo'n 35 meter hoog betekent. Men is van oordeel dat de impact van dergelijke toren zeer groot is en dat de effecten hiervan niet zorgvuldig zijn onderzocht. De buurtbewoners werden niet betrokken en men vreest een verminderde lichtinval, verlies aan zicht en privacy-problemen met een vermindering van de woonkwaliteit en waardevermindering van de eigendom tot gevolg.

Volgens de toelichting bij het derde masterplan 2020 zouden "de voorziene bouwhoogtes worden afgestemd op de schaal van de bestaande aanpalende bebouwing in de verschillende straten". Men is van oordeel dat dit momenteel nergens in het ontwerp is te bespeuren en dat deze bebouwing van 8 à 10 bouwlagen niet past in de straat en de buurt, die gekenmerkt wordt door rust en kleinschaligheid. Men vraagt om meer in te zetten op de bouwstop en ontharding.

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat hier ongemotiveerd gebouwd wordt in 2e bouwlijn. Eén bezwaarschrijver geeft daarbij aan dat de bouwzone te dicht tegen zijn woning aansluit en is van oordeel dat de maximale bouwhoogte van cluster C moet herleid worden naar 3 bouwlagen aan de straatkant en naar achteren toe herleid moet worden naar 2 bouwlagen om dan aan de achterzijde van het perceel verder te verlagen naar 1 bouwlaag, afgaand op zijn eigen en andere achterbouwen in zijn bouwblok.

Op pagina 47 van de toelichtingsnota (5.3.1) staat het volgende: "De voorziene bouwhoogtes worden afgestemd op de schaal van de bestaande aanpalende bebouwing in de verschillende straten. Aan de binnenkant van het plangebied ten opzichte van het park en het plein worden bebouwingsaccenten voorzien zodat een zekere mate van stedelijkheid wordt bekomen. Het plein, het park en de Noord-Zuid fietsas krijgen hierdoor meer dynamiek."

In de voorschriften van de 'projectzone voor gemengde functies' wordt het kader voor de volumetrie van dit bouwblok bepaald door een combinatie van

een vloerterreinindex V/T (max 3,01, wat neerkomt op max 7000m² bruto vloer oppervlakte) en het bepalen van een accent van minimaal 8 en maximaal 10 bouwlagen. Dit kader garandeert dat de bouwhoogtes aan de straatzijde (Wolvenstraat – Doorniksewijk) afgestemd worden met de omliggende bebouwing. In de vergunningsfase zal het project ook verder afgetoetst worden aan de reguliere relevante beleidskaders zoals het Beeldkwaliteitsplan, waarin richtlijnen staan rond de verschijningsvorm met als doel nieuwe projecten ruimtelijk op een goede manier te integreren in de context. Het referentiebeeld (straatbeeld waaruit de kwaliteiten en typologische elementen worden gedistilleerd) is leidend. Nieuwe projecten moeten aan de hand van de richtlijnen gemotiveerd worden op welke manier het nieuwe ontwerp zich integreert in de bestaande context. Dit wordt beschreven in een 'contextnota' die bij de vergunningaanvraag moet worden bijgevoegd.

De onderbouwing voor de keuze van een baken op deze plek is uitvoerig beschreven in hoofdstuk 5.4 van de toelichtingsnota en vloeit voort vanuit een visie voor een veel ruimer stedelijk gebied. Het baken wordt gepositioneerd op de noord-westelijke hoek van de bouwzone waar deze vanuit de beoogde perspectiefwerking goed gepositioneerd staat, maar waar ook de ruimtelijke impact ten opzichte van de omgeving het minst is en als aanvaardbaar aan het wonen in een stedelijke context wordt beschouwd. Het baken bevindt zich bijvoorbeeld ten noorden van de percelen van alle bezwaarschrijvers zodat deze geen schaduwhinder kunnen ervaren. Het volume bevindt zich ook op voldoende afstand van de tegenoverliggende straatwand en aan de noordelijke zijde bevinden zich hoge bomen die veel schaduw geven. Het dient bijkomend opgemerkt te worden dat er geen bezwaren zijn van bewoners/eigenaars die aan de noordelijke, noord-oostelijke of oostelijke zijde wonen of daar hun eigendom hebben.

De impact op de privacy en zichten zijn zeker aandachtspunten maar die worden in detail bekeken op het niveau van de vergunningsfase, bij de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening. Strategisch gepositioneerde groenaanplantingen en groenstructuren kunnen wel een positief effect hebben op het ervaren van eventuele inkijk en het beleven van zichten. Zie hiervoor ook verder bij behandeling van dit bezwaar over Zone voor park.

Het bouwveld is geconspieerd als een bouwblok dat langs de 4 zijden gelegen is aan openbaar domein: Aan 2 zijden paalt het blok aan een bestaande straat, aan de 2 ander zijden paalt deze aan publieke ruimte waar (zeer) veel passage zal zijn. Het bouwblok heeft aan de buitenzijden geen achterkanten, is 4-zijdig en zal verder met voorgevels uitgewerkt worden. Er is dus geen sprake van bouwen in een 2e bouwlijn.

De afstand tussen het bouwveld en het perceel van de bezwaarschrijver wonende aan de Doorniksewijk bedraagt op het smalste punt ca 7m50 en verwijdt ter hoogte van zijn achterste perceelsgrens naar ca 10m25. Ter hoogte van de rooilijn met de Doorniksewijk bedraagt de breedte ca 11m40. Vanuit de leefruimte op de eerste verdieping wordt uitgekeken op het project maar de woning is zo georiënteerd dat men het baken vanuit de leefruimten nauwelijks zal waarnemen, hooguit zijdelings vanaf het dakterras. De tussenafstand tussen de bouwzone en het perceel van deze bezwaarschrijver wordt aanvaardbaar aan het wonen in een stedelijke context beschouwd. Er moet daarbij ook opgemerkt worden dat de huidige rooilijn van de Wolvenstraat zich dichterbij tot het perceel van bezwaarschrijver bevindt dan in de toekomstige situatie en dat het gebied aan die rooilijn de gewestplanbestemming woonzone geniet en daar reeds bouwrechten op van toepassing zijn.

Wel is het zo dat het vrije zicht en de ruimtelijke beleving dat men heeft op

het achterliggende gebied door de bouwmogelijkheden die geboden worden ingeperkt wordt door de positie van de schuin aflopende bouwlijn van deze bouwzone en de bouwmogelijkheden in de zone van het achterliggende perceel van bezwaarschrijver. Er is ook een noodzaak om een zichtlijn te hebben vanuit Doorniksewijk in de Wolvenstraat en om in het wegprofiel voldoende ruimte te hebben voor de 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. De Gecoro stelt voor om 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.

Het RUP draagt bij aan de doelstellingen van het vergroten van de ruimtelijke efficiëntie die inherent verbonden is met de 'bouwstop'. Met de bouwstop wordt eigenlijk een 'bouwshift' bedoeld, wat neerkomt op het niet meer aansnijden van open ruimtegebieden en het bouwen op de daarvoor best geschikte locaties en door slim te verdichten (zie ook behandeling bezwaarschriften Loofstraat – Wolvenstraat – Doorniksewijk over Projectzone voor gestapelde woningen (art 2). Die bouwshift is een sleutel om enkele maatschappelijke vraagstukken te helpen oplossen, zoals mobiliteit, energieverbruik, natuur- en waterbeheer,... . Hoe verspreider gewoond wordt, hoe hoger de maatschappelijke kosten oplopen. Er zijn immers extra wegen, extra nutsvoorzieningen nodig en de mobiliteitsvraag is groter. Mensen die niet in een stads- of dorpskern wonen, zijn erg autoafhankelijk en dus ook heel afhankelijk van (fossiele) energie. Veelal wordt ook wat ruimer en minder dens gewoond, waardoor ook het energieverbruik per m² toeneemt en dit (bij renovaties) meer materialen vraagt. Er worden momenteel nog veel ruimten in de (meer) landelijke gebieden ingenomen door verstedelijkte functies, terwijl die ruimten bijvoorbeeld kunnen worden gebruikt voor voedselproductie, waterinfiltratie en natuur.

De stad voert een actief beleid inzake de bouwshift en zet dus in op het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie op de beter gelegen locaties zoals hier op deze strategische ligging aan de Noord-zuidas, maar ook door het verwerven van voor bouwen bestemde terreinen in meer landelijk gelegen gebieden. Zo werd recentelijk door de stad een terrein van 2,12 ha aangekocht in Marke dat in eigendom was van een ontwikkelaar die dit terrein wou ontwikkelen. De stad koopt dit gebied aan om het permanent te vergroenen.

Op vlak van regenwatermanagement, een van de drijfveren om te ontharden, zal het project een positiever effect hebben dan toen het ziekenhuis nog actief was. Dit komt mede door de nieuwe en strengere normen die van toepassing zijn zoals de gewestelijke hemelwaterverordening en de hemelwaterverordening van de stad Kortrijk.

Bezwaren omtrent waardeverminderingen zijn ongegrond omdat ze niet ruimtelijk zijn. Het bepalen van waardevermindering is immers steeds subjectief, afhankelijk van diverse parameters en veranderlijk in de tijd. Diverse aspecten zoals het voorzieningenniveau, mobiliteit en (architecturale) kwaliteit van de leefomgeving, staat van het vastgoed, materialen, ... dragen eveneens bij aan de waardebeoordeling.

Voor de projectzone voor gemengde functies wordt in de stedenbouwkundige voorschriften geen maximale bouwhoogte opgelegd voor het gebouw palend aan de Wolvenstraat. Het bepalen van een rooilijn en bouwvolume is belangrijk om te definiëren als kader in een RUP.

Voor de bezwaren die betrekking hebben op de zorgvuldigheid van het onderzoek wordt verwezen naar behandeling van dit bezwaar over Legaliteitsbelemmeringen.

Voor bezwaren aangaande betrokkenheid van burgers wordt verwezen naar behandeling van dit bezwaar over Plansituatie bij aankoop.

De Gecoro adviseert om 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. De onderbouwing wordt opgenomen in de toelichtingsnota; het grafisch plan wordt aangepast.

3. Cluster E / zone voor wonen en centrumfuncties (art 5)

Bezwaarschrijvers geven aan dat volgens de plannen in cluster E in totaal 16 wooneenheden in tweede lijn opgericht worden en dat er geen bouwvoorschriften gelden. Hierdoor kan het aantal woningen zelfs nog groter zijn.

Men is van oordeel dat de bouwmogelijkheden die ontstaan, een nadelige impact hebben op de leef- en woonkwaliteit (een verlies aan lichtinval en zichten, privacy en geluidshinder door bijkomende bewoning, mobiliteit en activiteit) als op de eigendomsrechten van de bezwaarschrijvers. Men vreest ook dat dit tot een waardevermindering van hun eigendom zal leiden.

Eén van de bezwaarschrijver geeft aan dat de bebouwing van cluster E te dicht tegen zijn woning aansluit. Deze bezwaarschrijver is van oordeel dat de maximale bouwhoogte van cluster E de hoogte van de huidige scheidingsmuur met zijn perceel moet respecteren.

De gezinswoningen zoals voorgesteld in cluster E zullen bestaan uit minstens twee bouwlagen en een derde 'teruggetrokken' verdiep, wat eigenlijk zal neerkomen op een terras. Zo ook voor de appartementen. Deze worden allen gericht op de tuin en het privégedeelte van één van de bezwaarschrijvers waardoor een 'tribune' ontstaat. Dat is voor hen onaanvaardbaar. De schending van de privacy wordt niet tegengehouden door het vage algemene voorschrift 0.1 (ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid) over de "impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden" dat bij vergunningsaanvragen moet gerespecteerd worden. Dat biedt geen garanties en is onvoldoende rechtszeker.

De toegelaten voorzieningen en activiteiten worden in de voorschriften te ruim opgevat:

- openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes, ...
- Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra, ...

Bij het opstellen van stedenbouwkundige voorschriften voor een RUP wordt er een evenwicht gezocht tussen voorspelbaarheid en nauwkeurigheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds: stedenbouwkundige voorschriften moeten voldoende flexibel zijn om te kunnen inspelen op toekomstige behoeftes, gewijzigde inzichten of regelgeving en trends. Daar tegenover staat dat de voorschriften ook voldoende rechtszekerheid moeten kunnen bieden. Het is niet ongebruikelijk en zelfs inherent aan het beoogde ruimtelijk beleid dat er soms verschillen zijn in de wijze waarop voorschriften worden opgemaakt.

De opmaak van voorschriften voor ruimtelijke uitvoeringsplannen is geregeld

in art 2.5 §1, 3° en 2.2.6 §2 van de VCRO en het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Regering waarin nadere regels mbt voorschriften worden geformuleerd, 2008 en gewijzigd in 2018. De voorschriften van dit RUP zijn hiermee niet in strijd.

Voor dit RUP werden voor alle bouwclusters waar volgens het masterplan zal ontwikkeld worden vrij gedetailleerde voorschriften opgemaakt, behoudens voor clusters E en F die beiden gelegen zijn in 'zone voor wonen en centrumfuncties' (art 5). Ook voor de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) werden meer gedetailleerde bouw- en bestemmingsvoorschriften opgemaakt.

Voor de clusters waar gedetailleerde bouw- en bestemmingsvoorschriften gelden is dit te motiveren vanuit:

- het specifieke programma dat soms uitgesproken residentieel is en waar woningtypologieën bewust vastgelegd worden, of waar de functies bewust zeer gemengd gehouden worden in functie van het bekomen van een meer stedelijke dynamiek op de daarvoor best geschikte plaatsen;
- De keuze van parkeeroplossing: Wordt er een ondergrondse parkeergarage voorzien en hoe wordt de in- en uitrit gezien;
- De keuze van hoe volumes in de desbetreffende bouwzone geplaatst worden: van vrijstaand in een groene omgeving tot een grote(re) terreininname, van opbouwend in volumetrie en werken met bouwaccenten naar afbouwend naar de omliggende bebouwing, de V/T-index die de keuze van verdichting op de daarvoor best gelegen locaties regelt, ...

Dit met als doel de essentie van het masterplan vast te leggen zodat er garanties zijn dat dit plan zo goed als mogelijk gevolgd wordt. De uitwerking van de cluster E in het masterplan, zoals weergegeven in de figuur van pagina 49 van de toelichtingsnota, is een bouwvolume van 2 bouwlagen met een uitzonderlijke 3^{de} bouwlaag.

De Gecoro adviseert om meer rechtszekerheid voor de omwonenden rond deze bouwcluster te creëren in het RUP .

De Gecoro oordeelt dat voor dit bouwblok het noodzakelijk is om de mogelijke functies en de maximale bouwhoogte in het RUP vast te leggen en dat de verdere uitwerking van de bouwzone kan gebeuren in de vergunningsfase waarbij een aantal aandachtspunten van de goede ruimte ordening nog eens benadrukt worden.

Bij het inschatten van de mobiliteitseffecten in de effectenbeoordeling werd een aanname gemaakt van het woonprogramma voor deze cluster (zie hoofdstuk 7.3.11, pag 112). Er werd uitgegaan van ca 16 woonunits. Het aantal dat effectief zal gerealiseerd worden zal niet significant meer of minder zijn dan deze aanname.

In het masterplan dat als basis dient voor dit RUP is expliciet gekozen om het bouwblok aan de Doorniksewijk volwaardig af te werken en ook hier vanuit 4 zijden te beschouwen. De ontwikkelbare zone 'cluster E' ligt ingesloten tussen 2 straten en de volledige westelijke zijde wordt een publieke ruimte waar vrij veel passage verwacht wordt. Het bouwblok heeft aan de buitenzijden geen achterkanten, is 4-zijdig en zal verder met voorgevels uitgewerkt worden. Er is dus geen sprake van bouwen in een 2e bouwlijn.

Bezwaren omtrent waardeverminderingen zijn ongegrond omdat ze niet ruimtelijk zijn. Het bepalen van waardevermindering is immers steeds subjectief, afhankelijk van diverse parameters en veranderlijk in de tijd. Diverse aspecten zoals het voorzieningenniveau, mobiliteit en

(architecturale) kwaliteit van de leefomgeving, staat van het vastgoed, materialen, ... dragen eveneens bij aan de waardebeoordeling.

Voor de bezwaren aangaande mobiliteit wordt verwezen naar de behandeling van dit bezwaar over Parkeeroverlast en Legaliteitsbelemmeringen.

De Gecoro is van oordeel dat de bezwaren aanleiding geven tot aanpassingen aan het RUP en adviseert om een bijkomende overdruk op te nemen op het verordenend 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

4. Zone voor park (art 7)

De bezwaarschrijver stelt zich ernstige vragen over de groenzone tussen cluster E en perceel met adres Jozef Bertelestraat 2:

- de bestaande haag, op grond van Compagnie het Zoute wenst men te behouden en op te trekken. Hoe ziet men het onderhoud,...)
- Men vraagt om een bijkomende buffer te creëren (leilinde of bomen...) en deze nu reeds aan te planten

- de verschillende volgroeide bomen op het perceel in eigendom van Compagnie het Zoute, die nu een natuurlijke buffer vormen, vraagt men te behouden
- Bijkomend groen: Waar wordt dit voorzien en hoe? ...

De bezwaarschrijver acht onderling overleg hieromtrent noodzakelijk.

De bezwaren hebben betrekking op de inrichting van de groenzone, meer bepaald op de bestaande en voor bezwaarschrijver gewenste groenstructuren die de impact van de nieuwe bebouwing rond hun perceel kunnen milderen. Oordeelkundig geplaatst en onderhouden groeninfrastructuur kan inderdaad een wezenlijke bijdrage leveren aan het verminderen van enkele effecten die door de bezwaarschrijvers worden aangehaald.

De voorschriften bij de zone voor park zijn rekening houdend met het advies van de Gecoro aangaande een bijkomende overdruk (zie behandeling bezwaar over Cluster E / zone voor wonen en centrumfuncties (art 5)) voldoende om enkele effecten die er door deze bezwaarschrijvers worden aangehaald te milderen. De Gecoro adviseert de stad om in te gaan op de vraag van bezwaarschrijver voor overleg hierover.

De Gecoro is van oordeel dat de bezwaren geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het RUP en adviseert het stadsbestuur om de aanwezige en eventueel nieuwe groenstructuren strategisch in te zetten en te beheren, en in dialoog te gaan met de betrokken bezwaarschrijvers.

5. Parkeeroverlast

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de aankoop van een gezinswoning niemand verplicht om een ondergrondse parkeergarage aan te kopen en dat sommige gezinnen meer dan 1 wagen zullen hebben. Hierdoor vreest men parkeeroverlast in de Jozef Berteleestraat. Bezwaarschrijvers wensen het autoluw en parkeervrij karakter van de straat te behouden.

Omwille van een veilige, leefbare en klimaat-robuste stad streeft de stad ernaar om alle modaliteiten (voetganger, fietser, OV, auto, etc) op de juiste manier en op de juiste plek te faciliteren. Daarbij zetten we het 'STOP-principe', het '8-80 principe' en het 'concept van de 15-minutenstad' in. Dat wil zeggen dat we stap voor stap streven naar autoluwere wijken met oversteekbare verbindende en ontsluitende assen. Het opleggen van een aankoopverplichting voor de ondergrondse garage past hier niet bij. Wij willen de toekomstige bewoners en werknemers juist stimuleren om meer gebruik te maken van duurzame en actieve verplaatsingsmodi, zoals de fiets, te voet en het OV. Dit doen we onder meer door het optimaal faciliteren van de fiets (zowel met infrastructuur als stallingen), door het aanbieden van kwalitatief en frequent openbaar vervoer, door deelmobiliteit mogelijk te maken en door parking te voorzien voor enkel degenen die dat echt nodig hebben. Een aankoopverplichting voor de garage of een overaanbod aan parkeerplaatsen past niet in dit beleid. De stad wenst ook het autoluwe en parkeervrije karakter van de Jozef Berteleestraat te behouden. Indien ongewenst parkeergedrag zal plaatsvinden, is het mogelijk om hier gepaste maatregelen voor te nemen.

De Gecoro is van oordeel dat de bezwaren geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het RUP.

6. Legaliteitsbelemmeringen

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat het RUP in zijn huidige vorm niet rechtsgeldig kan worden vastgesteld en dus onwettig zal zijn als het zo wordt goedgekeurd en dit om volgende redenen:

- Geen afdoende alternatieven- en effectenonderzoek en schending van het gelijkheidsbeginsel:

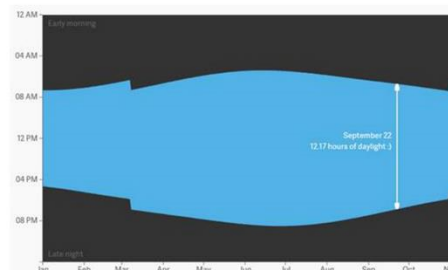
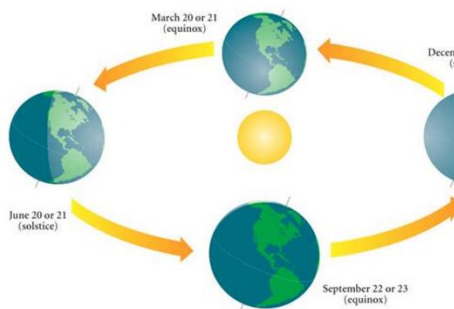
- het RUP laat een toren tot tien bouwlagen hoog toe, alsook bouwen in tweede lijn; het RUP laat ook verdichting toe; dit wordt volgens bezwaarschrijvers niet onderbouwd en de effecten zijn niet zorgvuldig onderzocht; de alternatieven zijn niet met elkaar vergeleken
- het RUP voorziet gedetailleerde bouwvoorschriften voor nagenoeg alle zones, maar niet voor zone 5.
- Rechtsonzekerheid en schending van het rechtszekerheids- en het zorgvuldigheidsbeginsel, doordat zonder enige motivering geen gedetailleerde bouwvoorschriften voor zone 5 worden vastgesteld en wel voor de andere zones. Het RUP voorziet in zone 5 geen bouwvoorschriften, geen parkeervoorschriften en geen beperking op de bouwhoogte of het aantal bouwlagen. Het gevolg is onder meer dat een omvangrijk woonproject met 16 wooneenheden (of meer) vlakbij de woning van bezwaarschrijvers wordt gefaciliteerd.
- Geen afdoende plan-MER-screening.
De plan-MER-screening in de scopingnota en in de toelichtende nota is oppervlakkig en onvolledig. De impact van de hoge gebouwen en het bouwen in tweede lijn op de privacy en rust van de huidige bewoners is onvoldoende onderzocht, waardoor er ook geen afdoende milderende maatregelen worden voorzien. Hetzelfde geldt voor de beoordeling van de mobiliteitseffecten, in het bijzonder wat het parkeren betreft. Over de toren van 8 tot 10 bouwlagen (het zogenaamde 'hoogteaccent') is nergens iets terug te vinden in de scopingnota, die nochtans dienst doet als plan-MER-screeningsnota. In het hoofdstuk 'Effect op de ruimtelijke ordening' van de toelichtende nota 9 wordt onder cluster C nauwelijks iets vermeld over de toren. Het effect van die toren is niet onderzocht. De schaduwvorming van de toren is maar onderzocht voor 1 enkele dag. Er ligt geen schaduwstudie voor. Ook onder cluster E wordt niets gezegd over het effect van de geplande afwerking met woningen van de trage verbinding. Er is geen onderzoek gebeurd naar de effecten van het bouwen in tweede lijn.
- In zone 3 wordt de vergunningverlenende overheid buitenspel gezet, doordat er een minimum aantal bouwlagen wordt vastgelegd voor de hoge toren (zonder daar enige verantwoording voor wordt gegeven). Daardoor wordt de beoordeling van de verenigbaarheid van een concreet project met de goede ruimtelijke ordening compleet uitgehold, o.m. omdat artikel 4.4.1, §1 VCRO geen afwijkingen op het aantal bouwlagen toelaat. De milieueffecten en effecten op de goede ruimtelijke ordening van een toren zijn helemaal niet onderzocht.

Voor het bezwaar aangaande verdichting en het bakken wordt verwezen naar behandeling van dit bezwaar over Projectzone voor gemengde functies (art 3) en bezwaar Loofstraat over Projectzone voor gestapelde woningen (art 2).

Omdat het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MERplicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Bij de opmaak van de effectenbeoordeling werd gewerkt volgens de van toepassing zijnde richtlijnenboeken. Alle nodige disciplines werden daarin onderzocht. Het Team MER heeft een kwaliteitsbeoordeling uitgevoerd en oordeelde op basis van de effectenbeoordeling dat er geen plan-MER nodig is (cfr. Beslissing team MER dd. 06/07/2022). In hoofdstuk 7.2 van de effectenbeoordeling werd ook een evaluatie gemaakt van de alternatieven. Mocht de screening hier onvoldoende motivering toe aangebracht hebben of mochten belangrijke elementen niet zijn opgenomen in de MER-screening, dan zou het team MER deze beslissing niet genomen hebben.

Aan het dossier werd een schaduwstudie toegevoegd die aangeeft wat 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 beste moment om een globale schaduwstudie voor een site voor te stellen is niet pal in de zomer/winter, maar beter 1 van de 2 equinoxen, rond 21 maart of 22 september. 22 september is de meest gemiddelde dag van het jaar en hierdoor een representatief 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 Gecoro adviseert deze onderbouwing toe te voegen aan hoofdstuk 5.4.4 van de toelichtingsnota.

Voor het bezwaar aangaande bouwen in 2de lijn wordt verwezen naar de behandeling van dit bewaar over Projectzone voor gemengde functies (art 3) en over Cluster E / zone voor wonen en centrumfuncties (art 5).

Voor het bezwaar aangaande de niet gedetailleerde voorschriften in de zone voor wonen en centrumfuncties (art 5) en het ontbreken van beperkingen in de bouwhoogte, wordt verwezen naar de behandeling van dit bewaar over Cluster E / zone voor wonen en centrumfuncties (art 5) en over zone voor Park (art.7).

Aanvullend kan meegegeven worden dat het niet wenselijk is om parkeernormen vast te leggen in stedenbouwkundige voorschriften omdat deze sneller onderhevig zijn aan verandering (zie ook de behandeling van advies 2.1.1). Deze zijn reeds voorzien in de Algemene Stedenbouwkundige Verordening van de stad Kortrijk.

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

- **Bezwaarschriften Doorniksesteenweg - Doorniksesteenweg**

1. Wijzigingen aan buitenruimte residentie Othello, Doorniksewijk

De bezwaarschrijvers verzetten zich tegen elke mogelijke wijziging aan hun eigendom in functie van de beoogde fietsverbinding tussen de Jozef Berteelestraat en Wolvenstraat en de verdere doortakking ervan richting Doorniksewijk/Doorniksesteenweg. Men wenst geen wijzigingen aan de garages, parkeerplaatsen, manoeuvreerruimte en de toegang daartoe:

- Het wijzigen van de in- en uitrit van het perceel via de Doorniksewijk ipv de Jozef Berteelestraat ziet men niet zitten omwille van de verkeersveiligheid (in-en oprijden via een drukke invalsweg) en het mogelijks verdwijnen van 2 à 3 parkeerplaatsen (met financiële en commerciële minwaarde voor de appartementen en het handelsgelijkvloers tot gevolg).
- Een eventuele afsluiting van de toegang via de Jozef Berteelestraat zorgt ervoor dat de achterzijde van de appartementen voor verhuishagens en hulpdiensten niet meer bereikbaar zijn.

- Op de parking bevindt zich een hoogspanningscabine die steeds toegankelijk moet zijn voor Fluvius. Bezwaarschrijvers geven aan dat bij de oprichting van het appartementsgebouw een verbod werd opgelegd om deze toegang af te sluiten omdat het gebouw en de hoogspanningscabine steeds bereikbaar moeten blijven voor hulpdiensten en onderhoud van de cabine.

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat behoud van deze toegang in combinatie met de fietsverbinding, mits aangepaste signalisatie en verkeersspiegels, mogelijk is.

Deze bezwaren hebben betrekking op de verdere inrichting van het gebied. In een RUP worden op dat niveau geen uitspraken gedaan.

De Gecoro adviseert dat het bezwaar geen aanpassing van het RUP vereist.

2. Bebouwing cluster E /zone voor wonen en centrumfuncties (art 5)

Bezwaarschrijvers menen dat er palend aan hun eigendom (grenzend aan hun garageboxen) een volume met wachtgevel van 3 bouwlagen hoog zal gebouwd worden. Men vreest dat hierdoor een blinde muur van 12 tot 15m hoog zal ontstaan die zonlicht, warmte en zicht zal ontnemen. Bezwaarschrijvers verzetten zich tegen de oprichting van dit gebouw.

Een bouwhoogte van 15m impliceert een bouwhoogte van 4 bouwlagen, dat is hier geenszins de bedoeling. De Gecoro is van oordeel dat het optrekken van een muur van drie bouwlagen op de perceelsgrens hier niet wenselijk is. Voor de verdere behandeling van dit bezwaar wordt verwezen naar bezwaar Jozef Berteelestraat over Cluster E / zone voor wonen en centrumfuncties (art 5).

- **Bezwaarschriften Loofstraat – Wolvenstraat - Doorniksewijk**

De bezwaren van deze bezwaarschrijvers zijn thematisch deels samenvallend en in functie van de leesbaarheid en bevattelijkheid van dit document worden deze bezwaren samen behandeld.

1. (berekening) Groene ruimten

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat er buiten de Engelse landschapstuin weinig extra groene ruimte wordt voorzien en men geeft aan meer groen te willen en vragen rekening te houden met het residentiële en groene karakter van de buurt. Men geeft aan dat aanvaard wordt dat er op de plekken waar voorheen gebouwd werd, opnieuw kan gebouwd worden, maar voor die delen waar dit niet het geval was en voorheen groen was, kan men zich niet vinden. Over de zuidelijke parking van het ziekenhuis is men van mening dat deze al foutief in de groenzone lag en nu volledig groenzone moeten worden.

Bezwaarschrijvers geven aan dat ze zich niet kunnen vinden in de voorstelling van de weergave van het vergroten van het park. Men vraagt de cijfers van de groenzone correct te berekenen. Zo betreft de kapel bestaande bebouwing die behouden blijft. Dit is bijgevolg geen groene zone. Ook de gedeeltelijke herbestemming van de tuin bij de woning Wolvenstraat 5 betreft geen extra groene ruimte voor het park. Men is ook van oordeel dat de groenzone die overblijft na realisatie van clusters D1 en D2 en de groeninvullingen ten noorden en oosten van de landschapstuin, gelet ook de ondergrondse parking waardoor hoogstammige bomen minder groeikansen hebben, geen park kan genoemd worden.

In de huidige situatie heeft het parkgebied volgens het gewestplan een oppervlakte van 18.692 m². In de nieuwe situatie wordt in het ontwerp-RUP de oppervlakte 'zone voor park' verruimd naar 27.235 m². Met het RUP wordt het bestemde aandeel parkgebied verruimd. Het bezwaar focust erg op het effectieve groen, eerder dan op de betekenis van de bestemmingscategorieën, negeert daarbij deels de onderliggende bestemming of de juridische waarde van een vergunning:

- Zowel in de 'zone voor park' (art7) als in de gewestplanbestemming 'parkgebied' hoort ook alle infrastructuur die het parkgebied toegankelijk en beleefbaar maken, zoals verhardingen voor pleinen, wandel- en fietsinfrastructuur, alle bestaande gebouwen en aanhorigheden om deze in stand te houden.
- In hoofdstuk 5.1.1 van de toelichtingsnota wordt aangegeven dat het een belangrijke opgave is om de beschermde landschapstuin toegankelijk te maken en open te stellen. Tot op vandaag is deze slecht toegankelijk voor het publiek en privaat domein. Een deel van de beschermde landschapstuin ligt volgens het Gewestplan in woongebied.
- Voor wat betreft de bestemming van het koetshuis als de congregatiekapel wordt verwezen naar de behandeling van bezwaar Compagnie Het Zoute NV over de bestemming van de erfgoedpanden.
- Voor wat betreft de opmerking aangaande de gedeeltelijke herbestemming van perceel 189P (Wolvenstraat 5) naar parkgebied kan geantwoord worden dat dit op vandaag de gewestplanbestemming woongebied heeft (maar waar weliswaar geen woning op kan gebouwd worden, zie ook behandeling bezwaar over Bouwvrij gebied (art 11)) en nu als tuin is ingericht. In het RUP is het de intentie om deze zone (al dan niet via voorkooprecht) ooit aan het publiek domein toe te voegen zodat het park kan verruimd worden en het fietspad meer ruimte krijgt. Dit zou de veiligheid en de sociale controle in dat deel van het park sterk verbeteren.
- Een groot deel van de eertijds vergunde zuidelijke parking van AZ Groeninge zal heringericht worden als park.

De aanleg van het park boven de ondergrondse parking is een aandachtspunt en wordt behandeld bij het advies van de Deputatie over Zone voor park.

De onderbouwing van de keuze om deels te bouwen in bestaand parkgebied is terug te vinden in de behandeling van dit bezwaar Loofstraat, Wolvenstraat, Doorniksewijk over Projectzone voor gestapelde woningen (art 2).

De Gecoro is van oordeel dat de bezwaren geen aanleiding geven tot aanpassingen aan het RUP.

2. Speel- en ontmoetingsruimte

Bezwaarschrijvers menen dat er te weinig recreatie-, speel- en ontmoetingsruimten in het project worden voorzien en dat dit nodig is om de sociale cohesie te versterken. Aangezien er aan de kant van de Loofstraat geen nabijgelegen park en speelruimte is, wordt gevraagd om aan de kant van de Loofstraat een grasveld en speelterrein te voorzien. Bijkomend worden nog ontmoetingsruimten zoals een voetbalterrein, picknickbank en een speeltuigje gevraagd.

Op de site worden enkele nieuwe publieke ontmoetingsruimten voorzien waarbij in de gebouwen daarrond publiek toegankelijke voorzieningen worden ondergebracht. Het gaat meer bepaald om het plein tussen het koetshuis en cluster B, het plein aan de kapel en de ruimte tussen cluster C en de historische beukendreef aan de Doorniksewijk. Op schaal van deze site is dit een mooi aanbod aan ontmoetingsruimten die verder aangevuld wordt met de informele ontmoetingsruimtes in het park.

Het hart van het park betreft een beschermde landschapstuin. Gezien de beschermde status is het om erfgoedredenen niet evident om in het beschermde gedeelte hardere groene functies als voetbalveld of speelruimte te voorzien. Die flexibiliteit is er meer aan de zuidzijde van de historische parktuin. Het ontwerp voor de omgevingsaanleg voor de zone

rond de kapel ligt nog niet vast. Dit aandachtspunt is verder mee te nemen bij het ontwerp van de omgevingsaanleg.

Aan de zijde van de Loofstraat is in het RUP gekozen voor een bouwveld met een typologie van vrijstaande gebouwen die in een groene omgeving komen te staan. In het omgevingsontwerp voor cluster A dat inmiddels is vergund, wordt, voortbouwend op de kenmerken van de Engelse landschapstuin, gekozen voor een glooiend terrein met plantvakken en massieven van heesters en vaste planten. De ruimte rondom deze gebouwen is met uitzondering van de toegangen tot het park privaat terrein, waardoor de keuze om in die zone publiek toegankelijke of private speelruimten of grasvelden te voorzien, een keuze van de VME wordt.

Het inrichtingsvoorschrift voor plein 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. Bijkomend wordt voorgesteld om bij de concretisering van de inrichtingsplannen voor de zuidzijde van het project (tussen van het historische park en de kapel) sport- en speelinfrastructuur te integreren.

3. Projectzone voor gestapelde woningen (art 2)

Eén van de bezwaarschrijvers is van oordeel dat het bouwprogramma een te zware bouwlast vormt en vooral is ingegeven vanuit winstbejag. Bezwaarschrijvers geven aan dat er in het RUP te eenzijdig gefocust wordt op de nieuwe ontwikkeling en er te weinig rekening wordt gehouden met de kwaliteiten van de aanwezige residentiële bebouwing en het groene karakter van de buurt. Door de bouwhoogte die maximaal 4 bouwlagen toelaat vormt de nieuwe bebouwing het accent en niet langer het aanwezige groen en de relieken in de buurt.

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de maximale bouwhoogte van de 'projectzone voor gestapelde woningen 2A en 2B' (art 2) niet hoger mag zijn dan het hoogste punt van de reeds bestaande bebouwing rondom de kapel, namelijk 2 bouwlagen met een hellend dak van minder dan 45°. Men meent dat deze ingreep het zicht op de kapel ten goede komt, evenals de lichtinval, het zicht op het groen en dat dit ruimte biedt aan reigers, ganzen en vleermuizen om hun plek en vluchtroutes te behouden.

Eén van de bezwaarschrijvers vreest voor bijkomende inkijk vanuit de nieuwe woningen en een verlies van uitzicht vanuit haar tuin.

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de typologie van de gestapelde woningen lijken op een verdoken vorm van verkaveling. Dit omdat bij een verkaveling in deze zone de bouwhoogte moet gerespecteerd worden zoals de beperkingen die in de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) opgelegd worden, nl 2 bouwlagen met een bewoonbare oppervlakte in het dak, dakhelling van max 45°, ... Men vraagt zich af waarom de bouwhoogte in de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) dan niet gelijkaardig opgetrokken wordt.

Er wordt opgemerkt dat de 'projectzone voor gestapelde woningen 2A' zich heel dicht op de kapel bevindt en er zo enkel vanaf de voorkant van de kapel kan genoten worden. Aan de noordzijde kan meer van de zon genoten worden.

Eén van de bezwaarschrijvers vraagt om, in geval de 'projectzone voor gestapelde woningen 2B' toch toegestaan wordt, de bouwhoogte ervan te beperken tot 1 bouwlaag zodat de open ruimte en het zicht op het park vanaf haar perceel behouden blijven. Indien het aantal bouwlagen met minimum 1 laag hoger wordt, dan eist bezwaarschrijver dat de 45° regel voor de volle voetprint van het gebouw wordt toegepast en dat er een groenscherm rondom haar tuin wordt geplaatst zodat de gebouwen aan haar zicht onttrokken worden.

In de aan het bezwaar toegevoegde petitiebrief wordt voorgesteld om niet te bouwen in deze zone en die als volwaardig parkgebied in te richten ifv natuurbehoud, luchtkwaliteit, fauna (vogels, egels, vleermuizen en konijnen) en het rustgevende aspect. Men stelt voor om op de plaats waar de vroegere moestuin van het landhuis stond een nieuwe fruitboomgaard aan te planten en een deel ervan met volkstuintjes in te richten en daarbij een grote serre te voorzien. Een serre die kan gebruikt worden ifv zaaien en opkweken van gewassen, restaurant en winkeltje. Men ziet deze serre ook te gebruiken door nabijgelegen scholen als uitbreiding op hun buitenklassen.

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. De Gecoro stelt voor om dit expliciet te beschrijven in hoofdstuk 5 Planningsopties van de toelichtingsnota.

De keuze om op deze flank van het project te bouwen is voor dit project verder ingegeven vanuit het concept om te wonen aan het park. De woningen die in deze zone worden toegelaten zijn grondgebonden woningen (eengezinswoningen en gestapelde woningen). Deze woningen passen in de ambitie om een stadsdeel te ontwikkelen dat een breed spectrum aan toekomstige stadsbewoners kan aanspreken (naar leeftijd, gezinssamenstelling, vermogen). Hiervoor zijn verschillende woontypes nodig.

De bestemmingszone bevindt zich grotendeels in 'woonzone' volgens het Gewestplan en slechts zeer beperkt (407m²) in 'parkgebied'. De ruimte die tussen de Engelse landschapstuin en deze bouwzone ligt heeft een breedte die minstens even breed is als die van het Volksplein en wordt door de Gecoro als een volwaardige uitbreiding van de landschapstuin gezien. Het verlies aan bestemmingszone 'parkgebied' wordt ruimschoots gecompenseerd in het RUP. Zie hiervoor verder bij de behandeling van dit bezwaar over (berekening) groene ruimte.

De maximale bouwhoogte is iets hoger dan de bouwhoogte van de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) en is deels ingegeven vanuit de ruimtelijke verdichtingsopgave waarbij ook een overgang gemaakt wordt van de hogere bouwaccenten in 'projectzone voor meergezinswoningen (art 1) en 'projectzone voor gemengde functies' (art 3) aan de rand van het park en het achterliggende woongebied 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) met de kapel. Dat gebied wordt nu gekenmerkt door overwegend vrijstaande residentiële bebouwing van 1 à 2 bouwlagen met een dakvolume.

De vierde bouwlaag waar in het bezwaar naar verwezen wordt betreft een bouwlaag dat maximaal 2/3 van de oppervlakte van de footprint van het gebouw mag hebben. Door toepassing van de vloerterreinindex (V/T-index) kan niet de volledige bebouwing zo gebouwd worden, en betreft dit eerder accenten.

Om het groene karakter van het gebied te bewaren acht de Gecoro het wel wenselijk om tussen de bestemmingszones van art 2 en 6 toch een groenbuffer te voorzien die het mogelijk maakt om hoogstammig groen te plaatsen en wandelinfrastructuur te organiseren waardoor gegarandeerd kan worden dat er aangesloten wordt op het plein voor de kongregatiekapel. De Gecoro stelt voor om een strook van 6m van de projectzone 2B, palend aan perceel 189N (Wolvenstraat 5C) te bestemmen als 'zone voor park'.

De Gecoro is van oordeel dat de beoogde ontwikkeling hier wel aan de orde is, gelet op de draagkracht van de site en de ruimtelijke context en ambities, en rekening houdend met het advies zoals hierboven omschreven.

In het masterplan werd ervoor geopteerd om een plein voor de kongregatiekapel te voorzien en niet aan de noordzijde ervan. Het nieuwe plein sluit rechtsreeks aan op de stedelijke fiets- en wandelverbinding waardoor de gevel beter tot zijn recht komt en het gebouw geaccentueerd wordt en een prominentere plek in het stadsweefsel krijgt. De gevel van het gebouw en het plein zullen bij het betreden van het gebied via de Wolvenstraat of bij passage in de Doorniksewijk beleefd kunnen worden. De aanpassingen aan de zuidelijke grens van 'projectzone voor gemengde functies' (art 3) zou dit effect nog versterken (zie ook behandeling bezwaar Jozef Bertelestraat – Doorniksewijk over projectzone voor gemengde functies)

De Gecoro is verder van oordeel dat de maximale bouwhoogte voor de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) best behouden blijft, omdat dit gebied een overgang vormt naar de uitgesproken residentiële woonwijk ten zuiden van de Wolvenstraat.

De suggestie van het voorstel uit de petitiebrief om een nieuwe fruitboomgaard aan te planten, volkstuintjes in te richten en een serre te bouwen hebben betrekking op de inrichting van het gebied. Deze functies zijn mogelijk volgende de voorschriften van het RUP.

De Gecoro is van oordeel dat de bezwaren aanleiding geven tot wijzigen van het RUP. De Gecoro stelt voor om een strook van 6m 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.

Bijkomend adviseert de Gecoro 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.

4. Kantoren, diensten en handelsfuncties

Er wordt opgemerkt dat de Doorniksewijk reeds een bloeiende handelsstraat is met een uitgebreid aanbod aan diensten en zelfstandige kleinhandel. Het bezwaar wordt gestaafd met een oplijsting van alle handelszaken en diensten aan de Doorniksewijk. Bezwaarschrijvers stellen zich de vraag wie in deze buurt een potentiële afzetmarkt ziet als er al zo veel kwaliteitszaken op de Doorniksewijk zijn. Men is van mening dat het aanbod aan horeca en detailhandel bewust klein moet gehouden worden en stelt zich vragen bij de extra ruimte voor kleinhandel en diensten.

De bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat er een winkelleegstand is in de binnenstad en dat er daarom eerst moet ingezet worden op het versterken van de beleving van de binnenstad door maximaal in te zetten op kleinschalige zelfstandige winkels (voor starters) en kleine maakbedrijven ipv grootketens die de stad niet onderscheidend maken. Men is ook van oordeel dat er in de binnenstad en op andere plekken in de stad reeds een grote leegstand is en dat die ruimten beter in aanmerking komen voor kantoren, handel en huisvesting alvorens bijkomende kantoor- en handelsruimten te realiseren in buurten waarvan men vindt dat ze daar niet thuishoren.

Indien er toch extra handels- en dienstenruimte wordt voorzien, dan vraagt men dat het behoud van de karakter van de straat een opgelegd criterium is. In het licht van de 'Boulevard'-gedachte vraagt men om hier nu al rekening mee te houden en criteria en bijkomende invullingen waar mogelijk vast te leggen.

Bezwaarschrijvers menen dat de kantoorfunctie in het RUP botst met de principes van dit RUP, zonevreemd is, en niet past in deze woonbuurt met bloeiende winkelomgeving. Men verwijst daarbij naar overlastproblemen die nu door enkel bezwaarschrijvers ervaren worden van de kantoren van AGO Interim aan de Wolvenstraat, net buiten het plangebied van het RUP. Men ervaart daar druk van geparkeerde auto's, geluidshinder door teambuildings en andere events, overlast van het drukke verkeer in de nabijgelegen straten en inkijk.

Men is van mening dat bijkomende kantoren in deze wijk niet bijdragen aan een gezellige leefomgeving en juist tot het verslappen van de omgeving leiden door de extra verkeersdrukte, parkeeroverlast en de licht- en geluidsoverlast. Er wordt ook gevreesd voor leegstand in het project.

Indien men het wonen rond het park wil versterken dan is men van oordeel dat daar geen kantoorfunctie bij hoort. Bezwaarschrijvers willen rond het park enkel woonruimte in combinatie met beperkte bedrijvigheid (als bijzaak bij de woning).

Met het oog op de realisatie van een snelle openbaar vervoersverbinding richting 't Hoge wordt ook de vraag gesteld waarom er op deze site dan nog kantoren nodig zijn.

Bij de herontwikkeling van de site wordt op deze strategische locatie aan de Noord-zuidas 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 (zie hiervoor ook behandeling bezwaar Jozef Bertelestraat – Doorniksewijk over projectzone voor gemengde functies en bezwaar Bezwaarschriften Loofstraat – Wolvenstraat - Doorniksewijk over Projectzone voor gestapelde woningen (art 2)).

De keuze om op deze site kantoren, diensten, detailhandel en horeca te voorzien is inherent verbonden aan de keuze om een dynamisch stadsdeel met gemengde stedelijke ontwikkeling te realiseren. In hoofdstuk 5.13 op pag 42 van de toelichtingsnota lezen we dat de stad Kortrijk een gemengde invulling van de nieuwe gebouwen beoogt met verschillende stedelijke functies (wonen, kantoren en diensten, kleinhandel en eventueel ook horeca en gemeenschapsvoorzieningen) en dit omwille van de nabijheid van het station, de ligging aan de stedelijke Noord-zuidas en de Doorniksewijk. Deze keuze wordt door de Gecoro ondersteund.

Er dient ook opgemerkt te worden dat de diverse functies ook voor nieuwe potentiële klanten zorgen die de diverse handels- en horecazaken op de Doorniksewijk gaan frequenteren.

Op pagina 41 van de toelichtingsnota wordt verwezen naar de kantoorstudie 'Marktverkenning Kantoren in de stad Kortrijk en regio Zuid-West-Vlaanderen' van januari 2021 die CityD-WES NV in opdracht van de stad Kortrijk en Intercommunale Leiedal heeft uitgevoerd. Daarin staat het volgende:

"Het projectgebied van dit RUP maakt deel uit van het gebied 'Noord-zuidas'. De Noord-zuidas verbindt verschillende projectgebieden met eigen identiteit aan elkaar. Afhankelijk van de ligging kan er worden ingespeeld op specifieke aspecten van de kantorenmarkt. De realisatie van een hoogwaardige openbaarvervoer corridor door middel van een trambus zal de mogelijkheden van deze as als kantorenlocatie versterken. Vooral gemengde projecten zullen hier een plaats kunnen vinden en geven hierbij aan dat dit voornamelijk zal inspelen op de kleinere, dienstverlenende kantoorgebruikers.

De Projectsites van de Noord-Zuid-as zijn op te delen in 2 onderdelen. De sites van 'Walle' en 'Loofstraat' sluiten eerder aan bij de economische dynamiek van de binnenstad en de andere projectzones sluiten eerder aan bij de bestaande perifere kantoorontwikkelingen van Hoog Kortrijk"

De beoogde maximale kantoorontwikkeling in het RUP en die op Hoog-Kortrijk worden dus als complementair aan elkaar beschouwd.

In de projectmatrix van de studie werd voor de site Loof een min van 1500m² en een maximum van 3000m² kantoorachtigen en diensten vooropgesteld. In die studie werd een inschatting gemaakt voor de komende 10 jaar (zie ook behandeling advies departement Omgeving).

Een RUP is een plan met een lange tijdshorizon en moet voldoende robuust zijn om evoluties in de tijd op te vangen. Het inschrijven van een maximaal aanbod wil niet per definitie zeggen dat dit aanbod op korte of middellange termijn ook zo gerealiseerd wordt.

Het bezwaar aangaande de visievorming voor de binnenstad en de hele Noord-zuidas overstijgen het niveau van het plangebied. Er kan wel meegegeven worden dat er gewerkt wordt aan ruimtelijk beleidskader voor de Noord-zuidas waarin randvoorwaarden en/of richtlijnen voor ontwikkeling van specifieke functies kunnen vastgelegd worden.

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. De Gecoro ziet geen meerwaarde in het opnemen van bijkomende voorschriften over detailhandel. De Gecoro adviseert om in Hoofdstuk 4 Planningscontext van de toelichtingsnota een paragraaf over het beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' toe te voegen.

De kantoren van AGO Interim aan de Wolvenstraat, dewelke buiten het plangebied van het RUP gelegen zijn, en de clusters C, D en E hebben een andere ontsluiting. De clusters zijn gelegen nabij het station, de bovenlokale functionele fietsverbinding Station- Hoog Kortrijk (met oa P&R) en een as

voor kwalitatief en frequent openbaar vervoer. De ontsluiting van de clusters is anders dan die van de kantoren van AGO-Interim. Er is voldoende parkeergelegenheid in de ondergrondse parking aan de Loofstraat. Het is niet de bedoeling dat werknemers, bezoekers, etc parkeren in de nabijgelegen woonstraten. Indien dit wel het geval zal zijn, is het mogelijk om hier gepaste maatregelen voor te nemen (zie voor de verdere behandeling van dit bezwaar ook bij het argument over mobiliteit)

Bezwaren omtrent waardeverminderingen zijn ongegrond omdat ze niet ruimtelijk zijn. Het bepalen van waardevermindering is immers steeds subjectief, afhankelijk van diverse parameters en veranderlijk in de tijd. Diverse aspecten zoals het voorzieningenniveau, mobiliteit en (architecturale) kwaliteit van de leefomgeving, staat van het vastgoed, materialen, ... dragen eveneens bij aan de waardebeoordeling.

Indien stedelijke dynamiek nagestreefd wordt, is vermenging essentieel. Kantoorfunctie genereert dynamiek.

De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen door in de toelichtingsnota bij hoofdstuk 4 Planningscontext een paragraaf over het beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' toe te voegen en in hoofdstuk 4.14 Marktverkenning kantoren de vooropgestelde oppervlaktes voor kantoorachtigen en diensten uit de projectmatrix van de studie op te nemen.

5. Projectzone voor gemengde functie (art 3)

Bezwaarschrijvers geven aan niet tegen stadsontwikkeling te zijn maar zijn van oordeel dat het bakken van 8 à 10 bouwlagen leidt tot visuele vervuiling en niet op maat is van deze buurt. Een buurt die door bezwaarschrijvers beschouwd wordt als een klein maar goed draaiend dorp net buiten het centrum, waar de mensen elkaar nog kennen en elkaar begroeten. Dit bakken wordt door hen beschouwd als een fout die niet meer ongedaan kan gemaakt worden.

Men vraagt zich af hoe hier een socio-culturele voorziening als nevenfunctie kan ingericht worden en om te specificeren of een nevenfunctie slaat op een extra functie die ingericht wordt in het gebouw (en die eigenlijk bedoeld is als woning, kantoren en diensten) en daardoor een minderheid vormt van het gebouw (nevenfunctie) of een nevenfunctie van 1 unit die gekocht wordt als woning of gehuurd wordt en die als bijkomende activiteit naast het wonen ook bvb jeugdwerking huisvest.

Bezwaarschrijvers vragen zich waarom bedrijfsruimte/kantoren niet in de oplijsting staan bij 3.4 woningtypologie. Men vraagt zich af of deze vallen onder meergezinswoning.

Voor de behandeling van het bezwaar aangaande het bakken wordt verwezen naar behandeling van bezwaar Jozef Berteleestraat – Doorniksewijk over projectzone voor gemengde functies.

Het begrip nevenfunctie wordt in het RUP nergens gedefinieerd. Een nevenfunctie duidt op een functie die een geringere oppervlakte van de hoofdfunctie beslaat. Nevenfuncties kunnen worden verspreid over het gebouw maar ook volledige verdiepingen omvatten. De Gecoro stelt voor om het begrip 'nevenfunctie' te definiëren.

Hoofdstuk 3.4 regelt de woningtypologie van het project. Bedrijven en kantoren resorteren niet onder de categorie 'wonen' en zijn bijgevolg geen woontypologie.

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

6. Mobiliteit

Bezwaarschrijvers geven aan dat wijk autoluw is en dat men dit zo wil houden. Men vreest evenwel dat het door de nieuwe parking aan de Wolvenstraat extra druk wordt

aan het kruispunt van de Wolvenstraat en de Doorniksewijk, daar waar de Wolvenstraat nu al een druk gebruikte fiets- en wandelstraat is. Men is van oordeel dat dit tot verkeersonveilige situaties zal leiden. Indien de parking er toch komt, dan wordt gevraagd om de capaciteit van de parking laag te houden, volgens de scenario's 'Small' en 'Large' in de plannen.

Bezwaarschrijvers vrezen ook dat bezoekers van bewoners en (bezoekende) kantoorgebruikers ook extra parkeeroverlast in de buurt zullen genereren. Men vraagt hoe dit kan voorkomen worden. Men is van oordeel dat geparkeerde voertuigen niet thuis horen in fietsstraten.

Omwille van een veilige, leefbare en klimaat-robuste stad streeft de stad ernaar om alle modaliteiten (voetganger, fietser, OV, auto, etc) op de juiste manier en op de juiste plek te faciliteren. Daarbij zetten we het 'STOP-principe', het '8-80 principe' en het 'concept van de 15-minutenstad' in. Dat wil zeggen dat we stap voor stap streven naar autoluwere wijken met oversteekbare verbindende en ontsluitende assen. Dit doen we onder meer door in te zetten op de fiets, deelmobiliteit en het openbaar vervoer. In de Doorniksewijk zetten we in op kwalitatief en frequent openbaar vervoer. Om de doorstroming van het openbaar vervoer te kunnen garanderen is het wenselijk om de ingang van de parking onder cluster C direct aan de Doorniksewijk te organiseren. Zoals in hoofdstuk 7.3.11 van de effectenbeoordeling is opgenomen is het de intentie om voor deze site met op maat gemaakte parkeernormen (zowel voor wagens als voor fietsen) volgens het scenario small te werken en dit met betrokken partijen vast te leggen in een samenwerkingsovereenkomst. Daarbij is het de bedoeling dat de parking onder cluster C enkel gebruikt worden door bewoners, zogenaamde gewoontegebruikers, die de situatie goed kennen. Bezoekers en werknemers van de clusters C, D en E parkeren in de ondergrondse parking aan de Loofstraat. Hiermee blijven de verkeersbewegingen beperkt en de verkeersveiligheid voldoende hoog. De stad wenst het autoluwe en parkeervrije karakter van de woonstraten in de directe omgeving te behouden. Indien ongewenst parkeergedrag zal plaatsvinden, is het mogelijk om hier gepaste maatregelen voor te nemen.

De Gecoro adviseert dat het bezwaar geen aanpassing aan het RUP vereist.

7. Transparantie weergave bouwplannen en gebrek aan inspraak

Enkele bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de wijze waarop het zuidelijk deel van de site herbestemd wordt, niet transparant tot stand is gekomen en men hierover niet gecontacteerd werd, waardoor men de huidige plannen ervaart als een voldongen feit. Men verwijst daarvoor onder meer naar de transparante wijze waarop cluster D2 op de figuur van pag 49 van de toelichtingsnota is aangeduid. De percelen zijn ongevraagd aan het plangebied van het RUP toegevoegd.

Het herbestemmen van een perceel betreft de bevoegdheid van de plannende overheid, in dit geval de gemeente. In de loop van het planproces werd het masterplan dat als basis dient voor het plan telkens verfijnd en heeft dit ook geleid tot een verruiming van het plangebied. Hiertoe werd de RUP procedure integraal hernomen en werd er een nieuwe startnota opgemaakt. Deze startnota werd opnieuw aan het publiek voorgelegd en de communicatie hierover gebeurde via de reguliere kanalen. Meer info over de wijze waarop tijdens het planproces werd gecommuniceerd is terug te vinden in de laatste procesnota.

De inhoudelijke aspecten van de bezwaren worden hier behandeld en zijn een vorm van medezeggenschap. De procedure is correct verlopen.

De wijze waarom cluster D2 op de figuur van pagina 49 in een lichtere kleur is aangeduid is om weer te geven dat deze ontwikkeling tov de andere bouwclusters (zoals D1), een langetermijnvisie betreft. Niet alle gronden van

deze bouwcluster 'projectzone voor gestapelde woningen 2b' zijn immers in eigendom van de ontwikkelaar, noch heeft hij hiervoor de nodige bouwrechten, wat een voorwaarde is om deze bouwzone te kunnen ontwikkelen. Op het bestemmingsplan is deze cluster duidelijk ingetekend als 'projectzone voor gestapelde woningen, 2B' (art 2) en in de toelichtingsnota op pag 50 staat: "Voor deze cluster wordt een fasering voorzien"

De informatie- en inspraakprocedure is voor dit RUP correct verlopen.

De Gecoro adviseert dat het bezwaar geen aanpassing aan het RUP vereist.

8. Voorkooprecht percelen 189P en 182B

Bezwaarschrijvers verzetten zich tegen het voorkooprecht dat op perceel 189P (Wolvenstraat 5) wordt gelegd. Men is van oordeel dat er geen alternatief plan werd gemaakt om dit te omzeilen, dit voorkooprecht niet het algemeen nut dient en enkel als doel heeft om extra programma te realiseren.

Men vreest dat het voorkooprecht op perceel 189P nadelig is voor de verkoop van dit perceel en dat een termijn van 15 jaar onredelijk lang is. Men vraagt om, indien het voorkooprecht toch opgelegd wordt voor 15 jaar, dat na die periode van die 15 jaar een einde wordt gesteld aan de bouwmogelijkheden ten zuiden van de Engelse tuin.

Bezwaarschrijvers geven aan dat de toegang tot de voordeur van hun woningen (resp Wolvenstraat 5 en Wolvenstraat 5C) georganiseerd zijn via het perceel 182 B (Wolvenstraat 3), en dit via een gangpad naar de Wolvenstraat. Men geeft aan dat deze situatie voor de Wolvenstraat 5 al 32 jaar zo gebruikt wordt voor Wolvenstraat 5C sinds 1952.

Men vraagt zich af hoe de toegang tot hun woningen zal verzekerd/georganiseerd worden indien het voorkooprecht op perceel 182B zou toegepast worden. Bezwaarschrijvers eisen het voorkooprecht op dit perceel zodat de toegang tot hun perceel gegarandeerd blijft.

Tussen de kapel en het gangpad bevindt zich een manshoge tuinmuur. Eén van de bezwaarschrijvers wenst deze private weg met muur te behouden.

Eén van de bezwaarschrijvers geeft aan dat de woning Wolvenstraat 3 tegen haar woning is gebouwd. Men is bezorgd dat indien het perceel met woning Wolvenstraat 3 verkocht en gesloopt wordt dan wel leeg staat, de huizen Wolvenstraat 5 en 5C in een achteruithoek van het park komen te liggen en hierdoor een onleefbare situatie dreigt. Men geeft nog aan dat bij het verdwijnen van het gangpad huis nr 7 solitair komt te liggen. Men is van oordeel dat deze woning door haar stijl heel fragiel komt te liggen tussen alle nieuwe hoge woningen en de kapel, omringd door openbaar gebied.

Het voorkooprecht op perceel 189P (Wolvenstraat 5) is ingeschreven om volgende reden. Een deel van de tuinzone van dit perceel is gelegen in woongebied volgens het Gewestplan en wordt herbestemd naar parkgebied. In het RUP is het de intentie om deze zone ooit aan het publiek domein toe te voegen zodat het park kan verruimd worden en het fietspad meer ruimte krijgt. Het Wolvenpad is ter hoogte van dit perceel zeer smal en onoverzichtelijk en wordt door gebruikers als onveilig ervaren. Dit zou de veiligheid en de sociale controle in dat deel van het park sterk verbeteren. Ook voor het perceel 182B (Wolvenstraat 3) wordt een gedeeltelijke herbestemming naar zone voor park beoogd en heeft het voorkooprecht tot doel een deel van dit perceel op termijn aan het openbaar domein toe te voegen (zie ook behandeling Bezwaarschriften Loofstraat - Wolvenstraat - Doorniksewijk over Projectzone voor gestapelde woningen (art 2)).

De rest van het perceel 189P (Wolvenstraat 5) krijgt de herbestemming 'projectzone voor gestapelde woningen (2B)'. Om tot een ruimtelijk samenhangend geheel te komen dient deze zone in zijn totaliteit ontwikkeld te worden. De initiatiefnemer voor de ontwikkeling dient dus minstens bouwrechten te hebben over alle percelen van zone 2B. Om de realisatie van

deze bouwcluster op termijn mogelijk te maken kan mede gebruik gemaakt worden van het voorkeurecht dat sowieso nodig is om het parkgebied te verruimen en de fiets- en wandelverbinding van het Wolvenpad te optimaliseren.

De looptijd voor het bepalen van een voorkeurecht is decretaal vastgelegd voor een termijn van maximaal 15 jaar. Dit is een termijn die door de Vlaamse overheid als redelijk wordt beschouwd. Het is juridisch niet mogelijk om in een RUP de timing en al dan niet uitoefenen van een voorkeurecht te koppelen aan een bestemmingswisseling.

Bezwaarschrijvers claimen dat zij voorkeurecht hebben op het perceel 182B (Wolvenstraat 3) maar dit wordt verder niet gestaafd of beargumenteerd behoudens het feit dat de enige toegang tot hun woning sinds lang via dit perceel verloopt. Bij een grondoverdracht die al dan niet tot stand komt via het uitoefenen van een voorkeurecht worden alle erfdiensbaarheden overgenomen. Een perceel mag nooit ingesloten geraken, het recht van uitweg is steeds van toepassing.

De concrete uitwerking en het al dan niet verwijderen van de scheidingsmuur is het onderwerp van een concrete inrichtingsstudie. Het betreft wel een aandachtspunt bij de verdere uitwerking van het project. De Gecoro stelt voor om in de voorschriften van 2.7 die de modaliteiten van de inrichtingsstudie bepalen op te nemen dat er ook aandacht moet besteed worden aan de toegankelijkheid van de bestaande woningen rondom de bouwzone.

Het bezwaar aangaande de vrees voor leegstand en solitaire ligging wordt niet gevolgd. In geval van sloop dienen de gemene muren afgewerkt te worden zodat er geen schade kan ontstaan en in zijn huidige situatie ligt de woning ook vrij geïsoleerd in het gebied.

Op leegstaande woningen is een leegstandsheffing van toepassing. Dit instrument werkt stimulerend om leegstand te vermijden.

De Gecoro is van oordeel dat de keuze om op beide percelen een voorkeurecht in te schrijven zodat de parkzone verruimd wordt en het netwerk van fiets- en wandelverbindingen geoptimaliseerd wordt, het algemeen belang dient.

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.

9. zone voor wonen met beperkt nevenfuncties (art 6)

Het perceel van één van de bezwaarschrijver is gelegen in de 'zone voor wonen met beperkte nevenfuncties' (art 6) en betreft een open bebouwing. Bezwaarschrijver geeft aan dat het in geval van nieuwbouw zowel voor zijn perceel als voor die van de dichtste bureu onmogelijk is om aan de nieuwe woontypologie-eisen te voldoen. Het voorzien van een zijtuinstrook van 3m afstand is voor zijn perceel niet mogelijk, gezien dit op het breedste punt ca. 8m breed is.

Het voorschrift is ingegeven vanuit het principe van zuinig ruimtegebruik waarbij in de stedelijke gebieden waar een verdichtingsopgave ligt niet langer de bouw van vrijstaande woningen te stimuleren. De vraag kan hier gesteld worden of dit standpunt, nu er enkele vrijstaande woningen in deze bestemmingszone zijn verkocht en grondig gerenoveerd zijn en sommige woonpercelen een atypische en moeilijke perceelsvorm hebben, moet aangehouden worden. Gezien de soms atypische perceelsvormen zijn in dergelijk geval ook de zijtuinstrook van 3m en het aandeel minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte te herbekijken.

Volgens art 6.2 dient immers minstens 50% van de tuinzone onbebouwd en

onverhard te blijven. Dit zal op moeilijke percelen niet steeds kunnen. Deze afwijking is echter van toepassing op een aanzienlijk deel van deze zone.

De Gecoro is van oordeel dat het in deze specifieke context beter is om ook vrijstaande woningen toe te laten

De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen door in artikel 6.4 de de bebouwingsvorm 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.

10. zone voor park (art 7)

Eén van de bezwaarschrijver merkt op dat de badkamer van zijn woning (Wolvenstraat x) komt te liggen in de 'zone voor park' (art.7) en dat hij hierdoor een behoorlijk stuk van zijn bescheiden perceel en bewoonbare oppervlakte verliest, en dit zonder compensatie.

De keuze om dit deeltje van het perceel te herbestemmen naar zone voor park vloeit voort in het op termijn nastreven van een vloeiende continue groenstructuur die het Bovenlokale Functionele Fietsroute en aansluitend wandelpand begeleid. De parkzone van het betrokken perceel kan in het scenario van een vernieuwbouw ingericht worden als (voor)tuinstrook of toegevoegd worden aan het park. In tussentijd blijven evenwel alle zonevreemde rechten van toepassing en kan er een omgevingsvergunning afgeleverd worden voor verbouwing van het deel van de woning waar zich nu de badkamer bevindt

De eigenaar kan zich steeds beroepen op de zonevreemde basisrechten om te verbouwen.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

11. Bouwvrij gebied (art 11)

Eén van de bezwaarschrijvers kan zich niet vinden in de overdruk 'Bouwvrij gebied' op haar eigendommen. Bezwaarschrijver geeft aan dat deze eigendommen zijn aangekocht als bouwgrond en men vreest hierdoor financiële schade. Bezwaarschrijver vraagt een schadevergoeding en een aangepaste regeling voor de grondlasten.

De percelen in eigendom van bezwaarschrijver zijn gelegen in woongebied volgens het Gewestplan. Beide percelen palen aan het Wolvenpad, maar dit is geen voldoende uitgeruste weg. Het is aan die zijde van het perceel dan ook niet mogelijk om bijkomende woningen op te richten. Je kan die situatie vergelijken als de achterzijde van een regulier bouwperceel van een vrijstaande villa die volledig in een woonzone is gelegen en aan de achterzijde paalt aan een landbouw- of groengebied (met al dan niet een fiets- en voetpad) tussenin. Op de achterzijde van die percelen kan ook geen nieuwe woning ontwikkeld worden.

De beoogde herbestemming in dit RUP betreft een bestemming van de huidige situatie, nl tuinzone bij de woning. De overdruk 'bouwvrij gebied' betreft een verfijning van de onderliggende woonbestemming. De planbaten- en schaderegeling is niet van toepassing.

Dit voorschrift met bouwvrij gebied is toegevoegd in het RUP om het huidige groene karakter te behouden.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

12. Kongregatiekapel

Eén van de bezwaarschrijver is bezorgd over de nieuwe invulling van de kongregatiekapel en vreest geluidsoverlast. Omwille van de beperkte tussenafstand tussen de kapel en de 'projectzone voor gestapelde woningen 2A' vreest men dat het geluid kan blijven hangen en zo geluidsoverlast zal genereren.

De functionele invulling van de kapel is een aandachtspunt waar in de vergunningsfase de nodige aandacht aan moet besteed worden. De geldende normeringen inzake akoestiek zijn te volgen. Uitgangspunt voor de kapel is dat deze een publiek toegankelijke functie moet krijgen. Zie verder ook bij behandeling bezwaar Compagnie Het Zoute over de bestemming van de erfgoedpanden.

Het team MER heeft een kwaliteitsbeoordeling uitgevoerd en oordeelde op basis van de effectenbeoordeling dat er geen plan-MER nodig is (cfr. Beslissing team MER dd. 06/07/2022). Mocht de screening hier onvoldoende motivering toe aangebracht hebben of mochten belangrijke elementen niet zijn opgenomen in de MER-screening, dan zou het team MER deze beslissing niet genomen hebben.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

13. Schade en (grond)watergevoeligheid

De bezwaarschrijvers zijn bezorgd voor eventuele schade aan eigendommen en de historische parktuin en het aanwezige groen ten gevolge van de grond-, pomp- en bemalingswerken die nodig zijn voor de bouw van de ondergrondse parkings als voor werken op de voormalige meest zuidelijke parking van het ziekenhuis. Men vraagt of er al precedentes zijn om in zo'n natuurlijk gebied grond op te pompen en men wenst bezwaar te maken tegen de bouw van de ondergrondse parking indien daarvoor geen sluitende studie heeft plaatsgevonden die men kan inkijken, dan wel van studies van gerealiseerde projecten in een gelijkaardig gebied.

Bezwaarschrijvers geven aan dat door de huidige werken aan en op de voormalige parking op de ziekenhuissite reeds schade ontstond aan de woning Wolvenstraat 5C. Men is van oordeel dat het probleem afschuiven op de verantwoordelijkheid van de aannemer die op deze plek zal bouwen geen optie is maar dat de verantwoordelijkheid ligt bij het opmaken van de plannen voor de bouwzones.

Men ervaart nu reeds wateroverlast van de verharding van de kapel die hoger ligt dan het maaiveld van de tuinen van één van de bezwaarschrijvers. Men vraagt om rekening te houden met de watergevoeligheid wanneer gebouwd zou worden in de 'projectzone voor gestapelde woningen' (art 2).

In hoofdstuk 7.3.6 van de effectenbeoordeling wordt aangegeven dat er geen kans is op een aanzienlijk milieueffect. Bij ondergrondse constructies dient er een kwalitatieve beoordeling te gebeuren waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming.

Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten worden uitgevoerd naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan, bij de vergunningverlening, gepast gevolg worden gegeven aan de verkregen resultaten.

Voor dergelijke grondwerken vraagt de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) steeds dat er een voorafgaandelijke bemalingsstudie wordt opgemaakt. Deze studie moet voldoen aan de normen die tot doel hebben om het milieu te beschermen. Meer info hierover op <https://www.vmm.be/water/grondwater/bemaling/wetgeving-bemalingen>

Het RUP spreekt zich niet uit over burgerrechtelijke aangelegenheden zoals reeds ervaren schade of eventuele toekomstige schade ten gevolge van bouwwerken.

Eventuele schade aan aanpalende eigendommen is de verantwoordelijkheid van de partij die de werken uitvoert. Het is altijd aangewezen een plaatsbeschrijving op te maken van zodra werken op de aanpalende percelen worden uitgevoerd.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

Bezwaarschrift Loofstraat

1. Riolering

Bezwaarschrijver merkt op dat er 112 woningen gepland zijn in de zone Loofstraat die vermoedelijk op de riolering in de Loofstraat worden aangesloten. Bezwaarschrijver geeft aan dat de huidige straatriolering problematisch is en gemiddeld 1 om de 2 jaar leidt tot wateroverlast in de huizen. Bezwaarschrijver vraagt zich af hiermee rekening is gehouden. In het RUP staat hierover niets vermeld.

Bezwaarschrijver parafraseert naar het volgende advies van de Gecoro:

"De Gecoro adviseert dat er voor de gehele paarse zone een onderzoek moet gebeuren als deel van de opgelegde inrichtingsstudie van de waterhuishouding ivf de toekomstige inrichting, waarbij er geen extra belasting mag zijn van het rioleringsstelsel en geen overlast voor de aanpalende percelen." waarin verwezen wordt naar de paarse zone, terwijl er in het RUP Loofstraat geen paarse zone te vinden is.

De stadsdiensten hebben geen weet van rioleringsproblematieken in de Loofstraat. Er was wel 1 melding omtrent een ondergelopen kelder(garage), maar dit zou te wijten geweest zijn aan een verstopping van de straatkolken door bladeren.

De wijziging van de verharde oppervlakte in het project ten opzichte van de oorspronkelijke situatie toen het ziekenhuis actief was is beperkt. Door de nieuwe normen zal op de site meer gebufferd en geïnfiltreerd worden. Het afvalwaterdebiet is op zich verwaarloosbaar tov regenwaterdebiet.

De passage uit het advies van de Gecoro heeft betrekking op het RUP Walle en niet op RUP Loofstraat.

De Gecoro is van oordeel dat het bezwaar geen aanpassing van het RUP vereist.

2. Huisvuilophaling

Bezwaarschrijver vraagt zich af hoe de huisvuilophaling georganiseerd wordt.

Dit bezwaar is van niet-stedenbouwkundige aard Het bezwaar betreft een ingreep die niet binnen een RUP vastgelegd wordt.

De Gecoro stelt voor niet in te gaan op het bezwaar.

- **Bezwaarschrift Compagnie Het Zoute NV**

1. Lokale fietsroute (art.17)

Bezwaarschrijver geeft aan dat dit voorschrift strijdig is met de omgevingsvergunning voor de gebouwen van de Loofstraat (ref 2022091124). Het voorschrift schrijft een minimale breedte voor van minimaal 3m, terwijl het fiets- en wandelpad wordt voorzien op een breedte van 2m30. Deze keuze wordt beargumenteerd vanuit de beoogde landschapsbeeld waarbij de beschermde Engelse landschapstuin in een hedendaagse interpretatie van de Engelse landschapsstijl rondom de nieuwe gebouwen wordt doorgetrokken tot aan de Loofstraat.

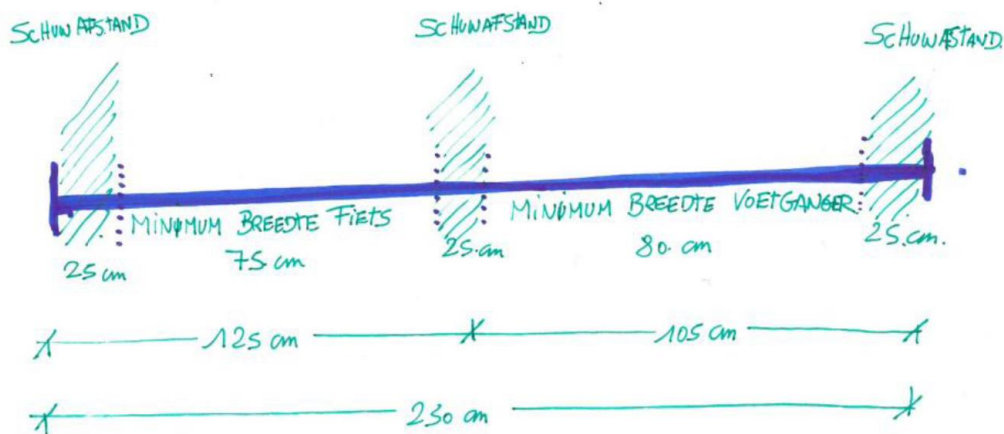
Om maximaal het groene karakter van het park te versterken werd het pad tussen cluster A en de beschermde landschapstuin op een breedte van 2,30 meter ontworpen wat ruim voldoende is voor de beoogde functie. De keuze voor deze afmeting komt ook voort uit de zoektocht naar een evenwichtige balans tussen minerale en groene ruimte, waarbij er steeds naar gestreefd is om de hoeveelheid verharding te beperken tot het functioneel nodige.

Naast het verharde pad van 2,30 meter wordt er zone van 1,70 meter in gewapend gazon (fundering van gebroken beton (dikte naargelang de belastbaarheid) met daarboven een niet geweven geo-textiel met een toplaag van 8 à 10 cm gestabiliseerd gazon (mengsel van kalksteenslag-lava-teelaarde en graszaad)) om ook de brandweertogankelijkheid te kunnen garanderen voor alle gebouwen van cluster A / zone 1 'projectzone voor meergezinswoningen' uit ontwerp RUP Loofstraat. Hierbij werd ook rekening met de ontwerpstijl en de ontwerpkeuzes In de Engelse landschapstuin

waarbij de breedte van de paden ook relatief smal is. Om hier geen te groot contrast of breuk te creëren en een mooie aansluiting tussen oud en nieuw te garanderen.

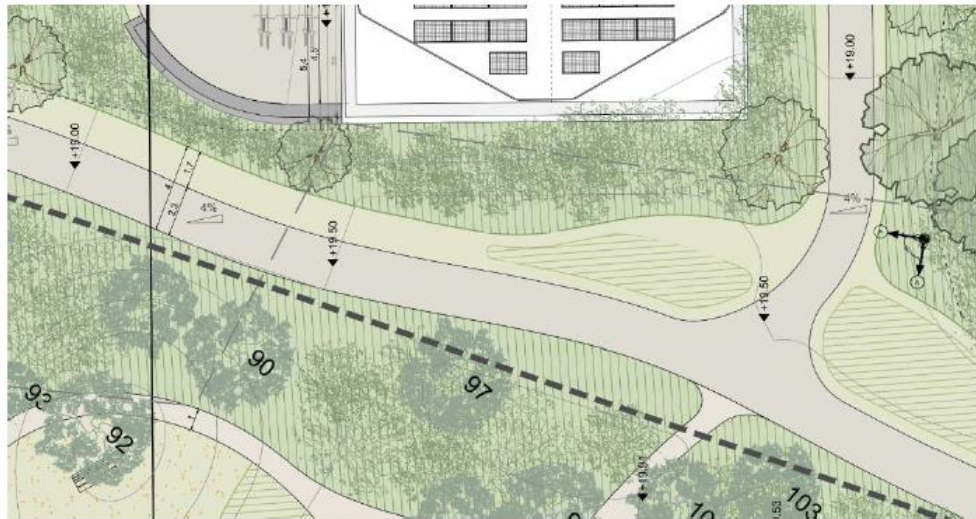
Bezwaarschrijvers verwijzen ook naar het Vademecum fietsvoorzieningen om te motiveren dat het fietspad van 2m30 voldoende breed is om een fietser en voetganger vlot te laten kruisen:

- Wanneer fietsers en voetgangers worden gemengd, moet er uitgegaan worden van een profiel van 2,5 m bij éénrichtingsfietsverkeer en 3,5 m bij tweerichtingsfietsverkeer (het verwachte aantal fietsers in het drukste uur \leq is aan 250). Dit gaat natuurlijk uit van een volwaardig fietspad, waarbij het in dit geval natuurlijk geen volwaardig fietspad is maar een parkpad waar af en toe ook een fietser over mag/kan/zal rijden.
- In de Ontwerpwijzer Fietsverkeer (CROW, NL, waar het Vademecum fietsvoorzieningen regelmatig naar verwijst) staat dat een vrijliggend fietspad niet smaller mag zijn dan 2 meter. Dit omdat een fiets volgens het voertuigreglement 75 centimeter breed mag zijn en fietsers slingeren van nature een beetje. Dit noemt men de vetergang, deze zogenaamde vetergang is afhankelijk van leeftijd, fietservaring, rijsnelheid en het weer. De ontwerpwijzer gaat uit van een standaard vetergang van 25 centimeter. Dan zou je op papier aan een fietspad van 1 meter breedte genoeg hebben. Maar we moeten ook rekening houden met 'schuwafstanden', afstanden tot de randen van het fietspad en de afstand die fietsers tot elkaar houden bij het passeren. Een normale schuwafstand in deze situatie is 25cm.
- Voor een voetganger is de minimale breedte volgens het vademecum 80cm, als we daar ook de schuwafstanden aan toevoegen, dan komen we op bijgevoegde schets:



FIGUUR: SCHETS MINIMALE BREEDTES VOOR VOETGANGER EN FIETSERS VOLGENS HET VADEMECUM FIETSVOORZIENINGEN

Bijkomend wordt aangehaald dat er centraal in het gebied reeds wordt ingezet op een ruim gedimensioneerde Bovenlokale Functionele Fietsroute en dat daarnaast de contouren van de beschermde Engelse landschapstuin lopen en deze contouren niet overschreden mogen worden zoals aangehaald in het advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed ikv omgevingsvergunning OMV 2022091124.



FIGUUR: DETAIL PARKPAD LANGSHEEN CLUSTER A OF ARTIKEL 1 'PROJECTZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN' UIT ONTWERP RUP LOOFSTRAAT (BRON: PLAN BA_PARK_P_N BIJ OMV2022091124)

Dit fietspad is in het RUP vastgelegd als 'overdruk: lokale fietsroute' (art 17) en er wordt in het voorschrift een minimale breedte van 3m voorgeschreven.

Het fietspad maakt deel uit van de goedgekeurde omgevingsvergunning (ref 2022091124 dd 19/06/2023). In de bijzondere voorwaarden aan deze vergunning werd opgelegd dat de minimale breedte moet opgetrokken worden naar 2m50. Dit om het veilig en kruisen van (bak)fietsen en wandelaars mogelijk te maken. Door het Team Mobiliteit en Parkeren werd geoordeeld dat dit voor het voorziene gebruik en rekening houdend met de ruimtelijke context voldoende is. Aan de zijde van de ontwikkeling wordt nog een strook in gewapend gazon uitgevoerd in functie van een dienst- en brandweg. Het is dus niet zo dat direct aan het pad opgaande beplanting of obstakels komen en het gewapend gazon is ook een uitwijkstrook bij calamiteiten. Bijkomend bevindt zich centraal doorheen het gebied een voldoende breed gedimensioneerde fietsverbinding die gecategoriseerd is als bovenlokale functionele fietsroute (BFF).

Het fietspad bevindt zich aan de noordelijke grens van de beschermde Engelse landschapstuin. Het concept van de omgevingsaanleg bestaat er in deze in een hedendaagse interpretatie van de Engelse landschapsstijl rondom de nieuwe gebouwen door te trekken tot aan de Loofstraat. Een pad met een breedte van 3m zou een breuk in dit landschap betekenen. Dit wordt best vermeden. Als om mobiliteitstechnische redenen wordt geoordeeld dat een breedte van 2m50 eigenlijk volstaat heeft het opleggen van een minimale breedte van 3m geen toegevoegde waarde. Bijkomend wordt meegegeven dat het pad en de dienstweg via de bijzondere voorwaarden in de omgevingsvergunning worden overgedragen aan het openbaar domein zodat later, indien het gebruik van het pad dit zou rechtvaardigen, dit alsnog kan verbreed worden.

De Gecoro adviseert deels in te gaan op het bezwaar door de minimale breedte van artikel 17.1 te herleiden naar 2m50.

2. Minimale bouwafstand (art 15)

Bezwaarschrijver stelt voor om het voorschrift dat de minimale bouwafstand regelt tussen de 'Projectzone voor meergezinswoningen' (art 1) en 'Zone voor stedelijk wonen' (art 4) meer in overeenstemming te brengen met de omgevingsvergunning voor de gebouwen van de Loofstraat (ref 2022091124). In die vergunning bedraagt de breedte 14m77. In het voorschrift wordt een minimale breedte van 15m voorgeschreven. De bezwaarschrijver stelt voor om ofwel:

- de minimale breedte in het voorschrift de wijzigen naar 14m50. Dit is de werkelijke breedte volgende de omgevingsvergunning, inclusief een werkbare marge.
- Of om aan artikel 15 toe te voegen dat er gemotiveerd afgeweken kan worden van de minimale bouwafstand van 15 meter over een beperkte lengte.

Bezwaarschrijver beargumenteert de bouwbreedte in de vergunning vanuit het logische gevolg van een courant parkeerraster van de parking die doorloopt onder de bebouwing van de clusters A en B. Deze maat bedraagt 14m77 en is een rechtstreeks gevolg van de structurele logica waarbij er zich 2 x 3 parkeerplaatsen bevinden tussen deze gebouwen. Het raster aan kolommen in de ondergrondse parking dient volgens deze dimensionering uitgevoerd te worden gezien de grote belasting die er bovenop de afdek van de parking gevraagd wordt: enerzijds gaat die om de bovenlokale fietsas die ook toegankelijk moet zijn voor de brandweer en anderzijds wordt er ook een aanzienlijke gronddekking van het groendak voorzien om zo volwaardig mogelijk (hoogstammig) groen te kunnen planten. Dit zorgt ervoor dat er maar maximaal 2 parkeerplaatsen in een overspanning kunnen opgenomen worden wat zorgt voor een tussenmaat die net geen 15 meter vormt.

De 14,77 meter brede zone is maar over een zeer beperkte lengte van toepassing, namelijk louter de positie waar bouwvolumes A4 en B1 tegenover elkaar staan, concreet is dit over een lengte van 11,70 meter. Ter hoogte van de Loofstraat en verder in het park wordt deze onderlinge gebouw-afstand veel groter, tot 26 meter tussen bouwvolume A3 en B1 en 44 meter tussen de volumes A3 en B2. De bedoeling van dit voorschrift lijkt om openheid en een sterke visuele verbinding en coherentie te creëren vanaf de Loofstraat en de Pater Beckstraat richting het achterliggende park en er kan gesteld worden dat het huidige ontwerp deze ambitie ook ten volle vervult. Dit niet enkel door de 'openwaaierende' inplanting van de gebouwen maar ook door toepassing van driehoekige terrassen die zorgen voor grotere schuine doorzichten vanaf de Loofstraat en de Pater Beckstraat richting het achterliggende park. Bezwaarschrijver is van oordeel dat de gevel-tot-gevel afstand van 15 meter van de woningen gelegen in de Pater Beckstraat, geen visueel verschil gaat meebrengen met een breedte van 14,50 meter of een reële breedte van 14,77 meter aan de overzijde van de straat.

Dit bezwaar heeft betrekking op het voorschrift bij de overdruk: minimale bouwafstand (art 15): "Deze pijl geeft symbolisch aan dat ter hoogte van de "ingang tot het park vanuit de Loofstraat een bouwafstand van minimaal 15m moet worden bewaard".

Inmiddels is in de omgevingsvergunning (ref 2022091124 dd 19/06/2023) een tussenafstand van 14m77 is vergund. Omdat de afwijking zeer beperkt is waardoor de geest van het masterplan behouden blijft en deze inconsequentie met het RUP zou leiden tot een zonevreemdheid met juridische implicaties die best vermeden worden, stelt de Gecoro voor om in te gaan op het bezwaar en een minimale breedte te verlagen naar 14m50, zodat ook een werkbare marge overblijft.

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

3. Bestemming erfgoedpanden

Bezwaarschrijver haalt aan dat verordenende voorschriften 'Zone voor park' (art 7) en (overdruk) 'Panden met erfgoedwaarde' (art 9) onduidelijk zijn en strijdig aan elkaar en met de ambities om het vooropgestelde masterplan uit te voeren.

Artikel 7 'Zone voor park' bepaalt onder meer dat de zone bestemd is voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park (artikel 7.1). Deze zone is bouwvrij met uitzondering van de bestaande bebouwing en alle aanhorigheden om deze in stand te houden (zie artikel 10: behoud bestaande waardevolle gebouwen), van de inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park.

Artikel 9 (overdruk) 'Panden met erfgoedwaarde' bepaalt dan weer dat voor panden met

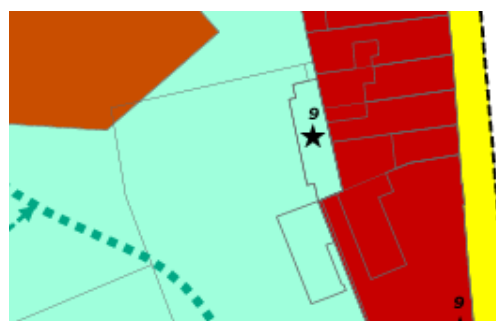
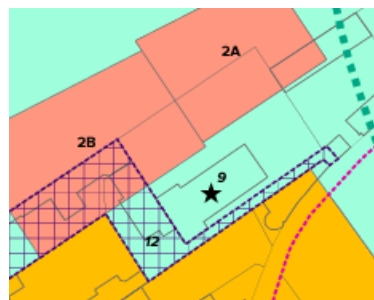
erfgoedwaarde het behoud voorop staat en er enkel mits grondige motivatie een afwijking gevraagd kan worden van dit principe.

Bezwaarschrijver haalt aan dat het Ontwerp-RUP Loofstraat de bestemming van de percelen Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie en het Koetshuis, beiden in eigendom van de bezwaarschrijver, worden omgezet van 'woongebied' volgens het gewestplan naar 'zone voor park' (art 7), wat in kader van de plancompensatie ook neerkomt op een wijziging van wonen naar overig groen.

Gewestplan



Ontwerp-RUP



De bezwaarschrijver pleit voor het behoud van de oorspronkelijke bestemming (woongebied volgens het gewestplan) voor de twee panden met erfgoedwaarde of het toekennen van de bestemming volgens de 'Projectzone voor gemengde functies (art 3) en dit om maximaal de ambities van het masterplan te kunnen nastreven en de potentie van deze uitzonderlijke plekken optimaal te kunnen benutten. Men is van oordeel dat het behoud van de bestaande rode bestemming van fundamenteel belang is voor een kwalitatieve herontwikkeling van de nieuwe wijk en de beoogde levendige buurtpleinen die verankerd worden aan het Koetshuis en de Kongregatiekapel. De bezwaarschrijver steunt hierbij de opzet om het behoud van de panden te ambiëren en zo ten volle in te zetten op de erfgoedwaarde ervan. Door enkel de panden in stand te houden kan het behoud van de erfgoedwaarde niet gegarandeerd worden en wordt de vrijheid ontnomen een passende invulling te geven met behoud van de erfgoedwaarde en/of die de erfgoedwaarde nog meer versterkt.

De bestemmingswijziging van de gronden waarop de twee erfgoedpanden gelegen zijn naar 'zone voor park' (art 7) zou impliceren dat de twee constructies als zonevreemd worden beschouwd wat door mogelijke huurders of kopers een negatieve perceptie heeft. De toepassing van de zonevreemde basisrechten en het zonevreemde functiewijzigingsbesluit is onderworpen aan tal van cumulatieve en strenge voorwaarden, een regelgeving die ook vele lokale ondernemers zou kunnen afschrikken in de zoektocht naar een geschikte nieuwe plek voor hun ideeën.

Men is van oordeel dat de voorschriften van 'zone voor park' (art 7) ambigu zijn opgesteld door enkel 'instandhouding' toe te laten voor de bestaande gebouwen. Er is nu zelfs geen enkele zekerheid dat minstens toepassing zou kunnen worden gemaakt

van de zonevreemde basisrechten en zonevreemde functiewijzigingsbesluit (wat inhoudt dat verbouwen, herbouw, uitbreiden, wijzigen van de functie mogelijk zou kunnen zijn.)

Het doel van de bezwaarschrijver is te zoeken naar een invulling voor beide panden die de erfgoedwaarde van het pand maximaal ondersteunt, versterkt en niet in het gedrang brengt. Hiervoor acht men het essentieel dat de huidige bestemming van de 2 panden niet gewijzigd wordt in het RUP en dat er een woonbestemming wordt gekozen of een bestemming gerelateerd is aan het wonen. Bezwaarschrijver stelt voor om:

- In hoofdorde aan de percelen van de Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie en het Koetshuis de bestemming van 'projectzone voor gemengde functies (art 3) te geven;
- Minstens In ondergeschikte orde aan voorschrift voor de 'zone voor park' (art 7) expliciet toe te voegen dat de zonevreemde basisrechten en het zonevreemde functiebesluit toegepast kunnen worden en er niet louter sprake kan zijn van instandhouding.

Voor zowel het koetshuis als de kongregatiekapel wordt een publiek toegankelijke functie vooropgesteld. Beide gebouwen zijn volgens het Gewestplan in woongebied gelegen waardoor de herbestemmingsmogelijkheden van de panden momenteel ruim zijn. Ruime herbestemmingsmogelijkheden maken het makkelijker om een passende invulling te vinden waardoor de erfgoedwaarde makkelijker gegarandeerd kan worden.

De voorschriften van het RUP zijn eerder eng en moeten meer zijn dan het louter in stand laten houden van het gebouw en het bestemmingsvoorschrift moet meer zekerheid kunnen bieden dan in de feiten te verwijzen naar de betrokken decreten mbt zonevreemde constructies en zonevreemde functiewijzigingen.

De beide percelen zijn opgenomen in het Grafisch Register Plancompensatie. De planschaderegeling is van toepassing. De bezwaarschrijver heeft evenwel een brownfieldconvenant met de Stad Kortrijk afgesloten waarin bezwaarschrijver zich ertoe heeft verbonden geen planschade te verhalen die het gevolg kan zijn van de beoogde herbestemmingen van het RUP. Bij behoud van de woonbestemming is geen planschaderegeling van toepassing.

De Gecoro adviseert om het RUP aan te passen en de kongregatiekapel en het koetshuis van een overdruk te voorzien in de zone voor park, 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.

- **Bezwaarschrift CREA H NV, Wolvenstraat**

1. Voorkooprecht toegangsweg

Bezwaarschrijver is eigenaar van het perceel met de toegangsweg naar woning Wolvenstraat 21-21Z waarop een voorkooprecht is ingeschreven. Men is van oordeel dat het voorkooprecht voor de toegangsweg niet noodzakelijk is en geen enkele meerwaarde biedt ten opzichte van de huidige situatie.

Bezwaarschrijver concludeert dat aangezien het bestaande Wolvenpad behouden blijft als fietsverbinding, en het binnengebied voor fietsers kan worden ontsloten door een bijkomende aantakking iets zuidelijker op het plangebied onder de toegangsweg van CREA H, dat een voorkooprecht op het volledige kadastrale perceel nr. 1122A geenszins noodzakelijk is in functie van het fiets- en wandelverkeer.

Bezwaarschrijver haalt aan dat er een toegangsweg voor stappers kan voorzien worden ten oosten van zijn toegangsweg en dat een fietsverbinding die het Wolvenpad verbindt met Doorniksewijk kan voorzien worden ten zuiden van de beschermde parktuin, ipv ten noorden zoals dit nu is voorzien, wat als voordeel heeft dat er minder interferenties zijn met de wandelaars.

Bezwaarschrijver is van oordeel dat het park de komende jaren reeds voldoende toegankelijk moet zijn, zonder afhankelijk te moeten zijn van de eventuele oefening van een voorkooprecht. Het voorkooprecht is voor 15 jaar van toepassing en enkel indien Creah NV ooit tot verkoop zou overgaan.

In het kader van de raadplegingsperiode van de startnota gaf bezwaarschrijver via inspraakreactie reeds aan principieel geen bezwaar te hebben tegen het wisselen van de plaats van de toegangsweg met het Wolvenpad, voor zover minstens met volgende zaken rekening gehouden zou worden:

- Alle kosten verbonden aan de verplaatsing van de toegangsweg 1122A en het fietspad zijn ten laste van Stad KORTRIJK of de ontwikkelaar Compagnie du Zoute
- Bij de heraanleg dient het groene en landelijke karakter integraal bewaard te blijven, met aanleg van een groenscherm met volwassen bomen en plantgoed tussen de toegangsweg en het fietspad door en op kosten van de Stad dan wel de ontwikkelaar Compagnie du Zoute.

Bezwaarschrijver geeft aan dat in tegenstelling tot de aangehaalde argumentatie CREAM geen enkel concreet voorstel van de stad Kortrijk mocht ontvangen. De implementatie van het voorkooprecht getuigt van een onzorgvuldig handelen van de plannende overheid.

Het vestigen van het voorkooprecht op de toegangsweg van CREAM biedt bovendien een beperkt voordeel voor Stad KORTRIJK, dewelke dan nog in de komende jaren geen enkele concrete winst zal opleveren. Zo kan het voorkooprecht bijvoorbeeld niet worden uitgeoefend bij eigendomsoverdracht bij vererving. Daarentegen bezorgt het voorkooprecht in hoofde van CREAM NV een onevenredig groot nadeel en een waardevermindering van het onroerend goed, en gezien de geschetste historiek van de totstandkoming van het Wolvenpad (zie punt 2 hierna) staat ook vast dat dit een onevenredige last creëert op de eigendom van CREAM NV.

In functie van de realisatie van het huidige Wolvenpad ondertekende Stad Kortrijk en CREAM NV een overeenkomst met addendum waarbij CREAM NV er zich toe verbond een stuk grond te ruilen met de Stad Kortrijk teneinde een ontbrekende gedeelte van het fietstracé (van voor het deel in uitvoering van een dadingovereenkomst 28/04/1998 tussen Stad Kortrijk en de toenmalige eigenaar van de Loofsites (VZW Kliniek Maria's Voorzienigheid)) tot aan de Wolvenstraat te kunnen verwerven en realiseren. CREAM NV is destijds akkoord gegaan met voormelde ruiloperatie met Stad KORTRIJK onder de voorwaarde van CREAM NV dat de grondinname beperkt bleef tot wat werd overeengekomen, en dat haar eigendom ter plaatse steeds daadwerkelijk zou kunnen blijven bereiken door een onvergeld en eeuwigdurend recht van doorgang over de verbindingsweg tussen de oprit van haar eigendom en de rijweg die de VZW Maria's Voorzienigheid zou realiseren op de site. Bezwaarschrijver geeft aan dat Stad Kortrijk akkoord is gegaan met alle modaliteiten van de overeenkomst maar stelt nu vast dat de overeenkomst die eertijds met CREAM NV is overeengekomen, nu door het opleggen van een voorkooprecht eenzijdig wordt gewijzigd. Dit is voor CREAM NV onaanvaardbaar.

Het doel van het voorkooprecht op kadastraal perceel 1122A wordt als noodzakelijk 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.

Het inschrijven van een voorkooprecht in een RUP is een wettelijk instrument dat in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is voorzien ten gunste van verschillende overheden. De 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 voorkooprecht 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. Eerdere gesprekken tussen betrokken partijen konden nog niet leiden tot een dergelijk resultaat, waardoor de verwijzing in de beslissing van de gemeenteraad (dat eerdere onderhandelingen geen resultaat hadden) wel degelijk correct is.

Enige waardevermindering is niet van toepassing gezien de toegang tot het achterliggende perceel gegarandeerd blijft via art 14. overdruk: private toegang, op plan aangeduid met een indicatieve pijl. In het verordenend voorschrift staat: "Deze pijl geeft symbolisch de toegang tot perceel 0190/00E000 weer. De toegang beperkt zich tot de bereikbaarheid van perceel 0190/00E000 en moet landschappelijk geïntegreerd worden in het park. De verharding moet steeds tot een minimum worden beperkt en is uit te voeren in waterdoorlatende verhardingen (inclusief halfverhardingen)" Dit voorschrift heeft als doel om de bestaande toegankelijkheid van perceel 0190/00E000 voor gemotoriseerd verkeer te garanderen. De inrichting en tracé van de toegang kan aangepast worden om de toegankelijkheid van het park en de aansluiting van het fiets- en wandelpad op het kruispunt Loofstraat – Sint-Sebastiaanslaan te verbeteren. Er kan dus geenszins sprake zijn van een onevenredige last op de eigendom van CREA NV.

In het RUP is ervoor geopteerd de verbinding ten noorden van de Engelse landschapstuin te verplaatsen omdat deze daar gecombineerd wordt met een dienstweg/brandweg en er zo minder ruimtebeslag is op het park.

Het aanbieden van een perceel met een voorkooprecht is niet van toepassing bij een vererving, maar blijft na vererving van toepassing tot de maximale looptijd van het voorkooprecht is afgelopen. Deze looptijd is decretaal vastgelegd tot maximaal 15 jaar en dit is ook zo voorzien in dit RUP.

De Gecoro adviseert om het RUP niet aan te passen. De Gecoro spreekt zich niet uit over de onderhandelingen.

2. Inplanting gebouwen Cluster A

Bezwaarschrijver vroeg via een inspraakreactie tijdens de raadplegingsperiode van de startnota van het RUP om een gabarietregel te willen opnemen, met name een afstandsregel voor de gebouwen ten aanzien van de perceelsgrens, en deze zo te definiëren dat bij de inplanting van de gebouwen minimaal de 45°-regel zowel ten aanzien van de aanpalende perceelsgrens als ten aanzien van de zonegrens moet worden gerespecteerd.

Dit betekent dan concreet dat het gebouw van cluster A naast de toegangsweg 1122A moet worden ingeplant op een afstand van de perceelsgrens met het perceel 1122A die minstens gelijk is aan de hoogste kroonlijsthoogte van het gebouw in kwestie. Ontwikkelaar Compagnie Het Zoute engageerde zich eerder ten aanzien van CREA NV deze 45°-regel vanaf de zonegrens en van de perceelsgrens met het toegangspceel van CREA te zullen respecteren voor alle constructies, stalen structuur van het gebouw inbegrepen. Het is dan ook aangewezen dat dit in het RUP wordt verankerd.

De bezwaarschrijver heeft een voorstel van dading ontvangen van ontwikkelaar Compagnie Het Zoute waarbij de 45°-regel toegepast zal worden bij de uitvoering van de omgevingsvergunning voor blok A1. Dit werd inmiddels via een bijzondere voorwaarde vertaald in de afgeleverde vergunning (ref 2022091124 dd 19/06/2023).

Het perceel van bezwaarschrijver ligt ingesloten tussen het Wolvenpad, dat een publiek karakter heeft, en de 'zone voor park' (art7). Het perceel is bijkomend met ca. 7m onvoldoende breed om hier in de huidige situatie een woonontwikkeling op mogelijk te maken. Gezien dit perceel aan de

straatzijde grotendeels herbestemd wordt naar 'zone voor park' (art 7) wordt de onderlinge afstand van de zonegrens en de afstand tot de eigendom van bezwaarschrijver als voldoende beschouwd. De 45 graden-regel is eerder bedoeld om de impact op aanpalende (bebouwbare) woonpercelen te beperken qua inkijk en bezonning en niet om de ruimtelijke impact op een publiek park te beperken. Er is vanuit ruimtelijk oogpunt geen behoefte om hier de 45°-regel toe te passen

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op het bezwaar.

3. Afstandsregels zonegrenzen

Bezwaarschrijver vraagt de 45°-gabarietregel toe te passen ten aanzien van andere zone grenzen, zodat er voldoende afstand blijft ten aanzien van bijvoorbeeld de beschermde tuin.

De 45 graden-regel is eerder bedoeld om de impact op aanpalende woonpercelen te beperken qua inkijk en bezonning en niet om de ruimtelijke impact op een publiek park te beperken. Voor op elkaar aansluitende woongebieden dient contextspecifiek bekeken te worden wat wenselijk is. Zo is voor woongebieden die ter hoogte van een straat op elkaar aansluiten (en waar er zich ter hoogte van de perceelsgrens reeds wachtgevels bevinden) de toepassing van de 45°-regel niet steeds wenselijk en sluit de bebouwing beter op elkaar aan. Voor woonzones die van elkaar gescheiden zijn via de 'zone voor park' (art 7) kan dit, afhankelijk van de context, een meer wenselijk principe zijn. Dit wordt veelal beoordeeld in de opportuniteitstoets 'de goede ruimtelijke ordening' die in het kader van een omgevingsvergunningsaanvraag wordt gedaan.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op het bezwaar.

4. Mobiliteit

Bezwaarschrijver haalt aan dat er werd gekozen voor scenario "small", waarbij 'Wat betreft de locatie van parkeergarage 1 in de Loofstraat wordt getracht om deze zo dicht mogelijk bij de Condédreef te voorzien, met de bedoeling zo veel mogelijk verkeer van de Doorniksewijk te halen.' Om volgende redenen wenst bezwaarschrijver hierop te reageren:

- Het is door de aanwezigheid van het Wolvenpad als belangrijke fietsas niet aangewezen de inrit naar de ondergrondse parkeergarage 1 pal daarnaast te voorzien. Bovendien druist het lokaliseren van de inrit zo dicht mogelijk bij de Condédreef in tegen de wens om hier een parkpoort te maken. De vraag stelt zich bovendien hoe de inrit van de garage 1 op deze locatie te rijmen is met de bijkomende fietsdoorsteek die men momenteel achter de cluster gebouwen A wil laten aantakken op het Wolvenpad. Ter hoogte van zowel de Sint-Sebastiaanslaan als de Pater Beckstraat is telkens een fietspoort met doorsteek voor fietsers en voetgangers voorzien, zodat het niet aangewezen is deze punten te verzwaren met een in- of uitrit, teneinde de verkeersveiligheid voor de stappers en trappers te vrijwaren.
- Het is evenmin aangewezen zowel de in- als de uitrit gegroepeerd te voorzien op één plaats, doch het verdient de voorkeur in- en uitrit te splitsen en zo de goede doorstroming van de Loofstraat naar de site en vice versa mogelijk te maken.
- Ter hoogte van het kruispunt van de Loofstraat met de Sint-Sebastiaanlaan is veel verkeer dat via de Sint-Sebastiaanlaan de Loofstraat oprijdt richting Doorniksewijk dan wel Condédreef. Wij achten het aangewezen geen bijkomende in- of uitrit ter hoogte van dit kruispunt te voorzien, nu dit zal zorgen voor congestie.

Bezwaarschrijver is van oordeel dat een inrit tussen gebouw 1 en gebouw 2 en een uitrit tussen gebouw 3 en 4 van cluster A minder impact lijkt te zullen hebben en een vlotte verkeersdoorstroming en de verkeersveiligheid in de hand werkt.

De parking maakt deel uit van de goedgekeurde omgevingsvergunning (ref 2022091124 dd 19/06/2023). In deze vergunning wordt de in- en uitrit van de ondergrondse parkeergarage gecombineerd en wordt deze gepositioneerd onder het 2e bouwblok, gezien vanaf de Sint-Sebastiaanslaan. Dit is op voldoende afstand van de 2 kruispunten waar fietsers en voetgangers de Loofstraat zullen kruisen en conform de bouwvoorschriften van het ontwerp-RUP. Het splitsen van de in- en uitrit zoals voorgesteld door bezwaarschrijver betekent meer potentiële conflictpunten voor fietsers en voetgangers. Het clusteren van de in- en uitgang is bewezen beter voor de verkeersveiligheid.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op het bezwaar.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies RUP Loofstraat – advies na openbaar onderzoek – bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP

Op basis van de tijdens het openbaar onderzoek ontvangen adviezen, bezwaren en opmerkingen heeft de Gecoro, in toepassing van artikel 2.2.14, §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, alle adviezen, opmerkingen en adviezen gebundeld en gecoördineerd en adviseert de GECORO, binnen de 90 dagen na het einde van het openbaar onderzoek:

De bezwaren werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

Over het advies Deputatie, neemt Gecoro volgend standpunt in:

- **De Gecoro adviseert om de paragraaf "Er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia." bij artikel 8.1 te schrappen.**
- **De Gecoro adviseert 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.**
- **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.**
- **De Gecoro adviseert 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.**
- **De Gecoro adviseert De paragraaf "Het algemene karakter van de zone moet doorlopend onverhard, groen en beplant zijn" als eerste paragraaf aan bod te laten komen bij artikel 7.2. Deze paragraaf wordt als volgt uitgebreid: "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."**

Over het advies Departement Omgeving, neemt Gecoro volgend standpunt in:

- **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.

De andere argumenten van de advies van Departement Omgeving en deputatie en het advies van Elia vereisen geen aanpassing. De motivering hiervoor is terug te vinden in de behandeling van de adviezen.

Een deel van de bezwaarschriften vereisen aanpassingen aan het RUP. De Gecoro adviseert om het RUP op volgende punten aan te passen:

- **Zone voor gemengde functies:** advies om 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. De onderbouwing wordt opgenomen in de toelichtingsnota; het grafisch plan wordt aangepast.
- **Zone voor zone cluster E:** advies een bijkomende overdruk op te nemen op het verordenend 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
- **Legaliteitsbelemmeringen:** advies 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.
- **Zone voor park – speel en ontmoetingsruimte:** advies 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.
- **Projectzone voor gestapelde woningen:**
 - advies 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.
 - advies om een strook van 6m 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.
- **Kantoren, diensten en handelsfuncties:** advies om in de toelichtingsnota bij hoofdstuk 4 Planningscontext een paragraaf over het beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' toe te voegen en in hoofdstuk 4.14 Marktverkenning kantoren de vooropgestelde oppervlaktes voor kantoorachtigen en diensten uit de projectmatrix van de studie op te nemen.
- **Projectzone voor gemengde functies:** advies om het RUP aan te passen door het begrip 'nevenfunctie' te definiëren in de voorschriften.
- **Voorkooprecht percelen 189P en 182B:** advies 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.
- **Zone voor beperkte nevenfuncties:** advies om het RUP aan te passen door in artikel 6.4 de bebouwingsvorm 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 .
- **Lokale fietsroute:** advies om de minimale breedte van artikel 17.1 te herleiden naar 2m50.
- **Minimale bouwafstand:** advies om de minimale breedte van artikel 15.1 te verlagen van 15 naar 14m50.
- **Bestemming erfgoedpanden:** advies om het RUP aan te passen en voor de kongregatiekapel en het koetshuis van een overdruk te voorzien in de zone voor park, 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.

AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Sint-Andries, 11/05/2023	Betreft: Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie Loofstraat	Contactpersoon: Wim Beerten
Onze ref.: WBE/23/0131-18/15/5250M		Telefoon 050 40 35 92
Uw ref.:	Bijlagen: -	e-mail: wim.beerten@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat. Dit RUP werd op 13/03/2023 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Kortrijk. Het openbaar onderzoek loopt van 25/03/2023 tot 23/05/2023.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Kortrijk - gemeentelijk RUP 'Loofstraat', opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

In dit RUP staat de herinvulling van het AZ Groeninge, site Loofstraat, centraal. Daarnaast worden ook de aanpalende woonzones meegenomen.

Het opzet is om hier een mix aan stedelijke voorzieningen in te brengen rond het centrale park Nolf, dat beschermd is. Verder worden ook de focus gelegd op bijkomende, informele fietsverbindingen.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP wordt getoetst aan deze juridische vereisten.

Verwijzingen naar externe procedures, wetgeving of normen die onderhevig zijn aan wijzigingen worden beter niet verordenend opgenomen. Beter worden ze in de toelichtende kolom vermeld. Het

gaat ondermeer over de veiligheidsvoorschriften van Elia (zone voor wegenis), de naam van Elia kan ook wijzigen. Daarnaast geldt dit ook voor de decretale bepalingen i.f.v. 'behoud erfgoedpand en tuin' (overdruk art. 10).

Overeenstemming met structuurplannen

De startnota van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortrijk is goedgekeurd op 26/04/2007.

Het RUP geeft uitvoering aan de verschillende uitvoeringsplannen.

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

In de zone voor park wordt gesteld dat ondergrondse parkings niet meegerekend worden als verharding. Dit kan enkel verdedigd worden als boven die parking de parkfunctie ten volle kan doorlopen. Dit wordt best gekoppeld als randvoorwaarde.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Loofstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

Stephaan Barbery
Zitting deputatie, 11/05/2023

Sabien Lahaye-Battheu

Voor eensluidend afschrift,

Namens de deputatie,
Stephaan Barbery,

Dienst ruimtelijke planning
Diensthofd

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

GECORO
Grote Markt (Kor) 54
8500 KORTRIJK

uw bericht van	contactgegevens Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	ons kenmerk 2.14/34022/117.1	datum
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: KORTRIJK, gemeentelijk RUP “ Loofstraat “ : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

De verhuis van de AZ-campus van de Loofstraat zorgde ervoor dat de site vrijkwam en dat er zich nieuwe potenties aanbieden voor herbestemming en stadsvernieuwing. Het plangebied is ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk gelegen en langs de Noord-Zuid-as tussen het stadscentrum en Hoog Kortrijk.

In de loop van 2016 werd een eerste ontwerpproces voor de herbestemming van de ziekenhuissite van het AZ Groeninge site Loofstraat doorlopen. De feedback op de daaropvolgende infomarkt voor de Loofstraatsite en de resultaten van de stadsdebatten Kortrijk 2025 werden verwerkt door de stad Kortrijk en Leiedal tot een 2de masterplan. In 2020 werden uiteindelijk nog enkele aanpassingen doorgevoerd, wat leidde tot een derde masterplan.

Voorliggend RUP vertaalt deze resultaten naar een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

Na de fase ‘plenaire vergadering’ resteert nog volgende opmerking:

Voor zone 3 (en de andere zones waar autonome kantoren toegelaten zijn) wordt best een maximum oppervlakte voor kantoorfuncties opgelegd.

Algemene conclusie

Er wordt een gunstig advies uitgebracht mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,
Julie Dalle
Adjunct van de directeur

Stad Kortrijk
-
Grote Markt 54
8500 KORTRIJK

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 167224

Merksem, 22/05/2023

Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Loofstraat"

Plaats: Kortrijk: Loofstraat

Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Loofstraat", verwijzen wij u naar ons dossier GS/N/829372-1 verstuurd op 16 mei 2018 in bijlage.

Elia is tevreden te kunnen vaststellen dat de richtlijnen met betrekking tot de ondergrondse optische vezelkabel werden opgenomen in het voorliggend ontwerp. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,



Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlage: advies GS/N/829372-1



0,24



WGS_1984_Web_Mercator_Auxiliary_Sphere
© Latitude Geographics Group Ltd.

0,24 Kilometers



Type
Telecom/loper
Telecom/fiber
Project
Site

Kabel/lijn
Lijn - Toekomst
Kabel
Kabel - Toekomst
Mast

Notes de groene stippellijn is de ondergrondse optische vezelkabel. De blauwe stippellijn is een verbinding die niet in het beheer is bij Elia.

Stad Kortrijk
-
Grote Markt 54
8500 KORTRIJK

Behandeld door: Charis Verlinden
Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GS/N/829372-1

VERZONDEN 18 MEI 2018

Merksem, 16 mei 2018

Ruimtelijk uitvoeringsplan "Loofstraat"

Plaats: Kortrijk: Loofstraat

Onze ELIA-installaties:

Optische Vezel:

Glasvezel Zwevegem - Kortrijk Recolettenstraat

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse optische vezels (zie overzichtsplaan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Wolvenstraat en de Jozef Berteelestraat.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gelieve daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

In bijlage vindt u een overzichtsplaan van de Elia-installaties in uw projectzone. De detailplannen zullen wij u op schriftelijke aanvraag toesturen. U kan uw aanvraag steeds indienen per fax op 03/640.08.08, per e-mail (contactcenternoord@elia.be) of per brief op bovenstaand adres.



Mogen wij u vragen om rekening te houden met bovenstaande bemerkingen. Wij zijn steeds bereid om, indien nodig, deze verder toe te lichten en tot verdere afspraken te komen.

Hoogachtend,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.

 Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlagen: Veiligheidsmaatregelen en overzichtsplan

<p style="text-align: center;">UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSEHOOGSPANNINGS-, SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS</p>

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarsseuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.
2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden.
3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie artikel 192 AREI):

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in artikel 188, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.
 - Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.
7. Voor hoogspanningskabels:
- De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
 - De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.

- Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.
 - Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.
8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.
9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.
10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Bepantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de bepantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord
Vaartkaai 2
2170 Merksem

Tel: 03/640.08.08

Fax: 03/640.07.59

Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat...

Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de

interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de diëlektriciteit van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.

