

STAD KORTRIJK
RUP LOOFSTRAAT
SCOPINGNOTA



oktober 2021, fase scopingnota

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Merel Goossens
Griet Lannoo

In samenwerking met:

Jelle Scheerlinck
Lieven Van Horebeek - ruimtelijk planner, stad Kortrijk
Robert Schneider - stedenbouwkundig ontwerper, stad Kortrijk

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen Directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 14 mei 2021 t.e.m. 13 juli 2021
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: 15 juni 2021, 19u, digitaal (meer info volgt via www.kortrijk.be/loofstraat)
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XX maand XXXX
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- scopingnota
- procesnota

RUP ID : 34022_214_00023_00001

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING	7
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	7
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	7
1.3.	BEGREINZING VAN HET PLANGEBIED	9
2.	FEITELIJKE TOESTAND	11
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	11
2.2.	TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR	18
2.3.	HISTORISCHE TOESTAND	19
3.	JURIDISCHE TOESTAND	22
3.1.	OVERZICHT	22
3.2.	GEWESTPLAN	23
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	24
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	25
3.5.	ONROEREND ERFGOED	27
3.6.	BUURTWEGEN	32
3.7.	RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	33
4.	PLANNINGSCONTEXT	34
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	34
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	34
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	34
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	34
4.5.	REGIOVISIE	38
4.6.	VERVOERREGIO KORTRIJK	38
4.7.	MOBILITEITSPAN KORTRIJK	38
4.8.	FIETSRROUTEPLAN KORTRIJK	38
4.9.	KORTRIJK 2025	39
4.10.	GEWESTELIJK RUP K-R8	39
4.11.	ONDERZOEK HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER EN CIRCULATIEPLAN	39
4.12.	BEELDKWALITEITSPAN STAD KORTRIJK	40
4.13.	MARKTVERKENNING KANTOREN	40
5.	PLANNINGSOPTIES	42
5.1.	PROGRAMMATORISCHE VRAGEN	42
5.2.	MASTERPLAN HERBESTEMMING AZ GROENINGE SITE LOOFSTRAAT	43
5.3.	DERDE MASTERPLAN (2020)	47
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP LOOFSTRAAT	61
6.1.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	61
6.2.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	61
6.3.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	62

7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	64
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	64
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	66
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	67
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	107
8.	CONCLUSIE	108
9.	WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING	112
9.1.	REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING	112
9.2.	ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING	114

TOELICHTING



1. SITUERING

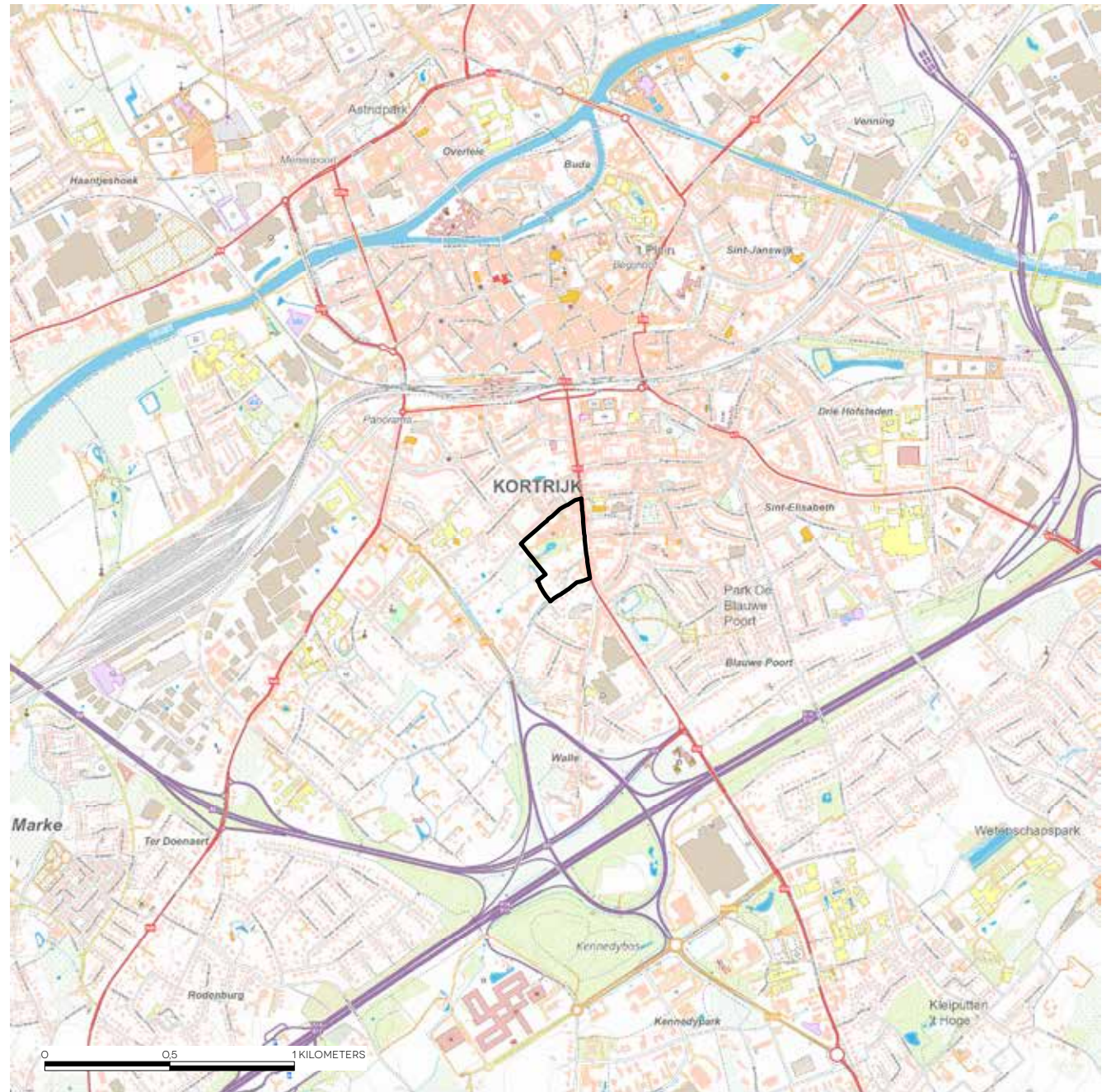
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Het RUP 'Loofstraat' wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

In juni 2016 werd een rapport voor de herbestemming van het AZ Groeninge site Loofstraat afgerond. Deze studie werd opgesteld in kader van de verhuis van alle diensten van de ziekenhuissite van de Loofstraat naar het nieuw groot ziekenhuiscomplex langs de President Kennedylaan op Hoog Kortrijk. 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. 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.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk gelegen en langs de Noord-Zuid-as tussen het stadscentrum en Hoog Kortrijk.



TOPOGRAFISCHE KAART

BRON: CARTOWEBBE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, FEBRUARI 2021





ZICHT OP VOORMALIGE HOOFDTOEGANG AZ GROENINGE TER HOOGTE VAN LOOFSTRAAT

ZICHT OP DOORNIKSEWIJK MET TIJDELIJK GROENPARKJE EN TOEGANG NAAR PARKING SPOEDOPNAME



1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- de Loofstraat in het noorden
- de Doorniksewijk in het oosten
- de Jozef Berteelestraat in het zuiden
- het fiets- en wandelpad, het "Wolvenpad", in het verlengde van de Sint-Sebastiaanslaan in het westen



ORTHOFOTO

BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, MAART 2020





ZICHT OP VOORMALIGE PARKING AZ GROENINGE (VOOR PERSONEEL & BEZOEKERS)

ZICHT OP VOORMALIGE PARKING AZ GROENINGE (HUIDIGE TOESTAND) TER HOOGTE VAN DE WOLVENSTRAAT



2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

Voormalige AZ Groeninge campus Loofstraat

Tot 2016 was AZ Groeninge actief in de Loofstraat, één van de meerdere locaties in Kortrijk waar destijds een campus werd voorzien. In 2017 verliet AZ Groeninge de campus en kwam de volledige ziekenhuissite leeg te staan. Intussen werd de site verkocht en werden de voormalige ziekenhuisgebouwen reeds afgebroken. Op het plan hiernaast worden de afgebroken gebouwen aangeduid in het grijs. Om de context voldoende te schetsen, volgt hieronder een beschrijving van de voormalige ziekenhuissite.

De hoofdtoegang van het huidige ziekenhuis bevond zich in de Loofstraat, op circa 550 m van de achterzijde van het station en de binnenstadsring van Kortrijk. Dit is een vergelijkbare afstand tussen het station en het stadhuis van Kortrijk.

De site van AZ Groeninge bestond uit drie grote delen (in groen aangeduid op het plan):

1. De ziekenhuisgebouwen gelegen langs de Loofstraat, waarvan het hoofdgebouw bestond uit vijf bouwlagen en een bijkomende dakverdieping (met teruggetrokken bouwlijn). In de loop van 2020 werden de ziekenhuisgebouwen afgebroken.
2. Het centrale parkgebied is volledig beschermd als een monument (M.B. 28.05.2003). Dit is aangelegd als een tuin in Engelse parkstijl en hoorde bij een landhuis dat zelf echter werd gesloopt in 1985 (zonder sloopvergunning). De beschermde landschapstuin bleef onaangeroerd tijdens de sloopwerken.
3. De parking voor het personeel en bezoekers van AZ Groeninge campus Loofstraat, gelegen ten zuiden van het park (maar ook grotendeels bestemd als parkgebied). Net zoals de oude ziekenhuisgebouwen werd ook de parking uitgebroken.

De voormalige AZ-site was ook toegankelijk vanaf de zijde van de Doorniksewijk (via de beschermde toegangspoort). Tussen de achterzijde van de bebouwing van de Doorniksewijk en het centrale parkgebied bevond zich ook de voormalige spoeddienst en een bijhorende parking. De inrit voor de spoeddienst bevond zich in de Loofstraat.





ZICHT OP DE BESCHERMDE ENGELSE LANDSCHAPSTUIN EN VIJVER



Loofstraat

De Loofstraat is hoofdzakelijk een woonstraat met eengezinswoningen. Richting Condédreef (ten westen van de AZ-site) zijn dit hoofdzakelijk villa's met ruime tuinen. Ter hoogte van de ziekenhuisgebouwen bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit aaneengesloten eengezinswoningen (vaak ruime bel-etagewoningen met twee of drie bouwlagen). Tussen de Pater Beckstraat en de Doorniksewijk bestaat de bebouwing in de Loofstraat uit een combinatie van meer stedelijke functies: kleinhandelszaken, horeca, een Delhaize-supermarkt (met parking onder het gebouw) en een groter appartementsgebouw (zes bouwlagen hoog), dat tegen het ziekenhuis werd aangebouwd.

Doorniksewijk

De Doorniksewijk maakt deel uit van de belangrijke Noord-Zuid-as tussen het centrum van Kortrijk en Hoog Kortrijk. Door deze strategische ligging is de Doorniksewijk doorheen de tijd uitgegroeid tot een levendige invalsweg van de stad met een brede mix van stedelijke functies: wonen (zowel eengezinswoningen als appartementen), veel kleinhandelszaken, horeca, kantoren en diensten...

Wolvenstraat

De Wolvenstraat is een lokale woonstraat, die tussen het "Wolvenpad" (fiets- en wandelpad tussen de Loofstraat en Wolvenstraat) en de Doorniksewijk wordt opgesplitst in enerzijds de Wolvenstraat en anderzijds de Jozef Berteelsestraat. Beide woonstraten kennen enkel voor traag verkeer een doorsteek naar de Doorniksewijk. Naast eengezinswoningen zijn er ook enkele andere functies in deze straat: een oude drukkerij, een oude kapel die door een plaatselijke jeugdbeweging werd gebruikt en een petanqueclub.



VOORMALIGE WESTELIJKE ZIJGEVEL VAN GEBOUWEN
AZ GROENINGE LANGS LOOFSTRAAT



APPARTEMENTEN EN BANKKANTOOR LANGS
DOORNIKSEWIJK



ZICHT OP WOLFENSTRAAT MET BESTAANDE EENGEZINSWONINGEN EN KAPEL



ZICHT OP HET KRUISPUNT VAN DE LOOFSTRAAT EN HET 'WOLVENPAD'



ZICHT VANOP HET 'WOLVENPAD' NAAR DE LOOFSTRAAT

2.1.1. Ontsluiting

Stappers (voetgangers)

De Doorniksewijk en de Loofstraat zijn langs beide kanten voorzien van een voetpad. Het verlengde van de Sint-Sebastiaanslaan, het pad langs de site van de Loofstraat (Wolvenpad), die de verbinding maakt tussen de Loofstraat en de Wolvenstraat is toegankelijk voor voetgangers en vormt een belangrijke verbinding tussen deze twee wegen. De Wolvenstraat is niet voorzien van een voetpad.

Trappers (fietsers)

De Doorniksewijk is geselecteerd als een bovenlokale functionele fietsroute.

De Wolvenstraat en de Jozef Berteleestraat zijn geselecteerd als functionele fietsroutes. De Wolvenstraat, en in het verlengde de Wolvendreef, zijn ingericht als fietsstraat en maken deel uit van de fietsroute naar het President Kennedypark en de nieuwe campus van het AZ Groeninge. Het Wolvenpad is een belangrijke fietsverbinding tussen het station van Kortrijk en de functionele fietsroute langs de Wolvenstraat. Het kruispunt van het Wolvenpad met de Loofstraat dient te worden geoptimaliseerd om een veilige overstek voor actieve weggebruikers (wandelaars en fietsers) te garanderen.

Langs de Loofstraat zijn geen fietspaden gelegen. Toch vormt ook de Loofstraat een verbinding tussen de Doorniksewijk en de functionele fietsroute langs de Wolvenstraat.

Binnen het plangebied zijn er potenties om een veilige fietsas tussen Kortrijk Station en Hoog Kortrijk te realiseren.

Openbaar vervoer

Het plangebied ontsluit goed via het openbaar vervoer. Er is een bushalte, Kortrijk Doorniksewijk, ter hoogte van het kruispunt van de Doorniksewijk met de Wagenmakersstraat. Langs deze halte passeren volgende vijf buslijnen:

- Kortrijk Station - Kinopolis Xpo - AZ Groeninge: 1/u
- Kortrijk Station - Kinopolis Xpo - Rollegem: 1/u
- Kortrijk Station - Hoog Kortrijk: 4/u
- Kortrijk - Kooigem - Spiere: 3 à 4/dag
- Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: 1/u

Het station van Kortrijk ligt op ongeveer 500 m van het plangebied. Vanuit het station van Kortrijk vertrekken verschillende treinen naar Belgische steden en naar Noord-Frankrijk:

- Poperinge / Lille-Flandres - Kortrijk - Gent - Antwerpen-Centraal: 1/u
- Brussels Airport-Zaventem - Oudenaarde - Kortrijk - Brugge - Oostende: 1/u



NIVEAUVERSCHIL TUSSEN DE VIJVER EN DE OMLIGGENDE GRONDEN

2.1.2. Reliëf

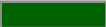











Er zit wat niveauverschil op het plangebied. De vijver ligt een tweetal meter lager dan het merendeel van het plangebied. Ten noorden en ten zuiden van de vijver situeren zich enkele kleine heuvels, met een hoogteverschil van maximum zes meter ten opzichte van de vijver. De huidige parking van het AZ Groeninge ligt een kleine meter lager dan de parkheuvel. Dit niveauverschil wordt door middel van een scheidingsmuur opgevangen.

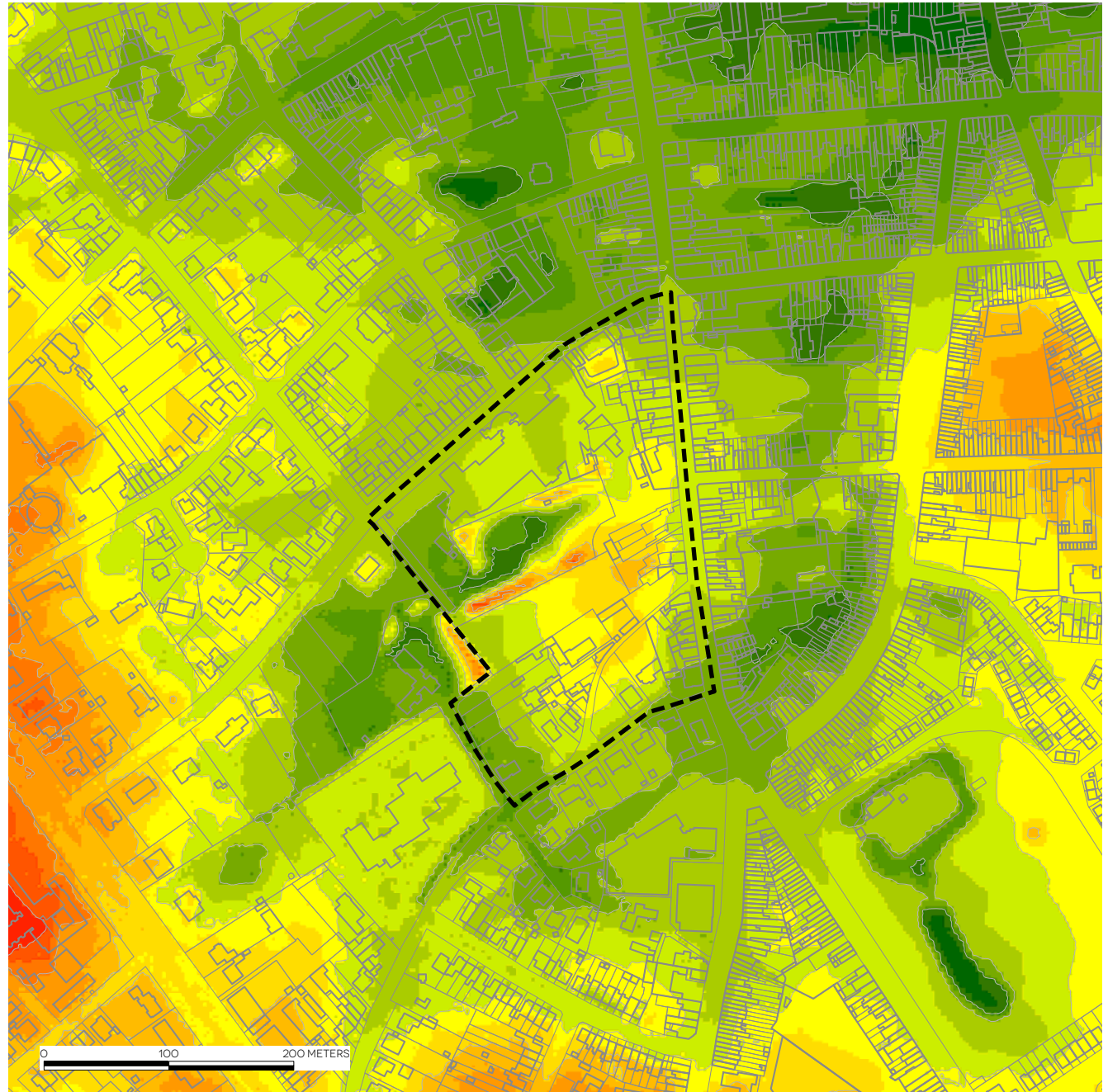
RELIËF

BRON: AIV, MEI 2004



LEGENDE

	17 - 17,5
	17,51 - 18
	18,01 - 18,5
	18,51 - 19
	19,01 - 19,5
	19,51 - 20
	20,01 - 20,5
	20,51 - 21
	21,01 - 21,5
	21,51 - 22
	22,01 - 22,5
	22,51 - 23



2.2. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap...



2.3. HISTORISCHE TOESTAND

< FERRARIS, 1777

In de 18de eeuw was er reeds bebouwing langsheen de Doorniksewijk aanwezig. De rest van het plangebied was vrij van bebouwing.

POPP, 1850 >

Zo'n 100 jaar later is er weinig veranderd. De bestaande bebouwing concentreert zich rond de Doorniksewijk.





TWEDE HELFT 19DE EEUW

In de tweede helft van de 19de eeuw bouwde de familie Vercruyse een empire landhuis met daarbij aansluitend een tuin in Engelse landschapstijl in het plangebied. Later werd de site bewoond door de familie Nolf. Vandaag de dag spreekt men over het 'park Nolf'. In 1985 werd het landhuis zonder vergunning gesloopt. In 2003 werd het Engelse landschapspark met enkele typische tuinelementen zoals de gloriëtte beschermd. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar 3.5 Onroerend erfgoed.



3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> woongebied parkgebied
BPA	Niet van toepassing
RUP	Het volledige plangebied is gelegen in het Gewestelijke RUP Afbakening Regionaalstedelijk gebied Kortrijk (definitieve vaststelling op 20/01/2006).
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> VK KOR 199 VK KOR 251 - 251/1
Milieuvergunningen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> M151/1993: Loofstraat 39, een stookolietank van 20.000 liter in een kruipkelder M025/2007: Loofstraat 39, bovengrondse dubbelwandige stookolietank 10.000 liter M011/1998: Loofstraat 43, de overname van de inrichtingen in de kliniek Maria's Voorzienigheid M037/1998: Loofstraat 43, het exploiteren van een transformator 160 kVA M014/2015: Loofstraat 43, het verder exploiteren van een ziekenhuis M003/2016: Loofstraat 43, het exploiteren van een mortuarium M035/2003: Wolvenstraat 5c, een propaanvastank 1.000 liter M010/2007: Doorniksewijk 138, slagerij-traiteur (banketaannemer) M051/2008: Doorniksewijk 188, lozen van huishoudelijk afvalwater, airco M018/2003: Doorniksewijk 188, het verder exploiteren van een tankstation M022/2006: Doorniksewijk 138-146, het lozen van huishoudelijk afvalwater en airco
Waterlopen (categorisering)	Er zijn geen beken aanwezig in het plangebied.
Signaalgebied	Niet van toepassing

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich 8 relictten: <ul style="list-style-type: none"> “Chant-loup”, cottage (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat 15 Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat zonder nummer Woonhuis van tuinman (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 146 Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 166 Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 168 Twee neoclassicistische woonhuizen (d.d.14-09-2009), Doorniksewijk 172, 172A Herberg (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 174 In het plangebied bevindt zich 1 beschermd monument: <ul style="list-style-type: none"> Engelse landschapstuin (d.d. 28-05-2003), Doorniksewijk nr. 148
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> Chemin n°34: opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat Chemin n°34: opgenomen in het publiek domein van de Jozef Berteestraat
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing
Vogelrichtlijngebied	Niet van toepassing
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Gewestelijke verordeningen	De stad hanteert een aangepaste, strengere verordening hemelwater. Dit is opgenomen in de algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Provinciale Verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008.
Gemeentelijke verordeningen	Algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Niet van toepassing
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	Niet van toepassing
Andere	Door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding van Elia. Het betreft ondergrondse optische vezels die gelegen zijn langsheen de Wolvenstraat en de Jozef Berteestraat. Er dienen bepaalde afstanden in acht te worden genomen t.o.v. hoogspanningsleidingen.

3.2. GEWESTPLAN

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder:

- woongebied
- parkgebied: een deel van de voormalige parking lag in parkgebied volgens het gewestplan

GEWESTPLAN

BRON: RWO/INFORMATIE VLAANDEREN, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)



LEGENDE

	woongebieden
	woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
	woonpark
	gemengde woon- en industriegebieden
	gebied voor stedelijke ontwikkeling
	gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
	recreatieve parkgebieden
	parkgebieden
	bosgebieden
	milieubelastende industrieën
	ambachtelijke bedrijven en kmo's
	bestaande autosnelwegen
	aan te leggen hoofdverkeerswegen
	bestaande spoorwegen
	bestaande afzonderlijke leidingen
	reservatiegebied



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

In het plangebied bevinden zich geen bestaande BPA's en RUP's. Het plangebied valt binnen het plangebied van het gewestelijk RUP Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk.

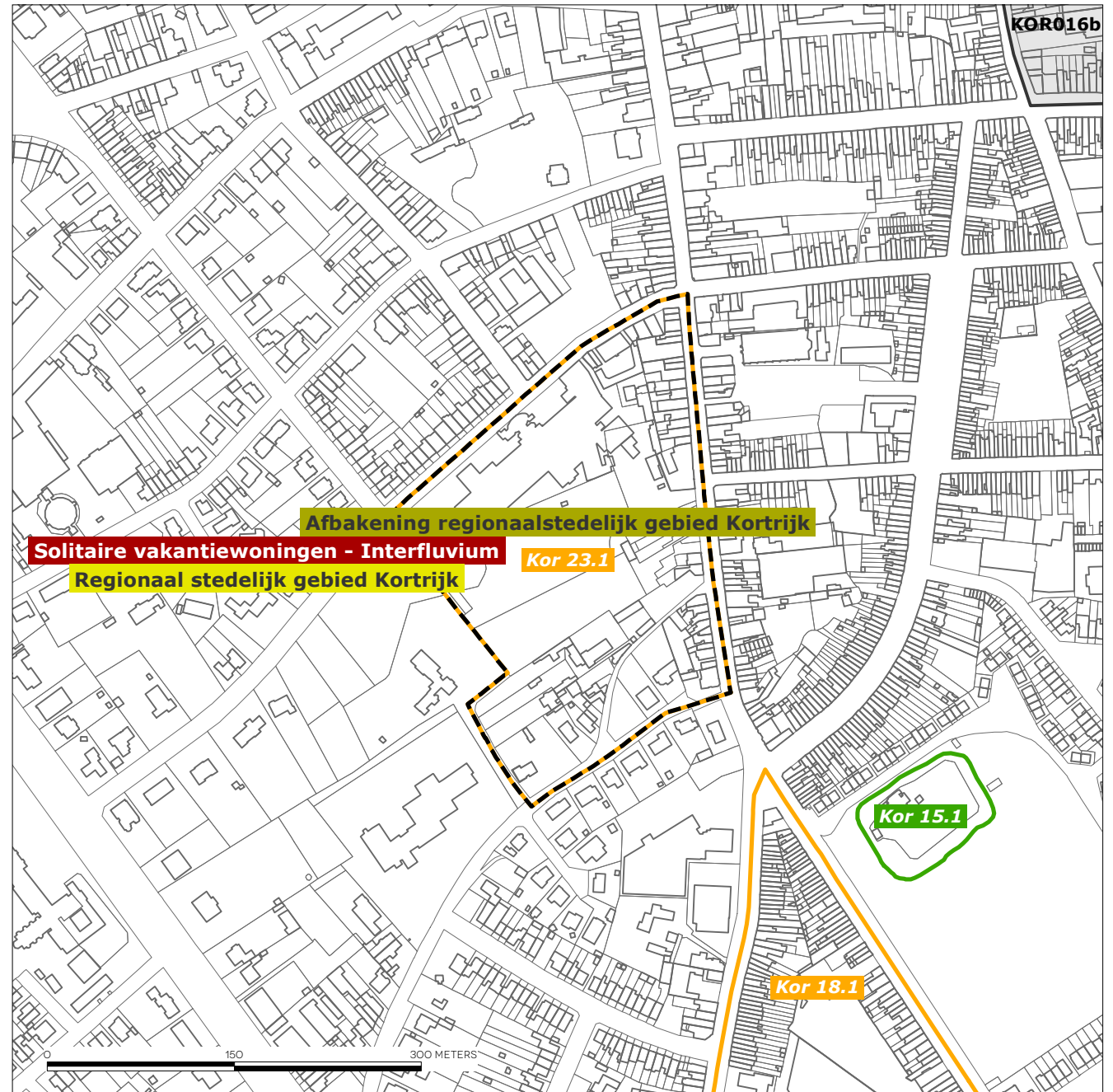
In de omgeving van het plangebied werd RUP Blauwe hoeve definitief vastgesteld en bevindt RUP Walle zich in fase voorontwerp.

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, FEBRUARI 2021 - GEW. EN PROV. RUP'S/ GISWEST, JULI 2014

LEGENDE

-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN



VERKAVELINGEN

BRON: STAD KORTRIJK, MAART 2020

LEGENDE

 geldige verkavelingen



CHANT-LOUP, COTTAGE (WOLVENSTRAAT 15)

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

“Chant-loup”, cottage vermoedelijk uit de jaren 1920, in 1941 uitgebreid. Villa, gekenmerkt door twee topgevels met imitatievakwerk en art-deco-elementen in de versiering.
STADSARCHIEF KORTRIJK 267, z.nr.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/60432>

KONGREGATIEKAPEL VAN DE SINT-ROCHUSPAROCHIE (WOLVENSTRAAT)

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Wolvenstraat z.nr. Kongregatiekapel van de St.-Rochusparochie opgericht in 1903. In 1925 met aanpalend gebouw ingericht voor de Sint-Rochusjongelingskring. Heden chirolokaal. Neogotische kapel van twee bouwlagen en zes traveeën onder pannendak en polygonale apsis onder leien dak. Neogotische stijl cf. spitsboognis met drielicht op de voorgevel en lichte spitsboogvensters; traveeën en beuken aan de gevel gescheiden door steunberen.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/60430>



WOONHUIS VAN TUINMAN (DOORNIKSEWIJK 146)

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Onderkelderd woonhuis van tuinman, drie traveeën en twee bouwlagen onder mansardedak. Neo-Vlaamse-renaissancestijl cf. stenen kozijnen en als drielicht uitgewerkte muuropeningen op begane grond, natuurstenen muurbanden; tegelfries tussen twee bouwlagen. Koetshuis, eveneens getypeerd door natuurstenen muurbanden en tegelfries.

De ingangspartij wordt gevormd door een open ijzeren gepunt traliehekwerk met een vleugelpoort. De toegang wordt beheerst door beuken, een linde en paardekastanjes. Het toegangspad is spijtig genoeg reeds verhard met asfalt. Voorgevel en lichte spitsboogvensters; traveeën en beuken aan de gevel gescheiden door steunberen.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59504>

3.5. ONROEREND ERFGOED

In het plangebied bevinden zich 8 relictten:

- "Chant-loup", cottage (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat 15
- Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat zonder nummer
- Woonhuis van tuinman (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 146
- Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 166
- Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 168
- Twee neoclassicistische woonhuizen (d.d.14-09-2009), Doorniksewijk 172, 172A
- Herberg (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 174

In het plangebied bevindt zich 1 beschermd monument:

- Engelse landschapstuin (d.d. 28-05-2003), Doorniksewijk nr. 148. De bescherming als monument omvat de Engelse landschapstuin die aanvankelijk deel uitmaakte van het empire landhuis van de familie Vercreyusse. Tuinelementen zoals het toegangshek, de dreef, de tuinbrug, toren en gloriëtte maken deel uit van de bescherming. De koetshuizen en woning van de tuinman zijn niet beschermd.

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

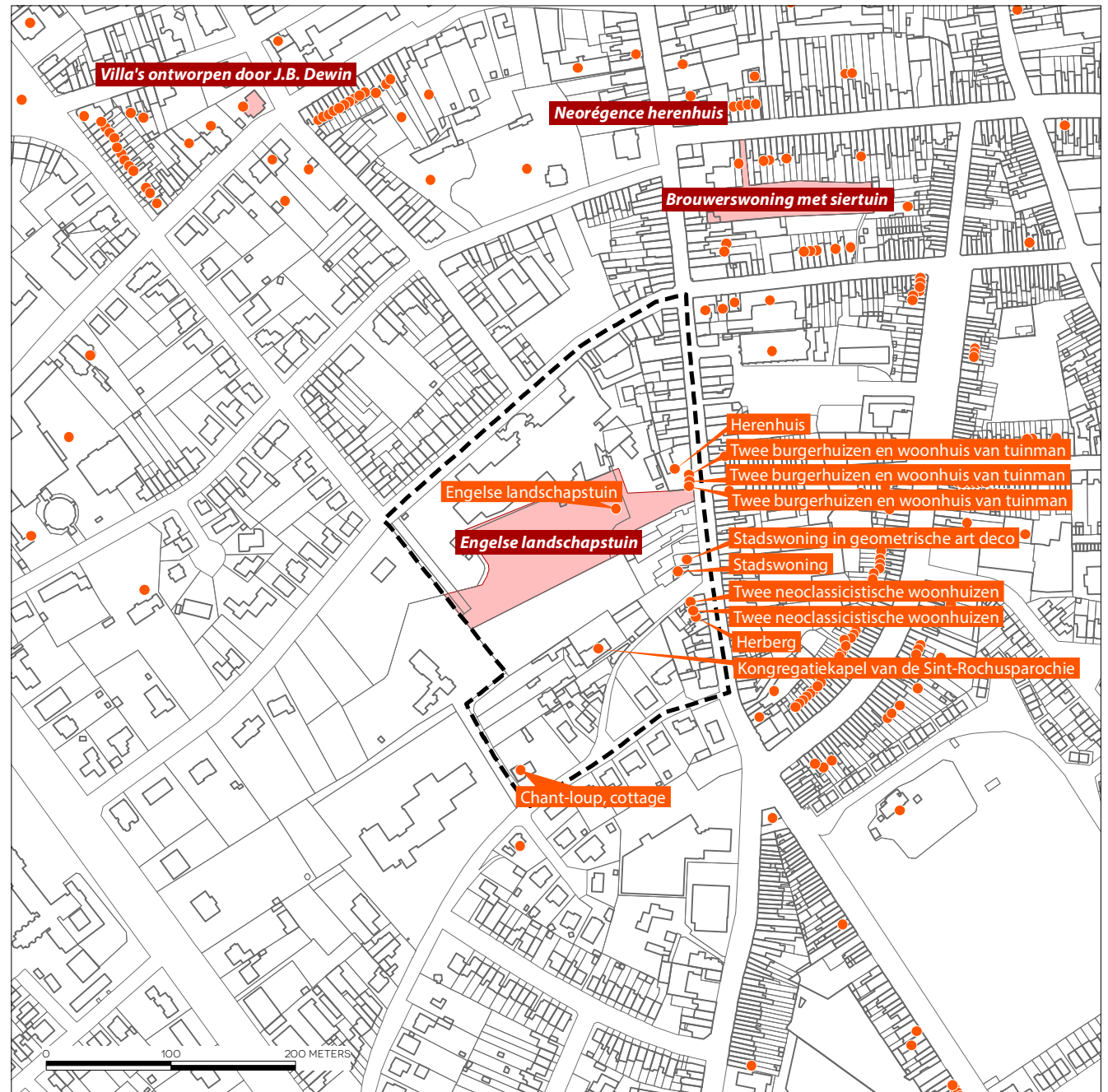
- vastgestelde relictten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen





**STADSWONING IN GEOMETRISCHE ART DECO
(DOORNIKSEWIJK 166)**

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Doorniksewijk nr. 166. Woonhuis van 1934 naar ontwerp van P. Scherpereel (Kortrijk), aansluitend bij de geometrische art deco, cf. gediversifieerd materiaal- en kleurgebruik, i.e. gele en rode baksteen, arduin en granitocementering. Decoratieve erker doorlopend in balkonbalustrade en driehoekig dakvenster.

STADSARCHIEF KORTRIJK 57, nr. 11290.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59506>

STADSWONING (DOORNIKSEWIJK 168)

Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Doorniksewijk nr. 168. Woonhuis van 1934 naar ontwerp van R. Heyneman (Le Zoute, Knokke) in typerende bouwstijl uit de jaren 1930, cf. uitspringende volumes op de bovenverdieping, ronde bakstenen basis voor vlaggenmast (verdwenen) en de inmiddels verdwenen buisleuning; tevens tijdsgebonden deuroplijsting van zwarte tegels.

STADSARCHIEF KORTRIJK 59, nr. 11282.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59507>

ENGELSE LANDSCHAPSTUIN (DOORNIKSEWIJK 148)

Beschermd als monument sinds 28-05-2003.

Beschrijving:

** Doorniksewijk nr. 148. Voorheen empire landhuis, gelegen achter nr. 140 en gebouwd door de familie Vercruyse en gesloopt in 1985. Behouden tuin in Engelse landschapstijl. Behouden koetshuizen in neo-Vlaamse renaissance-stijl naar ontwerp van L. De Geyne.*

Vanaf het voormalige landhuis strekt zich een diepe tuin uit die werd aangelegd volgens de principes van de Engelse parkstijl. Beschermd als monument bij M.B. van 28.05.2003. De centrale vista vanuit de voormalige woning loopt in de langsrichting van de tuin. Dit perspectief wordt sterk geaccentueerd door de uitgebreide reliëfwerken bij de aanleg van de tuin, waarbij de centrale as ter hoogte van het gazon en de vijver volledig verdiept werd aangelegd terwijl de zijpanden van het open centrum werden opgehoogd. Het gazon gaat wijd uitlopend over in de vijver.

De planmatige aanpak van het tuinconcept van deze rijk gesculpteerde tuin etaleert zich in de plaatsing van drie bijkomende uitzichtpunten, van uit de gloriëtte, van op de brug en van uit de mirador. De gloriëtte werd ingeplant op de heuvel ten westen van het centrale gazon. Door haar inplanting op een imitatie rotsstructuur voorzien van plantenbekkens kon de hoogte van deze heuvel maximaal worden benut. Ze biedt uitzicht over het gazon en de vijver. De achthoekige uitkijktoren bevindt zich op het diepste en hoogste punt ten oosten van de vijver, en voorzagt in de vista over de omgeving en het park. Beide zijn thans grotendeels overgroeid door klimop en verdienen restauratie. Grote bomen langs het centrale gazon verdiepen het perspectief. Vooraan links naast het gazon taant een rode beuk, die zijn tegenhanger vindt in een rode beuk rechts halfweg het gazon. Enkele imposante paardekastanjes getuigen tevens van de ouderdom van het park. Es, linde, valse acacia, meidoorn en lijsterbes vinden we op de rechterwand, aangevuld met palm en taxus in de omgeving van de gloriëtte. Voorts treffen we er haagbeuk, vlier, sneeuwbes en aucuba, en opslag van iep, in de struiklaag aan. Een vaas in imitatierots langs het pad rond de vijver moet de link leggen naar de imitatierots met de gloriëtte. Een plaatbrug vervangt de vroegere boogbrug, die een idyllisch zicht bood op de vijver met zijn klein eilandje, en verder op de gloriëtte en het landhuis van weleer. De brug steekt dermate hoog boven het water uit dat de brughoofden en de aanpalende vijveroevers in baksteenmetselwerk zijn opgetrokken. Naast de brug vormen enkele rode beuken het achterplan van het park.

Voorbij de brug leidt het pad in zuidelijke richting naar de achthoekige uitkijktoren. De toegang tot de toren bestaat uit een trapje in baksteenmetselwerk, vanaf de achterkant van het torentje. Binnenin kon de toren waarschijnlijk via een spiraaltrap worden beklommen. Achthoekige toren in baksteenmetselwerk met witsteenbanden, op het eerste verdiep uitgebouwd als houten torentje met acht ovale uitkijkopeningen. Beneden, rechtover de toegangsdeur en in de zijdelingse vlakken, nog drie kleine smalle vensteropeningen. De mirador wordt begeleid door een



grote paardekastanje, eveneens daterend uit de oorspronkelijke aanleg. Ook hier begeleiden wintergroene massieven het bouwkundig element. Verschillende grote exemplaren van buxus, taxus en ilex, vormen de ondergroei van enkele bosschages die gedomineerd worden door een mammoetboom. Recenter werd hier een atlasceder bijgeplant. De ceder en de grote hulstmassieven onttrekken het torentje aan het zicht van op het gazon. Verder vinden we wilg, zomereik, lijsterbes en een gekandelaberde plataan langs deze zijde van het park. Tussen de berken vinden we enkele jonge dode iepen met opslag, getuigend van de vroegere aanwezigheid van iep in het park. Cotoneaster, boskers, vuilboom en ribes vinden we terug in de struiklaag. Vooraan naast de overgang tussen vijver en gazon, vinden we een voormalig rododenderonbosquet, dat thans naast rododendron werd ingeplant met hortensia en sering.

De bodembedekking van deze oude tuin wordt gedomineerd door klimop. Het voorjaarsaspect wordt bepaald door sneeuwkllokje, narcissen, boshyacint en vogelmelk. Ze verwijzen naar de typische stinzeplantencultuur van de betere tuinen en parken. In het gazon vinden we speenkruid, hondsdraf, kruipend zenegroen. Verder zijn ook nagelkruid en stinkende gouwe, smeerwortel en fluitenkruid. Langs de oever vinden we gele lis en wolfspoot. De vijver loopt er over in een beek, die aan de overkant van deze doorgang zijn weg zoekt tussen de ruime tuinen.

STADSARCHIEF KORTRIJK 58, nr. 662.

DEBRABANDERE P., *Historische parken en tuinen in Kortrijk, Kortrijk, 1992, p. 64-72.*

DEBRABANDERE P., *Kortrijkse gevels van neoclassicisme tot nieuwe zakelijkheid, Kortrijk, 1983, p. 128, fig. 152.*

STADSARCHIEF KORTRIJK 57, nr. 11290.

BRON: <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/12892>



TWEE NEOCLASSICISTISCHE WOONHUIZEN
(DOORNIKSEWIJK 172, 172A)
Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Doorniksewijk nr. 172-172 A. In oorsprong 19de-eeuws herenhuis, in 1934 verbouwd tot twee woningen naar ontwerp van P. Scherpereel (Kortrijk). Typische bepleisterde en beschilderde lijstgevel op arduinen plint. Horizontale gevelbelijning door de schijnvoegen, doorgetrokken onderdorpels en druiplijsten.

STADSARCHIEF KORTRIJK 61, nr. 11399.

BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59508>

VASTGESTELD BOUWKUNDIG ERFGOED
(DOORNIKSEWIJK 174)
Vastgesteld als bouwkundig erfgoed sinds 14-09-2009.

Beschrijving:

Doorniksewijk nr. 174. Herberg. Bepleisterde en beschilderde lijstgevel. Rechthoekige bovenvensters met behouden schrijnwerk. Centraal blind venster.

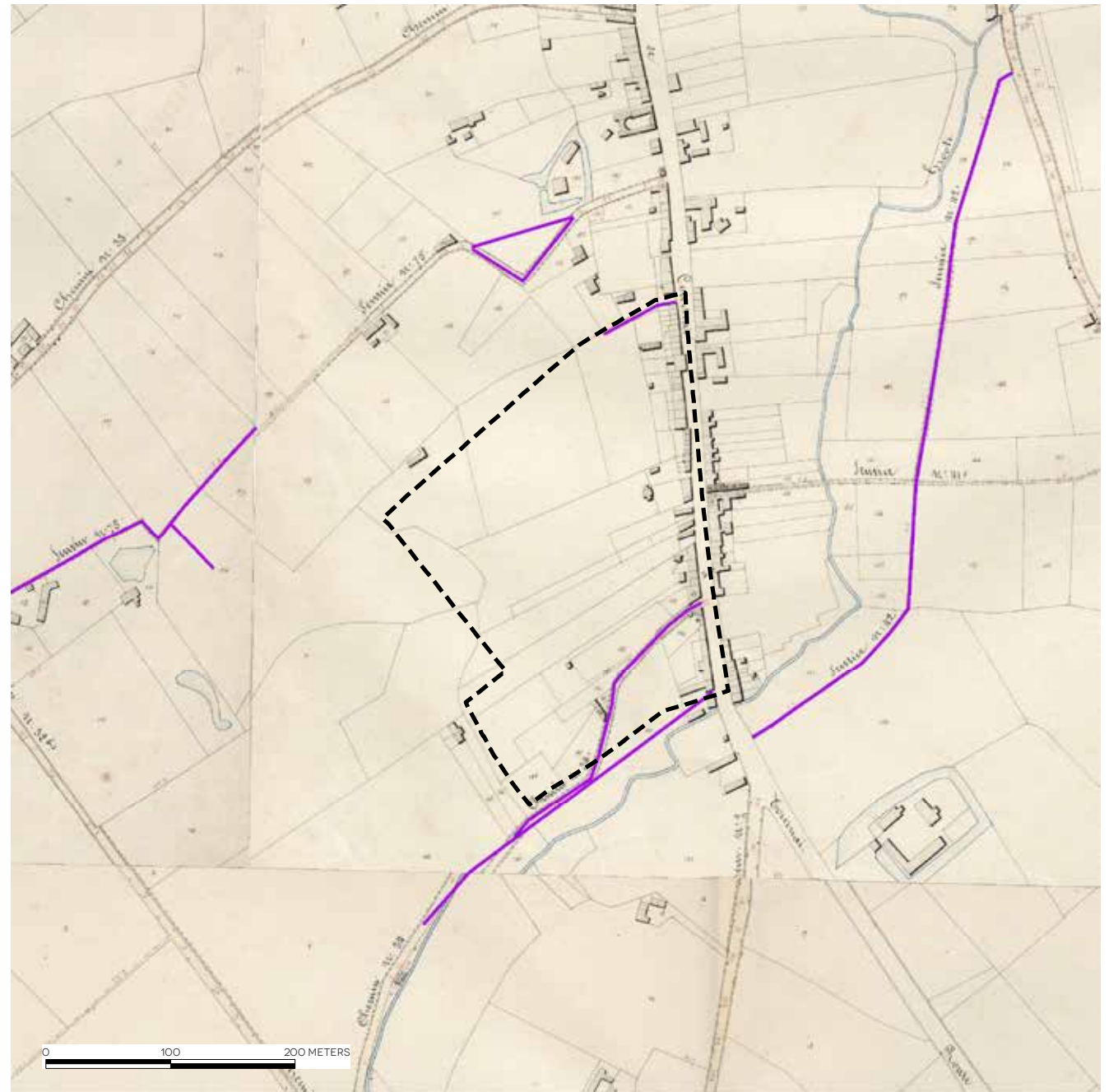
BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59509>



3.6. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

- Chemin n°34: opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat
- Chemin n°34: opgenomen in het publiek domein van de Jozef Berteelestraat



ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, FEBRUARI 2021



LEGENDE

 wijzigingen

3.7. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

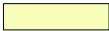




Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de categorieën met betrekking tot de afbakening natuur en agrarische structuur.

AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



LEGENDE

-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat Kortrijk een belangrijke positie inneemt in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Net zoals grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden - weliswaar op een lager niveau - in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woonegelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP:

- minimale woningdichtheden en dichtheidsbeheer
- differentiatie en verbetering van de woningvoorraad
- versterken van de multifunctionaliteit
- zorg voor collectieve en openbare ruimten
- behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden
- behoud en uitbouw van cultureelmaatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden
- stedelijke mobiliteit en locatiebeleid

4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld. Het plangebied van voorliggend RUP ligt binnen de afbakeningsslijn van het regionaalstedelijk gebied.

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de

gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Het PRS-WV situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- het stedelijke gebied Kortrijk als knooppunt voor ontwikkeling ondersteunen
- de groene longen in de Leieband vrijwaren

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk werd door de Deputatie goedgekeurd op 26 april 2007. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.4.1. Richtinggevend gedeelte (RG)

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De Binnenstad als hart voor Kortrijk (RG pag. 14 e.v.)

De Noord-Zuid-as verbindt de historische stad met Hoog Kortrijk. Zij zorgt ervoor dat beide polen gaan functioneren als één geheel. Zij wordt ontwikkeld als een belangrijke as voor openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker. Opportuniteiten die zich aanbieden, moeten de verstedelijking van de Noord-Zuid-as in de hand werken. Potenties zijn de herbestemming van het ziekenhuis aan de Loofstraat, de stationsomgeving, de heraanleg van de Doorniksewijk en de Doorniksesteenweg.

GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

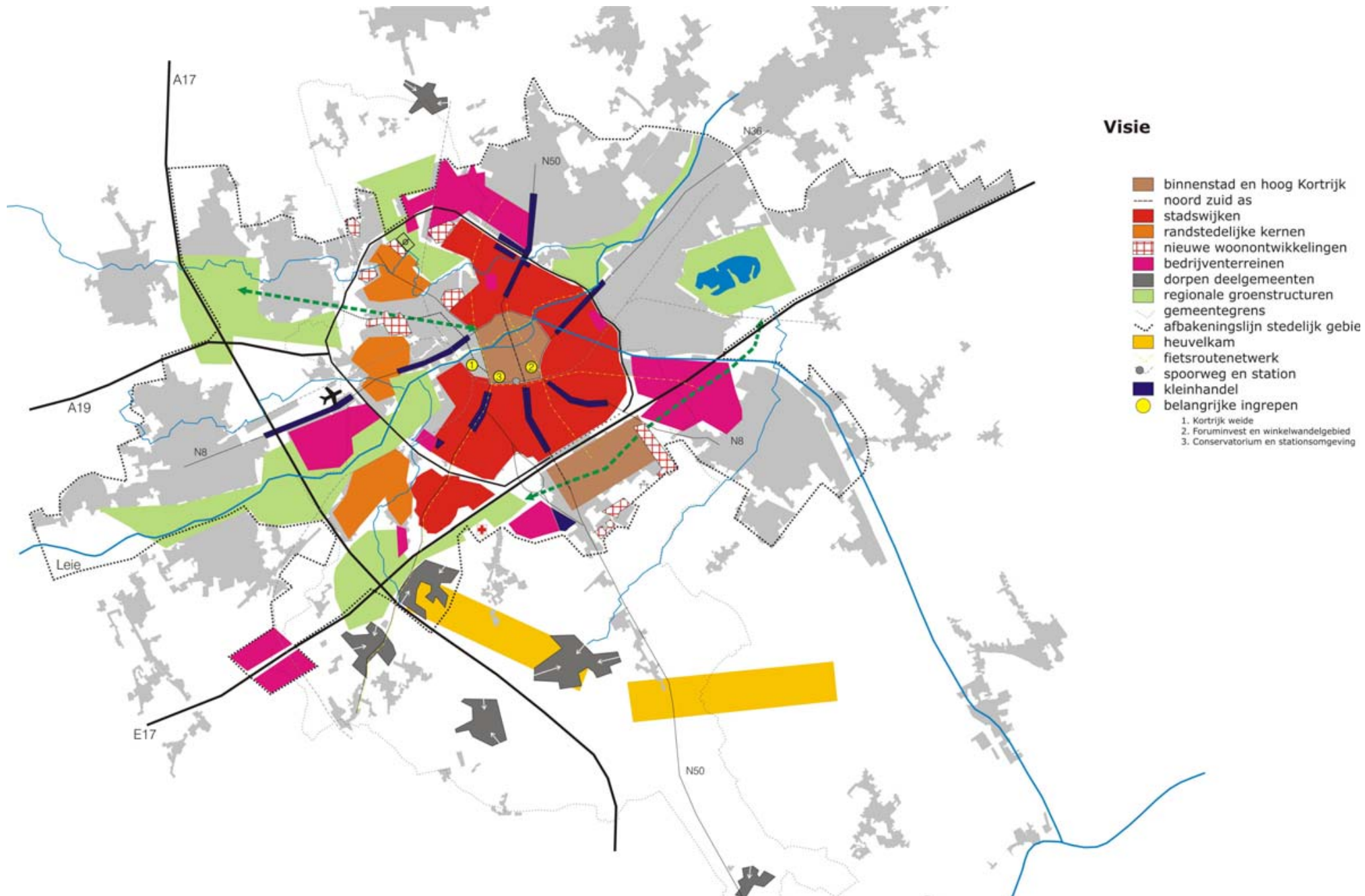
Groen Kortrijk, gewenste natuur & groenstructuur

Ruimtelijke vertaling: groenelementen op buurtniveau (RG pag. 27 e.v.)
Bestaande groengebieden worden verbeterd en indien mogelijk beter toegankelijk gemaakt en uitgebreid... Er zijn nog groengebieden die voor verbetering in aanmerking komen. Zo kan de bereikbaarheid van het Van Raemdonckpark verbeterd worden door het afgraven van de spoorwegbedding en kan de groenzone aan de ziekenhuissite in de Loofstraat publiek toegankelijk worden gemaakt bij reconversie.

Wonen in Kortrijk, gewenste nederzettingsstructuur (RG pag. 31 e.v.)

Het plangebied maakt deel uit van de stadswijken, meer bepaald de 20ste-eeuwse woonwijken.

“Samen met de binnenstad, vormen de stadswijken de historisch gegroeide kern van Kortrijk. De hoofdaandacht gaat naar het opwaarderen van het stedelijk wonen in al zijn aspecten. Het beleid is gericht op het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid.



Visie

- binnenstad en hoog Kortrijk
- noord zuid as
- stadswijken
- randstedelijke kernen
- nieuwe woonontwikkelingen
- bedrijventerreinen
- dorpen deelgemeenten
- regionale groenstructuren
- gemeentegrens
- afbakeningslijn stedelijk gebied
- heuveldam
- fietsroutenetwerk
- spoorweg en station
- kleinhandel
- belangrijke ingrepen
 1. Kortrijk weide
 2. Foruminvest en winkelwandelgebied
 3. Conservatorium en stationsomgeving

De stadswijken worden doorsneden door invalswegen, het kanaal Bossuit-Kortrijk en de Leie. Langs deze infrastructuur bevinden zich grootschalige gebouwen en activiteiten die er historisch gegroeid zijn (in de toenmalige periferie).

De aanwezigheid van leegstaande fabrieksgebouwen wordt benut voor het toevoegen van nieuwe activiteiten (door reconversie of door nieuwbouw). Ze geven nieuwe impulsen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de woonbuurt. De infrastructuren die nu een barrière vormen worden uitgewerkt als verbindingen.

Het beleid in deze stadswijken is gericht op het verluchten van deze stadsdelen door het aanleggen van stadsgroen en het verlagen van de dichtheid waar nodig. De aandacht gaat naar het uitbreiden en het beter toegankelijk maken van de groenvoorzieningen. Tegelijkertijd wordt, waar mogelijk, voorzien in bijkomend openbaar domein en groen.”

Werken in Kortrijk, gewenste ruimtelijke economische structuur (RG pag. 40 e.v.)

Bij de doelstellingen voor de gewenste economische structuur wordt zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik vooropgesteld. Dit wordt waargemaakt door te streven naar verwevenheid van economische activiteiten in het stadsweefsel, effectieve invulling, verdichting en optimaler gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Daarnaast wordt gestreefd naar een gedifferentieerd aanbodbeleid. Een actief aanbodbeleid moet zorgen voor een permanent aantal vestigingsmogelijkheden voor de verschillende soorten (boven) regionale en lokale economische activiteiten.

UITWERKING IN DEELRUIMTES

Stadswijken (RG pag. 73 e.v.)

De hoofdaandacht in deze deelruimte gaat naar het stedelijke wonen in al zijn aspecten. Algemeen wordt gewerkt aan het op peil houden van de woonkwaliteit in de stadswijken. In een aantal van de oudere woonwijken wordt aandacht gegeven aan het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid.

Woonontakels en woonwijken palend aan de binnenring

Kortrijk wenst de laat 19de-eeuwse en vroeg 20ste-eeuwse woonwijken die palen aan de binnenring te ontwikkelen als kwalitatieve stadswijken.

De gebieden worden gekenmerkt door een verouderd patrimonium met grootschalige, dikwijls verlaten bedrijfsgebouwen en een dichte woonbebouwing hoofdzakelijk bestaande uit bescheiden arbeiderswoningen. De historische invalswegen, de Leie en het kanaal zijn structuurbepalend.

De maatregelen in deze stadsdelen zijn gericht op:

- reconversie van de verlaten bedrijfsgebouwen

- het inbrengen van groen
- het verbeteren van het wooncomfort
- het stimuleren van een sociale mix

Daarnaast worden particuliere initiatieven tot reconversie van leegstaande panden ondersteund en worden de mogelijkheden van privaat-publieke samenwerking ten volle benut.

Bestemming

Een herbestemming naar gemengd stedelijk wonen krijgt gezien de ligging tegenover de binnenstad de voorkeur. Naast wonen zijn stedelijke en economische activiteiten mogelijk. De ligging ten opzichte van de structuurbepalende elementen en de invalswegen zijn samen met het bereikbaarheidsprofiel van de plek bepalend voor de graad van vermenging.

Voorbeelden van herbestemming zijn de site BIC en de ziekenhuiscampus Loofstraat.

Het inbrengen van groen

Stedelijke parken

De groenzones die kunnen functioneren op het niveau van de stad zijn gelegen op de Noord-Zuid-as en langs de Leie. Een aantal van deze parken zijn privaat eigendom, een aantal publiek. Deze parken worden behouden en indien mogelijk publiek toegankelijk gemaakt.

20ste-eeuwse stadsuitbreiding

In deze gebieden liggen de monofunctionele woonwijken en grootschalige functies naast elkaar. Deze mix wordt behouden. Nieuwe functies inplanten in de grootschalige korrels gebeurt met de nodige zorg en met respect voor de woonomgeving.

SAMENVATTING VAN MAATREGELEN EN ACTIES (RG PAG. 106 e.v.)

Ambitie 3: aanbodbeleid voor regionale infrastructuur op Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost

Acties en projecten, verkeer en vervoer openbaar domein:

- Opportuniteiten (cfr site Loofstraat) aangrijpen om de centrumfunctie van de Noord-Zuid-as te versterken. Verder ontwikkelen van de Noord-Zuid-as als belangrijke as voor openbaar vervoer en fietsers.

Ambitie 4: leefbare stadswijken

Acties en projecten, natuurlijke structuur:

- Realisatie van de groenzones bij de huisvestingsprojecten TSA en Vetex, het herbestemmingsproject Loofstraat en als nabestemming van Vandendriessche.

4.4.2. Bindend gedeelte (BG)

NEDERZETTINGSSTRUCTUUR (BG PAG. 9 e.v.)

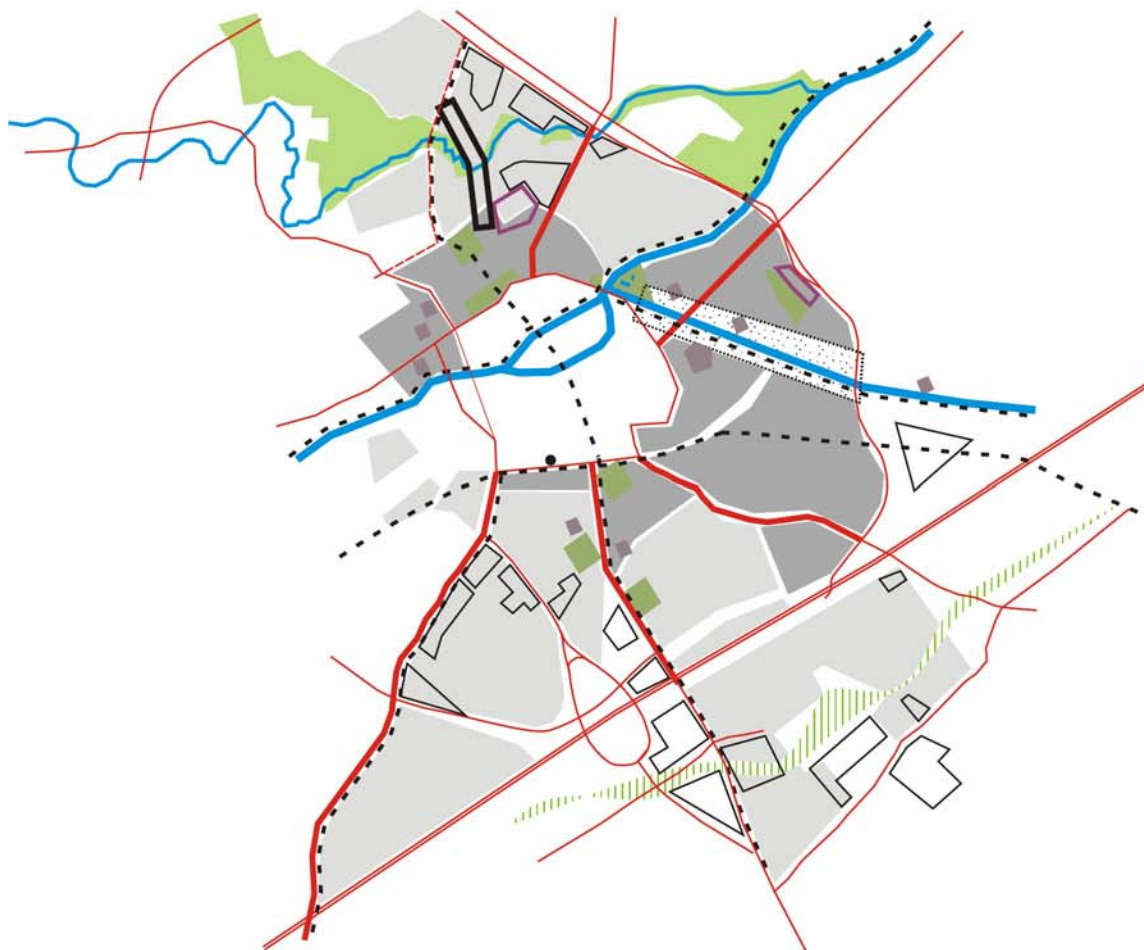
Volgende projecten en acties zorgen voor de gewenste ontwikkeling van de nederzettingsstructuur:

- ...
- de regie opnemen voor de herbestemming van de verschillende ziekenhuissites

VERKEERS- EN VERVOERSSTRUCTUUR (BG PAG. 15 e.v.)

Volgende acties en projecten zijn van strategisch belang:

- ...
- vervullen van het fietsnetwerk met fietsverbindingen in noord-zuidrichting



Stadswijken

- groenzones
- reconversie bedrijfsgebouwen
- 19e eeuwse stadsuitbreiding
- 20e eeuwse stadsuitbreiding
- Leie en kanaal
- invalswegen
- Heulebeek en groene corridor
- te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein
- kanaalzone
- fietsroute
- open zwembad en Wikings
- versterken van de kern Heule
- grootschalige gebouwen
- groen lint zuid

STRUCTUURPLAN KORTRIJK
STADSWIJKEN (RG PAG. 76)

4.5. REGIOVISIE

De Intercommunale Leiedal heeft i.s.m. de 13 steden en gemeenten van de regio Zuid-West-Vlaanderen, het departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen een gedragen ruimtelijke regionale visie voor Zuid-West-Vlaanderen uitgewerkt.

Het uitgangspunt van de regiovisie was om samen de ruimtelijke ambities voor de regio aan te pakken binnen een context van vrijwiligheid en vanuit de bewustwording dat de ruimtelijke uitdagingen steeds meer grensoverschrijdend zijn en een gezamenlijke aanpak vragen. De ruimtelijke visie voor de regio van Leie en Schelde is geen juridisch bindend document maar wil verbindend zijn tussen sectoren, schaalniveaus, bestuursniveaus en generaties.

Met visie wil de regio die uitdagingen aangaan, met een geïntegreerde aanpak waarbij onze waterlopen, het spoor en ons wegennet elk opnieuw een rol krijgen toebedeeld, én met het klimaat als nieuwe speler in het verhaal van de ruimtelijke ontwikkeling.

Hierbij werd niet zozeer gezocht naar de omvang van de ontwikkelingskansen, maar naar de potentiële integratie en het duurzame karakter van de ruimtelijke transformaties op korte en langere termijn. Kortom, een spoor dat veeleer gericht is op kwaliteit en continuïteit, in plaats van louter op kwantiteit.

De regiovisie vertrekt vanuit vijf algemene ambities: klimaatneutrale regio, ruimteneutrale regio, bereikbare en nabije regio, (on)begrensbare regio en leefbare regio.

Dit werd vertaald in een strategisch kader voor ruimtelijke ontwikkelingen met drie krachtlijnen binnen het kader van klimaat als motor voor nieuwe ontwikkelingen:

- kwalitatief ontwikkelen van het blauwgroene netwerk
- versterken van kernen en stedelijk netwerk
- activeren van productieve landschappen

Aan deze krachtlijnen wordt de toekomstvisie van Zuid-West-Vlaanderen opgehangen. Ze verbinden de verschillende thema's op ruimtelijk vlak. De krachtlijnen vormen meteen ook het toetsingskader om projecten in goede banen te leiden.

4.6. VERVOERREGIO KORTRIJK

Sinds 2019 zitten lokale besturen mee aan het stuur om de mobiliteitsuitdagingen in de omliggende regio aan te pakken. Dit gebeurt in de vorm van vervoerregio's. In totaal gaat het om vijftien vervoerregio's in Vlaanderen. Kortrijk maakt samen met twaalf andere steden en gemeenten, gelegen rond Leie en Schelde, deel uit van vervoerregio Kortrijk,

De vervoerregio Kortrijk is bezig met de opmaak van een regionaal mobiliteitsplan. De vijf ambities en doelstellingen zijn geformuleerd in de 5 V's: vlot, vitaal, veilig, voor iedereen en vracht. Vlot gaat over minder kortere en snellere verplaatsingen maken, vitaal beoogt meer duurzame en actievere verplaatsingen, veilig gaat over een verkeersleefbare regio, voor iedereen betekent voorzieningen bereikbaar maken op maat van elke doelgroep en vracht staat voor meer vrachtverkeer over spoor en water. Invloed uitoefenen op de modal split is één van de belangrijkste pijlers om deze doelstellingen en ambities waar te maken, omdat deze bijdraagt aan meer dan één doel/ambitie. In de Vervoerregioraad van 18 juni 2021 is hierover het volgende beslist: De VVRR keurt de ambitie goed om in de regio in zijn geheel te streven naar een modal split van 55/45. Deze wordt getrapte gerealiseerd tegen 2030. Hierbij streven we in landelijk gebied naar een stijging van het gebruik van duurzame vervoersmiddelen met minimum 6%. In stedelijke gebieden moet er een grotere inspanning worden gedaan.

4.7. MOBILITEITSPLAN KORTRIJK

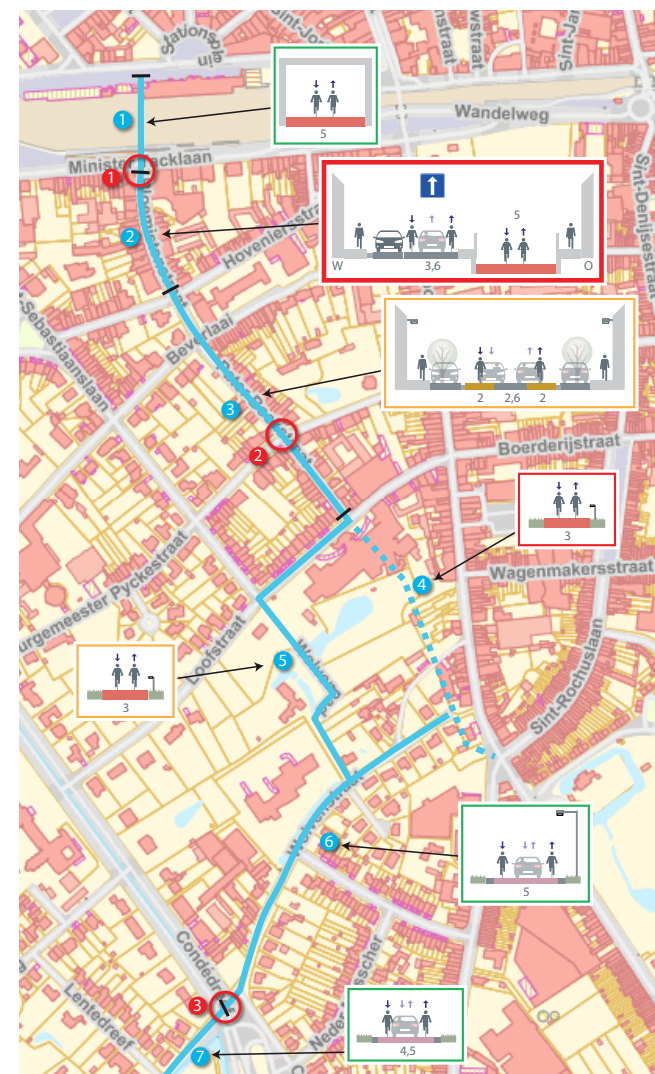
In het mobiliteitsplan Kortrijk (16 juni 2011) wordt voor de visie 2040 de Doorniksesteenweg/Doorniksewijk geselecteerd als secundaire weg type III. De Loofstraat wordt aangeduid als lokale weg IIa: gebiedsontsluitingsweg. Momenteel is er een nieuw mobiliteitsplan in opmaak, waar o.a. de wegcategorisering en circulatie in de stad wordt herbekeken. De doorlooptijd voor het nieuwe mobiliteitsplan is zomer 2022.

De provincie West-Vlaanderen selecteerde de Doorniksewijk/Doorniksesteenweg als deel van het bovenlokaal fietsroutenetwerk (BFF).

4.8. FIETSROUTEPLAN KORTRIJK

De stad Kortrijk heeft recent het fietsrouteplan (van juli 2004) geactualiseerd tot een nieuwe Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk. Binnen deze toekomstvisie werden 16 prioritaire fietsroutes geselecteerd.

Het plangebied van RUP Loofstraat maakt deel uit van prioritaire route IX (centrum-Hoog Kortrijk-Moeskroen). De fietsroute vertrekt vanaf de Minister Tacklaan (achterzijde station Kortrijk) en loopt langs het Wolvenpad (grens plangebied) richting de Wolvenstraat. Langs de Wolvendreef wordt de fietsroute richting Hoog Kortrijk vervolledigd. Niettemin is het de wens van stad Kortrijk om doorheen het plangebied van RUP Loofstraat een aanvullende verbinding te voorzien richting Doorniksewijk.



Profielen

- 1 Tunnel onder station
- 2 Enkelrichting met fietselling naar tunnel onder station, rijrichting te bepalen i.f.v. circulatie Doornikse wijk
- 3 Fietsuggestiestroken
- 4 Fietsweg 3 m
- 5 Fietsweg 3 m
- 6 Fietsstraat
- 7 Fietsstraat

Kruispunten

- 1 Tunnel
- 2 Onderzoek circulatie Doornikse wijk
- 3 Korte termijn: aangepaste VRI. Lange termijn: ongelijkvloers - te bekijken i.f.v. KR8

ROUTE 9 CENTRUM - HOOG KORTRIJK - MOESKROEN, TOEKOMSTVISIE FIETSNETWERK KORTRIJK (PG. 72)

Zowel de as Bloemistenstraat-Pater Beckstraat-Burgemeester Pyckestraat-Sint-Sebastiaanslaan-Wolvenpad-Wolvenstraat als de Doorniksewijk zijn in de Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk geselecteerd als functionele provinciale fietsroute.

4.9. KORTRIJK 2025

De stad publiceerde in juli 2018 het eindrapport 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'. Dit rapport bevat de actuele visie van de stad op de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Het kwam tot stand na een breed studie- en inspraaktraject.

- Het projectgebied is geselecteerd als een stadsmagneet 'Noord-Zuid-as'. In dit type gebied is "nog heel wat ruimte beschikbaar om slim te verdichten, met respect voor de bestaande omgevingskwaliteiten. Er ontstaat een stedelijke as die zoveel meer is dan louter een drukke invalsweg. Als levendige en groene verbinding geeft het vorm aan een nieuw stuk stad tussen het historische centrum en Hoog Kortrijk (Ruimtepact, pg. 78)." De voormalige ziekenhuiscampus met beschermde Engelse landschapstuin is in dit gebied een prioritair aan te pakken zone voor stadsvernieuwing.
- Specifiek voor het plangebied van dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende strategieën geselecteerd:
 - Fietspoort: op veel locaties langsheen de Doorniksewijk is de auto nog zeer aanwezig. Door meer ruimte te creëren voor het fietsverkeer, en deze dwars op de steenweg te voorzien, worden nieuwe zachte verbindingen en toegangen voorzien richting het verborgen landschap achter de lintbebouwing. Deze 'kruispunten' kunnen belangrijke overstapplaatsen worden, wat gepaard kan gaan met nieuwe voorzieningen en woonvormen.
 - Groene aders: net zoals de Engelse landschapstuin nabij het voormalige AZ Groeningeziekenhuis zijn er heel wat groene oases die op vandaag nog verborgen zijn. Door deze bestaande stukjes groen met elkaar te verbinden, kan een groen netwerk over de hele stad worden uitgerold. Ook in kader van deze strategie betekent de nieuwe ontwikkeling van de voormalige ziekenhuissite een grote kans om met deze strategie aan de slag te gaan.

De conclusies van het afgelegde traject werden gebundeld in de publicatie: *Kortrijk, de stad die we kunnen willen*. Dit moet mee de basis leggen voor het nieuwe ruimtelijk beleidsplan van de stad Kortrijk, waarvan het planproces recent werd opgestart.

4.10. GEWESTELIJK RUP K-R8

In het geïntegreerd planproces GRUP K-R8 'Verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving van Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost' worden mobiliteit, infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen

geïntegreerd aangepakt en op elkaar afgestemd met het verbeteren van de leefbaarheid als overkoepelende doelstelling. Het project focust op het inzetten op een mobiliteitsverschuiving van de wagen naar duurzame mobiliteitsalternatieven (modal shift), het evalueren en mogelijks (deels) heroriënteren en/of beperken van ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van een verbindende groenstructuur en het verbeteren van de verkeerscomplexen Kortrijk-Zuid en Kortrijk-Oost, waarbij de ringweg R8 al dan niet gesloten wordt tussen deze complexen.

Belangrijk voor voorliggende RUP is dat er rekening wordt gehouden met de doelstellingen van de potentiële hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (HOV) langs de N50 tussen het station van Kortrijk en Hoog Kortrijk. Bijkomend heeft de site ook de potentie in zich om bij te dragen aan de realisatie van belangrijke vlotte functionele fietsverbindingen tussen Kortrijk centrum/station en Hoog Kortrijk (Vives, Kulak, Expo, AZ, Barco...). Dit zijn fietsverbindingen die ook in het GRUP aan bod zullen komen.

De startnota van het gewestelijk RUP K-R8 werd eind februari 2021 door de Vlaamse Regering goedgekeurd. Meer info op de projectwebsite www.k-r8.be.

4.11. ONDERZOEK HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER EN CIRCULATIEPLAN

Het gebied rond de Doorniksewijk en Doorniksesteenweg tussen het station en 't Hoge is in volle ontwikkeling. Dit gebied heeft een groot potentieel om een vernieuwend stadsdeel te worden met een grote aantrekkingskracht. De opwaardering van het openbaar vervoer tot een hoogwaardige as met een trambus versterkt de aantrekkingskracht. Om de hoogwaardige openbaarvervoeras te realiseren, moeten er een aantal maatregelen worden genomen en moeten er nog enkele keuzes worden gemaakt.

In de doorstromingsstudie zijn een aantal maatregelen op de as benoemd, die de doorstroming van het openbaar vervoer moeten garanderen, zoals eenrichtingsverkeer op een deel van de Doorniksewijk, een busbaan naar aanloop van het nabije kruispunt N50 x Sint-Rochuslaan (richting centrum) toe en aanpassing van de verkeerslichtenregeling. Deze maatregelen worden momenteel in een vervolgstudie uitgewerkt, waarbij er participatief wordt nagedacht over onder meer de circulatie in de wijken rond de HOV-as. Andere aspecten zoals de precieze locatie van de haltes, de plaats en aard van de parkeerplaatsen en het al dan niet voorzien van bomen dienen nog nader te worden bepaald. Meer informatie is beschikbaar op www.kortrijk.be/HOV.



STADSMAGNEET 3: NOORD-ZUID-AS (RUIMTEPACT, PG. 78-79)

4.12. BEELDKWALITEITSPLAN STAD KORTRIJK

Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) zet Kortrijk in op de kwaliteit van de architectuur in de stad, met respect voor erfgoed en met ruimte voor hedendaagse architectuur. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgevat als een bindend beleidskader, in aanvulling op de stedenbouwkundige verordening van de stad en de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het is een beleidsinstrument dat ruimtelijke keuzes maakt over de omgang met het waardevolle erfgoed in onze stad en dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en nieuwbouwmogelijkheden vastlegt in een samenspel tussen oud en nieuw.

Het beeldkwaliteitsplan geldt voor 21 zones die de historische identiteit van Kortrijk het meest bepalen. Voor elke zone wordt een fiche opgemaakt. De studie geeft de potentiële projectontwikkelaar/bouwer het kader waarbinnen een bouwproject moet worden uitgewerkt. Op basis van de lezing van de plek, de opportuniteiten van de omgeving en de bouwplaats worden kwaliteiten vastgelegd en worden de ontwerpcriteria bepaald. Huidig plangebied is gelegen in de zones "Zuidelijke 19de eeuwse stadsuitbreiding" en "Stationswijk-Zuid", die zich in de omgeving van het plangebied respectievelijk kenmerken door volgende typologieën:

Zuidelijke 19e eeuwse stadsuitbreiding

- verticale geleding (3 tot 5 traveeën)
- 2 à 3 lagen met hellend dak. Nok hoofdzakelijk evenwijdig met de straat, dakbedekking in keramische pannen of leien voor de statige patriciërswohnungen
- bakstenen metselwerk met uitgewerkte lijsten en raamomkadering of bepleisterde lijstgevels
- sterk gemodelleerde kroonlijst en boordsteen
- perceelsbreedte: 5 à 10 meter

Stationswijk-Zuid

- 2 à 3 lagen met hellend dak
- bakstenen metselwerk met uitgewerkte lijsten en raamomkadering
- sterk gemodelleerde kroonlijst
- perceelsbreedte: 4 à 10 meter
- hoofdzakelijk bel-etagewoningen met voortuinen/opritten

In het beeldkwaliteitsplan Kortrijk wordt verder aangegeven dat toekomstige nieuwbouw zich in beide zones op een hedendaagse manier zal moeten aansluiten bij de huidige typologie zodat het karakter behouden blijft. Daarbij moet telkens voldoende aandacht

uitgaan naar de bestaande omringende bebouwing en de integratie in de (historische) context.

Meer gedetailleerde ontwerpcriteria voor nieuwbouwprojecten worden in het beeldkwaliteitsplan meegegeven. Niettemin wordt in het BKP wel aangegeven dat het voormalige ziekenhuis t.h.v. het plangebied een uitzondering vormt op de typologische kenmerken van de omringende bebouwing. De connectie en de uitbreiding van de beschermde landschapstuin richting Loofstraat en de voormalige bebouwde situatie zijn uitgesproken andere contextfactoren, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de toepassing van dit beeldkwaliteitsplan op het plangebied.

4.13. MARKTVERKENNING KANTOREN

Het marktsegment 'kantoren' maakt een belangrijk onderdeel uit van het werken in de stad Kortrijk. Het is ook een markt die continu in verandering is. In 2020 stelden de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal daarom studiebureau's City D/WES en JLL aan voor de opmaak van een 'marktverkenning Kantoren' voor de regio Kortrijk. Hieronder wordt een overzicht gegeven van meest relevante conclusies uit de studie voor dit traject:

1. De kantorenmarkt bestaat uit verschillende segmenten, waarbij voor ieder segment andere randvoorwaarden spelen:
 - Kleinere ondersteunende kantoren die onderdeel uitmaken van het stedelijk weefsel (kleine oppervlakte, kleine dienstverlening zoals een verzekeringskantoor of een architect die baat hebben bij visibiliteit bij particuliere eindklanten...).
 - Koopmarkt die gericht is op grote autobereikbaarheid; Het gaat hier vaak om bedrijven waar de wagen een essentieel onderdeel is van hun werking. Men moet vaak op de baan in kader van hun opdrachten maar het personeel moet ook regelmatig en vlot op kantoor kunnen raken. Het gaat hier vaak om dienstverleners die bij verschillende bedrijven hun diensten moeten leveren.
 - Huurmarkt die meer inspeelt op nationale en regionale spelers waar openbaar vervoer en aanwezigheid van stedelijk weefsel essentieel zijn.
 - Specifieke locaties kunnen, ondersteund door een specifiek economisch beleid of in het kader van een herontwikkeling van deze locaties, leiden tot een project met een eigen identiteit. Sommige ontwikkelingsprojecten hebben de mogelijkheid om een zeer unieke identiteit voor een kantoor te creëren. Het kan gaan om een inhoudelijke/thematische sturing (bv. Corda Campus in Hasselt) maar het kan ook een zeer specifieke functie zijn waar een kantoor sterk aanvullend op kan werken zoals bv. De Ghelamco Arena in Gent.

2. De kwaliteit van de werkomgeving is een belangrijke factor in het aantrekken van personeel en zo ook de werkgevers.
3. Er is nood aan kritische massa om in te kunnen spelen op de verschillende randvoorwaarden van een succesvol kantoor project – versnippering is nefast voor een verdere ontwikkeling als kantoorlocatie.
4. Kortrijk kan hierbij inzetten op speerpuntsectoren zoals de gamingindustrie en de creatieve maakeconomie.
5. In standaardgroei is er een potentieel van 100.000 m² aan kantoorruimte voor het arrondissement Kortrijk over een periode van 10 jaar. Deze aanname is gebaseerd op de bestaande cijfers en kan gehanteerd worden als een richtlijn om leegstand en overaanbod te vermijden. Door gericht beleid op de specifieke speerpuntsectoren kan hier extra potentieel gecreëerd worden maar dit is moeilijk te becijferen. Een mogelijk richtcijfer is 20.000 m² extra op een termijn van 10 tot 15 jaar.
6. De grote hoeveelheid aan ontwikkelings- en herontwikkelingspotentieel binnen de stad biedt de opportuniteit om op specifieke randvoorwaarden voor kantoorontwikkelingen versterkt in te zetten:
 - Innovatie
 - Aangename werkomgeving
 - Samenwerking en samenbrengen van bedrijven en activiteiten
 - Zones met ver doorgedreven verweving van functies
7. Erkennen dat de kantorenmarkt in de stad Kortrijk en de regio Leiedal vooral een lokale markt is. De unieke potenties op het station bieden wel een mogelijkheid om de regionale en nationale profilering te versterken.

Stad Kortrijk heeft door zijn ligging, bestaand economisch weefsel en historische ontwikkeling de potentie om een plaats te bieden aan elk type van kantoorontwikkeling. Er zijn binnen de studie 4 indicatieve gebieden gedetecteerd die door hun specifieke sterktes en zwaktes specifieke potenties hebben naar kantoorontwikkelingen:

- de binnenstad
- stationsomgeving
- Noord-Zuid-as
- Hoog Kortrijk

Het projectgebied van dit RUP maakt deel uit van het gebied 'Noord-Zuid-as'.

De Noord-Zuid-as 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.

Voor het deelproject Loofstraat wordt slechts een beperkt potentieel voor zuivere kantoren voorzien, omwille van de andere sterke polen in de stad, namelijk de stationsomgeving en Hoog Kortrijk. Deze site zou het dan ook moeten hebben van de troeven van de stationsomgeving en komt hierdoor ook in concurrentie met de 'Van Marcke site' waar door het voorziene programma en de nabijheid van het station meer potentieel is voor kantoren. De uitstraling en omgeving van de zone zijn niet aantrekkelijk genoeg om hier grotere kantoorvolumes te voorzien. De 'Doorniksewijk' en zijn bijhorende handelsfunctie kan inderdaad een goede wisselwerking vormen, weliswaar eerder voor een beperkt aantal gebruikers zoals dokterspraktijken, interim-bureaus, zelfstandige beroepen... Dit zijn gebruikers die slechts beperkte oppervlakte nodig hebben.

Daarnaast gelden volgende randvoorwaarden:

- Een gecombineerde site vormt ook een uitdaging naar een professionele uitstraling en gescheiden gebruik.
- Circulatie, toegang en gemeenschappelijke ruimtes dienen idealiter gescheiden te blijven van het residentiële om overlast (in 2 richtingen) en kosten te beperken.
- De visibiliteit en het gecombineerd gebruik zal slechts aantrekkelijk zijn voor een beperkt aantal gebruikers.

5. PLANNINGSOPTIES

5.1. PROGRAMMATORISCHE VRAGEN

5.1.1. Publiek groen

Een belangrijke opgave voor het plangebied is het openstellen en toegankelijk maken van de beschermde landschapstuin. Tot op vandaag was deze slecht toegankelijk voor het publiek.

De gewestplanbestemming van het parkgebied beslaat een grotere oppervlakte dan de beschermingscontour van het park. Het grootste deel van de parking van AZ Groeninge is volgens het gewestplan gelegen in parkgebied. Door nieuwe publieke groenzones te voorzien wordt het parkgebied van het gewestplan “hersteld”. Meer nog, de intentie is om de oppervlakte van het park substantieel te verruimen.

Een deel van de beschermde landschapstuin is bovendien in de gewestplanbestemming woongebied gelegen, namelijk de voormalige parking voor het personeel die bereikbaar is via de historische ingang. De bestaande beukendreef maakt deel uit van deze historische ingang.

5.1.2. Fiets- en wandelverbindingen

In het plangebied zijn er enkele mogelijkheden om de fietsverbindingen tussen het station en Hoog Kortrijk directer, aangenamer en veiliger te maken. Voor occasionele gebruikers is deze verbinding op vandaag niet zo leesbaar. In de huidige toestand moeten fietsers komende vanuit de Bloemistenstraat en Pater Beckstraat:

- ofwel via de Loofstraat naar de Condédreef fietsen
- ofwel via een smalle doorsteek langs de westzijde van de AZ-site en via de Wolvenstraat naar de Condédreef fietsen

Bovendien zijn er mogelijkheden om vanuit het plangebied trage verbindingen te voorzien richting Doorniksewijk en 't Volksplein. De Doorniksewijk is en blijft een belangrijke Noord-Zuid fietsroute richting Hoog Kortrijk, zeker voor studenten naar Vives en Kulak.

5.1.3. Nieuwe ontwikkelingszones versterken de randen van het bouwblok

Aan de randen van de site voorzien we nieuwe ontwikkelingszones die enerzijds zorgen voor een nieuwe afwerking van het bouwblok aan de Loofstraat, Doorniksewijk en Wolvenstraat en die zich anderzijds ook zullen richten naar de nieuwe publieke groenzones en het centrale beschermde park. Zo wordt dit publiek groen ook functioneel

“opgeladen” en morfologisch afgebakend en wordt ook de sociale controle gewaarborgd.

Qua functies beoogt de stad Kortrijk een gemengde invulling van de nieuwe gebouwen met verschillende stedelijke functies (omwille van de nabijheid van het station en de ligging aan de stedelijke Noord-Zuid-as, de Doorniksewijk): wonen, kantoren en diensten (omwille van de OV-locatie op wandelafstand van het station), kleinhandel (enkel kleinschalige handelszaken aan zijde Doorniksewijk) en eventueel ook horeca en gemeenschapsvoorzieningen.

5.1.4. Erfgoed

De erfgoedwaarden, de horti-culturele, ecologische en landschappelijke waarden van het beschermde park (monument bij M.B. van 25.05.2003) moeten in stand en opgewaarderd worden gehouden. Dit zal nieuwe beheersmaatregelen en onderhoudswerken vergen. Zoals reeds vermeld wil de stad Kortrijk dit park beter publiek toegankelijk maken.

De panden langs de Doorniksewijk (166-168) staan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze woningen zijn bij voorkeur te behouden. De uiteindelijke beoordeling zal gebeuren in de omgevingsvergunning volgens de principes zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen (behoud van geïnventariseerd erfgoed, daar wordt enkel bij uitzondering van afgeweken) en rekening houdend met Kortrijk Spreekt.

5.1.5. Parkeermogelijkheden

Het plangebied speelt een belangrijke rol bij de toekomstige optimalisatie van het fiets- en wandelnetwerk tussen het historische centrum en Hoog Kortrijk. Om deze opportuniteiten voor trage verbindingen parallel aan de Doorniksewijk niet te dwarsbomen, wordt de keuze gemaakt om het gemotoriseerd verkeer zoveel als mogelijk te scheiden van het traag verkeer ter hoogte van het plangebied. De parkeerplaatsen worden daarom uitsluitend ondergronds voorzien, en met directe aansluiting op het lokale wegennet.

5.2. MASTERPLAN HERBESTEMMING AZ GROENINGE SITE LOOFSTRAAT

5.2.1. Eerste masterplan (juni 2016)

In de loop van 2016 werd een ontwerpproces voor de herbestemming van de ziekenhuissite van het AZ Groeninge site Loofstraat doorlopen.

Dit ontwerpproces werd opgestart in het kader van de verhuis van alle diensten van de ziekenhuissite van de Loofstraat naar het nieuw groot ziekenhuiscomplex langs de President Kennedylaan op Hoog Kortrijk. 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.

Uit analyses die door het studie bureau Technum in opdracht van het AZ werden uitgevoerd, is geconcludeerd dat het hergebruik van de bestaande ziekenhuisgebouwen niet mogelijk is. Er werd dan ook uitgegaan van een tabula rasa van de bestaande ziekenhuisgebouwen.

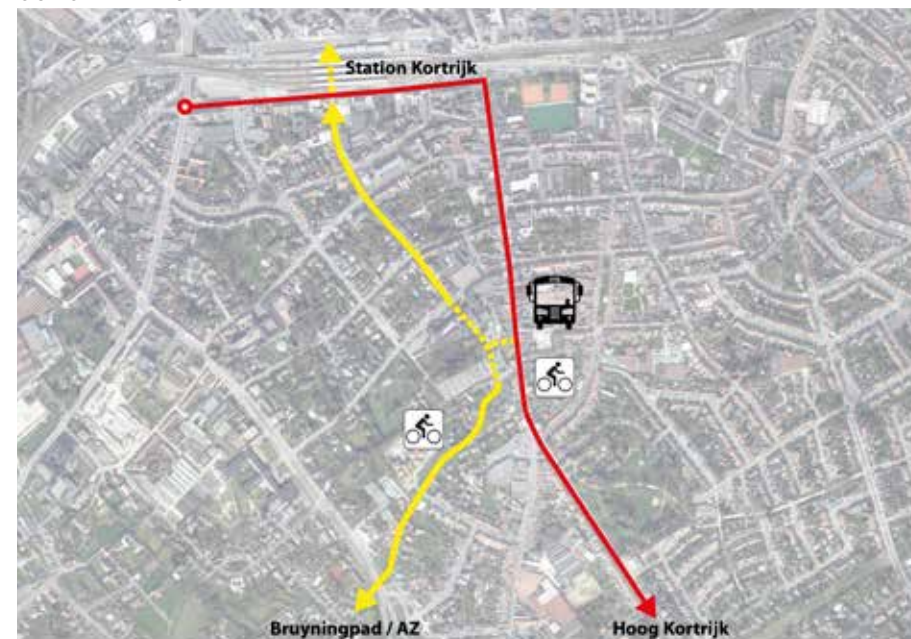
Bij het ontwerpproces werd overlegd met het AZ Groeninge en het door hen aangestelde studie bureau Technum, de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal. Dit ontwerpproces resulteerde in een eerste masterplan dat gefinaliseerd werd in juni 2016.

In het masterplan werden 7 concepten opgebouwd die schematisch worden weergegeven:

1. hoogwaardig openbaar vervoerslijn langs de Doorniksewijk
2. noordzuid fietsroute station - Hoog Kortrijk
3. beschermd parkgebied
4. nieuw publiek groen als herstel van gewestplanbestemming parkgebied
5. nieuwe fiets- en wandelverbindingen door de site
6. nieuwe ontwikkelingszones versterken de randen van het bouwblok
7. autocirculatie en parkeren

Het eerste masterplan geeft invulling aan deze verschillende concepten.

CONCEPTEN 1 & 2



CONCEPTEN 3, 4 & 5



CONCEPTEN 6 & 7





5.2.2. Tweede masterplan (november 2016)

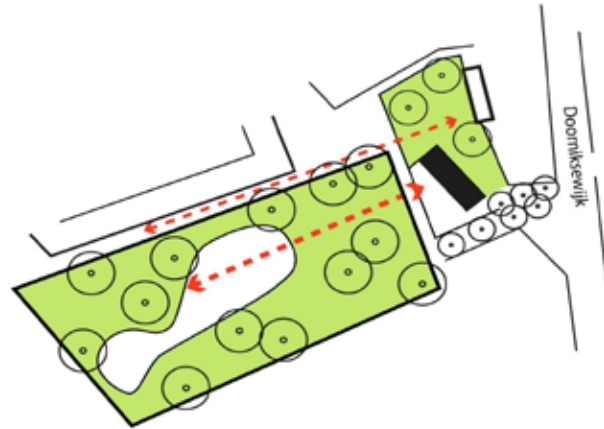
De resultaten van het eerste masterplan werden tijdens een infomarkt op 21 juni 2016 aan de buurt voorgelegd. De reacties van de bewoners en omwonenden werden meegenomen en verwerkt. In dezelfde periode organiseerde de stad Kortrijk drie grote stadsdebatten in het kader van Kortrijk 2025. Tijdens deze debatten zochten inwoners samen met de stad hoe we in de toekomst onder andere dit soort ruimtes gaan gebruiken.

De resultaten van de infomarkt voor de Loofstraatsite en de resultaten van de stadsdebatten Kortrijk 2025 werden verwerkt door de stad Kortrijk en Leiedal tot een 2de masterplan van de Loofstraat dat tijdens een infomoment op 16 november opnieuw aan de inwoners en geïnteresseerden gepresenteerd werd. Tijdens dit infomoment konden deskundigen bevroegd worden en konden inwoners hun ideeën geven over de buurt en de oude ziekenhuissite.

Het aangepaste, tweede masterplan is gebaseerd op 4 thema's:

- het Park Nolf
- leven aan het park
- groene fietspoorten
- het centraal plein

THEMA 1: PARK NOLF



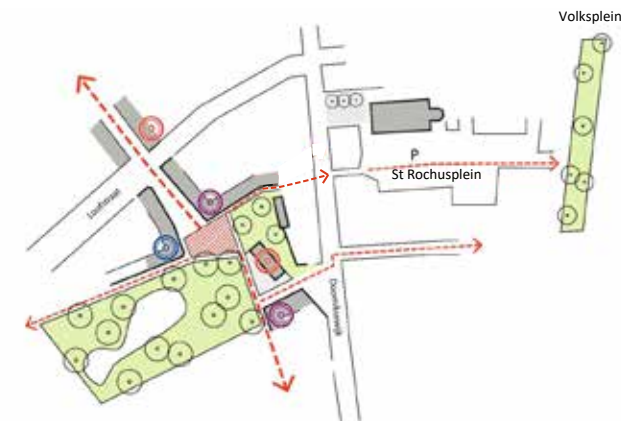
THEMA 3: GROENE FIETSPOORTEN



THEMA 2: LEVEN AAN HET PARK



THEMA 4: CENTRAAL PLEIN





5.3. DERDE MASTERPLAN (2020)

Tussen 2017 en 2020 kwamen enkele nieuwe ruimtelijke inzichten aan het oppervlak, op basis waarvan het tweede masterplan werd herbekeken. Naar aanleiding van deze inzichten werden extra grondposities ingenomen door de projectontwikkelaar, in twee van de drie gevallen op vraag van stad Kortrijk. Een derde grond werd door de ontwikkelaar op eigen initiatief aangekocht, vanuit een grote stedenbouwkundige meerwaarde voor het masterplan. Het derde masterplan bouwt nog steeds verder op het tweede masterplan uit 2016, maar introduceert enkele nieuwe structurerende elementen.

5.3.1. Bebouwing

De randen van de bestaande bouwblokken worden versterkt door deze enerzijds af te werken, en anderzijds ook nieuwe ontwikkelingszones te voorzien. Er wordt een verweving van stedelijke functies (wonen, kantoren, diensten, horeca, commerciële en/of maatschappelijke functies) nagestreefd om een levendig en aantrekkelijk stadsdeel te kunnen ontwikkelen. Deze mix van functies moet ook substantieel zijn om het beoogde stedelijke karakter te bekomen. Niettemin wordt detailhandel enkel langsheen de Doorniksewijk voorzien, niet inwaarts (langsheen de Loofstraat, aan de pleinen of langs de rand van het park).

Het is de bedoeling een stadsdeel te ontwikkelen dat een breed spectrum van toekomstige stadsbewoners kan aanspreken, zowel naar leeftijd, gezinssamenstelling als vermogen toe. Dit is nodig en cruciaal om een mix op wijkniveau te realiseren. Enkel zo kunnen in Kortrijk levensloopbestendige wijken gerealiseerd worden. Het residentiële programma moet daarom bestaan uit diverse woontypologieën. Appartementen, penthouses en duplexwoningen, variërend in zowel grootte als aantal slaapkamers en grondgebonden eengezinswoningen, eveneens variërend in grootte.

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.

DERDE MASTERPLAN HERBESTEMMING AZ GROENINGE SITE LOOFSTRAAT (2020)



Cluster A

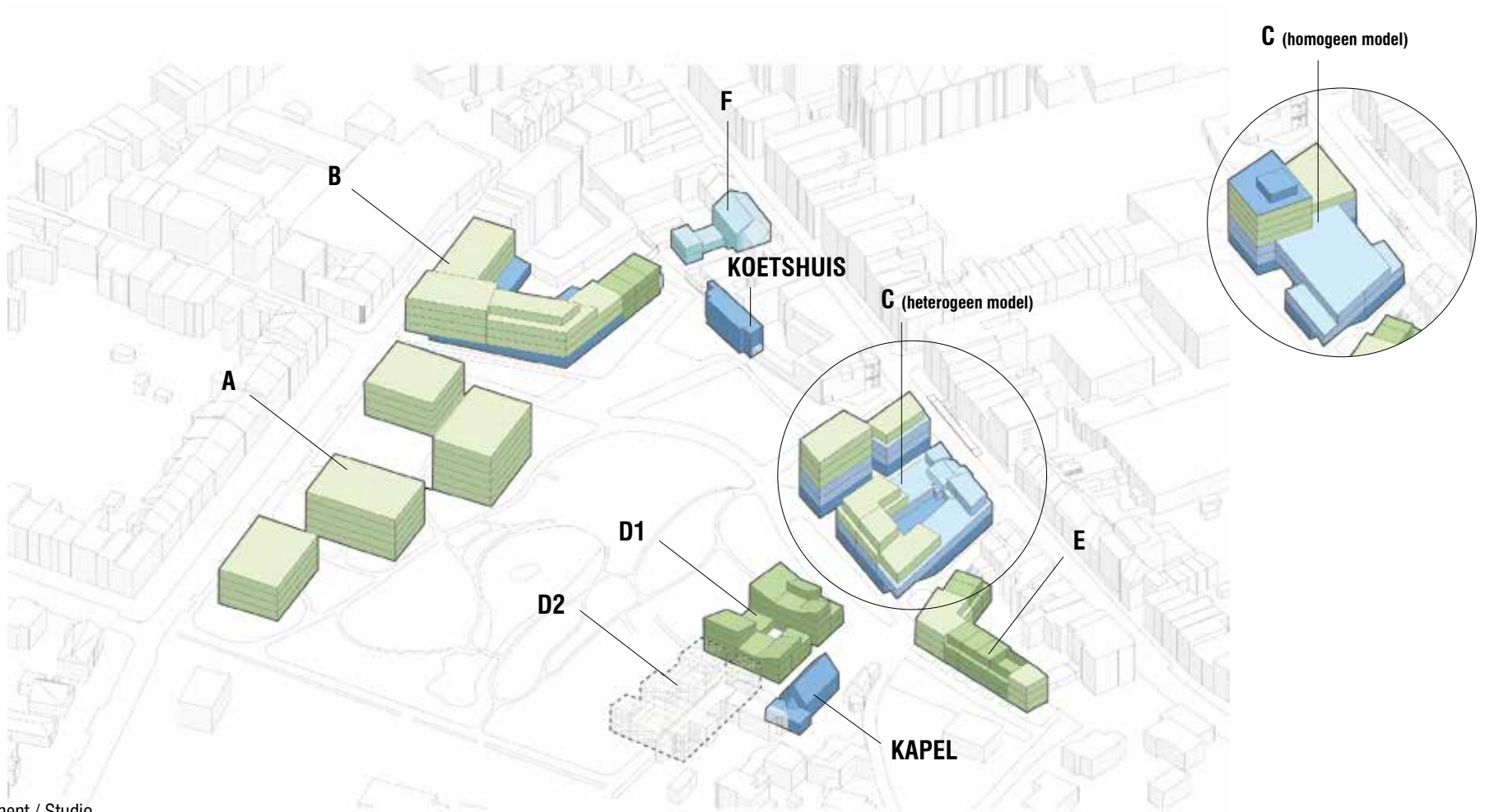
Cluster A bevindt zich aan de noordwestelijke grens van het plangebied, langsheen de Loofstraat, en bestaat uit vier open appartementsblokken. Om een maximaal 'wonen aan het park' gevoel te creëren, wordt ingezet op een geschranke inplanting van de bouwblokken. Door openingen te behouden tussen de bouwblokken wordt een volwaardige groenzone gecreëerd en wordt het park doorgetrokken tot de Loofstraat. Zo is het park niet enkel voelbaar voor de bewoners van de bouwblokken aan het park, maar ook de connectie met de Loofstraat en verdere omgeving neemt hierdoor in grote mate toe.



Cluster B

Cluster B bestaat grotendeels uit een bouwblok dat het bestaande bouwblok in de Loofstraat vervolledigt. Het gebouw krijgt een U-vorm waardoor het zich tegelijkertijd op de Loofstraat, het koetshuis en de bouwblokken van cluster A richt. Op de verdiepingen worden appartementen voorzien, op het gelijkvloers wordt gestreefd naar een levendige plint die de voetgangersstromen zo van en naar het park begeleidt. Ter hoogte van het plein aan het historische koetshuis worden, aansluitend met het bouwblok, nog enkele grondgebonden woningen voorzien, die mee de randen van het plein moeten afwerken.





- Appartement / Studio
- Grondgebonden woning
- Kantoor
- Commercieel (detailhandel enkel langs Doorniksewijk)
- Appartement / Studio / Studentenhuisvesting / Kantoor / Commercieel

Cluster C

Cluster C situeert zich op de hoek van de Wolvenstraat en de Doorniksewijk. De ontwikkeling van de site is een opportuniteit om de verstedelijking van de Doorniksewijk tussen het Kanon en het station te benadrukken. De site is met zijn goede bereikbaarheid (station op 500 m en HOV-halte t.h.v. cluster C) en stedelijke omgeving de ideale locatie om slimmer te verdichten en de principes van het ruimtelijk rendement door te vertalen in de praktijk.

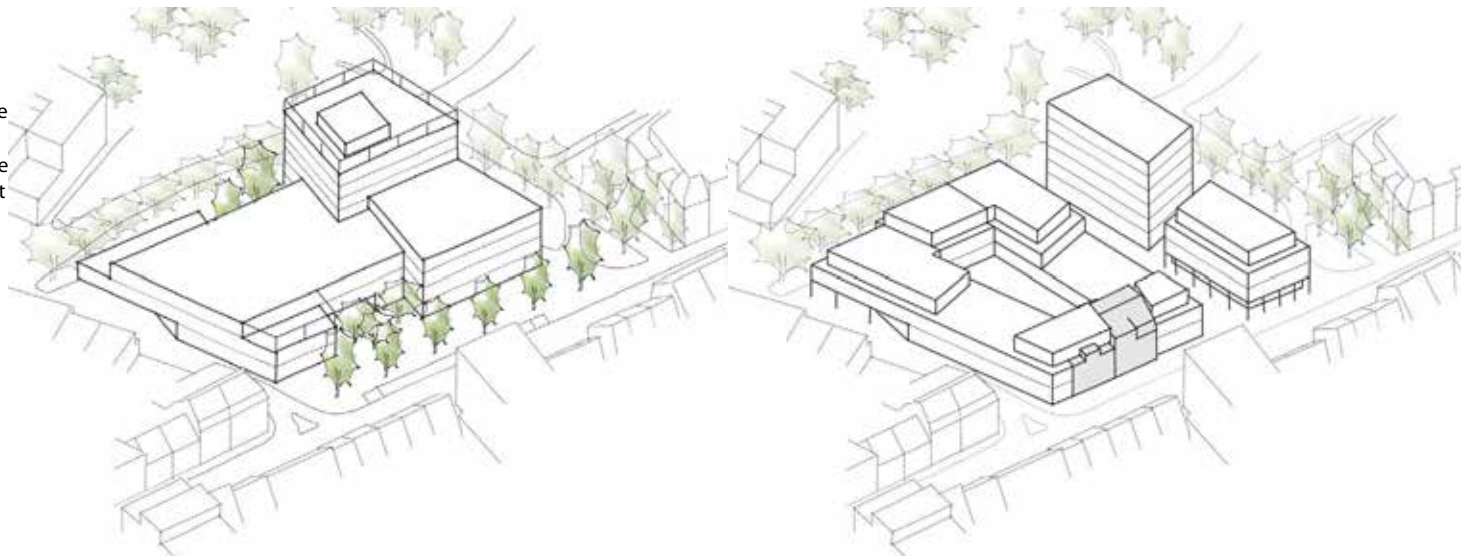
Het nieuwe bouwblok/volume krijgt 4 volwaardige zichtgevels, krijgt langs elke zijde voldoende ruimte en bevindt zich aan de achterzijde op voldoende afstand van de omliggende bebouwing wat een hoger volume hier mogelijk maakt. Dit volume bevindt zich ook in het verlengde van de fietsas Pater Beckstraat-Bloemistenstraat waardoor het een herkenbaar baken zal vormen op het fietstracé. Het hogere volume is ook zichtbaar van uit de Doorniksesteenweg en zal zo de beoogde stedelijkheid op de noord-zuidas mee vormgeven.

Het voorziene programma voor cluster C bestaat uit een handelsgelijkvloers, en een mix van kantoren en wonen op de verdiepingen.

Ter hoogte van Doorniksewijk 166 en 168 bevinden zich twee interbellumwoningen (zie "3.5. Onroerend erfgoed" op pag. 27) die beiden als bouwkundig erfgoed werden vastgesteld in 2009 en die bij voorkeur te behouden zijn. De uiteindelijke beoordeling zal gebeuren in de omgevingsvergunning volgens de principes zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen (behoud van geïnventariseerd erfgoed, daar wordt enkel bij uitzondering van afgeweken) en rekening houdend met Kortrijk Spreekt. Het masterplan voorziet twee scenario's: één scenario van een homogeen bouwblok, waarbij geen rekening wordt gehouden met de interbellumwoningen. Een tweede scenario waar de interbellumwoningen wel behouden worden. Beide scenario's voorzien een bouwblok met een gelijkaardige bouwoppervlakte en functies.

Cluster D

Ten zuiden van de beschermde Engelse landschapstuin en aansluitend op de wijk rond de Wolvenstraat bevindt zich de Kapel. Net ten noorden van de Kapel worden twee clusters individuele en kleinschalige eengezinswoningen voorzien die de aansluiting met het park vanuit de bestaande wijk maken. Er wordt tevens een directe relatie voorzien met het plein ter hoogte van de Kapel via het gebruik van een woonerf. Voor deze cluster wordt een fasering voorzien. De typologie maakt het mogelijk dat er meer zichten worden genomen op meerdere delen van het park, wat de sociale controle versterkt. Dit komt tevens tegemoet aan de opmerkingen die tijdens het voorgaande inspraakmoment werden gegeven.



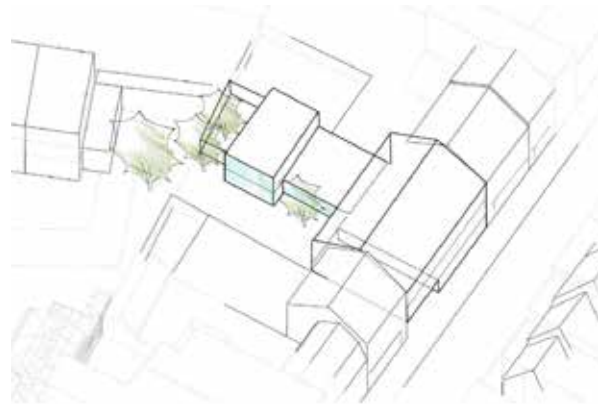
Cluster E

Cluster E maakt plaats voor een rechtstreekse trage verbinding tussen de Jozef Berteelsestraat en het park. De trage verbinding wordt oostelijk afgewerkt met eengezinswoningen met tuin die mee de connectie maken tussen het park, het plein ter hoogte van de Kapel en de wijk rond de Wolvenstraat. Ook hier wordt nagedacht over het gebruik van een woonerf als rechtstreekse verbinding tussen de woningen en de historische kapel.



Cluster F

Ter hoogte van cluster F wordt een nieuwe trage doorsteek gemaakt tussen de Doorniksewijk en de voormalige ziekenhuissite. De nieuwe doorsteek valt nagenoeg tegenover de Pijlstraat en speelt zo een belangrijke rol in het vervolledigen van het lokale wandel- en fietsnetwerk. De voorziene bebouwing langsheen de doorsteek biedt ruimte voor een mix aan functies, zoals (studenten)huisvesting, handel en kantoren - die eveneens de sociale controle in de omgeving van de doorsteek zal doen toenemen. [Via de doorsteek kunnen voetgangers van en naar de ondergrondse parkeergarage wandelen.](#)



5.3.2. Mobiliteit

Ontsluiting voor fietsers en voetgangers

Het plangebied zal toegankelijk worden gemaakt door een aantal 'fietspoorten'. Dit zijn openingen in het bouwblok die het achtergelegen park voor zowel de fietser als de voetganger zichtbaar en toegankelijk maken vanuit de omgeving. Voor fietsers die van het station komen is de aansluiting van de Peter Beckstraat op de Wolvenstraat op vandaag bijvoorbeeld onduidelijk. Door o.a. een fietspoort aan de Peter Beckstraat te voorzien naar het plangebied wordt de aansluiting duidelijker en veiliger. Door deze plekken daarenboven te vergroenen zal het park voelbaar zijn in de omliggende straten. Zo wordt de bezoeker verleid het gebied te betreden.

Door een fietsdoorsteek in het plangebied te voorzien vormt het plangebied de ontbrekende schakel van de fietsverbinding tussen het station van Kortrijk in het noorden en Hoog Kortrijk (VIVES, KULAK, AZ Groeninge, Kennedypark...) in het zuiden. Via de fietsdoorsteek richting de Jozef Berteelstraat kunnen fietsers vanuit het noorden zowel aansluiting vinden op de bestaande fietsas van de Doorniksesteenweg als op de verkeersluwe fietsas via de Wolvendreef en het Bruyningepad. Zo wordt het fietsverkeer van de Doorniksewijk weggehaald, ter verbetering van de doorstroming van het HOV (hoogwaardig openbaar vervoer).

Ontsluiting voor gemotoriseerd vervoer

Omwille van de intrinsieke kwaliteiten van de site wordt het centrale binnengebied volledig autovrij gehouden. Dit betekent dat er enkel autocirculatie toegelaten is vanaf de omliggende straten (Loofstraat, Doorniksewijk en Wolvenstraat) naar de ondergrondse parkings. Dit betekent dat er tussen de ontwikkelingszones onderling geen bovengrondse autocirculatie dwars doorheen de site zal worden toegelaten. Uiteraard is dit wel mogelijk vanaf de omringende straten. Er worden wel doorsteken voorzien voor het zachte verkeer: voetgangers en fietsers.

In totaal worden twee ondergrondse parkeergarages voorzien:

- Parking 1: onder cluster A en B
- Parking 2: onder cluster C en D

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.

In fase startnota werden drie scenario's voorgelegd:

- scenario large: parking 1 vangt totale parkeerbehoefte van clusters A, B en F op en een deel van de parkeerbehoefte van clusters C en D (kantoren en handelsfunctie). In parking 2



ONTSluiting voor fietsers en voetgangers

wordt enkel parkeren i.f.v. het woningaanbod van clusters C, D en E voorzien.

- scenario medium: parking 1 vangt totale parkeerbehoefte van clusters A, B en F op. Parking 2 vangt totale parkeerbehoefte van clusters C, D en E op.
- scenario small: parking 1 vangt totale parkeerbehoefte van clusters A, B en F op. Parking 2 vangt enkel de parkeerbehoefte i.f.v. het woningaanbod van clusters C, D en E op. Parkeren i.f.v. andere functies in clusters C, D en E (kantoren en handelsfunctie) kan in parking 1, zonder dat hiervoor effectief extra capaciteit wordt voorzien.

Naar aanleiding van de publieke raadpleging (fase startnota) van RUP Loofstraat werd gekozen voor het meest ambitieuze 'scenario small'. Scenario small gaat uit van dubbel gebruik van een deel van de parkeerplaatsen. Hoewel meestal een parkeernorm van 1,33 autoparkeerplaatsen per wooneenheid en per 50 m² handels- en kantoorruimte (netto-vloeroppervlakte) 1 autoparkeerplaats wordt gerekend, zal hierop worden afgeweken (o.b.v. artikel 52, §1, ASV). Het aantal parkeerplaatsen wordt als volgt berekend:

- 1 autoparkeerplaats per wooneenheid
- 0,33 autoparkeerplaatsen vangen zowel de bezoekers van de woningen, de klanten als de werknemers van de kantoren en handelszaken op.

De keuze voor scenario small betekent het minst impact op de Doorniksewijk en de toekomstige HOV-as. Bovendien zijn op de site zelf minder parkeerplaatsen nodig en dient dit scenario het best de doelstelling om tegen 2030 minstens een modal shift van 55/45 voor de hele vervoerregio Kortrijk te bereiken, waarbij moet opgemerkt worden dat in stedelijke gebieden grotere inspanningen moeten worden gedaan. De uitbouw van scenario small zal gepaard gaan met volgende flankerende maatregelen:

- Een ambitieuze parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen:
 - 2 fietsparkeerplaatsen per wooneenheid. Per extra (slaap)kamer wordt een extra fietsparkeerplaats meegerekend
 - 1 fietsparkeerplaats per 50 m² handels- en kantoorruimte (netto-vloeroppervlakte)
- Er wordt extra capaciteit voorzien voor alle type fietsen (klassieke, elektrische en bovenmaatse fietsen zoals bak- en cargofietsen).
- De fietsenstalling wordt bovengronds voorzien, en is vlot toegankelijk voor bewoners, bezoekers en/of werknemers.
- Er worden voldoende elektrische oplaadmogelijkheden voorzien.
- Bij de kantoor- en handelsgebouwen worden sanitaire voorzieningen voorzien.



- Er wordt ingezet op deelsystemen (wagens, elektrische wagens, cargofietsen...)

5.3.3. Publieke en groene ruimte

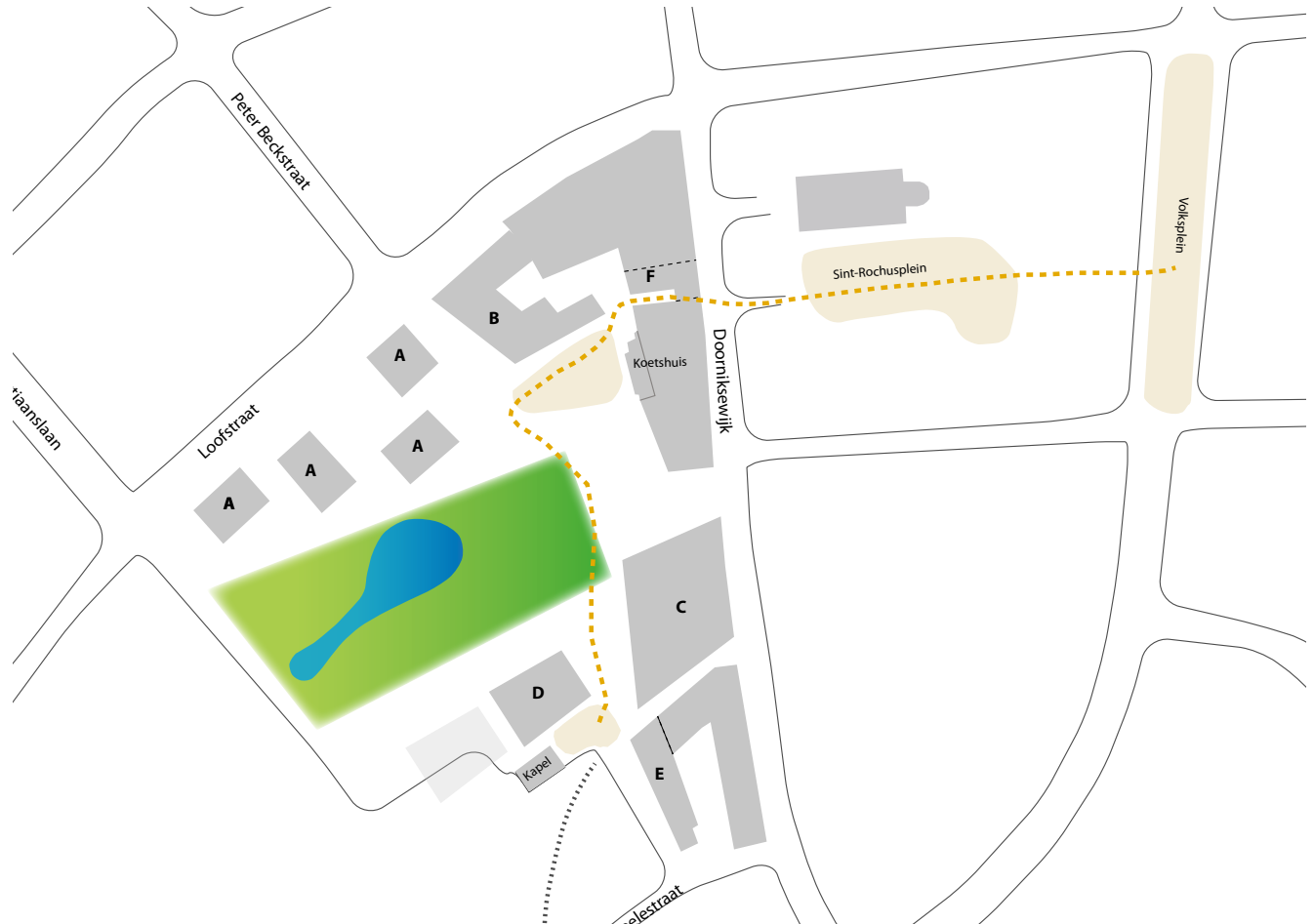
Vernetwerking publieke ruimtes

De historische landschapstuin wordt opgespannen tussen twee nieuwe buurtpleinen: een eerste plein aan het historische koetshuis (noordelijk) en een tweede plein aan de voormalige Kapel (zuidelijk).

Het noordelijke plein nabij het voormalige Koetshuis bevindt zich ten noorden van de landschapstuin en ten zuiden van de ontwikkelingen in cluster B. Het zuidelijke plein aan de Kapel wordt enerzijds omgeven door nieuwe ontwikkelingen (clusters C, D en E) en anderzijds door de bestaande woningen langs de Wolfenstraat.

Beide pleinen kunnen worden opgeladen met horeca-, diensten en/of kantoorfuncties om zo een verweving met de nieuwe woonfunctie te voorzien. Deze verwevenheid is absoluut noodzakelijk om slimmer met onze ruimte om te gaan en om de pleinen een centrale functie te laten uitvoeren. Een eventuele kantoorinvulling is verantwoord op deze plek wegens de nabijheid van het station van Kortrijk en de plannen om een hoogwaardig openbaar vervoerslijn te realiseren langs de Doorniksewijk. Gezien de vele horecazaken langs de Doorniksewijk, past een horecafunctie in de omgeving.

Dankzij de doorsteken die zowel ter hoogte van het noordelijke als het zuidelijke plein worden voorzien richting Doorniksewijk, wordt samen met bestaande pleinen zoals de Pijlstraat en het Volksplein een



SIMULATIE NOORDELIJK PLEIN



SIMULATIE ZUIDELIJK PLEIN

netwerk van publieke ruimtes gecreëerd, op basis waarvan de verdere ontwikkeling van de Doorniksewijk kan worden vormgegeven.

Groen

Het beschermde park Nolf vormt het centrale deel van de nieuwe site en wordt opengesteld voor het publiek. De Engelse landschapstuin met bijhorend koetshuis heeft tal van troeven en wordt maximaal benut. Het openstellen van het park kan volgens het masterplan op verschillende manieren. Ter hoogte van het voormalige landhuis, tussen de Doorniksewijk en het park, wordt ruimte voorzien voor een kunstwerk of land art installatie. Vanuit het landhuis had men vroeger zicht over de vijver en omgekeerd. Deze 'vista' is nog steeds aanwezig en vormt een belangrijk ontwerpelement in historische landschapstuinen. Door op de plaats van het landhuis een kenmerkende kunstinstallatie te voorzien, krijgt de historische vista opnieuw betekenis. Door te werken met een kunstinstallatie wordt de historische zichtas beaccentueerd, zonder dat het open karakter van de landschapstuin daarbij verstoord wordt.

De open ruimte ten zuiden van de Engelse landschapstuin - ter hoogte van de voormalige parking van AZ Groeninge - wordt opnieuw als park ingericht en kan als het ware worden gezien als een uitloper van de noordelijk gelegen beschermde landschapstuin richting de nieuwe bouwrand (cluster D).

Het park vervult haar centrale rol door verschillende functies in en rond het park te voorzien. De nieuwe woonontwikkelingen langs de Loofstraat (clusters A en B) en de Doorniksewijk (clusters C, D, E en F) hebben een component die enerzijds gericht is op de aanliggende wegen en anderzijds een component die gericht is op het park. Er



BEELD VANAF HET KOETSHUIS MET RECHTS EEN ACCENT VAN BEBOUWING



wordt dus effectief gewoond aan het park. Zo ontstaat een levendige parkrand die niet alleen zorgt voor sociale veiligheid maar ook voor een levendige uitstraling van de publieke ruimte.

Nast de aanwezigheid van een groene long voor de vele omwonenden ten zuiden van het station en langs de Doorniksewijk, wordt ook belang gehecht aan de kwaliteit van het groen.

Eerst en vooral werd een bomeninventarisatie opgemaakt van de bestaande situatie. Op die manier kan worden ingeschat in welke mate de aanwezige bomen nog gezond en kwalitatief zijn, en bijgevolg moeten worden behouden. Daarop verder bouwend wordt het volledige bestaande historische park gerestaureerd, in samenspraak met het Agentschap Onroerend Erfgoed. De beschermde Engelse landschapstuin zal dus in haar oorspronkelijke toestand toegankelijk zijn voor het grote publiek.

Ook de groene omgeving rondom de historische en beschermde Engelse landschapstuin zal op een kwalitatieve en klimaatbestendige wijze worden ingericht en aangeplant. Zo zal er bijvoorbeeld worden gewerkt met graszones die extensief beheerd zullen worden en zullen over heel het plangebied planten- en bloemenborders worden aangeplant. Door een ambitieus groenplan op te maken, wordt met dit masterplan niet enkel een ruimtelijke, maar ook ecologische en sociale meerwaarde gecreëerd.

BOMENINVENTARISATIE VAN HET PLANGEBIED (2019)



Bestemming park

Als het masterplan bovenop het gewestplan wordt gelegd, is het duidelijk dat enkele kleine delen van de nieuwe woonontwikkelingen overlappen met de huidige parkbestemming in het plangebied. Niettemin is het van belang om deze bestemmingswijziging van park naar woongebied in zijn context te plaatsen. Op de figuur op pagina 56 is te zien hoeveel groene publieke ruimte met dit masterplan zal worden gecreëerd. Binnen het masterplan is het namelijk niet enkel het opzet om de historische landschapstuin te restaureren, maar ook om diens kwaliteiten tot over de omringende bouwblokken heen te trekken. Op die manier zal het park zich niet beperken tot wat juridisch als parkgebied wordt vastgelegd, maar zal de groene publieke ruimte zich uitspreiden tot de Loofstraat in het noorden, de Doorniksewijk in het oosten en de Wolvenstraat in het zuiden.

Belangrijk om te verduidelijken is dat met 'overlap met het parkgebied' enkel verwezen wordt naar de parkbestemming volgens het gewestplan, en niet bedoeld wordt op de historische en beschermde Engelse landschapstuin. Deze laatste wordt in zijn totaliteit in ere hersteld.

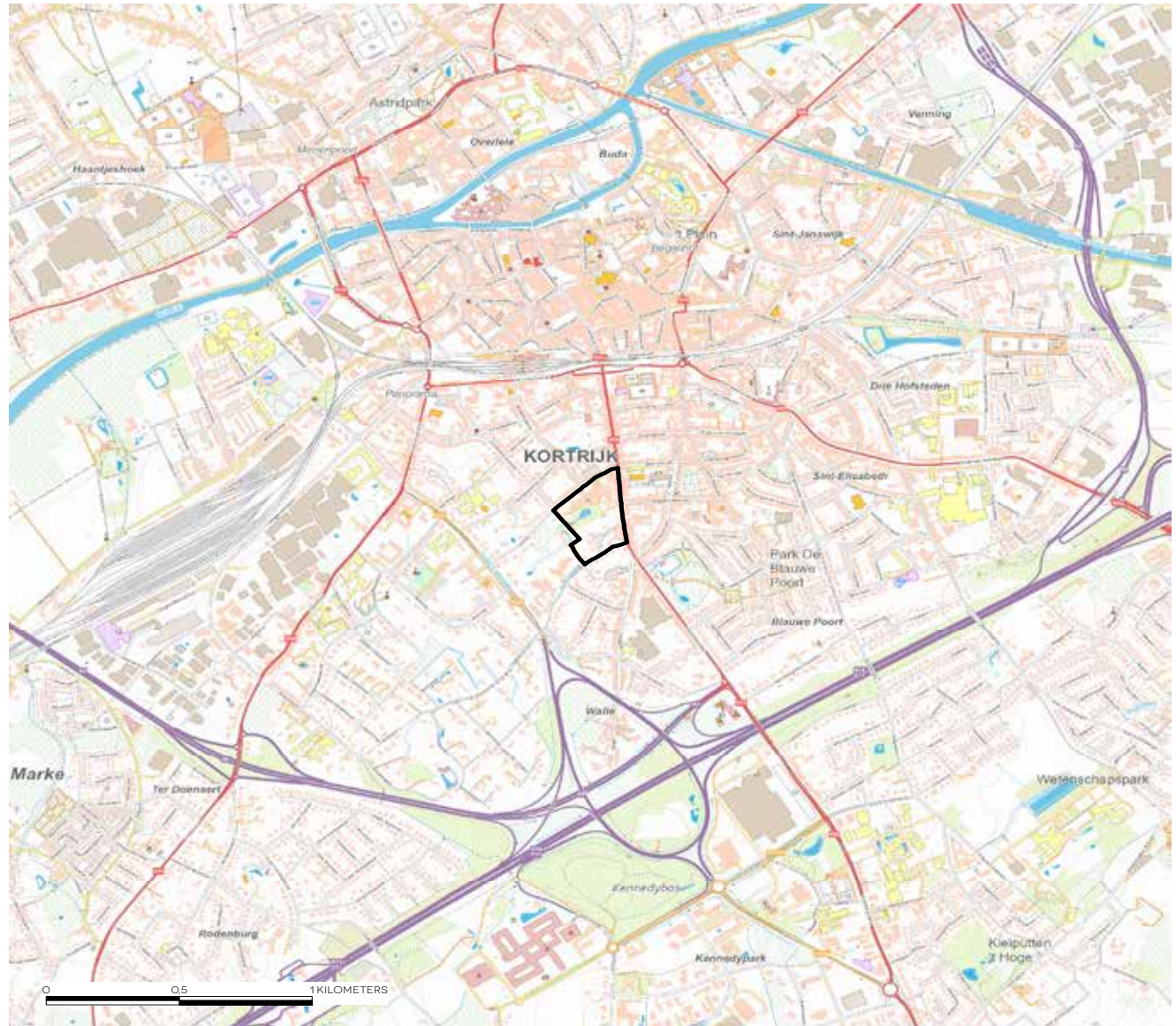


OVERLAP PARKBESTEMMING CONFORM GEWESTPLAN (ZWARTE STREEPJESLIJN) MET ENERZIJD'S BEBOUWING (GRIJS) EN ANDERZIJD'S GROENSTRUCTUUR MASTERPLAN (GROEN)

EFFECTENBEOORDELING

TOPOGRAFISCHE KAART

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, FEBRUARI 2021



6. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP LOOFSTRAAT

6.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING

Bij de opmaak van RUP's wordt vanaf de startnota de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Veiligheidsrapportage (VR)-toets
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Natuurtoets
- Watertoets
- Trage wegtoets

In deze fase van de scopingnota wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen te worden meegenomen
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient te worden opgemaakt

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt de scopingnota tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

6.2. WIJZE VAN (MILIEU) EFFECTENBEOORDELING

6.2.1. Het RUP is een plan

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

6.2.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

Het RUP vormt het kader op basis waarvan stedenbouwkundige vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

6.2.3. Bepaling van de plicht tot opmaak van een plan-MER

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

- Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkelingsproject' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied (ca. 6,1 ha) op lokaal (gemeentelijk) niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

6.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN

6.3.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied. Specifieke ingrepen omvatten onder andere:

- openstellen en toegankelijk maken van het beschermde park
- nieuwe publieke groen- en recreatiezone
- ontwikkelen duidelijke fiets- en wandelverbindingen
- ontwikkelingszones (woningen, kantoren...)
- ondergrondse parkeergarage
- behoud en ontwikkeling erfgoedwaarden

6.3.2. Interferentie met andere plannen, projecten of activiteiten binnen of buiten de perimeter van het plan, voor zover in dit stadium al gekend

Het RUP 'Loofstraat' wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

6.3.3. Beoordeling of het plan grens- of gewestgrensoverschrijdende aanzienlijke milieueffecten kan hebben

Het plangebied is gelegen op ca. 8,8 km van de grens met Frankrijk en 6,4 km van Wallonië.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest)grensoverschrijdende effecten optreden.

6.3.4. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties, naar aanleiding van de effectenbeoordeling, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...

6.3.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

6.3.6. Reeds geraadpleegde studies, bronnen, milieugegevens...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De scopingnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

6.3.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...), dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

6.3.8. Leemten in de kennis volgens het stadium van het plan of programmaproces

Het plangebied is goed gedocumenteerd. [In de startnota bestond er nog een leemte omtrent de verkeersgeneratie van het voormalige ziekenhuis AZ Groeninge. Hieromtrent werden er inmiddels gegevens verkregen en deze werden verwerkt onder het luik mobiliteit.](#)

7. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
2. De beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstoffenvoorraden, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. Deze disciplines worden verder uitgewerkt in 7.3. De referentiesituatie wordt per milieudiscipline beschreven en daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven. Hierna wordt aangegeven als er bij de verdere opmaak van het RUP nog milieueffecten zijn die verder onderzocht dienen te worden. Dit wordt, indien van toepassing, aangevuld met eventuele milderende en/of flankerende maatregelen en eventuele leemten in de kennis. Per milieudiscipline wordt er aangegeven als er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.
3. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

7.1.2. Ingreepeffectschema

Voor de screening van de milieueffecten worden in een "ingreepeffectschema" de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden. De disciplines worden dan verder in 7.3. uitgewerkt.

- openstellen en toegankelijk maken van het beschermde park
- nieuwe publieke groen- en recreatiezone
- ontwikkelen duidelijke fiets- en wandelverbindingen
- ontwikkelingszones
- ondergrondse parkeergarage

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
opstellen park	ca. 0,95 ha	P	+	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
nieuwe groen- en recreatiezone	ca. 0,7 ha	P	+	+	N*	N	+	+	N*	N	N*	N*	N*	N*
ontwikkelen fiets- en wandelverbindingen	ca. 0,15 ha	P	+	+	N	N	N*	N*	N	N	N	N	N	+
ontwikkelingszones	ca. 2,5 ha	P	N*	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*
ondergrondse garage	ca. 0,5 ha	P	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*	N*	N	+
behoud en ontwikkeling erfgoedwaarden	ca. 0,5 ha	P	N*	N*	N	N	N	N	N	N	N	+	N	N

N: niet significant effect

N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

7.2. PLANALTERNATIEVEN

7.2.1. Locatie-alternatieven

Het RUP Loofstraat is gericht op de kwalitatieve herontwikkeling en reconversie van het plangebied. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk werden de potenties en opportuniteiten van dit plangebied reeds gedetecteerd.

- *Er zijn nog groengebieden die voor verbetering in aanmerking komen. Zo kan de bereikbaarheid van het Van Raemdonckpark verbeterd worden door het afgraven van de spoorwegbedding en kan de groenzone aan de ziekenhuissite in de Loofstraat publiek toegankelijk gemaakt worden bij reconversie.*
- *Opportuniteiten (cfr site Loofstraat) aangrijpen om de centrumfunctie van de Noord-Zuid-as te versterken. Verder ontwikkelen van de Noord-Zuid-as als belangrijke as voor openbaar vervoer en fietsers.*

Er is nood aan vernieuwing en kwalitatieve heropwaardering in het gebied. Het is essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Door het RUP zullen de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankerd worden. Hierdoor kan een kwalitatieve ontwikkeling worden gerealiseerd.

De intenties van het RUP omvatten o.a. het openstellen en toegankelijk maken van het beschermd park en het omvormen van een aantal van de verharde zones naar nieuwe publieke groen- en recreatiezones. Dit wordt gecombineerd met de aanleg van duidelijke fiets- en wandelverbindingen welke een doorsteekfunctie vervullen.

Er worden ook ontwikkelingsclusters aangeduid om te kunnen inspelen op de wens van Stad Kortrijk om een gedifferentieerder aanbod van woningen, kantoren en functies te kunnen verweven in het stedelijk weefsel.

De huidige voorschriften van het gewestplan bieden niet langer een garantie voor een verantwoord ruimtelijk beleid en beoordelingskader voor vergunningsaanvragen.

Om de opportuniteiten op een ruimtelijk verantwoorde manier aan te wenden dient een nieuw ruimtelijk kader te worden geschept. Het RUP komt tegemoet aan deze nood.

Binnen het RUP en effectenbeoordeling worden dan ook geen verdere locatie-alternatieven onderzocht.

7.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als woongebied en parkgebied.

De bestaande bestemmingen komen tegemoet aan de intenties om kwalitatieve woongelegenheden te voorzien en het park uit te breiden. Echter, de mogelijkheden om ook bedrijvigheid en diensten te verweven met het wonen, zoals kantoren, horeca... zijn beperkt wegens de bestaande voorschriften conform het gewestplan.

De gewenste visie zou niet op een kwalitatieve manier gerealiseerd kunnen worden zonder het RUP.

Het nulalternatief wordt dan ook niet verder weerhouden in het RUP of deze effectenbeoordeling.

7.2.3. Uitvoeringsalternatieven

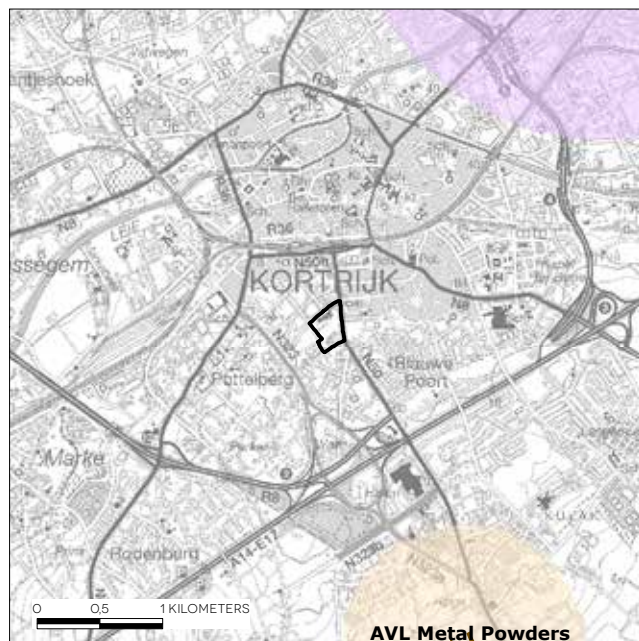
Het plangebied is momenteel aangeduid als woongebied en parkgebied.

Gezien de stedelijke ligging van het plangebied en de bestaande functies is het aangewezen deze ruimte nuttig aan te wenden. De reconversie naar een puur bedrijvenzone (KMO) is niet aangewezen wegens de omliggende verstedelijkte context en de bestaande bebouwing. Een reconversie van het bestaande groen is ook niet aangewezen omdat dit net een belangrijke groenpool kan zijn voor de buurt.

Het enige logische uitvoeringsscenario is het scenario dat nu voorligt: de kwalitatieve herontwikkeling van de bestaande functies met een hogere diversificatie en verweving van functies.

Een andere invulling, bv. als woongebied, groengebied of bedrijvenzone zou dan ook niet in overeenstemming zijn met de beleidsopties uit de formele structuurplannen die de krijtlijnen vastlegt van het ruimtelijk beleid.

Er worden binnen dit RUP en deze effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

7.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

7.3.1. Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens inclusief toets m.b.t. ruimtelijk veiligheidsrapport

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de binnenstad van Kortrijk. Het betreft o.a. de site van AZ Groeninge campus Loofstraat. Deze bestaat uit drie grote delen:

1. De ziekenhuisgebouwen gelegen langs de Loofstraat, waarvan het hoofdgebouw bestaat uit vijf bouwlagen en een bijkomende dakverdieping (met teruggetrokken bouwlijn). In de loop van 2020 werden de ziekenhuisgebouwen reeds afgebroken.
2. Het centrale parkgebied dat volledig beschermd is als een monument (M.B. 28.05.2003). Dit is aangelegd als een tuin in Engelse parkstijl en hoorde bij een landhuis dat zelf echter werd gesloopt in 1985.
3. De parking voor het personeel en bezoekers van AZ Groeninge campus Loofstraat, dat gelegen is ten zuiden van het park (maar ook grotendeels bestemd als parkgebied). Net zoals de oude ziekenhuisgebouwen werd ook de parking in 2020 reeds uitgebroken.

De bouwblokken langs de Loofstraat, Doorniksewijk, het Wolfenpad en de Wolfenstraat werden ook opgenomen in het plangebied. Deze omvatten een mix van gebouwen voor eengezinswoningen, appartementen, kleinhandelszaken, horeca...

Er is geen productiebedrijvigheid aanwezig in het plangebied. Er zijn wel enkele milieuvergunningen bekend binnen het plangebied. Deze hebben vaak betrekking op de vroegere exploitatie van het ziekenhuis of betreffen meldingen zoals een stookolietank bij een woongelegenheden.

Volgens de milieudienst van stad Kortrijk zijn er geen recente klachten of andere vormen van milieuhinder in relatie met het plangebied. Er zijn geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen.

Aangezien het plangebied zich in verstedelijkt gebied bevindt, is er in de onmiddellijke omgeving geen sprake van (uitvoerige) bedrijvigheid. Echter, in de ruimere omgeving zijn er wel diverse bedrijventerreinen aanwezig. Deze omvatten zowel kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving zoals: handel, diensten, cultuur en sport, horeca... alsook groothandel, fabricage en industrie, land- en tuinbouw...

De meest nabijgelegen (uitvoerige) bedrijvenzone is gelegen ten westen op ca. 750 meter, met name "Pottelberg-Kortrijk". Kortrijk omvat verder nog meer zones specifiek voor bedrijvigheid maar deze vallen buiten de scope van dit RUP.

Er bevinden zich geen Seveso-inrichtingen binnen de 2 km van het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de kwalitatieve herontwikkeling. De huidige onderliggende functies van de bestemmingen worden grotendeels behouden, vb. wonen en park. Dit vertaalt zich ook in de stedenbouwkundige voorschriften. De bestaande hoofdfuncties worden dus behouden.

Specifieke activiteiten zoals handel kunnen binnen bepaalde bestemmingen 'zone voor wonen' voor zover ze verenigbaar zijn met het wonen. De activiteiten dienen aan het wonen verwant te zijn en mogen de draagkracht van de omgeving niet overschrijden.

In bepaalde zones wordt een verweving tussen wonen en bedrijvigheid (zoals kantoren) mogelijk gemaakt. De bestemmingen en de stedenbouwkundige voorschriften worden aangepast om dit te faciliteren.

Er worden geen herbestemmingen gerealiseerd om bedrijvigheid met productie te faciliteren. Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals: transportbedrijven, afval- en mestverwerking, groothandel... zijn niet toegestaan. Dit betekent geen nieuwe productiegerichte bedrijvigheid. Eveneens zijn Seveso-inrichtingen of verkeersgenererende activiteiten niet toegestaan.

De uitbreiding van het bestaande groen en de verhoging van de toegankelijkheid ervan worden aanzien als positieve elementen m.b.t. de gezondheid van de mensen. Recreatieve activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een bebouwde kern en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlarem II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlarem II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1376) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er zich geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

Voor de aspecten van verkeersveiligheid verwijzen we naar de discipline mobiliteit.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

DEPARTEMENT OMGEVING

RVR-toets

Aan de stad Kortrijk

uw bericht van
22/03/2021

uw kenmerk
KOR-23-1-Loofstraat

ons kenmerk
RVR-AV-1376

bijlagen
Gegevens RVR-toets

Betreft: Beslissing RVR-toets inzake RUP "Loofstraat"

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen² enerzijds en aandachtsgebieden³ anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.

Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 22/03/2021, met ref. RVR-AV-1376), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan het Team Externe Veiligheid en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.

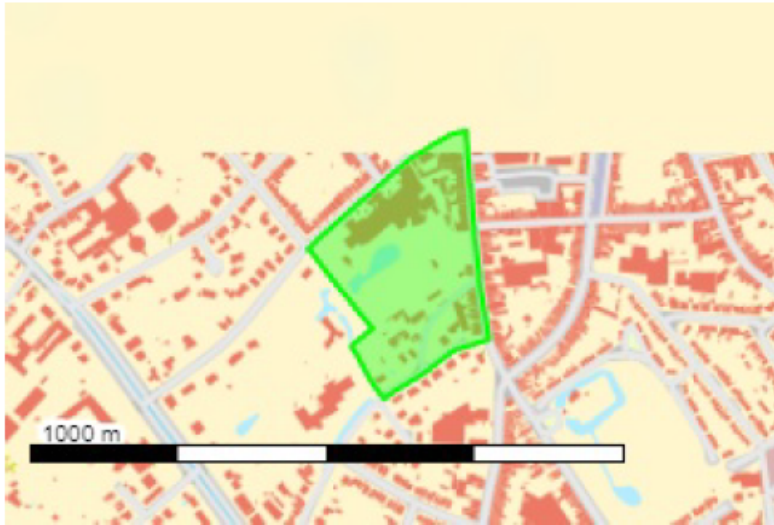
Voor verdere informatie kan u terecht bij het Team Externe Veiligheid van het departement Omgeving via seveso@vlaanderen.be

¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

² Inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn

³ Gebieden zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering van 26/01/2007 houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage

Bijlage: Gegevens van de RVR-toets

RUP ID nummer	KOR-23-1-Loofstraat
RUP titel	Loofstraat
Initiatiefnemer	stad Kortrijk
Plangebied	
Toets uitgevoerd op	22/03/2021
Nabijheid bestaande Seveso-inrichtingen	Voor zover op het moment van de toets bekend, liggen er GEEN bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het hierboven weergegeven plangebied
Daarnaast werden nog de volgende vragen beantwoord:	
Vraag	Is er binnen het plangebied bedrijvigheid aanwezig of gepland?
Antwoord	Ja, er is bedrijvigheid aanwezig of gepland.
Vraag	Voorziet het RUP enkel bestendiging van bestaande bedrijvigheid of ook de mogelijkheid tot nieuwe bedrijvigheid?
Antwoord	Het plan omvat ook nieuwe bedrijvigheid.
Vraag	Kunnen er zich Seveso-inrichtingen in het plangebied vestigen?
Antwoord	Nee, want gezien het type bedrijvigheid worden geen Seveso-inrichtingen verwacht (impliciet verbod).

7.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de binnenstad van Kortrijk. Het betreft o.a. de site van AZ Groeninge campus Loofstraat.

Deze bestaat uit drie grote delen:

1. De ziekenhuisgebouwen gelegen langs de Loofstraat, waarvan het hoofdgebouw bestaat uit vijf bouwlagen en een bijkomende dakverdieping (met teruggetrokken bouwlijn). In de loop van 2020 werden de ziekenhuisgebouwen reeds afgebroken.
2. Het centrale parkgebied dat volledig beschermd is als een monument (M.B. 28.05.2003). Dit is aangelegd als een tuin in Engelse parkstijl en hoorde bij een landhuis dat zelf echter werd gesloopt in 1985.
3. De parking voor het personeel en bezoekers van AZ Groeninge campus Loofstraat, dat gelegen is ten zuiden van het park (maar ook grotendeels bestemd als parkgebied). Net zoals de oude ziekenhuisgebouwen werd ook de parking in 2020 reeds uitgebroken.

De bouwblokken langs de Loofstraat, Doorniksewijk, het Wolvenpad en de Wolvenstraat werden ook opgenomen in het plangebied. Deze omvatten een mix van gebouwen voor eengezinswoningen, appartementen, kleinhandelszaken, horeca...

4. De voormalige AZ-site is ook toegankelijk vanaf de zijde van de Doorniksewijk (via de beschermde toegangspoort). Tussen de achterzijde van de bebouwing van de Doorniksewijk en het centrale parkgebied bevindt zich ook de voormalige spoeddienst en een bijhorende parking. De inrit voor de spoeddienst bevindt zich in de Loofstraat.

Loofstraat

De Loofstraat is hoofdzakelijk een woonstraat met eengezinswoningen. Richting Condédreef (ten westen van de AZ-site) zijn dit hoofdzakelijk villa's met ruime tuinen. Ter hoogte van de ziekenhuisgebouwen bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit aaneengesloten eengezinswoningen (vaak ruime bel-etagewoningen met twee of drie bouwlagen). Tussen de Pater Beckstraat en de Doorniksewijk bestaat de bebouwing in de Loofstraat uit een combinatie van meer stedelijke functies: kleinhandelszaken, horeca, een Delhaize-supermarkt (met parking onder het gebouw) en een groter appartementsgebouw (zes bouwlagen hoog), dat tegen het ziekenhuis werd aangebouwd.

Doorniksewijk

De Doorniksewijk maakt deel uit van de belangrijke Noord-Zuid-as tussen het centrum van Kortrijk en Hoog Kortrijk. Door deze strategische ligging is de Doorniksewijk doorheen de tijd uitgegroeid tot een levendige invalsweg van de stad met een brede

mix van stedelijke functies: wonen (zowel eengezinswoningen als appartementen), veel kleinhandelszaken, horeca, kantoren en diensten...

Wolvenstraat

De Wolvenstraat is een lokale woonstraat, die tussen het "Wolvenpad" (fiets- en wandelpad tussen de Loofstraat en Wolvenstraat) en de Doorniksewijk wordt opgesplitst in enerzijds de Wolvenstraat en anderzijds de Jozef Berteelestraat. Beide woonstraten kennen enkel voor traag verkeer een doorsteek naar de Doorniksewijk. Naast eengezinswoningen zijn er ook enkele andere functies in deze straat: een oude drukkerij, een oude kapel die door een plaatselijke jeugdbeweging werd gebruikt en een petanqueclub.

Het plangebied is begrensd door:

- de Loofstraat in het noorden
- de Doorniksewijk in het oosten
- de Jozef Berteelestraat in het zuiden
- het fiets- en wandelpad, het "Wolvenpad", in het verlengde van de Sint-Sebastiaanslaan in het westen

Op het gewestplan Kortrijk (k.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- woongebied
- parkgebied

Er zijn geen BPA's van toepassing met betrekking tot het plangebied.

Volgens het RSV (definitief vastgesteld op 23 september 1997 en in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied.

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd. Het PRS-WV situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk werd door de Deputatie goedgekeurd op 26 april 2007. Binnen het GRS zijn er diverse elementen uit het richtinggevend gedeelte van toepassing op het plangebied. Door middel van het RUP zullen de belangrijkste inrichtingsprincipes van het GRS worden verankerd.

Er is geen landbouwgebruik in het plangebied. Het plangebied is ook niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

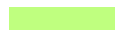
BRON: DEPARTEMENT LANDBOUW EN VISSERIJ/INFORMATIE VLAANDEREN, 2019



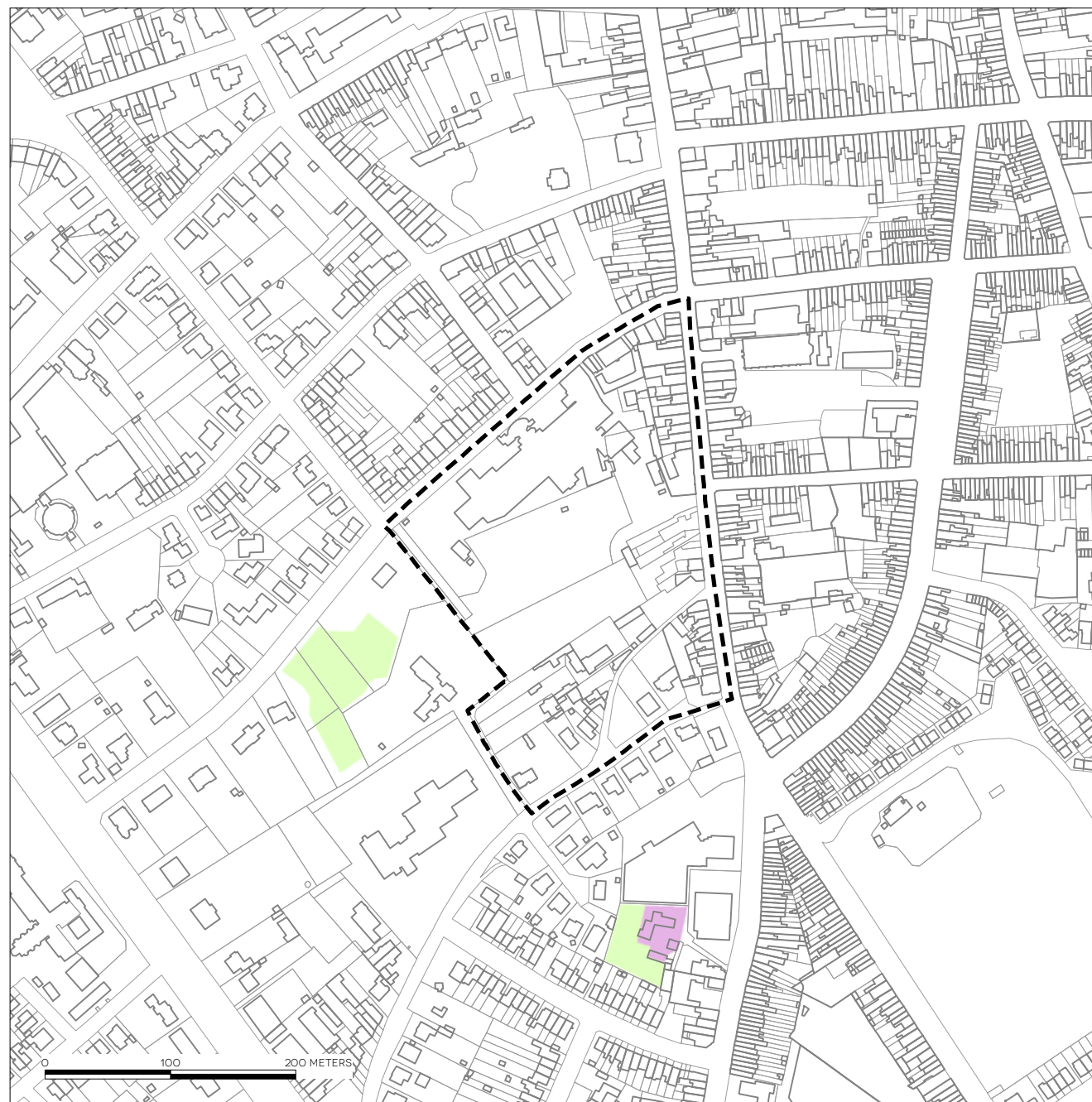
LEGENDE



Landbouwinfrastructuur



Grasland



Buiten het plangebied, in westelijke richting is een zone in landbouwgebruik (grasland). In zuidelijke richting is er ook sprake van een grasland en landbouwinfrastructuur. De verdere ruimtelijke en bedrijfseconomische landbouwstructuur is niet bekend.

< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN 2018

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP wil de randvoorwaarden scheppen voor de kwalitatieve herontwikkeling. De huidige onderliggende functies van de bestemmingen worden grotendeels behouden, vb. wonen en park. Ook wordt er vooropgesteld om deze functies te verweven met bedrijvigheid, waar mogelijk en opportuun. Door de reeds bestaande visie van het masterplan in een RUP te vertalen met gepaste stedenbouwkundige voorschriften kan een kwalitatief hoogstaande vernieuwing van het plangebied worden gerealiseerd.

Volgende planintenties worden vooropgesteld:

- openstellen en toegankelijk maken van het beschermde park
- nieuwe publieke groen- en recreatiezone
- ontwikkelen duidelijke fiets- en wandelverbindingen
- ontwikkelingszones (woningen, kantoren...)
- ondergrondse parkeergarage
- behoud en ontwikkeling erfgoedwaarden

Om deze intenties te verwezenlijken en ook voor de toekomst te verankeren, is het noodzakelijk de bestemmingen aan te passen aan de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

De ontwikkelingszones worden verdeeld in clusters:

- **Cluster A**

Cluster A bevindt zich aan de noordwestelijke grens van het plangebied, langsheen de Loofstraat, en bestaat uit vier open appartementsblokken. Om een maximaal 'wonen aan het park' gevoel te creëren, wordt ingezet op een geschrante inplanting van de bouwblokken. Door openingen te behouden tussen de bouwblokken wordt een volwaardige groenzone gecreëerd en wordt het park doorgetrokken tot de Loofstraat. Zo is het park niet enkel voelbaar voor de bewoners van de bouwblokken aan het park, maar ook de connectie met de Loofstraat en verdere omgeving neemt hierdoor in grote mate toe.

- **Cluster B**

Cluster B bestaat grotendeels uit een bouwblok dat het bestaande bouwblok in de Loofstraat vervolledigt. Het gebouw krijgt

een U-vorm waardoor het zich tegelijkertijd op de Loofstraat, het koetshuis en de bouwblokken van cluster A richt. Op de verdiepingen worden appartementen voorzien, op het gelijkvloers wordt gestreefd naar een levendige plint die de voetgangersstromen zo van en naar het park begeleidt. Ter hoogte van het plein aan het historische koetshuis worden, aansluitend met het bouwblok, nog enkele grondgebonden woningen voorzien, die mee de randen van het plein moeten afwerken.

- **Cluster C**

Cluster C situeert zich op de hoek van de Wolvenstraat en de Doorniksewijk. [De ontwikkeling van de site is een opportuniteit om de verstedelijking van de Doorniksewijk tussen het Kanon en het station te benadrukken.](#) De site is met zijn goede bereikbaarheid (station op 500 m en HOV-halte t.h.v. cluster C) en stedelijke omgeving de ideale locatie om slimmer te verdichten en de principes van het ruimtelijk rendement door te vertalen in de praktijk.

Het nieuwe bouwblok/volume krijgt 4 volwaardige zichtgevels, krijgt langs elke zijde voldoende ruimte en bevindt zich aan de achterzijde op voldoende afstand van de omliggende bebouwing wat een hoger volume hier mogelijk maakt. Dit volume bevindt zich ook in het verlengde van de fietsas Pater Beckstraat-Bloemistenstraat waardoor het een herkenbaar baken zal vormen op het fietstracé. Het hogere volume is ook zichtbaar vanuit de Doorniksesteenweg en zal zo de beoogde stedelijkheid op de noord-zuidas mee vormgeven. [Het voorziene programma voor cluster C bestaat uit een handelsgelijksvloers, en een mix van kantoren en wonen op de verdiepingen.](#)

Ter hoogte van Doorniksewijk 166 en 168 bevinden zich twee interbellumwoningen (*zie "3.5. Onroerend erfgoed" op pag. 27*) die beiden als bouwkundig erfgoed werden vastgesteld in 2009 [en die bij voorkeur te behouden zijn.](#) [De uiteindelijke beoordeling zal gebeuren in de omgevingsvergunning volgens de principes zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan \(BKP\), het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen \(behoud van geïnventariseerd erfgoed, daar wordt enkel bij uitzondering van afgeweken\) en rekening houdend met Kortrijk Spreekt.](#) Het masterplan voorziet twee scenario's: één scenario van een homogeen bouwblok, waarbij [geen rekening wordt gehouden met de interbellumwoningen.](#) Een tweede scenario waar de interbellumwoningen wel behouden worden. Beide scenario's voorzien een bouwblok met een gelijkaardige bouwoppervlakte en functies.

- **Cluster D**

Ten zuiden van de beschermde Engelse tuin en aansluitend op de

wijk rond de Wolvenstraat bevindt zich de Kapel. Net ten noorden van de Kapel worden twee clusters individuele en kleinschalige eensgezinswoningen voorzien die de aansluiting met het park vanuit de bestaande wijk maken. Er wordt tevens een directe relatie voorzien met het plein ter hoogte van de Kapel via het gebruik van een woonerf. Voor deze cluster wordt een fasering voorzien. De typologie maakt het mogelijk dat er meer zichten genomen worden op meerdere delen van het park, wat de sociale controle versterkt. Dit komt tevens tegemoet aan de opmerkingen die tijdens het voorgaande inspraakmoment werden gegeven.

- **Cluster E**

Cluster E maakt plaats voor een rechtstreekse trage verbinding tussen de Jozef Berteestraat en het park. De trage verbinding wordt oostelijk afgewerkt met eensgezinswoningen met tuin die mee de connectie maken tussen het park, het plein ter hoogte van de Kapel en de wijk rond de Wolvenstraat. Ook hier wordt nagedacht over het gebruik van een woonerf als rechtstreekse verbinding tussen de woningen en de historische kapel.

- **Cluster F**

Ter hoogte van cluster F wordt een nieuwe doorsteek gemaakt tussen de Doorniksewijk en de voormalige ziekenhuissite. De nieuwe doorsteek valt nagenoeg tegenover de Pijlstraat en speelt zo een belangrijke rol in het vervolledigen van het lokale wandel- en fietsnetwerk. De voorziene bebouwing langs de doorsteek biedt ruimte voor een mix aan functies, zoals (studenten) huisvesting, handel en kantoren - die eveneens de sociale controle in de omgeving van de doorsteek zal doen toenemen. Via de doorsteek kunnen voetgangers van en naar de ondergrondse parkeergarage wandelen.

Het is duidelijk dat er een gedifferentieerd, maar evenwichtig programma aan planintenties wordt vooropgesteld. Hierbij wordt aandacht besteed aan de integratie van groen, behoud erfgoedwaarden, realisatie van doorsteken... zoals zal blijken bij de bespreking onder de andere disciplines.

HAG-toets

Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

Er kan worden gesteld dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie

Het plangebied bevat een park, echter heeft dit nooit een uitdrukkelijk openbaar karakter gehad. Tevens was dit nooit uitgebreid doorwaadbaar.

De Biologische Waarderingskaart (BWK) duidt de beschermde engelse landschapstuin in het plangebied aan als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" (mw) en als karteringseenheid "park" (kp).

De aanduiding van dit gebied strekt zich ook verder uit ten westen, buiten de afbakening van het plangebied. Huidig is er ca. 1 ha aan groengebied in het plangebied aanwezig. Het resterend gedeelte van ca. 1,40 ha bestaat uit de tuin van een particulier. Uit historische bronnen blijkt dat er toch wel sprake kan zijn van aanzienlijke en waardevolle plantengroei in het parkgebied. Echter is het waarschijnlijk dat de onderhouds- en beheersmaatregelen niet gericht werden op het bereiken van hogere natuurwaarden. Waardoor dit park met een diversiteit aan struiken en hoogstammige bomen en een aanzienlijk waterelement, nooit zijn volle potentie heeft bereikt.

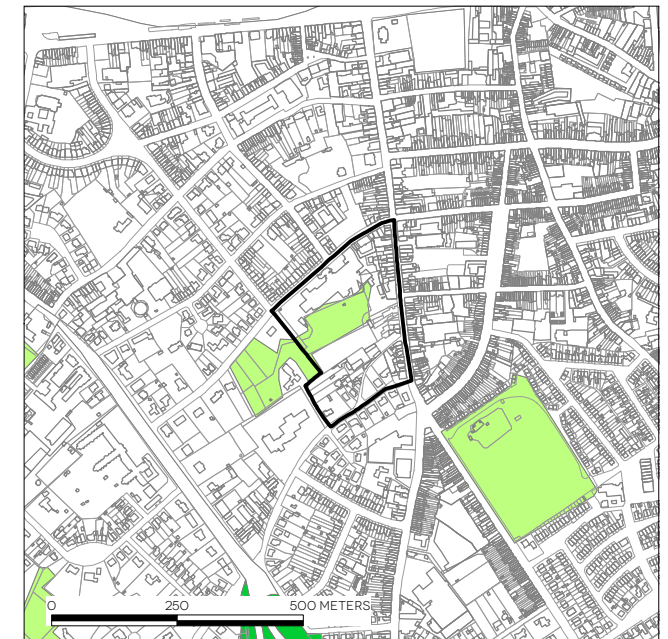
Het overig groen bestaat voornamelijk uit het beperkte groen in de tuinen van de woningen of versnipperd restgroen langs de straat of sierelementen.

In de ruimere omgeving (< 1 km) van het plangebied zijn er nog een aantal percelen ingedeeld als een "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen". Echter zijn deze beperkt in aantal en oppervlakte. Een belangrijk groengebied is het "Park de Blauwe Poort", gelegen ten zuidoosten van het plangebied. Dit gebied omvat ca. 5,26 ha en werd aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" (mw) en als karteringseenheid "park" (kp).









Ten noordwesten (ca. 1,4 km) is er een gebied aangeduid als natuurverwevingsgebied (NVWG) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) en de natuurverwevingsgebieden en natuurverbindingengebieden van het Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk (IVON), met name "West-Vlaamse Leievallei", "gebiedsnr. 126". Eveneens ten noordwesten (ca. 1,9 km) is er een gebied aangeduid als Grote Eenheid Natuur (GEN) in het VEN en IVON, met name "West-Vlaamse Leievallei", "gebiedsnr 126".

BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

BRON: INBO/INFORMATIE VLAANDEREN, TOESTAND 2018



LEGENDE

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

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De planintenties omvatten het behoud en de verruimen van het park.

Momenteel bevat het plangebied hoofdzakelijk de biologische waarden ter hoogte van de beschermde landschapstuin. Aangezien het de bedoeling is om dit gebied te behouden en de kwaliteit ervan te verhogen door middel van doordachte onderhouds- en beheersmaatregelen, kan er worden gesteld dat dit een meerwaarde zal betekenen voor de biodiversiteit.

Ook wordt er bij cluster A, welke zal aansluiten op het park, voldoende integrerende maatregelen genomen om de woonontwikkeling te verweven met het bestaande park. Dit zal bijkomend groen genereren.

Verder zal ook de vroegere parkeerterrein (die reeds onthard werd), aangewend worden om het park te verruimen. Tevens zal het park ook toegankelijker worden gemaakt door nieuwe paden.

Het behoud van de huidige situatie en de toekomstige mogelijke ontwikkelingen houden geen aantasting van het ecologisch potentieel in. *Het park wordt aanzien als een groene long gezien de stedelijke context. Het is dan ook belangrijk de kwaliteit van dit groen te behouden en waar mogelijk te verhogen. Door het opmaken van een boominventarisatie kan een inschatting worden gemaakt van de aanwezige bomen en hun gezondheid. Ook de groene omgeving rondom de historische en beschermde Engelse landschapstuin zal op een kwalitatieve en klimaatbestendige wijze ingericht en aangeplant worden. Zo zal er bijvoorbeeld worden gewerkt met graszones die extensief beheerd zullen worden en zullen over heel het plangebied planten- en bloemenborders worden aangeplant. Op deze manier kan er niet enkel een ruimtelijke, maar ook ecologische en sociale meerwaarde gecreëerd worden.*

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en habitatrichtlijn opgenomen gebieden worden er geen gevolgen verwacht. De impact van de voorgestelde projecten wordt niet geacht enige invloed uit te oefenen op het NVWG, IVON- of habitatrichtlijngebied.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden. De stad Kortrijk is al 10 jaar voorloper in het beperken van bestrijdingsmiddelen. Binnen enige inbreidingsprojecten voor wonen, wordt een groenaanleg voorzien.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is.

Natuurtoets

De algemene natuurtoets gaat na of vermijdbare schade wordt veroorzaakt. Vermijdbare schade is de schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bijvoorbeeld met andere materialen, op een andere plaats...). Het betreft dus niet de schade die onvermijdelijk het gevolg is van de totstandkoming van een bepaalde ontwikkeling maar werkelijk de schade die vermeden kan worden. Deze 'zorgplicht' geldt altijd en overal, maar niet echt dwingend, meer als principe. Onvermijdbare schade is toegelaten mits een motiveringsplicht.

Onvermijdbare schade is de schade die men hoe dan ook zal veroorzaken, op welke wijze men de activiteit ook uitvoert. Vermijdbare schade is die schade die kan vermeden worden door de activiteit op een andere wijze uit te voeren (bv. met andere materialen, op een andere plaats...) en is overal in Vlaanderen verboden.

Onherstelbare schade betekent dat de schade niet meer kan worden hersteld. Een activiteit met onvermijdbare schade die wel herstelbaar is, mag wel worden vergund.

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. biodiversiteit, fauna en flora die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.4. Effect op energie- en grondstoffenvoorraad

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Als maatregelen kunnen op projectniveau mogelijkheden worden benut van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling...). Sinds 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Sinds 1 januari 2018 wordt de energieprestatie bepaald op max. E40 voor nieuwbouw (of gelijkwaardig) in het geval van wooneenheden. Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

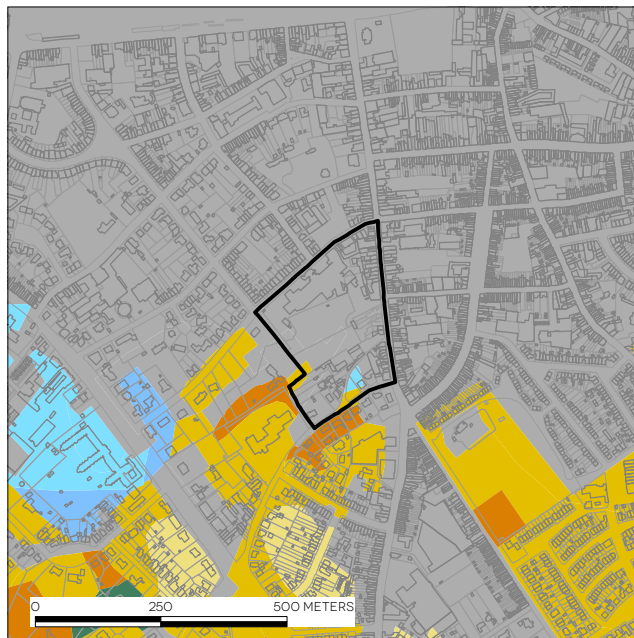
Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.

Aanzienlijk milieueffect








Nee

BODEMKAART

BRON: VLM/INFORMATIE VLAANDEREN, 2017

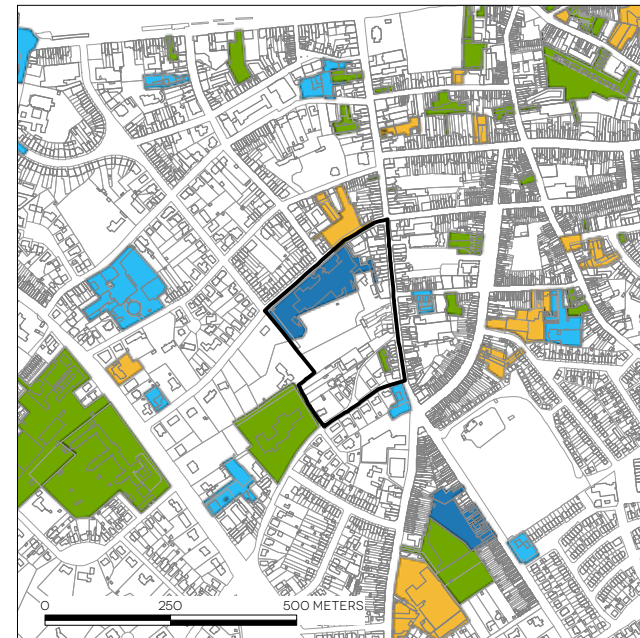


LEGENDE






	Antropogeen		Vochtig zandleem
	Vochtig zand		Droge zandleem
	Droog zand		Natte klei
	Nat zandleem		

BODEMONDERZOEKEN EN SANERING

BRON: OVAM (VIA WMS), FEBRUARI 2021



LEGENDE

	sitebesluit
	oriënterende bodemonderzoeken
	beschrijvende bodemonderzoeken
	bodemsaneringsprojecten
	eindevaluatieonderzoek

7.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie

Het plangebied is deels bebouwd en verhard, het onverharde gedeelte bestaat uit private tuinen en het park.

Op de **bodemkaart** is het plangebied hoofdzakelijk aangeduid als antropogeen (OB) en deels als vochtig zandleem (Pcc) en vochtig zand (Sbc).

De potentiële **erosiegevoeligheidskaart** duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM werd er één bodemsanering en één bodemonderzoek binnen het plangebied opgenomen.

Echter buiten het plangebied, maar op korte afstand zijn er wel een aantal bodemonderzoeken.

Oriënterende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 5015 (in het zuiden) - opdracht: 90274 - rapportdatum: 2001-11-28

Bodemsanering:

- dossiernr: 5925 (in het noorden) - opdracht: 121731 - rapportdatum: 2010-12-15

Verder zijn er in de omgeving nog diverse oriënterende en beschrijvende bodemonderzoeken opgenomen op het geoloket. Ook enkele bodemsaneringen.

Voornameijk door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend & beschrijvend) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemingswaardig, met betrekking tot het plangebied worden aanzien.

Via het geoloket van OVAM bouwt de stad een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een oriënterend bodemonderzoek vereist is bij overdracht.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet grotendeels een bestemming van de functie van de huidige hoofdbestemmingen. Er wordt gestreefd naar een coherente en harmonische verweving van de diverse stedelijke functies. Dit is belangrijk om de ruimtelijke kwaliteit te vrijwaren.

Het RUP geeft geen aanleiding tot een aanzienlijke verhoging van de oppervlakte aan verharding. Een deel van de vroeger verharde ruimte (parkeerplaatsen) zal nu gegeven worden aan het park om dit te verruimen. Cluster A zal aansluiten aan het park en hierin gelegen

zijn. Dit wordt gerealiseerd door de woningen aanpalend het park in te bouwen en een groene aanplanting te voorzien. Hierdoor deint het bestaande park opnieuw uit.

De andere clusters blijven hoofdzakelijk binnen de op heden reeds gebouwde voetafdrukken.

Verder wordt er een ondergrondse parkeergarage voorzien. De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bvb. waterinsijpeling... te voorkomen. Hierbij zal ook voldoende aandacht moeten worden besteed aan de ondergrondse grondwaterstromingen. In het park is namelijk ook een vijver gelegen.

Sport- en recreatieve activiteiten zoals voetbal, lopen... vormen geen risico voor bodemverontreiniging. De kans op nieuwe risico-activiteiten door recreatie voor bodemsanering is dan afwezig.

Enige vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving, buiten het plangebied, wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

Indien er een bestemmingswijziging is t.h.v. het gedeelte van het plangebied dat reeds een bodemsanering heeft ondergaan, zal er worden onderzocht als deze wijziging enige invloed uitoefent op de reeds uitgevoerde sanering, conform de bepalingen van het bodemdecreet en Vlarebo. Momenteel zijn er geen intenties om ter hoogte van dit gebied de hoofdbestemming (wonen) te wijzigen. Er zullen wel nevenfuncties worden toegelaten (cluster B).

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlare II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlare II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die in het register van verontreinigde gronden worden opgenomen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m³ of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AIV, MEI 2017



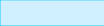
LEGENDE

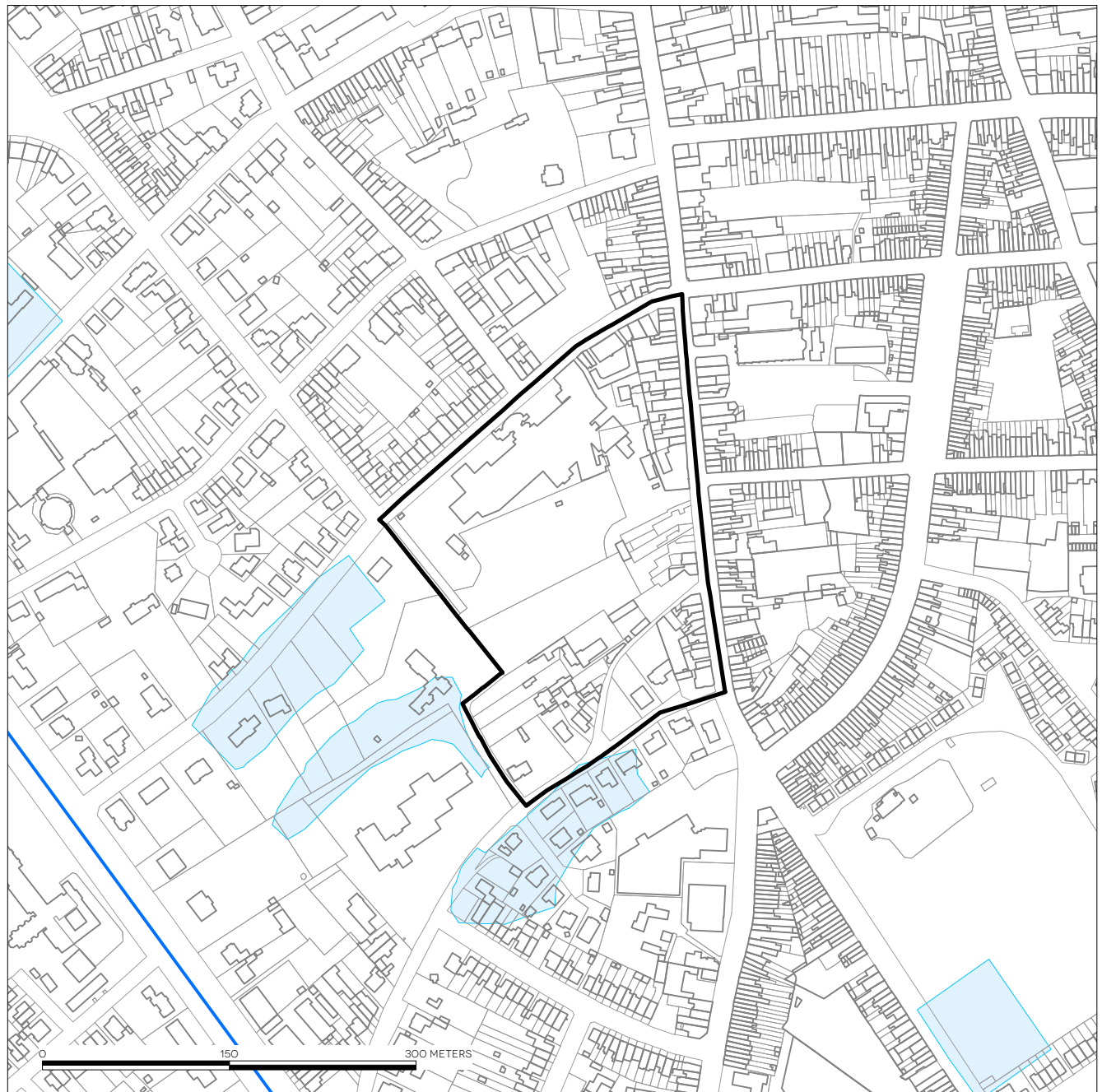
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2017

LEGENDE

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



7.3.6. Effect op het water inclusief watertoets

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking sinds 1/7/2017):

- niet overstromingsgevoelig

Er zijn geen (onbevaarbare) waterlopen in het gebied.

Het plangebied omvat weinig reliëf, naast de depressie (2 m) door de vijver. Het plangebied watert dan ook deels naar de vijver af. Het resterend deel wordt afgevoerd via het (hoofdzakelijk gescheiden) rioleringsstelsel naar de RWZI van Harelbeke.

De diensten van stad Kortrijk staan in voor het rioolbeheer, met name de dienst "Beheer Openbaar Domein" staat in voor het beheer, vernieuwen en aanleggen van de riolen, beken en grachten.

Op basis van **zoneringsplan**:

- Het volledig plangebied is gelegen in centraal gebied.

Op basis van **gebiedsuitvoeringsplan (GUP)**:

- Er staan geen rioleringswerken meer in het plangebied of in de onmiddellijke omgeving ingepland.

Er zijn geen problemen gekend met wateroverlast in het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet grotendeels een bestendiging van de functie van de huidige hoofdbestemmingen in combinatie met de verweving van enkele nevenfuncties zoals kantoren, horeca.. en de opwaardering van het park.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

Bij bouwprojecten geldt minimaal de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering, deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik

van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m³ per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m² verharding of bebouwing.

De stad Kortrijk hanteert echter een aangepaste, strengere verordening hemelwater. Deze is opgenomen in de algemene stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk en wordt ook toegepast bij de ontwikkelingen in het plangebied.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor de eerder besproken projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. Deze breiden namelijk niet aanzienlijk uit t.a.v. de bestaande voetafdrukken.

De bodem bestaat uit een overwegend zandige bodem en deze is goed infiltrerbaar. Dit biedt mogelijkheden naar infiltratie, naast de voorziene buffering.

Bij ondergrondse constructies dient een kwalitatieve beoordeling te gebeuren waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming.

Enige infiltratievoorzieningen dienen met de nodige aandacht voor de eventueel aanwezige grondverontreiniging te worden geplaatst of vervangen door bufferinstallaties met vertraagde afvoer naar de openbare riolering.

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.

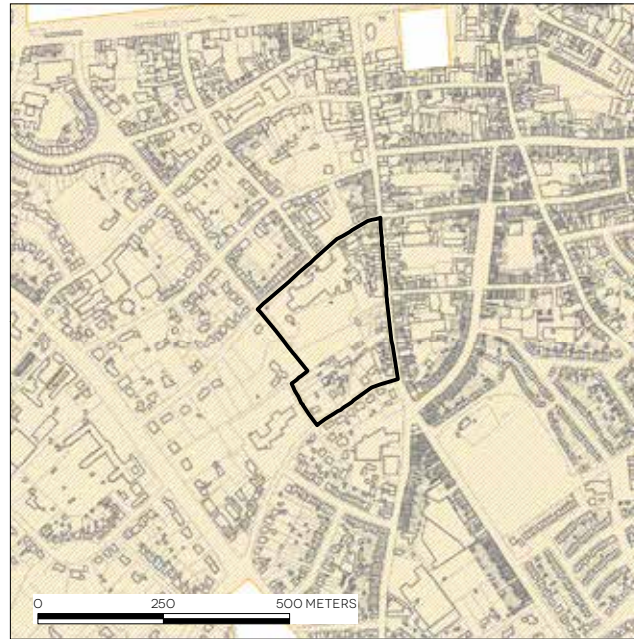
Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

De lozing van bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlare II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting, de correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de private riolering.






Er worden geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de waterhuishouding.

ZONERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), FEBRUARI 2021

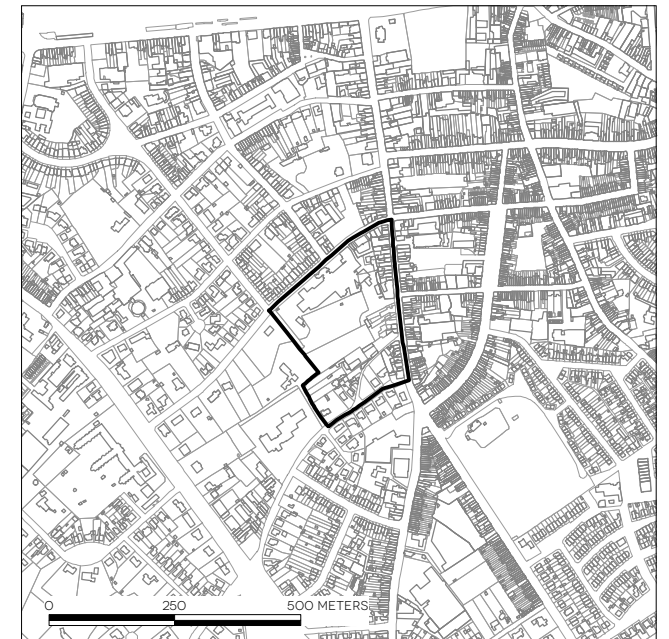


LEGENDE

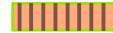









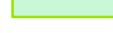



-  centraal gebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA aanwezig)
-  individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA gepland)

GEBIEDSDEKKEND UITVOERINGSPLAN

BRON: VMM (VIA WMS), FEBRUARI 2021



LEGENDE

- | | |
|--|--|
|  Prio 1 - uitvoer. 2015 |  Prio 6 |
|  Prio 1 - uitvoer. 2017 |  Prio 7 |
|  Prio 2 - uitvoer. 2021 |  Prio 8 |
|  Prio 2 - uitvoer. 2021 |  Prio 9 |
|  Prio 3 |  Prio 10 |
|  Prio 4 |  Prio > 10 |
|  Prio 5 |  niet geprioriteerd |

Conclusies i.f.v. de watertoets

Het volledige plangebied is aangeduid als 'niet-overstromingsgevoelig'. Er is eveneens sprake van beperkte reliëfverschillen. Bijkomend moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de hemelwaterverordening die stad Kortrijk oplegt. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Aanleg van verhardingen, voor zover het de functionaliteit niet schaadt (bv. parkings voor personenwagens), bij voorkeur in waterdoorlatende materialen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Menen is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het jaargemiddelde van 2017 (geïnterpoleerde gemiddelde).

Het jaargemiddelde fijn stof (PM10-concentratie) bedroeg 21-25 µg/m³ en 13-15 µg/m³ voor het jaargemiddelde fijn stof (PM2,5-concentratie).

Het jaargemiddelde roet (black carbon-concentratie) bedroeg hoofdzakelijk 1,01-1,25 µg/m³. Uitschieters in de Doorniksewijk bedroegen 1,51-1,75 µg/m³ en in de Loofstraat 1,26-1,50 µg/m³.

Het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂-concentratie) bedroeg 21-25 µg/m³ voor het grootste deel van het deelgebied. Echter opnieuw langsheen de Doorniksewijk worden er hogere waarden aangeduid, met name 36-40 µg/m³ en 41-45 µg/m³.

Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat woongelegenheden en hiermee verenigbare bedrijvigheid. Eveneens is het deelgebied omgeven door een verstedelijkte omgeving. De belangrijkste emissiebronnen binnen de onmiddellijke omgeving naar de lucht toe omvatten de stookinstallaties van woningen en het verkeer.

Bronnen van luchtmissie op grotere afstand omvatten de E17, de R8 en de bedrijven in de ruime omgeving.

De milieudienst van de stad Kortrijk meldt geen klachten rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO₂-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de stad Kortrijk bedraagt deze 6 ton CO₂ per inwoner per jaar.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit bekend in het plangebied. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing vlarem-normen, EPBC...) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

Met het RUP wordt de aanwezige groenruimte verruimd. Hoewel dit slechts een beperkte impact op de luchtkwaliteit omvat, kan dit toch worden aanzien als een positief element.

Binnen het RUP wordt de mogelijkheid om de bouwblokken te herontwikkelen, behouden. Dit brengt mogelijks een beperkte verhoging van luchtmissies met zich mee, door een verhoging van het aantal woningen. Stookinstallaties vormen een belangrijke bron van emissies in deze context. De effecten op luchtkwaliteit blijven globaal wel beperkt en zorgen niet voor een significante of bijkomende impact van de luchtkwaliteit.

Meer woningbouw brengt ook verkeersgeneratie met zich mee, maar deze zal beperkt zijn (zie verder bij mobiliteit).

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook minimaal. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem II-normen voor emissies naar de lucht.

In het kader van de Convenant of Mayors, wordt met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. atmosfeer en klimatologische factoren die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie

Het plangebied is omgeven door een verstedelijkte omgeving. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Dit is ook op te merken op **de geluidskaarten**. Zo is het duidelijk dat de grootste bron van omgevingsgeluid de aanpalende wegen zijn.

De ruimere omgeving omvat ringwegen, autosnelwegen en bedrijvenszones. Echter door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvenszones is er weinig geluidsbelasting.

De milieudienst van stad Kortrijk maakt geen melding van geluidsoverlast.

Hoewel er momenteel een invloed, inzake weggeluid, wordt uitgeoefend ter hoogte van de Doorniksewijk, is dit in lijn met de verwachtingen voor stedelijk gebied.

Het wegverkeer vormt dus geen structurele hinder op gebied van geluid die de kwaliteitsdoelstellingen voor stedelijk gebied zou overschrijden. Dankzij de beperkte toegelaten snelheid in de bebouwde kom, blijft de hinder aanvaardbaar.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP voorziet grotendeels een bestemming van de functie van de huidige hoofdbestemmingen in combinatie met de verweving van enkele nevenfuncties zoals kantoren, horeca... en de opwaardering van het park.

Recreatieve activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een bebouwde kern en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt.

Er worden ook geen nieuwe productie- of opslaggerichte, milieubelastende, industriële, sterk verkeersgenererende of grootschalige activiteiten toegelaten in het plangebied.

Het RUP zorgt in hoofdzaak voor een behoud van de bestaande toestand binnen het plangebied en zal dus niet leiden tot een toename van geluidshinder.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

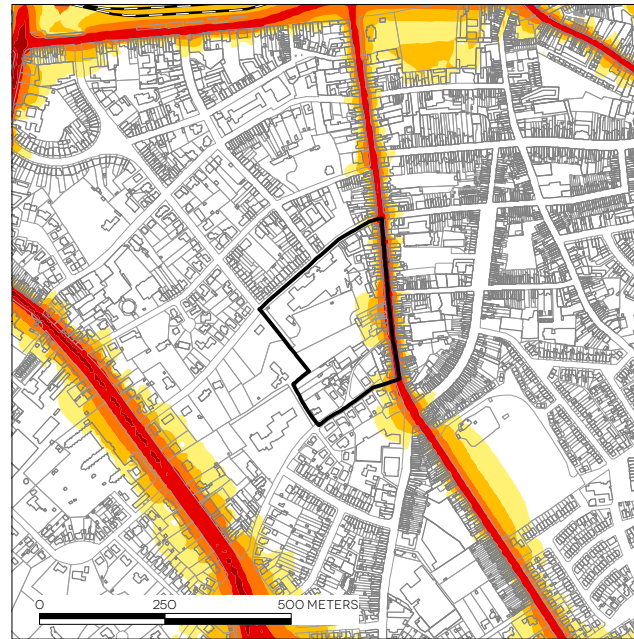
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

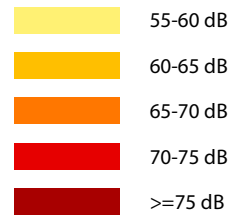
Nee

GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016

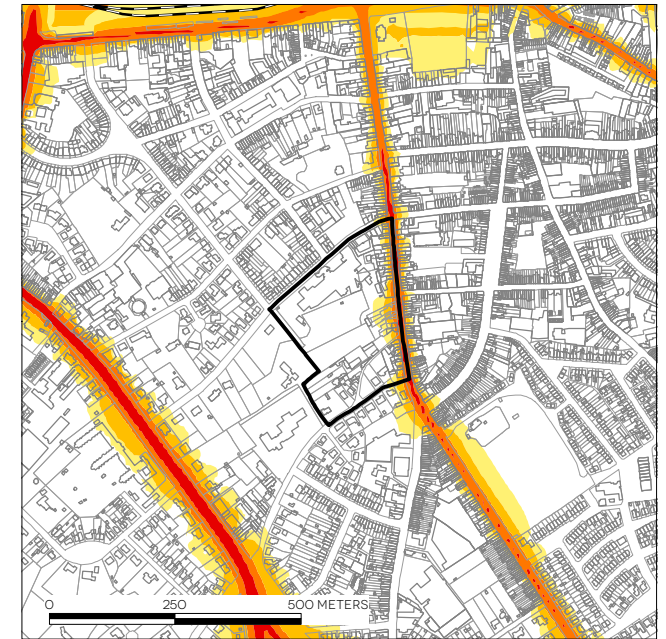


LEGENDE

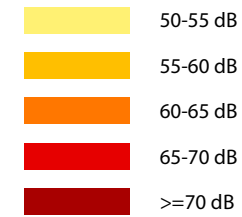


GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016



LEGENDE



7.3.9. Effect op het licht

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn geen belangrijke bronnen van lichthinder in de omgeving van het plangebied. De straatverlichting zorgt functioneel voor voldoende verlichting. Bij de (herontwikkeling) van de bouwblokken zal er aangepaste verlichting worden geplaatst. Deze is erop gericht de functionaliteit te garanderen zonder overmatige lichthinder te genereren.

Kortrijk past, in sommige gebieden, het systeem toe van het dimmen en doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren.

Er zijn bij de milieudienst van de stad geen gekende problemen op gebied van lichthinder.

Door de beperkende aard van het RUP omtrent de vestiging van nieuwe bedrijvigheid, kan er geconcludeerd worden dat er geen bijkomende relevante lichtbronnen zullen worden geplaatst.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.10. Effect op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap

Referentiesituatie

Binnen het plangebied situeren zich acht relict en 1 beschermd monument die opgenomen zijn in de inventaris bouwkundig erfgoed.

In het plangebied bevinden zich 8 relict:

- “Chant-loup”, cottage (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat 15
- Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat zonder nummer
- Woonhuis van tuinman (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 146
- Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 166
- Stadswoning (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk nr. 168
- Twee neoclassicistische woonhuizen (d.d.14-09-2009), Doorniksewijk 172, 172A
- Herberg (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 174

In het plangebied bevindt zich 1 beschermd monument:

- Engelse landschapstuin (d.d. 28-05-2003), Doorniksewijk nr. 148. De bescherming als monument omvat de Engelse landschapstuin die aanvankelijk deel uitmaakte van het empire landhuis van de familie Vercruysse. Tuinelementen zoals het toegangshek, de dreef, de tuinbrug, toren en gloriëtte maken deel uit van de bescherming. De koetshuizen en woning van de tuinman zijn niet beschermd.

In de omgeving van het plangebied, binnenin het verstedelijkt gebied van Kortrijk, zijn er nog diverse aantal relict en een aantal beschermd monumenten aanwezig.

Op de landschapsatlas is het plangebied niet opgenomen. Er zijn ook geen nabijgelegen ankerplaatsen aangeduid. Het plangebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap.

Er zijn geen sites binnen het plangebied opgenomen op de CAI. In de omgeving zijn wel talrijke sites op de CAI vermeld vanuit de geschiedenis van Kortrijk als een historische stad vanaf de Romeinse periode. Zowel vondsten uit het neolithicum, de Romeinse periode als de middeleeuwen zijn gedocumenteerd. Het plangebied is deels geurbaniseerd. In deze delen kan er worden verwacht dat het bodemarchief grotendeels is verdwenen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De erfgoedwaarden, de horti-culturele, ecologische en landschappelijke waarden van het beschermd park (monument bij M.B. van 25.05.2003) worden in stand gehouden en opgevoerd.

Het beschermd monument “Engelse landschapstuin” wordt behouden, bestendig en betrokken in het herontwikkelingsverhaal, waarbij het een centrale rol mag spelen inzake recreatie en groenbeleving. [Daarop verder bouwend wordt het volledige bestaande historische park gerestaureerd, in samenspraak met Agentschap Onroerend Erfgoed. De beschermd Engelse landschapstuin zal dus in haar oorspronkelijke toestand toegankelijk zijn voor het grote publiek.](#)

De panden langs de Doorniksewijk (166-168) staan op de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Deze woningen zijn bij voorkeur te behouden. De uiteindelijke beoordeling zal gebeuren in de omgevingsvergunning volgens de principes zoals vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan (BKP), het bestuursakkoord Beste Stad van Vlaanderen (behoud van geïnventariseerd erfgoed, daar wordt enkel bij uitzondering van afgeweken) en rekening houdend met Kortrijk Spreekt.

Een algemeen voorschrift, dat zal worden opgenomen in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het “decreet bescherming van het archeologisch erfgoed” (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een archeologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m². Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m² op een perceel > 3.000 m². Zo kan de kans op mogelijke vondsten worden ingeschat. Hierna kan een archeologisch vervolgonderzoek volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Leemten in de kennis

- Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. erfgoed die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Niet van toepassing



Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019


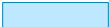
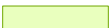
LEGENDE

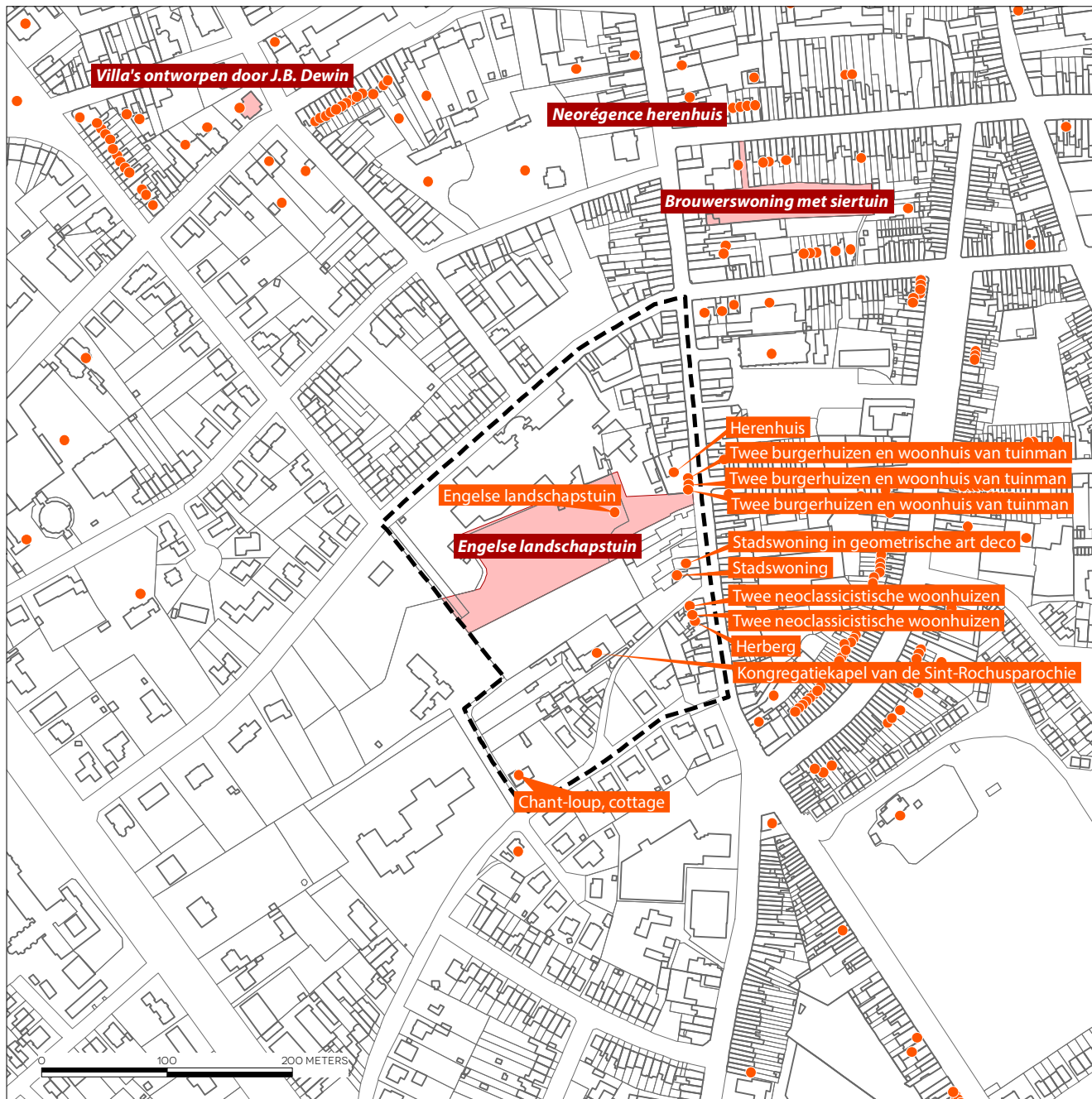
-  vastgestelde relictten
-  vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



7.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief buurtwegentoets

Referentiesituatie

Stad Kortrijk beschikt sinds 16 juni 2011 over een goedgekeurd mobiliteitsplan. Momenteel is er een nieuw mobiliteitsplan in opmaak, waar o.a. de wegcategorisering en circulatie in de stad wordt herbekeken. De doorlooptijd voor het nieuwe mobiliteitsplan is zomer 2022.

In het mobiliteitsplan wordt de Doorniksesteenweg/Doorniksewijk geselecteerd als een secundaire weg type III. De Loofstraat werd aangeduid als een lokale weg IIa (gebiedsontsluitingsweg).

Actieve weggebruikers

In het fietsrouteplan Kortrijk (juli 2004) wordt de Loofstraat vernoemd: "Loofstraat/Wolvenstraat-Sint-Sebastiaanslaan: alternatief voor hoofdweg Doorniksewijk N50-zuid. Eventueel via een doorsteek over de parking van het ziekenhuis."

De Doorniksewijk en de Loofstraat zijn langs beide kanten voorzien van een voetpad. Het verlengde van de Sint-Sebastiaanslaan, het pad langs de site van de Loofstraat (Wolvenpad), die de verbinding maakt tussen de Loofstraat en de Wolvenstraat, is toegankelijk voor voetgangers en vormt een belangrijke verbinding tussen deze twee wegen. De Wolvenstraat is niet voorzien van een voetpad.

De provincie West-Vlaanderen selecteerde de Doorniksewijk/Doorniksesteenweg als deel van het bovenlokaal fietsroutenetwerk (BFF).

De Doorniksewijk is geselecteerd als een bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk. De Wolvenstraat en de Jozef Berteleelestraat zijn geselecteerd als functionele fietsroutes. De Wolvenstraat en in het verlengde de Wolvendreef zijn ingericht als fietsstraat en maken deel uit van de fietsroute naar het Kennedypark en de nieuwe campus van het AZ Groeninge. Het Wolvenpad is een belangrijke fietsverbinding tussen het station van Kortrijk en de functionele fietsroute langs de Wolvenstraat. Langs de Loofstraat zijn geen fietspaden gelegen. Toch vormt ook de Loofstraat een verbinding tussen de Doorniksewijk en de functionele fietsroute langs de Wolvenstraat.

Openbaar vervoer

Er is een bushalte, Kortrijk Doorniksewijk, ter hoogte van het kruispunt van de Doorniksewijk met de Wagenmakersstraat. Langs deze halte stoppen volgende vijf buslijnen:

- Kortrijk Station - Kinopolis Xpo - AZ Groeninge: 1/u
- Kortrijk Station - Kinopolis Xpo - Rollegem: 1/u
- Kortrijk Station - Hoog Kortrijk: 4/u

- Kortrijk - Kooigem - Spiere: 3 à 4/dag
- Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: 1/u

Het station van Kortrijk ligt op ongeveer 500 m van het plangebied. Vanuit het station van Kortrijk vertrekken verschillende treinen naar Belgische steden en naar Noord-Frankrijk:

- Poperinge / Lille-Flandres - Kortrijk - Gent - Antwerpen-Centraal: 1/u
- Brussels Airport-Zaventem - Oudenaarde - Kortrijk - Brugge - Oostende: 1/u
- Kortrijk - Gent - Brussel - Luik - Welkenraedt: 1/u
- Kortrijk - Roeselare - Brugge: 1/u
- Kortrijk - Oudenaarde - Zottegem: 1/u
- Kortrijk - Doornik - Brussel 1/u

De stad Kortrijk heeft de ambitie om een hoogwaardige openbare vervoerslijn (HOV-lijn) uit te bouwen tussen het station van Kortrijk en Hoog Kortrijk. De Maatschappelijke-Kosten-Baten-Analyse (MKBA) heeft reeds uitgewezen dat het tracé van de Doorniksewijk de voorkeur geniet voor de realisatie van deze HOV-lijn (zie "4.10. Onderzoek hoogwaardig openbaar vervoer en circulatieplan" op pag. 39).

Personenwagens

Het plangebied ontsluit voor personenwagens via de Loofstraat in het noorden en via de Doorniksewijk in het oosten. De Loofstraat is een lokale oost-westas, die de verbinding maakt voor wagens tussen de Doorniksewijk/Doorniksesteenweg en de Condédreef. De Doorniksewijk/Doorniksesteenweg is een gewestweg (in beheer van Vlaamse overheid), die fungeert als een lokale verbindingsweg tussen de binnenstad van Kortrijk en Hoog Kortrijk. De voormalige AZ-site heeft twee parkings: een parking langs de Loofstraat en een parking ten zuiden van het park die bereikbaar was vanaf de zijde van de Doorniksewijk (via de beschermd toegangspoort). Langsheen de Loofstraat ligt de toegang voor de spoedopname.

Het plangebied kent, zoals veel andere woongebieden, vooral tijdens de ochtend- en avondspits een matige tot drukke graad van verkeer, met name voornamelijk lokaal verkeer.

Doorheen het plangebied loopt 1 buurtweg:

- Chemin n°. 34 Wolvenstraat (gedeeltelijk goedgekeurd en opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat en de Jozef Berteleelestraat)

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Voor Kortrijk staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop. In het bijzonder het beperken van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten is een continu aandachtspunt. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Naast het creëren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, wordt er door het RUP ook ingezet op efficiënte en veilige fiets- en wandelverbindingen.

Binnen het mobiliteitsplan van Kortrijk worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Kortrijk te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

Het RUP voorziet diverse planintenties. Voornamelijk de (woon) ontwikkelingen dienen verder te worden onderzocht. De resterende planintenties kunnen vaak onmiddellijk worden aangeduid als een positief element.

Het is belangrijk het verkeersaantrekkend effect van de geplande ontwikkeling in kaart te brengen. De ontwikkelingen worden onderverdeeld in clusters. Er zal een berekening per cluster worden uitgevoerd.

Voor de inschatting van de mobiliteitseffecten wordt het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - versie 2018 aangewend. De kerncijfers zijn gebaseerd op het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5 (2015-2020).

De indicatieve berekeningen hebben als doel de verkeersimpact van de planintenties te kunnen toetsen aan de impact van het behoud en realisatie van de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheden (referentietoestand) en aan de bestaande toestand. **Concreet betekent dit dat er een vergelijking wordt uitgevoerd tussen de mobiliteitseffecten van wat er op vandaag planologisch mogelijk is en wat de reële bestaande toestand is.**

Om de mobiliteitseffecten m.b.t. de planologische mogelijkheden in te schatten wordt de vroegere ziekenhuisactiviteit aangenomen. In de startnota was er hieromtrent nog een leemte. Namelijk het was onbekend wat de feitelijke verkeersattractie van het ziekenhuis in het verleden was.

Op heden is het wel mogelijk een indicatieve inschatting te verkrijgen op basis van de "MER-ontheffing fase II campus KL". Dit maakte deel uit van de documentatie toen de ziekenhuisactiviteiten van de Loofstraat naar de President Kennedylaan werden verplaatst. Hieruit blijkt dat er in de Loofstraat toen volgende voorzieningen aanwezig waren:

- 325 bedden voor hospitalisatie en 42 voor de dagkliniek

- 840 # personeel, omgerekend 611 FTE
- 347 parkeerplaatsen op de site

Voor de nieuwe ziekenhuiscampus te President Kennedylaan is het bekend dat deze het volgende omvat:

- 1.000 bedden
- max. 5.000 pae/24 uur

Hieruit volgt dat een indicatieve inschatting voorhanden is, namelijk 1/3 van het aantal bedden vertaalt zich ruwweg naar 1/3 van de mobiliteitseffecten, zijnde max 1.666 pae/24 uur.

Gedetailleerder werd er in het mobiliteitsplan verondersteld dat het volgende zou voorkomen:

- 4.190 pae op een weekdag (geraamd in 2005 voor situatie in 2015)
- 3.150 pae op een zaterdag (idem)

Op basis hiervan kan er worden verondersteld dat de verkeersattractie van de inmiddels gesloten ziekenhuiscampus in het verleden minimaal ca. 1.000 pae tot maximaal ca. 1.666 bedroeg. Deze inschatting omvat een relatief ruime marge. Echter voor de doeleinden in deze effectenbeoordeling is dit aanvaardbaar, met name het bepalen als de nieuwe planologische mogelijkheden een hogere of lagere mobiliteitsimpact met zich meebrengen dan de huidige planologische mogelijkheden.

De bestaande toestand (feitelijke situatie) omvat weinig mobiliteitseffecten gezien er geen activiteiten meer doorgaan op het overgrote deel van het plangebied. Hierbij is het belangrijk om op te merken dat de huidige functies (bestaande toestand), reeds aanwezig in het plangebied, ook een beperkt verkeersaantrekkend effect omvatten. Deze hoeveelheid mag in principe dus in rekening worden gebracht om enkel de bijkomende mobiliteitseffecten te verkrijgen. In de huidige fase wordt dit niet verrekend. Indien belangrijk in de toekomst, kan dit aan bod komen.

In totaal worden twee ondergrondse parkeergarages voorzien:

- Parking 1: onder cluster A en B
- Parking 2: onder cluster C en D

In de startnota werd er nog gesproken over 3 scenario's; "large", "medium" en "small". Sinds de opmaak van de startnota is geopteerd voor het "small" scenario. Dit betreft het meest ambitieuze scenario inzake de parkeerruimte. Zo wordt er maximaal ingezet op de actieve weggebruiker. De verschillen tussen de scenario's bevinden zich in het aantal en de locatie van de parkeervoorzieningen. De details omtrent de niet-langer relevante scenario's werden verwijderd.

Scenario small voorziet het minst aantal parkeerplaatsen en vangt de noordelijke parkeergarage de totale parkeerbehoefte voor clusters A, B en F en de parkeerbehoefte i.f.v. niet-residentiële functies voor clusters C, D en E op. De zuidelijke parkeergarage vangt enkel de parkeerbehoefte in functie van het woningaanbod in clusters C, D en E op.

De uitbouw van scenario small zal gepaard gaan met bepaalde flankerende maatregelen:

- een groter aanbod aan fietsstallingen
- dubbel gebruik van parkeerplaatsen

De huidige 'standaard' parkeernorm ziet er conform de parkeerverordening van Stad Kortrijk als volgt uit:

- wonen: 1,33 autostaanplaatsen en 1,33 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid
- commercieel (bij nieuwbouw): 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 50 m² netto-vloeroppervlakte
- kantoor (bij nieuwbouw): 1 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 50 m² netto-vloeroppervlakte

Het is de intentie om voor deze site te werken met op maat gemaakte parkeernormen (zowel voor wagens als voor fietsen) die het onderdeel vormen van een samenwerkingsovereenkomst tussen stad en betrokken partijen voor de gehele ontwikkeling van de site.

Er worden dan ook strengere voorwaarden gesteld omtrent de parkeerruimte. Daarom zijn minstens volgende normen van toepassing (strenger kan, soepeler niet):

- wonen: 1 autostaanplaats en 2 fietsstaanplaatsen per woongelegenheid
- kantoren en commercieel (bij nieuwbouw): 0,33 autostaanplaats en 1 fietsstaanplaats per 50 m² netto-vloeroppervlakte

Hieronder wordt een indicatieve berekening gemaakt van het aantal parkeerplaatsen dat in overeenstemming met de huidig voorliggende parkeernormen zal mogen worden gerealiseerd. [De aangepaste parkeernorm zal dus hetzelfde of minder autostaanplaatsen en hetzelfde of méér fietsstaanplaatsen dan hieronder moeten omvatten.](#)

Scenario small

Parkeergarage 1: cluster A, B en F (alle functies)

aantal woningen: 118 (70 + 42 + 6)

- autoparkeerplaatsen: 118
 - fietsparkeerplaatsen: 236
- commerciële ruimte: 1.878 m² (1.728 m² + 150 m²)
- autoparkeerplaatsen: 12
 - fietsparkeerplaatsen: 37

Totaal parkeergarage 1: 130 autopstaanplaatsen en 273 fietsstaanplaatsen

Parkeergarage 2: cluster C, D en E (enkel wonen)

aantal woningen: 81 (40 + 25 + 16)

- autoparkeerplaatsen: 81
- fietsparkeerplaatsen: 162

Totaal parkeergarage 2: 81 autopstaanplaatsen en 162 fietsstaanplaatsen

Globaal totaal scenario "small": 211 autopstaanplaatsen en 435 fietsstaanplaatsen

Cluster A

Cluster A bevindt zich aan de noordwestelijke grens van het plangebied, langsheen de Loofstraat, en bestaat uit vier open appartementsblokken. Er wordt ingezet op een geschrante inplanting van de bouwblokken. Deze cluster zal ca. 70 woningen omvatten.

Uit de berekening blijkt dat er 35 pae (personenwagenequivalenten) tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn n.a.v. de ontwikkeling van vier appartementsblokken. [De dagintensiteit voor deze functie omvat het aandeel van de autoverplaatsingen van het totaal aantal verplaatsingen overheen de dag.](#) Dit komt op 194 pae/dag.

Verkeersattractie cluster A								
inschatting # bijkomende woningen: 70								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spits/DR		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	185	2,31	427	18,2%	78	41,8%	32
bezoekers*	0,25	18	2	35	19,6%	7	44,0%	3
TOTAAL								35

Verkeersattractie cluster A - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen: 70								
	# personen		# verplaatsingen				modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	185	2,31	427	100,0%	427	41,8%	178
bezoekers*	0,25	18	2	35	100,0%	35	44,0%	15
TOTAAL								194

Cluster B

Cluster B bestaat grotendeels uit een bouwblok dat het bestaande bouwblok in de Loofstraat vervolledigt. Het gebouw krijgt een U-vorm waardoor het zich tegelijkertijd op de Loofstraat, het koetshuis en de bouwblokken van cluster A richt. Op de verdiepingen worden 42 appartementen voorzien, de plint creëert ruimte voor commerciële functies. Hier zal er vooral ruimte worden geboden aan kleinhandel.

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 96 pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn voor cluster A. Hiervan zijn 21 pae afkomstig van de woonontwikkeling en 75 pae van de ruimte voor commerciële activiteiten.

Hoewel de specifieke toegelaten commerciële activiteiten nog niet bepaald zijn, wordt er wel reeds vooropgesteld dat de aard hiervan laag-dynamisch dient te zijn. Dit kunnen vb. banken zijn.

Binnen de sector 'handel' (commerciële activiteiten) variëren de richtcijfers sterk.

Vanwege het laag-dynamisch karakter werd de helft van het gemiddeld richtcijfer voor handel, zoals vermeld in het richtlijnenboek mobiliteit (2018) aangewend. Dit betreft een getal dat aangeeft hoeveel werknemers of bezoekers er per 100 m² (gemiddeld) netto-bedrijfsruimte te verwachten zijn.

Dit voor zowel de werknemers als de bezoekers. In de toekomst kan dit verder verfijnd worden, echter op heden kan worden aangenomen dat dit een goede indicatie zal zijn voor de te verwachten verkeersattractie.

Verkeersattractie wonen cluster B - spitsuur								
inschatting # bijkomende woningen:		42						
	# personen	# verplaatsingen			aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	111	2,31	256	16,2%	47	41,8%	19
bezoekers*	0,25	11	2	21	13,6%	4	44,0%	2
TOTAAL								21

Verkeersattractie cluster B - commerciële ruimte - spitsuur									
inschatting netto verkooppoppervlakte		1728 m ²							
	# personen	# verplaatsingen			aandeel in drukste spitsuur		modal split		
	# pers./100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
werknemers	0,4	6,912	1,8	12	33%	4	79%	3	
bezoekers	15	259,2	1,8	467	32%	149	48%	72	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	75

De dagintensiteit voor deze cluster omvat het aandeel van de autoverplaatsingen van het totaal aantal verplaatsingen. Dit komt op 116 pae/dag voor de functie wonen en 234 pae/dag voor de functie commerciële ruimte. In totaal komt dit op 350 pae's per dag.

Verkeersattractie wonen cluster B - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen:		47						
	# personen		# verplaatsingen				modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	111	2,31	256	100,0%	256	41,8%	10/
bezoekers*	0,25	11	2	21	100,0%	21	44,0%	9
							TOTAAL	116

Verkeersattractie cluster B - commerciële ruimte - totale dagintensiteit								
inschatting netto verkoopsoppervlakte		1720 m²						
	# personen		# verplaatsingen				modal split	
	# pers./100m²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
werknemers	0,4	6,912	1,8	12	100%	12	79%	10
bezoekers	15	259,2	1,8	467	100%	467	48%	224
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)							TOTAAL	234

Cluster C

Cluster C situeert zich op de hoek van de Wolvenstraat en de Doorniksewijk. Het voorziene programma voor cluster C bestaat uit een handelsgelijkvloers (ca. 1.600 m²), en een mix van kantoren (ca.3 .300 m²) en wonen (ca. 40) op de verdiepingen.

Of de interbellumwoningen al dan niet behouden worden, wordt nog onderzocht. Om die reden voorziet het masterplan twee scenario's. Beide scenario's voorzien een bouwblok met dezelfde bruto-bouwoppervlakte en functies.

Gezien dezelfde bruto-bouwoppervlakten en functies van toepassing zijn, is er geen aparte berekening nodig voor deze scenario's.

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 233 pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn. Hiervan zijn 20 pae afkomstig van deze woonontwikkeling, 74 pae van de kantoren en 139 pae van de ruimte voor commerciële activiteiten.

Verkeersattractie wonen cluster C - spitsuur

inschatting # bijkomende woningen:		40							
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split		
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
bewoners	2,64	106	2,31	244	18,2%	44	41,8%	19	
bezoekers*	0,25	10	2	20	19,6%	4	44,0%	2	
								TOTAAL	20

Verkeersattractie cluster C - commerciële ruimte - spitsuur

inschatting netto verkoopsoppervlakte		1600 m ²								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split			
	# pers/100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae		
werknemers	0,8	12,8	1,8	23	33%	8	79%	6		
bezoekers	30	480	1,8	864	32%	276	48%	133		
								(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)	TOTAAL	139

Verkeersattractie cluster C - kantoren - spitsuur

inschatting vloeropp/ kantoren		3300 m ²								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split			
	# pers/100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae		
werknemers	5	165	1,8	297	35%	104	71%	74		
								(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)	TOTAAL	74

De dagintensiteit voor deze cluster omvat 111 pae/dag voor de functie wonen, 433 pae/dag voor de functie commerciële ruimte en 211 pae/dag voor de functie kantoren. In totaal komt dit op 755 pae's per dag.

(2018) aangewend. Dit voor zowel de werknemers als de bezoekers. In de toekomst kan dit verder worden verfijnd, echter op heden kan worden aangenomen dat dit een goede indicatie zal zijn voor de te verwachten verkeersattractie.

Binnen de sector 'handel' variëren de richtcijfers sterk. Er worden voor deze commerciële ruimte geen specifieke beperkingen vooropgesteld. Deze ruimte zal dus niet automatisch laag-dynamisch zijn. Echter, is er ook geen reden om te veronderstellen dat er zich enkel supermarkten zouden vestigen. Gezien het hoogst waarschijnlijk een dynamische mix van functies zal betreffen, worden de (gemiddelde) richtcijfers voor handel, zoals vermeld in het richtlijnenboek mobiliteit

Verkeersattractie wonen cluster C - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen: 40								
	# personen		# verplaatsingen				modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	106	2,31	244	100,0%	244	41,8%	102
bezoekers*	0,25	10	2	20	100,0%	20	44,0%	9
TOTAAL								111

Verkeersattractie cluster C - commerciële ruimte - totale dagintensiteit									
inschatting netto verkoopsovervlakte 1600 m²									
	# personen		# verplaatsingen				modal split		
	# pers./100m²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
werknemers	0,8	12,8	1,8	23	100%	23	79%	18	
bezoekers	30	480	1,8	864	100%	864	48%	415	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	433

Verkeersattractie cluster C - kantoren - totale dagintensiteit									
inschatting vloeropp/ kantoren 3300 m²									
	# personen		# verplaatsingen				modal split		
	# pers./100m²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
werknemers	5	165	1,8	297	100%	297	71%	211	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	211

Cluster D

Ten zuiden van de beschermde Engelse tuin en aansluitend op de wijk rond de Wolvenstraat bevindt zich de Kapel. Net ten noorden van de Kapel worden twee clusters individuele en kleinschalige eengezinswoningen voorzien die de aansluiting met het park vanuit de bestaande wijk maken. Er wordt tevens een directe relatie voorzien met het plein ter hoogte van de Kapel via het gebruik van een woonerf. Voor deze cluster wordt een fasering voorzien. Echter, voor de berekening wordt het maximale programma berekend: 25 woningen en 244 m² voor commerciële activiteiten.

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 34 pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn. Hiervan zijn 13 pae afkomstig van de woonontwikkeling en 21 pae van de ruimte voor commerciële activiteiten.

Voor deze commerciële zone worden er op heden geen beperkingen vooropgesteld. Echter, gezien de beperkte oppervlakte is er geen grootschalige commerciële activiteit te verwachten. Er wordt opnieuw geopteerd om het gemiddeld richtcijfer voor handel (m.b.t. werknemers en bezoekers) te hanteren.

Verkeersattractie cluster D - wonen - spitsuur								
inschatting # bijkomende woningen: 25								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	66	2,31	152	18,2%	28	41,8%	12
bezoekers*	0,25	6	2	13	19,6%	2	44,0%	1
							TOTAAL	13

Verkeersattractie cluster D - commerciële ruimte - spitsuur								
inschatting netto verkoopoppervlakte: 244 m ²								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers/100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
werknemers	0,8	1,952	1,8	4	33%	1	79%	1
bezoekers	30	73,2	1,8	132	32%	42	48%	20
			(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)				TOTAAL	21

De dagintensiteit voor deze cluster omvat het aandeel van de autoverplaatsingen van het totaal aantal verplaatsingen. Dit komt op 69 pae/dag voor de functie wonen en 66 pae/dag voor de functie commerciële ruimte. In totaal komt dit op 135 pae's per dag.

Verkeersattractie cluster D - wonen - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen:		25						
	# personen		# verplaatsingen			modal split		
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	66	2,31	152	100,0%	152	41,8%	64
bezoekers*	0,25	6	2	13	100,0%	13	44,0%	6
TOTAAL								69

Verkeersattractie cluster D - commerciële ruimte - totale dagintensiteit									
inschatting netto verkooppoppervlakte		244 m ²							
	# personen		# verplaatsingen			modal split			
	# pers./100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
werknemers	0,8	1,952	1,8	4	100%	4	79%	3	
bezoekers	30	73,2	1,8	132	100%	132	48%	63	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	66

Cluster E

Cluster E maakt plaats voor een rechtstreekse trage verbinding tussen de Jozef Berteelestraat en het park. De trage verbinding wordt oostelijk afgewerkt met eengezinswoningen met tuin die mee de connectie maken tussen het park, het plein ter hoogte van de Kapel en de wijk rond de Wolvenstraat. Ook hier wordt nagedacht over het gebruik van een woonerf als rechtstreekse verbinding tussen de woningen en de historische kapel. Er worden ca. 16 woningen voorzien.

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 8 pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn afkomstig van deze woonontwikkeling.

De dagintensiteit voor deze cluster met functie wonen komt op 44 pae/dag.

Verkeersattractie cluster E - wonen - spitsuur								
inschatting # bijkomende woningen: 16								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	42	2,31	98	18,2%	18	41,8%	7
bezoekers*	0,25	4	2	8	19,6%	2	44,0%	1
							TOTAAL	8

Verkeersattractie cluster E - wonen - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen: 16								
	# personen		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	42	2,31	98	100,0%	98	41,8%	41
bezoekers*	0,25	4	2	8	100,0%	8	44,0%	4
							TOTAAL	44

Cluster F

Ter hoogte van cluster F wordt een nieuwe doorsteek voor fietsers- en voetgangers gemaakt die de Doorniksewijk verbindt met de voormalige ziekenhuissite. De nieuwe doorsteek valt nagenoeg tegenover de Pijlstraat en speelt zo een belangrijke rol in het vervolledigen van het lokale wandel- en fietsnetwerk. De voorziene bebouwing biedt ruimte voor een mix aan functies, zoals (studenten) huisvesting, handel en kantoren. Op heden worden er 6 woningen en 150 m² voor commerciële activiteiten voorzien.

Uit de berekening blijkt dat er in totaal 16 pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn afkomstig van deze ontwikkeling. Hiervan zijn er 3 pae's afkomstig van de woningen en 13 van de commerciële activiteit. Gezien er voor deze commerciële zone geen beperkingen worden vooropgesteld en het een beperkte oppervlakte omvat, wordt er opnieuw geopteerd om het gemiddeld richtcijfer voor handel (m.b.t. werknemers en bezoekers) te hanteren.

Verkeersattractie cluster F - wonen - spitsuur								
inschatting # bijkomende woningen:		6						
	# personen	# verplaatsingen	aandeel in drukste spitsuur		modal split			
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag	aandeel in spitsuur	# verplaatsingen in spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	16	2,31	37	18,2%	7	41,8%	3
bezoekers*	0,25	2	2	3	19,6%	1	44,0%	0
							TOTAAL	3

Verkeersattractie cluster F - commerciële ruimte - spitsuur								
inschatting netto verkoopsoppervlakte		150 m ²						
	# personen	# verplaatsingen	aandeel in drukste spitsuur		modal split			
	# pers/100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
werknemers	0,8	1,2	1,0	2	33%	1	79%	1
bezoekers	30	45	1,0	01	32%	26	40%	12
							TOTAAL	13
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								

De dagintensiteit voor deze cluster komt op 17 pae/dag voor de functie wonen en 41 pae/dag voor de functie commerciële ruimte.
In totaal komt dit op 58 pae's per dag.

Verkeersattractie cluster F - wonen - totale dagintensiteit								
inschatting # bijkomende woningen:		6						
	# personen	# verplaatsingen					modal split	
	# pers./unit	# personen	# verplaatsingen/pers./dag*	# verplaatsingen/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae
bewoners	2,64	16	2,31	37	100,0%	37	41,8%	15
bezoekers*	0,25	2	2	3	100,0%	3	44,0%	1
TOTAAL								17

Verkeersattractie cluster F - commerciële ruimte - totale dagintensiteit									
inschatting netto verkooppoppervlakte		150 m ²							
	# personen	# verplaatsingen					modal split		
	# pers./100m ²	# personen	# bewegingen/unit/dag	# pae/dag			aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
werknemers	0,0	1,2	1,0	2	100%	2	79%	2	
bezoekers	30	45	1,8	81	100%	81	48%	39	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	41

Analyse verkeersattractie

Concreet kan er worden gesteld dat het voorliggend RUP en de hierin omvatte planintenties in totaal 422 pae/u/spitsuur (35 + 21 + 75 + 20 + 74 + 139 + 13 + 21 + 8 + 3 + 13) omvat.

Het valt op dat de commerciële activiteiten een aanzienlijk deel hiervan uitmaken: 248 pae (75 + 139 + 21 + 13) van 422 pae/u/spitsuur pae in totaal.

Voor de dagintensiteit wordt er vastgesteld dat het voorliggend RUP en de hierin omvatte planintenties in totaal 1.536 pae per dag (194 + 116 + 234 + 111 + 433 + 211 + 69 + 66 + 44 + 17 + 41) omvatten.

Van het totaal dient een aandeel bepaald te worden dat de effectieve bijkomende mobiliteitseffecten omvat. Er zijn 2 mogelijke referentietoestanden; de planologische en de feitelijke toestand.

In de bestaande planologische toestand kan op de site een variëteit aan ontwikkelingen plaatsvinden wegens de hoofdbestemming: woongebied. Zonder RUP is het dus niet uit te sluiten dat een gelijkaardige woonontwikkeling zoals hier beschreven, gerealiseerd wordt. Wel is het zo dat het commercieel luik niet zo zwaarwichtig zou zijn in de bestaande planologische toestand.

Om de mobiliteitseffecten m.b.t. de planologische mogelijkheden in te schatten wordt de vroegere ziekenhuisactiviteit aangenomen. In de startnota was er hieromtrent nog een leemte. Namelijk het was onbekend wat de feitelijke verkeersattractie van het ziekenhuis in het verleden was.

Op heden is het wel mogelijk een indicatieve inschatting te verkrijgen op basis van de "MER-ontheffing fase II campus KL". Dit maakte deel uit van de documentatie toen de ziekenhuisactiviteiten van de Loofstraat naar de President Kennedylaan werden verplaatst.

Hieruit blijkt dat er in de Loofstraat toen volgende voorzieningen aanwezig waren:

- 325 bedden voor hospitalisatie en 42 voor de dagkliniek
- 840 koppen personeel, omgerekend 611 FTE
- 347 parkeerplaatsen op de site

Voor de nieuwe ziekenhuiscampus te President Kennedylaan is het bekend dat deze het volgende omvat:

- 1.000 bedden
- max. 5.000 pae/ 24 uur

Hieruit volgt dat een indicatieve inschatting voorhanden is, namelijk 1/3 van het aantal bedden vertaalt zich ruwweg naar 1/3 van de mobiliteitseffecten, zijnde max 1.666 pae/24 uur.

Gedetailleerder werd er in het mobiliteitsplan verondersteld dat het volgende zou voorkomen:

- 4.190 pae op een weekdag (geraamd in 2005 voor situatie in 2015)
- 3.150 pae op een zaterdag (idem)

Op basis hiervan kan er worden verondersteld dat de verkeersattractie van de inmiddels gesloten ziekenhuiscampus in het verleden minimaal ca. 1.000 pae (zaterdag) tot maximaal ca. 1.666 (weekdag) per 24 uur bedroeg. Het is logisch dat het merendeel van deze pae's tijdens de dag voorkwamen. Er gelden namelijk bezoeken voor patiëntenbezoek en ook doktersafspraken gaan tijdens de dagperiode door. Enkel de nachtbezetting en de spoedeisende dienst loopt verder. Het is dus aannemelijk om de pae's te spreiden over de dag. Er wordt een splitsing conform een bedrijfsactiviteit uitgevoerd. Hierbij wordt aangenomen dat 33% van de verplaatsingen (pae's) in het spitsuur voorkomt er 71% met de auto gebeurt. Dit is een 'strengere' omzetting omdat ook de fractie bezoekers, die logischerwijze verspreid is over de dag, ook meegenomen wordt met de werknemers. Op deze manier kan er geen sprake zijn van een onderschatting van de mobiliteitseffecten van de huidige planologische mogelijkheden.

Op deze manier wordt nieuwe inschatting m.b.t. de verkeersattractie bekomen, namelijk van 249 pae/u/ tijdens het drukste spitsuur (zaterdag) tot 405 pae/u/ tijdens drukste spitsuur (weekdag).

Deze inschatting omvat een relatief ruime marge. Echter voor de doeleinden in deze effectenbeoordeling is dit aanvaardbaar, met name het bepalen als de nieuwe planologische mogelijkheden een hogere, lagere of gelijkaardige mobiliteitsimpact met zich meebrengen dan de huidige planologische mogelijkheden.

Hierbij is het referentiecijfer van 405 pae/u/ drukste spitsuur richtinggevend omdat deze situatie veel vaker voorkomt (weekdagen) en ook omdat op deze dagen de normale verkeersbezetting hoger is.

Indien vergeleken wordt met de feitelijke (reële) toestand, is het belangrijk om op te merken dat een groot deel van de site van het ziekenhuis niet langer in gebruik is, waardoor er geen representatief beeld verkregen kan worden van dit deel binnen de context van de feitelijke (huidige) toestand.

Logischerwijs wanneer er vergeleken wordt met de feitelijke situatie, welke hoofdzakelijk enkel de huidige woning omvat, krijgt men de indruk dat het RUP een hoge graad van bijkomende mobiliteitseffecten

omvat.

In essentie wordt er dan vergeleken met een lege site. Dat is geen verantwoorde vergelijking, gezien het vanuit ruimtelijk perspectief niet verantwoord is om deze locatie in de stad onbenut te laten.

Voor de feitelijke toestand wordt deze dan ook gelijkgesteld aan de feitelijke situatie als deze van toen de site nog in gebruik was. Deze is analoog aan de berekening voor de planologische mogelijkheden.

Verder omvat de bestaande fysieke toestand reeds (woon)bebouwing. Hoewel het RUP binnen deze bestaande blokken wel wat zal verdichten is dit geen aanzienlijk getal. Opnieuw is het hoofdzakelijk het commercieel luik en in mindere mate de ruimte voor kantoren dat een verhogen t.o.v. de bestaande toestand omvat.

Conclusie verkeerseffecten

De indicatieve berekeningen hebben als doel de verkeersimpact van de planintenties te kunnen toetsen aan de impact van het behoud en realisatie van de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheden (referentietoestand) en aan de bestaande toestand.

Als de mobiliteitseffecten van de voorliggende planintenties, omvattende ca. 422 pae/u/ drukste spitsuur, vergeleken worden met de huidige planologische mogelijkheden, en de toenmalige feitelijke situatie, zijnde ca. 405 pae/u/ drukste spitsuur, dan is het duidelijk dat deze in dezelfde grootteorde liggen.

Ook als er vergeleken wordt met de totale dagintensiteiten, zijnde 1.536 pae/dag voor de voorliggende planintenties en de veronderstelde dagintensiteiten uit het verleden, zijnde ca. 1.000 pae (zaterdag) tot maximaal ca. 1.666 (weekdag), dan is het opnieuw duidelijk dat deze in dezelfde grootteorde liggen.

Het RUP en de voorliggende planintenties omvatten geen aanleiding tot een aanzienlijk groter verkeersaantrekkend effect dan de activiteiten uit het verleden. Er wordt dan ook besloten dat er inzake mobiliteit geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn naar aanleiding van de planintenties.

Gezien het kwalitatieve lokale wegennetwerk, de mogelijkheden om zich te voet en met de fiets te verplaatsen, het openbaar vervoer en de vlotte ontsluiting naar het hogere wegennetwerk, kan er geacht worden dat de verkeersstromen zich vlot zullen verspreiden.

Door ook verbindingen doorheen het plangebied te voorzien zal het RUP nieuwe potenties bieden aan de actieve weggebruikers. Er wordt ingezet in efficiënte en veilige wegen voor de actieve weggebruikers.

Er wordt in deze fase dan ook nog niet aangenomen dat er een aanzienlijke verhoging van de mobiliteitsimpact zal ontstaan. In het verder verloop van het RUP zullen de mobiliteitscijfers verfijnd en

geëvalueerd worden.

Binnen het mobiliteitsplan van Kortrijk worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Kortrijk te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied loopt 1 buurtweg:

- Chemin n°. 34 Wolvenstraat (gedeeltelijk goedgekeurd en opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat)

Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

Leemten in de kennis

- /

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

- Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Er wordt extra capaciteit voorzien voor alle type fietsen (klassieke, elektrische en bovenmaatse fietsen zoals bak- en cargofietsen).
- De fietsenstalling wordt bovengronds voorzien, en is vlot toegankelijk voor bewoners, bezoekers en/of werknemers.
- Er worden voldoende elektrische oplaadmogelijkheden voorzien.
- Bij de kantoor- en handelsgebouwen worden sanitaire voorzieningen voorzien.
- Er wordt ingezet op deelsystemen op de site (wagens, elektrische wagens, cargofietsen...)

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

7.3.12. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

Gezien de impact van het plan en de flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

7.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuovertuigingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie punt 7.3. bij de beoordeling van de milieueffecten.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

8. CONCLUSIE

Plan m.e.r.-screening

Voor het voorliggende RUP wordt, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de vermelde verder te onderzoeken milieuaspecten en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Er wordt dan ook voorgesteld om ontheffing te verlenen.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets (ref. RVR-AV-1376) uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen bestaande Seveso-inrichtingen in of nabij het plangebied zich bevinden. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen of activiteiten wordt in het RUP uitgesloten. Hieruit blijkt dat er geen RVR moet worden opgesteld. "Het plan moet niet voorgelegd worden aan de dienst Veiligheidsrapportering."

HAG-toets

Er worden geen percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, onttrokken aan de landbouw door het RUP.

Er kan gesteld worden dat er geen betekenisvolle afbreuk is van de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Natuurtoets

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

Watertoets

Het volledige plangebied is aangeduid als 'niet-overstromingsgevoelig'. Er is eveneens sprake van beperkte reliëfverschillen. Bijkomend moet bij toekomstige ontwikkeling van het plangebied worden voldaan aan de hemelwaterverordening die stad Kortrijk oplegt. De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Conclusies i.f.v. de trage wegtoets

Doorheen het plangebied loopt 1 buurtweg:

- Chemin n°. 34 Wolvenstraat (gedeeltelijk goedgekeurd en opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat)

Het openbaar domein wordt behouden in het RUP. Er kan geacht worden dat er dus geen effect is op de buurtwegen.

RESULTATEN RAADPLEGING

9. WIJZE WAAROP WORDT OMGEGAAN MET DE RESULTATEN VAN DE EERSTE RAADPLEGING

9.1. REACTIES VAN DE EERSTE RAADPLEGING

De raadplegingsperiode betreft de startnota van RUP Loofstraat liep van 14 mei tot 14 juli 2021.

Het inspraakmoment ging door op 17 juni 2021 in Départ, Nelson Mandelaplein, 8500 Kortrijk. Er waren ongeveer 100 personen fysiek aanwezig en bijna 250 personen volgden het infomoment via livestream. Het verslag van het participatiemoment, opgemaakt door stad Kortrijk, wordt als apart document toegevoegd aan de bundel.

In onderstaande tabel worden de resultaten van de ontvangen reacties van alle betrokkenen tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan.

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING REACTIE	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
Men vraagt met aandrang om op de site openbare toiletten te voorzien, gezien eerdere problemen met wildplassers.	Deze suggestie zal verder worden bekeken in kader van het algemeen beleid rond publiek sanitair.
<p>Enkele bewoners stellen zich vragen rond het huidige ontwerp ter hoogte van cluster B.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Men geeft aan dat de komst van cluster B, en meer bepaald de vleugel langs de zijde van het park, het vrije uitzicht zal blokkeren en bovendien voor inkijk zal zorgen vanuit de nieuwe appartementen. De inwoner geeft aan dat dit ervoor zou kunnen zorgen dat het eigendom in waarde zal dalen. • Zal door de hoogte van de bebouwing aan de overzijde van de Loofstraat (t.h.v. de oude parking van het ziekenhuis) het rendement van PV-panelen aangetast worden? Zal er een groot verlies aan rechtstreeks zonlicht zijn t.h.v. eerste en tweede verdieping? • Hoe hoog zullen de appartementen aan de Loofstraat zijn? Is het een mogelijkheid, inkijk en daglicht indachtig, dat de appartementen aan de zijde van het park hoger gemaakt worden zodat de appartementen aan de zijde van de Loofstraat minder hoog komen? Is het een mogelijkheid om slechts één bouwblok te voorzien langs zijde Condédreef, op dezelfde locatie als waar nu ook een gebouw staat? Men is zich bewust van de stedelijke context, maar vraagt de mogelijkheden om inkijk zoveel als mogelijk in te perken, en het groene karakter zoveel als mogelijk te behouden. • Verdergaand op vorig punt in verband met inkijk vraagt men of terrassen aan de zijde van de Loofstraat zullen worden toegelaten. • Men vraagt of, de leefbaarheid van de bewoners van de Loofstraat indachtig, de bouwblokken langs de Loofstraat op een symmetrisch gelijke afstand van de rooilijn als de woningen aan de andere zijde van de straat kunnen worden voorzien. • Men gaat niet akkoord met het feit dat er slechts één in- en uitrit wordt voorzien voor de ondergrondse parking onder clusters A en B. Er worden minstens 2 of 3 parkeertoegangen gewenst, verspreid over de site. Wat betreft deze in- en uitrit langs zijde Loofstraat wordt voorgesteld om deze parallel aan het Wolvenpad te voorzien, zodat ophoudend verkeer kan worden vermeden, en zodat de gegenereerde overlast voor de buurt tot een minimum wordt beperkt. 	<ul style="list-style-type: none"> • Het RUP legt een aantal algemene ruimtelijke principes vast zoals een (minimale) voorbouwlijn, een maximale bouwhoogte... die een zekere mate van privacy, eigen aan het wonen in een binnenstedelijke context, zullen garanderen. De nieuwe gebouwen staan ver genoeg verwijderd van de bestaande appartementen om hinderlijke inkijk te voorkomen. Het vrije uitzicht over andermans eigendom kan niet geacht worden als een verworven recht. Het betreft met de huidige gewestplanbestemming reeds bestaand woongebied waarop ontwikkelingsrechten van toepassing zijn. <p>Bezwaren omtrent waardeverminderingen zijn niet ruimtelijk. 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, de rentestand, fiscale stimuli of hypotheekregels, ... dragen eveneens bij aan de waardebeoordeling. De beoogde ingrepen in het plangebied kunnen ook juist een positieve impact hebben op de waardebeoordeling van het nabijgelegen vastgoed.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wat betreft het rendement van PV-panelen op daken langs de Loofstraat kan gesteld worden dat geen impact ondervonden zal worden van de bebouwing ter hoogte van cluster B. Bij de opmaak van het voorontwerp-RUP zal nagedacht worden over het bepalen van een (minimale) voorbouwlijn. De bezorgdheid zal worden meegenomen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften. • Wat betreft de hoogte, de aanwezigheid van terrassen en de afstand tot de rooilijn van de nieuwe bouwblokken kunnen volgende zaken worden meegegeven: op dit moment worden langs de zijde van de Loofstraat bouwblokken van 4 bouwlagen voorzien, met terugspringende en verspreide inplanting. Niettemin is er momenteel nog geen concreet ontwerp, en kunnen we nog geen details meegeven. De bezorgdheden worden in de volgende fase meegenomen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften.

	<ul style="list-style-type: none"> • Wat betreft het mobiliteitsvraagstuk en de ondergrondse parkeergarages kan worden meegegeven dat in het verdere traject gekozen wordt voor scenario small. Scenario small voorziet het minst aantal parkeerplaatsen en vangt de noordelijke parkeergarage de totale parkeerbehoefte voor clusters A, B en F en de parkeerbehoefte i.f.v. niet-residentiële functies voor clusters C, D en E op. De zuidelijke parkeergarage vangt enkel de parkeerbehoefte in functie van het woningaanbod in clusters C, D en E op. In de effectenbeoordling van RUP Loofstraat worden enkele flankerende maatregelen voorgesteld om het project milieuvriendelijker te maken. • De locatie van in- en uitrit van de parkeergarages is nog niet exact gekend. De bezorgdheden worden in volgende fase meegenomen bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften.
<p>Een aanpalende bewoner van het plangebied geeft volgende bemerkingen mee:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De respectievelijke bewoner is eigenaar van twee toegangswegen, die mee opgenomen worden in het plangebied. De bewoner geeft mee dat er destijds geen erfdiensbaarheden werden opgenomen in de authentieke akte, en dat men ook nu niet bereid is om een recht van overgang te voorzien ten gunste van de eigenaars en gebruikers van de site Loofstraat. • Men gaat principieel akkoord met het voorstel van stad Kortrijk om het fietspad Wolvenpad met de private toegangsweg van plaats te wisselen. Met volgende aspecten dient echter rekening te worden gehouden: <ul style="list-style-type: none"> - Alle kosten verbonden aan de verplaatsing van de toegangsweg en het fietspad zijn ten laste van stad Kortrijk en/of de projectontwikkelaar. - 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 stad Kortrijk of de projectontwikkelaar. • Men vraagt en stelt voor dat bij verdere uitwerking van het RUP rekening wordt gehouden met de 45°-gabarietregel t.a.v. de eigen perceelsgrens. Dit wil zeggen dat elk gebouw moet worden ingeplant op een afstand die minstens gelijk is aan de hoogste kroonlijsthoogte van het gebouw in kwestie. Deze regel zou eveneens elders in het plangebied moeten worden gegarandeerd t.a.v. de zonegrenzen, zoals bijvoorbeeld de historische tuin. • Men heeft enkele bezwaren in verband met de situering van de in- en uitrit van de parkeergarage onder clusters A en B. Deze wordt voorlopig zo dicht mogelijk tegen de Confédreef voorzien, wat vrij dicht tegen het eigen perceel aanleunt. <ul style="list-style-type: none"> - Voor de bewoner is scenario large geen optie. Hierbij zou quasi de volledige verkeersafwikkeling van de site worden gelegd ter hoogte van parking 1, wat zal resulteren in een bottleneck, met filevorming tot gevolg. - Men stelt voor om de in- en uitrit op te splitsen, en niet gegroepeerd te voorzien op één plaats. - Los van het aantal in- en uitritten lijkt het de bewoner geen goed idee om een bijkomende in- en uitrit te voorzien ter hoogte van het kruispunt van de Loofstraat met de Sint-Sebastiaanlaan, gezien het vele verkeer dat de Loofstraat oprijdt richting Doorniksewijk of Condédreef. - Zowel ter hoogte van de Sint-Sebastiaanlaan als de Pater Beckstraat situeert zich een fietspoort met doorsteek voor fietsers en voetgangers. Het is met andere woorden ook niet aangewezen om deze punten te verzwaren met een in- of uitrit. - Men stelt voor om de inrit tot de parkeergarage tussen de meest westelijke gebouwen van cluster A te situeren en de uitrit tussen de meest oostelijk gelegen gebouwen van cluster A. 	<ul style="list-style-type: none"> • Er wordt akte genomen van het standpunt van de bewoner wat betreft de private toegangswegen, gelegen in het plangebied van het RUP. De stad Kortrijk zal in overleg met de ontwikkelaar de mogelijkheden van een grondruil verder onderzoeken. • De voorgestelde 45° gabarietregel is een algemeen ordeningsprincipe met het oog op garanderen van voldoende privacy en ruimtelijke beleving aan perceelsgrenzen van bebouwbare terreinen. Ter hoogte van de bestaande toerit (gewestplanbestemming woongebied) is dit een acceptabel principe. Ter hoogte van de historische tuin is dit een andere context, gelet ook op de voormalige bebouwing op de site. • De locatie van in- en uitrit van de parkeergarages is nog niet exact gekend en worden verder onderzocht en in samenspraak met de verdere uitwerking van het ontwerp geconcretiseerd. Hierop kan in deze fase van scopingnota nog geen sluitend antwoord worden op gegeven.

9.2. ADVIEZEN VAN OVERHEIDSINSTANTIES TIJDENS ADVIESPERIODE VAN EERSTE RAADPLEGING

In onderstaande tabel worden de schriftelijke adviezen van de overheidsinstanties tijdens de adviesperiode kort samengevat en wordt omschreven hoe hiermee zal worden omgegaan:

INHOUDELIJKE OMSCHRIJVING ADVIES	HOE OMGAAN MET DEZE REACTIE?
<p>Agentschap Natuur & Bos verwacht geen significant negatief effect op biodiversiteit en adviseert de startnota bijgevolg gunstig.</p>	<p>Er zijn geen aanpassingen vereist.</p>
<p>Agentschap Onroerend Erfgoed geeft volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Op pagina 55 (TN) worden de belangrijke vista vanaf het (verdwenen) landhuis naar de vijver en omgekeerd besproken. Op de bijhorende figuur gaat hier echter geen aandacht naar uit. Dit wordt best vervolledigd op de figuur. • In de scopingnota worden de te verwachten milieueffecten voor de verschillende disciplines van het plan beschreven. De effecten op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap beschrijft men beknopt. Het plan voorziet ook in de bouw van ondergrondse verdiepingen. Hier zal hoogstwaarschijnlijk bemaling noodzakelijk zijn. Om de impact op het beschermde park te beperken zijn milderende maatregelen nodig zoals bijvoorbeeld aangepaste uitvoeringswijze en/of retourbemaling (indien de waterkwaliteit dit toelaat). Dit vormt een aandachtspunt dat de stad best ook in de scopingnota opneemt en doorvertaalt in de stedenbouwkundige voorschriften. 	<p>In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De figuur op pagina 55 (TN) werd aangepast zoals voorgesteld. • Om de impact van de bouw van de ondergrondse verdiepingen op het beschermde park zoveel als mogelijk te beperken, zal de noodzaak van milderende maatregelen in de stedenbouwkundige voorschriften geduid worden. Meer specifieke afspraken kunnen verder worden gemaakt bij de aanvraag van de nodige omgevingsvergunning. Stedenbouwkundige voorschriften worden vanaf fase voorontwerp aan het RUP toegevoegd. In de scopingnota zijn bijgevolg nog geen wijzigingen vereist.
<p>Agentschap Wegen en Verkeer en Departement Mobiliteit en Openbare Werken geven volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In de programmatorische vragen wordt er terecht gesteld dat de ontsluiting naar de ondergrondse parkeergarages zal worden voorzien op het lokale wegennet. Hieronder kan worden begrepen dat er dus geen directe aansluiting zal zijn naar de N50 die geselecteerd wordt als HOV-as. Bij de uiteenzetting van cluster F van het derde masterplan echter blijkt dat er wel een directe aansluiting is vanaf zelfs de Pijlstraat over de N50. Dit dient verder worden uitgeklaard in het kader van de doorstroming van de HOV-as. • De N50 blijft een verbindende fietsas tussen het centrum van Kortrijk en Hoog Kortrijk, dus er zal steeds fietsverkeer op deze as zitten. Maar door de inrichting van de autoluwe fietsroute vanaf het station van Kortrijk tot aan het kruispunt Kanon, zal er toch tamelijk wat van de fietsintensiteit verschuiven, wat ten goede komt aan de doorstroming voor het openbaar vervoer op de N50. • Scenario small is het enige scenario dat hard inzet op een modal shift wat na te streven is, alleen met de overslag van te parkeren wagens niet afgewikkeld worden naar de N50 of naar de omliggende wijken. Dit precair evenwicht dient via bewuste flankerende maatregelen te worden ondersteund. • Er dient te worden afgebakend wat het verschil is tussen de voormalige verkeersgeneratie toen de ziekenhuissite nog aanwezig was en wat de toekomstige verkeersgeneratie inhoudt. Op basis van de eerste gegevens is een verkeersgeneratie van 422 pae/spitsuur wel niet weinig en kan dit een druk zetten op de doorstroming op de N50. Er dient ook rekening te worden gehouden met de aanwezige verkeersintensiteit op de N50 en met de huidige restcapaciteit op het kruispunt N50 x Loofstraat. 	<p>In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De uiteenzetting van cluster F (pagina 51, TN) werd in die zin aangepast en stelt dat er geen directe aansluiting kan worden voorzien tussen de ondergrondse parkeergarage en de N50. • In de scopingnota van RUP Loofstraat wordt het scenario small naar voor geschoven als voorkeur vanuit de stad Kortrijk. In scenario small vangt de noordelijke parkeergarage de totale parkeerbehoefte voor clusters A, B en F en de parkeerbehoefte i.f.v. niet-residentiële functies voor clusters C, D en E op, zonder dat hiervoor effectief extra capaciteit wordt voorzien. De zuidelijke parkeergarage vangt enkel de parkeerbehoefte in functie van het woningaanbod in clusters C, D en E op. De uitbouw van scenario small zal gepaard gaan met bepaalde flankerende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> - Een ambitieuze parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen (opgenomen in TN en EB) - Er wordt extra capaciteit voorzien voor alle type fietsen (klassieke, elektrische en bovenmaatse fietsen zoals bak- en cargofietsen). - De fietsenstalling wordt bovengronds voorzien, en is vlot toegankelijk voor bewoners, bezoekers en/of werknemers. - Er worden voldoende elektrische oplaadmogelijkheden voorzien. - Bij de kantoor- en handelsgebouwen worden sanitaire voorzieningen voorzien. - Er wordt ingezet op deelsystemen (wagens, elektrische wagens, cargofietsen...) • De voormalige verkeersgeneratie, toen de afdeling van AZ Groeninge nog actief was op de site, werd toegevoegd aan de effectenbeoordeling en dient als referentiesituatie t.o.v. de toekomstige verkeersgeneratie. Wat betreft de verkeersintensiteit op de N50 en de restcapaciteit op het kruispunt N50 x Loofstraat moet rekening worden gehouden met de toekomstige circulatiewijzigingen t.h.v. de Doorniksewijk (toekomstige HOV-as). Deze zijn voorlopig nog te onzeker om in deze nota te kunnen opnemen.
<p>De provincie West-Vlaanderen heeft geen opmerkingen en adviseert de startnota bijgevolg gunstig.</p>	<p>Er zijn geen aanpassingen vereist.</p>

<p>De Lijn geeft volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is enerzijds van groot belang om de parkeergarages niet rechtstreeks te laten ontsluiten op de Doorniksewijk en zo de stroomsnelheid van HOV af te remmen. Anderzijds ligt hier ook een kans om een ambitieuze positie in te nemen ten aanzien van de realisatie van HOV. Hoe kwalitatiever het HOV, hoe minder nood er zal zijn aan auto's en dus ook aan parkeerplaatsen. Minder auto's betekent niet alleen minder hinder voor HOV. Een sterk HOV kan ook als katalysator dienen om net minder parkeerplaatsen nodig te hebben en Ambitie 3 uit het RG van het GRS waar te maken. • De zachte fietsas parallel aan de Doorniksewijk en doorheen het plangebied dient kwalitatief te worden uitgewerkt. Zo kunnen fietsers van de Doorniksewijk naar die nieuwe fietsas uitwijken en wordt er ruimte gecreëerd voor de eigen bedding voor HOV in de Doorniksewijk. • De inplanting van de haltes wordt momenteel onderzocht en ook deze zullen beantwoorden aan de eisen van HOV: comfortabel, toegankelijk, juiste spreiding en strategische inplanting. 	<p>In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De parkeergarages zullen niet rechtstreeks worden aangesloten op de N50, zodanig dat de doorstroming van de HOV-as zo min mogelijk wordt gehinderd. • In de scopingnota van RUP Loofstraat wordt het scenario small naar voor geschoven als voorkeur vanuit de stad Kortrijk. In scenario small vangt de noordelijke parkeergarage de totale parkeerbehoefte voor clusters A, B en F en de parkeerbehoefte i.f.v. niet-residentiële functies voor clusters C, D en E op, zonder dat hiervoor effectief extra capaciteit wordt voorzien. De zuidelijke parkeergarage vangt enkel de parkeerbehoefte in functie van het woningaanbod in clusters C, D en E op. De uitbouw van scenario small zal gepaard gaan met bepaalde flankerende maatregelen: <ul style="list-style-type: none"> - Een ambitieuze parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen (opgenomen in TN en EB) - Er wordt extra capaciteit voorzien voor alle type fietsen (klassieke, elektrische en bovenmaatse fietsen zoals bak- en cargofietsen). - De fietsenstalling wordt bovengronds voorzien, en is vlot toegankelijk voor bewoners, bezoekers en/of werknemers. - Er worden voldoende elektrische oplaadmogelijkheden voorzien. - Bij de kantoor- en handelsgebouwen worden sanitaire voorzieningen voorzien. - Er wordt ingezet op deelsystemen (wagens, elektrische wagens, cargofietsen...) • Wat betreft de inplanting van de haltes wordt gesuggereerd om een halte t.h.v. cluster C te voorzien. Deze locatie biedt voldoende ruimte en situeert zich in de nabijheid van verschillende functies, zoals retail en kantoren. Gezien het feit dat de halte t.h.v. cluster C gelegen is in het hart van het handelsapparaat, dat mede afhankelijk is van het kortparkeren, wordt deze locatie verkozen boven een halte t.h.v. de Pijlstraat.
<p>Departement Omgeving geeft volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De voorschriften zullen de mogelijkheden qua kantoorfuncties goed moeten vastleggen. Ondanks de nabijheid van het station en openbaar vervoer is ook de impact van de nabije afrit van de autostrade niet te onderschatten. Grootchaliger autonome kantoorfuncties zijn uit den boze. 	<p>In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het is niet de bedoeling om op deze site grootschalige autonome kantorencomplexen onder te brengen. Dat blijkt ook uit de marktverkenning kantoren die stad Kortrijk en intercommunale Leiedal in 2020 lieten opmaken. Dit zal in de stedenbouwkundige voorschriften voldoende duidelijk worden opgenomen. In de scopingnota zijn bijgevolg nog geen wijzigingen vereist.
<p>Elia vraagt als beheerder van het Belgische hoogspanningsnet 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 geen diepgewortelde begroeiing mag komen.</p>	<p>De richtlijnen met betrekking tot de ondergrondse optische vezelkabel werden opgenomen in het voorliggend plan. In de scopingnota zijn geen aanpassingen vereist.</p>

Gecoro Kortrijk geeft volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:

- Als men wil inzetten op doorkijk en doorwaadbaarheid tussen Loofstraat en het historisch park moet dit consequent worden doorgetrokken. Dit is niet realistisch in de voorgestelde plannen met halfverzonken parking, met verhoogd maaiveld en ten aanzien van de privacy van woningen op het gelijkvloers. Ook het niveauverschil tussen Loofstraat en het historisch park is niet duidelijk. Gecoro Kortrijk dringt niet aan op een volledige transparantie. Eventueel kan een opening tussen blok A en C de link vormen tussen Loofstraat en park.
- De Gecoro adviseert een hoge ambitie te realiseren voor duurzaamheid en circulariteit op deze site.
- Gecoro Kortrijk concludeert dat de voorgestelde typologieën te eenzijdig zijn.
- Gecoro Kortrijk concludeert dat het plan zich te eenzijdig richt op een specifiek publiek en getrificatie in de hand zal werken.
- Gecoro Kortrijk adviseert om de relatie tot de omgeving duidelijker te realiseren.
- Gecoro Kortrijk adviseert dat de voorziene eyecatcher, een gebouw met dergelijke hoogte in bouwveld C, niet wenselijk is.
- Gecoro Kortrijk vraagt verduidelijking over de ambities over het groen op de site en hoe deze ambities zullen worden gerealiseerd en gegarandeerd. Wat is het hoogteverschil tussen het park en de omgeving, wat zijn de bestaande kwaliteiten, welke kwaliteiten willen we behouden, welke bomen zijn levensvatbaar ... ? En hoe wordt dit gerealiseerd?

In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:

- Doorkijk en doorwaadbaarheid vanaf de Loofstraat richting het historisch park is een van de redenen geweest tot aanpassing van het vorige masterplan (2016). Door vier aparte appartementsblokken in te planten, ter vervanging van een aaneengesloten gebouw langsheen een aanzienlijk deel van de Loofstraat, wordt deze doorwaadbaarheid gecreëerd. Tussen de verschillende blokken wordt ingezet op een groene structuur, die de beleving van het historisch park tot aan de Loofstraat trekt. De hoofdingangen t.h.v. de Loofstraat tot het park bevinden zich echter niet tussen de appartementen, maar enerzijds t.h.v. het bestaande Wolvenpad en anderzijds in het verlengde van de Pater Beckstraat.
- Gezien de normen en eisen aangaande deze thematieken snel evolueren, wordt geopteerd om dit niet specifiek in de stedenbouwkundige voorschriften van dit RUP op te nemen. Wel zullen de mogelijkheden naar duurzaamheid en circulariteit opgenomen en onderzocht worden in het kader van het brownfieldconvenant, dat i.f.v. de ontwikkeling op site Loofstraat, opgericht zal worden.
- De voorgestelde typologieën spreken verschillende doelgroepen aan op basis van het verscheiden aanbod van eengezinswoningen en appartementen met variërend aantal slaapkamers. Het aanbod op de site zal zich richten op zowel alleenstaanden als kleine, grote of samengestelde gezinnen. Dit zal zich automatisch vertalen in een voldoende grote verscheidenheid aan leeftijden. Van gentrificatie is op deze site geen sprake. Gentrificatie is een proces van opwaardering van een buurt of stadsdeel op sociaal, cultureel en economisch gebied, waarbij het aantrekken van kapitaalkrachtige nieuwe bewoners/gebruikers leidt tot een verdrijving van de lagere klassen uit het stadsdeel. De opwaardering gaat gepaard met een stijging van de prijzen voor onroerend goed en de huurprijzen. Gentrificatie komt bv. voor wanneer een vervallen stadsdeel op enkele jaren tijd in een hippe buurt verandert. Gezien het gaat om een site die voor de herontwikkeling noch bewoond was noch in vervallen staat verkeerde, en gezien het feit dat de site zich reeds in een bemiddelde omgeving bevindt, is hier geen sprake van gentrificatie. De oorspronkelijke bevolking zal met de komst van deze projectontwikkeling allerminst geneigd zijn om de buurt te verlaten.
- De site is met zijn goede bereikbaarheid (station op 500 m en HOV-halte t.h.v. cluster C) en stedelijke omgeving de ideale locatie om slimmer te verdichten en de principes van het ruimtelijk rendement door te vertalen in de praktijk. Het nieuwe bouwblok/volume krijgt 4 volwaardige zichtgevels, krijgt langs elke zijde voldoende ruimte en bevindt zich aan de achterzijde op voldoende afstand van de omliggende bebouwing wat een hoger volume hier mogelijk maakt. Dit volume bevindt zich ook in het verlengde van de fietsas Pater Beckstraat-Bloemistenstraat waardoor het een herkenbaar baken zal vormen op het fietstracé. Het hogere volume is ook zichtbaar vanuit de Doorniksesteenweg en zal zo de beoogde stedelijkheid op de noord-zuidas mee vormgeven.
- De ambities over het groen op de site worden terecht als onvoldoende duidelijk omschreven. In de toelichtingsnota worden naar aanleiding hiervan de bomeninventarisatie toegevoegd, net zoals een duidelijkere omschrijving van de ambities in het plangebied van RUP Loofstraat.

Gecoro Kortrijk geeft volgend advies mee inzake de startnota van het RUP Loofstraat:

- Gecoro Kortrijk vraagt dat de scenario's en ontwerp blijf moeten geven van beleid over mobiliteit en parkeren op deze site en op het openbaar domein in de omgeving. Het is een opportuniteit om wagens uit de publieke ruimte weg te krijgen, bij de realisatie van de ondergrondse parking en om op deze locatie te profiteren van de nabijheid en bereikbaarheid via wandel-, fietsverbindingen en openbaar vervoer.
- Gecoro Kortrijk vraagt een koppeling tussen het omzetten van parkgebied naar woongebied en het verankeren van parkgebied in huidig woongebied. Er worden garanties gevraagd dat de herbestede groene zones ook zo bestemd worden en groen blijven.
- Gecoro Kortrijk dringt aan op het publiek toegankelijk maken van het historisch park.
- Gecoro Kortrijk vraagt om infiltratie en waterhuishouding te bestuderen in fase van het RUP, niet pas bij aanvraag omgevingsvergunning.

In de scopingnota zal op volgende wijze rekening worden gehouden met de hiernaast geformuleerde opmerkingen:

- Er wordt terecht gevraagd dat het ontwerp blijf moet geven van het beleid rond mobiliteit en parkeren. Het is dan ook een van de doelstellingen vanuit stad Kortrijk om wagens zoveel als mogelijk uit het publiek domein te halen. Om die reden wordt een ondergrondse parking gerealiseerd en zal de wagen niet bovengronds op de site aanwezig zijn, tenzij voor noodgevallen, leveringen, etc. Daarbij aansluitend werd door stad Kortrijk de keuze gemaakt om vanaf de scopingnota de keuze te maken voor scenario small. In scenario small vangt de noordelijke parkeergarage de totale parkeerbehoefte voor clusters A, B en F en de parkeerbehoefte i.f.v. niet-residentiële functies voor clusters C, D en E op, zonder dat hiervoor effectief extra capaciteit wordt voorzien. De zuidelijke parkeergarage vangt enkel de parkeerbehoefte in functie van het woningaanbod in clusters C, D en E op. De uitbouw van scenario small zal gepaard gaan met bepaalde flankerende maatregelen:
 - Een ambitieuze parkeernorm voor fietsparkeerplaatsen (opgenomen in TN en EB)
 - Er wordt extra capaciteit voorzien voor alle type fietsen (klassieke, elektrische en bovenmaatse fietsen zoals bak- en cargofietsen).
 - De fietsenstalling wordt bovengronds voorzien, en is vlot toegankelijk voor bewoners, bezoekers en/of werknemers.
 - Er worden voldoende elektrische oplaadmogelijkheden voorzien.
 - Bij de kantoor- en handelsgebouwen worden sanitaire voorzieningen voorzien.
 - Er wordt ingezet op deelsystemen (wagens, elektrische wagens, cargofietsen...)
- Het is de bedoeling om de herbestede groene zones effectief als dusdanig te bestemmen. Deze herbesteding zal vastgelegd worden d.m.v. de stedenbouwkundige voorschriften, die in het voorontwerp van dit RUP zullen worden opgemaakt.
- Het historisch park zal publiek toegankelijk zijn. Dit openbaar karakter zal eveneens worden vastgelegd d.m.v. de stedenbouwkundige voorschriften, die in het voorontwerp van dit RUP zullen worden opgemaakt.
- Infiltratie en waterhuishouding zijn terecht zeer belangrijke aandachtspunten. De projectontwikkelaar zal beide zaken bestuderen, parallel met de opmaak van het RUP. Zowel op Vlaams als provinciaal niveau bestaan hier echter reeds verordeningen rond, waar elke projectontwikkelaar zich dient aan te houden. Bijgevolg zal dergelijke verplichting niet dubbel in dit RUP worden opgenomen.

