

Samenstelling:**Aanwezig:**

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

Verontschuldigd:

de heer Wouter Allijns, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid

13	2023_GR_00059	RUP Loofstraat - Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP - Goedkeuren
-----------	----------------------	--

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2022_CBS_00186 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Ontwerptekst Brownfieldconvenant - Goedkeuren
- 2018_CBS_03556 - RUP Loofstraat - Indienen aanvraag Brownfieldconvenant site Loofstraat waarbij de Stad Kortrijk als regisseur optreedt. - Goedkeuren
- 2017_CBS_02419 - RUP Loofstraat - Aanstellen ontwerper - Goedkeuren
- 2021_CBS_00702 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Geactualiseerde procesnota en vernieuwde startnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_01253 - RUP Loofstraat - Addendum beslissing Start- en Procesnota en Verfijnende randvoorwaarden herontwikkeling - Goedkeuren
- 2021_CBS_00801 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Geactualiseerde procesnota en vernieuwde startnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_00847 - RUP Loofstraat - Start- en Procesnota - Verfijnende randvoorwaarden herontwikkeling - Goedkeuren
- 2016_CBS_02187 - Herbestemming AZ Groeninge site Loofstraat - Eindrapport - Goedkeuren

- 2021_CBS_00509 - RUP Loofstraat - Start- en Procesnota - Herneming startfase RUP Loofstraat en herziening Afsprakennota Leiedal - Goedkeuren
- 2022_CBS_00950 - RUP Loofstraat - Gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Loofstraat - Voorontwerp - Goedkeuren

Aanleiding en context

De ziekenhuiscampus AZ Loofstraat werd in 2017 definitief verlaten. De site vormt gezien zijn schaal en ligging ten opzichte van het station, centrum en (openbaar)vervoerassen een strategisch onderdeel in de Noord-zuidas, één van de stadsmagneten die in de toekomstvisie van het stadsdebat Kortrijk 2025 werden geselecteerd. De Noord-zuidas is een belangrijke mobiliteitsader van de stad die de potentie heeft om het stadsdeel Hoog-Kortrijk beter te verbinden met het stadscentrum.

De ruimtelijke uitdagingen op deze as liggen in het afstemmen van mobiliteitsvraagstukken op de verblijfskwaliteit van de publieke ruimten en de leefbaarheid, zowel voor de bewoners als de gebruikers van de stad, én het genereren van een zekere mate van stedelijkheid, afgestemd op de Kortrijkse context.

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

Ter voorbereiding van dit RUP werd een masterplan opgemaakt dewelke tijdens het planproces voor het RUP werd verfijnd en ervoor de basis vormt. Het plangebied zelf beperkt zich niet tot zone van het masterplan maar volgt de logische grenzen van het openbaar domein. Het plangebied van het RUP wordt zo afgebakend door de Loofstraat, de Doorniksewijk en de Jozef Bertelestraat. Aan de westelijke zijde vormt het Wolvenpad de begrenzing.

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college daartoe de nodige maatregelen. In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Loofstraat' voorlopig vast te stellen.

Argumentatie

Procedure

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 26 april 2021 de vernieuwde **startnota** van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Loofstraat' goed, waarna een raadplegingsperiode met participatiemoment volgde. Tijdens deze raadplegingsperiode werd advies opgevraagd bij de betrokken adviesinstanties, de GECORO Kortrijk en kon iedereen die dat wenste een opmerking of suggestie indienen.

Daaropvolgend heeft het college op 25 oktober 2021 de **scopingnota** goedgekeurd. Deze scopingnota geeft het voortschrijdend inzicht tussen de fase van de startnota en de voorlopige vaststelling van het ontwerp van RUP weer.

Op 23 mei 2022 keurde het college dan het **voorontwerp RUP** goed. Dit voorontwerp is voor advies overgemaakt aan de door de Vlaamse Regering aangeduide adviserende instellingen en administraties, die tevens uitgenodigd werden op de plenaire vergadering van 17 juni 2022.

Op de **plenaire vergadering** werden de ingekomen adviezen besproken. Gezien de mobiliteitsaspecten tijdens de plenaire vergadering door afwezigheid van een aantal adviesinstanties en experts onvoldoende konden besproken worden, werd op 30 juni een bijkomend overleg ingepland.

De adviserende instanties brachten allen een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het verslag van beide vergaderingen is terug te vinden in de bijlage bij dit besluit.

De geactualiseerde scopingnota werd ook overgemaakt aan de **dienst-MER** voor beslissing over de opmaak van een planMER. De dienst MER liet op 6 juli 2022 weten dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. De beslissing is terug te vinden in de bijlage bij dit besluit.

Aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp-RUP

Als gevolg van de opmerkingen en adviezen die werden geformuleerd door de adviesinstanties, alsook de inzichten die daaruit voortvloeiden als door verder ontwerpend onderzoek, werden een aantal **aanpassingen** doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben betrekking op het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften, de toelichtingsnota en het grafisch register plancompensaties. Buiten enkele kleinere technische, grafische en tekstuele aanpassingen zijn de volgende wijzigingen relevant:

- Wijzigingen naar aanleiding van workshop Noord-Zuidas

In het najaar van 2022 werd in opdracht van stad Kortrijk en in samenwerking met Intercommunale Leiedal en Jordi Ferrando een workshop over Noord-zuidas georganiseerd. Deze workshop kaderde in de opmaak van het ontwikkelingskader voor de Noord-zuidas, waarvan de inzichten zullen geïntegreerd worden in het beleidskader voor de stadsmagneet Noord-zuidas, als onderdeel van het Beleidsplan Ruimte. Meer duiding en context over het ontwikkelingskader is terug te vinden op pagina 58 van de toelichtingsnota.

Tijdens deze workshop werden krachtlijnen voor de as bepaald en werd er ingezoomd op een aantal specifieke sites. Er wordt geconcludeerd dat het masterplan voor de site Loofstraat reeds in grote mate in overeenstemming is met de visie voor de Noord-zuidas. Er zijn echter twee optimalisaties ter hoogte van cluster C, het bouwveld aan de Doorniksewijk. Deze krijgen in het RUP een doorvertaling:

- Oriëntatiepunten

Door het toevoegen van een aantal strategisch geplaatste bakens willen we de mentale afstand tussen diverse locaties op de Noord-zuidas inkorten en wordt de herkenbaarheid van de as in de stedelijke omgeving versterkt. De locaties die als bakens in aanmerking komen, zijn site Loofstraat en site Vives op Hoog Kortrijk.

Uit analyse van het masterplan blijkt dat het voorziene hoogteaccent met 8 bouwlagen voor cluster C onvoldoende hoogte heeft om het beoogde effect te bekomen. Met een bouwhoogte van 10 bouwlagen kan, indien voldoende rank, wel het beoogde 'bakens'-effect bekomen worden. De specifieke ruimtelijke context laat dergelijke hoogte hier ook toe. In de bouwvoorschriften wordt de maximale bouwhoogte dan ook naar 10 bouwlagen gebracht. Door meer in de hoogte te gaan kan de footprint van het bouwvolume ook beperkt worden waardoor meer open ruimte rondom ontstaat. Het volume aan de Loofstraat zal waarneembaar zijn vanuit de Pater Beckstraat en de Doorniksesteenweg.

- Publieke ruimte

Vanuit de visie voor de Noord-zuidas willen we inzetten op het creëren van nieuwe publieke ruimte, die de reeds aanwezige kwaliteiten en zo de identiteit van de Noord-zuidas versterken en zo een ritmische opeenvolging van ontmoetingsruimten vormt langsheen de as. In het dense deel van de Noord-zuidas moet deze nieuwe gecreëerde publieke ruimte meer zijn dan het uitbreiden van voetpad en moet dit functioneel en betekenisvol zijn en van een voldoende grote schaal om ook doelstelling rond ruimte en water in de stad waar te maken. Maximaal inzetten op ontharding en vergroening moeten de sponswerking van de ondergrond vergroten en de Noord-zuidas hittebestendiger maken. Om deze redenen wordt ervoor geopteerd de zone voor Park (art 5) aan de Doorniksewijk C uit te breiden zodat hier een substantiële parkruimte kan ontstaan met ruimte voor water.

- Bouwmogelijkheden Projectzone voor gemengde functies (art 3)

De Projectzone voor gemengde functies (art3) wordt overeenkomstig bovenstaand punt verkleind maar met behoud van het bebouwbare programma.

- Bouwkundig Erfgoed

Ten opzichte van het voorontwerp wordt het vastgesteld geïnventariseerd erfgoed nu aangeduid op het grafisch plan (art 9).

- Lokale fietsroute (art17)

De fietsverbinding tussen de bovenlokale functionele fietsverbinding (BFF) tussen station en Hoog-Kortrijk en de meer lokale fietsas Wolvenpad Sint-Sebastiaanslaan, die zich in het voorontwerp-RUP ten zuiden van de 'Projectzone voor gestapelde woningen' (art 2) bevond, wordt naar de zuidzijde van de 'Projectzone voor meergezinswoningen' (art 1) gebracht waar ze kan gecombineerd worden met een brandweg. Het deelgebied 'Projectzone voor gestapelde woningen 2B' wordt daarbij wat verruimd. Een zuidelijke verbinding tussen de twee assen blijft mogelijk maar zal eerder een informeel karakter hebben.

- Invoeren voorkeurecht voor 3 percelen

- kadastraal perceel 1122A

Dit perceel betreft de private toegangsreef tot een woning. Rechts van deze dreef bevindt zich het Wolvenpad. Het behoud van deze situatie heeft tot gevolg dat er aan de linkerkant van de private dreef nog een bijkomende fiets- en wandelverbinding naar het park nodig is zodat het park vanuit de omliggende woonwijken vlot bereikbaar wordt. Eerdere onderhandelingen met de betrokken eigenaar waarbij de positie van de private dreef en het Wolvenpad wisselen of de private dreef (deels) toegankelijk wordt voor derden leverden geen resultaat op. Het behoud van deze situatie (3 toegangen naast elkaar) is op langere termijn niet wenselijk wegens het ruimtebeslag en kwaliteit en (sociale)veiligheid van de fiets- en wandelroutes. Het voorkeurecht voor het kadastraal perceel 1122A is noodzakelijk om het private perceel op termijn, wanneer de woning verkocht wordt, te verwerven en de toegang tot park en fietspad te optimaliseren. Daarbij wordt in het RUP, via de overdruk 'Private toegang' (art 18), gegarandeerd dat de toegang tot de achterliggende woning steeds gegarandeerd blijft.

- kadastrale percelen 182B en 189P

Deze percelen krijgen in het RUP deels de bestemming 'Zone voor park' (art 7) en 'Projectzone voor gestapelde woningen' (art 2). Het voorkeurecht voor deze percelen is ten behoeve van de verwezenlijking van het deelgebied 2B van de 'Projectzone voor gestapelde woningen' en 'Zone voor park'.

- Detailhandel

De maximale oppervlakte detailhandelszaken voor de 'Zone voor wonen en centrumfuncties' (art 5) wordt conform het ruimtelijk beleidskader detailhandel 'Kortrijk Handelt' van 100 naar 400m² gebracht.

- Grafisch Register Plancompensaties

Het Grafisch register plancompensaties wordt geactualiseerd op basis van de aangepaste contouren. Er wordt voorzien in een herbestemming van 13 357 m² in de categorie wonen naar overig groen en 1 952 m² van overig groen naar wonen. De netto toename van het parkgebied bedraagt **11 405m²**.

Vervolg procedure

Over het voorlopig vastgestelde ontwerp van RUP zal er een openbaar onderzoek worden georganiseerd dat 60 dagen duurt. Het openbaar onderzoek zal starten op 25 maart 2023 en eindigen op 24 mei. Wie dat wenst, kan dan bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp RUP.

De Gecoro Kortrijk zal na 24 mei alle opmerkingen en bezwaren aangaande het RUP bekijken en een advies uitbrengen. Het advies van de Gecoro wordt nadien voorgelegd aan de Gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het ontwerp RUP definitief moet vaststellen.

Ten slotte zal deze definitieve vaststelling van het RUP gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen later is het RUP dan definitief van kracht.

Brownfieldconvenant

Op 24 januari 2022 keurde de gemeenteraad een ontwerp tekst voor het Brownfieldconvenant goed. Dit convenant zal in een latere fase nog aangevuld worden met minstens een realisatieconvenant Duurzaamheid en een realisatieconvenant Publiek Domein. In deze realisatieconvenanten zullen nog verdere thematische afspraken met de ontwikkelaar gemaakt worden.

Juridische grond

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

Regelgeving: bevoegdheid

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

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

Artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;

Financiële en beleidsinformatie

Financiële informatie

Planschade en planbaten

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

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

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

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

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

Opcentiemen onroerende voorheffing

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

Besluit

Stemresultaten

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 36 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 28 ja-stemmen: M. Ahouna, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, L. Claassen, D. D'Alwein, J. de Béthune, V. Decaluwe, P. De Coene, P. Dejaegher, R. Deseyn, K. Detavernier, M. Gheysens, B. Herrewyn, H. Kints, C. Leleu, N. Lybeer, L. Maddens, W. Maddens, N. Maghroud, A. Ronse, P. Soens, T. Soens, R. Vandenberghe, B. Vandorpe, H. Vanhoenacker, M. Veys, A. Weydts.
- 8 onthoudingen: P. Avijn, M. Cottenier, M. Catthieu, C. Ryheul, M. Vandemaele, L. Vercaemst, W. Vermeersch, D. Wemel.

De raad beslist het volgende:

Punt 1

Het in bijlage bij dit besluit gevoegde ontwerp van het gemeentelijk RUP Loofstraat en de bij dit RUP horende procesnota voorlopig vast te stellen. Dit ontwerp RUP Loofstraat bevat de volgende onderdelen: een toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, het verordenend grafisch plan, het grafisch register plancompensaties en de effectenbeoordeling.

Bijlagen

1. Advies plenaire vergadering ontwerp-RUP Loofstraat
2. Advies Gecoro Kortrijk ontwerp-RUP Loofstraat
3. Beslissing Dient-MER ontwerp-RUP Loofstraat
4. Procesnota 5 Ontwerp-RUP Loofstraat
5. Toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften en effectenbeoordeling ontwerp-RUP Loofstraat
6. Verordenend grafisch plan ontwerp-RUP Loofstraat
7. Grafisch register plancompensatie ontwerp-RUP Loofstraat

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get.) Carlo Daelman

Voorzitter
(get.) Helga Kints

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW