

Samenstelling:**Aanwezig:**

mevrouw Helga Kints, voorzitter; mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Wouter Allijns, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, 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; 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; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vandorpe, raadslid; de heer Dieter D'Alwein, raadslid; de heer Marc Cottenier, raadslid; de heer Carlo Daelman, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Kelly Detavernier, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid

Verontschuldigd:

de heer Axel Weydts, schepen

12	2023_GR_00091	RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Definitieve vaststelling - Goedkeuren
-----------	----------------------	---

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2021_CBS_00538 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Scopingnota en procesnota - Goedkeuren
- 2021_CBS_01993 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Voorontwerp en procesnota - Goedkeuren
- 2022_GR_00114 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP en bijhorende procesnota - Goedkeuren
- 2018_CBS_02611 - RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - Start- en procesnota - Goedkeuren

Aanleiding en context

Het college besliste op 27 november 2017 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het gebied stadsgroen Ghellinck en omgeving. De intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het RUP op te maken.

Plangebied

Het gebied is ten noordwesten van de binnenstad gelegen en wordt begrensd door de R8 in het noordwesten, de Oude Ieperseweg in het noorden, de Zuidstraat-Heulsestraat in het oosten, in het zuiden door een opeenvolging van straten in de Tientjeswijk en de Gullegemsesteenweg in het zuidwesten.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS)

In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan werd aan de N328 een ontsluitende en verzamelende functie toegewezen. Deze als autoverbinding omschreven verkeers- en vervoersstructuur zou zowel de binnenstad met de R8 verbinden als nieuw te ontwikkelen stedelijke gebieden structureren en ontsluiten. Met het oog op het creëren van een aantrekkelijk fietsroutenetwerk werd de N328 eveneens als onderdeel van het hoofdwegennet voor fietsers naar voor geschoven. Naast het aspect mobiliteit werd het integreren van een groenstructuur over het volledige traject van de N328 opgenomen. Zoals in het bindend gedeelte van het structuurplan werd vastgelegd, werd een streefbeeld voor de N328 opgemaakt en werd overleg georganiseerd met de hogere overheden over de realisatie en de financiering van de N328. Omwille van een impasse met de hogere overheden nam het college van burgemeester en schepenen afstand van de N328 als autoverbinding. De reservatiestrook bleef wel behouden, waardoor stad Kortrijk verder wenst in te zetten op de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding als duurzaam alternatief gekoppeld aan een sterke groenstructuur.

In het GRS werd het groen netwerk noord, dat het randstedelijk groengebied Bergelen met de stad verbindt, als gewenste deelstructuur opgenomen. Dit netwerk wordt gevormd door een aaneenschakeling van groene ruimten: landbouwgebied IJzerpoort, stadsgroen Ghellinck, N328, Haantjeshoek en sportcampus Wembley. Door het verbinden van stadsgroen Ghellinck met het randstedelijk groengebied de Bergelenput op grondgebied van de gemeente Wevelgem en het doortrekken van het stadsgroen over de reservatiestrook van de N328, wordt het stadsgroen als belangrijke meerwaarde voor dit stadsdeel beschouwd. Een eerste fase van stadsgroen Ghellinck werd reeds gerealiseerd.

In de toelichtingsnota van voorliggend RUP wordt de nieuwe beleidsvisie van de stad voor de N328 uiteengezet. Deze gewijzigde visie op de N328 dateert van na het GRS. De adviezen van zowel de provincie West-Vlaanderen als het Departement Omgeving op het voorontwerp-RUP vermelden dat er gemotiveerd wordt afgeweken van het GRS voor wat de opties voor de N328 betreft.

Procedure

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

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 10 september 2018 de startnota en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' goed.

Het college heeft op 22 maart 2021 de scopingnota en een geactualiseerde procesnota goedgekeurd. De scopingnota bouwt verder op de startnota en verwerkt de adviezen en inspraakreacties op de startnota.

Het college keurde op 3 november 2021 het voorontwerp-RUP en de geactualiseerde procesnota goed. De plenaire vergadering werd georganiseerd op 10 december 2021. De adviserende instanties brachten allen een gunstig of een voorwaardelijk gunstig advies uit. Het RUP werd naar aanleiding van de opmerkingen en adviezen van de adviesinstanties op het voorontwerp-RUP, alsook de inzichten die daaruit voortvloeiden, aangepast. Deze aanpassingen hadden betrekking op het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota.

De dienst MER liet op 15 maart 2022 weten dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is.

Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP en openbaar onderzoek

Het ontwerp-RUP werd in de gemeenteraad van 12 september 2022 voorlopig vastgesteld, waarna op 7 oktober 2022 het openbaar onderzoek werd opgestart. Op 26 oktober werd in OC Troubadour te Bissegem een infomoment georganiseerd. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 5 december 2022.

De voorschriften van de geldende verkavelingen gelegen binnen het plangebied verhinderen een eenduidig en vlot vergunningenbeleid. Deze verkavelingen worden opgeheven na de inwerkingtreding van het RUP en zijn als dusdanig ook zo aangeduid op het verordenend grafisch plan. De eigenaars van de betrokken percelen werden hiervan per brief op de hoogte gebracht.

Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro)

De Gecoro verleent advies cfr. art. 2.2.21 §5 van de VCRO. Tijdens het openbaar onderzoek heeft het Gecoro-secretariaat 3 adviezen en 19 bezwaarschriften ontvangen.

Er werden adviezen ontvangen van:

- het Departement Omgeving op 1 december 2022
- de Provincie West-Vlaanderen op 1 december 2022
- Elia op 17 oktober 2022

In de vergadering van 15 februari 2023 heeft de Gecoro alle adviezen en bezwaren gebundeld en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de Gecoro een advies uitgebracht en alle gebundelde adviezen en bezwaren overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

Na openbaar onderzoek en Gecoro-advies

In deze fase van de opmaak van het RUP wordt overeenkomstig VCRO art. 2.2.21 §6 aan de gemeenteraad gevraagd om het definitieve ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' definitief vast te stellen. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek door de gemeenteraad te zijn vastgesteld.

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

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

Argumentatie

In 2015 organiseerde de stad en de Intercommunale Leiedal i.s.m. stedenbouwkundig ontwerper Jordi Farrando workshops voor de herbestemming van het tracé van de N328 als bovenlokale fietsverbinding en stedelijke groenstructuur. Tussen 2016 en 2019 werd een ontwerp- en participatietraject doorlopen voor de opmaak van een inrichtingsplan voor het randstedelijk groengebied, stadsgroen Ghellinck genaamd. De workshops en de inrichtingsstudie vormen het uitgangspunt voor de opmaak van dit RUP.

Visie

De stad Kortrijk heeft de ambitie om de reservatiestrook van de N328 te vrijwaren van bebouwing en te ontwikkelen als een belangrijke schakel in de stedelijke groenstructuur en het bovenlokaal fietsnetwerk. Samen met stadsgroen Ghellinck wordt een solide fiets- en groenstructuur beoogd die

als ruimtedrager moet functioneren. Door het definiëren van de ontwikkelingsmogelijkheden in de randen zal de ruimtedrager op een kwalitatieve manier met zijn omgeving verweven en verbonden zijn. Die randen bestaan uit twee erfgoedsites, bedrijvigheid, wonen en een onbebouwde zone ten oosten van de hoeve 'het Armengoed'. Zonevreemde toestanden binnen het plangebied worden met de opmaak van het RUP verholpen.

Bouwstenen

- *Fiets- en groenstructuur*

Binnen het plangebied wordt het tracé van de N328 aangewend voor de realisatie van een hoogwaardige fietsverbinding en het behouden en versterken van het aanwezige landschap. De aanpalende woonwijk wordt verbonden met deze fiets- en groenstructuur. Ter hoogte van het Waterhoennest komen het tracé van de N328 en stadsgroen Ghellinck samen. Een knip in het Waterhoennest zorgt voor een verkeersveilige aansluiting en een sterkere verwevenheid van de groenzones. Ten dienste van stadsgroen Ghellinck wordt in het verlengde van Watervan een parkeerzone geïntegreerd, waarvan een medegebruik door het bedrijventerrein mogelijk is. In het stadsgroen gaat het versterken van de ecologische waarden en natuurontwikkeling hand in hand met een zacht recreatief medegebruik. De van oudsher kenmerkende landschappelijke openheid, de belangrijkste zichtassen richting de historische hoeve 'het Armengoed' en de relatie met zijn omgeving zijn bepalend voor de inrichting van het groengebied. Een aantal ontwerpprincipes voor het Armengoed vloeien hieruit voort.

- *Erfgoedsites*

Het Armengoed is gedeeltelijk beschermd als monument, zijnde het woonhuis, de dwarsschuur met wagenhuis en het restant van de omwalling. Met het oog op de opwaardering van de site, de ontwikkelingsmogelijkheden en de landschappelijke inbedding, werd een akkoord met het Agentschap Onroerend Erfgoed bereikt over een eventuele afbraak van de niet beschermde stalling. Voorwaarden zijn het herstellen van de U-vorm met een nieuw bouwvolume en het vrijwaren van een zone aan de oostzijde van de hoeve. Aan deze zijde bevinden zich drie onbebouwde percelen die volgens het *BPA Vijfwegen* ontwikkeld kunnen worden. Het verkavelen, de woontypologie en de verhouding tussen wonen, hoeve en stadsgroen werden in vraag gesteld. Door het OCMW werd in de startfase reeds het standpunt ingenomen af te zien van een woonontwikkeling op zijn percelen. Het perceel aan de Beukenstraat werd door het voormalige Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk in 2017 aangekocht met de intentie een woonontwikkeling te realiseren.

In de scopingnota werd de vraagstelling met betrekking tot de gronden ten oosten van het Armengoed scherp gesteld. Vanuit het streven naar een ruimtelijke en functionele samenhang tussen het stadsgroen, het Armengoed en de aanpalende gronden, werd de (her)bestemming van het Armengoed en het perceel aan de Beukenstraat onderzocht. Hierbij ging aandacht uit naar een evenwicht tussen onder andere erfgoed en ruimtelijke aspecten. Eén van de ontwerpprincipes voor de herbestemming omvat het functioneren van de hoeve als toegangspoort tot het groengebied, waardoor het binnenerf een (semi-)publiek karakter krijgt. De herbestemmingsstudie resulteerde in het voorkeursscenario zorgwonen (begeleid wonen) met ruimte voor socio-economische en recreatieve nevenfuncties.

De site 'Hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance', ten noorden van het tracé van de N328, worden samen met het tussenliggende weiland als één cultuurhistorisch geheel beschouwd. Deze site kan een ruimere invulling krijgen, eventueel gericht op zijn omgeving. Om de toekomstmogelijkheden van de site te verruimen kunnen, met uitzondering van het tussenliggende weiland dat onbebouwd moet blijven, bijkomende bouw mogelijkheden langs de perceelgrens met de bedrijfsgebouwen onderzocht worden. Met uitzondering van de huidige bewoning in hoeve en huisje wordt bijkomend wonen uitgesloten. Voor de onbebouwde zone ten westen van het huis van Plaisance zijn een aantal scenario's mogelijk, gaande van een op zichzelf staande bedrijfskavel tot een uitbreiding van Cras.

- *Wonen*

Naast de hierboven omschreven percelen ten oosten van het Armengoed zijn er omheen stadsgroen Ghellinck nog een aantal percelen die omwille van hun ligging een kwalitatieve afwerking vragen. Verder zijn er binnen het plangebied een aantal woningen, al dan niet gesitueerd binnen een niet-vervallen verkaveling of BPA, niet in overeenstemming met het gewestplan. Met de opmaak van voorliggend RUP wil de stad deze toestand aanpakken.

- *Bedrijvigheid*

Watervan zal als zone voor lokale bedrijvigheid in het RUP verankerd worden. Het bedrijf Escafood, ook op het bedrijventerrein Watervan gevestigd, heeft de aanpalende percelen ten zuiden aangekocht met de intentie hier ooit uit te kunnen breiden. Deze uitbreidingsmogelijkheid wordt verankerd in het RUP.

Een andere zone, bestaande uit een bundeling van de bedrijven Cras, Potteau en Lapauw, zal voorbehouden blijven voor grote bedrijven. Om een ruimer perspectief te geven aan deze bedrijvenzone werd een toekomstige ontwikkeling onderzocht, waarbij onder andere ingespeeld werd op een betere samenhang met en zichtbaarheid van de beschermde site hoeve Ter Houppie en Huis van Plaisance. Met betrekking tot het bedrijf Potteau werd een alternatief voor de huidige, tijdelijke parking aan de Zuidstraat ingetekend, met een groenbuffer en groene inrichting als kwalitatieve overgang naar en waardevolle aanvulling op de groen- en fietsstructuur. Een uitbreiding van de bedrijvigheid richting de Zuidstraat werd als scenario in de scopingnota uitgewerkt en wordt verankerd in het RUP. Dit houdt in dat langsheen de Zuidstraat een strook met als bestemming 'woongebied' volgens het gewestplan gewijzigd wordt naar een zone voor bedrijvigheid.

Langsheen het Waterhoennest bevinden zich aan de noordzijde enkele woningen met in tweede orde een bedrijfsgebouw. Deze bestaande situatie met een combinatie van wonen en werken wordt in het RUP bestendigd.

Advies Gecoro en definitief RUP

De adviezen en bezwaren werden gebundeld door de Gecoro. Het advies van de Gecoro wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het RUP definitief moet vaststellen.

Conform VCRO art. 2.2.21 §6 kan de gemeenteraad bij de definitieve vaststelling wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren, opmerkingen en adviezen.

De Gecoro heeft het merendeel van de bezwaren weerlegd, maar adviseerde eveneens aanpassingen aan het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota. Dit advies wordt grotendeels gevolgd. Op de door de Gecoro weerlegde bezwaren wordt, met uitzondering van de bouwhoogte in de zone voor grote bedrijven, niet verder ingegaan. Daarvoor wordt verwezen naar het integrale verslag en advies van de Gecoro van 15 februari 2023.

Hieronder wordt ingegaan op de geadviseerde aanpassingen uit het advies van de Gecoro en, indien voorkomend, op de bezwaren en opmerkingen waarvan het advies van de Gecoro niet of gedeeltelijk wordt gevolgd. Indien het advies niet of gedeeltelijk wordt gevolgd, wordt telkens de motivatie en de eventuele aanpassing vermeld.

- *Advies Gecoro:* de Gecoro adviseert dat een motivatie van de kantoorbehoefte voor deze beperkte oppervlakte van 2 kavels niet relevant is. Het gaat immers niet om een behoeftestudie voor een kantorenpark, met grote kantooroppervlaktes. De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de opmerking en om de overdruk kantoren te behouden en de voorschriften aan te passen ifv kantoren (o.a. Bouwhoogte).
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gedeeltelijk gevolgd en geeft geen aanleiding tot een aanpassing omwille van onderstaande motivatie.

- *Motivatie:* de overdruk kantoren (art.15) zoals opgenomen in het voorlopig vastgestelde ontwerp-RUP wordt zoals de Gecoro adviseerde behouden, maar de voorschriften horende bij deze overdruk worden niet aangepast. De overdruk kantoren heeft louter het toelaten van een kantoor als hoofdfunctie voor ogen. Verder dient een kantoor te voldoen aan de stedenbouwkundige voorschriften van 'zone voor wonen in de ruime zin' (art.1). Zodoende zal een kantoor in verhouding staan tot de ruimtelijke context.
- *Advies Gecoro:* de Gecoro adviseert voor art. 5.2 aan te vullen en deels te herformuleren dat horeca ondergeschikt moet zijn en in functie moet staan van de gemeenschapsvoorziening of het recreatief park.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot onderstaande aanpassing van het stedenbouwkundig voorschrift.
 - *Aanpassing:* (verordenend) art.5.2 Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: Horeca, buurtondersteunende en socio-economische activiteiten. Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen en staan in functie van de gemeenschapsvoorziening of het stadsgroen. Horeca die hinder kan veroorzaken voor de omgeving is evenwel uitgesloten. (toelichtend) De ondergeschikte activiteiten ten dienste van de hoofdfunctie in de zone voor gemeenschaps- en nutsvoorzieningen laten toe dat de site zich ook openstelt naar onder andere de omwonenden en de gebruikers van het stadsgroen. Horeca als ondergeschikte activiteit wordt bij voorkeur ondergebracht in de hoevesite 'Het Armengoed'.
- *Advies Gecoro:* de Gecoro oordeelt dat het intekenen van een bufferzone (zone 10: buffergroen) langs slechts één zijde van de 'zone voor grote bedrijven', palend aan de woonzone, verwarrend is, zelfs al wordt dit ondervangen in de voorschriften. De Gecoro adviseert om de bufferzone consequent in te tekenen ten opzichte van de andere aanpalende zones/functies. De Gecoro doet geen uitspraak over de breedte; deze is nog te bepalen.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt niet gevolgd en geeft geen aanleiding tot een aanpassing omwille van onderstaande motivatie.
 - *Motivatie:* in tegenstelling tot de zone voor wonen in de ruime zin worden of zijn de andere zones en functies die palen aan de zone voor grote bedrijven openbaar. Het gaat om de zone voor openbaar groen, de zone voor openbare weginfrastructuur, de Oude Ieperseweg en de Zuidstraat. Met deze openbare zones en functies kan de zone voor grote bedrijven een sterkere relatie nastreven. Een rigide overdruk buffergroen kan hierbij een belemmering vormen. Bovendien situeert zich binnen de zone voor grote bedrijven, grenzend aan de zone voor openbaar groen, de erfgoedsite Hoeve Ter Houppie en huis van Plaisance. Anders dan de grens met de zone voor wonen in de ruime zin, is het dus niet evident om eenzelfde overdruk buffergroen te definiëren en strikt toe te passen langsheen de grens met de andere zones en functies. Het is aangewezen om op maat van een bedrijfssite en project de overgang met die andere zones en functies uit te werken, afgestemd op de concrete invulling van de zone voor grote bedrijven.
- *Advies Gecoro:* de Gecoro stelt voor de benaming van art.4 en art.13 aan te passen.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot onderstaande aanpassing.
 - *Aanpassing:* (stedenbouwkundig voorschrift) art.4: zone voor verweving van kleine bedrijven en wonen. (grafisch plan) art.13: beschermd monument (indicatief)
- *Advies Gecoro:* de Gecoro adviseert om een uitzonderingsmaatregel in de voorschriften van de 'zone voor wonen in de ruime zin' op te nemen, zodat het mogelijk is bestaande vergunde

of vergund geachte activiteiten, gebouwen en voorzieningen die groter zijn dan 100m² met andere economische activiteiten in te vullen.

- *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot een aanvulling van het stedenbouwkundig voorschrift art.1.1.
- *Aanvulling:* 'Binnen bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen waarvan de vergunde functie afwijkt van de hoofdfuncties en de oppervlakte groter is dan 100m², mogen de huidige activiteiten in stand gehouden worden, waarbij de gebouwen verbouwd en gerenoveerd kunnen worden. Na het beëindigen van de activiteit, kunnen bovenvermelde nevenfuncties als hoofdfunctie toegelaten worden voor zover de ruimtelijke draagkracht van de omgeving niet wordt overschreden, de activiteit verenigbaar is met de woonfuncties in de omgeving en de aard van de activiteit niet meer hinder en/of risico's met zich meebrengen dan de bestaande. Handel en horeca wordt uitgesloten als hoofdfunctie. De nieuwe activiteiten dienen zich binnen de huidige vergunde of vergund geachte bebouwing met een oppervlakte groter dan 100m² te huisvestigen.'
- *Advies Gecoro:* de Gecoro adviseert om rekening te houden met het bezwaar (mbt Hoeve ter Houppie, grens zone voor openbaar groen – zone voor grote bedrijven) en om het perceel bestemmingsmatig op te splitsen, in het verlengde van de grens tussen bestemmingszones aan de oostzijde en geen instulping te voorzien: het noordelijk deel van het perceel te bestemmen als zone voor grote bedrijven – het zuidelijk deel van het perceel als zone voor openbaar groen te bestemmen.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot een aanpassing van het Verordenend Grafisch Plan.
- *Advies Gecoro:* betreffende de bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor grote bedrijven, is de Gecoro van oordeel dat er geen aanpassingen aan het verordenend plan vereist zijn, maar vraagt wel om in de toelichtingsnota de passage met betrekking tot de vergunningstoestand van de Zuidstraat 18 te bekijken.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot een aanpassing van de toelichtingsnota.
 - *Aanpassing:* (toelichtingsnota pagina 12-13) de bebouwing met adres Zuidstraat 18 werd geschrapt.
- *Advies Gecoro:* de Gecoro stelt voor een bijkomend beeld van de simulatie met draaicirkel toe te voegen (*mbt manoeuvreren laad- en loskade bedrijf Potteau*) aan de toelichtingsnota van het RUP. Verder vereist het bezwaar geen aanpassingen aan het RUP.
 - *Verwerking:* het advies van de Gecoro wordt niet gevolgd omwille van onderstaande motivatie. Het verordenend grafisch plan wordt aangepast.
 - *Motivatie:* Het is niet de intentie van het RUP om het functioneren van de laad- en loskade van het bedrijf Potteau te verhinderen. Deze laad- en loskade wordt bereikt door achterwaarts recht in- en uit te rijden. Door tegenover de laad- en loskade de grens van de zone voor grote bedrijven op te schuiven, komt het functioneren van deze laad- en loskade niet in het gedrang. De grensaanpassing wordt toegepast over de volledige lengte tot aan de hoeve Ter Hoeppie, zodat een heldere grens met de zone voor grote bedrijven behouden blijft. Hiermee wordt ook tegemoet gekomen aan de bezorgdheid van het bedrijf Potteau met betrekking tot de beschikbare ruimte om het parkeren te kunnen organiseren.

Maximale bouwhoogte: in één van de bezwaren wordt de maximale bouwhoogte van 12 meter in de 'zone voor grote bedrijven' in vraag gesteld, wordt gesuggereerd om ruimte te voorzien voor hoogbouwmagazijnen en wordt voorgesteld om het voorschrift 2.4 (bouwvoorschriften) aan te vullen

met de mogelijkheid plaatselijk een tolerantie toe te staan om hoger te bouwen. Tijdens de beraadslaging was de Gecoro van oordeel dat de bouwhoogte is afgestemd op omgeving, voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en een hoogbouwmagazijn van meer dan 21 meter niet inpasbaar is in het plangebied. Het oordeel van de Gecoro wordt gevolgd, maar met het oog op zuinig ruimtegebruik en het bestendigen van de bedrijvigheid wordt voorgesteld om het niet onmogelijk te maken een accent te kunnen voorzien waarbij afgeweken wordt van de maximale bouwhoogte. Daarom wordt het voorschrift 2.4 toelichtend aangevuld met 'Een afwijking op de bouwhoogte kan toegestaan worden indien dit noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, het om een accent gaat en indien het kwalitatief ingeplant wordt t.o.v. de omgeving.'

Regelgeving: bevoegdheid

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

Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)

De GR is bevoegd op basis van art. 2.2.21 §6 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.

Op basis van dit plan en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden wordt ingeschat dat planschade of planbaten mogelijk van toepassing is.

Besluit

Stemresultaten

De raad beslist eenparig het volgende:

Punt 1

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving', bestaande uit een verordenend grafisch plan, de erbij horende verordenende voorschriften, het grafisch register plancompensatie en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, en de bij dit RUP horende procesnota definitief vast te stellen.

Bijlagen

1. RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften - definitieve vaststelling
2. RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - verordenend grafisch plan - definitieve vaststelling
3. RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - grafisch register plancompensatie - definitieve vaststelling
4. Adviezen en bezwaren.pdf

5. Verslag en advies Gecoro
6. RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving - procesnota - definitieve vaststelling

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