

STAD KORTRIJK
RUP LOOFSTRAAT
ONTWERP



maart 2023, **voorlopige vaststelling**

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:

Carlo Daelman

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: 17 juni 2022
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 13 maart 2023
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 25 maart 2023 tot 24 mei 2023
- 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:

- ontwerp
- 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.	KORTRIJK 2025	38
4.7.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPAN KORTRIJK	38
4.8.	MOBILITEITSPAN KORTRIJK	39
4.9.	FIETSRROUTEPLAN KORTRIJK	39
4.10.	VERVOERREGIO KORTRIJK	39
4.11.	GEWESTELIJK RUP K-R8	40
4.12.	ONDERZOEK HOOGWAARDIG OPENBAAR VERVOER EN CIRCULATIEPLAN	40
4.13.	BEELDKWALITEITSPAN STAD KORTRIJK	40
4.14.	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
5.4.	WORKSHOP NOORD-ZUID-AS (2022)	58
5.5.	VOORKOOPRECHT	65
6.	EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP LOOFSTRAAT	69
6.1.	ONTHEFFING OP DE PLAN-MER-PLICHT	69
6.2.	METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	69

6.3.	WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	69
6.4.	BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	71

7.	INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	72
7.1.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	72
7.2.	PLANALTERNATIEVEN	74
7.3.	BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	75
7.4.	DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	117
8.	CONCLUSIE	118
9.	PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE	RPC-2
9.1.	PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN RPC-2	
9.2.	PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE RPC-2	
10.	RUIMTEBALANS	RPC-2
11.	OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	SV-2
12.	VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN	SV-2

TOELICHTING



1. SITUERING

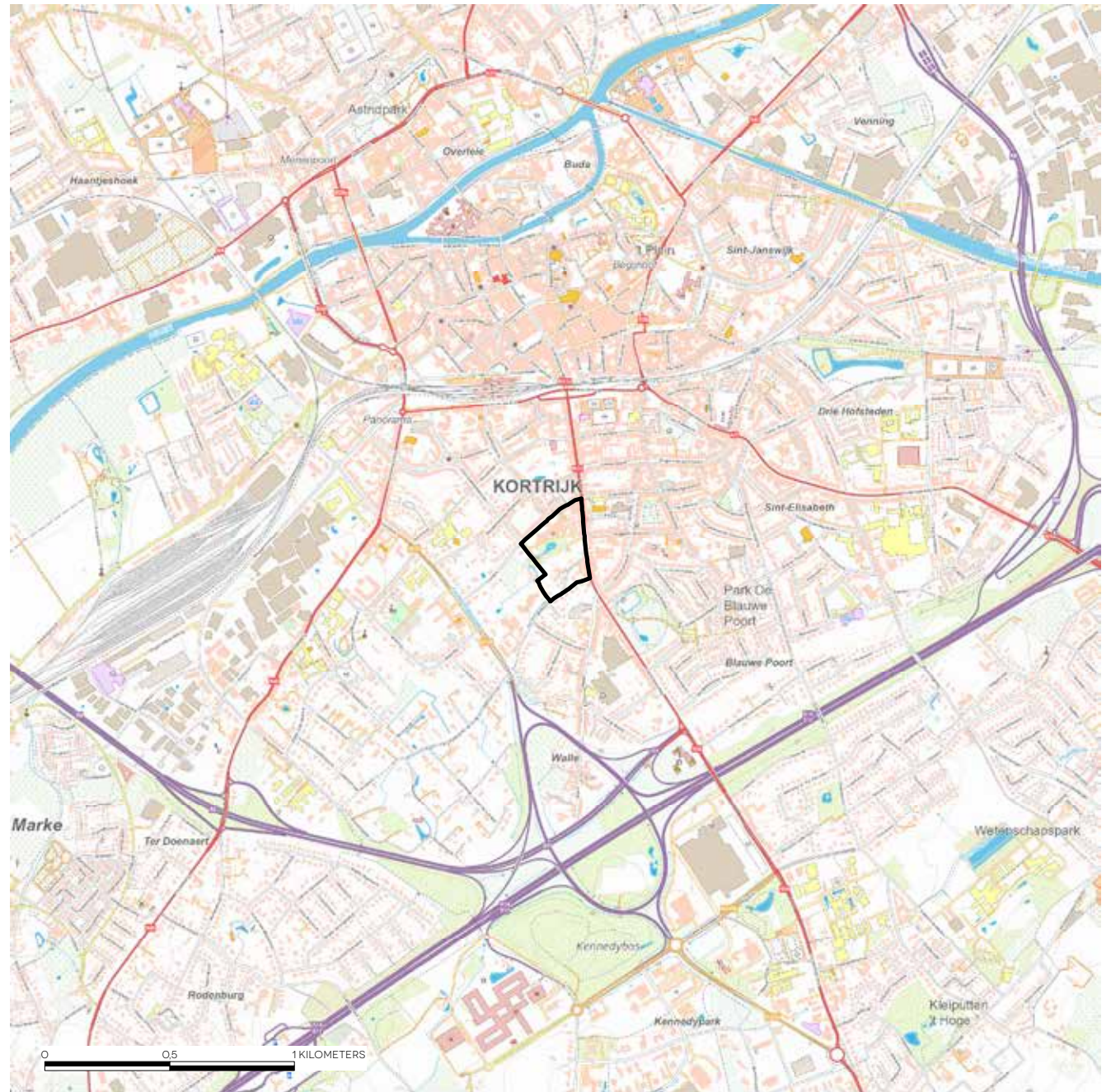
1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

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 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.



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 Berteelestraat 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

- 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. 40).




Personenwagens

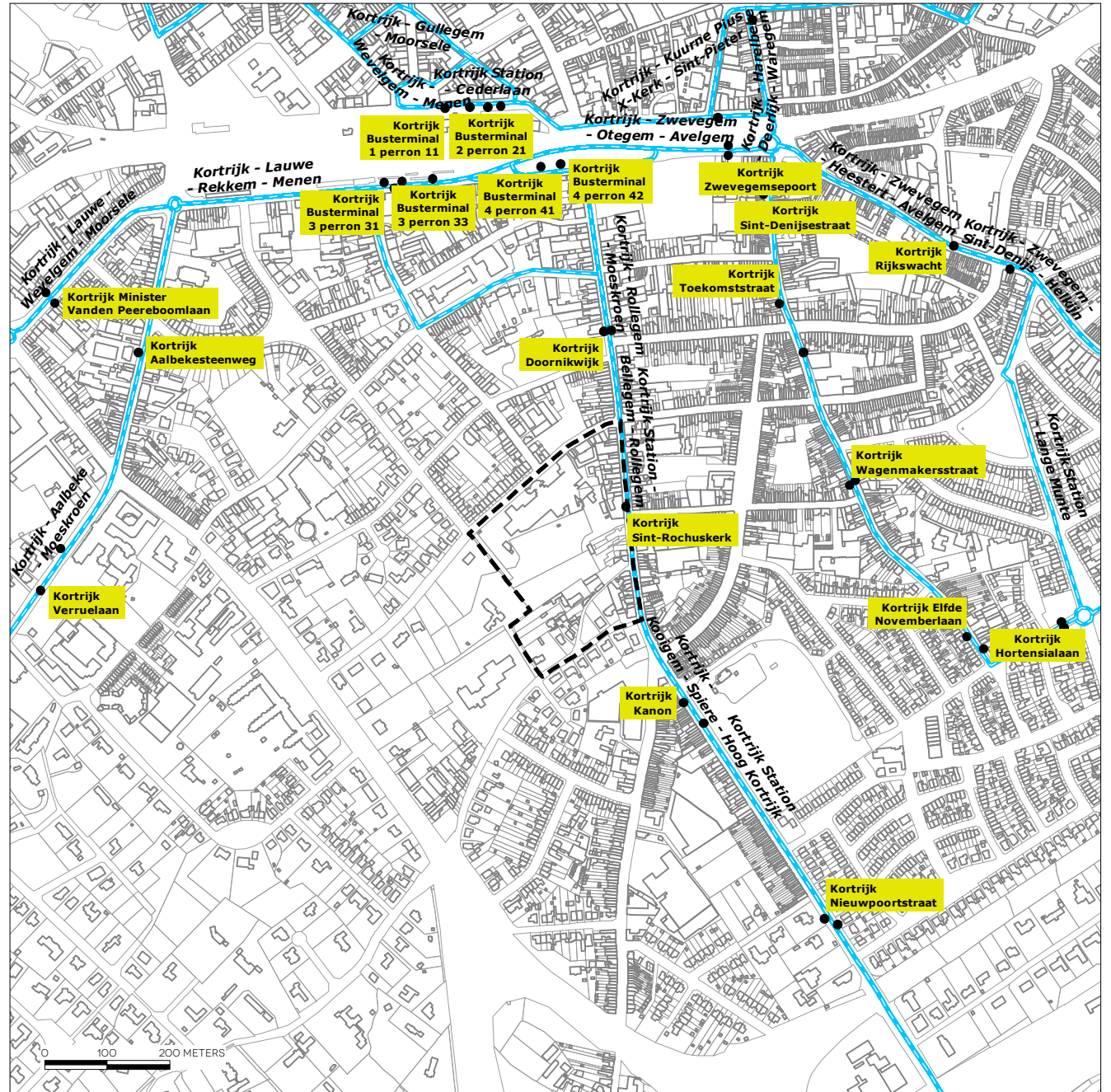
Het plangebied ontsluit voor personenwagens via de Loofstraat in het noorden en via de Doorniksewijk in het oosten. De Loofstraat is een lokale oost-westas, die de verbinding maakt voor wagens tussen de Doorniksewijk/Doorniksesteenweg en de Condédreef. De Doorniksewijk/Doorniksesteenweg is een gewestweg (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 beschermde toegangspoort). Langsheen de Loofstraat ligt de toegang voor de spoedopname.

OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LUN/INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2020

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes





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, Beschermd monumenten, landschappen, beschermd 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 overwelfen 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.

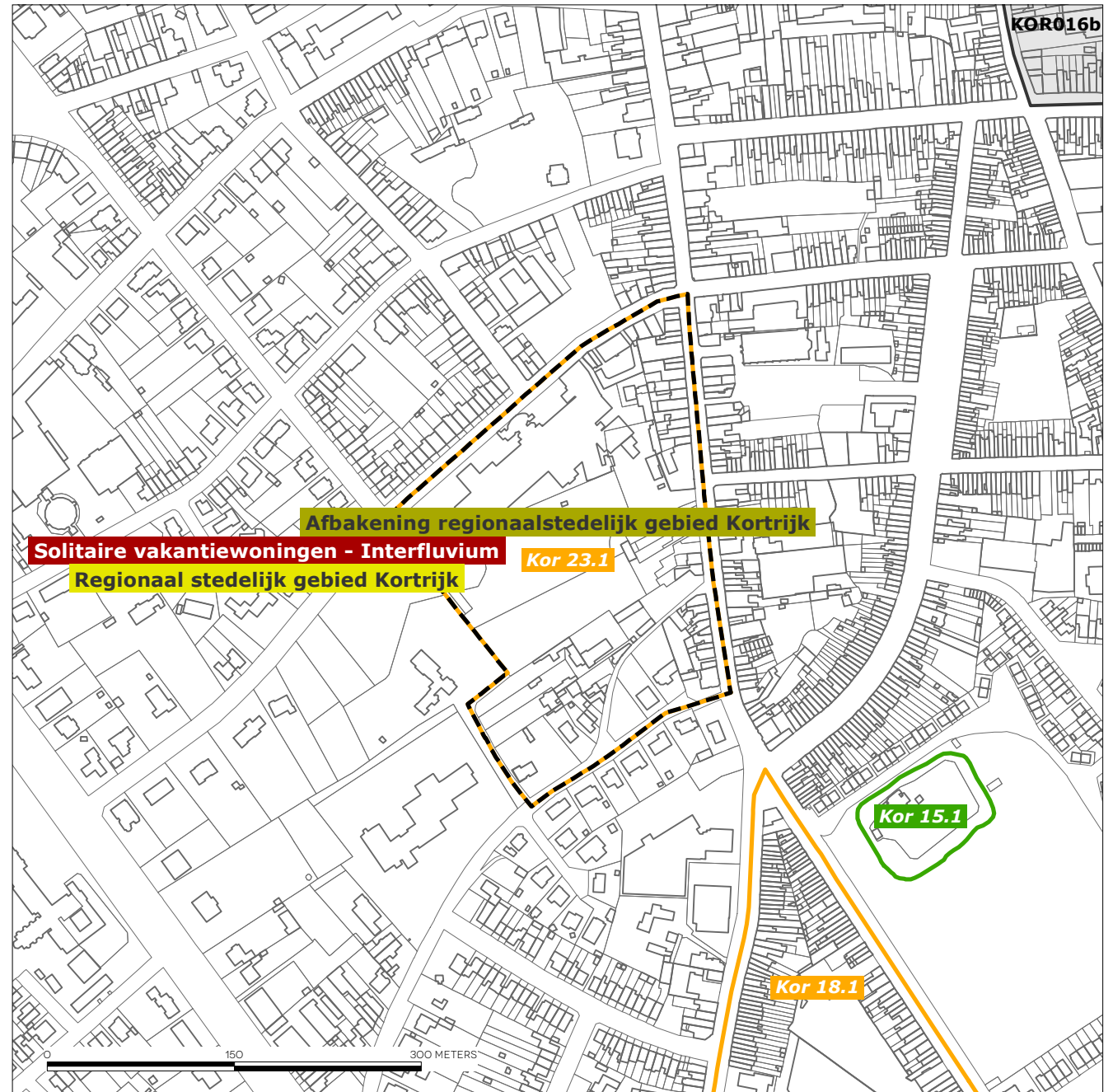
In de omgeving van het plangebied werd RUP Blauwe hoeve definitief vastgesteld en bevindt RUP Walle zich in fase voorontwerp.

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-Rochusjongelingenkring. 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>



HERENHUIS (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 7 relictten:

- "Chant-loup", cottage (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat 15
- Kongregatiekapel van de Sint-Rochusparochie (d.d. 14-09-2009), Wolvenstraat zonder nummer
- Stadswoning in geometrische art deco (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
- Herenhuis (d.d. 14-09-2009), Doorniksewijk 146



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 Vercruyse. 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), OKTOBER 2021

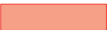

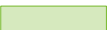
LEGENDE

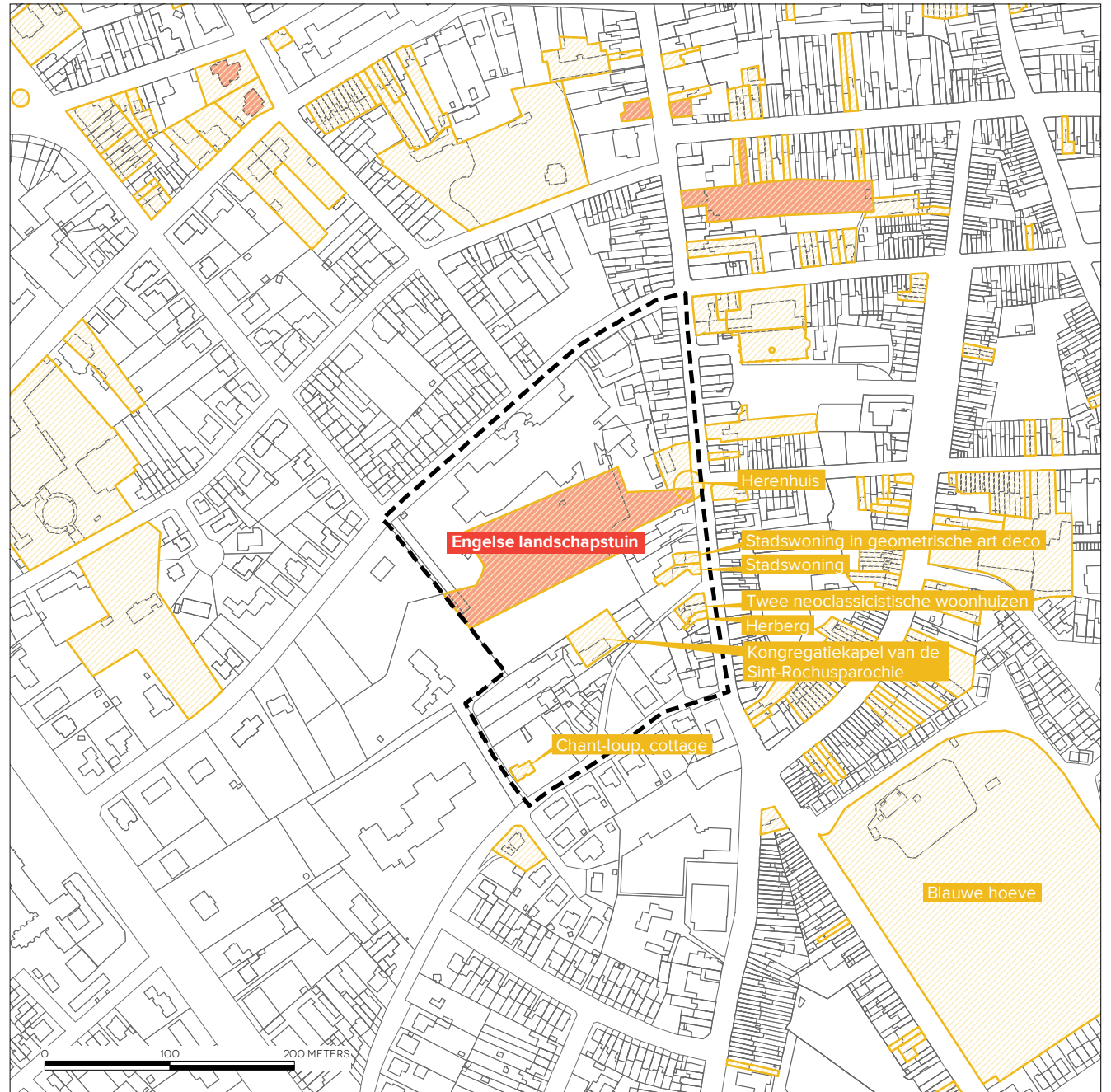
-  bouwkunding element
-  bouwkundig geheel

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), OKTOBER 2021

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 deuromlijsting 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 breed 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 voorzorg 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 staat 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.

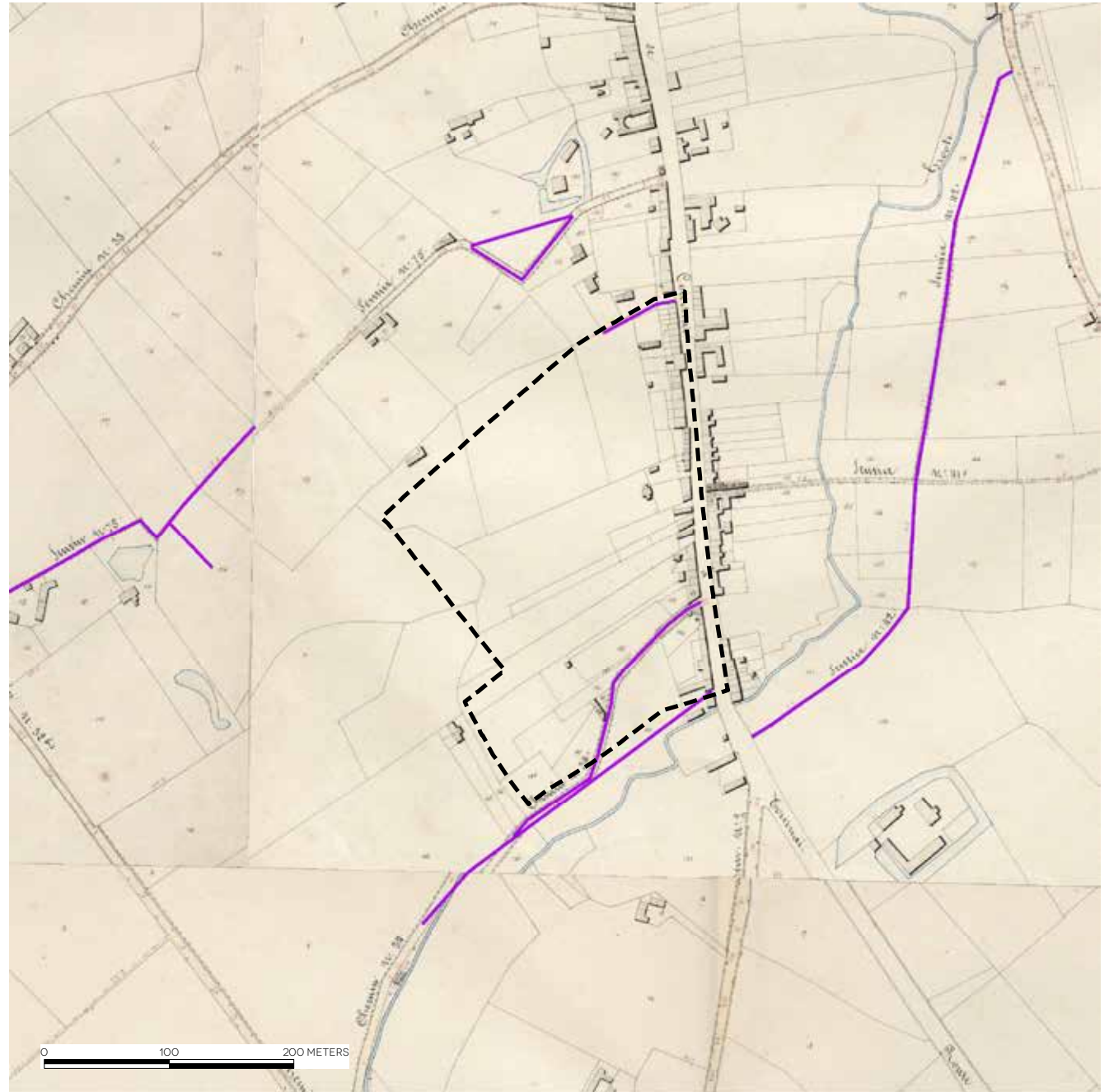
BRON: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/erfgoedobjecten/59509>



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

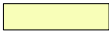




Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de categorieën met betrekking tot de afbakening natuur en agrarische structuur.

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

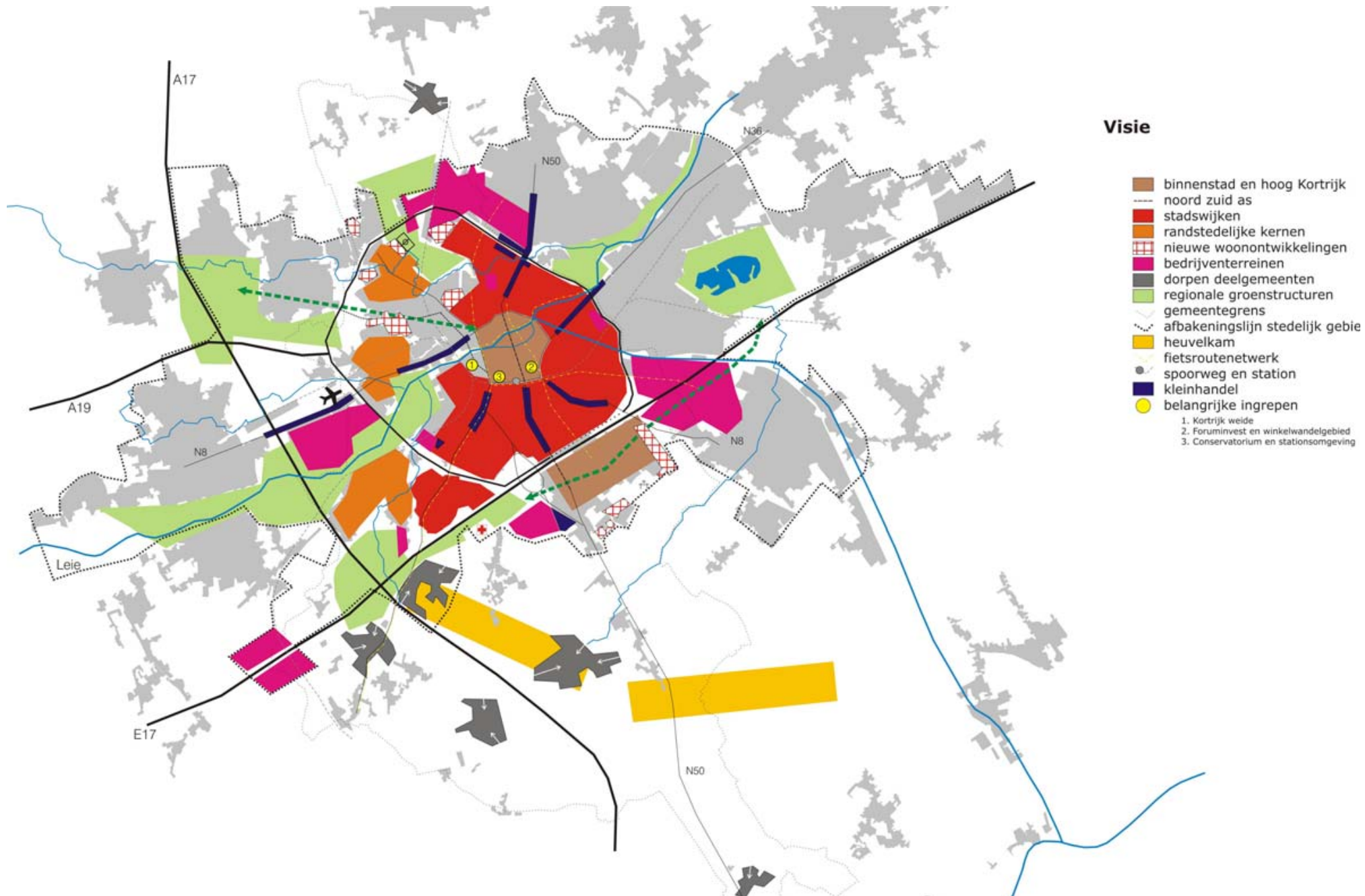
Groen Kortrijk, gewenste natuur & groenstructuur

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.



De stadswijken worden doorsneden door invalswegen, het kanaal Bossuit-Kortrijk en de Leie. Langs deze infrastructures 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 infrastructures 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 stadswefsel, 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.)

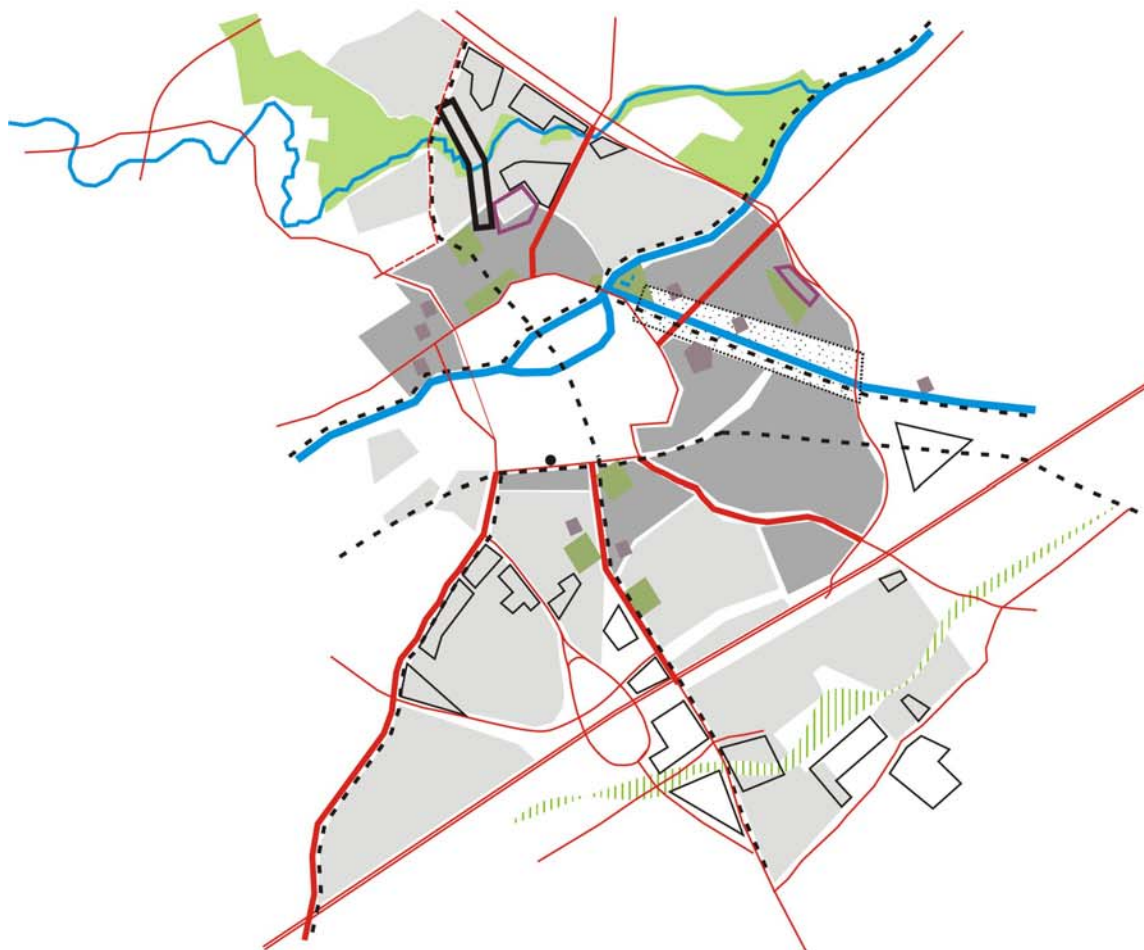
Volgende projecten en acties zorgen voor de gewenste ontwikkeling van de nederzettingsstructuur:

- ...
- 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 van 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 die 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)begrensde 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. 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 ziekenhuis-campus 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.

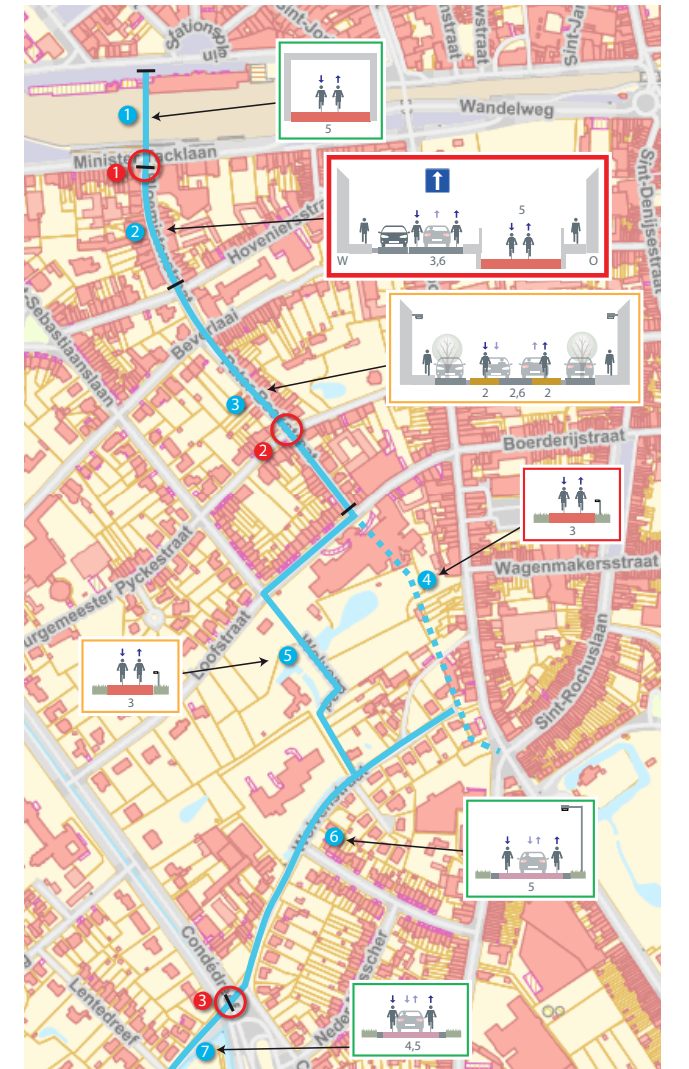
De conclusies van het afgelegde traject werden gebundeld in de publicatie: *Kortrijk, de stad die we kunnen willen*. Dit moet mee de basis leggen voor het nieuwe ruimtelijk beleidsplan van de stad Kortrijk, waarvan het planproces recent werd opgestart.

4.7. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK BELEIDSPAN KORTRIJK

De stad is gestart met de opmaak van het ruimtelijk beleidsplan. De conceptnota en de kennisgevingsnota voor de strategische planmilieueffectrapportage zijn goedgekeurd. De formele participatie- en adviesronde daarover moet nog starten. Eens het ruimtelijk beleidsplan goedgekeurd is, vervangt het het ruimtelijk structuurplan. Tot dan geldt het ruimtelijk structuurplan als basis voor herbestemmingen zoals dit ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het ruimtelijk beleidsplan van de stad wordt opgebouwd uit een strategische visie en een eerste set ruimtelijke beleidskaders. Deze ruimtelijke beleidskaders zijn relevant voor de noord-zuidas:

- het stadsbrede ruimtelijk beleidskader 'meer stad worden'
- het stadsbrede ruimtelijk beleidskader 'mobiliteit en publieke ruimte'
- het gebiedsgerichte ruimtelijk beleidskader 'noord-zuidas'



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)

Voor dit ruimtelijk uitvoeringsplan is vooral het gebiedsgerichte ruimtelijk beleidskader 'noord-zuid-as' van belang. Dat is in opmaak. Het houdt rekening met de inzichten die er zijn over onder meer de ontwikkelingen op de site Loof, binnen het bouwblok Walle, de plannen voor de hoogwaardige openbaarvervoerverbinding en met de huidige inzichten over de bouwshift. Dit ruimtelijk uitvoeringsplan is dus eerder een voorbereiding voor delen van het ruimtelijk beleidsplan, dan andersom.

De conceptnota bouwt verder op het traject over Kortrijk 2025 en het Ruimtepact (zie hoger).

Het ruimtelijk beleidsplan integreert verder de inzichten die groeien binnen het nieuwe mobiliteitsplan van de stad en de conclusies van het Woonplan en Woonpact. Die drie plannen samen vormen het plan voor Kortrijk Overmorgen.

4.8. MOBILITEITSPLAN KORTRIJK

Het oude mobiliteitsplan Kortrijk stamt uit 2011 en is verouderd. Er wordt momenteel gewerkt aan een nieuw mobiliteitsplan met ambities rond veiligheid, leefbaarheid, ruimte voor ondernemen, klimaat en innovatie. Het plan dient nog verder uitgewerkt te worden, maar de visie vertrekt van een aantal leidende principes. Het eerste principe, de '15-minuten stad', streeft ernaar om basisvoorzieningen binnen 15 minuten fietsen of stappen van de voordeur bereikbaar te maken. Dit bereiken we door in te zetten om slimme doorsteken, goede fietsvoorzieningen en autoluwe wijken. Het tweede principe, 'van 8-80 zelfstandig op pad', houdt in dat zowel een kind van 8 als ouderen van 80 zich zelfstandig moeten kunnen verplaatsen in een autoluwe wijk. Een vrij liggend fietsnetwerk dat zo veel mogelijk in het groen is gesitueerd, een duidelijke plaats op de weg en voldoende brede voet- en fietspaden dragen daartoe bij. Veilige oversteken op drukke assen verbinden de autoluwe wijken. Het nieuwe mobiliteitsplan gaat uit van een groeiscenario, waarin we samen stappen zetten naar een leefbare, bereikbare stad.

Op de site van de Loofstraat is het parkeren gebundeld aan de rand van de site en is de site zelf nagenoeg autovrij (op routing naar de garages toe na). Het is een voorbeeld van autovrije wijk op schaalniveau van een site. We zien dergelijke sites als een eerste stap in het groeiscenario van de '15-minuten stad'. Over de site van de Loofstraat loopt een nieuwe, vrij liggende fietsverbinding in het groen. Deze biedt ontsluiting van de site op lokaal niveau, maar is tegelijkertijd onderdeel van een BFF-route tussen het station en Hoog Kortrijk. Ze kan worden gezien als een slimme doorsteek, waarover het mobiliteitsplan spreekt, omdat deze verbinding zorgt voor een veilige, kortere en aangename route. De doorsteek en de opzet van de site passen perfect binnen de principes van het nieuwe mobiliteitsplan.

Een ander voorbeeld van het principe van de '15 minutenstad' is de wijkcirculatie rond de Doorniksewijk. Ook hier worden in functie van leefbaarheid, veiligheid, duurzame vervoerswijze en klimaat (ontharding/ hittestress) de eerste stappen gezet naar een autoluwere wijk, waar men van 8 tot 80 zelfstandig op pad kan gaan.

4.9. FIETSRUTEPLAN 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.

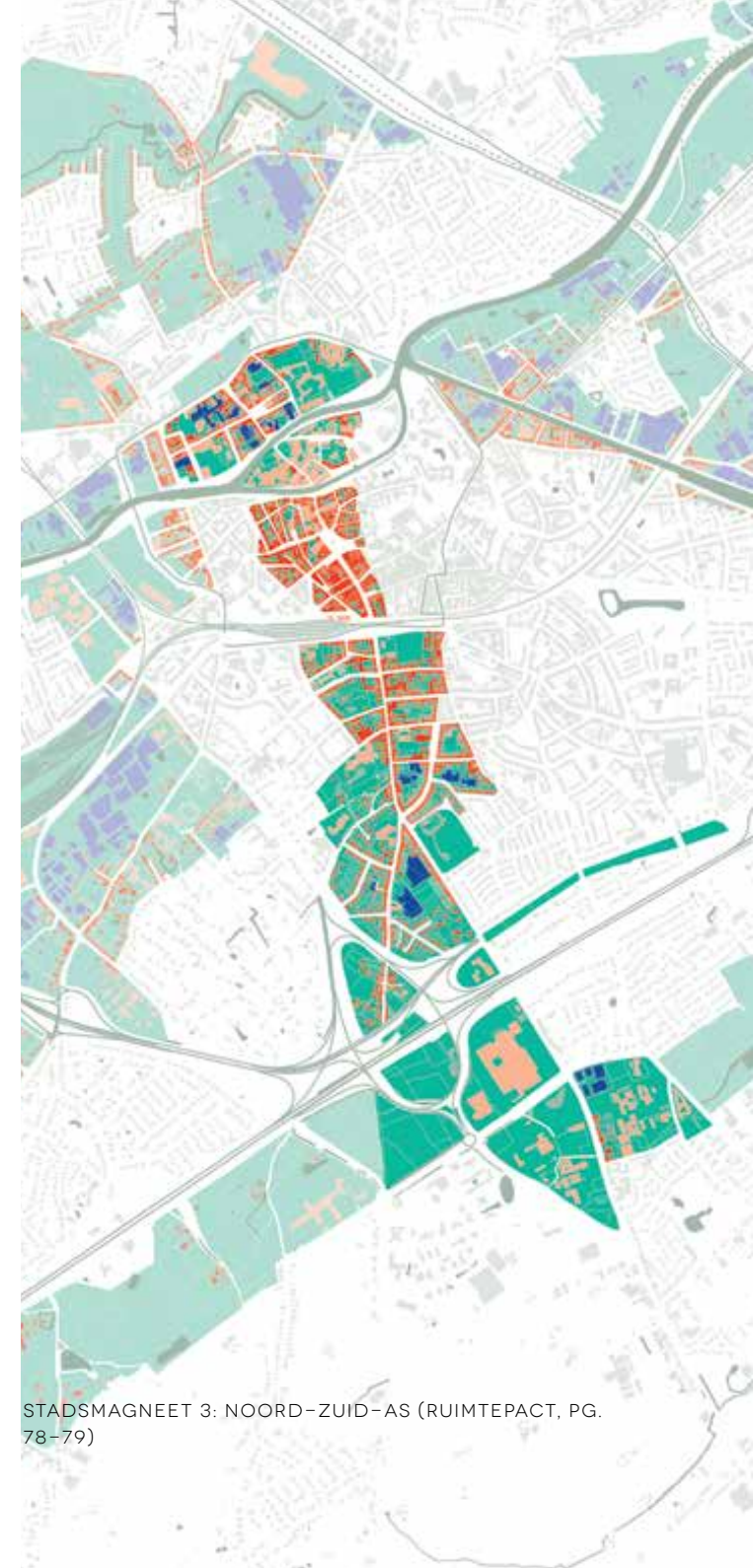
Het plangebied van RUP Loofstraat maakt deel uit van prioritaire route IX (centrum-Hoog Kortrijk-Moeskroen). De fietsroute vertrekt vanaf de Minister Tacklaan (achterzijde station Kortrijk) en loopt langs het Wolvenpad (grens plangebied) richting de Wolvenstraat. Langs de Wolvendreef wordt de fietsroute 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.

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.

4.10. 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 model split is één van de belangrijkste pijlers om deze doelstellingen en ambities waar te maken, omdat deze bijdraagt aan meer dan één



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

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 getrapd 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.

4.11. 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 mogelijk (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 scopingnota van het gewestelijk RUP K-R8 werd op 22 mei 2022 gepubliceerd. Meer info op de projectwebsite www.K-R8.be of <https://omgeving.vlaanderen.be/grup-k-r8>.

4.12. 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 kwalitatief openbaar vervoer versterkt de aantrekkingskracht. Om de hoogwaardige openbaarvervoersas 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. In de studie worden onder andere de precieze locaties van de haltes, de plaats en de aard van de parkeerplaatsen en het al dan niet voorzien van bomen bepaald. Daarnaast wordt er momenteel een nieuwe wijkcirculatie uitgetest. De circulatie wordt participatief geëvalueerd tegen de zomer van 2023. Meer informatie is beschikbaar op www.kortrijk.be/HOV.

4.13. BEELDKWALITEITSPAN 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.

4.14. 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 studie bureau'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

WOONPLAN

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 opgevaardeerd worden gehouden. Dit zal nieuwe beheersmaatregelen en onderhoudswerken vergen. Zoals reeds vermeld wil de stad Kortrijk dit park beter publiek toegankelijk maken.

De panden die vermeld staan op de vastgestelde Inventaris van het Bouwkundig Erfgoed zijn bij voorkeur te behouden. De uiteindelijke beoordeling voor verbouwing, gedeeltelijke of volledige sloop 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.

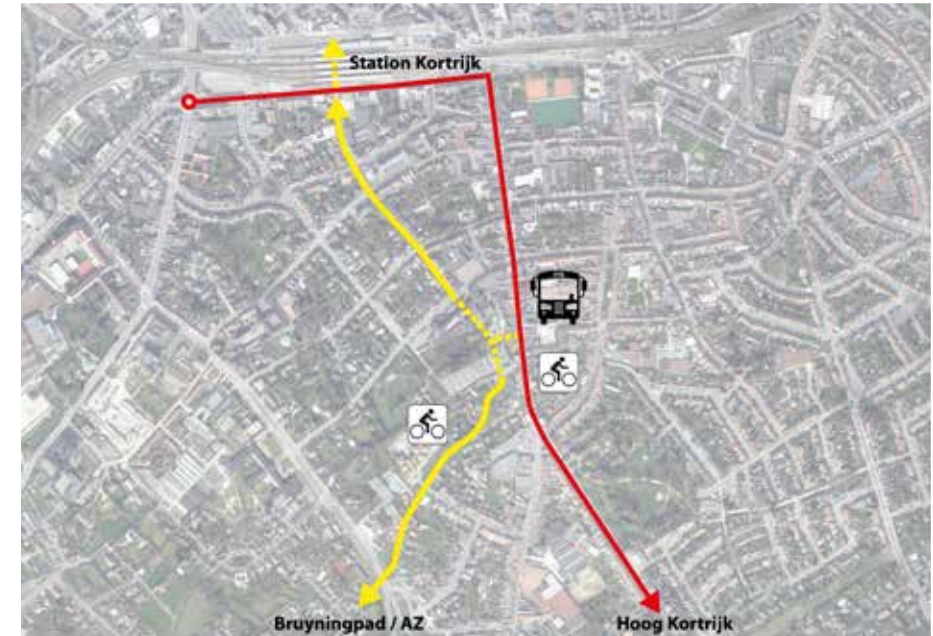
Bij het ontwerpproces werd overlegd met het AZ Groeninge en het door hen aangestelde studie bureau Technum, de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal. Dit ontwerpproces resulteerde in een eerste masterplan dat gefinaliseerd werd in juni 2016.

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)

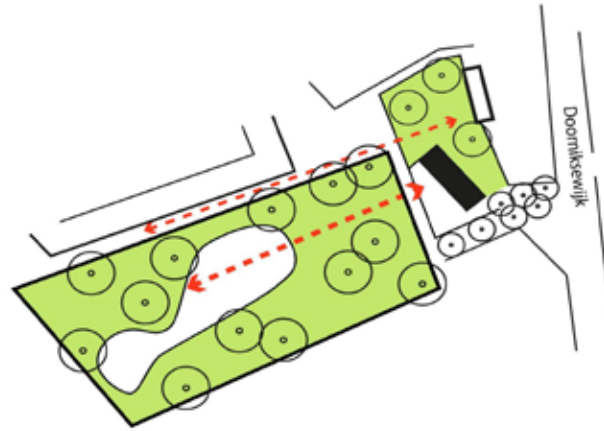
De resultaten van het eerste masterplan werden tijdens een infomarkt op 21 juni 2016 aan de buurt voorgelegd. De reacties van de bewoners en omwonenden werden meegenomen en verwerkt. In dezelfde periode organiseerde de stad Kortrijk drie grote stadsdebatten in het kader van Kortrijk 2025. Tijdens deze 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

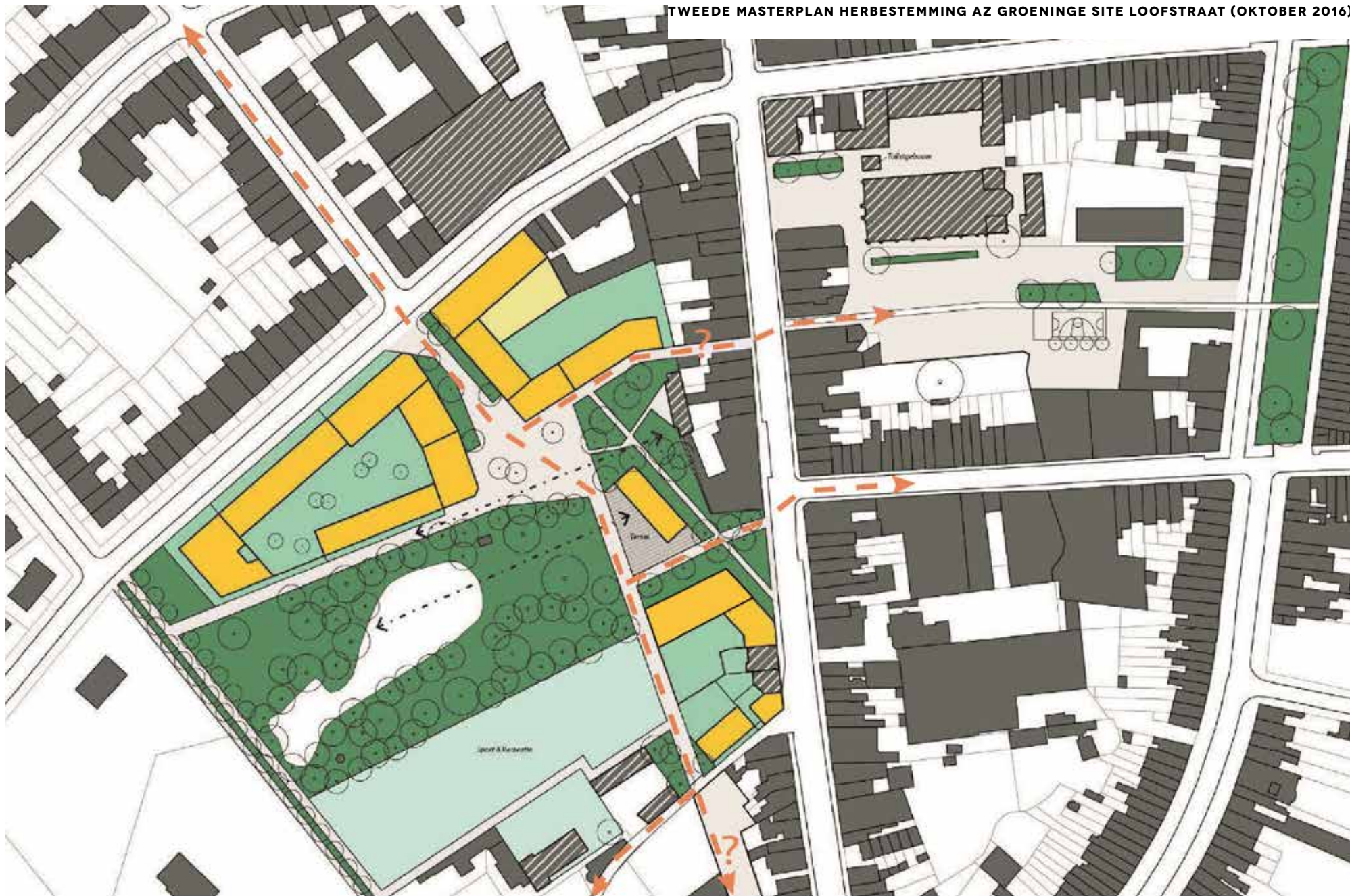


THEMA 2: LEVEN AAN HET PARK



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

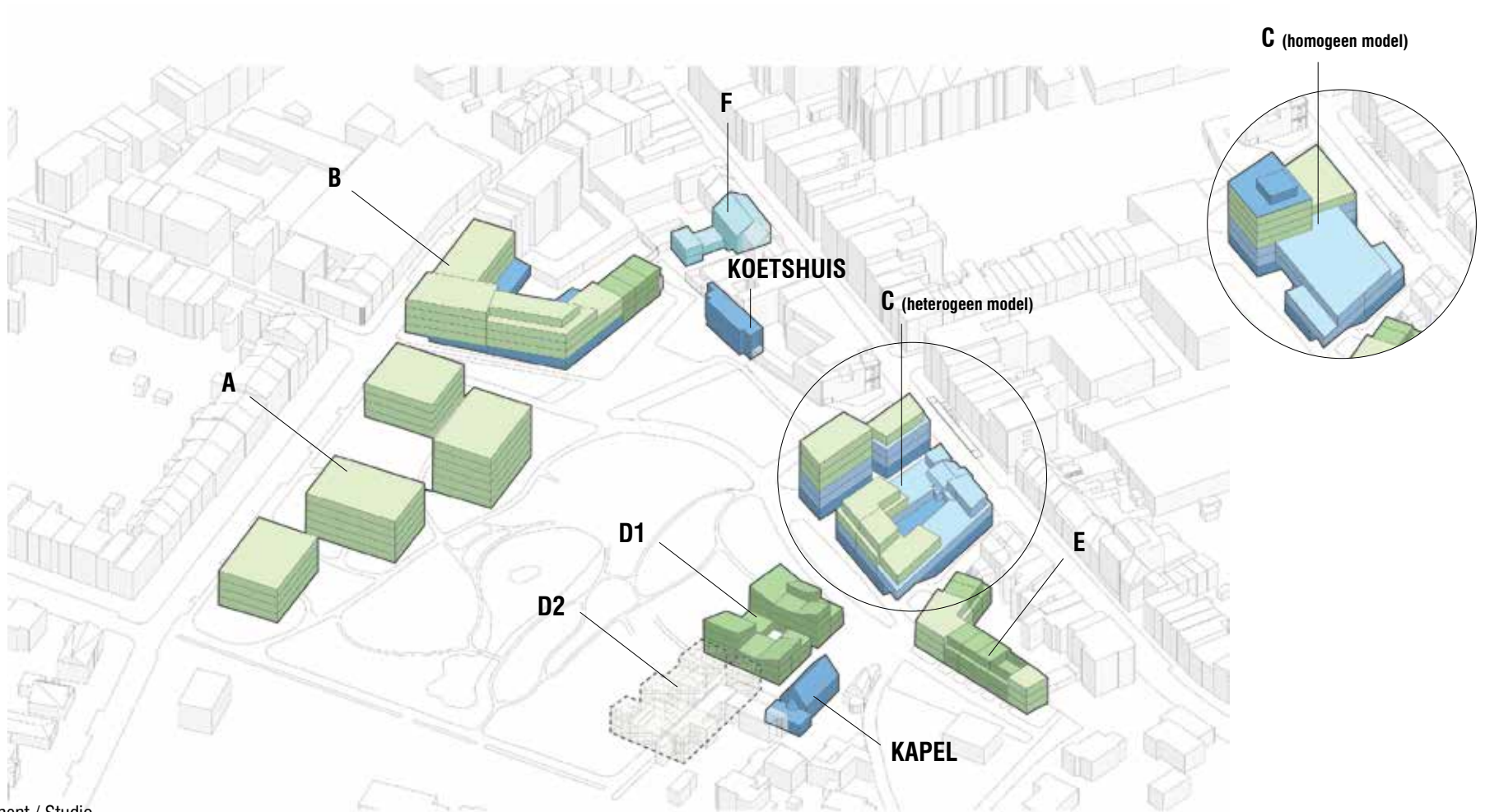
Cluster A bevindt zich aan de noordwestelijke grens van het plangebied, langsheen de Loofstraat, en bestaat uit vier open appartementsblokken. Om een maximaal 'wonen aan het park' gevoel te creëren, wordt ingezet op een geschranke inplanting van de bouwblokken. Door openingen te behouden tussen de bouwblokken 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.

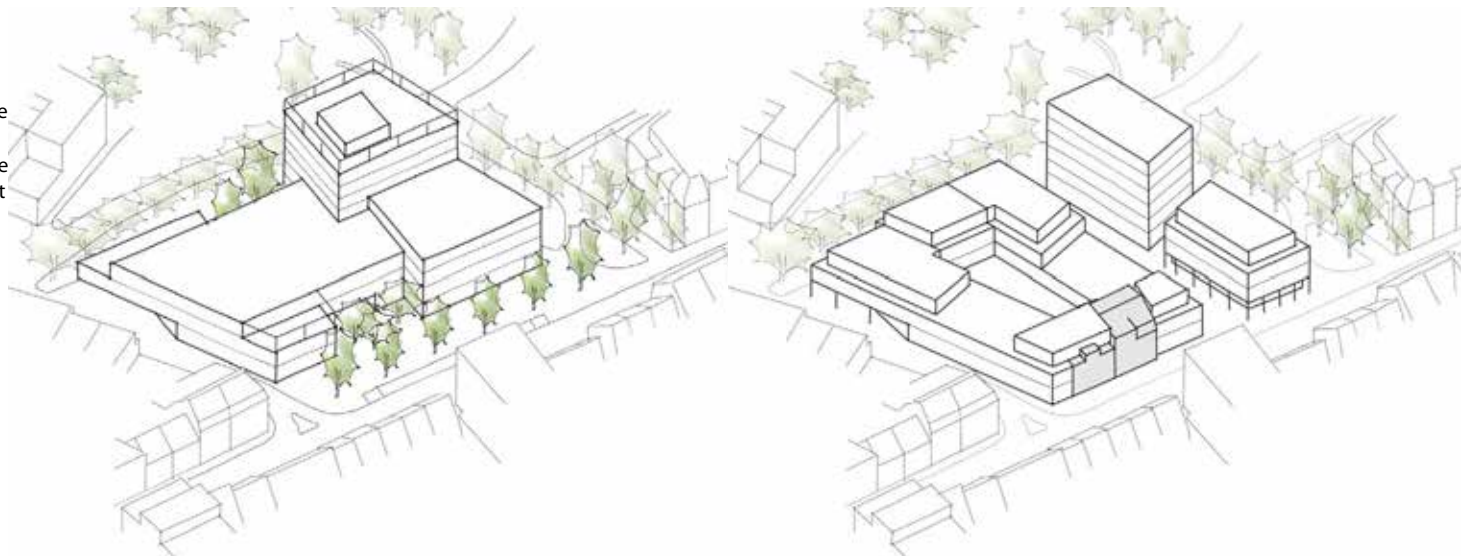
Het nieuwe bouwblok/volume krijgt 4 volwaardige zichtgevels, krijgt langs elke zijde voldoende ruimte en bevindt zich aan de achterzijde op voldoende afstand van de omliggende bebouwing wat een hoger volume hier mogelijk maakt. Dit volume bevindt zich ook in het verlengde van de fietsas Pater Beckstraat-Bloemistenstraat 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 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 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.



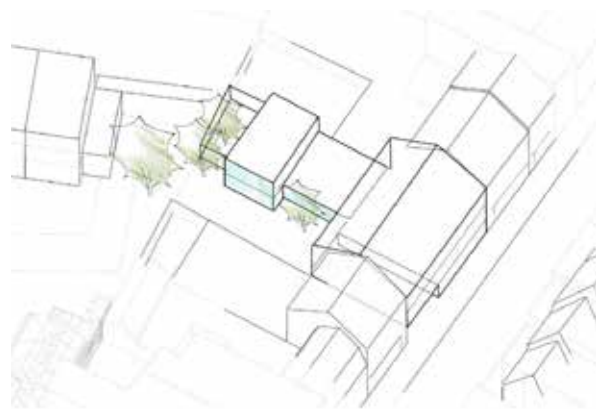
Cluster E

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 woonef 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 tussen het Wolvenpad en de nieuwe Bovenlokale Functionele Fietsverbinding 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.

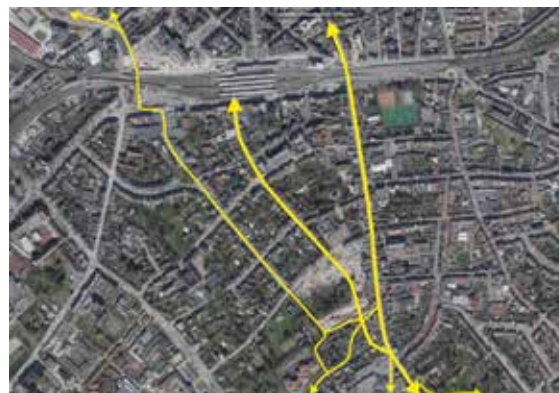
In totaal worden twee ondergrondse parkeergarages voorzien:

- 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 fietsstalling 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...)

Tot slot wordt de toegang naar het aanliggende perceel met kadastraal nummer 0190/00E000 vanuit de Loofstraat in dit RUP gevrijwaard voor gemotoriseerd vervoer.

5.3.3. Publieke en groene ruimte

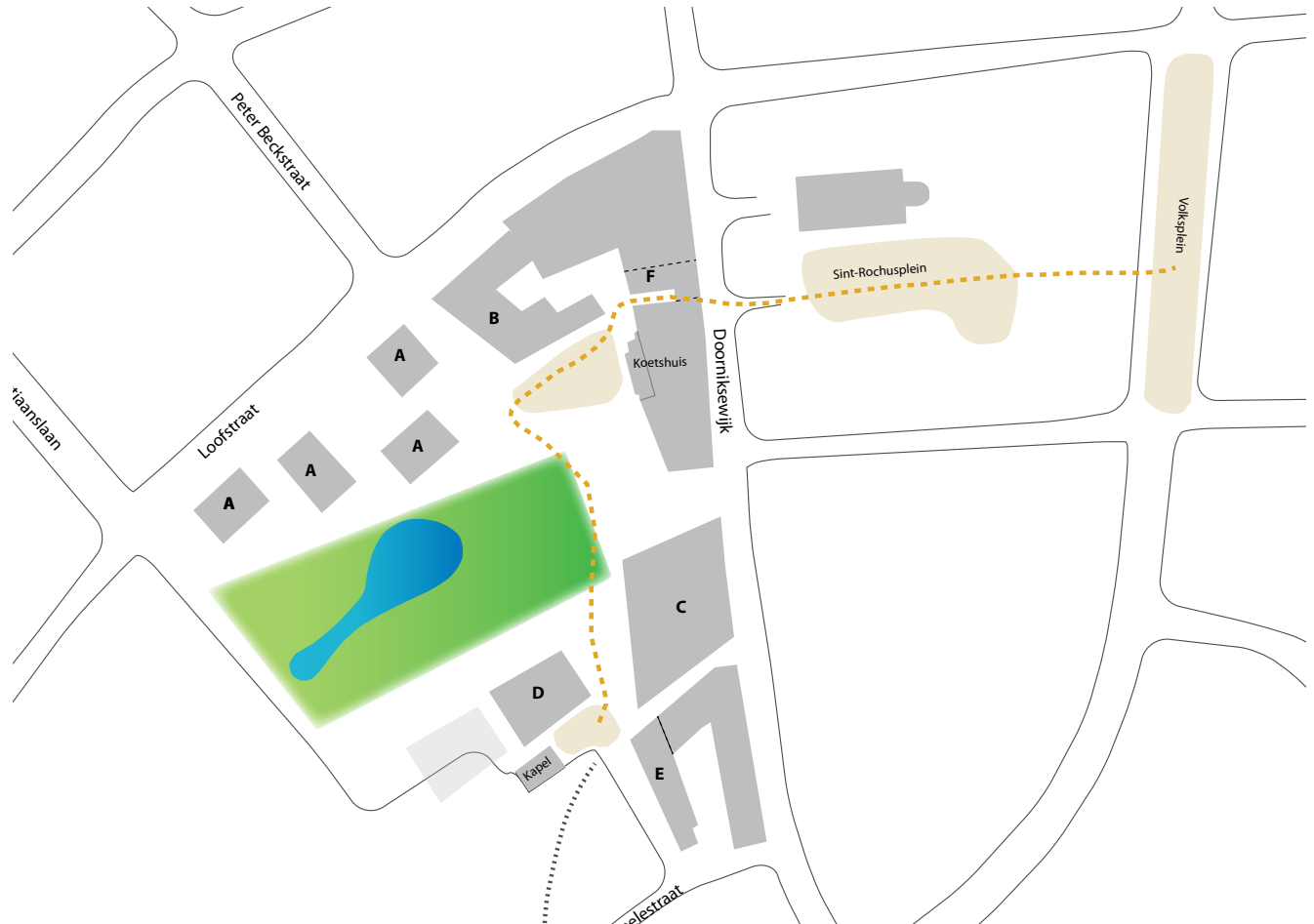
Vernetwerking publieke ruimtes

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



SIMULATIE NOORDELIJK PLEIN



SIMULATIE ZUIDELIJK PLEIN

Groen

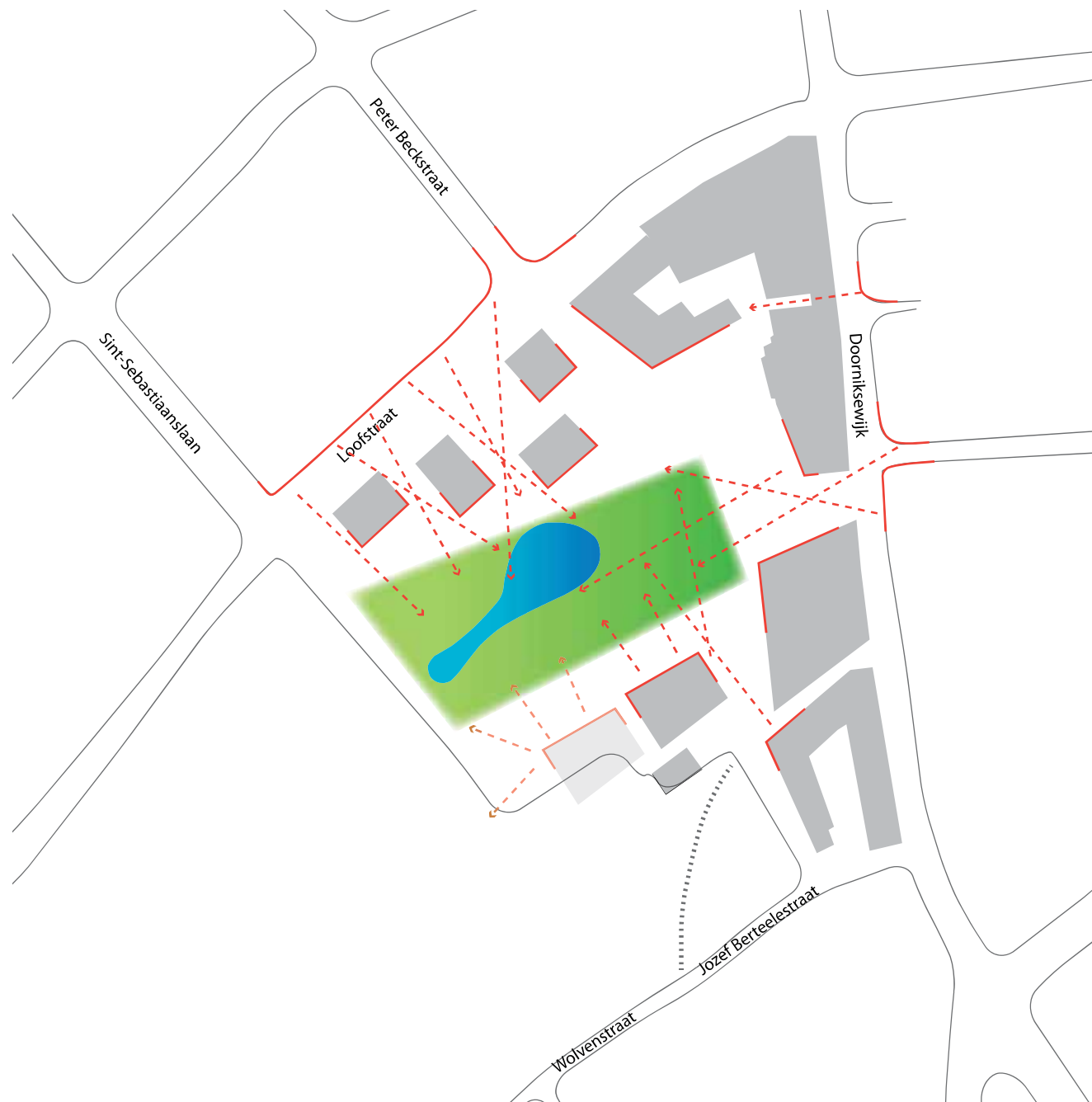
Het beschermde park Nolf vormt het centrale deel van de nieuwe site en wordt opengesteld voor het publiek. De Engelse landschapstuin met bijhorend koetshuis heeft tal van troeven en wordt maximaal benut. Het openstellen van het park kan volgens het masterplan op verschillende manieren. Ter hoogte van 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 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.



BEELD VANAF HET KOETSHUIS MET RECHTS EEN ACCENT VAN BEBOUWING



Naast 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)

5.4. WORKSHOP NOORD–ZUID–AS (2022)

5.4.1. De Noord-zuidas als een belangrijke stedenbouwkundige figuur

De Noord-zuidas van Kortrijk die zich uitstrekt van het Astridpark tot aan de watertoren op Hoog-Kortrijk was historisch gezien een verbindingsweg tussen het noorden en het zuiden van Kortrijk. Samen met de stedelijke groei is de as doorheen de tijd ook verlengd. Hierdoor doorkruist de Noord-zuidas de verschillende ontwikkelingsgordels van de stad: de stadskern, de 19e eeuwse en 20e eeuwse ontwikkelingen. Hierdoor kent de Noord-zuidas verschillende identiteiten.

In de jaren '90 werd de as herontdekt als verbindende publieke ruimte door het ontwerp onderzoek van Bernardo Secchi. De Noord-zuidas had de potentie om de verschillende apart gepercipieerde plekken van het uiteengelegen Kortrijk ruimtelijk en mentaal met elkaar te verbinden. Hiervoor werd vooral ingezet op de aanleg van kwalitatief openbaar domein, met realisaties in het centrum van de stad en Overleie en op Hoog Kortrijk.

5.4.2. Nood aan een geïntegreerde visie

Momenteel gebeurt er heel wat op en rond de Noord-zuidas. Zo worden er plannen ontwikkeld om een hoogwaardige openbaar vervoersverbinding (HOV) te organiseren die de verbinding tussen het centrum en 't Hoge moet versterken. Daarnaast zijn er een veelheid aan individuele bouw- en ontwikkelingsprojecten die leiden tot verdichting langs de Noord-zuidas.

Tegenwoordig heeft de omgeving van de Noord-zuidas nood aan een geactualiseerde en verbrede ontwikkelingskader om het transformatieproces van stadsontwikkeling te sturen en te verbeelden. Het verhaal van de Noord-zuidas als verbindende publieke ruimte moet concreter beschreven worden zodat de individuele projecten beter geëvalueerd en gestuurd kunnen worden.

Op vandaag is de Noord-zuidas te veel een doorgang voor verkeer, met een straatprofiel gericht op autogebruik. Daarbij wordt ze afgebakend door wanden die hun karakteristieken wegens gebrek aan een geïntegreerde ruimtelijke visie, dreigen te verliezen. Er dreigt immers een versnippering te ontstaan waarbij de verschillende projecten te veel vanuit de eigen logica (op perceelsniveau en te weinig vanuit de buurt) worden behandeld. Daarnaast worden een aantal visies ook benaderd vanuit een specifieke thematiek, zoals wonen, mobiliteit en zijn er ook een aantal actuele ruimtelijke uitdagingen die een structurende kracht in zich dragen zoals verdichting rond haltes, vergroening en klimaatuitdaging, energie, erfgoed... .

De potenties als ontmoetingsplek en verblijfsruimte worden ook nog

te veel genegeerd. Door het lokaal verruimen van de as kunnen ook dwarsverbindingen met de aanpalende buurten publieke ruimtes en/of interessante semi-private zones (zoals omgeving Sint-Rochus, parkgebied Loofstraat, omgeving Xpo...) ontstaan die zo mee een rol van betekenis kunnen spelen.

Het is dan ook belangrijk dat de toekomstige ontwikkeling van de Noord-zuidas wordt aangepakt vanuit een bredere en geïntegreerde visie zodat de Noord-zuidas kan ontwikkelen tot een samenhangend en kwalitatief stedelijk gebied.

5.4.3. Kader

In de zomer van 2022 werd aan Intercommunale Leiedal opdracht gegeven om een ontwikkelingskader voor de Noord-zuidas op te maken.

Het ontwikkelingskader bouwt verder op de inzichten van het eindrapport 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen', waarin de Noord-zuidas als een stadsmagneet werd geselecteerd (zie 4.6 Kortrijk 2025).

In het Beleidsplan Ruimte wordt gewerkt met een aantal specifieke beleidskaders, waaronder het beleidskader voor de stadsmagneet Noord-zuidas. De inzichten uit het ontwikkelingskader zullen geïntegreerd worden in dit beleidskader. Het ontwikkelingskader Noord-zuidas vormt de basis voor de richtlijnen voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen langs de Noord-zuidas en biedt de nodige handvaten om projecten te beoordelen, te sturen en te genereren. Het ontwikkelingskader verschaft de potentiële projectontwikkelaar/bouwer enkele randvoorwaarden waarbinnen het bouwproject moet worden uitgewerkt. De ruimtelijke principes bepalen de limieten uitgaande van een globale strategie en leggen kwaliteiten vast, op basis van de lezing van de plek en de potenties van de omgeving. Het ontwikkelingskader verbindt ook de ruimtelijke ontwikkelingen en de beoogde mobiliteitsontwikkelingen.

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 een ontwikkelingskader voor de Noord-zuidas. Tijdens deze workshop werden krachtlijnen voor de as bepaald en werd er ingezoomd op een aantal specifieke sites.

5.4.4. Resultaten workshop

Groeiende stad

Vanuit de ambities om als stad te groeien, vertrekken we voor de Noord-zuidas vanuit de principes van het verhogen van de ruimtelijke efficiëntie. Dit doen we door de zones te definiëren waar verdichting door extra woongelegenheden en (regionale) voorzieningen mogelijk en gewenst is. De voormalige ziekenhuissite aan de Loofstraat is één van de sites aan de Noord-zuidas.

Eén stad - one city

Uit de analyse blijkt dat kwalitatieve assen worden bepaald door:

- Herkenbaar publiek domein, vaak ingesnoerd door een stedelijke wand of kwalitatief groen
- Ruime zones voor het trage verkeer
- (Inter)actieve omgeving i.p.v. desolate omgeving
- Rust- en herkenningspunten

Op deze verschillende elementen scoort de Noord-zuidas op vandaag laag. Op vandaag is er functionele continuïteit langs de Noord-zuidas maar geen stedelijke, herkenbare continuïteit. De diverse buurten langsheen de Noord-zuidas zijn op vandaag nog onvoldoende met elkaar verbonden.

Om tot één verbonden stad te komen dient er te worden ingezet op een stedelijke herkenbare continuïteit. Het centrale uitgangspunt voor de Noord-zuidas is één samenhangend en dynamisch stedelijk gebied. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten te volgen:

- We ontwerpen vanuit het perspectief van de gebruiker
- We zetten maximaal in op het verhogen van de gebruikskwaliteit voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. De huidige autobereikbaarheid blijft behouden maar de afhankelijkheid ervan is niet langer het Leitmotiv
- We richten het publiek domein klimaatrobuust in en met het oog op de energietransitie

Daarbij zal bij de inrichting van de bebouwde ruimte op strategische locaties ingezet worden op meer centraliteit, multifunctionaliteit, ingrepen die het gemeenschapsgevoel of belevingswaarde versterken en willen we een straatbeeld op mensenmaat creëren.

Masterplan site Loofstraat

We kunnen concluderen 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.



EÉN VERBONDEN STAD
©KRIS VANHEE

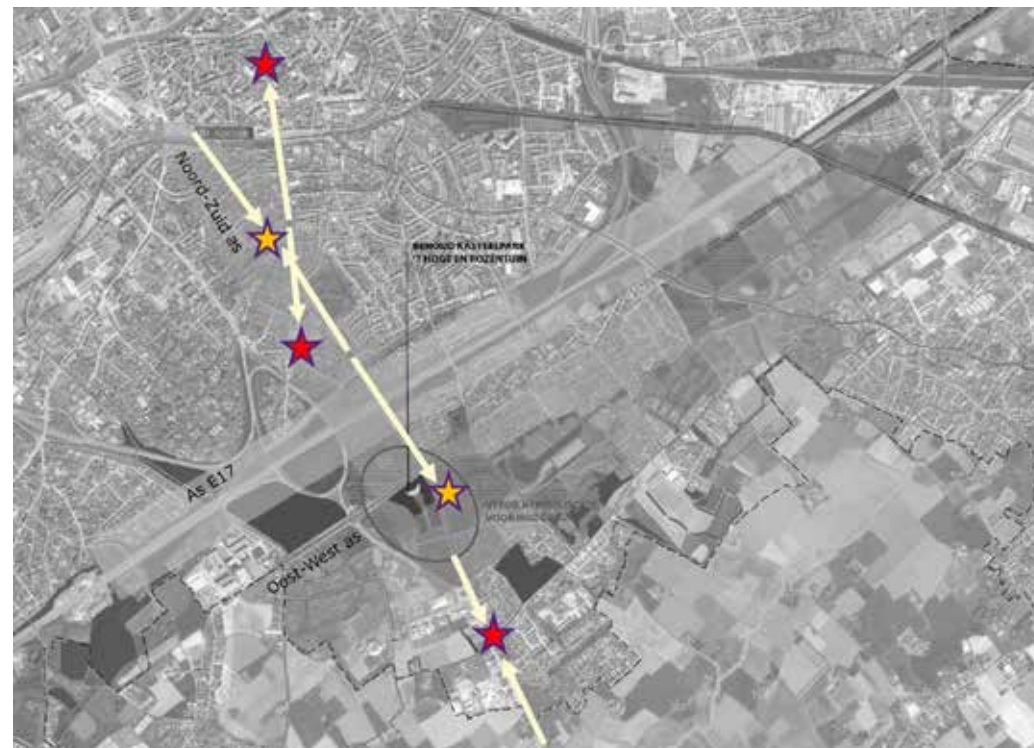
Oriëntatiepunten

De 'mental map' van een stad wordt onder meer bepaald door oriëntatiepunten, waaronder bakens. Bakens, meer nog dan andere oriëntatiepunten, zijn gebouwen en constructies die vaak (veel) hoger zijn dan de omringende bebouwing. Belangrijke bakens zijn de Noordzuidas vandaag zijn de Sint-Maartenskerk, de fabrieksschoorsteen van de voormalige BIC-site op Walle en de watertoren op Hoog Kortrijk.

Door het toevoegen van een aantal strategisch geplaatste bakens willen we de mentale afstand tussen diverse locaties op de Noordzuidas 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.

Beide volumes zullen waarneembaar zijn vanop de Doorniksesteenweg, en dit ter hoogte van de toekomstige fiets- en voetgangersoversteekplaats aan park de Blauwe Poort die, via de nieuwe ontwikkeling van de BIC-site, Walle en het Halenplein met elkaar zal verbinden. Het volume aan de Loofstraat zal ook waarneembaar zijn vanuit de Pater Beckstraat.

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 'baken'-effect bekomen worden. De specifieke ruimtelijke context laat dergelijke hoogte hier ook toe. Bijkomend kan, door meer in de hoogte te gaan, de footprint van het bouwvolume beperkt worden waardoor meer open ruimte rondom ontstaat en een groene toegangspoort aan de Doorniksewijk kan worden gecreeërd.



OVERZICHT VAN DE STRATEGISCH GEPLAATSTE BAKENS LANGSHEEN DE NOORD-ZUIDAS



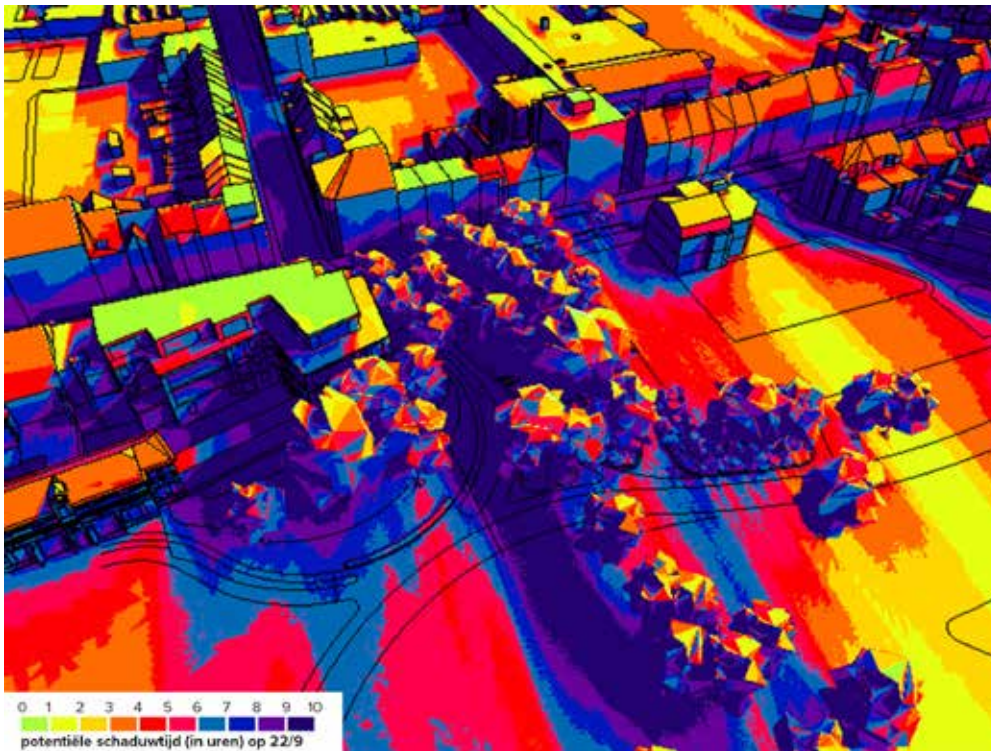
ZICHT OP HET HOOGTEACCENT EN DE GROENE TOEGANG TOT HET PARK VANUIT DE DOORNIKSEWIJK



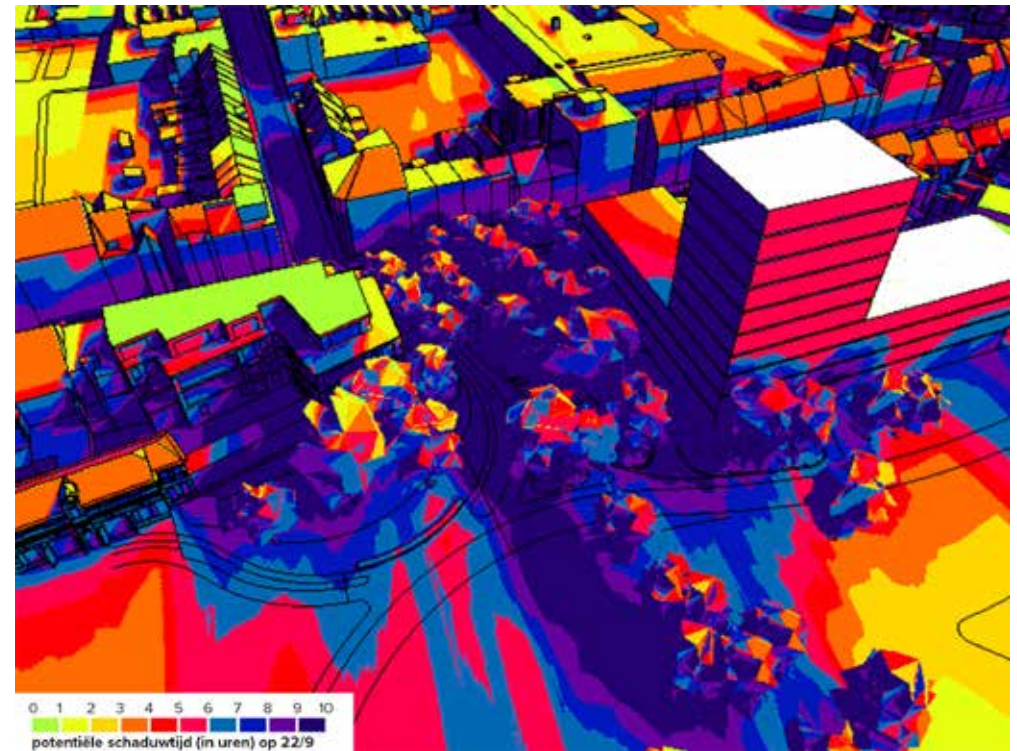
ZICHT OP HET HOOGTEACCENT VANUIT VOGELPERSPECTIEF



ZICHT OP HET HOOGTEACCENT VANUIT DE PATER BECKSTRAAT



POTENTIËLE SCHADUWTIJD (IN UREN) OP 22 SEPTEMBER, ZONDER CLUSTER C



POTENTIËLE SCHADUWTIJD (IN UREN) OP 22 SEPTEMBER, MET CLUSTER C

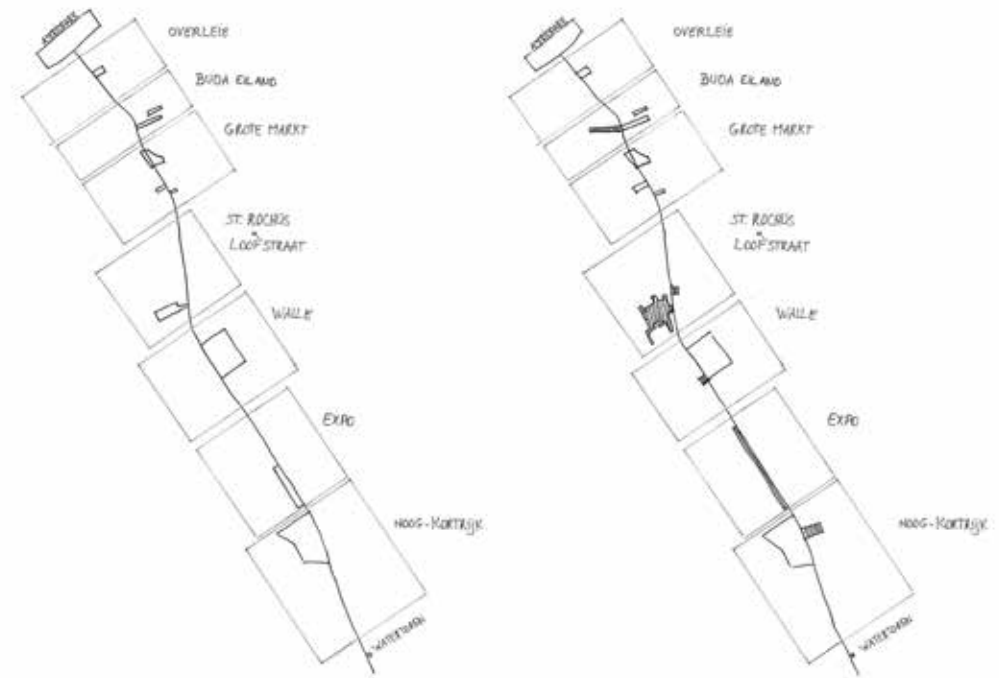
Publieke ruimte

Creëren van een doorlopend en herkenbaar publiek domein met opeenvolging van ontmoetingsruimten

In de conceptnota van het Beleidsplan Ruimte (pag. 31) staat vermeld dat elke inwoner van Kortrijk diverse en aangepaste publieke ruimte moet terugvinden in de buurt. Dit is met het Kasteelpark 't Hoge en het park de Blauwe Poort reeds zo op de meer zuidelijk gelegen delen van de Noord-zuidas. Echter, in het meest denses bebouwde deel is deze er ook, maar ligt ze achterliggend en verborgen, zoals het toekomstig park Loof. Vanuit de visie voor de Noord-zuidas willen we dan ook 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.



SFERBEELD: ZICHT OP TOEGANG VOOR WANDELAARS TOT NIEUWE PARK VANUIT DOORNIKSEWIJK



SCHEMATISCH OVERZICHT VAN DE PUBLIEKE RUIMTE LANGSHEEN DE NOORD-ZUIDAS
LINKS: BESTAANDE PUBLIEKE RUIMTE
RECHTS: NIEUWE PUBLIEKE RUIMTE

Water- en klimaatrobuust ontwerpen

Niet alleen zware regenbuien en pieken van watertekort zorgen voor uitdagingen in een stedelijke omgeving, maar ook de hete zomermaanden zijn meer en meer zorgwekkend. In de straten worden dan hele hoge temperaturen vastgesteld tijdens de dag. In combinatie met onvoldoende afkoeling 's nachts zorgt dit voor hittestress, met veel problemen voor mens, fauna en flora.

Met de klimaatuitdagingen van vandaag moet bij het ontwerpen van nieuw publiek domein ruimte gecreëerd worden voor water en groen. Dit is zeker het geval voor een binnenstedelijke omgeving als de Noord-zuidas. 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 parkzone aan de Doorniksewijk ter hoogte van cluster C uit te breiden zodat hier een substantiële parkruimte kan ontstaan met ruimte voor water.



HITTERISICOKAART (KLIMAATGROENSCAN EN KLIMAATGROENPLAN KORTRIJK, BOS+, 2020)

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

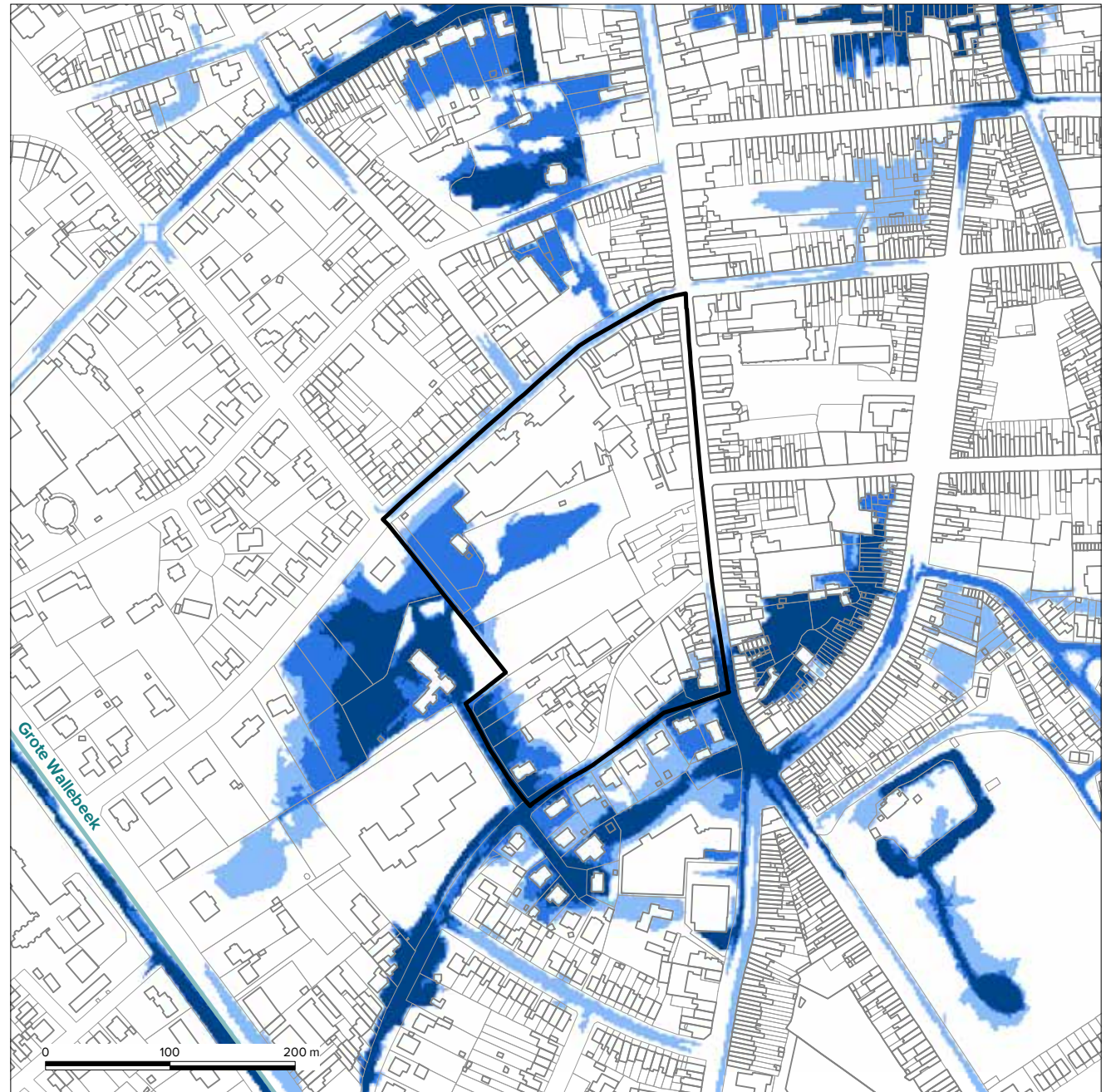


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM (WMS), januari 2023

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



5.5. VOORKOOPRECHT

Artikel 2.4.1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening §1 voorziet in een recht van voorkoop.

Bij het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Kortrijk nr.

23.1 'Loofstraat' wordt een voorkooprecht ingevoerd voor de verwezenlijking van volgende (delen van) bestemmingszones in dit ruimtelijk uitvoeringsplan:

- de zone voor park
- de projectzone voor gestapelde woningen

De geldingsduur van dit voorkooprecht wordt bepaald op vijftien jaar vanaf de inwerkingtreding van het RUP.

Het ruimtelijk uitvoeringsplan Kortrijk nr. 23.1 'Loofstraat' is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

5.5.1. Zone voor park

Er wordt een voorkooprecht ingevoerd voor de stad Kortrijk.

Het voorkooprecht is meer specifiek van toepassing op:

- het kadastraal perceel 1122A
- het kadastraal perceel 189P
- het kadastraal perceel 182B

Het voorkooprecht voor het kadastraal perceel 1122A is noodzakelijk ten behoeve van de verwezenlijking van een nieuwe openbare en trage hoofdontsluitingsweg vanuit de Loofstraat naar het parkgebied.

Het voorkooprecht voor de kadastrale percelen 189P en 182B is noodzakelijk ten behoeve van de verwezenlijking en vervollediging van de projectzone voor gestapelde meergezinswoningen.

5.5.2. Projectzone voor gestapelde meergezinswoningen

Er wordt een voorkooprecht ingevoerd voor de stad Kortrijk.

Het voorkooprecht is meer specifiek van toepassing op:

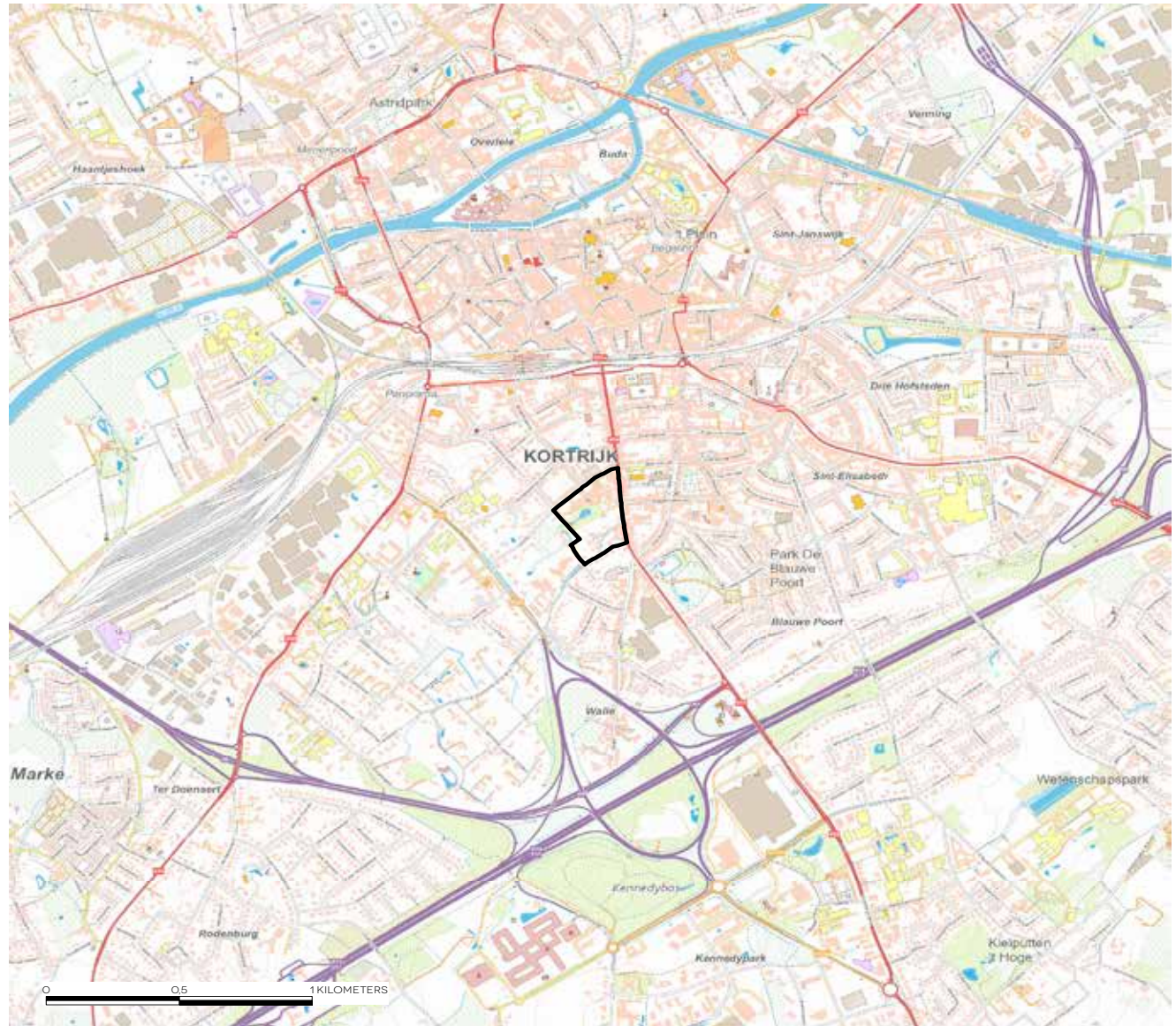
- het kadastraal perceel 189P
- het kadastraal perceel 182B

Het voorkooprecht voor de kadastrale percelen 189P en 182B is noodzakelijk ten behoeve van de verwezenlijking en vervollediging van de projectzone voor gestapelde meergezinswoningen.

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. ONTHEFFING OP DE PLAN-MER-PLICHT

Op 06/07/2022 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: KOR Loofstraat (ref. SCRI18057).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn toegevoegd bij de discipline water.

Op de pluviale overstromingskaart is het lagergelegen deel van het parkgedeelte met de historische vijver aangegeven als zone met een kleine kans op overstroming. In deze aangegeven zone worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd door het RUP. De conclusie dat er geen aanzienlijk effect is bij de discipline water en dat er geen plan-MER dient opgemaakt, blijft behouden.

6.2. 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.

6.3. WIJZE VAN (MILIEU) EFFECTENBEOORDELING

6.3.1. 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.).

6.3.2. 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.

6.3.3. 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.

6.4. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

6.4.1. 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

6.4.2. 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.

6.4.3. 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.

6.4.4. 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...

6.4.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

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

6.4.6. 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.

6.4.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculleerd

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.

6.4.8. 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
openstellen 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

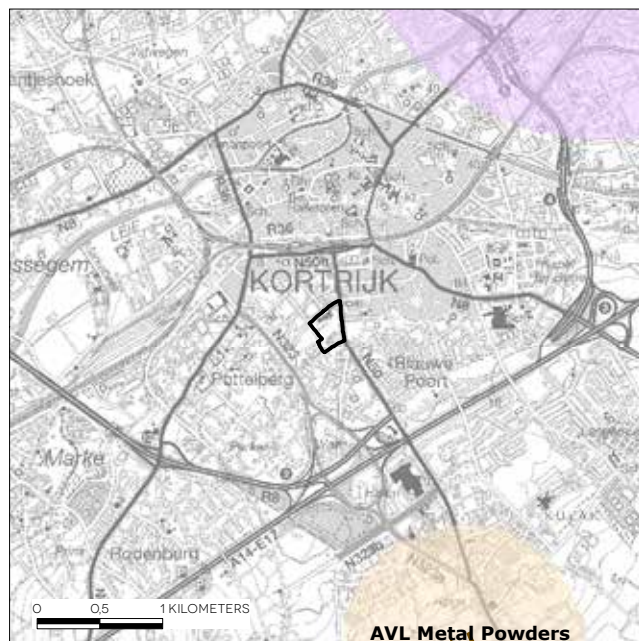
Het plangebied is momenteel aangeduid als woongebied en parkgebied.

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 Vlare II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlare 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

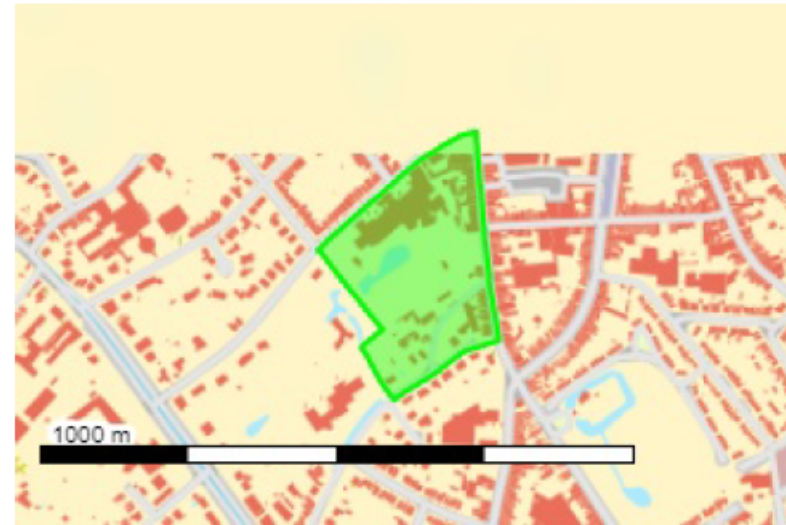
¹ Europese Richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn

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 bestending 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.


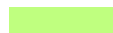
Er is geen landbouwgebruik in het plangebied. Het plangebied is ook niet aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied (HAG) binnen de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur.

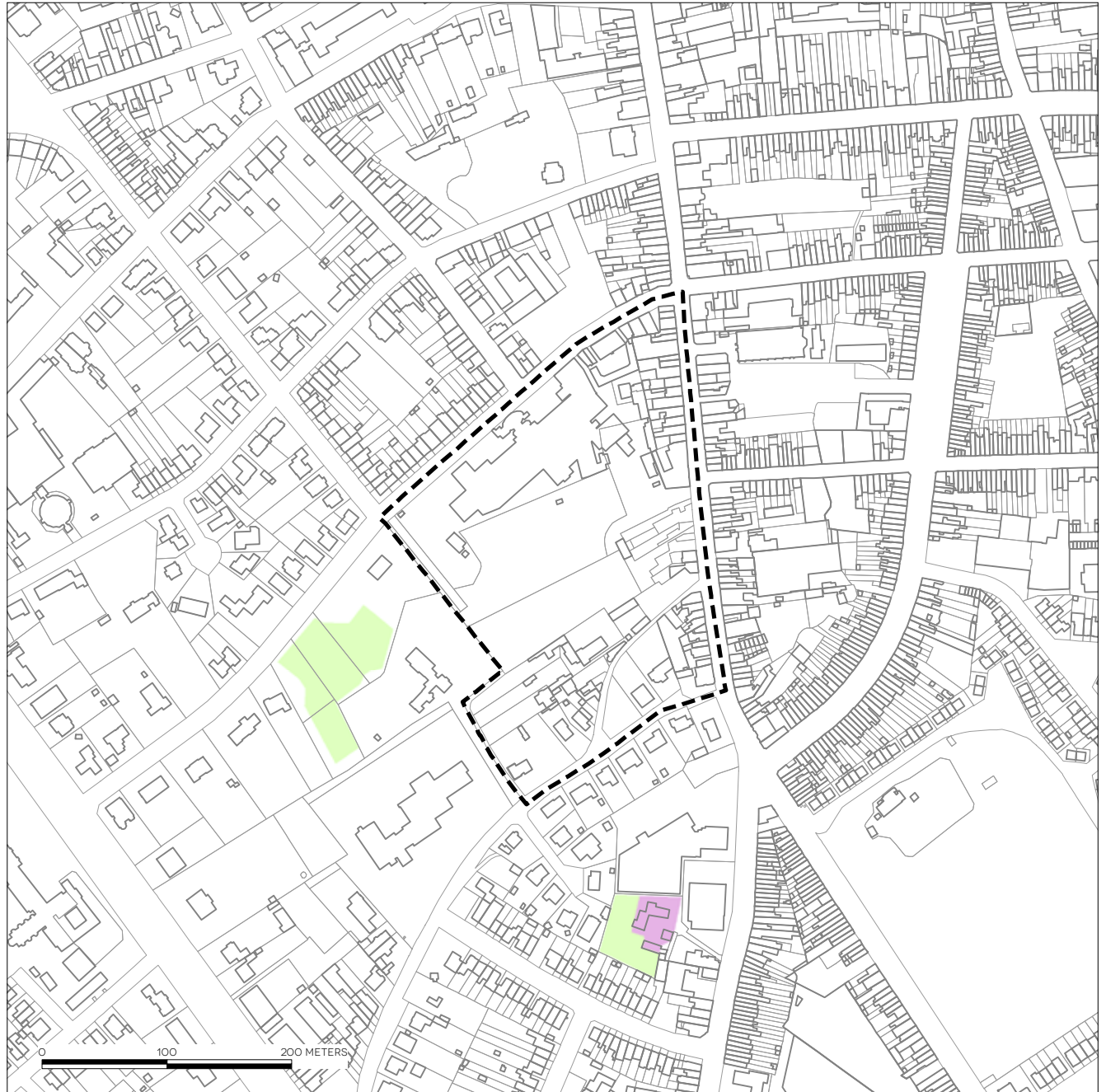
LANDBOUWGEBUIKSPERCELEN

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 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. <?>) 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.

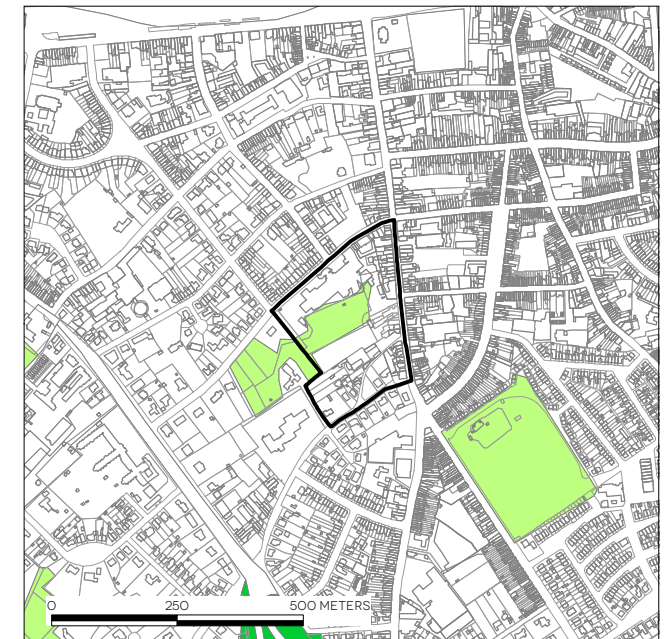
Het overig groen bestaat voornamelijk uit het beperkte groen in de tuinen van de woningen of versnipperd restgroen langs de straat of sierelementen.

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 natuurverbindingsgebieden 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.

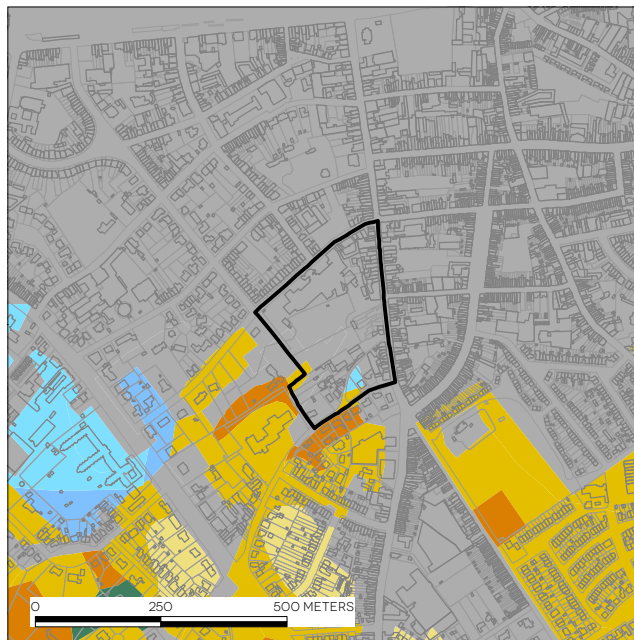
Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn (met uitzondering van grootschalige windturbines) voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone.

Aanzienlijk milieueffect








Nee

BODEMKAART

BRON: VLM/INFORMATIE VLAANDEREN, 2017

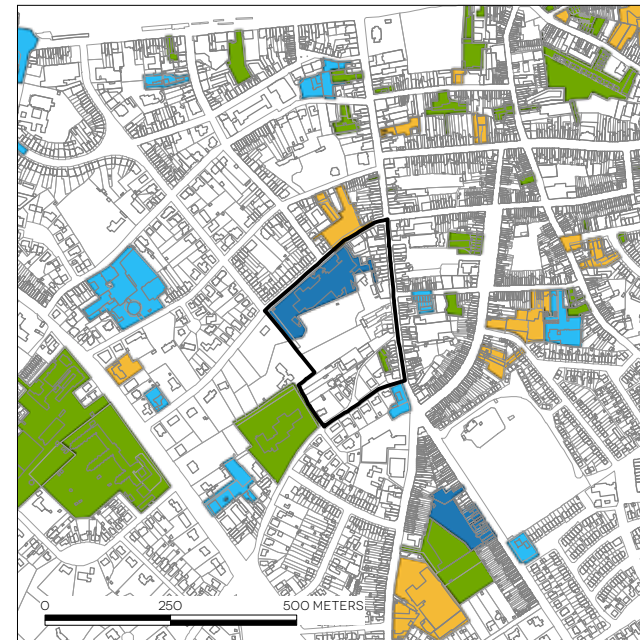


LEGENDE






	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

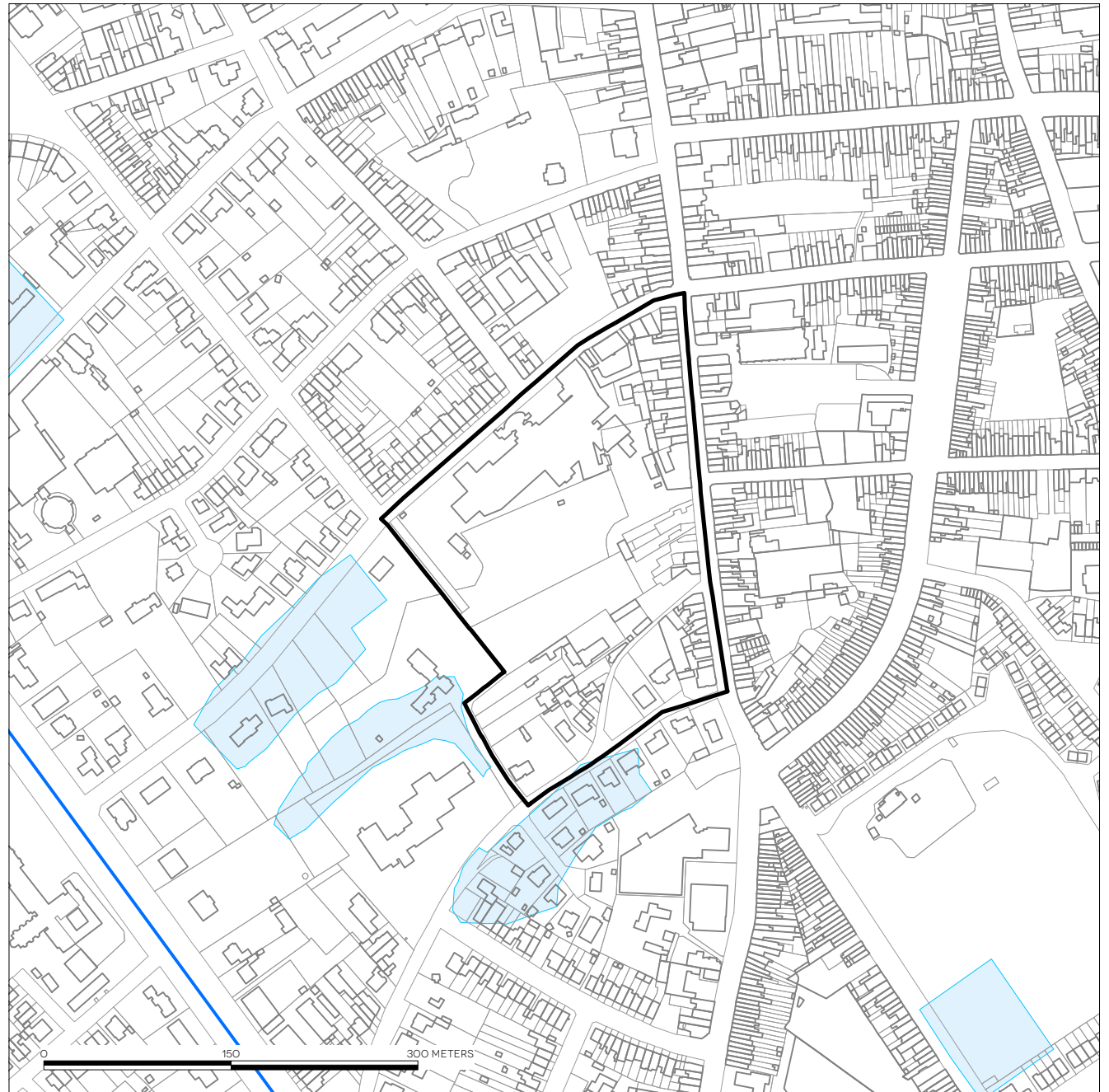
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

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 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.

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.

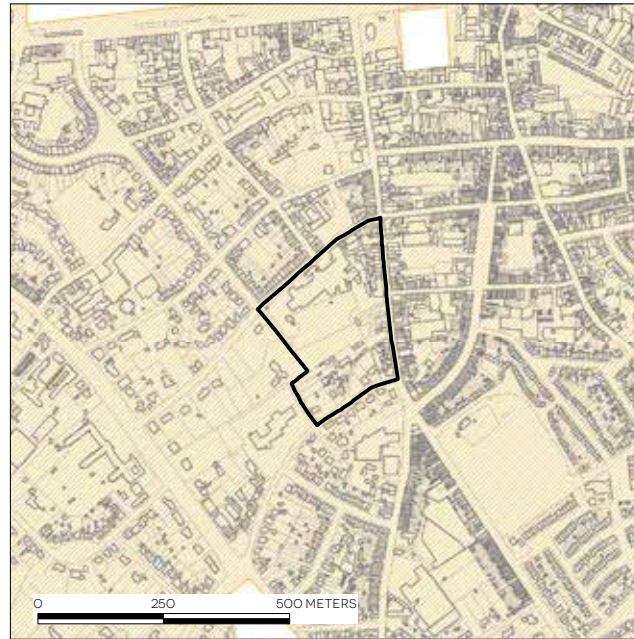
Verhandingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel. Alle inbreidingsprojecten moeten voldoen aan de geldende reglementeringen.

De lozing van bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlarem 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

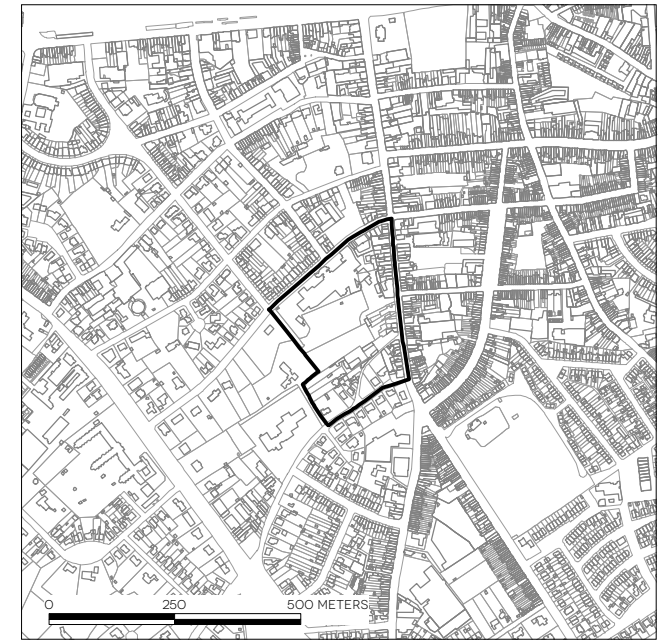


LEGENDE















-  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 |

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

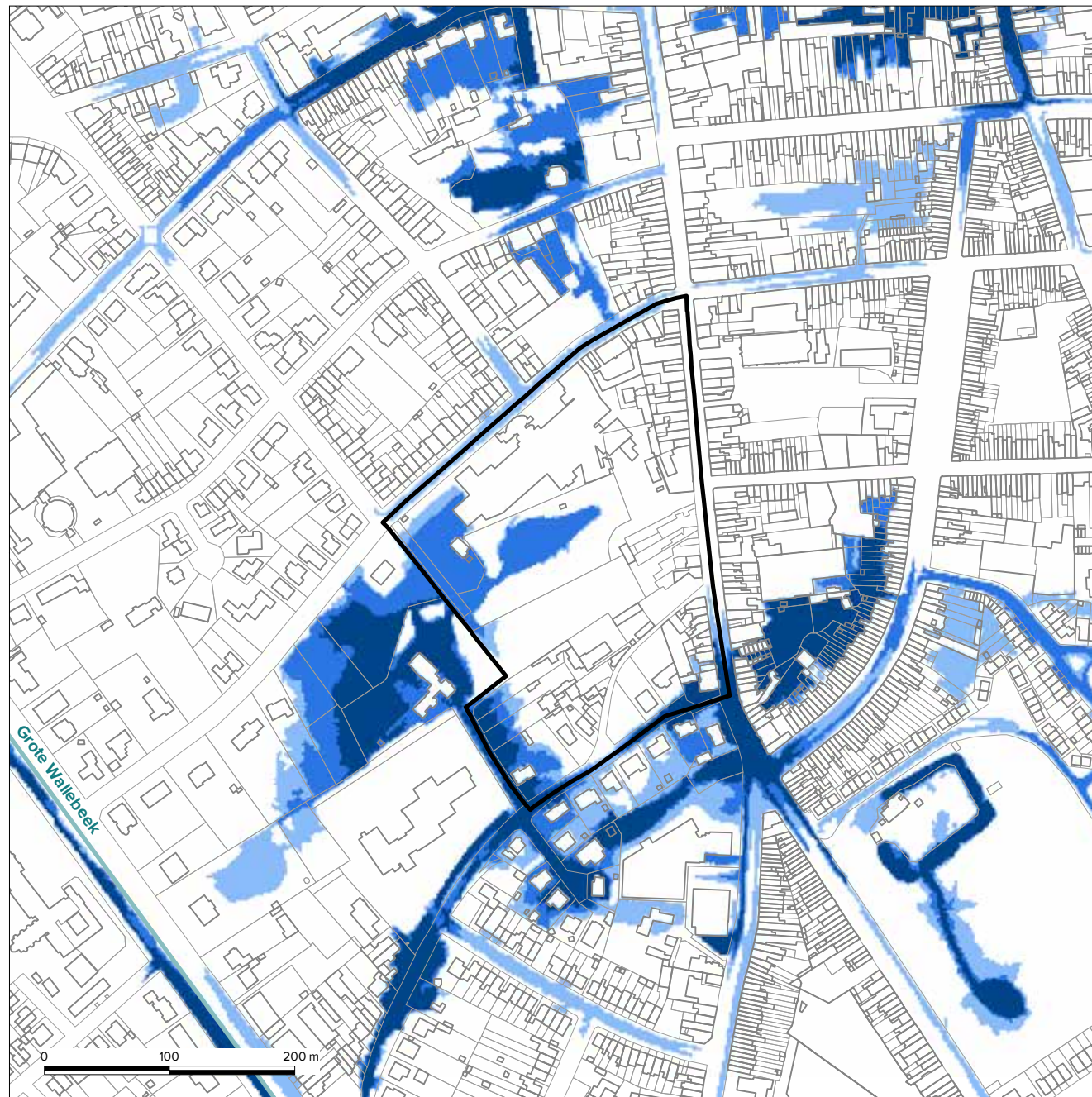


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM (WMS) , januari 2023

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



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.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn hierbij toegevoegd om in overeenstemming te zijn met de regelgeving.

Op de pluviale overstromingskaart is het lagergelegen deel van het parkgedeelte met de historische vijver aangegeven als zone met een kleine kans op overstroming. In deze aangegeven zone worden geen bouwmogelijkheden gecreëerd door het RUP. De advieskaart geeft aan dat er geen advies dient gevraagd aan een waterloopbeheerder. De conclusie van de watertoets blijft dan ook dat er geen significant effect is op het watersysteem mits de van toepassing zijnde wetgeving wordt gerespecteerd.

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

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

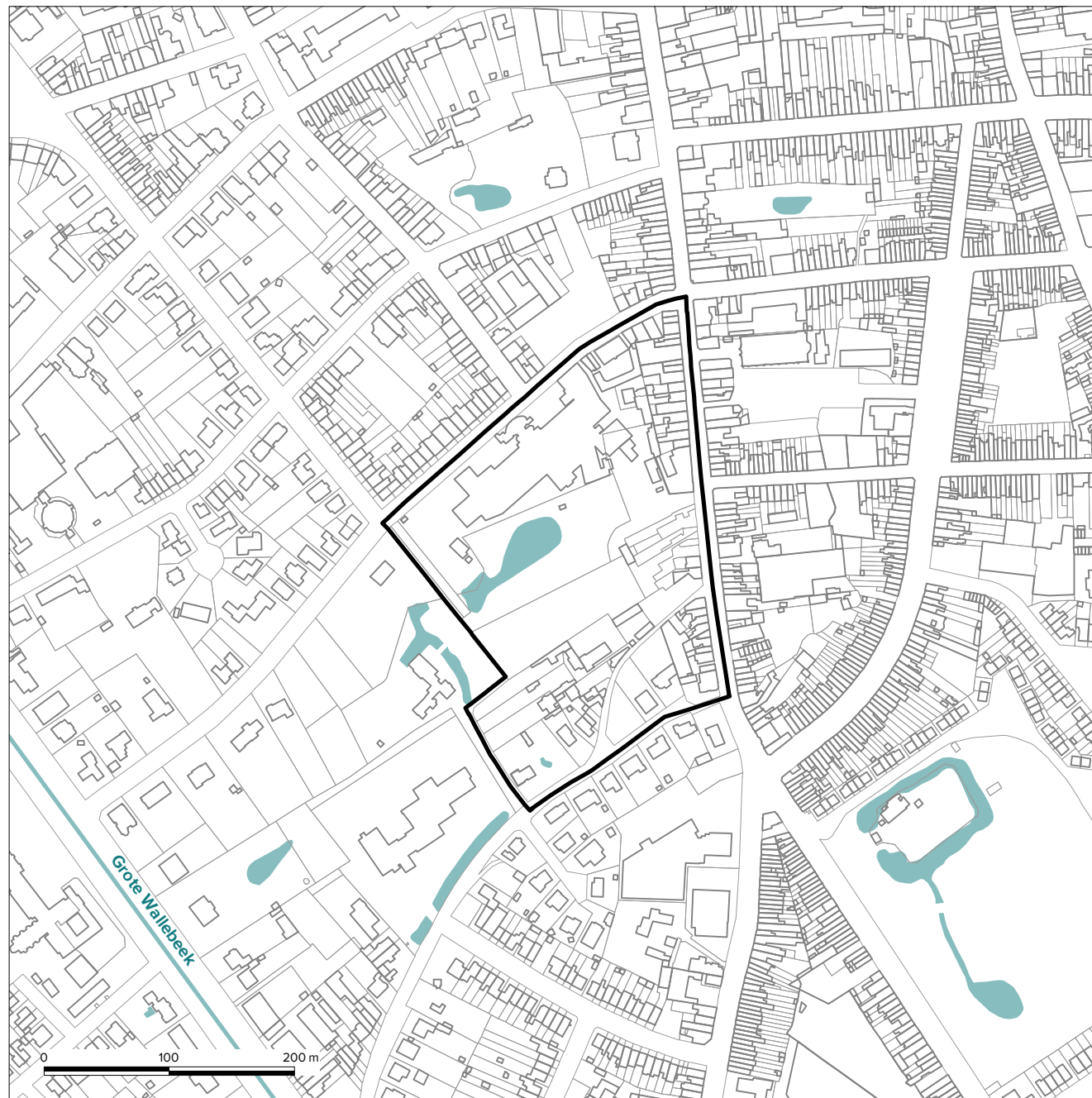


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM (WMS), januari 2023

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



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 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 13-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het jaargemiddelde fijn stof (PM2,5-concentratie).

Het jaargemiddelde roet (black carbon-concentratie) bedroeg hoofdzakelijk 1,01-1,25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Uitschieters in de Doorniksewijk bedroegen 1,51-1,75 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en in de Loofstraat 1,26-1,50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂-concentratie) bedroeg 21-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het grootste deel van het deelgebied. Echter opnieuw langsheen de Doorniksewijk worden er hogere waarden aangeduid, met name 36-40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ en 41-45 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

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 verruimt. 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 bedrijvzones. Echter door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvzones 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

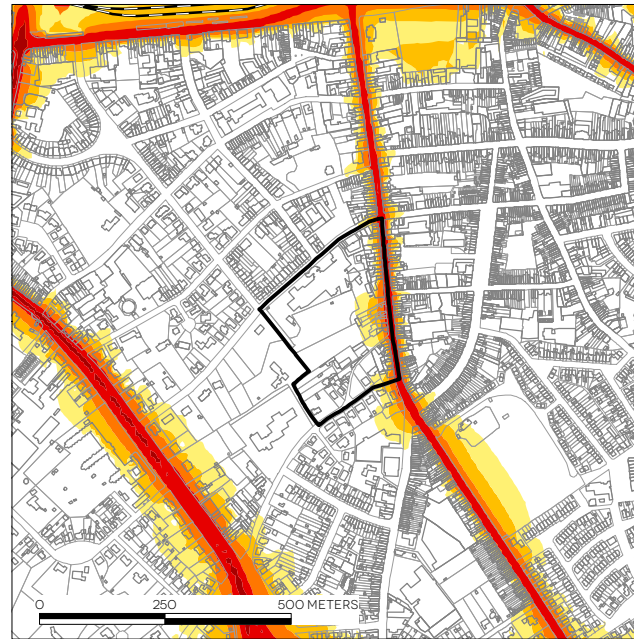
- Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

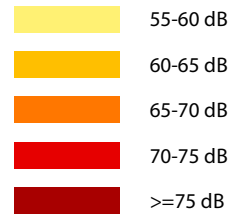
Nee

GELUIDSBELASTINGSKAART-DAG

BRON: DEPARTEMENT OMGEVING, 2016

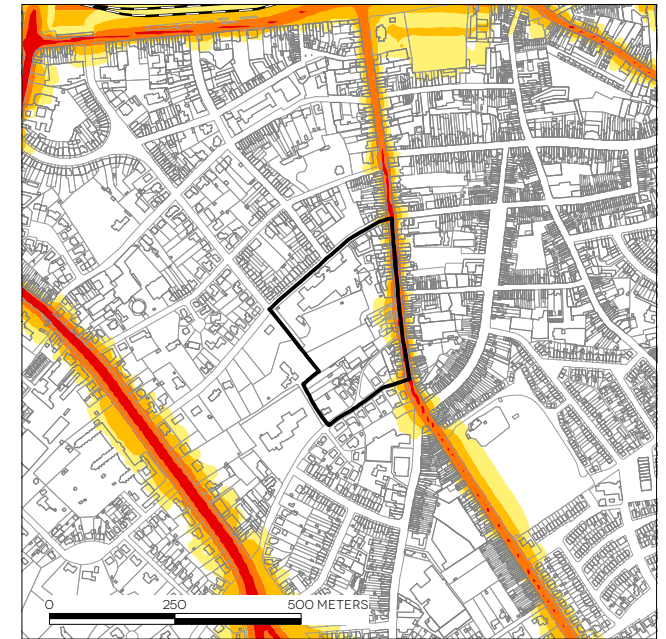


LEGENDE

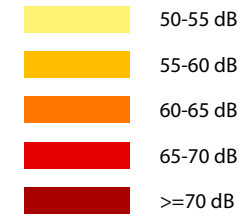


GELUIDSBELASTINGSKAART-NACHT

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

BOWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), OKTOBER 2021




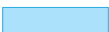

LEGENDE

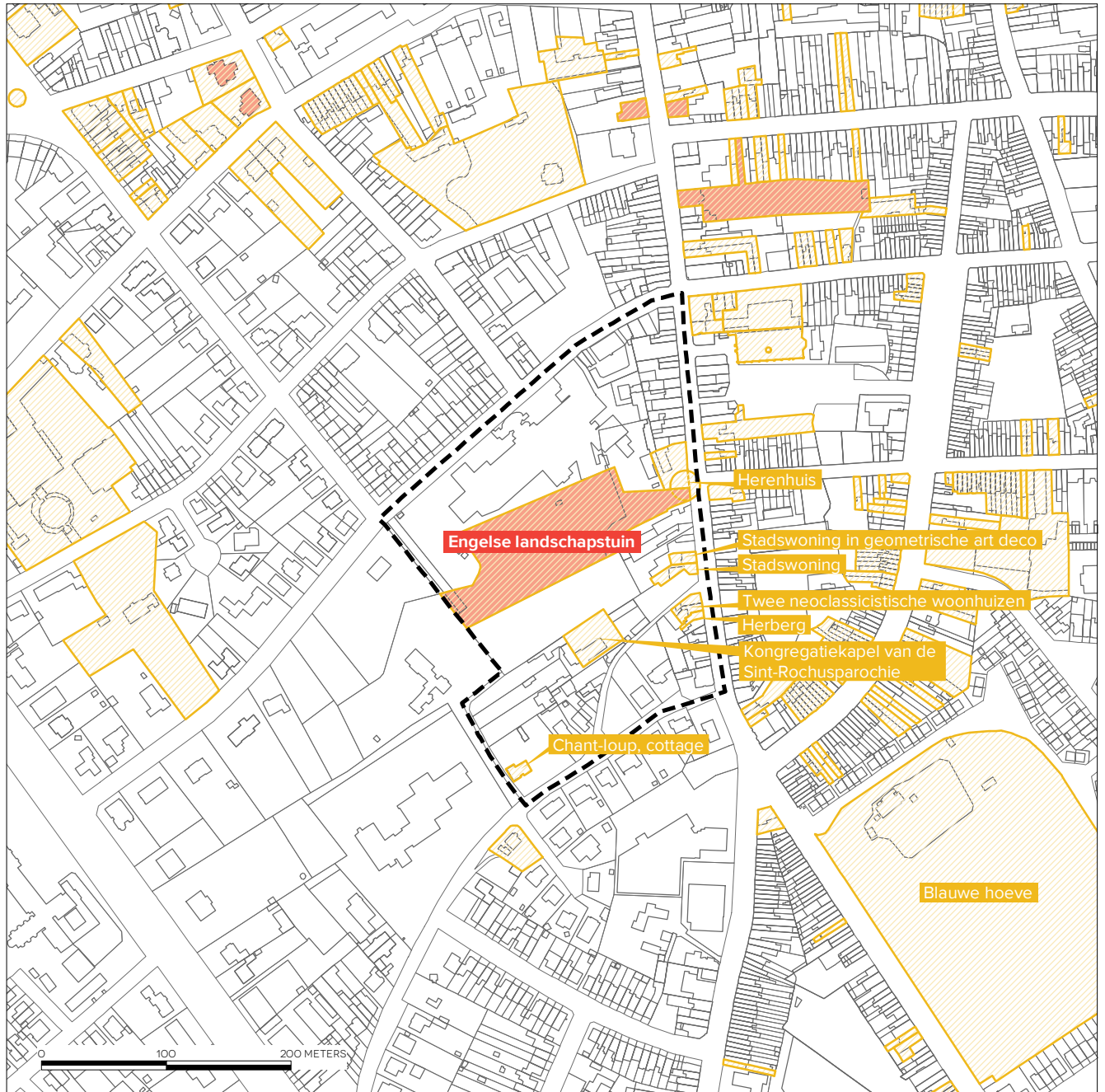
-  bouwkunding element
-  bouwkundig geheel

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), OKTOBER 2021

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 wegencategorisering 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. <?>).

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 beschermde 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:

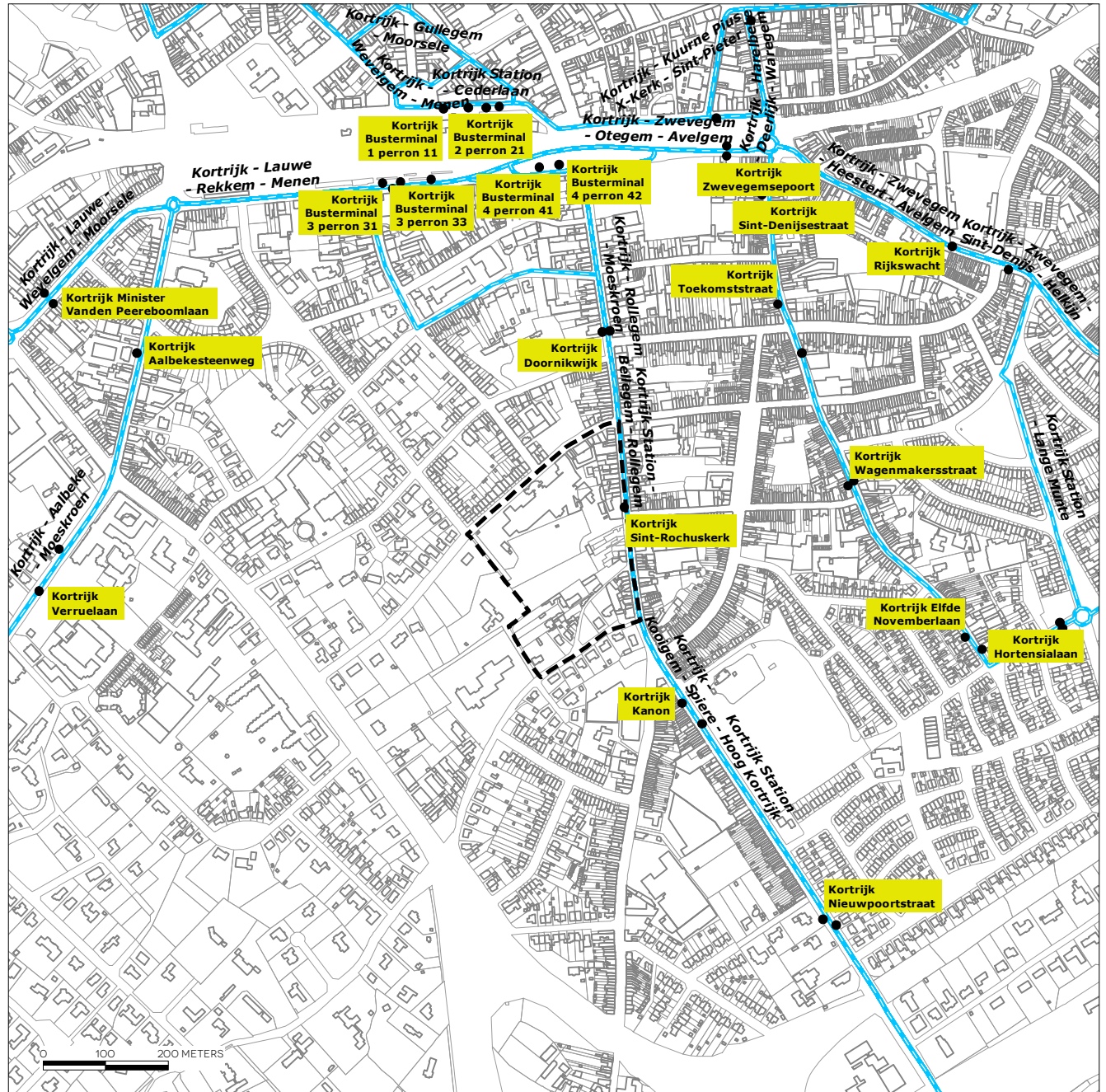
- Chemin n°. 34 Wolvenstraat (gedeeltelijk goedgekeurd en opgenomen in het publiek domein van de Wolvenstraat en de Jozef Berteleelestraat)

OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2020

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



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 autopstaaplaatsen en 1,33 fietsstaaplaatsen per woongelegenheid
- commercieel (bij nieuwbouw): 1 autopstaaplaats en 1 fietsstaaplaats per 50 m² netto-vloeroppervlakte
- kantoor (bij nieuwbouw): 1 autopstaaplaats en 1 fietsstaaplaats 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 autopstaaplaats en 2 fietsstaaplaatsen per woongelegenheid
- kantoren en commercieel (bij nieuwbouw): 0,33 autopstaaplaats en 1 fietsstaaplaats 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 autopstaaplaatsen en hetzelfde of méér fietsstaaplaatsen 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 autopstaaplaatsen en 273 fietsstaaplaatsen

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

aantal woningen: 81 (40 + 25 + 16)

- autoparkeerplaatsen: 81
- fietsparkeerplaatsen: 162

Totaal parkeergarage 2: 81 autopstaaplaatsen en 162 fietsstaaplaatsen

Globaal totaal scenario "small": 211 autopstaaplaatsen en 435 fietsstaaplaatsen

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/UR		modaal 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				modaal 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	236	100,0%	236	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 verkoopsooppervlakte 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*
bewoners	2,64	16	2,31	37	18,2%	7	41,8%
bezoekers*	0,25	2	2	3	19,6%	1	44,0%
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*	
werknemers	0,8	1,2	1,0	2	33%	1	79%	
bezoekers	30	45	1,0	01	32%	26	40%	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)							TOTAAL	13

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%	30	
(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 verhoging 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 grondstofvoorraad	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.

Op 06/07/2022 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: KOR Loofstraat (ref. SCRI18057).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan.

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.

Met het besluit van de Vlaamse regering van 25/11/2022 zijn op 1/1/2023 nieuwe (fluviale en pluviale) overstromingskaarten in werking getreden als referentie voor de watertoets op gebied van overstromingsrisico. Beide kaarten zijn hierbij toegevoegd om in overeenstemming te zijn met de regelgeving.

Op de pluviale overstromingskaart is het lagergelegen deel van het parkgedeelte met de historische vijver aangegeven als zone met een kleine kans op overstroming. In deze aangegeven zone worden geen bouw mogelijkheden gecreëerd door het RUP. De advieskaart geeft aan dat er geen advies dient gevraagd aan een waterloopbeheerder. De conclusie van de watertoets blijft dan ook dat er geen significant effect is op het watersysteem mits de van toepassing zijnde wetgeving wordt gerespecteerd.

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.



Vlaanderen
is omgeving

Vlaamse Overheid, Departement Omgeving
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten
Milieueffectrapportage
Koning Albert II-laan 20 bus 8
1000 Brussel
T 02/553 80 79
mer@vlaanderen.be
www.omgevingvlaanderen.be

Bepaling over de plan-MER-plicht van het RUP Loofstraat in Kortrijk

Dossiernummer: SCRI18057

1 Toetsing aan het toepassingsgebied¹

De gemeente Kortrijk stelt een RUP op met als doel de kwalitatieve herontwikkeling en opwaardering van het plangebied (een voormalige ziekenhuissite). 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

Team Mer ontving op 17 juni 2022 de scopingnota (oktober 2021). Eerder werden ook de startnota, adviezen en inspraakreacties bezorgd.

Zoals in de scopingnota aangegeven wordt, komt het RUP in aanmerking voor een onderzoek tot milieueffectrapportage.

Team Mer dient vóór de voorlopige vaststelling te bepalen of er al dan niet een milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

2 Inhoudelijke toetsing van het onderzoek tot milieueffectrapportage

Bij de overweging of er al dan niet een plan-MER opgesteld moet worden, houdt Team Mer rekening met de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en met de verwerking hiervan in de scopingnota.

De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringsniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

De periode van raadpleging liep van 14 mei tot 14 juli en een participatiemoment vond plaats op 17 juni 2021.

¹ Zoals vereist door artikel 2.24., §2, 6° VCRO en artikel 4.2.1 tot en met 4.2.3. DABM.

Alle reacties uit de raadpleging en adviezen worden beschreven in hoofdstuk 9 van de scopingnota. Hierin wordt vermeld hoe de opmerkingen verwerkt zijn. Een aantal inspraakreacties en adviezen bevatten opmerkingen over de beschrijving van de milieueffecten van het plan. Deze opmerkingen werden op een voldoende wijze beantwoord in de scopingnota.

Gelet op het bovenstaande en in het bijzonder rekening houdend met de in de scopingnota opgenomen beschrijving van de kenmerken van het voorgenomen RUP, van de effecten ervan en van de gebieden die door het RUP kunnen worden beïnvloed en met de verwerking van de inspraak en adviezen, besluit Team Mer dat werd aangetoond dat voorliggend plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

3. Besluit

Op basis van bovenstaande motivering bepaalt Team Mer dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Als het plan wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient u na te gaan of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien nodig kan u Team Mer vragen om opnieuw na te gaan of de opmaak van een plan-MER nodig is.

Getekend door: Isabel Jacobs (Signature)
Getekend op: 2022-07-08 13:00:28 +02:0
Reden: Ik keur dit document goed

Isabel Jacobs

Isabel Jacobs
Afdelingshoofd
Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning- en projecten (GOP)

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

1.1. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van overig groen naar wonen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar overig groen wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING RUP	OPP (M ²)
1	overig groen	wonen	1.952
2	wonen	overig groen	13.357

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop 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.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdienstbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordering.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

STEDENBOUWKUNDIGE
VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende omgevingsvergunningen voor het verkavelen van gronden (voorheen verkavelingsvergunningen) gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
 - KOR251 voor het deel binnen het plangebied
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - woongebied
 - parkgebied

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN**O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID**

Er dient altijd en overall gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:

- zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik
- inpassing in de landschappelijke context
- impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden
- de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen
- een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik
- bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen

Bij de beoordeling van elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde overheid om hierover te waken. De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.

Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.

Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...

O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...

O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN

Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.

De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.

Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</p> <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>
<p>0.5. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, beo-veld, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.6. V/T-INDEX</p> <p>Voor de berekening van de V/T index worden volgende definities gehanteerd:</p> <p>V = totale bruto-vloeroppervlakte, exclusief terrassen</p> <p>T = de oppervlakte van de bestemmingszone</p> <p>De totale bruto-vloeroppervlakte omvat enkel bouwlagen die volledig bovengronds worden gerealiseerd. Bouwlagen die ondergronds of gedeeltelijk onder het maaiveld worden voorzien worden bijgevolg niet meegerekend.</p>	

0.7. WONINGTYPOLOGIEËN

Onderstaande woningtypologieën komen voor in de stedenbouwkundige voorschriften. Voor elke woningtypologie wordt de definitie geformuleerd.

- eengezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning.
- meergezinswoning: een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- eengezinswoning op verdieping: eengezinswoning met private toegang op verdieping en met gemeenschappelijke toegang naar het publiek domein
- gestapelde woning: een woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:
 - geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd
 - volledig onafhankelijk functioneert
 - een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft
 - over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
1. PROJECTZONE VOOR MEERGEZINSWONINGEN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
1.1. BESTEMMING <p>Binnen deze projectzone is wonen onder de vorm van meergezinswoningen de hoofdfunctie.</p> <p>Naast de hoofdfuncties worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> mits de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie mits een beperkte vloeroppervlakte van maximaal 100 m² <p>Naast wonen is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>Deze zone wordt als één project uitgewerkt en kan gefaseerd gerealiseerd worden.</p>		<p>Meergezinswoningen: meergezinswoningen en de bijbehorende uitrusting (private tuinen, garages, balkonnen...)</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden...</p>
1.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE <p>Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.</p>		
1.3. WONINGDICHTHEID <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,65 bedragen.</p>		
1.4. WONINGTYPOLOGIE <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> meergezinswoningen 		

1.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Alle bouwvolumes worden minimaal 2 meter van de rooilijn van de Loofstraat opgetrokken. Uitgezonderd kan in de noord-oostelijke hoek van de projectzone, ter hoogte van het kruispunt van de Loofstraat met de Pater Beckstraat, beperkt tot op de rooilijn worden gebouwd.
- Bouwvolumes welke op de rooilijn of op maximaal 7 meter van de rooilijn worden ingeplant hebben een maximale kroonlijsthoogte van 16 meter t.o.v. het maaiveld van de Loofstraat.
- Bouwvolumes die verder dan 7 meter van de rooilijn t.o.v. de Loofstraat zijn ingeplant bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. Uitgezonderd is er één hoogte-accent mogelijk aan de zuidzijde van de bestemmingszone, flankerend aan het park, van 7 bouwlagen.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveaoverschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,5 m boven het maaiveld van de Loofstraat uitkomen.
- De verplichte dakvorm is een plat dak. Uitzonderlijk is een niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume toegelaten waarin beperkte functies kunnen worden voorzien.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park.
- In functie van de appartementen op het gelijkvloers is private buitenruimte toegelaten.
- De perceelsbegrenzing van de private tuinen of terrassen op het gelijkvloers dient te worden uitgevoerd als levende haag.
- Tussen de bouwvolumes worden één tot twee noord-zuid georiënteerde publiek toegankelijke doorsteken voorzien, die de Loofstraat met het park verbinden.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is niet bewoonbaar, en kan bijvoorbeeld een bergingskelder, fietsparking, toegang tot het bouwblok of een parkeergarage bevatten.

Het maaiveld van de Loofstraat komt overeen met de bovenkant van de boordsteen.

Binnen het niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume zijn o.a. volgende beperkte functies toegelaten: technische installaties, circulatieruimte, berging, toegang tot het dak...

Binnen het niet-bewoonbaar teruggetrokken dakvolume zijn o.a. volgende functies niet toegelaten: polyvalente ruimte, bar...

1.6. PARKEERVOORZIENINGEN

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 1.7.

Voor nieuwbouwprojecten gelden de verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid zoals opgelegd in de algemeen stedenbouwkundige verordening van stad Kortrijk.

1.7. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN


TOELICHTING

- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

Het energieconcept dient volwaardig in de ontwerpfase te worden meegenomen zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>2. PROJECTZONE VOOR GESTAPELDE WONINGEN</p> 	<p>hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied</p>
<p>2.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze projectzone is wonen onder de vorm van gestapelde woningen de hoofdfunctie.</p> <p>Naast de hoofdfunctie worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • mits de activiteit ondergeschikt is aan de hoofdfunctie • mits een beperkte vloeroppervlakte van maximaal 100 m² <p>In de projectzone zijn tevens geen private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen toegelaten.</p> <p>Naast wonen is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.</p> <p>De projectzone voor gestapelde woningen wordt opgesplitst in twee aparte zones: zone 2A en zone 2B. Deze twee zones moeten telkens als één geheel ontwikkeld worden, volgens dezelfde typologie, materialisatie en vormtaal. De uiterlijke verschijningsvorm van de twee zones is één geheel.</p>	<p>Gestapelde woningen: een woning die onderdeel is van een gebouw dat bestaat uit twee of meer met elkaar verweven zelfstandige woningen, waarbij elke woning:</p> <ul style="list-style-type: none"> • geheel of gedeeltelijk op de begane grond is gebouwd • volledig onafhankelijk functioneert • een eigen hoofdtoegang naar het openbaar domein heeft • over een voldoende grote eigen tuin of terras beschikt <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden...</p>
<p>2.2. ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE</p> <p>Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.</p>	
<p>2.3. WONINGDICHTHEID</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zone 2A: de vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 2,05 bedragen. • Zone 2B: de vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 1,50 bedragen. 	

2.4. WONINGTYPOLOGIE

Volgende woningtypes zijn toegelaten:

- gestapelde woningen
- eengezinswoningen

2.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Alle bouwvolumes bestaan uit maximaal 3 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag voor maximum 2/3 van de oppervlakte van de footprint van het gebouw.
- Elke wooneenheid heeft toegang via het publiek domein.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveaoverschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.
- Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park.
- Per wooneenheid wordt een totale minimale private buitenruimte van 25 m² voorzien, waarvan minstens één buitenruimte van minimaal 15 m².
- Perceelsbegrenzings aan het openbaar domein dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag.
- Tussen de wooneenheden door worden minstens twee noord-zuid georiënteerde publiek toegankelijke doorsteken voorzien, die het park met de omgeving rond de kapel verbinden.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

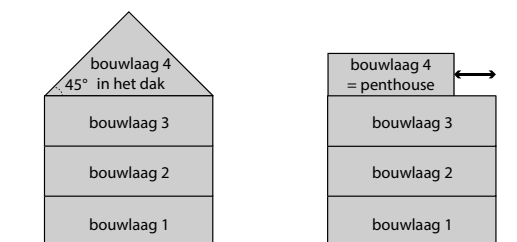
Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.

Een toegang tot publiek domein kan op meerdere manieren voorzien worden: gelijkvloers, trap naar eerste verdiep...

Volume met drie bouwlagen + vierde bouwlaag onder hellend dak
OF met plat dak voor maximum 2/3 van de oppervlakte van de footprint van het gebouw



2.6. PARKEERVOORZIENINGEN

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 2.7.

2.7. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN**TOELICHTING**

- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
3. PROJECTZONE VOOR GEMENGDE FUNCTIES		hoofdcategorie: wonen, kantoren en diensten subcategorie: detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen
3.1. BESTEMMING Deze projectzone is bestemd voor een stedelijke mix aan functies. Naast wonen zijn ook kantoren en diensten als hoofdfuncties toegelaten. Naast de hoofdfuncties worden ook volgende nevenfuncties toegelaten: kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject • inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> • grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving • grootschalige recreatieve voorzieningen zoals indoor speelpleinen, sportvelden, sportcomplexen... • kleinschalige bedrijven • openbare en private gemeenschapsvoorzieningen • private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen Naast bovenstaande hoofd- en nevenfuncties is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning. Deze zone wordt als één project gerealiseerd.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages... Kleinhandel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt Horeca: hotel, restaurant, café Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eriedienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes... Recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra... Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, voet- en fietspaden Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen... Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven...
3.2. MINIMALE ONBEOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>3.3. WONINGDICHTHEID</p> <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 3,01 bedragen.</p>	
<p>3.4. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none">• eengezinswoningen• meergezinswoningen	

3.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- De uiterlijke verschijningsvorm van de projectzone is een architecturaal geheel dat zich manifesteert t.h.v. de Doorniksewijk.
- Ter hoogte van de noord-westelijke hoek met het park is een accent van minimaal 8 tot maximaal 10 bouwlagen toegelaten. Dit volume dient zowel vanuit de Pater Beckstraat als het kruispunt 't Kanon een slank aanzicht te hebben.
- Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen.
- Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1 m boven het maaiveld uitkomen.
- Bij alle gebouwen is de dakvorm vrij te kiezen. Indien wordt gekozen voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°.
- De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij zowel de achterliggende zone voor park als de stedelijkheid van de Doorniksewijk.

Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.

3.6. PARKEERVOORZIENINGEN

Alle private en publieke parkeervoorzieningen worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit, of kan verbonden worden met de ondergrondse parking van een andere bouwcluster binnen het plangebied.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 3.7.

3.7. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied. De inrichtingsstudie wordt steeds voor de volledige projectzone opgemaakt.

Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden
- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen

Het feit dat de inrichtingsstudie voor de volledige projectzone wordt opgemaakt, betekent niet dat de volledige projectzone ook in één vergunningsaanvraag moet worden ingediend.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN


TOELICHTING

- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
 - de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
 - de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
 - een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en verwarming) zal worden georganiseerd.
- De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De locatie van de HOV-halte in de Doorniksewijk is nog niet definitief bepaald. Verdere afstemming met de stad hieromtrent is nodig.

De overstap naar alternatieve modi heeft betrekking op het reduceren van het autogebruik en/of het bevorderen van alternatieve verkeers- en vervoersmodi (te voet, per fiets, openbaar of collectief vervoer).

Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

4. ZONE VOOR STEDELIJK WONEN		hoofdcategorie: wonen subcategorie: kantoren en diensten, detailhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, recreatieve voorzieningen
4.1. BESTEMMING Binnen deze zone is wonen de hoofdfunctie. Op het gelijkvloers zijn naast de hoofdfuncties ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren en diensten, kleinhandel, horeca, socio-culturele voorzieningen, kleinschalige recreatieve voorzieningen, onder volgende voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> - maakt fysisch onderdeel uit van het totaalproject - inpasbaar in en niet hinderlijk voor de woonomgeving Volgende activiteiten worden <u>niet</u> toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - grootschalige recreatieve voorzieningen zoals indoor speelpleinen, sportvelden, sportcomplexen... - kleinschalige bedrijven - openbare en private gemeenschapsvoorzieningen - private of publieke bovengrondse parkeerplaatsen Naast bovenstaande hoofd- en nevenfuncties is deze zone ook bestemd voor (groene en verharde) buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De weergave van de inrichting van de buitenruimtes maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages... Kleinhandel: voedingszaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt Horeca: hotel, restaurant, café Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven... Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes... Kleinschalige recreatieve voorzieningen: speelpleinen, sport- en fitnesscentra Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...
4.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		

<p>4.3. WONINGDICHTHEID</p> <p>De vloerterreinindex (V/T-index) van de projectzone mag maximum 2,35 bedragen.</p>	
<p>4.4. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • meergezinswoningen • eengezinswoningen • eengezinswoningen op verdieping 	
<p>4.5. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <ul style="list-style-type: none"> • De bouwvolumes bestaan uit maximaal 5 bouwlagen. • De bouwvolumes die in het zuiden van deze zone worden opgetrokken, langs de zijde van het koetshuis, bestaan uit maximaal 3 bouwlagen. • Een halfondergrondse bouwlaag kan worden gebruikt om niveauverschillen op het terrein op te vangen. • Enkel de bovengrondse bouwlagen tellen mee als bouwlaag. Een ondergrondse bouwlaag mag maximaal 1,5 m boven het maaiveld uitkomen. • Het is toegelaten om eengezinswoningen op het verdiep te voorzien, en hiervoor een gemeenschappelijke toegang te gebruiken. • Per eengezinswoning wordt een totale minimale private buitenruimte van 25 m² voorzien, waarvan minstens één buitenruimte van minimaal 20 m². • De zone is ook bestemd voor groene en verharde buitenruimtes. De buitenruimtes kunnen zowel een publiek als privaat karakter hebben. De aanleg van de buitenruimtes vormt een kwalitatief geheel dat evenwichtig aansluit bij de achterliggende zone voor park. • De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing van de private tuinen of terrassen op het gelijkvloers dient te worden uitgevoerd als levende haag of bakstenen muur. 	<p>Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren van een gebouw of tussen vloer en dak. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag.</p> <p>Richtinggevend wordt meegegeven dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Een gelijkgrondse bouwlaag een bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak. - Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak. <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage.</p>

4.6. PARKEERVOORZIENINGEN

Alle private en publieke parkeervoorzieningen i.f.v. nieuwbouwprojecten worden ondergronds voorzien. De ondergrondse parkeergarage heeft één gezamenlijke in- en uitrit.

De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten steeds gemotiveerd worden in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie, conform voorschrift 4.7.

Voor alle bouwprojecten gelden de verplichtingen voor parkeervoorzieningen van personenwagens per wooneenheid zoals opgelegd in de algemeen stedenbouwkundige verordening van stad Kortrijk.

4.7. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.


Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan:

- het openbaar domein: openbare wegenis en pleinen, openbare groenzones, openbare parkeervoorzieningen en andere openbare nutsvoorzieningen
- alle collectieve ruimtes onder privaat beheer: collectieve tuinen en terrassen, tuinpaden, ondergrondse parkeergarage
- het woonweefsel: woningtypes, aantal bouwlagen en aantal wooneenheden

- de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen in functie van een optimale bezonning
- de relatie met de in de omgeving aanwezige functies en bestemmingen
- de invloed op de mobiliteit, de verkeersleefbaarheid en het parkeren, in het bijzonder op het stimuleren van de overstap naar alternatieve modi
- de opmaak van een mobiliteitstoets waarin de parkeerbehoefte en het parkeeraanbod gemotiveerd worden
- de maatregelen i.f.v. vertraagde afvoer van het hemelwater: hergebruik, infiltratie, en/of buffering van het hemelwater
- een duurzame energievoorziening waarbij er maximaal gestreefd wordt naar energieneutraliteit. In de beschrijvende nota dient bijkomend aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair en woningverwarming) zal worden georganiseerd.

De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van vergunningsaanvraag en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Het energieconcept moet volwaardig in de ontwerpfase meegenomen worden zodat dit integraal deel uitmaakt van het ontwerp.

5. ZONE VOOR WONEN EN CENTRUMFUNCTIES		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
5.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en centrumfuncties de hoofdfuncties. De centrumfuncties mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, buurtgerichte detailhandelszaken, horeca, kleine bedrijven, openbare en private gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen... Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen. Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige detailhandel - (grootschalige) horeca met lawaaihinder en/of mobiliteits hinder voor de omgeving - bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven) 		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parking of buurtparking, garagewegen, tuinpaden... Diensten: bv. kinder crèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Buurtgerichte detailhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkels... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Openbare en private gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuinjes... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
5.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.		Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten waar mogelijk.

**5.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN
DETAILHANDELSZAKEN**


De netto-winkelvloeroppervlakte van een detailhandelszaak bedraagt maximum 400 m².

De netto-winkelvloeroppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.

5.4. PERCELSAFSLUITINGEN

Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken.

Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsafsluitingen en vooral deze die zichtbaar zijn vanaf publieke plaatsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met de overdrukzones voor voetgangers- en fietsersverbindingen.

6. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES		hoofdcategorie: wonen subcategorie: woongebied
6.1. BESTEMMING Binnen deze zone is wonen de hoofdfunctie. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaantrekking worden toegelaten. Nevenfuncties moeten functioneel en ruimtelijk gekoppeld zijn aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.		Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/ groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
6.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 50% van de tuinzone moet onbebouwd en onverhard blijven. Halfverharding of waterdoorlatende verharding wordt ook als verharding beschouwd. Indien er een voortuin is moet deze voortuin kwalitatief en hoofdzakelijk groen worden ingericht. Enkel de strikt noodzakelijke verharding wordt toegelaten.		Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.

<p>6.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES</p> <p>Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m².</p>	<p>Nevenfuncties zijn functies die nevenschikt zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.</p>
<p>6.4. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>De woningtypologie op de aanpalende percelen is bepalend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie.</p> <p>Bij halfopen bebouwing moet er langs de vrije zijperceelsgrens een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</p>	
<p>6.5. PERCEELSAFSLUITINGEN</p> <p>Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staaldraadafsluiting).</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.</p>

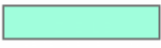
6.6. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Hoofdgebouwen: maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume.
- Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte op de verdiepingen harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-)ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.
- Nieuwe rijwoningen hebben een perceelsbreedte van minimum 6 m.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak mag maximaal voor de helft van de gevelbreedte worden doorbroken door een dakuitbouw mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak, zich op minimum 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevindt en de kroonlijst niet wordt doorbroken.
- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er kwaliteitsvol worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- Een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- Vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage..

7. ZONE VOOR PARK		hoofdcategorie: overig groen subcategorie: parkgebied
7.1. BESTEMMING <p>De zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van een park. Dit parkgebied moet openbaar toegankelijk zijn.</p> <p>Binnen deze zone zijn natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg en recreatie nevensgeschikte functies toegelaten. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor deze functies zijn toegelaten.</p> <p>De genoemde werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor zover de ruimtelijke samenhang in het gebied, de cultuurhistorische waarden, horticulturele waarden, landschapswaarden en natuurwaarden in het gebied bewaard blijven.</p> <p>De Engelse landschapstuin werd in 2003 vastgesteld als een beschermd monument. In 2009 werden zowel de Engelse landschapstuin als de koetshuizen aangeduid als vastgesteld bouwkundig erfgoed. Met betrekking tot deze delen van het plangebied kan niet afgeweken worden van de sectorale wetgeving die hierop van toepassing is.</p>		<p>Het behoud van de ruimtelijke samenhang en de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het gebied wordt als randvoorwaarde ingeschreven.</p> <p>Recreatie moet hier verstaan worden in verhouding tot de andere functies van het gebied. Het is een nevensgeschikte functie en geen enige functie noch de enige hoofdfunctie.</p>

7.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Deze zone is bouwvrij met uitzondering van de bestaande bebouwing en alle aanhorigheden om deze in stand te houden (zie artikel 10: behoud bestaande waardevolle gebouwen), van de inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang of kleine constructies in functie van het recreatieve gebruik en onderhoud van het park.

Binnen de zone zijn fiets- en wandelpaden met bijhorende inrichting toegelaten.

De plaatsing van speelpleinconstructies en beperkte reliëfwijzigingen in functie van sport- en speelmogelijkheden zijn toegelaten.

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Ook in functie van het bereikbaar maken en functioneren van de bestaande gebouwen, kan verharding worden toegelaten. Het algemene karakter van de zone moet echter onverhard, groen en beplant zijn.

Een ondergrondse parkeergarage wordt niet beschouwd als verharding en kan worden toegelaten binnen deze zone.

7.3. INRICHTINGSSTUDIE

Bij vergunningsaanvragen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningsverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. Een beplantingsplan maakt deel uit van deze inrichtingsstudie.

De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

8. ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS



8.1. Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.

Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuren, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.

Er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia.

8.2. Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.

Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.

Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.

9. OVERDRUK: PANDEN MET ERFGOEDWAARDE		
9.1. Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een pand aanwezig met erfgoedwaarde. Het behoud ervan staat voorop. Er kan enkel mits grondige motivatie een afwijking gevraagd worden van dit principe. Dit wordt gemotiveerd in de contextnota.	Enkel op basis van een zeer grondige motivatie in een contextnota kan bij uitzondering een afwijking gevraagd worden van het principe van het behoud van erfgoedpanden en de principes met betrekking tot de omgang met bouwkundig erfgoed. Deze mogelijkheid om een afwijking van de principes te vragen, kan op geen enkele manier worden ingeroepen om een eventuele verbouwing of sloop af te dwingen.	

9.2. Contextnota

Bij elke handeling aan een pand met erfgoedwaarde moet de keuze voor verbouwing, gedeeltelijke of volledige sloop gemotiveerd worden door middel van een contextnota die aan de aanvraag tot omgevingsvergunning wordt toegevoegd. Deze contextnota is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van haar erfgoedbeleid.

De contextnota omvat minstens volgende onderdelen:

- Ontwerpvisie: de inhoud van de aanvraag en de visie op het ontwerp wordt bondig uiteengezet.
- Analyse van de site of het pand: in de analyse wordt de erfgoedwaarde van het pand in kaart gebracht en wordt het eventuele inventarisnummer vermeld. Als de aanvraag over de gedeeltelijke of volledige sloop gaat, wordt dit gemotiveerd met volgende documenten:
 - foto's van de actuele toestand van het gebouw, zowel van gevel als interieur, of van de onderdelen die eventueel beschreven staan in de inventaris
 - beknopte historische nota die inzicht geeft in het ontstaan en de ontwikkeling van de gebouwen. Indien het project besproken werd op een overleg met erfgoeddeskundigen, dan wordt het verslag toegevoegd
 - beschrijving van wat gesloopt of veranderd wordt en wat er behouden moet blijven omwille van de cultuurhistorische erfgoedwaarde en hoe het nieuwe ontwerp de bestaande waardevolle elementen ondersteunt
 - motivatie waarom er eventueel tot (gedeeltelijk) slopen wordt overgegaan en waarom er geen sterk ontwerp mogelijk zou zijn met behoud van alle erfgoedelementen

Mogelijke bronnen: Kortrijkse Beeldbank (beeldbank.kortrijk.be), historische plannen uit het stadsarchief, historische foto's en/of de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Bij de beoordeling van de motivatie tot (gedeeltelijk) slopen zal de afweging gebeuren aan de hand van volgende niet-limitatieve parameters:

- De principes van het lokale erfgoedbeleid
- De erfgoedwaarde van het specifieke pand: juridisch statuut van het pand binnen de Vlaamse inventaris bouwkundig erfgoed, historisch belang van het pand (datering, stijl, ontwerper, ...), mate waarin het pand het omliggend ruimtelijke weefsel ondersteunt (beeldwaarde, zichtlocatie, ligging nabij andere erfgoedpanden, ...)
- het architecturaal concept, het verkeerstechnisch aspect, de stedenbouwkundige integratie, het wooncomfort en de integratie met het omringende straatbeeld

- Referentiebeeld
 - een beschrijving van het referentiebeeld van de straat (kenmerken van het straatbeeld, pluspunten, kwaliteiten, ...) met vermelding of er beschermde monumenten en/of waardevol erfgoed in de omgeving aanwezig is
 - foto's die het referentiebeeld documenteren: zowel overzichtfoto's van het grotere geheel waartoe het onroerend goed behoort als detailfoto's van de voor- en achtergevels van directe burens
 - een beschrijving van hoe een mogelijke nieuwe invulling zich inpast in het referentiebeeld en hoe daarbij rekening wordt gehouden met de karakteristieke (erfgoed) waarden van het straatbeeld
- Energievoorziening: er dient aangetoond te worden hoe de elektriciteits- en warmtebevoorrading (sanitair water en ruimteverwarming) wordt georganiseerd. Daarbij dient voor woningverwarming gestreefd te worden naar verwarmingssystemen op lage temperatuur (max 40°). Indien dit niet mogelijk is dient dit bijkomend gemotiveerd te worden en:
 - dient de stookplaats zich op of nabij maaiveldniveau te bevinden en eenvoudig bereikbaar te zijn vanaf het openbaar domein;
 - of dienen er wachtleidingen voor warmteleidingen geplaatst te worden (voor aanvoer en retour) tot aan de (voor)bouwlijn van het openbaar domein zodat er kan aangesloten worden op een (toekomstig)warmtenet.

Het referentiebeeld is de weergave van het straatbeeld van het bouwblok waarvan het geïnventariseerde pand deel uitmaakt, en dit pand per pand, van straathoek tot straathoek. Men bekijkt het gebouw steeds vanuit een logisch geheel.

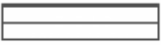







Met 'het grotere geheel' worden de al dan niet aansluitende gebouwen, de omgevende gronden en het straatbeeld verstaan.



10. OVERDRUK: BEHOUD ERFGOEDPAND EN TUIN



- 10.1. Het perceel aangeduid met deze overdruk, inclusief de woning en bijhorende tuin, blijven behouden omwille van hun erfgoedwaarde. Alle decretale bepalingen waaronder handelingen i.f.v. deze erfgoedpanden vallen, moeten ten allen tijde gerespecteerd worden.
- 10.2. De woning kan verbouwd worden en opgesplitst worden.

11. OVERDRUK: BOUWVRIJ GEBIED		
<p>11.1. Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.</p> <p>11.2. De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.</p> <p>11.3. Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer • de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden • bijgebouwen voor zover de totale oppervlakte aan bijgebouwen in deze zone beperkt blijft tot 40 m² en de hoogte beperkt wordt tot 3,5 m • open afsluitingen • tuinornamenten: speelconstructie... • beperkte reliëfwijzigingen 		
12. OVERDRUK: VOORKOOPRECHT		
<p>12.1. Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Kortrijk.</p>		
13. OVERDRUK: TOEGANG TRAG VERKEER (INDICATIEF)		
<p>13.1. Deze pijl geeft symbolisch aan dat ter hoogte van het koetshuis een trage doorsteek moet worden voorzien richting Doorniksewijk.</p>		

14. OVERDRUK: PRIVATE TOEGANG (INDICATIEF)		
<p>14.1. Deze pijl geeft symbolisch de toegang tot perceel 0190/00E000 weer. De toegang beperkt zich tot de bereikbaarheid van perceel 0190/00E000 en moet landschappelijk geïntegreerd worden in het park. De verharding moet steeds tot een minimum worden beperkt en is uit te voeren in waterdoorlatende verhardingen (inclusief halfverhardingen).</p>		<p>Dit voorschrift heeft als doel om de bestaande toegankelijkheid van perceel 0190/00E000 voor gemotoriseerd te garanderen. De inrichting en tracé van de toegang kan aangepast worden om de toegankelijkheid van het park en de aansluiting van het fiets- en wandelpad op het kruispunt Loofstraat – Sint-Sebastiaanslaan te verbeteren.</p>
15. OVERDRUK: MINIMALE BOUWAFSTAND (INDICATIEF)		
<p>15.1. Deze pijl geeft symbolisch aan dat ter hoogte van de ingang tot het park vanuit de Loofstraat een bouwafstand van minimaal 15 m moet worden bewaard.</p>		
16. OVERDRUK: BOVENLOKALE FIETSRUTE (INDICATIEF)		
<p>16.1. De aslijn geeft symbolisch aan waar een bovenlokale fietsroute moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De bovenlokale fietsroute heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De verharding van de bovenlokale fietsroute is minimaal 4 m breed.</p>		

17. OVERDRUK: LOKALE FIETSRUTE (INDICATIEF)		
<p>17.1. De aslijn geeft symbolisch aan waar een lokale fietsroute moet worden aangelegd.</p> <p>De pijlen leggen het begin- en eindpunt van deze verbinding vast; de exacte ligging van het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>De lokale fietsroute heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk voor fietsers en voetgangers.</p> <p>De verharding van de lokale fietsroute is minimaal 3 m breed.</p>		
18. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN		
<p>18.1. De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften.</p>		

