

Verslag nr.	1/2023	Plaats : Dakcafé, stadhuis, Kortrijk
Datum vergadering:	15 februari 2023	uur : 19u00 – 22u00

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

Effectieve leden

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

Maatschappelijke geleding

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

Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	V
Eveline Vandebogaerde	stedenbouw	-
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	V
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	V
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	A
aantal effectieve		13

Politieke fracties

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

Wout Maddens	schepen stedenbouw	A
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

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

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	
Chloé Ramboer	architect	V
Veerle Strosse	stedenbouw	-
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	A
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	A
Anne Van Landuyt	vastgoed	
André Sonnevillie	huisvesting	
aantal plaatsvervangers		4

Externen

Nicoals Provoost	Ruimtelijk planner	A

secretaris

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

Agenda Gecoro 15 februari 2023:

1. Goedkeuring verslag 7 december 2022
2. RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving: advies na openbaar onderzoek
3. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving – ontwerp: toelichtingsnota, grafisch plan, stedenbouwkundige voorschriften
- RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving: adviezen en bezwaren nav openbaar onderzoek

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van 7 december 2022 wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

Data voor 2023:

- 15 maart, stadhuis dakcafé;
- 19 april, stadhuis dakcafé;
- 10 mei, stadhuis dakcafé;
- 7 juni, stadhuis dakcafé;
- 5 juli, stadhuis dakcafé;
- 20 september, stadhuis dakcafé;
- 18 oktober, stadhuis dakcafé;
- 08 november, stadhuis dakcafé;
- 6 december 2023, stadhuis dakcafé.

1.3 Samenstelling vergadering

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

2 Toelichting en bespreking

Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

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

2.1 Advies RUP stadsgroen Ghellinck & omgeving: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP

Het ontwerp-RUP 'stadsgroen Ghellinck & omgeving' werd voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van 12 september 2022. Het openbaar onderzoek liep van 7 oktober 2022 tot en met 5 december 2022.

Het RUP 'stadsgroen Ghellinck & omgeving' wordt voorgelegd als ontwerp RUP na het openbaar onderzoek. Nicolas Provoost licht het RUP toe en de wijzigingen van het voorontwerp en het vorige advies van de Gecoro op het voorontwerp en overloopt de adviezen en bezwaren.

Het advies van de Gecoro zal worden voorgelegd aan de Gemeenteraad in functie van de definitieve vaststelling van het RUP.

Zie presentatie.

Bundeling adviezen en bezwaren ontwerp RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving

- Adviezen
 1. Advies van het Departement Omgeving dd.01.12.2022: Gunstig
 2. Advies van de deputatie dd.01.12.2022: Gunstig
 3. Advies van Elia dd.17.10.2022
- Bezwaren:

In totaal werden 19 bezwaarschriften ingediend, waarvan één petitie.

 1. Bezwaar bewoner Gullegemsesteenweg 156, dd. 22/09/2022, digitaal
 2. Bezwaar Federale Real Estate, dd. 06/10/2022, digitaal
 3. Bezwaar toekomstige eigenaar Gullegemsesteenweg 168, dd. 10/10/2022, digitaal
 4. Bezwaar bewoners Zuidstraat 18, dd. 13/10/2022, digitaal
 5. Petitie burens Zuidstraat 18, dd. 13/10/2022, digitaal
 6. Bezwaar landbouwer Oude Ieperseweg 143, dd. 16/10/2022, aangetekend per post
 7. Bezwaar bewoners Jan Devosstraat 11, dd. 05/11/2022, digitaal
 8. Bezwaar bewoner Gullegemsesteenweg 192, dd. 09/11/2022, digitaal

9. Bezwaar bewoners Kardinaal Cardijnplein 5, dd. 15/11/2022, digitaal
10. Bezwaar LUYPAERT INTERIEUR, Watervan 15, dd. 17/11/2022, aangetekend per post
11. Bezwaar bewoner Tientjesstraat 20, dd. 24/11/2022, digitaal
12. Bezwaar bewoners Oude Ieperseweg 169, dd. 28/11/2022, aangetekend per post
13. Bezwaar Eurinvests bv, eigenaar Oude Ieperseweg 149, dd. 30/11/2022, digitaal
14. Bezwaar bewoners Tientjesstraat 5, dd. 01/12/2022, digitaal
15. Bezwaar eigenaars percelen sectie A nummers 218 en 219b, dd. 05/12/2022, digitaal
16. Bezwaar nv CRAS, Watervan 1, via Unikum Advocaten, dd. 05/12/2022, digitaal en aangetekend per post
17. Bezwaar NV DIVERMO, NV POTTEAU, NV PRODUCT INVEST, Zuidstraat 24-32, Zuidstraat 30, Oude Ieperseweg 139, via Unikum Advocaten, dd. 05/12/2022, digitaal en aangetekend per post
18. Bezwaar bv ESCA FOOD-SERVIC, Watervan 5 en Waterhoennest 32, via Unikum Advocaten, dd. 05/12/2022, digitaal en aangetekend per post
19. Bezwaar eigenaar kadastrale percelen Kortrijk, 5de afdeling, nr. A 222c en C 1025A, via Unikum Advocaten, dd. 05/12/2022, digitaal en aangetekend per post.

Het bezwaar van de eigenaars percelen sectie A nummers 218 en 219b, betreft een bezwaar gericht tegen het Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Afbakening regionaalstedelijkgebied Kortrijk', deelplan 9 'Domein Bergelen', met oorspronkelijke datum 24 maart 2005 en werd zonder bijlages per mail ontvangen op 5/12/2022.

De bewaren worden verder per thema gebundeld besproken.

2.2 Varia

De Gecoro vraagt naar een stand van zaken van het ruimtelijk beleidsplan.

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

3 Beraadslaging

3.1 Advies RUP stadsgroen Ghellinck & omgeving: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP

Zie presentatie, met aanduiding van de besproken zones.

Adviezen:

- Advies Departement Omgeving

Het departement bracht een gunstig advies uit.

Het departement vraagt rekening te houden met gemaakte opmerkingen.

- o De keuze van kantoorfuncties in zone 15 wordt onvoldoende onderbouwd. Het betreft een autolocatie. Uit behoeftestudies blijkt dat er geen behoefte aan bijkomende kantooroppervlakte is in Kortrijk. Vraag is dan ook of deze optie kan behouden blijven.

Zoals omschreven in de toelichtingsnota (p.49, 5.2.5. Kantoren) is er ter hoogte van de hoek Gullegemsesteenweg en Waterhoennest een recent vergund gebouw (2019) met een louter kantoorfunctie aanwezig. Deze recente, bestaande toestand heeft ertoe geleid dat de overdruk kantoren werd opgenomen. Zoals in de toelichtingsnota omschreven houdt het RUP rekening met de aanwezigheid van de kantoorfunctie.

De zonevreemde basisrechten verzekeren dat de kantoorfunctie behouden kan blijven, een overdruk biedt een ruimere garantie voor deze kantoorfunctie. Een uitgebreide overdruk voor de cluster van de 2 hoekpercelen is een logische

ruimtelijke oplossing voor deze hoek, waarvan het resterende woonperceel niet meer aansluit bij andere woningen.

De Gecoro adviseert dat een motivatie van de kantoorbehoefte voor deze beperkte oppervlakte van 2 kavels niet relevant is. Het gaat immers niet om een behoeftestudie voor een kantorenpark, met grote kantooroppervlaktes.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de opmerking en om de overdruk kantoren te behouden en de voorschriften aan te passen ifv kantoren (oa. bouwhoogte).

- Onder 5.2 wordt horeca voorzien als ondergeschikte activiteit. Dit is echter bijzonder onduidelijk. Aan wat is deze activiteit dan ondergeschikt? Hoe is dit een gemeenschapsvoorziening? Toelichtend wordt een restaurant nogal vreemd als buurtondersteunend beschouwd. Een restaurant is echter geen gemeentelijk zaaltje voor de buurt. Toelichtend wordt dan gesteld dat een restaurant niet autonoom kan zijn. Hoe kan een restaurant niet autonoom zijn? Verder zijn deze functies niet alleen mogelijk op het perceel van het erfgoed item maar ook op het braakliggend perceel. Een restaurant lijkt een brug te ver binnen de bestemming gemeenschapsvoorzieningen.

De Gecoro stelt voor om art.5.2 aan te vullen met 'Deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de gemeenschaps- en nutsvoorzieningen'. De Gecoro treedt de opmerking met betrekking tot het restaurant bij en stelt voor toelichtend te herformuleren. Het klopt dat alle ondergeschikte activiteiten ook kunnen op het braakliggende terrein. Met name horeca wordt bij voorkeur ondergebracht in de hoevesite. De Gecoro acht het zinvol om dit toelichtend op te nemen.

De Gecoro adviseert voor art.5.2 aan te vullen en deels te herformuleren dat horeca ondergeschikt moet zijn en in functie moet staan van de gemeenschapsvoorziening of het recreatief park.

- Waarom wordt zone 10: buffergroen ook niet voorzien tegenover zone 6:openbaar groen? Bedrijvigheid is te bufferen binnen de eigen bestemmingszone.

Het klopt dat bedrijvigheid te bufferen is binnen de eigen bestemmingszone. Daarom werd in de voorschriften van 'zone voor grote bedrijven' (art.2.1) opgenomen dat deze zone ook bestemd is voor 'de aanleg, het beheer en onderhoud van groenbuffers' en 'Aanplantingen grenzend aan de zone voor openbaar groen worden ter versterking van dit groen ingericht en zorgen voor een verwevenheid en zachte overgang tussen bedrijvigheid en openbaar groen. Dit kan door middel van een haag, bredere buffer, open groen... Afsluitingen kunnen enkel worden toegepast indien zij gecombineerd worden met een groenscherm (verwerkt in een haag, begroeid met klimplanten...) en kunnen in de groenbuffer worden ingeplant.' De goede landschappelijke integratie zal ook moeten blijken uit de inrichtingsstudie (art.2.8). Deze bepalingen vereisen, ook zonder overdruk 'buffergroen', om binnen de bedrijfsbestemming een groenbuffer te realiseren grenzend aan de 'zone voor openbaar groen'.

De Gecoro oordeelt dat het intekenen van een bufferzone langs slechts één zijde van de 'zone voor grote bedrijven', palend aan de woonzone, verwarrend is, zelfs al wordt dit ondervangen in de voorschriften.

De Gecoro adviseert om de bufferzone consequent in te tekenen ten opzichte van de andere aanpalende zones/functies. De Gecoro doet geen uitspraak over de breedte; deze is nog te bepalen.

- Voor zone 12: dreef, wordt best iets van voorschriften opgenomen zodat bomen en aanleg vastliggen. Nu lijkt de aanduiding eerder informatief.

De dreef is als overdruk aangeduid om het bij een eventuele herontwikkeling van de site te garanderen. De huidige weg is op heden niet ingericht als dreef. Bij een

herontwikkeling van de bedrijvensite dient de dreef opgenomen in de inrichtingsstudie. In art.2.8 Inrichtingsstudie werd opgenomen dat aandacht besteed moet worden aan 'de kwalitatieve ontsluiting van het beschermd monument' en toelichtend een verwijzing naar de overdruk 'dreef'. De uitvoering en boomsoorten hoeven niet te worden vastgelegd in het RUP.

De ontsluiting van de achterliggende hoeve is via erfdienstbaarheden geregeld over voorliggende percelen. De Gecoro benadrukt dat bij een reconversie van het bedrijventerrein een kwalitatieve ontsluiting van de hoeve noodzakelijk is en dat deze moet onderzocht worden in de inrichtingsstudie gelinkt aan de zone 'dreef' en 'zone voor grote bedrijven', zoals bepaald in de voorschriften.

De Gecoro adviseert dat geen aanpassing vereist is.

- Advies Deputatie

De deputatie bracht een gunstig advies uit.

De deputatie vraagt om rekening te houden met de in het advies geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten.

- o De deputatie merkt op dat in de zones art. 2 en 3 voor bedrijven nevenfuncties, zoals woningen, kantoren etc. mogelijk gemaakt worden op het gelijkvloers. Het is met een maximumhoogte van 12m realistisch om zuiniger om te springen met ruimte voor bedrijven en meer principes uit Saving Space toe te passen.

De stedenbouwkundige voorschriften zijn voldoende flexibel om binnen de toegelaten maximale bouwhoogte zowel op het gelijkvloers als in meerdere lagen te bouwen, voor zover dit ruimtelijk inpasbaar is en de bedrijfsactiviteit dit toelaat. Het RUP is verenigbaar met de principes uit 'Saving Space'.

De Gecoro adviseert dat geen aanpassing vereist is.

- o De benaming van art. 4 zone voor verweving van kleine bedrijven en wonen komt niet overeen in de stedenbouwkundige voorschriften en op het grafisch plan. Ook de benaming van art. 13 beschermd monument (symbolisch) wordt in de stedenbouwkundige voorschriften en op het grafisch plan best aangepast, zodat ook deze benamingen overeenkomen met elkaar.

De benaming van art.4 in de voorschriften wordt aangepast naar 'zone voor verweving van kleine bedrijven en wonen', zoals geformuleerd op het grafisch plan. Het grafisch plan art.13 wordt als volgt aangevuld 'Beschermd Monument (symbolisch)'.

De Gecoro stelt voor de benaming van art.4 en art.13 aan te passen.

- Advies Elia

Elia verwijst naar haar advies dat in het kader van de inspraakperiode over de startnota werd overgemaakt en vraagt om aanwezige hoogspanningsinstallaties op te nemen in het RUP, enerzijds om deze installaties in de mate van het mogelijke in stand te kunnen houden en anderzijds om rekening te houden met de geldende veiligheidsvoorschriften in de stedenbouwkundige voorschriften.

De hoogspanningslijn waarnaar Elia verwijst, bevindt zich buiten het plangebied van het RUP. Het biedt geen meerwaarde om deze bepalingen op te nemen in het RUP. Opnemen van sectorale regelgeving binnen een ruimtelijk uitvoeringsplan is niet wenselijk.

De Gecoro adviseert dat geen aanpassing vereist is.

Bezwaren:

Behandeling bezwaren ontwerp-RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving'

Alle inspraakreacties worden zoveel mogelijk inhoudelijk gegroepeerd volgens gelijkaardige opmerkingen en beoordeeld.

- Schrappen verkavelingen en beperking mogelijkheden
 - o Reactie op aangetekend schrijven met betrekking tot schrapping van verkaveling. Het klopt niet dat de kavel binnen de op te heffen verkavelingen valt. Indien de kavel binnen een op te heffen zone zit, zijn er beperkte wijzigingen van de bouwmogelijkheden in geval van verbouwing of nieuwbouw. Huidige of een nieuwe eigenaar krijgt dus ten onrechte beperkingen opgelegd.

De eigenaars van percelen grenzend aan een op te heffen verkaveling zijn per vergissing aangeschreven. Bij de opmaak van het RUP werd zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande toestand. Het gaat dus voornamelijk om het bestendigen van die toestand. De stedenbouwkundige voorschriften gekoppeld aan de bestemming 'zone voor wonen in de ruime zin' zorgen voor een uniform kader voor wonen en woonontwikkelingen binnen het plangebied.

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

- Vrije zijtuinstrook in de 'zone voor wonen in de ruime zin'

Voorstel om het bouwen tot tegen de perceelsgrens te verplichten, mits toestemming van de aanpalende eigenaar. Een bouwvrije strook van 1 m blijft vuil en onbewerkt achter doordat niemand er zicht op heeft. De strook is een nestplaats voor ongedierte, ecologisch onverantwoord en een verloren ruimte waar niets van groen kan gedijen.

Aangezien het akkoord van de buur steeds noodzakelijk is, is het opleggen van het verplicht bouwen op de perceelsgrens niet mogelijk. In de vrije zijtuinstroken zijn geen gesloten carports, garages of bergingen toegelaten, maar wel open constructies tot op 1 meter (art. 1.5). Deze open constructies vormen geen probleem voor het beheer en gebruik van de vrije strook.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

- Activiteiten > 100m² in de 'zone voor wonen in de ruime zin'

Twee bezwaren brengen de aanwezigheid van bestaande gebouwen met niet-woonfuncties groter dan 100m² in de 'zone voor wonen in de ruime zin' onder de aandacht. Het voorschrift 1.3 waarin de maximale oppervlakte van nevenfuncties wordt bepaald, heeft een impact op de mogelijkheden met die gebouwen. Enkele voorstellen worden gedaan om hiermee om te gaan.

- o Het RUP betekent een waardevermindering voor de Oude Ieperseweg 169, doordat de toekomstmogelijkheden beperkt worden qua bruikbare oppervlakte, economische activiteit en ontsluiting van de site. Het bedrijfspand (600m²) en het bureel hebben momenteel geen woonfunctie en kunnen ook niet naar een woonfunctie worden omgezet. Het bedrijfspand en parking (totaal 1.224m²) voor de bestemming bedrijfsactiviteit moet behouden blijven en mag niet beperkt worden. De verordenende voorschriften voor de zone voor wonen in de ruime zin beperken nevenfuncties tot 100m², waardoor het bedrijfsgebouw van 600m² niet langer kan aangewend worden voor diverse bedrijfsactiviteiten (anders dan loods/werkplaats). Het wijzigen van de bestaande situatie naar volledig woongebied wordt als contradictorisch beschouwd, gelet op de ligging aan de rand van bedrijfsgebied. Er wordt gevraagd naar analogie met Waterhoennest de bestemming 'zone voor wonen met verwevenheid kleine onderneming' toe te passen. Een andere suggestie is het voorzien van een planmatige arcering zodat zowel de woning als het bedrijfspand als expositie of kantoorruimte zou mogen benut worden, naar analogie met overdruk Kantoren. Er wordt rechtszekerheid

gevraagd over de toekomstige inkleuring en activiteitsmogelijkheden omwille van de verkoopbaarheid.

- o In de Gullegemsesteenweg 168 is er de intentie om in de aanwezige loods opnieuw als garage aan de slag te gaan. Vraag of er stappen dienen genomen in kader van het RUP.

De Oude Ieperseweg 169 is volgens het gewestplan gelegen in 'woongebied' en volgens de verkaveling HEU030/01 (dd.1962) kon er aan de straatzijde een vrijstaande woning met achterliggend een artisanaal gebouw opgericht worden. Het klopt dus niet dat de actuele bestemming van de site wordt gewijzigd door het RUP, maar bestendigt deze het wonen als 'zone voor wonen in de ruime zin' en verankert het straatbeeld met woningen langs de Oude Ieperseweg. Wonen blijft een hoofdfunctie. Deze context is anders dan het Waterhoennest, waar de onderliggende bestemming industriegebied was volgens het gewestplan. Ook is een vergelijking met de overdruk 'kantoren' niet correct, daar het gaat om een bestaande situatie waar louter een kantoorfunctie gevestigd is die bestendigt wordt in het RUP (cf. toelichtingsnota p49). Een bestemmingswijziging naar bedrijvigheid of een bijkomende overdruk die andere hoofdfuncties toelaat in zowel de woning als bijgebouwen is dan ook niet wenselijk.

Wel treedt de Gecoro de bezorgdheid bij omtrent de aanwezigheid van en mogelijkheden met bestaande niet-woonfuncties in bedrijfsgebouwen ruimer dan 100m². In deze gebouwen laten de voorschriften (art.0.6) enkel bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten toe. Zo kan de loods in de Gullegemsesteenweg 168 (gekend als 'werkplaats') opnieuw ingevuld worden als garage, maar zijn andere economische activiteiten door de beperking van nevenfuncties met een maximale vloeroppervlakte van 100m² niet mogelijk. Vanuit het streven naar het behoud van bestaande loodsen, stelt de Gecoro voor om een uitzonderingsmaatregel toe te voegen aan de 'zone voor wonen in de ruime zin'. Deze uitzonderingsmaatregel moet toelaten om een functiewijziging naar andere economische activiteiten te bekomen voor bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen groter dan 100m², voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. Het RUP biedt rechtszekerheid en heeft geen waardevermindering tot gevolg.

De Gecoro onderschrijft dat voor deze kavels de hoofdfunctie wonen is en dat een uitzonderingsmaatregel relevant is voor deze bestaande loodsen, voor zover de ruimtelijke draagkracht niet wordt overschreden. De ruimtelijke draagkracht wordt beoordeeld bij de behandeling van de omgevingsaanvraag.

De Gecoro adviseert om een uitzonderingsmaatregel in de voorschriften van de 'zone voor wonen in de ruime zin' op te nemen, zodat het mogelijk is bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten, gebouwen en voorzieningen die groter zijn dan 100m² met andere economische functies in te vullen.

- Ontsluiting Oude Ieperseweg 169

Een bezwaar gaat specifiek in op de ontsluiting van het achtergelegen bedrijfspand in de Oude Ieperseweg 169 en vraagt een alternatieve ontsluiting van dat pand via Watervan.

- o Huidige ontsluiting van het bedrijfspand via de Oude Ieperseweg is delicaat door een verhoogde verkeersdruk en de aanwezigheid van een fietspad. Omwille van de veiligheid, een haalbare ontsluiting van het bedrijfspand en de beperkte afstand tot de Watervan, wordt het alternatief via Watervan naar voor geschoven. Bedrijfswagens en fietsers zouden elkaar op een minder druk en veiliger punt kruisen, naar analogie met de ontsluiting van het bedrijf Cras. Dit in de veronderstelling dat het toekomstig fietspad aan de linkerzijde ligt, waarbij het gevaar van afslaande en overstekende fietsers ter hoogte van de Oude Ieperseweg wordt aangehaald.

Het N328-tracé zal met een vrijliggende fietsverbinding een alternatief vormen voor de Oude Ieperseweg (toelichtingsnota p27). Fietsers krijgen tussen het stadsgroen en de Oude Ieperseweg een fietspad met eigen bedding (toelichtingsnota p49). Het gaat om een 'bovenlokale functionele fietsverbinding'. Deze verbinding werd in de 'Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk' van de stad opgenomen als Fietsroute IV, met een tweerichtingsfietspad aan de oostzijde van Watervan. Zodoende wordt een kruispunt tussen de fietsverbinding en de Watervan vermeden én blijft het aantal erfontsluitingen van aanpalende bedrijven die het fietspad dwarsen beperkt. In kader van het lopende project 'De Groene Verbinding' zal de concrete inrichting van de fiets- en groenstructuur verder worden uitgewerkt. Een bijkomende erfontsluiting over een toekomstig, bovenlokaal dubbelrichtingsfietspad moet afgestemd worden met verschillende factoren en de betrokken instanties (o.a. de provincie West-Vlaanderen en het Departement Mobiliteit en Openbare Werken). Dit om eventuele randvoorwaarden te definiëren en de haalbaarheid te onderzoeken. De Gecoro wenst dan ook geen uitspraak te doen over het al dan niet kunnen ontsluiten van het bedrijfspand naar Watervan, maar vraagt met het oog op de fietsveiligheid en -comfort wel aandachtig om te gaan met een bijkomende kruising over het dubbelrichtingsfietspad. Bovendien heeft het niet aanduiden van de ontsluiting op het plan geen gevolg voor verder onderzoek en eventuele implementatie. Hier vormt zich geen probleem.

De Gecoro is van oordeel dat het bezwaar geen aanpassing van het RUP vereist, maar vraagt bij een eventuele overweging van een ontsluiting naar Watervan aandachtig om te gaan met de fietsveiligheid en -comfort van de toekomstige, bovenlokale fietsverbinding.

- Essentiële functies in de 'zone voor wonen in de ruime zin'

Eén bezwaar stelt in vraag waarom de apotheek niet is opgenomen als essentiële functie.

- o Op basis waarvan werd er geoordeeld dat enkel kindercrèches en dokterspraktijken kunnen worden beschouwd als een essentiële functie? Een apotheek kan ook worden beschouwd als een essentiële functie, net zoals een dokterspraktijk en zelfs nog meer dan een kindercrèche. Verzoek om het begrip essentiële functies uit te breiden met apotheken, zodat dit als hoofdfunctie in de zone voor wonen in de ruime zin kan.

Anders dan de kindercrèche en de dokterspraktijk is een apotheek gericht op verkoop aan een publiek. Een apotheek behoort tot de hoofdfunctie handel. Concreet betekent dit dat een vergunde apotheek zonder omgevingsvergunning kan ingevuld worden door een ander type handelszaak (vb. een kledijwinkel). Dit kan uiteraard niet de bedoeling zijn. Een dokterspraktijk en kindercrèche worden beschouwd als essentiële functie en is opgenomen als hoofdfunctie binnen de zone voor wonen in de ruime zin; een herinvulling van dokterspraktijk en kindercrèche naar handelszaak kan dan bijgevolg niet.

Om die reden is de Gecoro van oordeel het bezwaar niet te volgen. Een apotheek in de woonbestemming is niet uitgesloten, maar blijft als nevenfunctie ondergeschikt aan het wonen.

De Gecoro adviseert niet in te gaan op het bezwaar.

- Zone voor openbaar groen

Twee bezwaren gaan in tegen de bestemmingswijziging naar 'zone voor openbaar groen'.

- Federale Real Estate tekent bezwaar aan tegen het RUP omdat 'dit gebied' momenteel bestemd is als 'zware industriegrond'. Indien dit omgevormd wordt, is dit een waardevermindering en wordt planschade gevraagd.

De bestemmingswijziging van de onbebouwde gronden in het N328-tracé kadert in de doelstelling van het RUP. Indien een betrokken eigenaar meent recht te hebben op planschade, dient de eigenaar dit te onderzoeken en te vorderen. Hieromtrent bestaat wetgeving. Het register plancompensaties geeft de percelen weer waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die een aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding.

De Gecoro adviseert om het verordenend grafisch plan niet aan te passen.

- Het landbouwbedrijf actief in de Hoeve ter Houppie stelt dat een bestemmingswijziging van zijn perceel als 'zone voor openbaar groen' niet mogelijk is omwille van (1) de aanwezigheid van een overdekte en verharde eetplaats voor runderen, (2) er geen 4 meter doorgang is tussen de bestaande loods en het perceel, met als gevolg dat de loods niet meer toegankelijk zal zijn met grote machines en de landbouwer hierdoor zijn beroep niet meer functioneel kan uitvoeren, en (3) geen inkeping te hebben om hinder te vermijden, met derden. Een alternatief voor de splitsing van het perceel wordt voorgesteld.

De Gecoro begrijpt de bezorgdheid met betrekking tot het functioneren van het landbouwbedrijf. Echter, de bestemmingswijziging van het perceel aan de oostzijde van Ter Houppie van een 'gebied voor milieubelastende industrie' (gewestplan) naar een 'zone voor openbaar groen' (RUP) of naar een 'zone voor grote bedrijven' (RUP) heeft hierop geen impact. In de algemene voorschriften van het RUP is expliciet opgenomen dat bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften in standgehouden, verbouwd en gerenoveerd mogen worden (art.0.6).

De Gecoro stelt echter in vraag of de opname van dit perceel als 'zone voor openbaar groen' in het ontwerp-RUP een meerwaarde biedt.

De Gecoro adviseert om rekening te houden met het bezwaar en om het perceel bestemmingsmatig op te splitsen, in het verlengde van de grens tussen bestemmingszones aan de oostzijde en geen instulping te voorzien: het noordelijk deel van het perceel te bestemmen als zone voor grote bedrijven – het zuidelijk deel van het perceel als zone voor openbaar groen te bestemmen.

- Bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor grote bedrijven

Een bezwaar en een petitie richten zich tegen de bestemmingswijziging van de Zuidstraat 18 van 'woongebied' volgens het gewestplan naar een 'zone voor grote bedrijven' volgens het ontwerp-RUP en een afwijkingsaanvraag voor een verfspuitcabine van het bedrijf Potteau.

- Petitie tegen omzetting van woongebied naar industrie en de spuitcabine van het bedrijf Potteau.

De Gecoro wenst niet in te gaan op de afwijkingsaanvraag van het bedrijf Potteau voor de spuitcabine. Het RUP kan zich hierover niet uitspreken.

- De eigenaars van Zuidstraat 18 - sinds maart 2021 - stellen de vraag waarom woongebied (gewestplan) omgezet wordt naar zone voor grote bedrijven (RUP). Het wijzigen van de bestemming om het mooier te doen ogen op kaart of ten voordele van Potteau (oprit en grindparking), heeft geen betekenis of doel. De eigenaars beweren niet op de hoogte te zijn geweest van het RUP en een bestemmingswijziging, hiervan niet geïnformeerd te zijn door de stad en hebben vragen met betrekking tot de communicatie die verliep via de vorige eigenaars. De stad neemt in de plaats van de eigenaars een beslissing over een bestemmingswissel van hun grond. Er wordt nog

opgemerkt dat in de toelichting foutief de woning als zonevreemd wordt aanzien. Eigenaars zullen eventuele schadevergoeding eisen of juridische stappen ondernemen.

Bij vervreemding of wijziging van een perceel moet de informatie over de situatie van een onroerend goed aangevraagd worden (het stedenbouwkundig uittreksel). Indien er een RUP in opmaak of van kracht is, zoals het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving, wordt dit in het stedenbouwkundig uittreksel vermeld. Er mag dus redelijkerwijs verwacht worden dat de huidige eigenaars, toenmalige kopers, op de hoogte waren van het RUP bij de aankoop van de Zuidstraat 18. De RUP-procedure werd opgestart in 2018. In die zin heeft de stad weldegelijk de nieuwe eigenaars geïnformeerd over het RUP. Dat eventuele communicatie over het planningsproces nadien nog verliep via de voormalige eigenaars, ligt aan de kadastrale gegevens waarover de stad beschikt. Deze gegevens, waarop de stad zich moet baseren, worden ter beschikking gesteld door het Kadaster. De gegevens worden jaarlijks geactualiseerd, waardoor na vervreemding van een perceel de gegevens gedurende een bepaalde periode niet altijd up-to-date zijn.

De bestemmingswijziging van woongebied (gewestplan) naar zone voor grote bedrijven (RUP) kadert in de visie van de stad op de ruimtelijke ontwikkeling en haar beleid om als ondernemende stad de nabijheid en verwevenheid van economische activiteiten te bestendigen en versterken (cf. Kortrijk 2025). Het vastleggen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor bedrijvigheid is een doelstelling van het planningsinitiatief. De stad is als plannende overheid bevoegd om die mogelijkheden in bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften te verankeren.

Ter hoogte van de Zuidstraat situeert de aanwezige bedrijvigheid zich volgens het gewestplan nagenoeg volledig in een gebied voor milieubelastende industrie. Een beperkt deel van de bedrijfsactiviteit situeert zich in woongebied (gewestplan). Zuidstraat 18 is gedeeltelijk binnen het gebied voor milieubelastende industrie gelegen en is met uitzondering aan de straatzijde volledig ingesloten door bedrijfsactiviteit. In de toelichtingsnota (p58) werd een scenario opgenomen voor de mogelijke optimalisatie en eventuele uitbreiding van de bedrijvigheid aan de Zuidstraat, in samenhang met de omgeving en de groene corridor in het N328-tracé. Het RUP verfijnt het gebied voor milieubelastende industrie, corrigeert de gewestplanbestemming volgens de feitelijke toestand, bestendigt de bedrijvigheid en schept een duidelijk kader voor de al dan niet lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden. Een ingesloten woonbestemming behouden is niet wenselijk. De Gecoro is van oordeel dat de bestemmingswijziging te verantwoorden is vanuit de doelstelling van het RUP én de visie en het beleid van de stad. Deze bestemmingswijziging houdt niet in dat de woning zoals op heden niet kan blijven bestaan, gezien de zonevreemde basisrechten en het stedenbouwkundig voorschrift art.0.6.

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een register opgenomen van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding. Zoals omschreven in de toelichtingsnota (RPC-2) houdt de opname van percelen in dit register niet in dat sowieso een vergoeding kan worden verkregen en gelden er voorwaarden, uitzonderings- en vrijstellingsbesluiten. Hieromtrent bestaat wetgeving. Indien een betrokken eigenaar meent recht te hebben op planschade, dient de eigenaar dit te onderzoeken en op te volgen.

De Gecoro is van oordeel dat er geen aanpassingen aan het verordenend plan vereist zijn, maar vraagt wel om in de toelichtingsnota de passage met betrekking tot de vergunningstoestand van de Zuidstraat 18 te bekijken.

- Private weg langs de Gullegemsesteenweg
 - o Reactie met betrekking tot de erfdienstbaarheid van de oprit naar achtergelegen garages ter hoogte van de rijwoningen Gullegemsesteenweg nr 180-192, een oplossing voor het gebruik van de private weg door bezoekers van het stadsgroen Ghellinck en de vergunningstoestand van de garages en de verhouding van het bouwen van garages tot beton/bouwstop.

Over de erfdienstbaarheden en wie mag gebruik maken van de garageweg, wordt in het RUP geen uitspraak gedaan. Het betreft eigendomsrecht en een specifieke eigendomssituatie. Ook over de individuele vergunningstoestand van de garages wordt geen uitspraak gedaan. De bouwshift sluit het bouwen van bijgebouwen niet uit.

Het is niet de bedoeling dat bezoekers van het stadsgroen gebruik maken van de garagestraat. In het inrichtingsplan (cf. toelichtingsnota p.50) is een toegang tot het stadsgroen via de Gullegemsesteenweg uitgewerkt. Deze toegang werd opgenomen als overdruk 'voetgangers- en fietsersverbinding (indicatief)'. De stad streeft de verwerving van de nodige gronden na om (gefaseerd) de uitbreiding van en verbinding met het stadsgroen tot stand te brengen.

De Gecoro is van oordeel dat er geen aanpassing van het RUP nodig is.

- Mobiliteit

Twee bezwaren hebben betrekking tot mobiliteit, voornamelijk over de gevolgen van het plaatsen van de paaltjes in het Waterhoennest.

- o Na het afsluiten van het Waterhoennest worden de bewoners van de Pyfferoenstraat en Cardijnplein geconfronteerd met druk en snel verkeer. Er wordt gevraagd om in het stuk Pyfferoenstraat tussen het Kardinaal Cardijnplein en de Dokter Dumortierlaan een wandelpad te realiseren.
- o Het afsluiten van het Waterhoennest heeft een grote invloed op het verkeer in de Tientjesstraat en de Blekerijstraat, met name snelheid en sluipverkeer. Indien het Waterhoennest niet opnieuw wordt opengesteld, wordt voorgesteld om van de Rijmsnoerstraat, de Pijnappelstraat en de Tientjesstraat fietsstraten te maken. Dit om te verplichten tot trager rijden en het zo veiliger en aangener te maken.

In de toelichtingsnota (p54) wordt de knip van het Waterhoennest en de meerwaarde hiervan omschreven. Echter, deze knip is niet afhankelijk van het RUP. De concrete inrichting van de wegenis zoals het voorzien van paaltjes, het inrichten van fietsstraten, de aanleg van wandelpaden, het aanbrengen van verkeersremmers, etc. wordt niet vastgelegd in het RUP. Deze keuze moet hier niet worden gemaakt. Het klopt bovendien niet dat er sprake is van meer verkeer en snelheidsproblemen in de Tientjesstraat sedert het afsluiten van het Waterhoennest. De stad volgt sinds 2009 de reële snelheid en intensiteit op met onzichtbaar opgestelde radars. Aan de hand van die metingen werden geen problemen geregistreerd. Mocht dit toch het geval zijn, had dit reeds los van het RUP aanleiding gegeven tot het nemen van maatregelen.

De Gecoro is van oordeel dat er geen aanpassing van het RUP nodig is.

- Diepe percelen Tientjesstraat

Een bezwaar heeft betrekking op de diepe percelen langs de Tientjesstraat.

- o Het is niet duidelijk hoe de woonontwikkeling op het perceel van het voormalige Stadsontwikkelingsbedrijf Kortrijk zal ingeplant worden en wat dit betekent voor de aanpalende diepe percelen met betrekking tot de ontsluiting, een woonontwikkeling,

waardeverlies, het bouwen van andere functies zoals een garage, tuinhuis of atelier. Het RUP zorgt voor onduidelijkheid over de mogelijkheid met de diepe percelen. Er wordt duidelijkheid gevraagd over hoe de diepe percelen in de toekomst nog ontwikkeld kunnen worden.

Het RUP legt de bodembestemmingen vast die bepalen welke activiteiten in een gebied kunnen plaatsvinden en de manier waarop, via de stedenbouwkundige voorschriften. De inrichting van percelen binnen het plangebied waarvoor een omgevingsvergunning vereist is, worden afgetoetst aan het RUP en andere instrumenten, zoals de algemene stedenbouwkundige verordening van de stad. Het RUP biedt dus een kader waarbinnen de inrichting verder uitgewerkt wordt, zonder zich uit te spreken over hoe die inrichting er exact uitziet. De Gecoro is van oordeel dat het RUP voldoende duidelijkheid biedt.

- Waarom werden de diepe percelen niet omgezet naar een groene bestemming zoals dit gebeurde voor de OCMW-gronden. Hierbij wordt verwezen naar enkele vragen van bewoners tijdens de infovergadering van 26/11/2018 en de bouwshift.

In tegenstelling tot de 'OCMW-gronden' grenzen de diepe percelen niet aan een beschermd monument en een randstedelijk groengebied. Deze 'OCMW-gronden' worden gevrijwaard als 'zone voor openbaar groen' om enerzijds de hoevesite landschappelijk in te bedden en anderzijds samenhang te creëren tussen de hoeve, het stadsgroen en toekomstige invullingen van het perceel aan de Beukenstraat. De diepe percelen zijn nagenoeg allemaal verbonden aan en in gebruik door woningen gelegen langs de Tientjesstraat én ze zijn gelegen tussen die woningen en het perceel aan de Beukenstraat. Een vergelijking met de 'OCMW-gronden' gaat dan ook niet op. Omwille van de ligging en het gebruik van de diepe percelen, is het wenselijk om de bestemming zoals opgenomen in het ontwerp-RUP te behouden. Bovendien waren de aanwezige eigenaars van de diepe percelen vooral bereid om een deel van hun tuin te verkopen, zonder uitgesproken voorkeur over de invulling als woonontwikkeling of stadsgroen (cf. verslag inspraakmoment 26.11.2018, startfase). Met het RUP wordt zo'n 4,9 ha aan harde bestemmingen omgezet in zachte bestemmingen, waar de stad effectief de ambitie heeft deze in te schakelen in de stedelijke groenstructuur.

- Sinds 1986 rust een onteigeningsbesluit op de diepe percelen. De bestemming voor sociale woningbouw en het onteigeningsbesluit volgens BPA Vijfwegen (1986), gaf de eigenaars een quasi zekerheid dat de percelen ooit zouden aangekocht worden voor sociale huisvesting. Met het RUP vervalt die garantie en is het zelf niet duidelijk wat er nog kan met het perceel bouwgrond.

Het klopt niet dat de aanwezigheid van een onteigeningsbesluit een zekerheid geeft over de aankoop van gronden. De onteigening is een middel om de gronden te kunnen verwerven. Aan deze onteigening zijn termijnen gekoppeld (cf. onteigeningsdecreet). Door als eigenaar de onteigenende instantie – in dit geval niet de stad – te verzoeken af te zien van een onteigening van zijn eigendom en naargelang het antwoord én bij uitblijven van eventuele navolgende stappen door de onteigenende instantie, vervalt het onteigeningsbesluit. Het komt toe aan de onteigenende instantie een beslissing te nemen over het onteigeningsbesluit. Bovendien dateert het onteigeningsbesluit al van meer dan dertig jaar geleden. Door de opmaak van het RUP is er evenmin een garantie tot aankoop.

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een register opgenomen van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding. Indien een betrokken eigenaar meent recht te hebben op planschade, dient de eigenaar dit te onderzoeken en op te volgen. Hieromtrent bestaat wetgeving.

De Gecoro adviseert op basis van het bezwaar om het RUP niet aan te passen.

- Randstedelijk Groengebied

Eén bezwaar, dd. 24 maart 2005, richt zich tegen het 'Ontwerp van Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan', de bestemmingswijziging van Woonuitbreidingsgebied (Gewestplan) naar Randstedelijk Groengebied (GRUP Afbakening Regionaalstedelijkgebied Kortrijk, deelplan 9 Domein Bergelen).

Het is op z'n minst vreemd te noemen dat bezwaarindieners een bezwaar aantekenen tegen een bestemmingsplan van een hoger planningsniveau, de Vlaamse Regering, dat definitief werd vastgesteld in het jaar 2006. In voorliggend gemeentelijk RUP 'stadsgroen Ghellinck en omgeving' is geen sprake van een bestemmingswijziging van het Woonuitbreidingsgebied (gewestplan). Deze gewestplanbestemming werd reeds met het GRUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' geschrapt. Met het gemeentelijk RUP wordt de in 2006 vastgestelde bestemming randstedelijk groengebied met overdruk natuurverwevingsgebied bestendigd.

Het bezwaar heeft betrekking op een bestemmingswijziging doorgevoerd in een eerder planningsproces van een hoger planningsniveau en niet op het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'stadsgroen Ghellinck en omgeving'.

De Gecoro is van oordeel dat het bezwaar geen aanleiding geeft tot wijzigingen van het gemeentelijk RUP.

- Gewestplan en reservatiestrook N328

Een aantal bezwaren gaan in op het gewestplan en de reservatiestrook voor de N328.

- Er wordt gesteld dat het al lang geweten is dat de N328 er niet meer zal komen, waardoor bij de laatste gewestplanwijziging van 1998 het tracé werd geschrapt op het gewestplan.
- Volgens bezwaren werd pas in 2014 de keuze gemaakt om de wegenis af te buigen naar de Ieperstraat en de reservatiestrook nog (deels) te gebruiken als fietsas en groenstructuur. Deze tracé-aanpassing gebeurde met een eenvoudige collegebeslissing, niet met een herziening van het structuurplan. Waardoor er dwars door industriegebied volgens gewestplan wordt gegaan.
- Het RUP gaat uit van een verkeerde feitelijke/juridische toestand. De N328 sloot nooit aan op de Oude Ieperseweg, maar boog af naar de Gullegemsesteenweg met in de straatwand een onbebouwde zone. Het reservatietracé is nooit verlegd geworden in die zin dat de N328 zou afbuigen naar de Oude Ieperseweg. Alvast is dit niet gebeurd op een wettige wijze.

Het gedeeltelijk schrappen van de reservatiestrook is niet ingegeven door een niet-realisatie van de N328, maar te kaderen in het tijdsbestek van de gewestplanwijziging (1998) en de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV). De bindende bepalingen van het RSV werden goedgekeurd bij decreet van 17 december 1997 en bepalen dat het Vlaamse Gewest enkel de hoofdwegen en primaire wegen selecteert. Nagenoeg alle niet-geselecteerde en bestaande of geplande gewestwegen met een N-nummering werden tot de secundaire wegen gerekend. Reservatiestroken voor geplande trajecten voor secundaire wegen werden geschrapt. De reservatiestrook van de N328 werd dus gedeeltelijk geschrapt omdat ze als niet van Vlaams, maar gemeentelijk belang werd beschouwd. Bovendien is het onjuist dat in 2014 een keuze werd gemaakt om de wegenis af te buigen, met een collegebeslissing. De N328 in het verlengde van de A19 is al langer verlaten. Zo zijn er sporen terug te vinden van het tracé in onder andere het complex Oude Ieperseweg-N328 (1986), het BPA69 'Bedrijventerrein Bissegem Heule'

(1996), het afbakeningsproces regionaalstedelijk gebied Kortrijk (2000) en in vergunningsdossiers zoals deze van NV Spartan Panel (2003, nu bedrijf Cras). In 2014 nam de stad wel een principesbeslissing om niet langer de realisatie van de N328 als autoverbinding na te streven, maar een herbestemming als fietsverbinding en groenstructuur te onderzoeken. Dit voornamelijk als gevolg van de impasse met de hogere overheden over de categorisering. Conform het bindend gedeelte van het GRS werd een streefbeeld opgemaakt voor de N328 en onderhandelingen gevoerd met de hogere overheden. Omwille van de categorisering van de weg - geen hoofdweg of primaire weg (Vlaanderen) of secundaire weg (provincie), maar een lokale weg (gemeente) – bleek een autoverbinding niet haalbaar.

Door zich dus eenzijdig te richten naar de reservatiestrook als bestemming, ontstaat verwarring. Het is inderdaad zo dat het gewijzigde tracé niet tot een aangepaste bestemming heeft geleid. Daartegenover staan alle andere beslissingen inzake het tracé van de N328, waaruit blijkt dat weldegelijk sprake is van een tracé dat aansluit op de R8 afrit 9 Gullegem-Watervan, via de Watervan. In het licht van alle andere beslissingen is de tracékeuze zoals opgenomen in de toelichtingsnota weldegelijk juist.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de bezwaren.

- Eigendomsbeperkingen ten gevolge van het RUP

Volgens enkele bezwaarindieners leidt het RUP tot disproportionele eigendomsbeperkingen.

- o Er moet een rechtmatig evenwicht bestaan tussen het algemeen belang en de bescherming van de grondrechten van het individu en een redelijk verband van evenredigheid tussen de aangewende middelen en het nagestreefde doel. De particuliere belangen dienen in het kader van zorgvuldigheidsplicht bij de beoordeling betrokken en de overheid is ertoe verplicht zorgvuldig te werk te gaan.
- o De voorziene buffer is overdreven. Industriegronden van het gewestplan worden omgezet naar zone voor openbaar groen. Aan buffers van 70 meter en 35 meter breed is geen enkele nood. Het buffergroen (art.10) is maar een fractie van de zone voor openbaar groen (art.6). Er wordt gemorst met bedrijfsgrond en uitbreidingsmogelijkheden gefnuikt. Er wordt gevraagd de breedte van de zone voor openbaar groen te herzien.

Het is de doelstelling van het RUP om de zogenaamde N328 te vrijwaren van bebouwing en in te richten als fietsas gekoppeld aan een groenstructuur. De ruimte-innames van de N328 als verbindingsweg en het N328-tracé als fiets- en groenstructuur zijn vergelijkbaar. Op heden onbebouwde gronden blijven dus grotendeels onbebouwd als 'zone voor openbaar groen'. Deze zone staat als bestemming op zich en biedt ruimte aan verschillende functies zoals een ecologische groencorridor, fiets- en wandelnetwerk, publieke ruimte. De 'zone voor openbaar groen' is dan ook niet te vergelijken met de overdruk 'buffergroen' (art.10), die zich beperkt tot een loutere bufferwerking inherent aan een bedrijfsbestemming.

De stad gaat zorgvuldig om met de schaarse onbebouwde ruimte in een verstedelijkt gebied. Het RUP zorgt geheel volgens de tijdsgeest voor de noodzakelijke gedragswijziging in de omgang met de resterende open ruimte. De veranderende maatschappelijke behoeften waaronder zachte verbindingen, meer biodiversiteit en het beperken van de effecten van klimaatverandering zoals hittestress en wateroverlast wegen op tegen het niet realiseren van bedrijfsgrond. De doelstelling om de onbebouwde ruimte niet verder te laten aansnijden is inhoudelijk te verantwoorden, consequent en correct. Bovendien wordt de onbebouwde grond deels bestemd als 'zone voor grote bedrijven', waardoor er nog voldoende mogelijkheden zijn voor

bedrijvigheid (cf. toelichtingsnota, scenario's CRAS en onderzoek Potteau) en een evenwicht ontstaat tussen het vrijwaren van onbebouwde gronden én het nog deels ten dienste stellen van deze gronden voor bedrijvigheid. Het gaat dus helemaal niet op dat er 'gemorst' wordt met bedrijfsgrond, rekening houdende met de historiek van het N328-tracé en de doelstellingen die kaderen binnen het algemeen belang. Na jarenlange onduidelijkheid krijgen betrokken eigenaars met de opmaak van het RUP duidelijkheid over hun gronden en een vooruitblik op een verwerving door de stad (cf. toelichtingsnota, onderzoek onteigening).

De bufferzone langs de zone voor openbaar groen is noodzakelijk om kwaliteit van de openbaar groenzone te garanderen.

De Gecoro is van oordeel dat de 'zone voor openbaar groen' niet buitenproportioneel is en de bezwaren geen aanleiding vormen om het RUP te wijzigen.

- **Parkeren en manoeuvreren**

Het bezwaar dat tijdens het openbaar onderzoek naar de startnota naar voor werd gebracht door Potteau, bij schrijven van Wiels en Partners, wordt in een bezwaar integraal hernomen. Er worden twee problemen benadrukt.

- Het bedrijf moet maximaal vergunde parking behouden die voor bedrijfsvoering essentieel is. Stelling dat tijdelijk vergunde parking door niet-realisatie van N328 permanent is geworden, meer dan de helft van de parkeerplaatsen verdwijnen door de fietsdoorsteek, te weinig ruimte voor parkeren in ontwerp-RUP en alternatief op p.56 volstaat niet. De afweging tussen diverse belangen dient te gebeuren, wat tot nu toe nog niet is gebeurd.
- Bereikbaarheid aanwezige laad- en loskade. Trekker en oplegger moeten recht achteruit in laadkade rijden, waardoor 4 meter in zone voor openbaar groen wordt gedrongen. Ontwerp-RUP biedt onvoldoende manoeuvreerruimte (in- en uitrijden), er komt een einde aan bedrijfsuitbreidingen en actuele bedrijfsvoering wordt problematisch. Ook de afvalstromen (containers) vragen steeds meer ruimte, waardoor minder plaats voor parking.

In de scopingnota werden de reacties op de startnota verwerkt en blijkt hoe met de reacties werd omgegaan (cf. Resultaten raadpleging, bijlage). De reactie van het bedrijf Potteau – schrijven van Wiels en Partners – kwam uitvoerig aan bod en heeft geleid tot het 'onderzoek uitbreidingsmogelijkheden Potteau en invulling parking' dat aan de scopingnota werd toegevoegd. De Gecoro treedt de wijze waarop toen is omgegaan met de reactie van Potteau bij.

Het is de doelstelling een robuuste groenstructuur te realiseren in het N328-tracé, waar verschillende maatschappelijke functies een plek krijgen. Deze structuur, niet te bagatelliseren tot 'een fietsdoorsteek', zorgt er helemaal niet voor dat 'meer dan de helft van de parkeerplaatsen verdwijnen'. Binnen het ontwerp-RUP, zone voor grote bedrijven, is voldoende ruimte om het parkeren van de vergunde tijdelijke – niet permanente – parking op te vangen. Het maximaal behouden van de tijdelijke parking in zijn huidige vorm strookt niet met de doelstelling van het planningsinitiatief. Het onderzoek (cf. toelichtingsnota) benadert het wagenpark geschetst in het schrijven van Wiels en Partners. Dit scenario schetst de potenties, is slechts een inrichtingsvoorstel en sluit een verdere optimalisatie/andere inrichting binnen de zone voor grote bedrijven conform ontwerp-RUP niet uit.

Met betrekking tot het in- en uitrijden van de loskade worden vrachtwagens in de bestaande inrichting in hun manoeuvreerzone gehinderd door

geparkeerde voertuigen. De huidige inrichting is inefficiënt. Uit het onderzoek Potteau (cf. toelichtingsnota) en de simulatie van de draaibeweging van een trekker met oplegger, in overeenstemming met AWW basisvoertuigen, is de loskade binnen de zone voor grote bedrijven volgens het ontwerp-RUP weldegelijk bereikbaar met voldoende manoeuvreerruimte. Gelet op de historiek van het N328-tracé en het perspectief dat het RUP biedt, volgt de Gecoro de stelling niet dat er een einde komt aan bedrijfsuitbreidingen en de actuele bedrijfsvoering problematisch wordt. De Gecoro acht het zinvol in de toelichtingsnota nog een bijkomend beeld van de simulatie van de draaibeweging vrachtwagen op te nemen.

De Gecoro stelt voor een bijkomend beeld van de simulatie met draaicirkel toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP. Verder vereist het bezwaar geen aanpassingen aan het RUP.

- Geen globale visie en omzeiling plan-MER-plicht

Enkele bezwaren stellen dat het RUP een onwettige voorafname is op de zate van de N328, de N328 wordt gesaucissonneerd en de MER-plicht wordt omzeild.

- o Het is onwettig ten westen van de Heulsestraat in te vullen met groen, indien geen zekerheid bestaat over de rest van het tracé, beginnende met het deel ten oosten in het afbakeningsRUP. De verschillende onderdelen hangen samen, het gaat om een gewestelijke aangelegenheid en er is een wijziging nodig van het afbakeningsRUP. Op gewestelijk niveau moet duidelijkheid verschaft worden over de toegelaten invulling van de N328. Het "saucissonneren" van het traject kan niet. Indien de stad invulling wil geven aan het tracé moet dit in één RUP en minstens op voorhand de effecten van de algehele opheffing onderzocht te zijn.
- o Het beroepen op de uitzondering 'klein gebied van lokaal niveau' kan niet. De N328 wordt in kleine stukken opgeknipt en is/was van bovenlokaal niveau en is daarom bij de afbakening van het regionaalstedelijk gebied vervat in het gewestelijk RUP. Het komt niet toe aan de stad om het gewestelijk RUP op verkapte wijze te wijzigen. De stad beschikt over geen enkele delegatie om dit te doen.

Het "saucissonneren" kan niet toegeschreven worden aan het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving, daar reeds delen van de reservatiestrook geschrapt zijn bij gewestplanwijziging van 1998 en delen behouden zijn in het gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', deelplan 7f 'stedelijk woongebied Haantjeshoek'. Deze planningsinitiatieven worden geacht in regel te zijn geweest met de toen vigerende milieuwetgeving en planologische procedures. Bijgevolg is er op heden enkel sprake van een bestemming 'reservatiestrook' ten westen van de Heulsestraat, buiten het plangebied van het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving.

De intentie van het deelplan 7f 'stedelijk woongebied Haantjeshoek' was niet de aanleg van de N328 tot de R8, maar de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied. In een gewestelijk RUP worden geen opties opgenomen over elementen van lokaal belang. Zowel de Vlaamse overheid als de provincie West-Vlaanderen zijn van oordeel dat de N328 een lokale weg is, hetgeen blijkt uit de niet-categorisering als primaire (Vlaanderen) of secundaire weg (provincie). Het gemeentelijk RUP doet geen afbreuk aan het gewestelijk RUP. Uiteraard heeft de stad een visie op het geheel van het N328-tracé, maar de doelstellingen die met het gemeentelijk RUP voor ogen worden gehouden staan ook op zich. De invulling van de zone voor openbaar groen ter hoogte van het plangebied is geen onwettige voorafname van het overige tracé. Bovendien is het niet uitgesloten om op het overige tracé én een verbindingsweg én een park én een fietsinfrastructuur uit te bouwen.

Uitgaande van de gewestplanwijziging 1998 en aangezien er van een "verkapping" van een hoger planningsinitiatief geen sprake is, is de stad bevoegd voor de opmaak van het RUP en is een plandelegatie niet aan de orde. Het gaat weldegelijk om een 'klein gebied van lokaal belang'. Bovendien worden omwille van de beoogde doelstelling van het gemeentelijk RUP met de onbebouwde gronden, waarbij die gronden enkel een bestemming hebben volgens het gewestplan en een herbestemming deze gronden in de toekomst grotendeels moet vrijwaren van bebouwing, geen aanzienlijke effecten verwacht die een MER-plicht rechtvaardigen. Het Team MER bevestigde reeds in zijn conclusie van 15.03.2022 dat er geen plan-MER moet worden opgesteld voor het RUP.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de bezwaren.

- Alternatievenonderzoek

Volgens een aantal bezwaarindieners is er onvoldoende alternatievenonderzoek gebeurd. Er wordt gevraagd een alternatief in te voeren in de 'zone voor grote bedrijven'.

- Het RUP gaat uit van het volledig bouwvrij houden van het tracé van de N328, zonder een andere inrichting te onderzoeken zodat een minimaal evenwicht tot stand komt met de economische belangen van eigenaars en de industriële bestemming van het gewestplan. Dergelijk alternatievenonderzoek dringt zich op daar het tracé van de historische N328 nu onredelijk breed is.
- Er wordt aangedrongen op het onderzoeken van problemen met betrekking tot parking Potteau en het RUP-proces waar nodig te hernemen.
- Met een wisselbestemming in de 'zone voor grote bedrijven' kan op termijn geheel of gedeeltelijk een KMO-bedrijvigheid met ruimtebehoefte van minder dan 5.000m² aangetrokken worden. Er wordt gevraagd een overdruk te voorzien dat aangeeft 'in de in overdruk/met ster aangegeven zone is een omvorming naar de bestemming van zone 2 mogelijk'.

In de zones waar keuzes te maken zijn, is er weldegelijk onderzoek gedaan naar inrichtingsalternatieven, zoals de scenario's CRAS en het onderzoek Potteau (cf. toelichtingsnota). In het onderzoek Potteau werd op basis van de reacties op de startnota een alternatieve invulling van het parkeren onderzocht (zie ook parkeren en manoeuvreren). Voor de andere delen is het aan de stad om, met afweging van alle belangen die spelen, keuzes te maken over haar ruimtelijke ambities. Rekening houdende met de ruimtelijke ambities van de stad beschouwt de Gecoro bijkomend alternatievenonderzoek als niet-zinvol.

Met het RUP wordt een bestendiging van huidige bedrijvigheid voor ogen gehouden. Het is noodzakelijk om locaties voor grote bedrijven te behouden. Sites voor grote bedrijven omzetten naar KMO-sites leidt tot een ongewenst effect op de (potentiële) huisvesting van die grotere bedrijven. Een schaalverkleining in de hand werken is niet wenselijk. Het RUP ambieert ook toekomstzekerheid te bieden aan de zittende bedrijven op deze site. Een gediversifieerde bedrijvigheid zoals opgenomen in het ontwerp-RUP wordt als een sterkte beschouwd, waardoor voorgestelde wisselbestemming geen gewenst alternatief vormt.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de bezwaren.

- Vervang milieubelastende industrie door ambachtelijke zone

Eén bezwaar stelt dat het gebied voor milieubelastende industrie vervangen moet worden door ambachtelijke zone.

- Het gebied ingekleurd als milieubelastende industrie moet vervangen worden door ambachtelijke zone. Er is binnen het gebied vlakbij de R8, de samenkomst van A17 en A19 geen ruimte meer voor nog meer vervuilende industrie.

Vertrekkende van de bestaande toestand werd in het RUP een onderscheid gemaakt tussen een zone voor grote bedrijven (art.2), zone voor kleine en middelgrote bedrijven (art.3) en zone voor verweving kleine bedrijven en wonen (art.4). Deze diversificatie van bedrijvigheid wordt als een sterkte beschouwd en bestendigd.

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

- **Wettigheid RUP**

Enkele bezwaren stellen de wettigheid van het RUP in vraag.

- Het RUP is onwettig omdat het gebaseerd is op een beslissing van het college van 10 februari 2014, die een onwettige wijziging inhoudt van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. De stad heeft beslist om op eigen gezag het tracé van de N328 in te vullen. Dit kon niet zonder een voorafgaande wijziging van het structuurplan en een wijziging van het afbakeningsRUP volgens de geëigende procedures.

De stad heeft acties ondernomen conform het bindend gedeelte van het GRS. Een streefbeeld voor de volledige N328 werd opgemaakt en hierover overlegde de stad met de hogere overheden, om de weg te categoriseren op het niveau van de provincie als 'Secundaire weg Type II'. De stad was van oordeel dat de N328 een element van bovenlokaal niveau hoorde te zijn, daarom maakte ze er een suggestie van in het GRS. De bewuste bepaling is blijven staan in het GRS en niet uitgesloten in het goedkeuringsbesluit. Indien de hogere overheden van oordeel waren geweest dat de stad gelijk had en dat het inderdaad een element van bovenlokaal niveau zou zijn, dan hadden ze het net zoals de andere elementen van bovenlokaal niveau uitgesloten in het goedkeuringsbesluit. De niet-categorisering van bovenlokaal niveau heeft er mede toe geleid dat de stad afstand nam van een autoverbinding en als maatschappelijk relevantere invulling het groennetwerk en het fietsnetwerk uit het GRS behield. Zoals de deputatie in haar advies stelt, kadert de invulling van het RUP, met aandacht voor groen en zachte verbindingen, binnen de visie van het GRS Kortrijk.

In het GRS (GRS/RD/p.25-26; GRS/RD/p65) werd opgenomen dat de N328 van belang is voor het groennetwerk en het fietsnetwerk. Deze eigenschappen zijn bepalend voor de omgang met de onbebouwde gronden in het N328-tracé en de doelstelling van het RUP om die gronden te vrijwaren. Het maatschappelijk belang van het N328-tracé blijft primeren, hetzij van een autoverbinding met fiets en groen naar een robuuste groenstructuur met fietsverbinding.

Van een voorafgaande wijziging van het afbakeningsRUP die nodig zou zijn voor de opmaak van het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving is helemaal geen sprake (zie ook Geen globale visie en omzeiling plan-MER-plicht).

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de bezwaren.

- **Stedenbouwkundige voorschriften zone voor grote bedrijven**

Een aantal bezwaren hebben betrekking op de stedenbouwkundige voorschriften horende bij de 'zone voor grote bedrijven'.

- Omdat het buitenproportioneel is om in de richting van het openbaar domein én een brede externe buffer op te leggen (art.6 RUP) én een interne buffer, is het voorschrift art.2.1 enkel aanvaardbaar indien de zone 6 plaatselijk wordt versmald.

- Door de inname van een groot deel als 'zone voor openbaar groen' moet een afwijkingsmogelijkheid worden verleend op de regels inzake intern groen van de stedenbouwkundige verordening.
- Suggestie om art.2.6 aan te vullen om een afwijking toe te staan op de algemene stedenbouwkundige verordeningen (ASV) om de parkeernood te lenigen: 'Gelet op de historische gegroeide toestand kunnen voor de bedrijven bij wie harde bestemming wordt ingenomen door dit RUP afwijkingen worden toegestaan op de algemene stedenbouwkundige verordeningen van de stad.'
- Voor bouwhoogte en inplantingsvoorschriften wordt gesteld dat steeds een oplossing op maat moet gevonden waar aangesloten wordt op het stadsgroen.
- Suggestie om ruimte te voorzien voor hoogbouwmagazijn hoger dan 21 meter, bijvoorbeeld centraal op een site. Voorstel om 2.4 aan te vullen met 'plaatselijk kan een tolerantie worden toegestaan mits deze in overeenstemming is met de goede plaatselijke aanleg'.

De zone voor openbaar groen (zone 6) is geen buffer die ten dienste staat van de bedrijvigheid, maar staat als bestemming op zich en is niet buitenproportioneel (zie ook 'Eigendomsbeperkingen ten gevolge van het RUP'). Als overgang naar deze bestemming moet binnen de zone voor grote bedrijven een buffer voorzien worden, die inherent is aan de bedrijfsbestemming. Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, omvatten de industriegebieden een bufferzone. Het betreft een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie én om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf. In haar advies op het RUP stelt het Departement Omgeving duidelijk dat bedrijvigheid te bufferen is binnen de eigen bestemmingszone. Het belang van de groenbuffer als ruimtelijke en visuele overgang tussen de bedrijfsactiviteiten en de publieke groencorridor wordt in de toelichtingsnota (cf. onderzoek parking Potteau) benadrukt.

Met betrekking tot de historisch gegroeide situatie kan niet voorbij gegaan worden aan het tracé van de N328, waarbij in de stedenbouwkundige vergunningen van aanpalende bedrijven, waaronder deze van Cras en Potteau, steeds rekening werd gehouden met de aanwezigheid van dit tracé. Vanuit deze historiek is er geen aanleiding om afwijkingen toe te staan op de ASV en wordt de zeggende inname door een groot deel 'zone voor openbaar groen' in vraag gesteld.

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP bieden een duidelijk kader waarbinnen de bouwhoogte, inplanting, etc. voor een bouwproject uitgewerkt kunnen worden. De bouwhoogte van 12 meter is afgestemd op de omgeving en voldoet aan de goede ruimtelijke ordening. Daarentegen zou het voorstel "tolerantie kan worden toegestaan" geen rechtszekerheid bieden. De Gecoro benadrukt dat een hoogbouwmagazijn van meer dan 21 meter niet inpasbaar is in het plangebied en dat het niet opportuun is om in deze context gebouwen met dergelijke hoogtes te bouwen.

De Gecoro adviseert de stedenbouwkundige voorschriften niet aan te passen.

- Overdruk buffergroen

Het bedrijf Luypaert Interieur heeft bezwaren tegen de overdruk 'Buffergroen' in de 'zone voor kleine en middelgrote bedrijven'.

- Aan de achterzijde bevindt zich een bedrijfspoort voor het laden van afgewerkte producten. De gearceerde zone loopt tot tegen die poort. Deze gearceerde strook ligt

volledig op de terreinen van de ondernemers, niet op de terreinen van private woningen. De kost van de groenaanleg komt ten laste te liggen van het bedrijf. Het bedrijf gaat niet akkoord met de gearceerde groene strook die over hun grond loopt.

Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, omvatten de industriegebieden een bufferzone. Het betreft een strook binnen het industriegebied met een hoofdzakelijk esthetische en stedenbouwkundige functie én om die reden moet ze aangebracht worden op het industriegebied zelf. M.a.w. geldt algemeen dat bedrijvigheid binnen de eigen bestemmingszone wordt gebufferd met buffergroen en moet het buffergroen door de betrokken bedrijven gefinancierd en aangelegd worden. Dit is niet anders in het RUP.

De Gecoro treedt de bezorgdheid van het bedrijf wel bij met betrekking tot de huidige bedrijfsvoering. Hiervoor verwijst de Gecoro naar art. 0.6 van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP stadsgroen Ghellinck en omgeving. De bestaande vergunde of vergund geachte gebouwen, activiteiten en voorzieningen die afwijken van de specifieke zonevoorschriften kunnen in standgehouden, verbouwd en gerenoveerd worden. Het huidige functioneren van het bedrijf komt dus niet in het gedrang door de overdruk buffergroen. Door deze overdruk op te nemen zal bij een eventuele reorganisatie van de bedrijfssite rekening gehouden worden met de implementatie van de buffer ten aanzien van de 'zone voor wonen in de ruime zin'. De Gecoro is dan ook van oordeel dat het wenselijk is om de overdruk 'buffergroen' (art.10) zoals ingetekend op het Grafisch Plan te *behouden*.

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

- Zone voor kleine en middelgrote bedrijven

Het bedrijf Escafood heeft enkele bezwaren met betrekking tot de 'zone voor kleine en middelgrote bedrijven' met overdruk 'projectzone'.

- o Het voorschrift 3.1 bepaalt: 'bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op de op- en overslag en fysieke distributie zijn niet toegelaten'. Het bedrijf Escafood is vergund als distributiecentrum. Het kan niet zijn dat Escafood zonevreed wordt en bij verdere uitbreiding opnieuw moet delocaliseren.
- o Opmerking met betrekking tot art.3.5: 'Ten aanzien van de perceelsgrens met de gewestweg N328 dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 8 meter'. Het is onduidelijk waar dit op slaat, er is geen N328 meer.
- o Met betrekking tot de ontsluiting van het bedrijf Escafood, met name voor het perceel met de zonnepanelen en de percelen 221F en 220 (actueel woonhuis met bijgebouwen), wordt gevraagd in de voorschriften op te nemen dat in afwachting van de aanleg van de verlenging van Watervan beboewing (ook nieuwbouw) tijdelijk kan ontsluiten via Waterhoennest.

Het voorschrift 'bedrijven die alleen en uitsluitend zijn gericht op de op- en overslag en fysieke distributie zijn niet toegelaten' werd niet opgenomen in het ontwerp-RUP. Dit is een voorschrift uit het voorontwerp-RUP, dat bij de opmaak van het ontwerp-RUP werd geschrapt omwille van de geschetste problematiek in het bezwaar. Aangezien dit reeds werd geschrapt, is de Gecoro van oordeel dat het bezwaar geen aanpassingen van het RUP vereist.

Art.3.5 'Ten aanzien van de perceelsgrens met de gewestweg N328 dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 8 meter' stemt overeen met de 'Voorwaarden en stedenbouwkundige afspraakvoorschriften' (KMO-zone Bissegem-Heule). Echter, dit voorschrift komt uit het voorontwerp-RUP en werd bij de opmaak van het ontwerp-RUP geherformuleerd: 'Ten aanzien

van zone voor openbare wegeninfrastructuur dient een achteruitbouwstrook te worden gerespecteerd van 8 meter.'. Dit inrichtingsprincipe van het BPA wordt bestendigd.

Het perceel met 'de zonnepanelen' en de percelen 221F en 220 (actueel woonhuis met bijgebouwen) hebben elk een andere planologische context. Zo maken/maakten 'de zonnepanelen' onderdeel uit van het BPA 69 'Bedrijventerrein Bissegem-Heule', waarvoor 'Voorwaarden en stedenbouwkundige afspraakvoorschriften' werden opgemaakt. Die laatste waren duidelijk met betrekking tot de ontsluiting van het perceel met 'de zonnepanelen', namelijk dat er geen toegang via de perceelsgrens met de gewestweg N328 mag genomen worden en de toegang voor voertuigen uitsluitend dient georganiseerd te worden via de Watervan. Door het RUP wordt een ontsluiting aan de oostzijde via 'zone voor openbare wegeninfrastructuur' mogelijk en blijft de voorwaarde behouden dat de ontsluiting enkel is toegelaten via Watervan, waaronder ook verstaan wordt de 'zone voor openbare wegeninfrastructuur'. De percelen 221F en 220 kunnen als woonhuis met bijgebouwen blijven ontsluiten via het Waterhoennest. Bij een uitbreiding van het bedrijf op deze percelen wordt het principe van ontsluiting via Watervan niet verlaten, integendeel het is een voorwaarde. Bovendien gaat de vergelijking tussen een voormalige, kleinschalige groentenhandelaar en een distributiecentrum voor (diepvries)voedingswaren niet op. De toepassing van deze voorwaarde is consequent. Er werd niet zomaar bepaald dat de zone voor kleine en middelgrote bedrijven moet ontsluiten via Watervan. Het rechtszekerheidsbeginsel wordt niet geschonden.

De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de bezwaren.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies RUP stadsgroen Ghellinck & omgeving: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP

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

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

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

- De Gecoro adviseert dat een motivatie van de kantoorbehoefte voor deze beperkte oppervlakte van 2 kavels niet relevant is. Het gaat immers niet om een behoeftestudie voor een kantorenpark, met grote kantooroppervlaktes. De Gecoro adviseert om niet in te gaan op de opmerking en om de overdruk kantoren te behouden en de voorschriften aan te passen ifv kantoren (oa. Bouwhoogte).
- De Gecoro adviseert voor art.5.2 aan te vullen en deels te herformuleren dat horeca ondergeschikt moet zijn en in functie moet staan van de gemeenschapsvoorziening of het recreatief park.
- De Gecoro oordeelt dat het intekenen van een bufferzone (zone 10: buffergroen) langs slechts één zijde van de 'zone voor grote bedrijven', palend aan de woonzone, verwarrend is, zelfs al wordt dit ondervangen in de voorschriften. De Gecoro adviseert om de bufferzone consequent in te tekenen ten opzichte van de

andere aanpalende zones/functies. De Gecoro doet geen uitspraak over de breedte; deze is nog te bepalen.

Over het advies Deputatie, neemt Gecoro volgend standpunt in:

- De Gecoro stelt voor de benaming van art.4 en art.13 aan te passen.

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

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

- **Activiteiten > 100m² in de 'zone voor wonen in de ruime zin' (Oude Ieperseweg 169 / Gullegemsesteenweg 168):**
De Gecoro adviseert om een uitzonderingsmaatregel in de voorschriften van de 'zone voor wonen in de ruime zin' op te nemen, zodat het mogelijk is bestaande vergunde of vergund geachte activiteiten, gebouwen en voorzieningen die groter zijn dan 100m² met andere economische functies in te vullen.
- **Hoeve ter Houppie Grens zone voor openbaar groen – zone voor grote bedrijven:**
De Gecoro adviseert om rekening te houden met het bezwaar en om het perceel bestemmingsmatig op te splitsen, in het verlengde van de grens tussen bestemmingszones aan de oostzijde en geen instulping te voorzien: het noordelijk deel van het perceel te bestemmen als zone voor grote bedrijven – het zuidelijk deel van het perceel als zone voor openbaar groen te bestemmen.
- **Bestemmingswijziging van woongebied naar zone voor grote bedrijven:**
De Gecoro is van oordeel dat er geen aanpassingen aan het verordenend plan vereist zijn, maar vraagt wel om in de toelichtingsnota de passage met betrekking tot de vergunningstoestand van de Zuidstraat 18 te bekijken.
- **Zone voor grote bedrijven Potteau:**
De Gecoro stelt voor een bijkomend beeld van de simulatie met draaicirkel toe te voegen aan de toelichtingsnota van het RUP. Verder vereist het bezwaar geen aanpassingen aan het RUP.

De overige argumenten in de bezwaarschriften vereisen geen aanpassing. De motivering hiervoor is terug te vinden in de behandeling.
