

Verslag nr.	1/2019	Plaats : Dakcafé Stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	12 juni 2019	uur : 19u00 – 22u00

Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: -

Effecieve leden

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

Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Mieke Blancke	ACV	V
Veerle De Mey	VOKA	V
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Marc Nys	Handelscomité	V
Trees Deprest	Milieuverenigingen	V
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Kristof Prybyzowski	Jeugd	-
Jacques Laverge	ouderenvoedsraad	V
Karine Daems	Personen met een handicap	V
Dieter Dobbelaere	onderwijs	A
Rik Lambert	OCMW	-

Deskundige

André Sonnevillie	Huisvesting	V
Denis Dujardin	Landschap	V
Guy Bourdet	Ruimt. Planner en Mobiliteit	A
Peter Hellin	Projectontwikkeling	V
Jelle Laverge	Architect	A
Bernard Wittevrongel	Architect	A
Ans Vanhevel	Ruimtelijk Planner/GSA	A
Elise Kerckhof	Architect	V
aantal effectieve		8

Politieke fracties

Cathy Matthieu	Groen	A
Francis Luybaert	NVA	
Jan Desmet	SPA	A
Josky Deeren	Vlaams Belang	
Steve Knockaert	CD&V	A
Tiene Castelein	Open VLD	V

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

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	A
Eric Pauwels	ACV.	A
Gunther Biddelo	VOKA	A
Zoë Vandevelde	UNIZO.	
Eric Wastyn	Handelscomité	V
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	A
Katrien Van Der	Landbouw	
Merel Gruwez	Jeugd	-
Frans Lefebvre	ouderenvoedsraad	-
Christophe Poot	Personen met een handicap	A
Bie Lambrechts	onderwijs	-
Francine Vanneste	OCMW	-

Deskundige

Ilse Piers	Deskundige huisvesting	A
Thomas Janssens	Deskundige landschap	-
Dirk Rygole	Ruimt. Planner en Economie	
Benoit Devos	Vastgoed	A
Joris Debaes	Architect	
Orfee Barthier	Architect	
Sabien Tiberghien	Ruimtelijk Planner	V
Hannes Pieters	architect	V
aantal		7

Externen

Emily Vanhaverbeke	Ruimtelijk planner	A
Lieven Van Horebeek	Ruimtelijk planner	A
Brecht Nuytens	Ruimtelijk planner	A

secretaris

Peter Tanghe	Planning & Openbaar Domein	A
--------------	----------------------------	---

Agenda Gecoro 12 juni 2019:

1. Goedkeuring vorig verslag
2. Startnota RUP 't Hoge: advies (Emily Vanhaverbeke)
3. Voorontwerp RUP Lange Munte – Beeklaan: advies (Lieven Van Horebeek)
4. Ontwerp RUP Venning-Manchester: bespreking van adviezen en bezwaren (Brecht Nuytens)

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

1. RUP 't Hoge: startnota en procesnota
2. RUP Lange Munte – Beeklaan: procesnota, toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, verordenend plan en register plancompensatie
3. RUP Venning-Manchester: adviezen en bezwaar nav openbaar onderzoek, toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, verordenend plan en register plancompensatie, beslissing gemeenteraad voorlopige vaststelling, plan-mer-ontheffing en voorstel behandeling adviezen en bezwaar.

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van de vergadering van 23 november en 12 december worden goedgekeurd.

Er zijn nog een paar losse openstaande vragen: Opmerking op vorig verslag:

- De vraag wordt herhaald ivm de rol van straatmeubilair ingezet in publieke ruimte, cfr. bloembakken op zitelementen op Veemarkt.
- De vraag wordt herhaald hoe het bestaande woonaanbod met de recente bouwprojecten en verkavelingen zich verhoudt tot de woonvraag, stand van zaken van de woonspanning zoals deze aan bod kwam in traject Kortrijk 2025.

1.2 Varia

1.2.1 Volgende Gecoro-vergadering

Voor 2019 kan je nog volgende datum noteren:

- 25 september 2019
- 9 oktober 2019
- 13 november 2019
- 11 december 2019

1.2.2 Hersamenstelling

Er wordt een oproep gelanceerd voor de hersamenstelling van de Gecoro voor de komende 6 jaar. De maatschappelijke geledingen – met uitzondering van ocmw, door integratie stad en ocmw Kortrijk – zullen aangeschreven worden om vertegenwoordigers voor te stellen.

Er zal een oproep gelanceerd worden naar deskundigen, met expertises in verschillende thema's. Deze oproep zal gebeuren via stadskrant en nieuwsbrieven. De bestaande leden zullen uiteraard ook aangeschreven worden om een kandidatuur in te dienen.

De oproep zal in de zomermaanden.

De politiek vertegenwoordigers worden voorgedragen vanuit de politieke fracties in de gemeenteraad.

De vernieuwde samenstelling zal voorgelegd worden aan de gemeenteraad in oktober. Daarna volgt nog de goedkeuring door de deputatie.

Tot zolang blijft de huidige Gecoro-samenstelling van kracht.

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 15 van de 21 leden zijn aanwezig.

2 Toelichting en bespreking

2.1 RUP 't Hoge - advies over de startnota en procesnota

De startnota voor het RUP 't Hoge wordt toegelicht door Emily Vanhaverbeke.

Vragen en antwoorden

- Er werd tijdens de presentatie aangegeven dat de gronden ten zuiden van het Beneluxpark voornamelijk in eigendom zijn van Intercommunale Leiedal. Wanneer heeft de intercommunale deze gronden verworven? Is er zicht op dit voor of na gewestplanwijzing met herbestemming naar 'regionale zone voor handel en diensten' was?

De historiek van de eigenaars moet nog verder opgemaakt worden. Zeker is dat Leiedal een aandeel van de gronden nog vrij recent verworven heeft.

In het kader van de planschade-regeling geldt de initiële aankoopprijs (geïndexeerd).

- De term 'kwalitatieve groene afwerking' is een vaag begrip. Er moet verder gedefinieerd worden wat de inrichting van deze groenstructuren precies zal inhouden, dit moet meer zijn dan louter afschermen van de activiteiten. Het is beter naar een ecologische structuur toe te werken.

Afhankelijk van de locatie in het plangebied hebben de groenstructuren een verschillende betekenis en zal voor een andere inrichting gekozen worden (bv. groenbuffer bedrijfsactiviteiten vs. inrichting gronden ten zuiden van Beneluxpark), die inrichting dient nog verder uitgewerkt te worden en is ook afhankelijk betreft de keuze voor de scenario's. Wat betreft het verplaatsen van de poelen zal nog overleg noodzakelijk zijn met ANB.

Aanvulling uit de Gecoro: een ecologische structuur is nog iets anders dan het opleggen van een groenscherm. Een groenscherm kan (mits kwalitatieve inrichting) wel onderdeel zijn van een ecologische structuur.

Suggestie uit de Gecoro; er kan bijvoorbeeld ook ingezet worden op groendaken en zonnepanelen.

- In de scenario's voor de gronden ten zuiden van het Beneluxpark wordt als tweede scenario 'golfschool' opgenomen. Van waar deze keuze? Is er behoefte aan een golfschool?

Een golfschool vormt mogelijk een interessante overgang naar het landschap (behoud groen karakter, beperkte infrastructuur, aansluiting bij kantorenpark.) In Kortrijk of de directe omgeving is geen dergelijke accommodatie aanwezig, uit gesprekken met de golfsector blijkt dit potenties te hebben, een golfschool heeft de juiste schaal voor inpassing op deze gronden. Het is tevens een beleidskeuze om het scenario golfschool hier te onderzoeken.

- Er wordt gesproken over de noodzaak van financiële en/of ruimtelijke compensaties bij scenario behoud open ruimte of golfschool? Wat wordt hiermee bedoeld?

In deze scenario's zal sprake zijn van een waardevermindering van de gronden en zal met de grondeigenaars (voornamelijk Leiedal) in gesprek moeten gegaan worden hoe dit kan gecompenseerd worden. Naast planschade of een financiële overeenkomst kan ook gekeken worden naar verhandelbare ontwikkelingsrechten (ontwikkelingsrechten kantoren ruilen naar een meer strategische locatie, om daar te verdichten).

- Kan er gedacht worden aan meerwaardeheffing voor het huidige Kennedypark / Beneluxpark (bv. meerwaarde golfschool ikv. uitstraling Barco)

Een golfschool kan inderdaad een directe meerwaarde betekenen voor de omgeving. De situatie blijft echter wel dat de waarde van recreatiegrond lager ligt dan van grond die ontwikkelbaar is voor kantoren.

- Voor de uitbreiding van AVL, Bosschaert en de herbestemming van de Visaluxsite zullen planbaten moeten betaald worden. Kan dit ingezet worden in de compensatiestrategie voor de gronden ten zuiden van Beneluxpark.

Aanvulling Gecoro: planbaten gaan naar het Gewest, planschade is voor de lokale overheid, dus wellicht niet zo evident.

De mogelijkheden hieromtrent zullen verder bekeken worden.

Dit is uiteraard volgens de huidige regelgeving.

- Er wordt gezegd dat gestreefd wordt naar een kwalitatieve overgang naar het open landschap, maar in de indicatieve inrichtingsschets in de startnota wordt de golfschool weggestopt achter een bomenrij. Het is wenselijk dat de golfschool ook vanuit het landschap kan ervaren worden, de openheid tov. het landschap is te behouden, zodat bv. fietsers in de Elleboogstraat hier ook van kunnen genieten.

Dit is een terechte opmerking, de inrichting van de golfschool zal, wanneer een keuze gemaakt is betreft het scenario verder uitgewerkt worden. Uiteraard zullen ook de veiligheidsvoorschriften een rol spelen in de inrichting van het gebied.

- Zijn er andere gebieden die op vandaag bestemd zijn als bedrijvigheid en kantoren en die mogelijk nog aangesneden zullen worden?

Geen terreinen waar meteen aan gedacht wordt.

- Wat is de behoefte naar kantoren? Er wordt gevraagd om dit algemeen te kaderen bij dergelijke projecten.

Voor kantoren wordt momenteel onderzocht hoe een marktstudie kan gebeuren.

- Is er haast bij om een beslissing te nemen over de gronden ten zuiden van het Beneluxpark? Het is de ambitie om geen postzegel RUP op te maken, maar de ruimere context te bekijken.

- Is het scenario golfschool een opstap naar een groter terrein van 9 of 18 holes (bv. ten zuiden van Barco)?
Vanuit de golfsector wordt aangegeven dat er voornamelijk nood is aan oefenaccommodatie (golfschool), de gronden ten zuiden van het Beneluxpark zijn hiervoor voldoende groot.
- Er zijn woningen aanwezig in het gebied. Zeker in de winter zal de golfschool een impact hebben qua verlichting 's avonds.
Dit is inderdaad een aandachtspunt en op te nemen in het verdere traject.
- Het uitgraven of verplaatsen van poelen moet omzichtig gebeuren. Timing is zeer belangrijk, dit moet gebeuren voorafgaand de uitbreiding van NV Bosschaert en er moeten flankerende maatregelen getroffen worden. Er moet een inventaris opgemaakt worden van wat er zit.
Dit zal inderdaad met aandacht moeten gebeuren, er wordt nog gesprek ingepland met ANB om de randvoorwaarden te bepalen.
- Er wordt gevraagd naar een ecologisch totaalbeeld voor het geheel van de site.
Aanvulling gecoro: Is dit de taak van de ontwerper of moet dit in het RUP opgenomen worden? De visie hieromtrent zal verder uitgewerkt worden.
- Kan het bedrijf AVL niet mee ontsluiten via het bedrijf van NV Bosschaert, zodat de Elleboogstraat voorbehouden kan blijven als fietsverbinding?
Dit is niet zo evident, de enige toegang die Bosschaert heeft tot 't Hoge doorsnijdt hun site.
- Wat waren de bemerkingen op de infoavond van 3 juni?
De bewoners van de woningclusters in het gebied ten zuiden van Beneluxpark wensen duidelijkheid wat/of er gevolgen zullen zijn voor hun woning. Aanvulling: ook betreft de uitbreiding van Bosschaert (stof, verkeer, geluid) en de verkeersdruk die er op vandaag reeds is in deze omgeving (ontwikkeling 2^{de} fase niet wenselijk) waren er bezorgdheden bij buurtbewoners.

2.2 RUP Lange Munte – Beeklaan - advies over het voorontwerp RUP

Het voorontwerp voor het RUP Lange Munte – Beeklaan wordt toegelicht door Lieven Van Horebeek.

Vragen en antwoorden

- Bij de herontwikkeling van de sociale woonwijk zal de riolering gescheiden worden. Is er onderzoek gevoerd naar het openen van de Pietje Patersbeek?
De Pietje Patersbeek werd recent ingekokerd. Het openleggen van de beek is nu niet direct aan de orde maar wordt door Aquafin op termijn niet uitgesloten. De ingekokerde beek ligt 2 à 3 meter diep. Boven de ingekokerde beek kan eventueel gewerkt worden met wadistructuren die het water vertraagd afvoeren naar de beek.
- Het risico bestaat dat het plein een eenvoudige asfaltparking wordt. Hoe ziet men de materialisatie van het plein? Hoe zal de beeldkwaliteit van het plein gewaarborgd worden?
Er wordt in tegenstelling tot de visie uit de startnota niet langer uitgegaan van een gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage maar van een combinatie van bovengrondse publieke parkings, waaronder een grotere parking aan het handelscentrum. Uit de verkennende gesprekken met retailers bleek de kost van een (gedeeltelijk) ondergrondse parking niet in verhouding te staan tot de beperkte schaal van retail (max 800m²bvo) die hier beoogd wordt. Om voldoende ruimte te voorzien wordt de as van de Beeklaan verder opgeschoven richting OC. Het idee is dat de zone tussen het OC en het nieuwe handels- en dienstencentrum als 1 plein wordt heraangelegd waarop de automobilist aanvoelt dat hij enerzijds 'te gast is' en dat hij zich in het centrum van de wijk Lange Munte bevindt. Het garanderen van de beeldkwaliteit is een gedeeltelijk aandachtspunt en moet verder onderzocht worden.
- Wordt deze kwaliteit gegarandeerd in het RUP?
Dit is nog te bekijken
- Wordt dit een multifunctioneel plein? Is het de bedoeling om hier evenementen te organiseren?
Het is nog niet bepaald of dit een multifunctioneel plein wordt. Het plein is in ieder geval bedoeld voor wijkgerelateerde activiteiten en zal in die zin multifunctioneel moeten ontworpen worden.
- Als één van de functies voor het nieuwe handels- en dienstencentrum wordt een kinderdagverblijf beoogd. Wordt er rekening gehouden met de bestaande kinderdagverblijven in

de buurt?

Er zijn gesprekken lopende met de 2 kinderdagverblijven in de Beeklaan. Beiden geven aan dat er behoefte is naar capaciteitsuitbreiding. Een kinderdagverblijf op deze locatie wordt in elk geval als kernversterkend en een meerwaarde voor het geheel beschouwd.

- Hoe ziet men de realisatie van de fietsdoorsteek ter hoogte van de woning Beeklaan 70? Wordt dit terrein onteigend?

De optie van onteigening wordt onderzocht. Op dit moment is er nog geen onteigeningsplan opgemaakt. Er moet in elk geval duidelijkheid zijn bij de voorlopige vaststelling van het RUP (voorzien najaar 2019).

In het bestemmingsplan wordt het tracé van de fietsroute vastgelegd aan de hand van een symbolische pijl. Deze aanduiding toont de ambitie op lange termijn.

De opmaak van een onteigeningsplan impliceert dat er budget moet ingeschreven worden in de stadsboekhouding. Het is evenwel zo dat er op het tracé van de hele route nog een aantal missing links zijn (oa Beneluxfietsbrug, Vlasakker) die beter eerst aangepakt worden zodat de route alvast operationeel is. De financiële middelen worden best eerst daarvoor gebruikt. In een tweede fase kan de route dan verder geoptimaliseerd worden, waaronder de doorsteek over dit woonperceel.

2.3 RUP Venning-Manchester - bespreking van adviezen en bezwaren over het ontwerp RUP

De historiek van het RUP Venning-Manchester en de adviezen en het bezwaar wordt toegelicht door Brecht Nuytens.

Er werden 2 adviezen ontvangen en er werd 1 bezwaar ingediend. De inhoud van de adviezen en de argumenten uit het bezwaarschrift worden toegelicht. De Gecoro ontving, naast de adviezen en het bezwaarschrift, een voorbereidende nota met een voorstel van repliek.

Aan de Gecoro om over adviezen en bezwaar een concreet advies over uit te brengen naar de gemeenteraad.

Vragen en antwoorden

- Welke adviezen werden meegestuurd?

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek zijn er formeel 2 adviezen (in te winnen en ontvangen), naast het enige bezwaarschrift dat werd ontvangen. In het voorafgaande traject – o.a. bij de effectenrapportage en bij de advisering van het voorontwerp – werden er eveneens adviesrondes gehouden. De adviezen uit de effectrapportage zijn nu opnieuw meegestuurd, maar hebben dus betrekking op een eerdere fase van het proces. Die zijn nu niet aan de orde.

- Hoe zit het met de fietsdoorsteek over de site Manchester en aansluitend bij de ontwikkeling van SHM Goedkope Woning?

Zowel het voorliggend RUP als het RUP Venning – Goedkope Woning houden rekening met de mogelijke fietsdoorsteek/trage verbinding tussen de Spinnerijkaai en de sociale woonwijk (zie verder). Er zijn geen concrete plannen voor de realisatie. Het voorstel van de stad is om hiermee te wachten en de maatregelen en beslissingen hierover af te stemmen op de beslissingen rond de (inrichting van de) publieke ruimte in het kader van de optimalisatie van het kanaal Bossuit-Kortrijk.

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

3 Beraadslaging

3.1 RUP 't Hoge - advies over de startnota en procesnota

- Moet er al gekozen worden tussen de 3 scenario's?

Het eerste scenario is een doorwerking van het vroegere masterplan. Dit is business as usual. Zijn er nog andere scenario's? Kunnen er nog scenario's gemaakt heeft met meer vermenging?

- Het zijn zeer uiteenlopende scenario's, met afzonderlijke afwegingskaders. Hoe trechter je tot één keuze?

Hoe kom je tot een programma.

Beleidskeuze? Of andere criteria.

- Voorziet de verhuis van Taelman in voldoende parkeercapaciteit?
Er zijn 60 à 70-tal parkeerplaatsen.
- Wat waren de opmerkingen vanuit de bewoners? Specifieke vragen vanuit de bewoners?
Specifiek de bewoners in het gebied uitbreiding Beneluxpark.
De bewoners vragen vooral een uitspraak – duidelijkheid komen over hun percelen. Uit te kopen? Blijven tussen een nieuwe ontwikkeling? Zowel voor de woningen in de Liefdeweg als Elleboogstraat.

3.2 RUP Lange Munte – Beeklaan - advies over het voorontwerp RUP

Ilse Piers, directeur van Wonen Regio Kortrijk, is niet aanwezig bij de beraadslaging.

- Werd het plangebied aangepast in de loop van de procedure?
Het plangebied werd niet gewijzigd. In de presentatie ifv de startnota en deze toelichting werd de nadruk gelegd op de geplande wijzigingen aan de sociale woonwijk en het handels- en dienstencentrum.

3.3 RUP Venning-Manchester - bespreking van adviezen en bezwaren over het ontwerp RUP

De beraadslaging van de Gecoro luidt:

- De deputatie bracht op 24 januari 2019 advies uit. Dit advies luidt:

Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

Overdruk 12 wil enkele doorsteken voor traag verkeer realiseren. Dit wordt positief onthaald. Ten opzichte van het voorontwerp werd de doorsteek wel verschoven naar de perceelsgrens en werden bijkomende voorschriften opgenomen.

Bij de meest noordelijke pijl (perceelsgrens tussen zone 2 en 3) is het echter nog steeds niet duidelijk hoe deze gerealiseerd kan worden. De overdruk legt immers het begin en eindpunt vast. Ter hoogte van zone 4 lijkt een doorsteek echter niet haalbaar aangezien de doorsteek stopt ter hoogte van een tuingebouwtje.

*Mogelijks is een verbinding met de dichtbijgelegen garageweg (meer naar het noorden) een optie?!
Besluit*

*Het gemeentelijk RUP 10-1 Venning-Manchester, wordt **gunstig** geadviseerd.*

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de geformuleerde opmerkingen en aandachtspunten."

Het advies van de Gecoro hierover is:

De doorsteek sluit aan op wat voorzien is op het aansluitende bestemmingsplan RUP Venning – Goedkope Woning. De stad voorziet in het voorliggende ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan de *mogelijkheid* voor de realisatie van een bijkomende trage verbinding. Als er wordt overgegaan tot uitvoering dan zal verder overleg met de betrokken eigenaars waarom SHM Wonen Regio Kortrijk moeten uitwijzen hoe en waar dit tracé precies zal worden gerealiseerd.

- Het departement Omgeving bracht op 22 februari 2019 een gunstig advies uit dat luidt:

"Onze diensten brengen m.b.t. het openbaar onderzoek bij het in hoofding vermelde dossier een gunstig advies uit."

De Gecoro neemt akte van dit advies.

- De NV Manchester II diende op 15 maart 2019 het enige bezwaarschrift in over dit ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. De vennootschap is eigenaar van de nog te ontwikkelen gronden in het plangebied gelegen langs de Spinnerijkaai en palend aan de voormalige Stoopsfabriek.

Het bezwaar bestaat uit twee delen.

- (a) NV Manchester II maakt bezwaar tegen de dichtheid die voorzien is in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. De vennootschap stelt dat de dichtheid van 40 woningen per hectare te laag is voor verstedelijkt gebied en laag in vergelijking met 90 woningen per hectare in dit deel van de Venning langs het kanaal.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor de gronden in kwestie dat er maximum 30 wooneenheden gerealiseerd mogen worden waarvan er minstens 15 eengezinswoningen moeten zijn.

De vennootschap stelt voor om een bebouwingscoëfficiënt vast te leggen (bebouwde terreinoppervlakte/totale terreinoppervlakte van de bestemmingszone) van 0.25 en een vloer-terreinindex van 1 voor de bestemmingszone.

- (b) NV Manchester II maakt daarnaast bezwaar tegen de aangeduide overdruk (art. 10) in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voor een 'bouwzone voor meergezinswoning'. De vennootschap stelt dat dit de flexibiliteit voor de ontwikkeling belemmert.

De ruimtelijk planner van de stad Kortrijk deelt mee dat er in mei 2018 een akkoord werd bereikt tussen de stad en de eigenaar-ontwikkelaar over het programma en dat de inhoud van dit bezwaarschrift dus enigszins verwondert. Er zijn sindsdien geen gesprekken meer geweest met de eigenaar-ontwikkelaar over het concrete programma en het stedenbouwkundig ontwerp. De voorschriften zijn het gevolg van die bespreking en van eerder stedenbouwkundig onderzoek.

De Gecoro stelt vast dat de betrokken deelzone een herbestemming betreft van een gebied voor bedrijvigheid naar een woonontwikkeling en dat dit het gevolg is van uitvoerig stedenbouwkundig onderzoek en van meerdere gesprekken tussen de stad en de eigenaar-ontwikkelaar. De Gecoro stelt dat ruimtelijke kwaliteit primeert op verdere verdichting en ondersteunt de keuze om dit in dit geval in relatief gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften te verankeren. De herbestemming van een gebied voor bedrijvigheid naar een woonontwikkeling houdt op zich al een waardevermeerdering in voor de eigenaars.

Wat betreft de woningdichtheid stelt de Gecoro vast dat de eigenaars voor de site eerst zelf een plan laten opmaken (p. 52-53 van de toelichtingsnota) waarin 32 wooneenheden werden voorzien, dat naderhand is bijgesteld naar 30 wooneenheden volgens hetzelfde stedenbouwkundig schema om op die manier tegemoet te komen aan de onzekerheid die er op dit moment is rond de optimalisatie van het kanaal Bossuit-Kortrijk.

De stedenbouwkundige concepten van het alternatief plan worden toegelicht op p. 54-55. Het plan biedt bijkomende stedenbouwkundige kwaliteiten, zoals een openbare groenzone aan de Spinnerijkaai, grotere collectieve tuinen, duurzame oplossingen voor het parkeren (ondergronds en gegroepeerd parkeren) en woningdichtheden en aantal bouwlagen die afgestemd zijn op de ruimtelijke context.

De Gecoro stelt vast dat

- De voorschriften in het RUP een maximum van 30 wooneenheden opleggen. Het perceel heeft oppervlakte van 8.730 m² (inclusief de voorstrook langs de Spinnerijkaai). Dus dit is een dichtheid van 34,36 woningen per hectare.
- In het bezwaar verwezen wordt naar een woonproject van de Venning aan het kanaal (i.c. de zone van de SHM Goedkope Woning, nu Wonen Regio Kortrijk) met een dichtheid van 90 woningen per hectare. Dit betreft echter enkel het deel van de sociale woonwijk Venning met de hoogste woningdichtheid. Als men de volledige sociale woonwijk als referentie neemt, komt men tot andere inzichten: 200 sociale wooneenheden op een oppervlakte van circa 6,03 ha = 33 woningen per ha.

- Men dus kan concluderen dat de voorschriften van het RUP (maximum 30 wooneenheden of 34 wo/ha) een vergelijkbare en billijke woningdichtheid hanteren, op maat van de ruimtelijke context.
- Bovendien is dit ook hoger dan de minimale dichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijke gebieden conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Gecoro concludeert bovendien dat ruimtelijke kwaliteit niet altijd uit te drukken is in een dichtheid of terreinbezetting, maar dat in een context van een stad met een behoorlijke woningvoorraad ruimtelijke kwaliteit primeert op kwantiteit.

Wat betreft de voorschriften en het gebrek aan flexibiliteit stelt de Gecoro dat:

- De vennootschap vraagt om het voorschrift met het maximum aantal woonheden (artikel 1.2) te schrappen en te vervangen door andere voorschriften: een bebouwingscoëfficiënt = 0,25 en een vloer-terreinindex = 1.
- dit niet wenselijk is, omdat enkel een bebouwingscoëfficiënt en een vloer-terreinindex weinig transparantie biedt naar andere partijen en de burger in het algemeen. Een maximum aantal wooneenheden biedt meer rechtszekerheid en transparantie, zeker als die het gevolg zijn van doorgedreven stedenbouwkundig onderzoek.
- Bovendien de beoogde ruimtelijke kwaliteiten van het stedenbouwkundig ontwerp voor deze site op een flexibele wijze vertaald worden naar het verordenend plan en de bijhorende voorschriften. Er is bewust gekozen om bijvoorbeeld geen openbare wegenis, tuinzones en bouwdieptes vast te leggen. Er wordt gewerkt met één bestemmingszone met een beperkt aantal voorschriften en overdrukken. Met behulp van een inrichtingsstudie kan een aanvraagdossier voor een nieuw woonproject binnen deze flexibele voorschriften worden ingediend.
- De overdruk voor het meergezinswoongebouw noodzakelijk is om enkel appartementen in eerste lijn toe te laten langs de Spinnerijkaai en het kanaal. Appartementen zijn niet wenselijk dieper in het perceel. Dit is een duidelijke ruimtelijke beleidskeuze, die in het RUP wordt toegelicht (p. 54-55).
- De verwijzingen naar een onderzoek in het kader van het BRV desgevallend ongegrond zijn: dit onderzoek wordt uit zijn context gehaald en is hier niet van toepassing, rekening houdende met de hierboven aangehaalde tegenargumentatie. Het gebruik van een inrichtingsstudie toont bovendien aan dat er werd nagedacht over een juiste instrumentenmix: een RUP met voorschriften die ruimtelijke kwaliteit beogen gecombineerd met een inrichtingsstudie op te maken bij de vergunningsaanvraag.

De Gecoro concludeert dat het bezwaar ongegrond is en dat het geen aanleiding kan geven tot een aanpassing van het ontwerp.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 RUP 't Hoge - advies over de startnota en procesnota

- De Gecoro vraagt een historiek van de eigendomssituatie op te maken, die verder terug gaat dan de huidige eigenaars.
- Het RUP bestaat uit veel verschillende deelvragen; deze worden gebundeld in één RUP. De Gecoro vraagt om een aantal aspecten explicieter over het gehele gebied te bekijken. Er valt zeker 'groene winst' te halen op de totaliteit van het RUP, door voorbij de deeloplossingen van de deelfacetten te kijken. Een groenscherm als schaamlapje is niet wenselijk. De poelen verplaatsen moet binnen een ruimer ecologisch kader opgelost worden en met de nodige fasering. Specifieker gaat het over ecologische, landschappelijke, architecturale kwaliteiten inbrengen en verankeren als totaaloplossing geïntegreerd in de ruimtelijke en programmatorische oefening. In het gehele RUP-contour zijn er financiële lusten en lasten op verschillende plaatsen: meerwaarde voor Visalux en Bosschaert, minwaarde voor gronden Leiedal en andere eigenaars. De minwaardes hoeven niet per se met belastingsgeld gecompenseerd te worden, maar kunnen als geheel bekeken worden en (deels) gecompenseerd worden. De Gecoro vraagt dit als geheel te bekijken.
- Er wordt gevraagd om verder te bekijken of de ontsluiting van NV Bosschaert en AVL Metal Powders gebundeld kan gebeuren via 't Hoge zodat de Elleboogstraat optimaal kan ingezet worden als fietsverbinding.
- In het geval van het scenario golfschool zal een lichtstudie noodzakelijk zijn om de impact van verlichting van de golfschool op de woonomgeving in kaart te brengen.
- De Gecoro maakt geen duidelijke keuze tussen de verschillende scenario's, maar vraagt wel om een bijkomend scenario op te maken waarin de verschillende programma's gecombineerd worden: recreatiefunctie en kantoorfunctie.

4.2 RUP Lange Munte – Beeklaan - advies over het voorontwerp RUP

- De Gecoro vraagt om de kwaliteit en gebruiksvriendelijkheid van het plein te garanderen. Dit door zowel bepaalde maatregelen in het RUP in te schrijven, als door de uitvoering te begeleiden. Er moet ook voldoende aandacht besteed worden aan de materialisatie. Het plein dient leesbaar en veilig te zijn.
- De Gecoro gaat akkoord met het voorgesteld fietstraject en met de symbolische aanduiding met een pijl thv van de doorsteek over een woonperceel (en zonder onteigeningsmacht). Dit betekent dat deze specifieke doorsteek niet prioritair is, maar toont wel de lange termijn ambitie van de stad.
- De Gecoro stelt de vraag om de Pietje Patersbeek ruimer en in globaliteit te bekijken. De herontwikkeling van de sociale woonwijk kan een aanleiding vormen om de waterhuishouding grondig en duurzaam aan te pakken, water en waterlopen zichtbaar maken, opvangen van water in wadi's, overstromingsgebieden, ...
Er is ook de mogelijkheid om de beek over het gehele traject meer open te maken. En kan deze natuurlijke structuur bvb. ter hoogte van Vlasakker te linken aan biolab KULAK, SCLangeMunte naar Keibeek, ... en te linken aan paden en structuren voor de zwakke weggebruiker.

4.3 RUP Venning-Manchester - bespreking van adviezen en bezwaren over het ontwerp RUP

De conclusies van de Gecoro:

- Akte te nemen van het gunstig advies van de deputatie van 24 januari 2019.
- Over de vraag in het advies van de deputatie van 24 januari 2019 bij de overdruk voor verbinding neemt de Gecoro volgend standpunt in:
De doorsteek sluit aan op wat voorzien is op het aansluitende bestemmingsplan RUP Venning – Goedkope Woning. De stad voorziet in het voorliggende ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan de mogelijkheid voor de realisatie van een bijkomende trage verbinding. Als er wordt

- overgegaan tot uitvoering dan zal verder overleg met de betrokken eigenaars waarom SHM Wonen Regio Kortrijk moeten uitwijzen hoe en waar dit tracé precies zal worden gerealiseerd.
- Akte te nemen van het gunstige advies van het departement Omgeving van 22 februari 2019
 - De NV Manchester II diende op 15 maart 2019 het enige bezwaarschrift in over dit ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. De vennootschap is eigenaar van de nog te ontwikkelen gronden in het plangebied gelegen langs de Spinnerijkaai en palend aan de voormalige Stoopsfabriek.

Het bezwaar bestaat uit twee delen.

- (a) NV Manchester II maakt bezwaar tegen de dichtheid die voorzien is in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. De vennootschap stelt dat de dichtheid van 40 woningen per hectare te laag is voor verstedelijkt gebied en laag in vergelijking met 90 woningen per hectare in dit deel van de Venning langs het kanaal.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan bepaalt voor de gronden in kwestie dat er maximum 30 wooneenheden gerealiseerd mogen worden waarvan er minstens 15 eengezinswoningen moeten zijn.

De vennootschap stelt voor om een bebouwingscoëfficiënt vast te leggen (bebouwde terreinoppervlakte/totale terreinoppervlakte van de bestemmingszone) van 0.25 en een vloer-terreinindex van 1 voor de bestemmingszone.

De Gecoro oordeelt dat het bezwaar ongunstig is om volgende redenen:

De Gecoro stelt vast dat de betrokken deelzone een herbestemming betreft van een gebied voor bedrijvigheid naar een woonontwikkeling en dat dit het gevolg is van uitvoerig stedenbouwkundig onderzoek en van meerdere gesprekken tussen de stad en de eigenaar-ontwikkelaar. De Gecoro stelt dat ruimtelijke kwaliteit primeert op verdere verdichting en ondersteunt de keuze om dit in dit geval in relatief gedetailleerde stedenbouwkundige voorschriften te verankeren. De herbestemming van een gebied voor bedrijvigheid naar een woonontwikkeling houdt op zich al een waardevermeerdering in voor de eigenaars.

De Gecoro stelt vast dat

- De voorschriften in het RUP een maximum van 30 wooneenheden opleggen. Het perceel heeft oppervlakte van 8.730 m² (inclusief de voorstrook langs de Spinnerijkaai). Dus dit is een dichtheid van 34,36 woningen per hectare.
- In het bezwaar verwezen wordt naar een woonproject van de Venning aan het kanaal (i.c. de zone van de SHM Goedkope Woning, nu Wonen Regio Kortrijk) met een dichtheid van 90 woningen per hectare. Dit betreft echter enkel het deel van de sociale woonwijk Venning met de hoogste woningdichtheid. Als men de volledige sociale woonwijk als referentie neemt, komt men tot andere inzichten: 200 sociale wooneenheden op een oppervlakte van circa 6,03 ha = 33 woningen per ha.
- Men dus kan concluderen dat de voorschriften van het RUP (maximum 30 wooneenheden of 34 wo/ha) een vergelijkbare en billijke woningdichtheid hanteren, op maat van de ruimtelijke context.
- Bovendien is dit ook hoger dan de minimale dichtheid van 25 woningen per ha voor stedelijke gebieden conform het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

De Gecoro concludeert bovendien dat ruimtelijke kwaliteit niet altijd uit te drukken is in een dichtheid of terreinbezetting, maar dat in een context van een stad met een behoorlijke woningvoorraad ruimtelijke kwaliteit primeert op kwantiteit.

- (b) NV Manchester II maakt daarnaast bezwaar tegen de aangeduide overdruk (art. 10) in het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan voor een 'bouwzone voor meergezinswoning'. De vennootschap steelt dat dit de flexibiliteit voor de ontwikkeling belemmert.

Wat betreft de voorschriften en het gebrek aan flexibiliteit stelt de Gecoro dat:

- De vennootschap vraagt om het voorschrift met het maximum aantal woonheden (artikel 1.2) te schrappen en te vervangen door andere voorschriften: een bebouwingscoëfficiënt = 0,25 en een vloer-terreinindex = 1.
- dit niet wenselijk is, omdat enkel een bebouwingscoëfficiënt en een vloer-terreinindex weinig transparantie biedt naar ander partijen en de burger in het algemeen. Een maximum aantal wooneenheden biedt meer rechtszekerheid en transparantie, zeker als die het gevolg zijn van doorgedreven stedenbouwkundig onderzoek.
- Bovendien de beoogde ruimtelijke kwaliteiten van het stedenbouwkundig ontwerp voor deze site op een flexibele wijze vertaald worden naar het verordenend plan en de bijhorende voorschriften. Er is bewust gekozen om bijvoorbeeld geen openbare wegenis, tuinzones en bouwdieptes vast te leggen. Er wordt gewerkt met één bestemmingszone met een beperkt aantal voorschriften en overdrukken. Met behulp van een inrichtingsstudie kan een aanvraagdossier voor een nieuw woonproject binnen deze flexibele voorschriften worden ingediend.
- De overdruk voor het meergezinswoongebouw noodzakelijk is om enkel appartementen in eerste lijn toe te laten langs de Spinnerijkaai en het kanaal. Appartementen zijn niet wenselijk dieper in het perceel. Dit is een duidelijke ruimtelijke beleidskeuze, die in het RUP wordt toegelicht (p. 54-55).
- De verwijzingen naar een onderzoek in het kader van het BRV desgevallend ongegrond zijn: dit onderzoek wordt uit zijn context gehaald en is hier niet van toepassing, rekening houdende met de hierboven aangehaalde tegenargumentatie. Het gebruik van een inrichtingsstudie toont bovendien aan dat er werd nagedacht over een juiste instrumentenmix: een RUP met voorschriften die ruimtelijke kwaliteit beogen gecombineerd met een inrichtingsstudie op te maken bij de vergunningsaanvraag.

De Gecoro stelt dat de voorgestelde inplanting en typologie een kans is om grondgebonden woningen te realiseren en aansluit bij de omgeving. De gecoro bevestigt de voorgestelde dichtheid van het RUP.

De Gecoro concludeert dat het bezwaar als geheel ongegrond is en dat het geen aanleiding kan geven tot een aanpassing van het ontwerp.