

RUP WALLE

VERSLAG INSPRAAKMOMENT 3 SEPTEMBER 2020

TOELICHTING PLANNEN FUTURN/SAELENS

1 ALGEMEEN

Sinds het laatste infomoment op 11 september 2018 heeft de eigenaar van de vroegere BIC-fabrieken, de familie Saelens, een principeakkoord gesloten met de Kortrijkse projectontwikkelaar FUTURN en werd door het interdisciplinair architectenteam Bogdan & Van Broeck, in overleg met de stad, verder gewerkt aan de plannen.

Het inspraakmoment is geen verplicht inspraakmoment in het kader van de RUP-procedure maar betreft een bijkomend overlegmoment om de omwonenden en geïnteresseerden te informeren over de stand van zaken in dit dossier en hen hierin verder te betrekken.

Het inspraakmoment ging door op 3 september 2020 in het kantoor van Creax, Walle 113 te Kortrijk. Omwille van de COVID-019 maatregelen werden 2 infosessies gehouden: één om 18u00 (48 deelnemers) en 1 om 20u15 (31 deelnemers).

Aan de hand van een plenaire toelichting informeerde ontwikkelaar FUTURN en architectenbureau Bogdan & Van Broeck, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de stad Kortrijk en de eigenaar, de aanwezige geïnteresseerden. Nadien was er ruimte om vragen te stellen en opmerkingen te maken. De vragen en opmerkingen worden hieronder thematisch gebundeld.

2 PROGRAMMA

Functies

- Wat zijn de verhoudingen van de verschillende functies?
Bedrijvigheid primeert, ondersteunend worden kantoren (15%), wonen (18%) en andere functies zoals horeca voorzien.
- Welk type van bedrijvigheid en kantoren wordt beoogd?
Het wordt geen homogene maar heterogene ontwikkeling. Eerder kleinere clusters van economische activiteiten die afgestemd zijn op en verweefbaar zijn in deze stedelijke omgeving, zoals ateliers gericht op de maak-industrie, kleinschalige ambachtelijke bedrijven, hybride bedrijven (die kantoor- magazijn-labo-productieruimte,... combineren) en kantoren/kantoorachtigen die bvb. een relatie hebben met de Kortrijkse onderwijsinstellingen of daar hun ontstaan kennen. Het is de ambitie van zowel ontwikkelaar als stad om ook dergelijke spin-offs en startende bedrijven te voorzien van gepaste huisvesting.
- Welke types woningen worden voorzien? Komen er ook sociale woningen?
Er worden geen sociale woningen voorzien. Er zullen ook woontypes aangeboden worden die direct gelinkt zijn aan de bedrijfsactiviteiten op de site.
- Buurtbewoners geven aan dat de buurt nu een rustige residentiële woonwijk betreft. Men is niet tegen een overwegend economische invulling maar er wordt gevreesd voor te veel dynamiek en te veel mobiliteit.
Er wordt aangegeven dat de site nu reeds bestemd is als industriezone voor milieubelastende activiteiten, en dat de site nu onderbenut is. Indien benut zou dit ook een zekere bijkomende mobiliteitsbelasting kennen.

3 VOLUME & INPLANTING

MAQUETTE

- De plannen zijn moeilijk leesbaar, kan er geen maquette getoond worden?
Het project is nog niet af. Het architectuurontwerp moet nog plaatsvinden en zal pas gebeuren wanneer het RUP zo goed als klaar is. Er is een maquette gemaakt, maar wat nu gemaakt is, is gemaakt in functie van het bepalen van de randvoorwaarden in het RUP. De effectieve inplanting en volumes kan nog wijzigen.

BOUWHOOGTE

- Hoeveel meter is 4 - 5 bouwlagen? Hoeveel meter is dit? Hoe hoog is de schouw?
Dit gaat over 17 à 20m, afhankelijk van de hoogte en de functie van de plint (gelijkvloerse bouwlaag). De schouw is ca 37m.
- Wat is de impact van het hogere volume op de schouw en van de hogere volumes op hun omgeving?
Er zal in het verdere traject nog een schaduwstudie opgemaakt worden. De hogere volumes zijn hoogteaccenten, deze hoogten worden dus niet over de hele site toegepast
- Waarom wordt tot 4 - 5 bouwlagen gegaan? Dit is niet essentieel voor bedrijvigheid.
Aan de straatzijde 3 à 4 verdiepingen, in het binnengebied accenten tot 5 verdiepingen. Op de verdiepingen wordt aan ruimte voor ondersteunende en complementaire diensten, kantoren/kantoorachtigen en wonen gedacht en dit in strategisch geplaatste volumes ifv dynamiek, architectuur en sociale controle. Daarnaast zitten we in een binnenstedelijke context waar het stedenbouwkundig en maatschappelijk gezien beter is om te verdichten en de hoogte op te zoeken. Op deze manier kan het maaiveld ook maximaal benut worden voor de bedrijfsactiviteiten ifv machinale productie en logistieke handelingen.

INPLANTING

- Er wordt gevraagd om de afstand tot de perceelsgrenzen vast te leggen in het RUP en om voldoende afstand te houden.
- Er wordt aan de achterzijde van de woningen Hof te Walle een volume ingetekend. Wat gebeurt er met de bomen die daar nu zijn?
Er zijn niet zo veel bomen op de site, dus waar er nu bomen staan proberen we ze maximaal te behouden.

4 MOBILITEIT

MOBILITEITSBELASTING

- Hoe zal het verkeer tot de site komen? Hoe zal er met sluijverkeer omgaan worden?
De site zal via Doorniksesteenweg en Walle bereikbaar zijn. Eventueel sluijverkeer kan gemonitord worden. Op basis daarvan kunnen aangepaste maatregelen genomen worden. Bij verkoop of verhuur bestaat ook de mogelijkheid om bepaalde randvoorwaarden of afspraken juridisch vast te leggen. Zo kunnen bv de aanrij- en vertrekroutes vooraf vastgelegd worden in de omgevingsvergunning en vervolgens de verkoopakten en basisakten. Pro-actieve communicatie met de toekomstige gebruikers is hierin ook van belang. Het zal ook eerder om bestelwagens dan vrachtwagens gaan. De aanrij- en vertrekuren zijn in praktijk ook eerder aansluitend dan overlappend.

- Er wordt aangegeven dat de bijkomende mobiliteitsbelasting beperkt is, maar het programma staat nog niet vast. Is dit niet zeer voorbarig?
In de huidige fase van het planproces kan het nog niet in detail uitgewerkt worden omdat het programma nog niet vast staat. De ontwikkelaar geeft aan dat mobiliteitsbureau MINT in opdracht van hun een doorrekening heeft uitgevoerd waaruit blijkt dat Walle en de Doorniksesteenweg nog voldoende capaciteit hebben en dat de bijkomende mobiliteitsbelasting eerder beperkt is. Er is dus een toename van verkeer te verwachten/ Hoe groot die toename is, zal in het verder onderzoek van het RUP bestudeerd worden zodat dit op een objectieve manier kan beoordeeld worden.

Hoogwaardige Openbaar-vervoersverbinding (HOV)

- Waar komt die halte precies?
*De exacte locatie voor de halte is nog niet bepaald. Dit wordt voorzien in het verder studietraject voor de HOV dat door de wegbeheerder/eigenaar (het agentschap Wegen en Verkeer) en de stad nog zal uitgevoerd worden. Dit onderzoek wordt dit najaar opgestart.
Vanuit de huidige inzichten biedt een HOV-halte gekoppeld aan de fiets- en voetgangersdoorsteek de beste kansen. Dit maakt de bedrijfssite ook minder autoafhankelijk, omdat mag verwacht worden dat er ook gebruikers met het openbaar vervoer naar de site zullen komen.*

Fietsdoorsteek

- Waar komt deze doorsteek nu precies te liggen? Sommige bewoners plannen investeringen en willen zekerheid.
*De exacte locatie van de fietsdoorsteek is nog niet bepaald, maar komt aansluitend op het park te liggen. De doorsteek zal minder breed uitgevoerd worden dan voorgesteld in sommige voorstellen uit de startnota.
Er zijn diverse panden die hiervoor in aanmerking komen en er dienen zich momenteel enkele opportuniteiten aan. Er zijn momenteel gesprekken lopende met eigenaars. Er zal in ieder geval niet overgegaan worden tot onteigening maar gewerkt worden via minnelijke akkoorden.*
- Hoe wordt de oversteekplaats van de Doorniksesteenweg uitgewerkt?
De concrete uitwerking voor de fietsoversteek is nog niet bekend. In ieder geval dient deze oversteek veilig te zijn en afgestemd te worden op de plannen voor de HOV-lijn
- Wat is de meerwaarde van deze fietsverbinding? Wat is het stedelijk belang hiervan?
Door het verbinden van het Wolvenpad/Condédreef met de Elfde-Novemberlaan/Dokter Peellaan wordt een nieuwe fietsverbinding gerealiseerd die de westelijke woonwijken en de scholen aan de Bruyningstraat, het PTI, Howest campus-west met de oostelijk gelegen woonwijken en schoolsites (VTI, Sint-Amandscollege-Zuid, Athena, Rhizo,...) verbindt. Deze nieuwe route sluit ook aan op andere fietsroutes in het stedelijk netwerk waardoor deze, gelet ook op de vele fietsende scholieren, veel potentie heeft.
- De fietsdoorsteek wordt Oost-West gericht. In de plannen krijgt de Noord-Zuid – fietsverbinding onvoldoende aandacht.
- Er wordt de opmerking gegeven dat zowel voetgangers als fietsers vermeld worden. Het is fijn dat er ook aandacht is voor de wandelende mens. Door niet enkel nadruk te leggen op de fietsers maar ook in het volledige project voldoende ruimte te voorzien zodat er veilig kan gewandeld worden.
- Hoe wordt de sociale controle bij de fietsdoorsteek gegarandeerd?
De bedrijfssite betreft geen banaal bedrijventerrein maar zal een levendige site worden

waar functies vermengd worden en met een attractieve architectuur en groenvoorzieningen. Het is de bedoeling om een belevenisvolle verbinding te maken met voldoende breedte. Daar heeft de stad ook steeds op aangestuurd.

SLUIPVERKEER

- De bewoners van Hof te Walle/Wallemolenstraat geven aan dat ze in een rustige buurt wonen maar dat er reeds veel sluipverkeer door hun straten rijdt en vrezende bijkomende verkeersoverlast door het project.
Het is niet de bedoeling om de ontsluiting via de Wallemolenstraat te regelen. Een eerder piste om de ontsluiting deels via de braakliggende terreinen aan de Wallemolenstraat te organiseren was niet bespreekbaar voor de stad. Lokale (bijkomende) ingrepen kunnen nodig zijn om sluipverkeer te bemoeilijken.

PARKEERDRUK OMGEVING

- In eerdere planvoorstellen werd een buurtparking op de site voorgesteld. Ipv een toekomstige herinrichting HOV mag verwacht worden dat er een rij langsparkeren in de Doorniksesteenweg zal verdwijnen.
Het al dan niet verdwijnen van een strook langsparkeren zal het onderwerp zijn van verder studiewerk dat ikv de HOV zal uitgevoerd worden. Het kan nu niet met zekerheid gezegd worden dat dit zo zal zijn, maar uitgesloten kan dit niet: de huidige fietspaden op de Doorniksesteenweg zijn reeds smal. Indien het zo zou zijn kan bekeken worden of parkeerinfrastructuur op de site niet kan gedeeld worden. 's Avonds en 's nachts zal er immers nauwelijks geparkeerd worden, dus waarom dan niet de parkeerinfrastructuur delen.
- Er wordt aangegeven dat er grote parkeerdruk is van personeel van de BEMOK-school die op straat parkeren zodat er bijna geen plaats meer is voor bewoners. Kan het project hieraan een oplossing geven? Kan er betalend parkeren ingevoerd worden?
De parkeerdruk van de school valt samen met de momenten dat er een grote parkeervraag zou kunnen zijn op de site. Deze bijkomende parkeerdruk opvangen is dus niet evident en duur. Het project zal wel zijn eigen parkeerdruk opvangen op de site zodat de buurt hier geen hinder van ondervindt. Betalend parkeren invoeren kan een mogelijkheid zijn, maar dat heeft dan ook weer een effect op parkeren door bezoekers, die dan ook moeten betalen.

5 GROEN

BOSJE WALLEMOLENSTRAAT

- Wat gebeurt er nu met het bosje aan de achterzijde van de percelen aan de Wallemolenstraat?
Deze zijn momenteel gelegen in woongebied maar er is geen aanleiding om deze aan de achterzijde te laten bebouwen. Ze zullen beschouwd worden als tuinzone bij de woningen aan de straatzijde. Aan de voorzijde van deze percelen kan wel gebouwd worden. De fietsdoorsteek achter de arbeiderswoningen Doorniksesteenweg zal doorgetrokken worden naar de Wallemolenstraat zodat meer woningen van deze fietsdoorsteek kunnen gebruikmaken.

6 KLIMAAT

AMBITIE

- De stad heeft de ambitie om klimaatneutraal te worden. Welke inspanningen zullen hier geleverd worden?

FUTURN heeft ondertussen wel wat expertise opgebouwd met oa. de realisatie van enkele CO2-neutrale bedrijvenparken, door sterk in te zetten op de integratie van hernieuwbare energie en ook de huidige en strenge EPB-normen dienen gevolgd te worden.

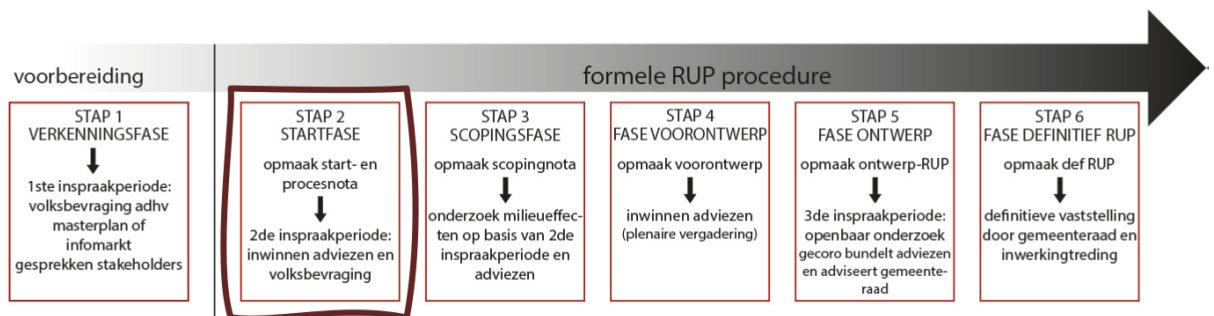
De Vlaamse overheid heeft een projectoproep klimaatwijken gelanceerd en de stad heeft hierop na overleg met Futurn en de eigenaar ingetekend. De ambitie is om op de site een energiehub te realiseren waarbij de gegenereerde energie (warmte/koeling/elektriciteit) kan uitgewisseld worden met de woonomgeving. Dit zal dan ook gepaard gaan met een woonwijkenrenovatie. Verder onderzoek hiervoor is nodig. Of de stad geselecteerd wordt is nog niet duidelijk, dat wordt pas in de loop van september beslist. Meer info op <https://omgeving.vlaanderen.be/projectoproep-klimaatwijken>

7 PLANPROCES

TIMING

- Wat is de verder timing van het project? Wordt alles in 1 maal ontwikkeld of wordt er gefaseerd? Wat met site Coeman?

Er zal in fases gewerkt worden. In eerste fase zal de site Walle113 aangepakt worden. Eind 2021-begin 2022 willen we concreet aan de slag, maar dat kan pas na afronding van het RUP. Er zijn gesprekken met Coeman maar er is nog niets concreet. In het RUP zal ook een visie uitgewerkt worden voor de site Coeman (en bij uitbreiding site Drukta/Formail). Momenteel bevindt het RUP zich nog steeds in de startfase. Bedoeling is om het masterplan nu snel 'af te kloppen' waardoor het RUP-proces kan verdergezet worden.



COMMUNICATIE

- Wanneer wordt er opnieuw gecommuniceerd?

De keuzes die het stadsbestuur over dit plan zal nemen zullen nog toegelicht worden. Het volgende officiële communicatiemoment in de RUP-procedure is in functie van het openbaar onderzoek (stap 5 op bovenstaand schema).

8 ANDERE

ARBEIDERSWONINGEN

- Welke maatregelen worden voorzien om de woonkwaliteit van de arbeiderswoningen aan de Doorniksesteenweg te verbeteren?
Aan de achterzijde van deze woningen wordt een fiets- en wandelpaadje voorzien waardoor deze woningen betere fietsparkeermogelijkheden krijgen. De woningen zijn vrij smal waardoor een goede fietsparkeeroplossing ontbreekt. Door te voorzien in deze mogelijkheid wordt de woonkwaliteit al wat verbeterd. Er zal ook worden nagegaan of een buurtgerichte renovatie, kaderend binnen de oproep klimaatwijken (zie hoger) mogelijk is.

ONTWIKKELING

- Wie financiert en ontwikkelt? Wordt er enkel in verhuur voorzien of ook in verkoop?
FUTURN zal instaan voor de ontwikkeling van de site. Zowel koop als verhuur zijn mogelijk.

BEMOK

- Zijn er gesprekken met de BEMOK-school? Krijgt de BEMOK een plek op de site?
Er zijn gesprekken met BEMOK maar geen concrete vragen. Indien er een uitbreidingsbehoefte is kan dit bekeken worden.

SCHOUW

- Wie wordt er eigenaar van de schouw? Hoe kan er gegarandeerd worden dat deze goed gerenoveerd en onderhouden wordt?
De schouw zal deel uitmaken van het gemeenschappelijk patrimonium op de site. De VME zal instaan voor het onderhoud en beheer van de schouw.

VRAGEN.

- Kunnen er na deze presentatie nog verdere vragen of opmerkingen gemaakt worden?
Via de projectwebsite zal de mogelijkheid geboden worden om bijkomende vragen of opmerkingen te maken. Op de projectwebsite zal ook de presentatie en het verslag van het inspraakmoment geplaatst worden. Van alle deelnemers is het e-mailadres bekend. Iedereen krijgt nog een mail als het verslag op de website staat en dan zal er ook een link actief zijn waarop opmerkingen kunnen gepost worden.