

Verslag nr.	3/2022	Plaats : Gemeenteraadszaal, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	14 juni 2022	uur : 19u00 – 23u00

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

Effecieve leden

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

Maatschappelijke geleding

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

Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	A
Evelien Vandebogaerde	stedenbouw	-
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	A
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	V
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	V
aantal effectieve		12

Politieke fracties

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

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

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

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

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	A
Chloé Ramboer	architect	A
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	V
Anne Van Landuyt	vastgoed	V
André Sonnevillie	huisvesting	A
aantal plaatsvervangers		6

Externen

Lieven Van Horebeek	Ruimtelijk Planner	A

secretaris

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

Agenda Gecoro 14 juni 2022:

1. Goedkeuring verslag 19 januari 2022
2. Advies RUP Loofstraat - voorontwerp
3. Advies RUP Walle – ontwerp: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP en onteigeningsbesluit

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- RUP Walle: ontwerp RUP: toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, grafisch plan, procesnota, onteigeningsplan, effectenbeoordeling en beslissing dient MER en bundeling van de adviezen en bezwaren
- RUP Loofstraat: voorontwerp RUP: toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften, grafisch plan, procesnota

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van 19 januari 2022 wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

Data voor 2022:

- 13 juli
- 14 september
- 12 oktober
- 16 november
- 7 december

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 18 van de 21 leden zijn aanwezig.

Jelle Laverge is enkel aanwezig voor het eerste agendapunt: voorontwerp RUP Loofstraat.

2 Toelichting en bespreking

Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

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

2.1 Advies RUP Loofstraat - voorontwerp

Het RUP Loofstraat wordt voorgelegd als voorontwerp.

Lieven Van Horebeek licht het RUP toe en de wijzigingen van het onderliggende masterplan ten opzichte van de vorige versies van het masterplan.

Meer info over de brownfieldconvenant voor de site Loofstraat op de site van Vlaio:

<https://www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/brownfieldconvenant/wat-gebeurt-er-na-de-indiening-van-de-aanvraag>

Zie presentatie.

- **De contour van het RUP is ruimer dan de contour van de brownfieldconvenant.**

Op zich staan beide los van elkaar en kunnen ze een andere contour hebben.

- **Er wordt een stuk thv de doorsteek Wolvenstraat herbestemd. Is die zone eigendom van de ontwikkelaar? (**

Het RUP beperkt zich niet enkel tot het deel dat eigendom is van de ontwikkelaar. Er wordt een woonontwikkeling voorzien ten zuiden van het park. Deze ontwikkelaar zorgt voor een wand naar het park en is er deels als antwoord op de vraag naar het garanderen van sociale controle in wat als een uithoek in het gebied gezien wordt. Deze vraag werd meermaals gesteld in de voorafgaandelijke inspraakrondes.

Er wordt voorzien in de mogelijkheid om het park uit te breiden richting de Wolvenstraat en het bestaande fietspad thv de 'chicane' meer ruimte te geven wat veiliger is.

De beoogde typologie in deze zone (vergelijkbaar aan 't Pandreitje in Brugge) laat toe dat er ook zichten genomen worden vanuit de woningen op dit deel van het park, wat de sociale controle ten goede komt.

Om die ontwikkeling mogelijk te maken moeten twee percelen verworven worden. Cie 't Zoute bekijkt de mogelijkheden voor verwerving.

- **Zuidelijk plein thv kapel.**
Welke garanties biedt het RUP voor een kwalitatieve integratie van de kapel? Want de bouwzone komt tot tegen de kapel? Of wordt dit overgelaten aan de vergunning?

De voorziene bebouwingsmogelijkheden hoeven op zich geen probleem te zijn. In veel stedelijke contexten zijn dergelijke gebouwen omringd met gebouwen of werd tegen de historische gebouwen aangebouwd. Tussen de kapel en de nieuwe ontwikkeling is nog een fietsroute voorzien die enige afstand creëert.

Als ontwerpuitgangspunt werd ervoor gekozen om de kapel niet langs alle zijden zichtbaar op te stellen in de omgeving. Het plein met de kapel maakt deel van een sequentie van verschillende ruimtes op de fietsas en laat zich ontdekken. Langs de zijde van de Wolvenstraat kijk je dan weer frontaal op de voorgevel van de kapel en vormt de nieuwe bebouwing een pleinwand.

- **Gebouwen Loofstraat: hoogteverschil thv park thv Loofstraat.**

In het voorontwerp wordt een ondergronds parking voorzien.

Op een tussenniveau (half verdiep lager) worden ingangen voorzien. De gebouwen voor meergezinswoningen worden gebouwd in een glooiend landschap. In het vorige masterplan werden de gebouwen geplaatst op een half-ondergrondse garage – een verhoogde plint.

- **Gebouwen Loofstraat: wat is privaat en wat is publiek?**

De zones boven de parkeergarage en tussen de gebouwen zijn privaat, maar zullen publiek toegankelijk zijn.

- **De zonering in het grafisch plan van het RUP is suggestief. Zone voor park wordt zeer uitgebreid getekend, waar ook gebouwen en wegenis ligt. De bebouwing langs de Loofstraat wordt ingetekend met een overdruk in parkgebied. Een woonontwikkeling hoort niet thuis in een zone met basis parkzone.**

Er wordt terecht opgemerkt dat de parkzone wordt uitgebreid en dat dit deels is met zones die verhard worden, nl de toegangen van het park en enkele pleinen. Dit is evenwel geen probleem daar dergelijke functies niet ongebruikelijk zijn in een parkcontext. Het is hier geen natuurgebied. Er zijn evenwel ook een aantal uitbreidingen die een uitgesproken groen karakter hebben. Ook de pleinen kunnen een groen karakter hebben door in de (half)verharding bomen te planten.

De woonzone aan de Loofstraat (art 1) maakt evenwel geen deel uit van de bestemmingszone zone voor park en werd niet meegerekend.

Er is een suggestie in de visualisaties van bomen bovenop de parking en tussen de meergezinswoningen; dit is niet realistisch.

Het is wel de bedoeling om de verharding zoveel als mogelijk waterdoorlatend aan te leggen en te spelen met het reliëf waardoor met beplanting kan gespeeld worden. Bomen op daken van ondergrondse parkeergarages vereisen idd de nodige voorzieningen in de opbouw.

- **Horeca-invulling wordt verantwoord vanuit de aanwezigheid van horecazaken langs de Doorniksewijk. Het karakter van de Doorniksewijk is toch niet horecastraat. Hiermee wordt horeca op site Loofstraat niet afgedaan als niet wenselijk.**

Dit is inderdaad een onvoldoende onderbouwd argument. Dat wordt herbekeken.

- **Wat is het statuut van de gevel conciërgewoning? Is dit ook op het verordenend plan aangeduid.**

De beschermde monumenten hebben een duidelijk statuut dat geen bijkomende bevestiging vereist in het RUP.

Enkel de inventarispenden die niet beschermd zijn als monument werden in het RUP aangeduid met een asterix en krijgen hierdoor een duidelijker, meer beschermd statuut.

De conciërgewoning valt waarschijnlijk binnen beschermingscontour van het park?

Dit wordt nog aan het verslag toegevoegd:red. Wordt bevestigd. De conciërgewoning maakt deel uit van de als monument beschermde landschapstuin. zie ook <https://inventaris.onroerendergoed.be/aanduidingsobjecten/12892>)

- **Plan MER-screening.**

Er wordt vermeld dat er geen vermijdbare schade is. Voor de oude beuken klopt dit niet. De beuken kunnen gesoigneerd worden. Bij schade aan deze bomen, gaat het dus om vermijdbare schade (p.76).

- **Effect van het licht. Door het wegnemen van de wand kliniek Loofstraat, zal er toch meer kunstlicht naar het park gaan. Is dit een effect? Een effect naar mens en natuur.**

Te bekijken.

Nieuwe LED-verlichting heeft minder strooilicht en schijnt gerichter.

- **In de Doorniksewijk wordt een doorsteek voorzien. Is dit ter hoogte van inventarispanen?**

Neen, dit zijn geen inventarispanen.

Deze doorsteek is een overbouwde doorgang die de site verbindt met de Doorniksewijk en verder met de Sint-Rochuskerk en omgeving. De doorsteek is geen hoofdroute voor fietsverkeer maar fietsers gaan er wel mogen rijden. De doorsteek bevindt zich niet in het verlengde van de Pijlstraat maar dat hoeft ook niet In deze stedelijke context is dat zelfs niet wenselijk.

- **Hoe werd er rekening gehouden met de opmerkingen van de Gecoro op de startnota 2021 op 19 mei 2021 ?**

Een aantal opmerkingen werden verwerkt in het RUP , andere dan weer niet. Zie verder bij de advies, waarbij het vorige advies als basis gebruikt werd.

- **Fietsroute en parkeren zullen elkaar niet kruisen op de site. Hoe wordt dit gerealiseerd?**

In de zuidzijde van het plan zijn er veel routes, wat conflictvrij fietsverkeer niet evident maakt?

De Wolvenstraat wordt geknipt door aanleg van het nieuwe fietspad. De huidige knip thv de Jozef Berteleestraat zal daarbij opgeheven worden zodat de bestaande woningen in dat deel van de Wolvenstraat steeds bereikbaar blijven.

Er komt een ondergrondse parking onder de projectzone voor gemengde functies aan de Doorniksewijk (art 3) en onder een deel van de ontwikkeling met de typologie Panderijtje. (projectzone voor gestapelde woningen art2)

De ondergrondse parking thv Loofstraat dient voor de ontwikkeling langs de Loofstraat en voor de niet residentieële functies van de ontwikkeling langs de Doorniksewijk.

- **Parkzone: het principe van de pleinen ambieert een dynamiek op deze pleinen om zo het park te vrijwaren en een rustig park te laten zijn.**

Kan men die ambitie van dynamische pleinen volgens de voorschriften realiseren?

Momenteel beperkt het zich tot het hoogstnoodzakelijke? Het woord plein komt hier in dit voorschrift niet voor?

Ofwel ambitie behouden en voorschriften aanpassen of ambitie aanpassen op basis van de voorschriften?

Wat is concreet de ambitie voor deze pleinen? Plein, terrasfunctie, speelplein, deel van rustig park?

De afstemming tussen de ambities en de voorschriften moet duidelijk nog gebeuren en zal helder vertaald worden.

Het is wel degelijk de bedoeling om deze ambitie van dynamiek te realiseren; dit moet afgestemd worden met de voorschriften.

- **Moet de verharding in de parkzone beperkt worden met een maximaal % ipv een vage woordelijke ambities? In het park is er de mogelijkheid om een ondergrondse parking te realiseren; waarom is dit zo voorzien in de voorschriften?**

De stad Kortrijk is geen voorstander van een %. Voor een dergelijke site is dit vergunningsgewijs moeilijk te controleren en de meerwaarde is in deze context beperkt. Het gros van de buitenaanleg zal ook overgedragen worden aan de stad als publiek domein waardoor de stad dit in de toekomst verder bewaakt.

Langs de Loofstraat zal gewerkt worden met een grote ondergrondse parkeergarage die de twee gebouwclusters (art 1 projectzone voor meergezinswoningen en art 4 zone voor stedelijk wonen) ondergronds linkt, onder de fietsroute door. Hetzelfde wordt voorzien aan de zuidzijde, tussen de cluster aan de Doorniksewijk (art 3) en de ontwikkelingen met de typologie van 't Pandreitje. De toegangspoorten tot het park, incl de fietsroute zijn gelegen in parkgebied.

- **Toekomst van de kapel.**

Nog niet duidelijk wat de invulling wordt.

Het moet wel een publiek toegankelijke functie worden.

2.2 Advies RUP Walle - bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP en oteigeningsbesluit

Het RUP Walle wordt voorgelegd als ontwerp.

Lieven Van Horebeek licht het RUP toe en de wijzigingen van het onderliggende masterplan ten opzichte van de vorige versie als voorontwerp.

Zie presentatie.

2.3 Varia

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

Jelle Laverge niet aanwezig bij RUP Walle door een belangenconflict.

13 leden aanwezig bij de beraadslaging over RUP Walle.

3 Beraadslaging

3.1 Advies RUP Loofstraat - voorontwerp

- **Wat is de V/T voor de site?**

Voor 4 zones (arts 1 tem 4) werd een V/T vastgelegd in de respectievelijke voorschriften, steeds afgestemd op de oppervlakte van de betrokken bestemmingszones, waardoor het max. aantal m² geplafonneerd wordt. Voor deze 4 zones samen komt dit op een maximaal ontwikkelbare oppervlakte van 26 283 m², dat is inclusief het deel 2B waarop nog geen bouwrechten zijn.

- **Parkeervraag:
gecombineerde parking, naar Loofstraat
Wordt de opsplitsing van het parkeren voor residentiële vs. kantoorgebruikers
vertaald in het RUP?**

De parkeernormen in de stedelijke verordening zijn van toepassing. Parkeernormen wisselen in de tijd en worden om die reden beter niet in een RUP verankerd.

- **De voorziene knip in de Wolvenstraat komt enkel voor bij de toelichting, niet in het RUP zelf.**

Een RUP is niet het instrument om een knip vast te leggen. Wel de bedoeling om dit te realiseren want uitgangspunt is dat de fietsroute niet mag gekruist worden door gemotoriseerd verkeer.

3.2 Advies RUP Walle – ontwerp: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP en onteigeningsbesluit

- Advies Elia.

Elia verwijst naar haar advies dat op 18 september 2018 met referentie GS/N/850651-1 dat in kader van de inspraakperiode over de startnota werd overgemaakt.

Elia laat als beheerder van het Belgische hoogspanningsnet weten dat er ondergrondse hoogspanningsleidingen liggen langsheen de Doorniksesteenweg (thv het voetpad aan de gevels van de woningen in het plangebied). Men vraagt om de wettelijke bepalingen en de meegeleverde veiligheidsvoorschriften te respecteren

In de stedenbouwkundige voorschriften van artikel 5 Zone voor openbare weginfrastructuur is opgenomen dat er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia.

De Gecoro adviseert om de verwijzing naar sectorale wetgeving integraal uit het voorschrift te schrappen.

- Advies Deputatie.

Het is niet duidelijk waarom enkele voorschriften m.b.t. bouwvoorschriften en bijgebouwen weggelaten zijn tov het voorontwerp-RUP.

Er zijn ten opzichte van het voorontwerp-RUP een aantal wijzigingen uitgevoerd. In het advies wordt niet concreet verwezen naar de wijzigingen maar wellicht slaat dit op de aanpak van de woonzones aan de Doorniksesteenweg, meer bepaald de voorschriften van art 1 'zone voor wonen en centrumfuncties'. Voor deze bestemmingszone, die ten opzichte van het voorontwerp werd uitgebreid en nu de hele woonrand van de Doorniksesteenweg omvat, werden meer flexibele bouwvoorschriften en programmatorische mogelijkheden ingeschreven met het oog op het garanderen of verbeteren van de huidige woonkwaliteit en de toekomstbestendigheid van de woonschil en dit in relatie tot de verdichtingspotenties van de Noord-zuidas.

Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.

- Advies Departement Omgeving.

Bij het openbaar onderzoek brengt onze dienst een gunstig advies uit.

Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.

- Bezwaarschrift Takelbedrijf Coeman Doorniksesteenweg

Bezwaarschrijver kan zich niet vinden in de voorstellen van het RUP wat betreft percelen Doorniksesteenweg 100A-102. Men is niet akkoord met:

- de wijziging van bestemming van deze terreinen/gebouwen.

- met het voorkeurecht en stadsontwikkelingsproject op deze terreinen /perceel.

- met de groenzone op deze percelen. Bezwaarschrijvers verwijzen naar reeds bestaande groenzones aan de achterkant, voorkant en naast de percelen Doorniksesteenweg 100A-102. Men is van oordeel dat het RUP een sterke waardevermindering op deze percelen betekent en beperkingen met zich meebrengt.

Momenteel hebben de percelen Doorniksesteenweg 100A-102, de gewestplanbestemming milieubelastende industrie. 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, dient rond industriegebieden en ambachtelijke zones een bufferstrook aangelegd te worden. Voor ambachtelijke bedrijven geldt daarbij een breedte van minstens 15m. De bouwrechten worden door het RUP niet verzwakt.

De beoogde bestemmingswijzigingen betekenen juist een verruiming van de programmatorische bouwmogelijkheden op de site dewelke afgestemd zijn met de ambitie om de site te transformeren naar een gemengde stedelijke ontwikkeling waarbij het accent ligt op diverse vormen van bedrijvigheid. Aanvullende functies

zijn een beperkt aandeel wonen, kantoren en in mindere mate horeca en indoorrecreatie.

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

- Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument woonkwaliteit

Bezwaarschrijver is verrast te lezen dat de woonkwaliteit van de rijwoningen Doorniksesteenweg 108-188 (bouwkundig erfgoed), waaronder ook de woning van de bezwaarschrijver, laag is en de waarde ervan door louter "oplapwerk" kunstmatig in stand wordt gehouden. Bezwaarschrijver betreurt deze uitspraken en betwist ze ook. Zij gaat in ieder geval niet op voor de woning van de bezwaarschrijver die met zorg werd gerenoveerd en waar cliënt bijzonder graag en bovenal comfortabel woont. Men vraagt zich af of dit standpunt bewust werd opgenomen om de omgeving van de "zone voor economische activiteit" als minder belangrijk te bestempelen.

Op pagina 8 van de toelichtingsnota staat onder 2.1.1 Bebouwde ruimte, 2 rijwoningen, de volgende paragraaf:

"De rijwoningen bestaan uit twee bouwlagen en een dakvolume met een mansardedak of hellend dak. In het algemeen is de woonkwaliteit van de rijwoningen laag. De zeer kleine, oude woningen werden met verloop van tijd uitgebreid met achterbouwen en/of werden opgedeeld in studentenverblijven. De private investeringen in het oplapwerk voor dit verouderd patrimonium houden de waarde van de gebouwen kunstmatig in stand."

De beschrijving van de woonkwaliteit betreft een beschrijving over het geheel van de woningrij en spreekt zich niet uit over individuele situatie die uiteraard anders kan zijn. Er moet evenwel opgemerkt worden dat het om zeer smalle rijwoningen gaat met een perceelsbreedte van ca 3m60 (binnenmaat 3m40) die in 1909 gebouwd werden. De netto bewoonbare oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt ca. 85 m².

De interne trap bevindt centraal in het gebouw, staat evenwijdig op de voorgevel en is bovendien zeer steil. Deze situatie vinden we nog terug bij relatief recentere bouwvergunningen.

De bouwnormen voor gezinswoningen zijn sindsdien ook grondig geëvolueerd, bv alleen al op het vlak van akoestisch comfort en ook naar fietsparkeren zijn de mogelijkheden zeer beperkt. De realisatie van een inpandige fietsenberging gaat dan weer ten koste van de woonoppervlakte. Bij renovaties wordt veelal in de diepte uitgebreid (dieptes van meer dan 22m zijn geen uitzondering) wat een groter ruimtebeslag kent en tegengesteld aan de principes van duurzaam en compact bouwen is.

De omschrijving van de beschreven toestand in de toelichtingsnota kan genuanceerd en meer onderbouwd worden.

Er wordt door de stad wel degelijk aandacht besteed aan de toekomstbestendigheid en opwaardering van de woonkwaliteit voor deze woningrij. De beoogde bouwvoorschriften in het RUP zijn voldoende flexibel zodat ook andere meer toekomstgerichte (al dan niet meer levensloopbestendige) verbouwwerken of andere (woon)programma's niet gehypothekeerd worden. Door aan de achterzijde ook een fiets-en voetgangersverbinding te voorzien krijgen de bewoners de mogelijkheid om aan de achterzijde van hun tuin een fietsenberging te bouwen. Het engagement dat de stad neemt om voor de realisatie daarvan een onteigeningsplan op te maken mag daarbij niet onopgemerkt blijven.

Bijkomend onderzoekt de stad via het Klimaatwijken-traject naar de mogelijkheden om de wijk future-proof te maken. In dat onderzoek vormt woonkwaliteit een rode draad.

De Gecoro adviseert om in te gaan op het bezwaar door de paragraaf op pagina p8 te nuanceren op basis van bovenvermelde argumentatie.

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument herbestemming paarse zone.**

Bezwaarschrijver meent dat het ontwikkelen van nieuwe industriële activiteiten volgens de huidige gewestplanbestemming op voorhand gedoemd zijn te mislukken.

De huidige gewestplanbestemming ` gebied voor milieubelastende industrie type II.' is nog steeds van toepassing en juridisch bindend bij het beoordelen van vergunningsaanvragen.

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument verslag inspraakmoment 21/9/2021.**

De bezwaarschrijver merkt op dat het verslag van het inspraakmoment van 21/9/2020 geen weergave is van het inspraakmoment. Hij verwijst naar zijn reactie op dit verslag dat integraal deel uitmaakt van zijn bezwaar. De volgende anomalieën worden aangehaald:

- de gecommuniceerde hoogten van de nieuwe gebouwen werd niet correct vermeld in het verslag, waar een hogere hoogte staat vermeld (20m)
- bezwaarschrijver betwist dat zou vermeld zijn dat de fietsdoorsteek achter de arbeiderswoningen Doorniksesteenweg (red 146-188) zal doorgetrokken worden naar de Wallemolenstraat, zodat meer woningen van deze fietsdoorsteek gebruik kunnen maken, maar dat het een stuk grond een onverdeelde eigendom is waarvan de eigenaar nog niet gecontacteerd werd.

Dit inspraakmoment betrof een extra infomoment buiten de verplichte inspraakmomenten om die decretaal zijn vastgelegd in de procedure van het RUP en vond plaats tijdens de COVID019-pandemie. Het infomoment werd omwille van de toen geldende veiligheidsmaatregelen opgesplitst in 2 sessies. Elke sessie was opgedeeld in een plenair gedeelte en een vragenronde. Het verslag is de weergave en bundeling van alle gemaakte opmerkingen, vragen en antwoorden van die dag. Het is dus vanzelfsprekend dat bezwaarschrijver bijkomende info vernam in het verslag, maar dat er tegenstrijdige zaken zouden vermeld zijn moet worden tegengesproken. Het verslag waarvan sprake is terug te vinden op de projectwebsite <https://www.kortrijk.be/RUPwalle> onder de rubriek Documenten uit vorige fasen, subrubriek Scopingfase en werd aan iedere deelnemer doorgemailed. Zoals afgesproken met de deelnemers konden nog bijkomende opmerkingen en aandachtspunten nagestuurd worden. Er werden 6 reacties nagestuurd. Geen enkele reactie bevestigd de aanname van de bezwaarschrijver mbt de vermeldde hoogtes

Aangaande de opmerking over de fietsdoorsteek kan meegegeven worden dat op het inspraakmoment de ambitie tot realisatie werd uitgesproken, er was tot op dat moment nog geen communicatie met de eigenaar. Inmiddels wordt er in het kader van de onteigeningsprocedure onderhandeld om tot een akkoord in der minne te komen.

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument alternatievenonderzoek:**

Men is van oordeel dat er onvoldoende alternatievenonderzoek werd uitgevoerd naar de uiteindelijke inrichting van de site, waardoor er een gebrek aan rechtszekerheid ontstaat. De eigenlijke inrichting en potentiële impact van eventuele hoogbouw binnen het plangebied werd nimmer besproken noch onderzocht. Bij de bespreking van eventuele inrichtingsalternatieven lijkt stevast gefocust op de ligging van de zachte doorsteek, wat volgens bezwaarschrijver bevestigd wordt in de effectenbeoordeling (p68): "De verschillen tussen de alternatieven zijn te vinden in de ordening van deze functies in het plangebied en de locatie van de zachte doorsteek en logistieke ontsluiting. Ondertussen werd er een voorkeursalternatief bepaald, met name het alternatief "3".

Er worden binnen dit RUP en deze screening dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.”

Men haalt bijkomend aan dat de verschillende scenario's enkel verschillen in de uitwerking van de zachte doorsteek door de site en dat in het ontwerp-RUP wordt bevestigd (ontwerp RUP, p. 44): “Nu we de herinrichting van de bedrijfssites kennen, gaan we over naar de omschrijving van de drie scenario's. Deze scenario's hebben een gelijke invulling van de bedrijfssite, maar verschillen in de uitwerking van de zachte doorsteek door de site.”

Bezwaarschrijver merkt op dat in geen enkel alternatief wordt stilgestaan bij de toekomstige inrichting van de te bebouwen zone.

Voorafgaandelijk aan de opmaak van het voorontwerp-RUP werden de planningsopties grondig onderzocht. Dit wordt ook bevestigd door het advies van het Departement Omgeving dd 24 september 2021 dat in het kader van de plenaire vergadering werd overgemaakt. In dat advies wordt gesteld dat 'de mogelijkheden van het plangebied grondig worden uitgespit evenals mogelijke alternatieven.' Het hele hoofdstuk 5 Planningsopties in de toelichtingsnota, waarbij uiteindelijk 5 alternatieven tegen elkaar werden afgewogen, is hiervan de samenvatting. De alternatieven hadden oa tot doel om de mogelijke programma's te bepalen en om de inbedding van de stadsontwikkeling in het netwerk van straten, pleinen en fiets- en voetgangersverbindingen te onderzoeken. Daarbij werd de bebouwing ook steeds afgestemd op haar omgeving.

De mogelijke alternatieven werden getrechterd tot 2 scenario's die als basis dienden om de mobiliteitseffecten van beide scenario's tegen elkaar af te wegen. Dit onderzoek gebeurde in de plan-moer. Daarbij is het van belang om van eenzelfde programma uit te gaan.

De mogelijkheden naar bouwhoogten werden verwerkt in een ruimtelijk kader dat vertaald werd in de voorschriften (zie verder bij behandeling van de 2 volgende bezwaren).

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument bouwmogelijkheden en bestemmingsvoorschriften**

Bezwaarschrijver is van oordeel dat de bouwmogelijkheden te ruim zijn en de bestemmingsvoorschriften te vaag.

In het RUP wordt een V/T van 1 ingeschreven waardoor 34 633m² vloeroppervlakte ontstaat. Door zeer ruime bouwvoorschriften te voorzien (standaard is een bouwhoogte tot 15 meter en plaatselijk zelfs tot 20 meter toegelaten) wordt getracht om tussen de hoge gebouwen onbebouwde, groene zones in te richten. Het RUP noch de effectenbeoordeling bevat een duidelijk plan van de inrichting van het binnengebied.

Bezwaarschrijver verwijst naar het algemeen doelstellingenartikel uit de VCRO (art.1.1.4): Het is aan de plannende overheid om bij de opmaak van een RUP de toekomstige invulling van de site op de meest duurzame wijze in te richten en daarbij de behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten tegenover elkaar af te wegen. De ruimtelijke kwaliteit mag daarbij niet afhankelijk worden gemaakt van één of meerdere inrichtingsstudies die bij elke individuele aanvraag voor een invulvergunning zullen worden opgemaakt en waarin een steeds wisselende visie op de ontwikkeling van het gebied kan worden gegeven, afhankelijk van de eigen wensen van de individuele ontwikkelaar.

Bezwaarschrijver is van oordeel dat de locatie waar hoogbouw kan worden gerealiseerd en wat de potentiële impact is op de omringende bebouwing moet gekend zijn in het RUP. Het voorbereidend effectenbeoordelingsdossier als het ontwerp RUP bevat geen duidelijk inrichtingsplan. Bezwaarschrijver meent dat de beoordeling van dergelijke belangrijke elementen niet kan worden vooruitgeschoven naar elke individuele invulaanvraag in het gebied. Dit is te vermijden door het plangebied duidelijker in te delen in verschillende zones waar hetzij iets hoger hetzij lager of helemaal niet kan worden gebouwd.

Bezwaarschrijver verwijst naar de reconversie van de voormalige site Bruynooghe aan de Minister Liebaertlaan waar eveneens een voormalige industriële site wordt heringericht en waar het van meet af duidelijk is op welke locatie er gebouwen zullen komen en waar er open ruimte zal worden gecreëerd.

Bij het opstellen van stedenbouwkundige voorschriften voor een RUP wordt er een evenwicht gezocht tussen voorspelbaarheid en nauwkeurigheid enerzijds en flexibiliteit anderzijds:

stedenbouwkundige voorschriften moeten voldoende flexibel zijn om te kunnen inspelen op toekomstige behoeftes, gewijzigde inzichten of regelgeving en trends. Het is niet de bedoeling om een RUP op maat van 1 ontwerp te maken, dat maakt een RUP snel gedateerd en onwerkbaar. Daarom werd gekozen om de essentie vast te leggen waarvan op basis omgevingsvergunningen kunnen afgeleverd worden.

Een V/T van 1 is niet ongebruikelijk in een stedelijke context en past binnen de principes van het verhogen van het ruimtelijk rendement wat tot doel heeft om het bestaande ruimtebeslag beter te benutten. Het is immers essentieel om oudere gebieden te herwaarderen in plaats van nieuwe open ruimte aan te snijden. Deze principes staan vermeld als doelstelling in de Strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (BRV) en worden in dit RUP bij de planningsopties onderschreven (p61, 5.7.2 Belangrijkste ontwerpprincipes). Vanuit die visie is de beoogde verdichtingsstrategie die het RUP voorziet een concrete vertaling van de doelstellingen van het BRV.

De mogelijkheden naar bouwhoogten werden verwerkt in een ruimtelijk kader dat vertaald werd in de voorschriften (zie verder bij behandeling van volgend bezwaar).

Bezwaarschrijver refereert naar site Bruynooghe als referentie. Het betreft hier echter om een verkaveling met dus aangeduide loten waarbij per lot de woontypologie en aantal bouwlagen etc. is vastgelegd, evenals onbebouwde ruimten. Het is de verdere uitwerking van een planmatig bestemd gebied (i.c. gewestplan).

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquim advocaten: argument bouwhoogte**

Bezwaarschrijver is van oordeel dat de bebouwingsmogelijkheden op de site beter moeten afgestemd worden op de omringende bebouwing en er geen hoogbouw mogelijk wordt nabij de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Doorniksesteenweg.

Uit het plan kan enkel worden opgemaakt dat er een doorsteek wordt gerealiseerd en dat het volledige binnengebied in aanmerking komt om bebouwd te worden met gebouwen met een hoogte tot 15 meter en dat er 10% van de projectzone of ca. 3.460m² bebouwd kan worden met gebouwen tot 20m hoog. Waar die 3.460m² zich dan het best situeert, werd niet onderzocht. In deze toekomstige hoogbouw is niet alleen bedrijvigheid mogelijk maar kan ook gewoond worden. Dit betekent concreet dat er in de toekomst zal kunnen worden gebouwd tot 20m hoogte in de zone dicht tegen de achtertuinen van de woningen in Snoucksreke. Hierdoor zal bezwaarschrijver worden geconfronteerd met een aanzienlijke vermindering van (zon)lichtinval in zijn tuin, zal zijn uitzicht ernstig worden verstoord en dreigt tegelijk een groot verlies aan privacy (door inkijk vanuit de appartementen op de verdiepingen van de nieuwe torens).

Bezwaarschrijver stelt voor de bouwhoogte te beperken tot 12m, eventueel met accenten tot 15m.

In het RUP werd geopteerd om de essentie vast te leggen. Voor wat betreft bouwhoogten werd een kader uitgewerkt waarbinnen toekomstige vergunningsaanvragen aan afgetoetst worden. Dit kader staat in de toelichtingsnota (p61, 5.7.2 Belangrijkste ontwerpprincipes). als volgt beschreven:

Volume bebouwing binnengebied:

“ In het beeldkwaliteitsplan van stad Kortrijk is opgenomen dat de woningen langs

Walle maximum 2 bouwlagen met hellend dak mogen zijn. Langs de Doorniksesteenweg zal het gabarriet afhankelijk zijn van de directe context. Waar het binnengebied dicht bij de rand van het plangebied komt, moet het gabarriet van de bebouwing in dat binnengebied aansluiten bij het gabarriet van de bebouwing aan de rand van het plangebied. Op een grotere afstand van de woonranden is het ruimtelijk verantwoord om, rekening houdend met de principes van ruimtelijk rendement, een hoger gabarriet toe te laten. Er wordt voor de site Walle 113 ook toegelaten om aan Walle een hoger gabarriet te voorzien dan de 2 bouwlagen met hellend dak om een duidelijke entree naar de site te maken. Het is niet de bedoeling dat er over de volledige perceelsbreedte hoger wordt gebouwd maar dat het om een accentbebouwing gaat en er dus voldoende afstand wordt gehouden naar de omliggende bebouwing.”

In de voorschriften wordt dit als volgt vertaald: Het volledige binnengebied komt theoretisch in aanmerking om bebouwd te worden met gebouwen met een hoogte tot 15 meter.

Overeenkomstig artikel 10 is dit steeds onder een hoek van 45° vanaf de perceelsgrens. 10% van de projectzone kan bebouwd worden met gebouwen tot 20m hoog. Die zone bevindt zich steeds op 20m van de perceelsgrenzen van de woonzones die palen aan de Doorniksesteenweg (art 1 en 3). Overeenkomstig art 4.3 dienen deze volumes hoogteaccenten te vormen in de totaalinrichting van de site en doordacht gepositioneerd te worden. Cfr art.4.2 wordt de woonfunctie toegelaten in functie van de sociale controle op de site en het voorzien van een levendigheid langs de voetgangers - en fietsersverbinding door de zone. Het aandeel wonen wordt beperkt tot 15% van de totale terreinoppervlakte van de projectzone. Er geldt evenwel een maximum van 5.000 m² vloeroppervlakte wonen voor de volledige bestemmingszone, idem voor kantoren (art 4.1) waardoor het aantal accenten voor de gehele zone voor economische activiteiten beperkt zal zijn.

Aanvullend dient voor elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen binnen deze zone wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan oa. de oordeelkundige inplanting van wonen, nl. in aansluiting bij openbare of collectieve groenzones en/of pleinen en ter ondersteuning van de sociale controle op de site, met een beperkte impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden én met een kwaliteitsvolle overgang naar aanpalende bebouwing.

De Gecoro adviseert om de inrichtingsstudie aan te vullen met een schaduwstudie om de impact naar aanpalende percelen en woningen te kunnen beoordelen.

Volgens artikel 4.2 wordt het wonen vooropgesteld in functie van het garanderen van de sociale controle en het voorzien van een levendigheid langs de voetgangers – en fietsersverbinding door de zone.

De Gecoro adviseert dit voorschrift te beperken tot de stedelijke voetgangers- en fietsverbinding (art 6) en daarmee de woonfunctie langs de lokale-fiets- en voetgangersverbinding (art 7), die zich net achter de woningen aan de Doorniksesteenweg bevindt, uit te sluiten.

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument waterhuishouding**

De bedrijfssite ligt volgens bezwaarschrijver beduidend hoger dan de tuinen van de woningen aan de Doorniksesteenweg. Er is een hoogteverschil van één tot twee meter. Nergens in het plan wordt concrete toelichting op welke manier dit niveauverschil bij integrale bebouwing van de site de bestaande waterhuishouding zal verstoren en op welke manier daaraan kan worden geredigeerd. Integendeel. Uit stedenbouwkundig voorschrift 4.4.8 (Inrichtingsstudie) wordt de problematiek, en vooral het oplossen ervan, vooruitgeschoven naar het tijdstip waarop er een invulvergunning zal worden aangevraagd. Uit voormeld voorschrift blijkt dat elke individuele aanvrager een inrichtingsstudie van het volledige gebied moet opmaken en daarbij “aandacht zal

moeten besteden" aan "de gewenste maatregelen inzake het integrale waterbeheer en de waterhuishouding".

Het is echter onduidelijk welke de gewenste maatregelen zijn en hoe er concreet een oplossing zal worden geboden aan eventuele waterproblematieken. Men haalt ook aan dat er in de effectenbeoordeling wordt opgemerkt dat er grondverontreiniging aanwezig is en dat er idealiter wordt aangesloten op een collectieve waterbuffer. Dit wordt ook hernomen op p. 61 van het ontwerp RUP: "Op Walle 113 wordt er een waterbuffer voorzien waar alle regenwater naar afgevoerd wordt. De waterbuffer wordt idealiter als een open waterbuffer aangelegd grenzend aan de zachte doorsteek."

Echter wordt nergens op het grafisch plan noch in de stedenbouwkundige voorschriften de verplichting opgelegd om dergelijke collectieve waterbuffer in te richten. Het aanleggen van een open waterbuffer (zonder dat dit een collectieve buffer moet zijn) is wel toegelaten in de bouwvrije, groene zone maar zelfs dat wordt niet verplicht (art. 9 ontwerp RUP). Van een collectieve waterbuffer, zoals vooropgesteld in de effectenbeoordeling, is echter nergens sprake. Bezwaarschrijver concluderen dat op basis van de voorschriften van het ontwerp RUP onduidelijk is of de waterhuishouding voor het hele projectgebied op een duurzame, voldoende kwalitatieve en effectieve wijze zal worden geregeld.

Het maaiveld van de bedrijfsontwikkeling sluit ter hoogte van de achterste perceelsgrens van de rijwoningen Doorniksesteenweg 108-46 aan op het maaiveld van de tuinen maar verhoogt dan plots met ca 1m. In die zone bevindt zich nu een gracht. Ter hoogte van de zaagtandrand van de huidige bedrijfsgebouwen is het maaiveld nog 1m hoger, om dan weer af te dalen richting Walle.

Het maaiveld van de Doorniksesteenweg bevindt zich met TAW 20.20 ca 1m⁶⁷ lager dan het maaiveld van Walle. De onderzijde van de riolering onder de Doorniksesteenweg bevindt zich met TAW 17.99 ca 2m⁷¹ lager dan de riolering onder Walle.

Rekening houdend met de beoogde fietsdoorsteek richting de Doorniksesteenweg lijkt het, volgens de gegevens waarop we ons momenteel kunnen baseren, alvast meest aangewezen om de overloop van de noodzakelijke buffersystemen op de riolering van de Doorniksesteenweg te laten aansluiten. Het terrein achter de rijwoningen Doorniksesteenweg lijkt zo het meest aangewezen om hier een open waterbuffer te realiseren. Het is evenwel pas in de vergunningsfase dat de concrete maatregelen inzake integraal waterbeheer en de waterhuishouding duidelijk kunnen worden. De bestemmingsvoorschriften van de zone voor economische activiteiten laten een open waterbuffersysteem toe. In de bouwvrije, groene zone (art 9) zijn ifv waterhuishouding enkel open waterbuffers mogelijk.

Voor wat betreft de bodemverontreiniging zijn de geldende voorschriften van het Bodemdecreet steeds na te leven. Dit is reeds voorzien in de sectorale wetgeving waardoor geen wijzingen aan de voorschriften wenselijk zijn. De functieverbreiding van de bestemmingszone van artikel 4 kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de saneringsnoodzaak en de saneringsurgentie.

De Gecoro adviseert dat er voor de gehele parse zone een onderzoek moet gebeuren als deel van de opgelegde inrichtingsstudie van de waterhuishouding ifv de toekomstige inrichting, waarbij er geen extra belasting mag zijn van het rioleringsstelsel en geen overlast voor de aanpalende percelen.

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: algemeen**

Men is van oordeel dat het RUP geen beperking mag betekenen voor de huidige activiteiten, organisatie en planning van de aanwezige bedrijven op Walle 109. Men wenst niet beperkt te worden in verdere ontwikkeling en groei. Men is van oordeel dat het de hoogste prioriteit moet zijn om de bestaande activiteiten 100% te waarborgen, prioritair op toekomstige ontwikkelingen.

De bedrijfsactiviteiten worden in het RUP niet ter discussie gesteld

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument parking**

Bezwaarschrijvers wensen de huidige parkeerstroken te behouden en gaan ervan uit dat personeel en klanten kunnen blijven parkeren waar ze dit nu doen. Men geeft aan dat men het aantal parkeerplaatsen (nu 12p) op de huidige betonverharding in de zone aangeduid met volle gele strook op eerstvolgende afbeelding, uit te breiden. De met groen omkaderde zone op de luchtfoto is in het ontwerp-RUP aangeduid als groene zone. Men wenst te kunnen blijven parkeren op eigen terrein en deze zone ten allen tijde ook te behouden als verharde parking.



Het inrichten van een terrein voor het parkeren van voertuigen is vergunningsplichtig. Voor zover vergund kunnen de huidige parkeerplaatsen behouden blijven. Voor het uitbreiden van het aantal parkeerplaatsen is wel een nieuwe vergunning vereist. Voor het deel gelegen in de 'bouwvrije groene zone' (art 9) zal dit strijdig zijn met de beoogde voorschriften. Deze 'bouwvrije groene zone' dient om de bedrijfsactiviteiten te bufferen van de omliggende bebouwing wat een maatregel is om de woonkwaliteit van de aanpalende woningen te kunnen garanderen. De realisatie van parkeerplaatsen in de 'bouwvrije groene zone' is strijdig met deze visie.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument poort fietsverbinding**

Bezwaarschrijvers geven aan dat men een omgevingsvergunning verkreeg voor verbouwwerken waarbij er een poort werd voorzien aan de zuidelijke gevel van het gebouw (zie pijl 1 op plan). Men geeft aan dat de productiefloor zo is voorzien dat leveringen via deze poort zouden plaatsvinden en wenst deze mogelijkheid te behouden. Men vraagt om bij de realisatie van de fietsroute ermee rekening te houden dat toekomstig gebruik van de poort veilig en praktisch kan verlopen.



De exacte locatie van de stedelijke voetgangers- en fietsverbinding (art 6) is nog niet bepaald en wordt concreet in een omgevingsvergunning. De pijl geeft indicatief aan waar deze verbinding wordt gerealiseerd. Gezien de gehanteerde vork aan de zijde van Walle als de Doorniksesteenweg zijn nog verschillende pistes mogelijk.

In de voorschriften staat het doel van deze route beschreven: "Het doel van deze verbinding is niet alleen om een belangrijke bijkomende verbinding te voorzien in het trage netwerk van de stad maar ook om het plangebied meer doorwaadbaar te maken en om klimaatmitigerende en adaptieve maatregelen te realiseren (bv inzake regenwaterbeheer, voorkomen van hitteïlandeffecten, versterken biodiversiteit enz...). De verbinding moet opgeladen worden door plaatselijk langs deze verbinding kwalitatieve publieke ruimte en groen te voorzien. De verbinding moet maximaal conflictvrij worden gemaakt." De voorschriften sluiten de mogelijkheid om een poort op deze locatie te voorzien niet a priori uit maar dient in een ruimer kader bekeken te worden. Wel is het zo dat het niet wenselijk is om gemotoriseerd verkeer te laten kruisen met het fietspad.

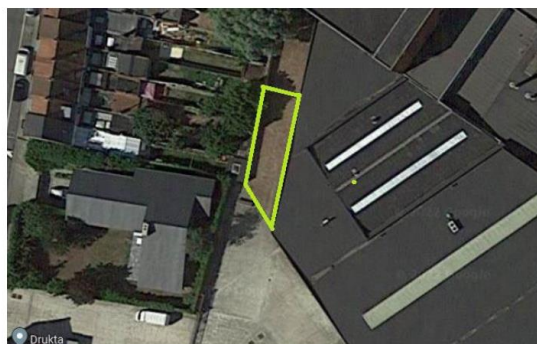
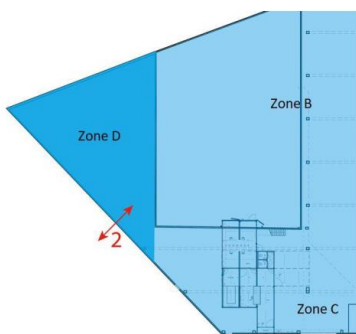
Er werd indertijd een vergunningsaanvraag afgeleverd om een poort in deze gevel te plaatsen. Het terrein waar de poort op aansluit betreft evenwel geen eigendom van het bedrijf. Het bekomen van een omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan burgerlijke rechten. Om toegang langs deze zijde te bekomen is een akkoord met de eigenaar vereist.

Volgens de gegevens waarover wij beschikken is er hierover geen akkoord. De stedenbouwkundige vergunning waarvan sprake is inmiddels vervallen. Om een nieuwe poort te plaatsen is een omgevingsvergunning vereist. Bij de beoordeling daarvan zal rekening gehouden worden met de op dat moment geldende contextfactoren en de doelstellingen van het RUP.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument poort 2**

Bezwaarschrijvers wensen de meest noordelijke vleugel (donderblauwe zone op kaart) die momenteel net gebruikt wordt, te verhuren als opslagruimte. Daarvoor moet er een aparte poort voorzien worden om in- en uitrijden te faciliteren. De ruimte daarvoor wordt in het ontwerp-RUP ingetekend als bouwvrije groenzone. De zone in groen aangeduid op de luchtfoto is berijdbaar en men wenst deze mogelijkheid te behouden. Men stelt voor om de verharding waterdoorlatend te voorzien.



Deze poort is niet nodig voor de werking van het eigen bedrijf maar staat in functie van de maximale optimalisatie van het gebouw door de eigenaar. Een poort op die locatie voorzien zal, in combinatie met de toegangsweg ernaartoe hinder kunnen veroorzaken naar de woningen in de omgeving. De realisatie van een toegangsweg is strijdig met de voorziene bouwvoorschriften van 'bouwvrije groene zone' (art 9). Deze 'bouwvrije groene zone' dient om de bedrijfsactiviteiten te bufferen van de omliggende bebouwing wat een maatregel is om de woonkwaliteit van de aanpalende woningen te kunnen garanderen. De realisatie van een toegangsweg in deze zone is strijdig met deze visie.

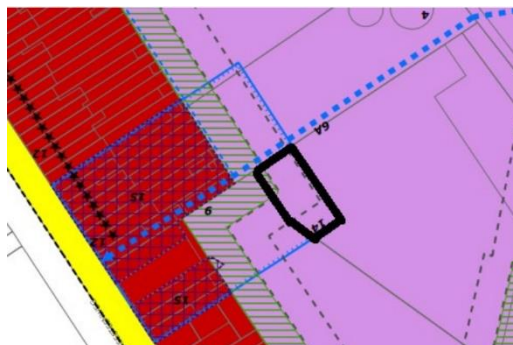
Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, dient rond industriegebieden en ambachtelijke zones een bufferstrook aangelegd te worden. Voor ambachtelijke bedrijven geldt daarbij

een breedte van minstens 15m. De bouwrechten worden door het RUP niet verzwaard.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument stadsontwikkeling**

Bezwaarschrijvers vragen om het deel van hun perceel/gebouw dat gelegen is in zone voor stadsontwikkeling (zwarte contour op afbeelding) uit te sluiten uit het RUP.



De 'zone voor stadsontwikkelingsproject' art 14 is een bestemmingsvoorschrift in overdruk dewelke tot doel heeft om een toekomstige stedelijke ontwikkeling aan de Noord-zuidas mogelijk te maken die tevens een poort vormt naar het binnengebied. Binnen de afgebakende zone kan onder specifieke voorwaarden afgeweken worden van de groenzone en de zone met hoogtebepalingen die op het plan zijn voorzien conform art. 9 en art. 10 van deze stedenbouwkundige voorschriften waardoor de bouwmogelijkheden wat verruimd worden. De door de bezwaarschrijvers aangehaalde zone neemt een belangrijke positie in die, indien niet meegenomen, de ruimtelijke kwaliteiten voor de rest van deze bestemmingszone (art 14) negatief kan beïnvloeden. Om die reden blijft de gecontesteerde zone best behouden in de 'zone voor stadsontwikkelingsproject'. Aan deze bestemmingszone is voor dit perceel ook geen voorkeurecht of onteigening gekoppeld, waardoor de bestaande gebouwen en activiteiten kunnen behouden blijven. Anderzijds is het ook zo dat een concreet stadsontwikkelingsproject zich niet hoeft te beperken tot de afgebakende zone. Alleen zijn de onderliggende bestemmingsvoorschriften van de geëigende zone wel steeds van toepassing, maw, in die context zijn geen afwijkingen mogelijk.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument erfdienstbaarheid**

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de opsplitsing van het perceel niet correct werd ingetekend. Die is over de gehele lengte van de oprit in het midden opgedeeld.



De kaartenlaag die als onderlegger werd zijn de gedigitaliseerde kadastrale percelenplan (CadGIS) die ter beschikking worden gesteld door de Federale Overheid. Het kadastraal percelenplan is de grafische voorstelling en de verzameling op een plan van alle kadastrale planpercelen van het Belgische grondgebied. Het kadastraal percelenplan blijft echter een grafische voorstelling van de kadastrale planpercelen en is juridisch niet bindend. Het is dus mogelijk dat een perceel op het kadastraal percelenplan niet perfect overeenstemt met de werkelijkheid.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument wonen**

In de voorschriften staat vermeld dat 15% wonen mag voorzien worden op de totale terreinoppervlakte. Bezwaarschrijvers vragen of dergelijke woonuitbreiding kan geïntegreerd worden in de bestaande infrastructuur en niet enkel in een nieuwbouwsituatie. Men is van oordeel dat indien deze uitbreiding voldoet aan de opgestelde regels het toch niet correct zou zijn dat in de bestaande gebouwen geen wonen mag voorzien worden. Bezwaarschrijvers vragen een aanpassing zodat het wonen wel in bestaande gebouwen kan geïntegreerd worden.

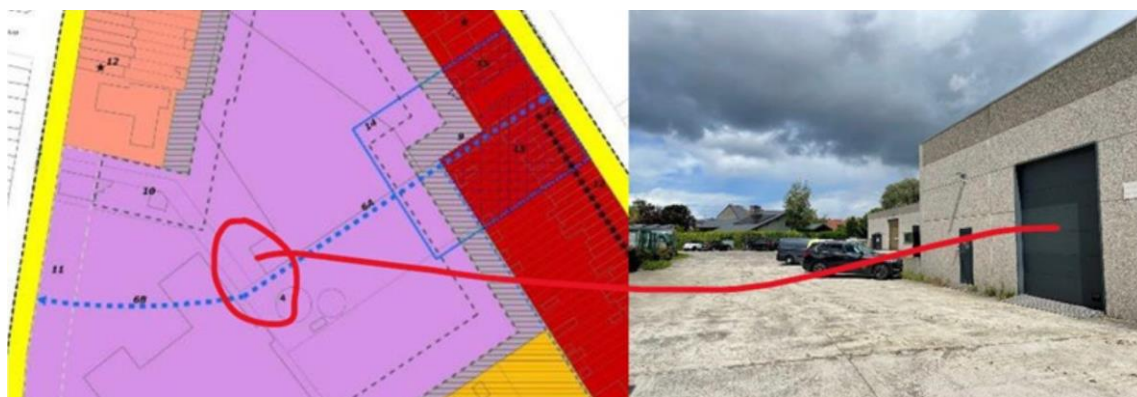
Een eventueel nieuw woonprogramma moet overeenkomstig art 4.8 gekoppeld zijn aan een inrichtingsstudie die uitgaat van de ontwikkeling die ruimer gaat dan alleen wonen. Het percentage wonen wordt dan berekend aan de hand van het terreinoppervlak dat aan transformatie onderhevig is (15% van het terreinoppervlak). Het louter omvormen van de bestaande gebouwen naar woningen is geen evidentie vanuit de verschillende normeringen die voor woongebouwen van toepassing zijn. De combinatie van wonen en bedrijvigheid moet ook steeds zorgvuldig bekeken worden zodat het wonen ook geen beperkingen oplegt ten opzichte van toekomstige bedrijfsactiviteiten. Het is alvast niet in de geest van het RUP om delen van de bestaande bedrijfsgebouwen te verbouwen naar woningen of zomaar uit te breiden met woningen.

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument ontsluiting nieuwe ontwikkeling en fietsdoorsteek**

Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de huidige smalle doorgang van de bedrijfssite Walle 109 en de te verwachten stijging van het aantal verplaatsingen voor gevaarlijke situaties zal zorgen, zeker gezien de in- en uitgang van beide bedrijven zich aan de beoogde ontsluitingsweg van de nieuwe ontwikkeling bevindt. Men vraagt om ook rekening te houden met de in- en uitgang van het bedrijfsatelier Formail en daar geen conflictsituaties te creëren.

Men vraagt om deze fiets-en wandelverbinding alvast ter hoogte van de in- en uitrit te leggen. Bezwaarschrijvers zijn van oordeel dat de ontsluiting van de volledige bedrijfssite via de huidige oprit Walle 109 niet de beste optie is. Men is van oordeel dat de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling veel beter kan gebeuren via de Doorniksesteenweg of via het terrein van de nieuwe ontwikkeling zelf en dat hiermee de gevaarlijke onbegrijpelijke kruising van de oprit met de fietsdoorsteek kan worden opgelost



Het alternatievenonderzoek had tot doel om de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de site te bepalen, waaronder het programma en de bouw mogelijkheden. Na trechtering van diverse alternatieven werden 2 ontsluitingsscenario's geëvalueerd in de plan-Mober: Alternatief 3 met hoofdontsluiting op Walle en Alternatief 4 met logistieke ontsluiting op de Doorniksesteenweg. Uit de Mober bleek dat het niet noodzakelijk is om een bijkomende ontsluitingsweg naar de Doorniksewijk te realiseren. Deze piste zal evenwel niet weerhouden worden omdat een nieuwe logistieke doorsteek richting

Doorniksewijk een zware ingreep betreft waarvan de maatschappelijke meerwaarde niet in verhouding staat tot de nadelige effecten:

- **De nieuwe logistieke ontsluiting kan voor overlast zorgen voor de aanpalende woningen langs de Doorniksesteenweg.**
- **De combinatie van de logistieke ontsluiting en de doorsteek voor fietsers en voetgangers kan ter hoogte van de oversteek aan de Doorniksesteenweg resulteren in verkeersonveilige situaties.**
- **Een bijkomende logistieke ontsluiting op de Doorniksesteenweg zal voor problemen zorgen naar verkeersdoorstroming toe op die weg en meer specifiek voor de doorstroming van de HOV-lijn.**
- **De mogelijkheden om een kwalitatieve halteinfrastructuur voor de HOV-verbinding wordt bemoeilijkt en die halte is net van belang om het autogebruik van de activiteiten binnen het plangebied beperkt te houden.**
- **Er dienen meer woningen verworven te worden langs de Doorniksesteenweg om daar de logistieke ontsluiting te kunnen voorzien. Er moeten dus ook meer woningen worden gesloopt in de rij arbeiderswoningen met erfgoedwaarde.**
- **De beoogde ambitie om een stadsontwikkelingsproject te realiseren strookt niet met de piste om dit te combineren met een ontsluitingsweg. Het stadsontwikkelingsproject is te zien als een knooppunt van verschillende functies en kwaliteitsvol publiek domein dat een samenhangend geheel vormt en een visuele poort vormt tot het binnengebied. De sloop van enkele rijwoningen met erfgoedwaarde die hiervoor gesloopt dienen te worden is een te maken afweging vanuit het maatschappelijke belang.**

Het door de bezwaarschrijvers voorgestelde alternatief, waarbij de ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling via het terrein van de ontwikkeling zelf te regelen (via Walle 113)), is op verkeerskundig vlak hetzelfde gezien de verkeersafwikkeling op het wegennet identiek verloopt.

In de bestemmingsvoorschriften van het RUP is de hoofdontsluiting niet bindend opgenomen. De voorschriften zijn daarmee voldoende flexibel zodat nog verschillende scenario's mogelijk blijven en er voldoende ontwerp vrijheid is. Het maximale bouwprogramma en het kader voor het bepalen van de gabarieten ligt wel vast.

De exacte locatie van de stedelijke voetgangers- en fietsverbinding (art 6) is nog niet bepaald en wordt concreet in een omgevingsvergunning. De pijl geeft indicatief aan waar deze verbinding wordt gerealiseerd. Gezien de gehanteerde vork aan de zijde van Walle als de Doorniksesteenweg zijn nog verschillende pistes mogelijk. Verkeersveiligheid vormt naast het garanderen van de goede werking van de bedrijfsactiviteiten een belangrijk aandachtspunt. Ook indien de logistieke ontsluiting via Walle 113 zou gerealiseerd worden zal het ontwerp hieraan afgetoetst worden.

In de voorschriften staat het doel van de stedelijke route beschreven: "Het doel van deze verbinding is niet alleen om een belangrijke bijkomende verbinding te voorzien in het trage netwerk van de stad maar ook om het plangebied meer doorwaadbaar te maken en om klimaatmitigerende en adaptieve maatregelen te realiseren (bv inzake regenwaterbeheer, voorkomen van hitteilandeffecten, versterken biodiversiteit enz...). De verbinding moet opgeladen worden door plaatselijk langs deze verbinding kwalitatieve publieke ruimte en groen te voorzien. De verbinding moet maximaal conflictvrij worden gemaakt."

De Gecoro adviseert om conflicten tussen fietsers en wagens te vermijden op de site, door een bijkomende toegang aan te leggen voor gemotoriseerd verkeer richting de straat Walle, nl ten zuiden van de stedelijke voetgangers- en fiets verbinding (art 6).

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies RUP Loofstraat - voorontwerp

De Gecoro grijpt terug naar het advies van mei 2021.

- De Gecoro waardeert het verlagen tot een ondergrondse parking langs de Loofstraat en waardeert het behoud van de openingen tussen de gebouwen langs de Loofstraat.
- De Gecoro kan de ruimtelijke impact van het masterplan en van het grafisch plan niet inschatten. Snedes over de site zijn noodzakelijk om hierover duidelijkheid te geven: terreinprofielen, gabarieten van bestaande gebouwen en nieuwe gebouwen, niveaus en toegankelijkheid van publieke ruimte en gebouwen, . Het is de vraag om dit weer geven voor de site zelf en voor de site binnen zijn ruimere context. Dergelijke snedes kunnen schematisch opgemaakt worden.

Dit moet duidelijkheid brengen over de 'half'ondergrondse parking en de doorwaadbaarheid vanuit de Loofstraat naar het park, de impact van voorgestelde bouwhoogtes naar de site en naar andere bebouwing. Dit kan mogelijk ook impact hebben op de toelaatbare ontwikkelingsoppervlakte op de site.

- De Gecoro vraagt een operationele vertaling van ambities op vlak van circulariteit en duurzaamheid door verder te bouwen op bestaande tools, bvb. E-peil-2050 of via GRO-meter of BREEAM met hoge ambities. Op deze manier kan er op korte termijn voor dit project op de site Loofstraat gestart worden om deze lange termijn-ambities al sneller te realiseren. Dit zou voor de site Loofstraat kunnen via het beoogde realisatieconvenant duurzaamheid.

Op middellange termijn adviseert de Gecoro om deze ambities stadsbreed te verankeren in een stedenbouwkundige verordening.

- De Gecoro adviseert om de ambities van de stad uit het stedelijke woonplan direct te vertalen in het project Loofstraat: het voorzien van 20% sociale woningen in nieuwe woonontwikkelingen. Dit bouwt verder op de opmerking in het vorige verslag over de éénzijdige woontypologieën in het plan.
- De Gecoro herhaalt het advies dat de voorziene eyecatcher, van 8 bouwlagen, bouwveld C langs de Doorniksewijk niet wenselijk is. Dergelijk gebouw is zeer dominant tov bebouwing in Doorniksewijk en het park. De inpassing in de omgeving wordt niet onderbouwd in het RUP met snedes of dmv een ruimtelijke situering. De ruimtelijke inpassing in de omgeving is hier cruciaal. De omgeving gaat uiteraard over het park en de bestaande woningen in de Doorniksewijk en Wolvenstraat, maar ook op stedelijke schaal, bvb. het stedelijk zicht vanuit de Doorniksewijk thv 't Kanon richting site Loofstraat en Sint-Maartenskerktoren. De visuele impact, de schaduwimpact en mogelijke inkijk moeten onderzocht en geëvalueerd worden.
- De Gecoro herhaalt het advies dat indien de interbellum-woningen (bouwveld C, Doorniksewijk) behouden worden, deze woningen ook als kwalitatieve woningen moeten kunnen blijven functioneren.
- Gecoro Kortrijk herhaalt de vraag naar verduidelijking over de ambities over het groen op de site en hoe deze ambities zullen worden gerealiseerd en gegarandeerd. Wat is hoogteverschil park met omgeving, wat zijn bestaande kwaliteiten, welke

kwaliteiten willen we behouden, welk bomen zijn levensvatbaar? En hoe wordt dit gerealiseerd?

De Gecoro herhaalt de vraag naar een koppeling tussen het omzetten van parkgebied naar woongebied en het verankeren van parkgebied in huidige woongebied. Er worden garanties gevraagd dat de bestaande groene zones ook zo bestemd worden en groen blijven.

**De Gecoro vraagt de ambities voor het park en de pleinen als deel van de parkzone te verduidelijken. Er wordt gesproken over dynamiek op deze pleinen, maar wat is concreet de ambitie voor deze pleinen: plein, terrasfunctie, multifunctioneel gebruik, speelplein, deel van 'rustig' park?
Deze ambities moeten duidelijk (ook kwantitatief) vertaald worden in de toelichtingsnota, en het plan en voorschriften.**

De Gecoro vraagt specifiek de locatie van de ondergrondse parking tov bebouwingszone en park en de groenambities voor de bovenaanleg tussen de gebouwen langs de Loofstraat te verduidelijken.

- **De Gecoro waardeert het gunstig effect van beoogde knip in de Wolvenstraat voor de veiligheid van fietsers.
De Gecoro herhaalt de vraag dat de scenario's en ontwerp blijk moeten geven van beleid over mobiliteit en parkeren op deze site en op het openbaar domein in de omgeving. Het is een opportuniteit om wagens uit het publieke ruimte weg te krijgen bij de realisatie van ondergrondse parking en om op deze locatie te profiteren van de nabijheid en bereikbaarheid via wandel, fiets en openbaar vervoer.**
- **De Gecoro herhaalt het advies om het historische park publiek toegankelijk te maken.**
- **De Gecoro herhaalt de vraag om infiltratie en waterhuishouding te bestuderen in fase van het RUP, niet pas bij aanvraag omgevingsvergunning en dringt aan om ook op dit vlak duidelijke ambitie te formuleren en het voor de gehele site geïntegreerd aan te pakken.**

4.2 Advies RUP Walle – ontwerp: bespreking van de adviezen en bezwaren ontvangen bij het openbaar onderzoek van het RUP en onteigeningsbesluit

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.

- **Advies Elia.**

De Gecoro adviseert om de verwijzing naar sectorale wetgeving integraal uit het voorschrift te schrappen.

- **Advies Deputatie.**

Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.

- **Advies Departement Omgeving.**

Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.

- **Bezwaarschrift Takelbedrijf Coeman Doorniksesteenweg**

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument woonkwaliteit**

De Gecoro adviseert om in te gaan op het bezwaar door de paragraaf op pagina p8 te nuanceren op basis van bovenvermelde argumentatie.

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument herbestemming paarse zone.**

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument verslag inspraakmoment 21/9/2021.**

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument alternatievenonderzoek:**

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument bouwmogelijkheden en bestemmingsvoorschriften**

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

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument bouwhoogte**

De Gecoro adviseert om de inrichtingsstudie aan te vullen met een schaduwstudie om de impact naar aanpalende percelen en woningen te kunnen beoordelen.

De Gecoro adviseert om de inrichtingsstudie aan te vullen met een schaduwstudie om de impact naar aanpalende percelen en woningen te kunnen beoordelen.

De Gecoro adviseert dit voorschrift te beperken tot de stedelijke voetgangers- en fietsverbinding (art 6) en daarmee de woonfunctie langs de lokale-fiets- en voetgangersverbinding (art 7), die zich net achter de woningen aan de Doorniksesteenweg bevindt, uit te sluiten.

- **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum advocaten: argument waterhuishouding**

De Gecoro adviseert dat er voor de gehele paarse zone een onderzoek moet gebeuren als deel van de opgelegde inrichtingsstudie van de waterhuishouding ifv de toekomstige inrichting, waarbij er geen extra belasting mag zijn van het rioleringsstelsel en geen overlast voor de aanpalende percelen.

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: algemeen**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument poort fietsverbinding**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument poort 2**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument stadsontwikkeling**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument erfdienstbaarheid**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument wonen**

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

- **Bezwaarschriften DRUKTA NV, Formail BV, Walle 8500 Kortrijk: argument ontsluiting nieuwe ontwikkeling en fietsdoorsteek**

De Gecoro adviseert om conflicten tussen fietsers en wagens te vermijden op de site, door een bijkomende toegang aan te leggen voor gemotoriseerd verkeer richting de straat Walle, nl ten zuiden van de stedelijke voetgangers- en fiets verbinding (art 6).

Van: [Contact Center Noord](#)
Aan: Ruimte
Onderwerp: GRUP Walle
Datum: dinsdag 10 mei 2022 13:53:27
Bijlagen: [image001.png](#)
[image002.png](#)
[image003.png](#)
[image004.png](#)
[image005.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
[48540 - advies.pdf](#)

U ontvangt niet vaak e-mail van contactcenternoord@elia.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is.](#)

OPGELET: Dit bericht is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer de identiteit van de afzender en de context van het bericht vooraleer hyperlinks aan te klikken of bijlages te openen.

Beste,

In bijlage kan u ons advies vinden.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Voor verdere vragen kan u ons steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten,

Charis Verlinden
Contact Center North

T +32 3 640 08 08



Elia Asset
Vaartkaai 2 • 2170 Merksem



elia.be



This message and its attachments may contain confidential information protected by intellectual property rights or other rights & is strictly for the exclusive use of the intended recipient. It is strictly prohibited to copy, alter or disclose this message or its contents to any other person without Elia's prior consent. If you are not the intended recipient of this message, please inform the person who sent it and delete the message from your system. All messages sent to and from Elia may be monitored to ensure compliance with internal policies, to protect the company's interests and/or to remove potential malware. Elia is not liable for any direct or indirect damage arising from errors, inaccuracies or any loss in the message, from unauthorized use, disclosure, copying or alteration of it or as a result of any virus being passed on. This message does not constitute any commitment from Elia except when expressly otherwise agreed between the intended recipient and Elia.

U vindt de Nederlandse versie van deze disclaimer op onze internetsite www.elia.be

Vous pouvez decouvrir la version francaise de ce disclaimer sur notre site internet www.elia.be

Stad Kortrijk

Contact Center
Vaartkaai 2
2170 Merksem - België
T +32 3 640 08 08
www.elia.be

Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: 48540

Merksem, 10/05/2022

GRUP Walle

Plaats: Kortrijk: Walle

Geachte mevrouw, geachte heer,

Naar aanleiding van het ruimtelijk uitvoeringsplan "Walle", verwijzen wij u naar ons dossier GS/N/850651-1 verstuurd op 18 september 2018 in bijlage.

Mogen wij vragen onze bemerkingen in het ontwerp mee op te nemen. Inmiddels blijven wij steeds bereid om in samenspraak mee oplossingen te zoeken voor een optimale inrichting van het plangebied.

Hoogachtend,



Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlagen: advies GS/N/850651-1

Vaartkaai 2
2170 Merksem - België

T +32 3 640 08 08
F +32 640 07 59
www.elia.be

Stad Kortrijk
Grote Markt 54
8500 KORTRIJK

Behandeld door: Charis Verlinden
Mailbox: contactcenternoord@elia.be
Uw kenmerk: -
Ons kenmerk: GS/N/850651-1

VERZONDEN 20 SEP. 2018

Merksem, 18 september 2018

Ruimtelijk uitvoeringsplan "Walle"

Plaats: Kortrijk: Walle

Onze ELIA-installaties:

Optische Vezel:

- Glasvezel Zwevegem - Kortrijk Recolettenstraat

Geachte mevrouw, Geachte heer,

Elia is de beheerder van het Belgische hoogspanningsnet en heeft in het betrokken gebied hoogspanningsinstallaties in exploitatie. Het betreft hogervermelde ondergrondse optische vezels (zie overzichtsplan).

Elia vraagt rekening te houden met de aanwezigheid van de ondergrondse hoogspanningsleidingen gelegen langsheen de Doorniksesteenweg.

Er mag bovendien niet uit het oog worden verloren dat boven en vlakbij de ondergrondse leidingen, allen gelegen in het openbaar domein, geen diepwortelende begroeiing mag komen omdat deze de leidingen kan beschadigen. Bij technische problemen moet de grond worden uitgegraven wat verstoring van de directe omgeving met zich brengt.

Teneinde de veiligheid van mensen, de continuïteit van de elektriciteitsvoorzieningen en de vrijwaring van alle betrokken installaties te garanderen, dient men in de onmiddellijke omgeving van de hoogspanningsgeleiders enkele wettelijke bepalingen te eerbiedigen. Gedeeltelijk daarom kennis te nemen van de veiligheidsvoorschriften ter zake die wij in een beknopte weergave als bijlage zenden. De opdrachtgever wordt geacht deze richtlijnen mee te delen aan iedereen die in zijn (directe of indirecte) opdracht werken uitvoert.

Hoogachtend,



 Céline Ghyselen
Manager Contact Center

Bijlagen: Veiligheidsmaatregelen en overzichtsplan

Bijlage

UITVOERING VAN WERKEN IN DE NABIJHEID VAN ONDERGRONDSEHOOGSPANNINGS-, SIGNALISATIE –EN OPTISCHE VEZELKABELS

VEILIGHEIDSVOORSCHRIFTEN

Deze veiligheidsrichtlijnen moeten worden meegedeeld aan alle gespecialiseerde vaklieden, aannemers of onderaannemers die werken zullen uitvoeren op de werf.

Werken in de buurt van geleiders

1. De aanduidingen op onze plannen mogen slechts worden beschouwd als gegevens die het mogelijk maken om, door het manueel graven van korte dwarsseuven of door het manueel uitvoeren van peilingen, de ligging van de kabels te bepalen.
2. De informatie vermeld in onze plannen is slechts geldig gedurende een periode van 6 maanden. Daarna dient, als de werken niet beëindigd zijn, een nieuwe planaanvraag ingediend te worden.
3. Indien onze plannen niet de volledige werkzone bestrijken, mag men niet extrapoleren, maar moeten er bijkomende plannen aangevraagd worden.
4. Een kabel wordt niet noodzakelijk rechtlijnig gelegd, zijdelingse uitwijkingen over de breedte van de kabelsleuf zijn uiteraard mogelijk.
5. Het is steeds mogelijk dat bepaalde referentiepunten gewijzigd werden door een andere huisnummering of wegeniswerken. Er dient dus eerst naar overeenstemming gezocht tussen plan en omgeving.
6. De bestaande reglementeringen leggen bepaalde verplichtingen op aan de aannemers van werken in de nabijheid van elektrische kabels.

De voornaamste van deze verplichtingen zijn (zie Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 9, Hoofdstuk 9.3, onderafdeling 9.3.6.1) :

- Geen enkel grondwerk, bestrating of ander werk mag in de omgeving van een ondergrondse elektrische kabel uitgevoerd worden zonder voorafgaand de eigenaar van de grond, de overheid die de eventueel gebruikte openbare weg beheert en de beheerder van de kabel te raadplegen. Het al dan niet aanwezig zijn van merktekens, voorzien in Boek 3 van het KB van 8 september 2019 betreffende de installaties voor transmissie en distributie van elektrische energie, Deel 5, Hoofdstuk 5.2, onderafdeling 5.2.10.2 en Deel 9, Hoofdstuk 9.1, onderafdeling 9.1.4, geeft geen vrijstelling van deze raadpleging. De eigenaar van de grond moet dus geraadpleegd worden en bovendien mag met de uitvoering van een werk pas worden gestart na lokalisatie van de kabels.

- Zonder dat de aannemer en de beheerder van de kabel voorafgaand overeengekomen zijn over de in acht te nemen voorwaarden, mag men geen gebruik maken van machines of mechanisch gereedschap in een zone tussen twee verticale vlakken op een afstand van 50 cm aan weerszijden van de kabel.

7. Voor hoogspanningskabels:

- De afdekplaten moeten onaangeroerd blijven.
- De kabels mogen niet ondergraven en niet gemanipuleerd worden.
- Indien een kruising van onze ondergrondse hoogspanningskabels wordt voorzien, gelieve hiervoor 8 weken op voorhand onze diensten te contacteren.
- Indien er grondwaterbemaling in een open sleuf geplaatst zou worden in de nabijheid van de kabels, vragen wij om voldoende maatregelen te nemen zodat er geen afbrokkeling van de sleuf optreedt en onze kabels niet bloot komen te liggen.

8. Voor signalisatiekabels en optische vezels is er soms geen minimum diepte opgelegd en sommige kabels worden zonder kabelbescherming gelegd. Bijgevolg dient men bij gebruik van mechanische werktuigen in de nabijheid van de kabels een behoorlijke

veiligheidsmarge aan te houden, een voorzorg die onontbeerlijk is ter voorkoming van beschadiging.

9. Geen enkele installatie mag worden gebouwd binnen een zone van 1 meter aan weerszijden van de kabellagen.

10. Ingeval bij de uitvoering van de werken onze kabel beschadigd zou worden, heeft de veroorzaker er alle belang bij dat onmiddellijk te melden om bijkomende schade te voorkomen (vb. door waterinsijpeling).

Bepantingen in de nabijheid van ondergrondse verbindingen

Om de veiligheid en de toegankelijkheid van de ondergrondse kabels te garanderen, mogen er geen bomen worden aangeplant binnen een zone van 2 meter aan weerszijden van de kabellagen.

Kleine struiken met beperkte wortels (maximumdiepte 40 cm) kunnen worden aanvaard. In dat geval moet rekening worden gehouden met eventuele beschadiging van de beplantingen bij herstellingswerken aan de kabels.

Contactgegevens

Aanvragen voor bijkomende informatie en projectplannen kunnen worden overgemaakt aan:

Elia Asset – Contact Center Noord

Vaartkaai 2

2170 Merksem

Tel: 03/640.08.08

Fax: 03/640.07.59

Mail: contactcenternoord@elia.be

Om een snelle behandeling van de vragen te garanderen, verzoeken wij u om de nodige gegevens bij de hand te houden: referenties van de briefwisseling met Elia, nummers van de betreffende verbindingen, gemeente en straat...

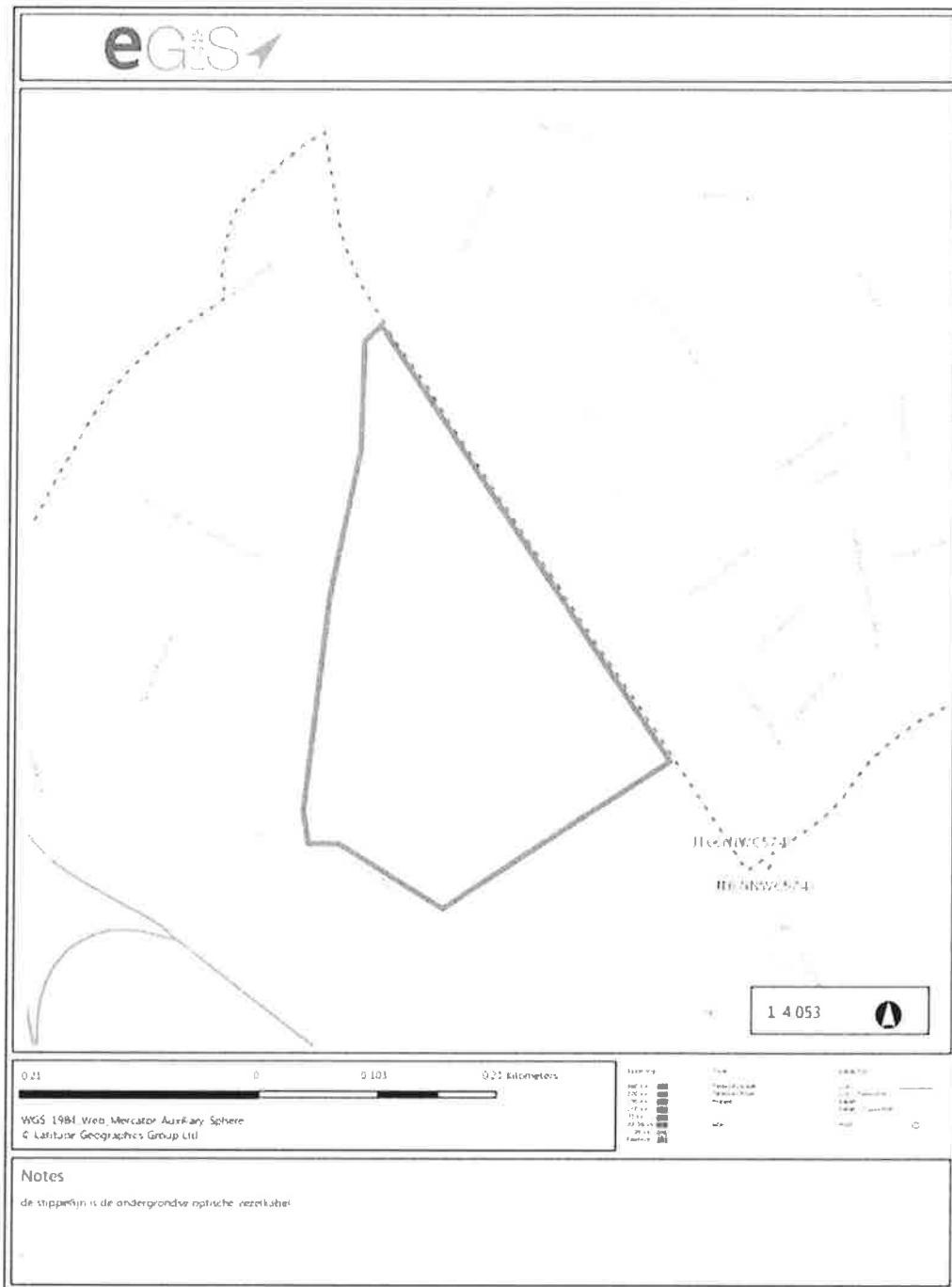
Aansprakelijkheid

Elia Asset nv kan geenszins aansprakelijk worden gesteld voor schade die het gevolg is van rechtstreeks of onrechtstreeks contact met een hoogspanningsverbinding en die veroorzaakt zou worden aan personen, machines of werfmachines als gevolg van de interventie van derden.

De wetgeving bepaalt bovendien dat de bouwheer aansprakelijk kan worden gesteld voor elke eventuele schade, zelfs voor de schade die wordt toegebracht aan hoogspanningsverbindingen. De bouwheer kan hier bovendien gerechtelijk voor vervolgd worden.

Elke schade die wordt veroorzaakt aan onze kabels, en bijgevolg ook elk nadeel dat bij de exploitatie van onze netten wordt geleden door toedoen van de werken, of als gevolg ervan, wordt aan de bouwheer toegeschreven.

Deze aansprakelijkheid betreft zowel de schade die werd veroorzaakt tijdens de werken als de schade die eruit voortvloeit, en meer bepaald het geleidelijk verlies van de diëlektriciteit van een kabel als gevolg van een schok of een eventuele verzakking van de sleuven.



AANGETEKEND

Aan de voorzitter van de GECORO

P / A Grote Markt 54
8500 Kortrijk

Sint-Andries,
12/05/2022

Betreft:
Advies ontwerp gemeentelijk RUP beslist in deputatie
Walle

Contactpersoon:
Wim Beerten

Onze ref.:
WBE/22/0106-21/15/5422
Uw ref.:

Telefoon 050 40 35 92

Bijlagen: -

e-mail:
wim.beerten@west-vlaanderen.be

Geachte voorzitter,
Geachte leden van de GECORO,

Hierbij vindt U het advies van de deputatie van West-Vlaanderen op het ontwerp ruimtelijk uitvoeringsplan Walle. Dit RUP werd op 14/03/2022 voorlopig vastgesteld door de gemeenteraad van Kortrijk. Het openbaar onderzoek loopt van 25/03/2022 tot 23/05/2022.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

stad Kortrijk - gemeentelijk RUP 'Walle', opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.

Het plangebied omvat het gehele bouwblok met daarin de BIC-site. Het is gelegen naast de Doorniksesteenweg, aan de overzijde van het park Blauwe Poort.

Met het RUP wil de stad Kortrijk een 'paarse sproet' herbestemmen naar KMO-zone en er een functieverbreding mogelijk maken door de gehele site ruimtelijk te herontwikkelen. Een adequate ruimtelijke integratie van deze ontwikkelingen moet zowel de onderlinge samenhang als de synergie met de omliggende stadsdelen bevorderen.

Conform artikel 2.2.21.§4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies inzake de overeenstemming van het ontwerp RUP met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS-WV) en de provinciale RUP's. Het RUP wordt tevens getoetst op de overeenstemming met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Tevens wordt nagegaan of het RUP voldoet aan de juridische vormvereisten en worden er inhoudelijke aandachtspunten aangehaald op het niveau van het RUP.

Artikel 2.2.21.§5 VCRO voorziet dat de GECORO de adviezen, opmerkingen en bezwaren coördineert en gemotiveerd advies uitbrengt aan de gemeenteraad. Dit advies van de deputatie dient daarbij integraal te worden opgenomen en behandeld.

Juridische aspecten van het RUP

Artikel 2.2.5.§1 VCRO bepaalt wat een ruimtelijk uitvoeringsplan moet bevatten. Het voorliggende gemeentelijk RUP voldoet aan deze juridische vereisten.

Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Kortrijk

De startnota van het gemeentelijk RUP wordt getoetst aan het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV), goedgekeurd bij ministerieel besluit van 6 maart 2002 en het addendum op het PRS-WV, goedgekeurd bij ministerieel besluit van 11 februari 2014.

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortrijk is goedgekeurd op 26/04/2007.

Het voorliggende voorontwerp heeft ruime aanknopingspunten binnen de verschillende structuurplannen. Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP

De verschillende ontwerp oefeningen en participatiemomenten hebben geleid tot een coherente en geïntegreerde visie van het plangebied, zowel intern als extern in relatie met andere stadsdelen. Heel wat voorschriften tonen de ambitie om tot een kwaliteitsvolle, duurzame en toekomstgericht stadsdeel te komen. De mix aan functies en gedeelde ruimtes zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik. De aanzet tot experimenteren met verweven stadfuncties kan nieuwe inzichten opleveren.

Het is niet duidelijk waarom enkele voorschriften m.b.t. bouwvoorschriften en bijgebouwen weggelaten zijn t.o.v. het voorontwerp.

Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen

De digitale uitwisseling van het ruimtelijk uitvoeringsplan is conform de betreffende technische richtlijn. Er zijn hierover geen opmerkingen.

Besluit

Het gemeentelijk RUP Walle, wordt **gunstig** geadviseerd.

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

Hoogachtend,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:
De directeur,
Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,
Sabien Lahaye-Battheu

Handtekening(en)



Elektronisch ondertekend op 12/05/2022 door
Stephaan Willy Barbery, Directeur



Elektronisch ondertekend op 14/05/2022 door
Sabien Agnes Battheu, Gedeputeerde - Lahaye-
Battheu

DEPARTEMENT OMGEVING

AANGETEKEND

Vlaamse overheid
Afdeling Gebiedsontwikkeling,
Omgevingsplanning en -Projecten
Jacob van Maerlantgebouw
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91
8200 BRUGGE
T 050 24 82 00
www.omgeving.vlaanderen.be

PLANTEAM GEMEENTE KORTRIJK
Grote Markt (Kor) 54
8500 KORTRIJK

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	2.14/34022/120.1	
uw kenmerk		bijlagen	

Betreft: KORTRIJK, gemeentelijk RUP " Walle " : advies tijdens het openbaar onderzoek

Geachte,

Bij het openbaar onderzoek brengt onze dienst een gunstig advies uit.

Hoogachtend,

Philip Vanquaethem
Vanquaethem
(Signature)
m (Signature)

Digitaal ondertekend
door Philip
Vanquaethem
(Signature)
Datum: 2022.05.20
11:27:53 +02'00'

Voor het departement,
Philip Vanquaethem,

Van: [Depannage Coeman Info](#)
Aan: [Ruimte](#)
Cc: [Lieven Van Horebeek](#)
Onderwerp: Bezwaarschrift RUP Walle
Datum: zondag 22 mei 2022 12:03:33

OPGELET: Dit bericht is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer de identiteit van de afzender en de context van het bericht vooraleer hyperlinks aan te klikken of bijlages te openen.

Geachte ,

Betreft : Bezwaarschrift RUP Walle.

Wij kunnen ons niet vinden in de voorstellen van het RUP wat betreft onze percelen Doorniksesteenweg 100A-102.

Wij zijn ondermeer niet akkoord met de wijziging van bestemming van onze terreinen/gebouwen.

Wij zijn ook niet akkoord met het voorkooprecht en stadsontwikkelingsproject op onze terreinen /perceel.

Ook met de groenzone van het RUP gelegen op onze percelen zijn we niet akkoord.

Dit voorstel van het RUP zou onder andere een sterke waardevermindering en beperkingen met zich meebrengen op onze percelen.

Nu ligt trouwens aan de achterkant , voorkant en naast onze percelen groenzone.

Indien u nog vragen heeft aarzel niet ons te contacteren.

Steeds bereid tot verder overleg.

Met Vriendelijke Groeten
Takeldienst Coeman

Van: Arne Devriese
Aan: Ruimte
Cc: Frank Vandenberghe
Onderwerp: Bezwaarschrift RUP Wale - M.Ref.: [REDACTED] /ADVIES RUP WALLE - U0000041406 -
Datum: maandag 23 mei 2022 17:41:06
Bijlagen: [image002.png](#)
[image004.png](#)
[image006.png](#)
[image007.png](#)
Bezwaar (ondertekend) - PDF 01558776.pdf

mailto:ar@uniquim.be U ontvangt niet vaak e-mail van arne.devriese@uniquim.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk is](#)

OPGELET: Dit bericht is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer de identiteit van de afzender en de context van het bericht vooraleer hyperlinks aan te klikken of bijlages te openen.

Geachte

Zie bijlage a.u.b.

Het bezwaar wordt tevens aangetekend verstuurd.

Met vriendelijke groet,

Arne Devriese
Advocaat



Beneluxpark 15 | B-8500 Kortrijk | 056/22.29.01
www.uniquim.be | arne.devriese@uniquim.be
onze privacy policy vindt u terug op onze site
<http://www.uniquim.be/nl/privacy-policy/>



Aan de Voorzitter
 van de Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening
 Grote Markt 54

8500 KORTRIJK

AANGETEKEND en per e-mail (ruimte@kortrijk.be)

Kortrijk, 23 mei 2022

Geachte Voorzitter
 Geachte leden van de Gecoro

Betreft : [REDACTED] ADVIES RUP WALLE
 M. ref. : U0000041406/FVDB
 Uw ref.: **Bezwaarschrift in het kader van het openbaar onderzoek
 naar het RUP Walle**

Ik schrijf u aan als raadsman van de heer [REDACTED] die woont aan de Doorniksesteenweg [REDACTED] te 8500 KORTRIJK.

Clïent nam kennis van het ontwerp van het gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan WALLE en wenst alvast volgende opmerkingen en bezwaren te laten gelden omtrent dit plan en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.

*

I. SITUERING EN HISTORIEK

1. De [REDACTED] is eigenaar en bewoner van de woning aan de Doorniksesteenweg [REDACTED] te 8500 KORTRIJK.

De woning van cliënt maakt deel uit van de woningenrij tussen de Doorniksesteenweg 108-188 die gekend staat als "Snoucksreke" en als dusdanig ook is opgenomen op de vastgestelde inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het geheel wordt er omschreven als "opvallend geheel van arbeiderswoningen en één herberg van twee traveeën en twee bouwlagen van 1909 naar een ontwerp van M. Vanneste." De woningen worden gekenmerkt door bakstenen lijstgevels met decoratief gebruik van gele en rode baksteen.

Jas Benoit
 Neel Vermeulen
 Anke Jansen-Beghe
 Bert De Boer
 Nathalie Bouyabrine
 Thomas Gietton
 Dominique Treneermans
 Anne Deursee
 Ingrid Luyckx
 Eva Groot
 Ingrid Ghazal
 Wout Verwee
 Azad Khatami
 Nathan De Lander



Illustratiebeeld Snoucksreke – [google.be/streetview](https://www.google.be/streetview)

Cliënt is bijzonder verrast in het ontwerp RUP over dit bouwkundig erfgoed te moeten lezen dat de woonkwaliteit van de woningen, waaronder dus ook de woning van cliënt, laag is en de waarde ervan door louter "oplapwerk" kunstmatig in stand wordt gehouden.

Cliënt betreurt deze uitspraken en betwist ze ook. Zij gaat in ieder geval niet op voor de woning van cliënt, die met zorg werd gerenoveerd en waar cliënt bijzonder graag en bovenal comfortabel woont.

Het is niet duidelijk of het louter een *slip of the tongue* van de opstellers van het ontwerp RUP betreft, dan wel of het een weloverwogen en gedragen standpunt is van de stad dat bewust in het RUP werd opgenomen om de omgeving van de eigenlijke "zone voor economische activiteit" als minder belangrijk te bestempelen. Het kan in ieder geval niet worden betwist dat de woningenrij wel degelijk een historische waarde heeft. Niet alleen kastelen en herenwoningen zijn immers architecturaal-historisch en sociologisch relevant.

2. De woning van cliënt bevindt zich aan de oostelijke rand van het plangebied. De tuin van cliënt paalt aan en kijkt uit op het binnengebied dat met het oog op reconversie wordt herbestemd tot "zone voor economische activiteit".





II. VERLOOP HUIDIG PLANPROCES

3. Cliënt nam via de website van de stad kennis van de intentie een nieuw RUP op te maken om een reconversie van de voormalige BIC-site mogelijk te maken. Cliënt verzet zich evident niet tegen het feit dat de contouren worden vastgelegd binnen dewelke de site kan worden (her)ontwikkeld. De huidige bestemming als zone voor milieubelastende industrie (type II) is evident achterhaald en helemaal niet inpasbaar in de woonomgeving.

4. Cliënt stelt echter vast dat de bebouwingsmogelijkheden die in het ontwerp RUP worden voorzien behoorlijk ruim zijn. Er wordt bijzonder hoge bebouwing mogelijk gemaakt op het volledige binnengebied waarbij het niet uitgesloten is dat de hoogst mogelijke bebouwing (met bouwhoogte tot 20m) net ten westen van de tuinen van de woningen aan de Doorniksesteenweg, waaronder de woning van cliënt, worden gerealiseerd. Dergelijke bebouwing op die plaats dreigt **ernstige zichthinder, overdreven schaduwvorming** en dus een **aantasting van het woongenot** met zich mee te brengen.

Naar aanleiding van een eerder **inspraakmoment** maakte cliënt zijn bezorgdheden reeds op 21 september 2020 kenbaar via de digitale inspraaktoepassing:

"We hebben je opmerking in verband met het ruimtelijk uitvoeringsplan goed ontvangen, bedankt!

"Ingezonden op ma, 21/09/2020 - 10:29

Ingezonden door: Anoniem

Ingezonden waardes:

Jouw opmerking ivm. het ruimtelijk uitvoeringsplan Walle:

- Op de site: omgeving.vlaanderen.be wordt het gewestplan omschreven als een verouderd planningsinstrument. Steeds verwijzen naar die "paarse zone" op Walle maakt bij mij absoluut geen indruk: in die zone "paarse"-activiteit ontwikkelen, is op voorhand gedoemd om te mislukken. Men is er de afgelopen jaren zelfs nooit in geslaagd om gans het terrein te gaan benutten. De paarse zone is er trouwens ooit gekomen wegens de gebruikte chemicaliën in de textiel fabriek, men moest wel paars inkleuren anders was de fabriek zonevreemd.

- Aansluitend op bovenstaande: formule $V/T=1$. Op vandaag is deze breuk lager dan 1! Om het terrein ten volle te kunnen benutten en het dus op te splitsen in verschillende kavels, willen jullie het 'open' trekken. Dat is de enige reden voor deze 'open ruimte', wees daar eerlijk over. Maar dan willen jullie nog eens tot 4 à 5 bouwlagen gaan en worden deze gesitueerd aan de achtertuinen van de Doorniksesteenweg (4 bouwlagen). In het verslag lees ik zelfs een hoogte van 20m (5 bouwlagen), dit getal werd niet genoemd op 3 september, daar werd 12 tot 15m genoemd als grootste hoogte. Op vandaag ligt dit terrein er met zijn gebouwen en niemand heeft er last van. Indien alles bebouwd wordt op 1 laag, dan zal ook daar niemand last van hebben, behalve de eigenaar die minder meerwaarde van z'n grond zal kunnen genereren. Ikzelf zal nooit akkoord gaan met hoogbouw in

mijn achtertuin, de zon en het licht zijn met te dierbaar.

- In het verslag lees ik: "De fietsdoorsteek achter de arbeiderswoningen Doorniksesteenweg zal doorgetrokken worden naar de Wallemolenstraat zodat meer woningen van deze fietsdoorsteek kunnen gebruikmaken." Dit werd op 3 september zeker niet gezegd, wel dat het stuk grond een onverdeelde eigendom is en eigenaar nog niet gecontacteerd werd om plan van fietsdoorsteek tot de wallemolenstraat te kunnen realiseren. Wat moet ik nu geloven?"

Bezwaarindiener stelt vast dat er na deze opmerkingen geen wijzigingen werden doorgevoerd aan het grafisch plan noch aan de stedenbouwkundige voorschriften.

Het ontwerp-RUP, zoals het in openbaar onderzoek wordt gelegd, wijzigt de gewestplanbestemming wel (van paars naar purper) en impliceert een minder belastende activiteit doch de facto dreigt het impact op de omringende woningen groter te worden (o.a. door de zeer ruime voorschriften).

Om die reden ziet cliënt zich genoodzaakt bezwaar in te dienen.

Bezwaarindiener verzoekt om alsnog de nodige aanpassingen te willen doen en het ontwerp/de ontworpen voorschriften zodanig aan te passen dat de bebouwingsmogelijkheden meer en beter afgestemd zijn op de omringende bebouwing (en er geen hoogbouw mogelijk wordt nabij de achterste perceelsgrenzen van de woningen aan de Doorniksesteenweg).

III. BEZWAREN EN OPMERKINGEN

Eerste bezwaar. Gebrek aan rechtszekerheid over de inrichting. Er is onvoldoende alternatievenonderzoek uitgevoerd naar de uiteindelijke inrichting van de site

5. Het alternatievenonderzoek is onbetwist een belangrijk element van de milieueffectrapportage.¹

Wat de locatie betreft is het door het specifieke opzet van het RUP, m.n. de reconversie van een bestaande industriële site, evident dat er geen verdere locatie-alternatieven werden onderzocht. Dit betekent echter niet dat er geen concrete inrichtingsalternatieven zouden moeten worden onderzocht.

Het is op dit dat het onderzoek gebrekkig lijkt te zijn gevoerd. De eigenlijke inrichting en de potentiële impact van eventuele hoogbouw op deze of gene locatie binnen het plangebied werd nimmer besproken noch onderzocht. Bij de bespreking van eventuele inrichtingsalternatieven lijkt steevast hoofdzakelijk gefocust op de ligging van de zachte doorsteek. Dit wordt ook bevestigd in de effectenbeoordeling (p. 68):

¹ Moskofidis, N., "Milieueffectrapportage", Brussel, Larcier, 2009, p. 94, nr. 167



"De verschillen tussen de alternatieven zijn te vinden in de ordening van deze functies in het plangebied en de locatie van de zachte doorsteek en logistieke ontsluiting. Ondertussen werd er een voorkeursalternatief bepaald, met name het alternatief "3"

Er worden binnen dit RUP en deze screening dan ook geen verdere 'uitvoeringsalternatieven onderzocht."

Ook in het ontwerp RUP wordt bevestigd dat de verschillende scenario's enkel verschillen in de uitwerking van de zachte doorsteek door de site (ontwerp RUP, p. 44):

"Nu we de herinrichting van de bedrijfssites kennen, gaan we over naar de omschrijving van de drie scenario's. Deze scenario's hebben een gelijke invulling van de bedrijfssite, maar verschillen in de uitwerking van de zachte doorsteek door de site."

Bij de bespreking van de vier alternatieven in punt 5.6 "Alternatievenonderzoek" wordt inderdaad enkel stilgestaan bij verschillende mogelijkheden om één of meerdere zachte doorsteken te realiseren. In geen enkel alternatief wordt stilgestaan bij de toekomstige inrichting van de te bebouwen zone. Evenmin wordt aandacht besteed aan welke zone in het RUP het meest geschikt is om iets meer te verdichten (en dus hogere bebouwing toe te laten) om elders in het RUP open ruimte te creëren.

Het RUP noch de effectenbeoordeling bevat een duidelijk plan van de inrichting van het binnengebied. Uit het plan kan enkel worden opgemaakt dat er een doorsteek wordt gerealiseerd en dat het volledige binnengebied in aanmerking komt om bebouwd te worden met gebouwen met een hoogte tot 15 meter en dat er 10% van de projectzone binnen de zgn. "paarse sproet" – of dus +/- 3.460m² (!) – bebouwd kan worden met gebouwen tot 20m hoog! Waar die 3.460m² zich dan het best situeert, werd niet onderzocht.

6. Het is essentieel dat bij de locatie waar hoogbouw kan worden gerealiseerd gekend is in het RUP zelf. Dit moet in de planningsfase gebeuren en evident moet in de planningsfase nagegaan worden wat de potentiële impact is van dergelijke hoogbouw op de omringende bebouwing. Noch in het voorbereidend effectenbeoordelingsdossier noch in het ontwerp RUP is hieromtrent echter een duidelijk inrichtingsplan opgemaakt.

De beoordeling van dergelijke belangrijke elementen kan niet worden vooruitgeschoven naar elke individuele invulaanvraag in het gebied.

Tweede bezwaar. De bouwmogelijkheden zijn veel te ruim en de bestemmingsvoorschriften te vaag.

7. Er wordt in het RUP maar liefst 34.633m² bebouwing mogelijk gemaakt (zie p. 58 bovenaan):

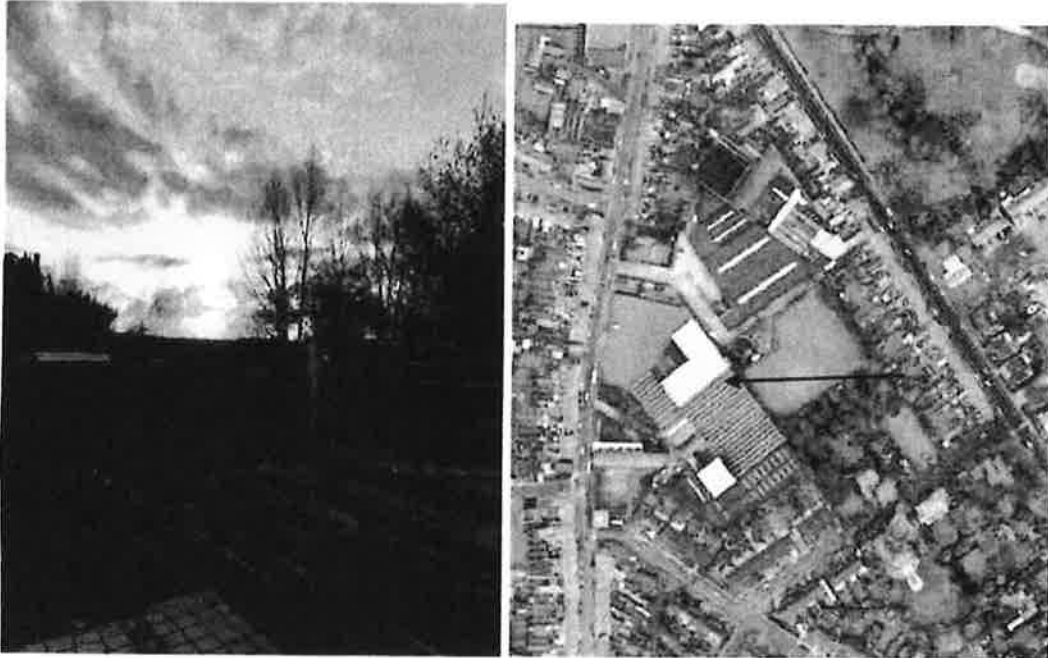
Vanuit het ontwerp van dit alternatief werd er getracht om het programma voor de paarse sproet te vertalen in richtinggevend cijfers:

Site	Oppervlakte	Programma	V/T	Totaal
Walle 111+113	21.630 m ²	Bedrijvigheid	0,66	14.276 m ²
		Wonen	0,15	3.245 m ²
		Kantoren	0,18	3.893 m ²
Walle 109 + DSSW 100A 102 + onbebouwd perceel rond DSSW 60	13.003 m ²	Bedrijvigheid	0,50	6.502 m ²
		Wonen	0,35	4.551 m ²
		Kantoren	0,15	1.950 m ²
Totaal	34.633 m ²	Bedrijvigheid		20.777 m ²
		Wonen		7.796 m ²
		Kantoren		5.844 m ²

Door de V/T index van 1 wordt ook effectief 34.633m² vloeroppervlakte mogelijk gemaakt. Het RUP laat echter de huidige of toekomstige eigenaars/ontwikkelaars de vrije keuze waar zij hun bebouwing zullen inplanten. Door zeer ruime bouwvoorschriften te voorzien (standaard is een bouwhoogte tot 15 meter en plaatselijk zelfs tot 20 meter toegelaten) wordt getracht om tussen de hoge gebouwen onbebouwde, groene zones in te richten. Echter is het op vandaag en in het RUP helemaal niet duidelijk waar de bebouwing kan komen en waar best geen bebouwing wordt voorzien. Dit wordt volledig open gelaten. Het enige dat wordt vastgelegd is dat er aanzienlijke bouwhoogtes zijn toegelaten en dat er in deze toekomstige hoogbouw niet alleen bedrijvigheid mogelijk is maar dat er ook gewoond kan worden.

Dit betekent concreet dat er in de toekomst zal kunnen worden gebouwd tot 20m hoogte in de zone dicht tegen de achtertuinen van de woningen in Snoucksreke. Hierdoor zal cliënt worden geconfronteerd met een aanzienlijke vermindering van (zon)lichtinval in zijn tuin, zal zijn uitzicht ernstig worden verstoord en dreigt tegelijk een groot verlies aan privacy (door inkijk vanuit de appartementen op de verdiepingen van de nieuwe torens).

8. Ter illustratie gaat hieronder een foto van het uitzicht vanuit de tuin van cliënt. De foto is genomen op 21 maart 2022. Cliënt geniet de ganse namiddag en avond van de zon en de lichtinval en er is vanuit het achterliggend gebied helemaal geen inkijk mogelijk. Cliënt heeft in de verte zicht op de sheddaken van Walle 113.



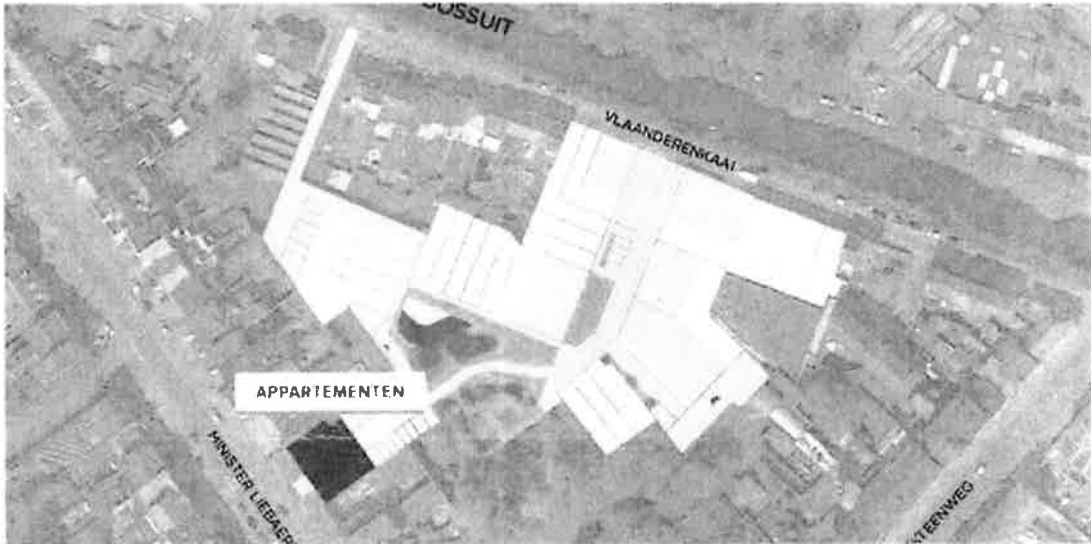
9. Doordat de voorschriften in het RUP zodanig ruim zijn geformuleerd, wordt het in de toekomst mogelijk om diverse bouwblokken met hoogtes variërend van 15 tot 20 meter te realiseren op relatief korte afstand van de perceelsgrens met cliënt. Dergelijke volumes zouden een bijzonder verregaande impact hebben op het uitzicht, de schaduwvorming en de privacy van cliënt.

Toekomstige ontwikkelaars van de site hebben carte blanche voor de inplanting van deze nieuwe (woon)torens. Dit kan niet worden aanvaard. Het is aan de plannende overheid om bij de opmaak van een RUP de toekomstige invulling van de site op de meest duurzame wijze in te richten en daarbij de behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten tegenover elkaar af te wegen (cfr. het algemeen doelstellingenartikel uit de VRO (art.1.1.4)).

De ruimtelijke kwaliteit mag daarbij niet afhankelijk worden gemaakt van één of meerdere inrichtingsstudies die bij elke individuele aanvraag voor een invulvergunning zullen worden opgemaakt en waarin een steeds wisselende visie op de ontwikkeling van het gebied kan worden gegeven, afhankelijk van de eigen wensen van de individuele ontwikkelaar.

Dit is te vermijden door het plangebied duidelijker in te delen in verschillende zones waar hetzij iets hoger hetzij lager of helemaal niet kan worden gebouwd.

10. Cliënt verwijst naar de reconversie van de voormalige site Bruynooghe aan de Minister Liebaertlaan waar eveneens ween voormalige industriële site wordt heringericht en waar het van meet af duidelijk is op welke locatie er gebouwen zullen komen en waar er open ruimte zal worden gecreëerd.



<https://www.matexi.be/nl/projecten/west-vlaanderen/kortrijk-de-branderij>

Op die manier is het ook voor de omwonenden duidelijk hoe de site concreet zal worden ingevuld. Cliënt merkt ook op dat er op de site Bruynooghe nooit hoger dan 4 bouwlagen zal worden gebouwd en dat de bouw mogelijkheden duidelijk worden afgebouwd in de richting van de bestaande woningen. De meest hoge gebouwen situeren zich centraal op de site.

Dergelijke duidelijke visie over de gewenste inrichting ontbreekt volledig voor de voormalige BIC-site. De bouwvoorschriften zijn te ruim en zetten onnodig de deur open voor discussie bij toekomstige invulvergunningen.

Derde bezwaar. Onvoldoende garanties -in het plan- dat waterproblematiek kan worden opgelost.

11. Uit de kaart met aanduiding van het reliëf is duidelijk dat de "paarse sproet" beduidend hoger ligt dan de tuinen van de woningen aan de Doorniksesteenweg. Er is een hoogteverschil van één tot twee meter. Nergens in het plan wordt concrete toelichting op welke manier dit niveauverschil bij integrale bebouwing van de site de bestaande waterhuishouding zal verstoren en op welke manier daaraan kan worden geredigeerd.

Integendeel. Uit stedenbouwkundig voorschrift 4.4.8 (Inrichtingsstudie) wordt de problematiek, en vooral het oplossen ervan, vooruitgeschoven naar het tijdstip waarop er een invulvergunning zal worden aangevraagd.

Uit voormeld voorschrift blijkt dat elke individuele aanvrager een inrichtingsstudie van het volledige gebied moet opmaken en daarbij "aandacht zal moeten besteden" aan "de gewenste maatregelen inzake het integrale waterbeheer en de waterhuishouding".



Het is op vandaag echter onduidelijk welke de gewenste maatregelen zijn en hoe er concreet een oplossing zal worden geboden aan eventuele waterproblematieken.

Verder weze aangestipt dat er in de effectenbeoordeling wordt opgemerkt dat er grondverontreiniging aanwezig is en dat er idealiter wordt aangesloten op een **collectieve waterbuffer**. Dit wordt ook hernomen op p. 61 van het ontwerp RUP:

"Op Walle 113 wordt er een waterbuffer voorzien waar alle regenwater naar afgevoerd wordt. De waterbuffer wordt idealiter als een open waterbuffer aangelegd grenzend aan de zachte doorsteek."

Echter wordt nergens op het grafisch plan noch in de stedenbouwkundige voorschriften de verplichting opgelegd om dergelijke collectieve waterbuffer in te richten. Het aanleggen van een open waterbuffer (zonder dat dit een collectieve buffer moet zijn) is wel toegelaten in de bouwvrije, groene zone maar zelfs dat wordt niet verplicht (art. 9 ontwerp RUP). **Van een collectieve waterbuffer, zoals vooropgesteld in de effectenbeoordeling, is echter nergens sprake.**

Het is op basis van de ontworpen voorschriften van het RUP zoals ze in openbaar onderzoek worden gelegd onduidelijk of de waterhuishouding op een duurzame, voldoende kwalitatieve en effectieve wijze zal worden geregeld voor het ganse projectgebied.

*

Gelet op hetgeen voorafgaat verzoekt bezwaarindiener om rekening te houden met de opmerkingen en vervolgens (1) het grafisch plan zodanig te herwerken dat er meer duidelijkheid en rechtszekerheid ontstaat over de toekomstige bouwmogelijkheden, door minstens duidelijk aan te geven waar er gebouwd kan worden en waar er onbebouwde ruimte moet worden voorzien; (2) minstens en in ieder geval de maximaal toegelaten bouwhoogte te beperken tot 12m, eventueel met accenten tot 15m en (3) voldoende maatregelen in het RUP zelf in te bouwen met het oog op een kwalitatieve waterhuishouding.

Met de meeste hoogachting
Namens cliënt
Zijn raadsliden

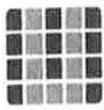
Frank Vanden Berghe

Kortrijk, 23 mei 2022

Arne Devriese

Arne
Devriese
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Arne Devriese
(Signature)
Datum: 2022.05.23
17:32.08 +02'00'



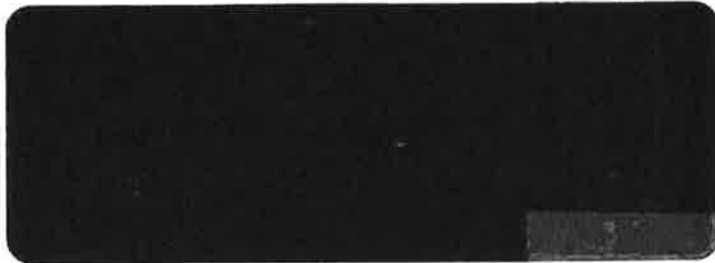
UNIQUM
ADVOCATEN



PRIOR

8501
23.5.22-18

PP DAGBLADH DEWULF JAENIK
PP DAGBLADH DEWULF JAENIK



dening



220 238 182 278

RECOMMANDÉ / RECOMMANDÉ / RECOMMANDE / RECOMMENDE / RECOMMENDE

2022052701000000179

Van: [Renaat Desiere | drukta](#)
Aan: [Ruimte](#)
Cc: [Lieven Van Horebeek](#); [Wout Maddens](#); "[Koen De Brauwer](#)"; [renaat desiere](#)
Onderwerp: Bezwaarschrift RUP Walle
Datum: dinsdag 24 mei 2022 15:01:40
Bijlagen: [Bezwaarschrift RUP Walle.pdf](#)

OPGELET: Dit bericht is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer de identiteit van de afzender en de context van het bericht vooraleer hyperlinks aan te klikken of bijlages te openen.

Beste,

In bijlage onze bezwaren, opmerkingen en bezorgdheden betreffende het ontwerp-RUP Walle.
Graag bevestiging van goede ontvangst.

met vriendelijke groeten,
Renaat Desiere
drukta nv
T +32 (0)56 234567

www.drukta.be

Laat jou inspireren door mooi drukwerk dat je voelt, beleeft, ruikt & hoort.
We ♥ print.

Betreft ontwerp-RUP WALLE: bezwaren en opmerkingen.

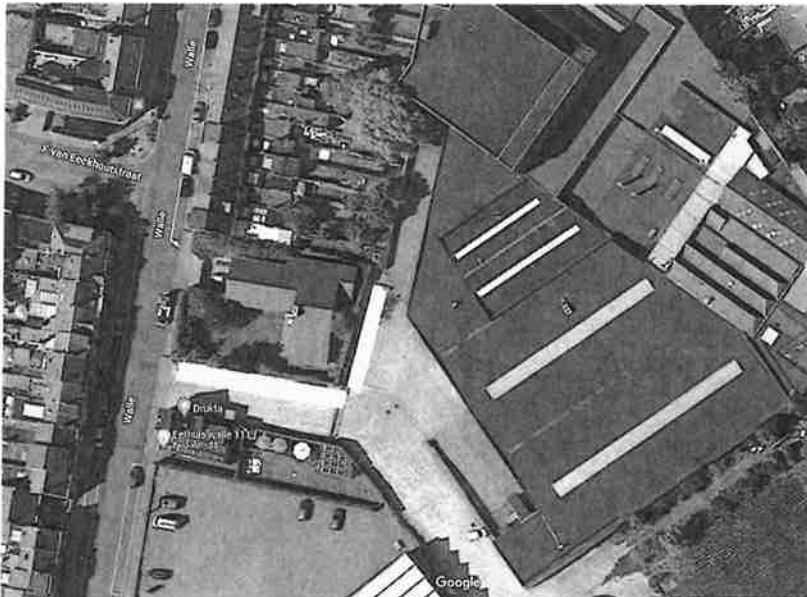
Beste,

Als grootste bestaande onderneming op deze site actief, wensen wij opnieuw een aantal zaken aan te kaarten. Met de nadruk op 'opnieuw', want al onze zorgen werden gedurende de afgelopen 3 jaar meermaals aangekaart maar hiermee wordt blijkbaar geen rekening gehouden.

Het nieuwe RUP mag geenszins een beperking betekenen voor onze huidige activiteiten, organisatie en plannen. Het zou de allerhoogste prioriteit moeten zijn om de bestaande activiteiten op de site Walle 100% te waarborgen, deze zijn prioritair op de nieuwe toekomstige ontwikkelingen.

1) Parking

Op vandaag parkeren wij 12 wagens op eigen terrein. (Zie gele zones op onderstaande foto)
In de toekomst kunnen/gaan dat er nog meer worden. Hiervoor zijn er momenteel geen parkeerstrepen voorzien. Wij wensen deze mogelijkheid tot parkeren absoluut te behouden op eigen terrein.



Huidige parkeerzones wagenpark drukta.



Foto momentopname huidige parkeertoestand 23/05/22

2) Poort kant fietsverbinding (zie 1 op plan).

Na aankoop van de site kregen wij een omgevingsvergunning voor de verbouwwerken. In deze goedgekeurde vergunning was er tevens een poort voorzien aan de kant waar nu de fietsverbinding wordt getekend. (Zie 1 op onderstaande bijlage)

De productiefloor is zo voorzien dat alle leveringen via deze poort zouden plaatsvinden.

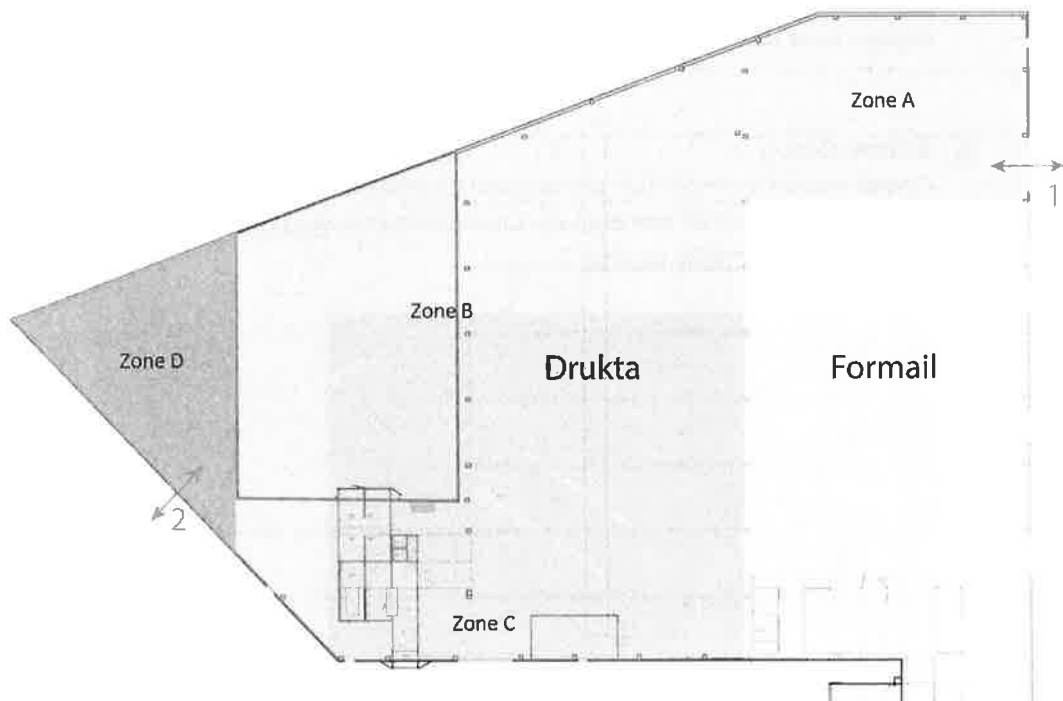
Zone A: leveringen + voorraad

Zone B: productie

Zone C: afhalingen

Deze poort voor leveringen werd nog niet uitgevoerd om de kosten initieel in de perken te houden. Wij willen deze mogelijkheid tot optimalisering van onze flow zeker open houden en alsnog uitvoeren. Een fietsverbinding tegen de gevel is aldus geen optie.

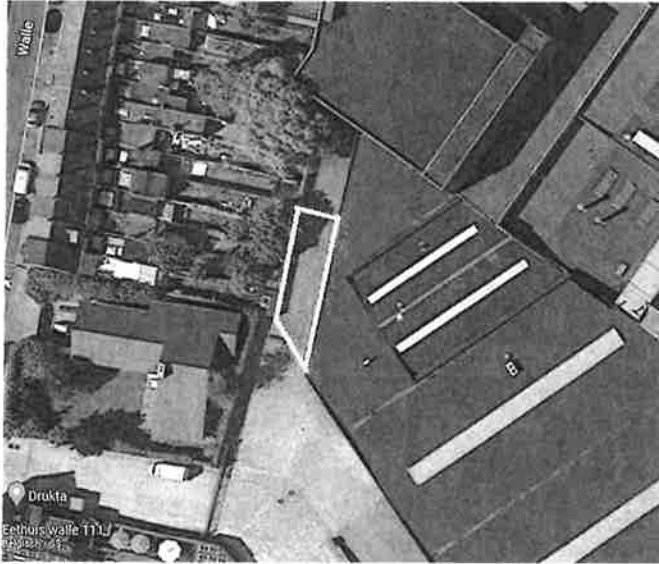
We vernemen dat de precieze plaats van de fietsverbinding nog niet definitief is en tot 20 à 30m kan verschuiven. Gelieve bij de inplanting van de fietsdoorsteek hiermee rekening te houden zodat de leveringen via deze kant praktisch en veilig kunnen plaatsvinden.



3) Poort kant Walle (zie 2 op plan).

Het donkerblauwe deel (zone D) wordt momenteel niet gebruikt en plannen wij te verhuren als opslagruimte. Hiervoor moet er een aparte poort voorzien worden om het in- en uitrijden te faciliteren. (zie 2 op bovenstaande bijlage) In het voorstel-RUP wordt de omkaderde zone (foto onderaan) nu voorzien als bouwrijpe groenzone. Wij willen hier net zoals op vandaag kunnen op rijden met een wagen tot aan de poort, deze mogelijkheid moet blijven bestaan.

Kan water doorlaatbaar voorzien worden.

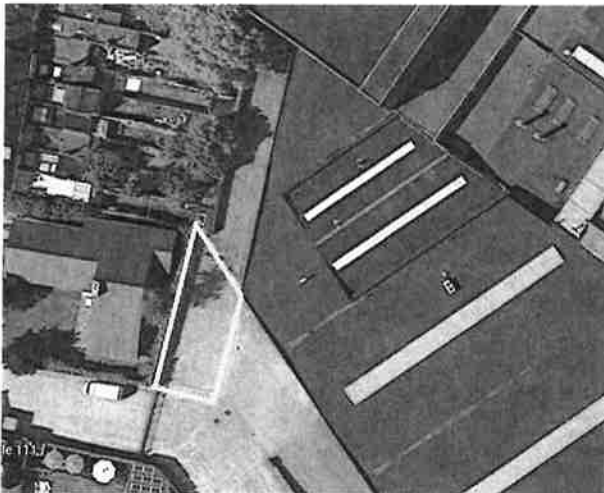


Groene zone naast te verhuren deel

4) Groene zone.

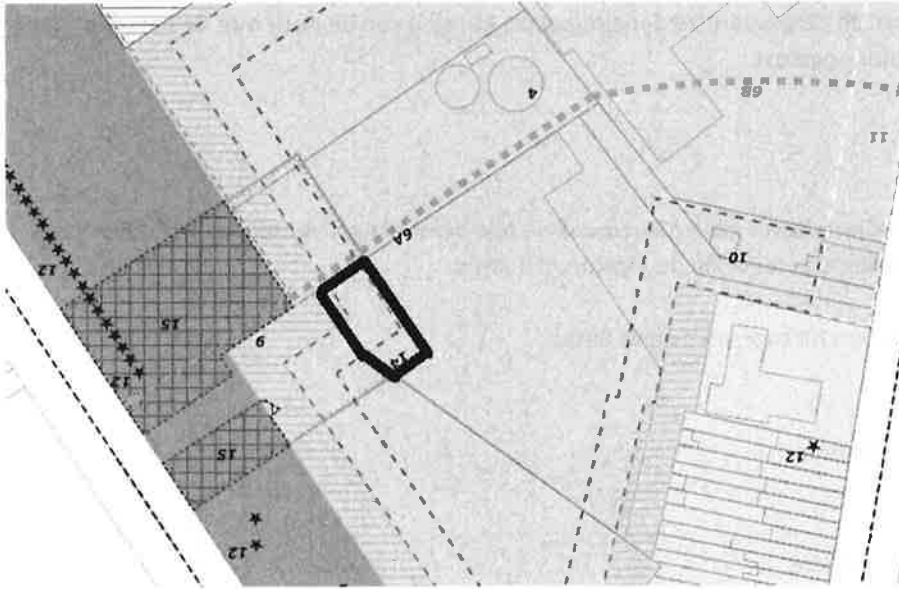
Op het nieuwe voorstel-RUP wordt onderstaande zone aangeduid als groene zone.

Op vandaag betreft dit een deel van onze parking en wensen dit ten allen tijde ook te behouden als verharde parking.



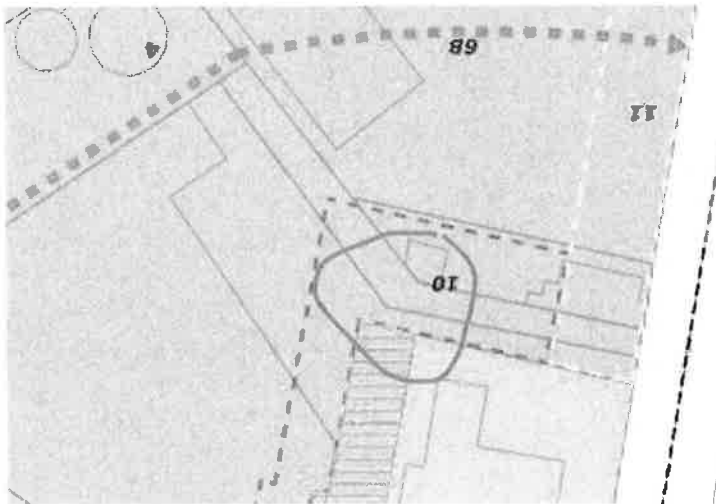
5) Speciale zone stadsontwikkeling.

Er is in het nieuwe voorstel-RUP een zone voorzien voor stadsontwikkeling (zie onderstaand)
Deze zone loopt deels door ons gebouw. Dit moet uitgesloten worden uit het RUP!



6) Opsplitsing erfdienstbaarheid oprit

Op het grafisch plan is de opsplitsing niet correct ingetekend.
Dit moet over de ganse oprit exact in het midden opgedeeld zijn.



7) **Ontsluiting**

Ontsluiting van de volledige bedrijfssite Walle via onze huidige oprit is absoluut niet de beste optie. De ontsluiting van de nieuwe ontwikkeling kan veel beter gebeuren via de Doorniksesteenweg of via het terrein van de nieuwe ontwikkeling zelf. We begrijpen aldus niet waarom er steeds teruggegrepen wordt naar ontsluiting via onze oprit niettegenstaande wij hier al 3 jaar op aansturen. Heel wat van bovenstaande problematieken alsook deze van Formail en de gevaarlijke onbegrijpelijke kruising van de oprit met de fietsdoorsteek worden hierdoor opgelost.

Dit schrijven bevat geen nieuwe zaken, alle bemerkingen werden reeds meermaals meegedeeld gedurende de afgelopen 3 jaren.

Steeds beschikbaar voor meer uitleg,

Beste groeten,

Renaat Desiere

Koen De Brauwer

Drukta nv

Van: [Info Formail](#)
Aan: Ruimte
Onderwerp: RUP Walle
Datum: dinsdag 24 mei 2022 16:11:21
Bijlagen: [RUP.Walle.pdf](#)
Prioriteit: Hoog

U ontvangt niet vaak e-mail van info@formail.be. [Meer informatie over waarom dit belangrijk](#)

z [is](#)

OPGELET: Dit bericht is afkomstig van buiten onze organisatie. Controleer de identiteit van de afzender en de context van het bericht vooraleer hyperlinks aan te klikken of bijlages te openen.

Beste,

In bijlage vindt u onze bezwaren/opmerkingen/bedenking ivm het RUP Walle.
Dank om ons hiervan een ontvangstbevestiging te bezorgen.

Met vriendelijke groet
Joost De Brauwer

for 
slim gedacht, perfect gebracht

Walle 109B, 8500 Kortrijk
T. 056/24 55 31

info@formail.be - www.formail.be

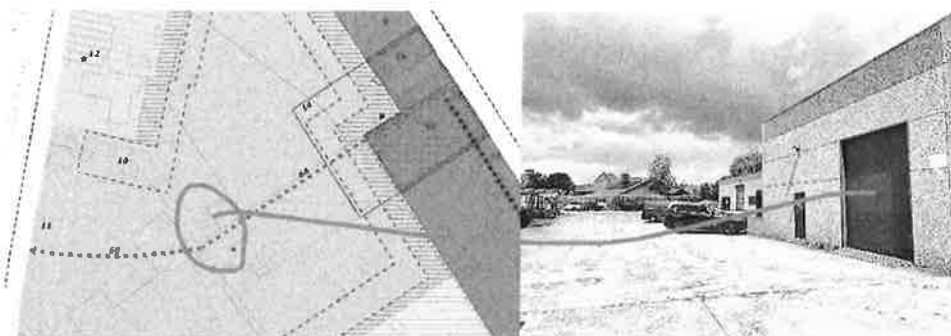
PS Denk aan het milieu voor je deze email onnodig print

Beste,

Naar aanleiding van het openbaar onderzoek naar het op te stellen RUP voor Walle, Kortrijk hadden wij nog enkele bezwaren/bedenkingen/opmerkingen. Deze werden reeds meermaals aangekaart met de bevoegde instanties tijdens verschillende vergaderingen. Doch, zoals het RUP nu is opgemaakt, werd daar geen rekening mee gehouden.

Belangrijkste daarbij dat wij een reeds bestaande site zijn binnen het gebied. Wij hebben begrepen dat de, in het RUP voorziene, voorschriften van toepassing zijn op het moment dat er aanpassingen aan de bestaande constructies zouden gebeuren. Wij hebben deze site gekocht in 2012 volgens de toen geldende regels. Nu er tussentijds aanpassingen komen die niet voorzien waren zorgt er voor dat wij graag onze bestaande activiteiten op dezelfde manier kunnen blijven uitvoeren. Wij willen constructief meewerken aan de uitvoering van een aangename omgeving maar willen ook wel aan onze toekomst denken en niet beperkt worden in onze verdere ontwikkeling en groei.

FIETSDOORSTEEK



Wij lezen dat het begin en eindpunt van de fietsverbinding (6A en 6B) kan verplaatst worden met respectievelijk 20m en 30 m. Gezien wij geen zicht hebben op wie de verplaatsing kan doen, vragen wij om er toch rekening mee te houden dat wij onze in- en uitgang van ons atelier daar hebben zitten (ter hoogte van de aansluiting tss A en B).

Gezien we hiermee niet graag in conflict zouden komen vragen wij dus om de verbinding niet voor onze in- en uitrit te leggen.

PARKING

Op onze bestaande site is er nu geen afgebakende parkeerzone voorzien. Gezien er beschreven staat dat voor de bestaande inrichtingen er niets wijzigt gaan wij er van uit dat onze wagens en die van ons personeel en klanten kunnen blijven parkeren waar ze dit nu doen (zei afbeeldingen).



(Huidige parkeerplaatsen)

WONEN

Ik lees dat er 15% wonen mag voorzien worden op de totale terreinoppervlakte. Hier stellen wij ons de vraag of dit kan geïntegreerd worden in onze bestaande infrastructuur. Ik heb daarover een bericht gestuurd naar Dhr. Robert Schneider en kreeg de reactie dat dit niet zou kunnen. Waarom zou dit enkel bij nieuwbouw mogen? Indien deze uitbreiding voldoet aan de opgestelde regels zou het toch niet correct zijn dat in onze bestaande gebouwen geen wonen mag voorzien worden. Wij vragen dan ook een aanpassing dat dit in ons bestaand gebouw wel kan geïntegreerd worden.

ONTSLUITING

Verder zou alle verkeersgenererende activiteiten enkel via Walle kunnen ontsluiten. Gezien de huidige verkeerssituatie (smalle doorgang) en de te verwachten stijging van het aantal verplaatsingen, zal dat volgens ons voor gevaarlijke situaties zorgen. Temeer omdat wij op het traject met onze in- en uitgang zitten van het bedrijfsgebouw. Wij zouden die toch op een veilige manier moeten kunnen gebruiken.

Wij stellen daarom voor om andere opties ook in overweging te nemen zoals wij heel regelmatig hebben aangegeven (BVB via Doorniksesteenweg of via het terrein van de nieuwe ontwikkeling zelf)

Wij danken u bij voorbaat om rekening te houden met onze bedenkingen en opmerkingen zodat we een omgeving kunnen creëren waar we onze bestaande activiteiten op een vlotte en veilige manier kunnen blijven uitvoeren.

Steeds beschikbaar voor verder informatie

Met vriendelijke groeten

Joost De Brauwer

Bestuurder Formail BV