

---

**Samenstelling:****Aanwezig:**

mevrouw Helga Kints, voorzitter; mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Wouter Allijns, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Stephanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; de heer Vincent Van Quickenborne, raadslid; de heer Jean de Béthune, raadslid; mevrouw Moniek Gheysens, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; de heer Philippe Avijn, raadslid; mevrouw Tienne Castelein, raadslid; de heer Wouter Vermeersch, raadslid; mevrouw Veronique Decaluwe, raadslid; de heer Nicolas Beugnies, raadslid; de heer Niels Lybeer, raadslid; mevrouw Lien Claassen, raadslid; mevrouw Nawal Maghroud, raadslid; mevrouw Tine Soens, raadslid; de heer Maxim Veys, raadslid; de heer Philippe Dejaegher, raadslid; de heer Jacques Demeersseman, raadslid; mevrouw Carmen Ryheul, raadslid; mevrouw Lies Vercaemst, raadslid; mevrouw Mia Cattebeke, raadslid; de heer Benjamin Vandorpe, raadslid; de heer Dieter D'Alwein, raadslid; mevrouw Christiane Vannieuwenhuyze, raadslid; de heer Carlo Daelman, algemeen directeur

**Verontschuldigd:**

mevrouw Cathy Matthieu, raadslid

---

<b>22</b>	<b>2022_GR_00161</b>	<b>RUP Walle - definitieve vaststelling - Goedkeuren</b>
-----------	----------------------	--

**Beschrijving****Gekoppelde besluiten**

- 2018\_CBS\_02530 - RUP Walle - Start- en Procesnota - Goedkeuren
- 2022\_CBS\_00276 - RUP Walle - voorlopige vaststelling ontwerp-RUP – voorlopig onteigeningsbesluit RUP Walle - Goedkeuren
- 2021\_CBS\_00716 - RUP Walle - Geactualiseerde procesnota en Scopingnota - Goedkeuren
- 2021\_CBS\_00529 - RUP Walle - herziening Afsprakennota Intercommunale Leiedal - Goedkeuren
- 2022\_GR\_00028 - RUP Walle - voorlopige vaststelling ontwerp-RUP – voorlopig onteigeningsbesluit RUP Walle - Goedkeuren
- 2018\_CBS\_00241 - RUP Walle - Aanstellen ontwerper - Goedkeuren
- 2021\_CBS\_01285 - RUP Walle - Voorontwerp-RUP - Goedkeuren

**Aanleiding en context**

Het College besliste op 29 januari 2018 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het bouwblok Walle. De Intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het RUP op te maken.

**Plangebied**

Het bouwblok Walle is het gebied dat begrensd wordt door de Doorniksesteenweg, de Wallemolenstraat/Hof te Walle en Walle. Centraal in het gebied bevindt zich de voormalige BIC-site.

### Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

Het RUP Walle wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS).

De BIC-site van Walle is in het richtinggevend gedeelte van het GRS aangeduid als een te evalueren zone voor milieubelastende industrie. Dergelijke sites kunnen worden omgezet in een voor de directe omgeving meer kwalitatieve bestemming, zoals ruimte voor bedrijven, wonen, recreatie of een gebied met gemengde bestemming. Bij het vastleggen van een nieuwe bestemming zijn bereikbaarheid en schaal belangrijke criteria bij de afweging.

In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan is algemeen opgenomen dat er dient gewerkt te worden

volgens de principes van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik. Dit wordt waargemaakt door te streven naar verwevenheid van economische activiteiten in het stadswefsel, effectieve invulling, verdichting en optimaler gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

Er wordt in het RUP uitgegaan van een gemengde stedelijke ontwikkeling met het accent op bedrijvigheid.

### Procedure

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het college daartoe de nodige maatregelen. In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het definitief ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Walle' en bijhorende onteigeningsplan definitief vast te stellen. Overeenkomstig art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening wordt de gemeenteraad voorgesteld om ook de aan het RUP gekoppelde samenwerkingsovereenkomst met de ontwikkelaar goed te keuren.

### Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP en openbaar onderzoek

Het ontwerp-RUP werd in de gemeenteraad van 14 maart 2022 voorlopig vastgesteld waarna op 25 maart 2022 het openbaar onderzoek werd opgestart. Op 31 maart 2022 werd in de kantoren van Creax, Walle 113G, een infomoment georganiseerd. Het openbaar onderzoek werd afgesloten op 24 mei 2022.

### Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (GECORO)

De Gecoro dient advies te verlenen cfr. art. 2.2.13. §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Tijdens het openbaar onderzoek heeft het GECORO-secretariaat 3 adviezen en 4 bezwaarschriften ontvangen. Er werden geen bezwaren op het voorlopig onteigeningsbesluit ingediend.

De volgende adviezen werden ontvangen:

- Op 10 mei advies Elia
- Op 12 mei het advies van de Provincie West-Vlaanderen (RO)
- Op 20 mei het advies van het Departement Omgeving

Alle bezwaren, opmerkingen en adviezen werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

In de vergadering van 14 juni 2022 heeft de GECORO alle adviezen, opmerkingen en bezwaren gebundeld, gecoördineerd en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de GECORO een advies uitgebracht en alle gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

### Na openbaar onderzoek en Gecoro-advies

De volgende stap in het planproces is de definitieve vaststelling van het RUP door de gemeenteraad. Overeenkomstig art. 2.2.21. §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening stelt de gemeenteraad binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast.

Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of uit de adviezen.

Na publicatie van de definitieve vaststelling in het Belgisch staatsblad is de nieuwe bestemming van kracht.

### **Juridische grond**

Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's).

Het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut, artikel 7 en 31;

### **Argumentatie**

De bij dit besluit gevoegde en integraal deel uitmakende '**Nota aanpassingen RUP Walle ten gevolge van het openbaar onderzoek**' bevat het overzicht en de motivering waarom het definitief vast te stellen RUP al dan niet (gedeeltelijk) wordt aangepast.

De adviezen en geanonimiseerde bezwaren zijn terug te vinden in het verslag van de Gecoro van 14 juni 2022.

Ten opzichte van het ontwerp van RUP worden enkele wijzigingen doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn eerder beperkt van aard en betreffen in hoofdzaak wijzigingen inzake bouwhoogte, waterhuishouding, en woonkwaliteit en hebben zowel betrekking op de toelichtingsnota, de stedenbouwkundige voorschriften als op het grafisch plan.

Voor de details wordt verwezen naar de '**Nota aanpassingen RUP Walle ten gevolge van het openbaar onderzoek**' in bijlage bij dit besluit.

### **Onteigeningsplan**

In functie van de realisatie van een deel van de lokale voetgangers- en fietsverbinding (art 7) dient een strook grond verworven te worden. Het gaat om een strook van 3m breed van perceel Kortrijk, 4de afdeling, Sectie D 13S4 (zie onteigeningsplan in bijlage). Hierbij wordt er toepassing gemaakt van de samenloopprocedure vermeld in artikel 31 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (Onteigeningsdecreet). Dit betekent dat parallel met het RUP een onteigeningsplan wordt opgemaakt.

De realisatie van een toegang voor fietsers en voetgangers is ten algemene nutte. Enerzijds wordt met deze verbinding de algemene doorwaadbaarheid van de site voor nieuwe sitegebruikers maar ook voor de bestaande bewoners van het aanpalend en omliggend stadsweefsel verbeterd. Anderzijds wordt met het RUP via de beoogde "lokale voetgangers- en fietsersverbinding" een directe toegang voor ca. 40 woonpercelen voorzien. De onteigening is nodig om een directe achteruitgang te kunnen realiseren voor ca. 20 woonpercelen. Daarnaast biedt de doorsteek die wordt onteigend ook een aansluiting op de toegang voor de meer noordelijk gelegen rijwoningen aan de Doorniksesteenweg. De realisatie van het noordelijke deel van deze fiets- en voetgangersverbinding is een onderdeel van de samenwerkingsovereenkomst (zie verder).

De onteigeningsprocedure voorziet dat er in eerste instantie moet gepoogd worden om de beoogde grond minnelijk te bekomen. Conform het onteigeningsdecreet is de onderhandelingsperiode voor een minnelijk akkoord beperkt tot maximaal 1 jaar. Het startoverleg voor de minnelijke onderhandeling vond plaats op 2 december 2021. De gesprekken om tot een minnelijk akkoord te komen lopen nog.

Tijdens het openbaar onderzoek van het voorlopig onteigeningsbesluit dat dezelfde raadplegingsperiode als die van het ontwerp-RUP volgde, werden geen bezwaren ingediend. Het onteigeningsplan en de bijhorende projectnota blijven ongewijzigd.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om het onteigeningsplan definitief vast te stellen evenals kennis te nemen van en haar goedkeuring te geven aan de bijhorende projectnota, die bij dit gemeenteraadsbesluit is gevoegd als bijlage en die er integraal deel van uitmaakt.

De projectnota is tweeledig:

- Enerzijds is er een uitgebreide motivering van de onteigening waarbij wordt beschreven over welk goed het gaat, wat het algemeen nut is, wat de doelstelling is en waarom er een onteigeningsnoodzaak is.
- Anderzijds is er conform artikel 12 van het Onteigeningsdecreet een projectplan, met een beschrijving van het project en de daarbij te realiseren werken en, in voorkomend geval, de volgende zaken: de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn, de realisatievoorwaarden voor de werken en de beheersmodaliteiten voor openbaar domein.

De projectnota moet samen worden gelezen met de bijgevoegde toelichtingsnota van voorliggend RUP Walle.

#### Ontwikkeling en samenwerkingsovereenkomst

De voormalige BIC-site op Walle 113 is eigendom van de familie Saelens. De familie Saelens heeft inmiddels een overeenkomst met bedrijfstvastgoedontwikkelaar Futurn die deze site zal ontwikkelen. Hun ambitie is om snel na de definitieve vaststelling van het RUP tot een (gefaseerde) ontwikkeling van de site over te gaan.

De familie Saelens is inmiddels ook eigenaar geworden van 2 aanpalende woningen aan de Doorniksesteenweg. Deze woningen bevinden zich tegenover het park de Blauwe Poort. Voor deze 2 percelen is het de intentie om hier een fiets- en voetgangersverbinding te realiseren waardoor de site zowel beter toegankelijk wordt te voet als met de fiets, maar ook met het openbaar vervoer. Anderzijds kan zo ook een nieuwe stedelijke oost-westfietsverbinding ontstaan die de maaswijdte van het stedelijke fietsnetwerk verkleint en stadsdelen beter met elkaar verbindt.

Conform art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de bevoegde overheid voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP overeenkomsten afsluiten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren. Gelet op de gezamenlijke opportuniteiten wordt deze opportuniteit gebruikt en wordt een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt die bij de definitieve goedkeuring van het RUP aan elkaar worden gekoppeld. Met de ontwikkelaar is een samenwerkingsovereenkomst afgesloten waarin oa volgende afspraken vastgelegd worden:

- Publiek toegankelijk domein
  1. De ontwikkelaar dient de stedelijke fiets- en wandelverbinding operationeel te hebben, uiterlijk 1 jaar nadat de eerste gebouwen van de eerste omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de site worden opgeleverd.
  2. Een kosteloze grondoverdracht is voorzien van een strook grond palend aan de tuinen van de smalle arbeiderswoningen aan de Doorniksesteenweg, zodat daar op termijn een fiets- en voetgangersverbinding kan worden gerealiseerd. De ontwikkelaar zal mede instaan voor een deel van de kosten van de aanleg van dit pad.
- Parkeren
  1. Afspraken rond het ter beschikking stellen van een deel van de fietsenstalling als buurtfietsenstalling. Hiervoor zal nog een afzonderlijke overeenkomst met de stad worden afgesloten.

2. Afspraken over het optimaal inzetten van de autoparkeercapaciteit in functie van de parkeerbehoefte van de verschillende gebruikers op de eigen site en van de parkeerbehoefte in de buurt.
  3. Er wordt voorzien in een deelwagensysteem voor minstens 3 jaar.
- Energie
    1. Het project wil zich maximaal inschrijven in de Europese klimaatambities om klimaatneutraal te worden en duurzame stadsontwikkeling te realiseren. Er wordt in samenwerking met de stad een energienota opgemaakt. Deze nota heeft als streefdoel en ambitie om door grondige studie zo maximaal mogelijk tot een energieneutrale en bij voorkeur energiepositieve ontwikkeling te komen. De Stad Kortrijk engageert zich daarbij om samenwerkingsverbanden tussen relevante bedrijven, kennisinstellingen en/of (burger)energiecoöperaties te faciliteren om deze doelstellingen mogelijk te maken.

De samenwerkingsovereenkomst is terug te vinden in bijlage bij dit besluit.

### **Regelgeving: bevoegdheid**

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

### **Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)**

De gemeenteraad is bevoegd op basis van:

- artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening;
- artikel 6 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut.
- art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening betreffende het afsluiten van overeenkomsten voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen met het oog om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren

## **Financiële en beleidsinformatie**

### **Financiële informatie**

#### Planschade en planbaten

Elk ruimtelijk uitvoeringsplan kan aanleiding geven tot planschade voor rekening van de stad.

Een ruimtelijk uitvoeringsplan kan ook aanleiding geven tot planbaten, in dit geval zijn de middelen toegewezen aan de Vlaamse overheid.

Er is een grafisch register plancompensaties opgemaakt waar de zones zijn aangeduid waar een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitend geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

Op basis van dit plan en inschatting van de voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden wordt ingeschat dat er geen planschade of planbaten van toepassing zijn.

#### Opcentiemen onroerende voorheffing

De herbestemming zal leiden tot een verhoging van de inkomsten via de opcentiemen op de onroerende voorheffing.

### Onteigening

Er werd op 21 maart 2022 een schattingsverslag opgemaakt. Lot 2 dat het onderwerp is van dit schattingsverslag werd geschat met een venale waarde van 22 000 euro.

Budgetsleutel ST / 2022 / 05000 privaat patrimonium / opportuniteitsaankopen / 2210000 gebouwen – gemeenschapsgoederen

### Samenwerkingsovereenkomst

De samenwerkingsovereenkomst heeft geen nadelige financiële consequenties voor de stad. Wel wordt er een verdeelsleutel vooropgesteld (50/50) voor de verdeling van de werkelijke kosten voor de aanleg van een fiets- en wandelpad. De realisatie hiervan is afhankelijk van verwerving van een aanpalend perceel (onderwerp van onteigeningsplan), participatietraject aanpalende eigenaars en de timing van de aflevering van de omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van de bedrijfssite. In deze vergunning zal de werkelijk kost voor realisatie worden geraamd en zal dit a rato van verdeelsleutel als financiële last opgelegd worden aan de ontwikkelaar. Concrete realisatie van dit fiets- en wandelpad is niet voorzien in deze legislatuur.

## **Besluit**

### **Stemresultaten**

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 39 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 32 ja-stemmen: M. Ahouna, W. Allijns, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, M. Cattebeke, L. Claassen, D. D'Alwein, J. de Béthune, V. Decaluwe, P. De Coene, P. Dejaegher, S. Demeyer, R. Deseyn, K. Detavernier, M. Gheysens, B. Herrewyn, H. Kints, C. Leleu, N. Lybeer, L. Maddens, W. Maddens, N. Maghroud, A. Ronse, P. Soens, T. Soens, R. Vandenberghe, B. Vandorpe, H. Vanhoenacker, V. Van Quickenborne, M. Veys, A. Weydts.
- 7 onthoudingen: P. Avijn, C. Ryheul, M. Vandemaele, C. Vannieuwenhuyze, L. Vercaemst, W. Vermeersch, D. Wemel.

De raad beslist het volgende:

### **Punt 1**

Kennis te nemen van het gemotiveerde advies van 14 juni 2022 van de GECORO, dat bij dit besluit is gevoegd, en dat naar aanleiding van het openbaar onderzoek over het voorlopig vastgestelde ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP Walle op basis van de ontvangen adviezen, de opmerkingen en de bezwaren door de GECORO werd uitgebracht.

### **Punt 2**

De bij dit besluit als bijlage gevoegde en integraal deel uitmakende '**Nota aanpassingen RUP Walle ten gevolge van het openbaar onderzoek**' goed te keuren en **maakt dit tot haar eigen motivatie waarom het definitief vast te stellen RUP 'Walle' al dan niet (gedeeltelijk) wordt aangepast.**

### **Punt 3**

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP 'Walle', bestaande uit een toelichtingsnota met weergave van de feitelijke en juridische toestand en stedenbouwkundige voorschriften, een grafisch plan, een grafisch register plancompensatie, een procesnota en de beslissing Dienst-MER van 20 november 2021 dat er geen plan-MER moet opgesteld worden, die als verplichte bijlagen bij dit besluit zijn gevoegd, definitief vast te stellen.

**Punt 4**

Het in bijlage bij dit besluit gevoegde onteigeningsplan en de bijhorende projectnota definitief vast te stellen. Deze bijlagen maken integraal deel uit van dit besluit.

**Punt 5**

De samenwerkingsovereenkomst tussen Stad Kortrijk, Futurn NV en Fiorana NV, zoals opgenomen in bijlage bij huidige nota, goed te keuren.

**Bijlagen**

1. Procesnota
2. Nota aanpassingen RUP Walle ten gevolge van het openbaar onderzoek.pdf
3. Verslag en Advies Gecoro met adviezen en bezwaren
4. Beslissing dienst-Mer RUP Walle .pdf
5. Toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften
6. Verordenend grafisch plan
7. Projectnota onteigening met onteigeningsplan
8. Grafisch register plancompensaties
9. Walle\_OVK\_RUP\_Stad Kortrijk - Futurn - FIORANO S.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad



# Nota aanpassingen RUP Walle ten gevolge van het openbaar onderzoek

14 november 2022

Gedurende het openbaar onderzoek dat gehouden werd van 25 maart tot en met 24 mei 2022 werden 3 adviezen en 4 schriftelijke bezwaren en opmerkingen aangaande het ontwerp-RUP Walle ingediend. Er werden geen bezwaren op het voorlopig oteigeningsbesluit ingediend.

De ingediende bezwaren en opmerkingen werden geanonimiseerd en zijn, evenals de adviezen, terug te vinden in de bijlagen bij het verslag en advies van de Gecoro van 14 juni 2022.

## Leeswijzer

Veel bezwaren werden door de Gecoro weerlegd maar de Gecoro adviseerde eveneens aanpassingen aan de toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.

In deze nota wordt enkel verder ingegaan op de geadviseerde aanpassingen uit het advies van de Gecoro en, indien voorkomend, op de bezwaren en opmerkingen waarvan het advies van de Gecoro niet of gedeeltelijk wordt gevolgd. Indien zo, dan wordt de samenvatting van het bezwaarschrift en de reactie van de Gecoro weergegeven, evenals de doorgevoerde aanpassing.

Op de door de Gecoro weerlegde bezwaren wordt in deze nota dus niet verder ingegaan, daarvoor wordt verwezen naar het integrale verslag en advies van de Gecoro van 14 juni 2022.

## 1. Behandeling externe adviezen

Er werden 3 externe adviezen toegezonden. Deze adviezen werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

### 1. Advies Elia dd 10 mei 2022

*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.*

#### Behandeling advies:

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.

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

De zinsnede "Er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia." bij artikel 5 'Zone voor openbare weginfrastructuur' wordt geschrapt.

### 2. Advies deputatie West-Vlaanderen dd 12 mei 2022

De Gecoro adviseert dat er in functie van dit advies geen aanpassingen aan het RUP vereist zijn.

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

### 3. Advies Departement Omgeving dd 20 mei 2022

De Gecoro adviseert dat er in functie van dit advies geen aanpassingen aan het RUP vereist zijn.

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

## **2. Behandeling bezwaarschriften**

Er werden 4 schriftelijke bezwaren en opmerkingen toegezonden. Deze werden ontvangen binnen de termijn van het openbaar onderzoek en zijn ontvankelijk.

### **Bezwaarschrift Takelbedrijf Coeman Doorniksesteenweg**

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

### **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Unikum 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.

*De Gecoro adviseert om in te gaan op het bezwaar door de paragraaf op pagina p8 te nuanceren op basis van onderstaande argumentatie:*

*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 m<sup>2</sup>. 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) verbouwingswerken 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.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

De betrokken paragraaf in de toelichtingsnota op pagina 8 wordt als volgt aangepast:

*"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. Het betreffen heel smalle rijwoningen met een perceelsbreedte van ca. 3,60 m die gebouwd werden in 1909. De netto bewoonbare oppervlakte is beperkt. De bouwnormen voor gezinswoningen zijn in de loop der tijd ook grondig geëvolueerd (vb. inzake isolatie, akoestisch comfort, ...) Er is vaak ook geen ruimte om een fietsenberging te integreren in de woning terwijl de fiets het ideaal vervoersmiddel is in de stad."*

**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 de bezwaren.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

**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 de bezwaren.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

**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 de bezwaren.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

**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 de bezwaren.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

**Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniqum 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. 3.460m<sup>2</sup> bebouwd kan worden met gebouwen tot 20m hoog. Waar die 3.460m<sup>2</sup> 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.

*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.*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

- Artikel 4.8 Inrichtingsstudie: Het voorschrift aangaande de oordeelkundige inplanting van wonen wordt als volgt aangevuld: "*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. Om dit te ondersteunen dient er een schaduwstudie worden opgenomen.*"
- Artikel 4.2 Volgende ondergeschikte activiteiten worden toegelaten: Het voorschrift over wonen wordt als volgt verfijnd: "*Wonen: De woonbestemming wordt toegelaten in functie van de sociale controle op de site en het voorzien van een levendigheid langs de stedelijke voetgangers - en fietsersverbinding door de zone (art. 6)...*"

Aanvullend op het advies van de Gecoro wordt op basis van dit bezwaar ook de zone met specifieke bouwvoorschriften volume t.o.v. aanpalende percelen (art. 10) wat verruimd zodat volumes van tussen de 15 en 20m verder van de zuid-oostelijke perceelsgrenzen worden geplaatst.

Het verordenend grafisch plan wordt in die zin aangepast. Daarbij dient ook artikel 10 Overdruk: specifieke bouwvoorschriften volume t.o.v. aanpalende percelen wat aangepast te worden zodat de bouwhoogte van die zone steeds beperkt blijft tot maximaal 15m.

### **Bezwaarschrift Doorniksesteenweg x 8500 Kortrijk, via raadsheren Frank Vanden Berghe en Arne Devriese van Uniquum 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 toegelicht op welke manier dit niveauverschil bij integrale bebouwing van de site de bestaande waterhuishouding zal verstoren en op welke manier daaraan kan worden geredieerd. 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 ontwerpRUP onduidelijk is of de waterhuishouding voor het hele projectgebied op een duurzame, voldoende kwalitatieve en effectieve wijze zal worden geregeld.

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

Het advies van de Gecoro wordt gedeeltelijk gevolgd . Dit geeft aanleiding tot aanpassingen:

De stedenbouwkundige voorschriften worden als volgt aangepast:

- Artikel 0.4 Integraal waterbeheer en waterhuishouding: Het voorschrift wordt als volgt aangepast: *"Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem en zonder hinder voor de aanpalende percelen"*
- Artikel 4.8 Inrichtingsstudie: Het voorschrift aangaande het integraal waterbeheer wordt als volgt gewijzigd: *"De nodige maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding"*

De aspecten waterhuishouding worden verder reeds goed geregeld via de bestaande sectorale wetgeving waardoor bijkomende specifieke voorschriften geen meerwaarde hebben.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

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

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

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

De 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 niet 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

*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).*

Het advies van de Gecoro wordt niet gevolgd omwille van onderstaande motivatie. Er worden geen aanpassingen doorgevoerd.

Het wordt niet noodzakelijk geacht om een bijkomende ontsluiting aan te leggen om de site Walle 113. De bekommernis rond verkeersveiligheid wordt zeker gedeeld maar de verplichting van een bijkomende ontsluitingsweg leidt niet per se tot een verkeersveiligere oplossing. Met het RUP wordt een zekere mate aan flexibiliteit beoogd. Indien het toekomstige ontwerp niet weet te overtuigen kan alsnog een bijkomende ontsluiting gemaakt worden. Het RUP biedt voldoende flexibiliteit om dit, indien essentieel, alsnog mogelijk te maken.