

Verslag nr.	3/2022	Plaats : Gemeenteraadszaal, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	8 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	ouderenadviesraad	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	ouderenadviesraad	
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 inventarispannen?**

Neen, dit zijn geen inventarispannen.

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 oteigeningsbesluit

- 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 wijzingen 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 verzwagd.

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 oteigeningsprocedure 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 invul aanvraag 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 gabariet afhankelijk zijn van de directe context. Waar het binnengebied dicht bij de rand van het plangebied komt, moet het gabariet van de bebouwing in dat binnengebied aansluiten bij het gabariet 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 gabariet toe te laten. Er wordt voor de site Walle 113 ook toegelaten om aan Walle een hoger gabariet 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 Uniquim 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 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

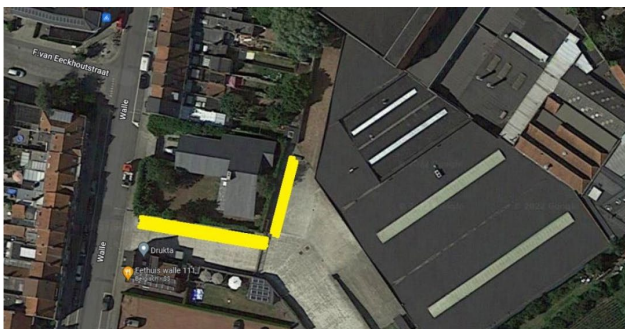
Men is van oordeel dat het RUP geen beperking mag betekenen voor de huidige activiteiten, organisatie en planning van de aanwezige bedrijven op Walle 109. Men wenst niet beperkt te worden in verdere ontwikkeling en groei. Men is van oordeel dat het de hoogste prioriteit moet zijn om de bestaande activiteiten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

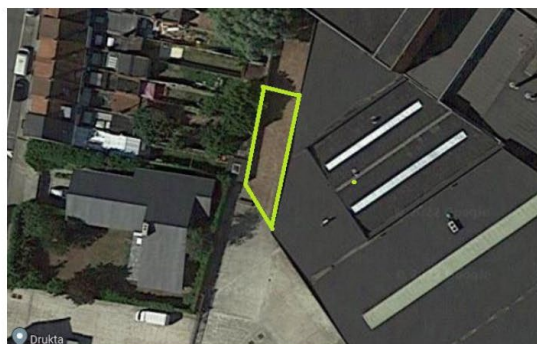
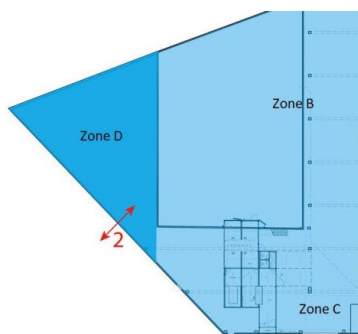
Er werd indertijd een vergunningsaanvraag afgeleverd om een poort in deze gevel te plaatsen. Het terrein waar de poort op aansluit betreft evenwel geen eigendom van het bedrijf. Het bekomen van een omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan burgerlijke rechten. Om toegang langs deze zijde te bekomen is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

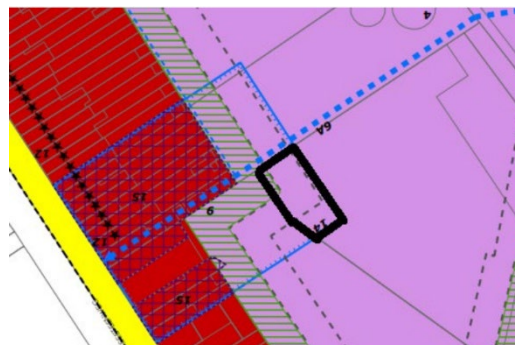
Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, dient rond industriegebieden en ambachtelijke zones een bufferstrook aangelegd te worden. Voor ambachtelijke bedrijven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

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

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 voorkooprecht 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.

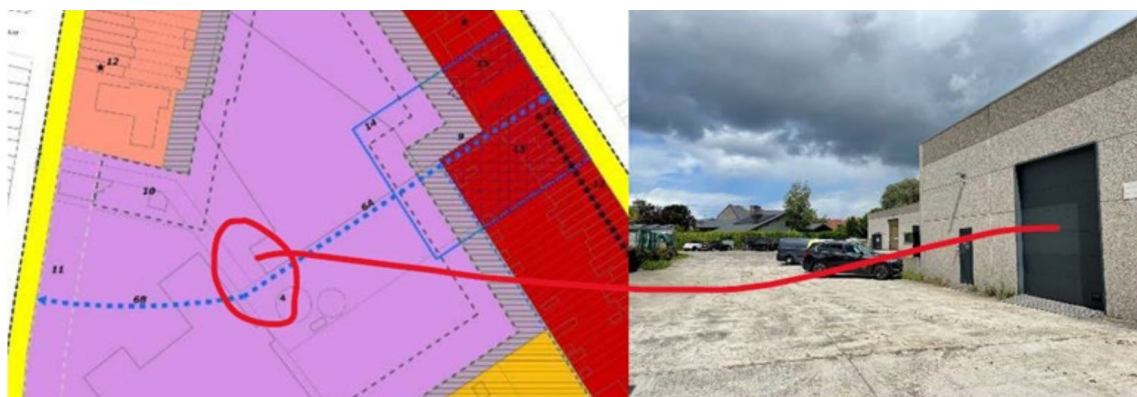
Een eventueel nieuw woonprogramma moet overeenkomstig art 4.8 gekoppeld zijn aan een inrichtingsstudie die uitgaat van de ontwikkeling die ruimer gaat dan alleen wonen. Het percentage wonen wordt dan berekend aan de hand van het terreinoppervlak dat aan transformatie onderhevig is (15% van het terreinoppervlak). 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 bouwmogelijkheden. 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 Uniquim 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 Uniquim 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 Uniquim 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 Uniquim 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 Uniquim 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 Uniquim 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 Uniquim 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).