



## VERGADERINGSVERSLAG

U KOR DOSSIER

20220617 v plenaire vergadering RUP  
Loofstraat

BESTAND

Stadhuis Kortrijk PLAATS

17 juni 2022 DATUM

---

### Plenaire vergadering RUP Kortrijk – Loofstraat – voorontwerp

Overeenkomstig de Vlaamse Codex werd advies gevraagd op het voorontwerp van het RUP – Loofstraat, gelegen in de stad Kortrijk.

Het RUP werd **ter advies** overgemaakt op 24/05/2022 aan:

- GECORO stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Ordening
- Vlaamse Overheid – Departement Omgeving
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Vlaamse Overheid – Agentschap voor Natuur en Bos (West-Vlaanderen)
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Overheid – Agentschap Ondernemen
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed
- Vlaams Energieagentschap
- Vlaamse Vervoermaatschappij – De Lijn
- Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij

Op 17/06/2022 werd een **plenaire vergadering** in Kortrijk georganiseerd.

AANWEZIG	<b>Voor de stad</b>	Lieven Van Horebeek
	<b>Voor de GECORO</b>	Lieven Van Horebeek
	<b>Voor de Intercommunale Leiedal</b>	Merel Goossens
	<b>Voor de Provincie West-Vlaanderen</b>	Wim Beerten
	<b>Voor De Lijn</b>	Brecht Vandelanotte

VERONTSCHULDIGD	<b>Departement Omgeving</b>
	<b>Agentschap Natuur en Bos</b>
	<b>Agentschap Innoveren en Ondernemen</b>
	<b>Agentschap Wegen en Verkeer</b>
	<b>Agentschap Mobiliteit en Openbare Werken</b>

VERSLAG **Merel Goossens**

## **1 Schriftelijke bemerkingen van de adviserende besturen**

Door de volgende administraties en instellingen werd vóór of tijdens de plenaire vergadering schriftelijk advies verleend:

- Vlaamse Overheid – Agentschap Innoveren en Ondernemen: voorwaardelijk gunstig
- Vlaamse Overheid – Agentschap voor Natuur en Bos: gunstig
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer: voorwaardelijk gunstig
- Vlaamse Overheid – Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit en Openbare Werken: voorwaardelijk gunstig
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- GECORO

Agentschap Onroerend Erfgoed diende een schriftelijk advies in op 23 juni 2022. Dit advies kwam dus binnen na de plenaire vergadering en kon niet behandeld worden.

## **2 Verslag van de plenaire vergadering van 17/06/2022**

### **2.1 Inleiding**

De stad dankt de vertegenwoordigers van de hogere besturen voor hun aanwezigheid. De meeste andere besturen hebben zich schriftelijk verontschuldigd voor de plenaire vergadering.

Alle uitgebrachte adviezen zijn gunstig of voorwaardelijk gunstig. Hierna wordt bondig een overzicht gegeven van de mondelinge bemerkingen meegedeeld op de plenaire vergadering, aanvullend op de schriftelijke opmerkingen. Voor een volledig overzicht van de opmerkingen verwijzen we naar de afzonderlijke adviezen in bijlage.

De Dienst MER van het Departement LNE heeft haar beslissing aangaande de screening plan-MER schriftelijk nog niet overgemaakt, deze is nog in behandeling.

### **2.2 Overzicht mondelinge opmerkingen tijdens de plenaire vergadering**

#### **2.2.1 Mobiliteit**

De mobiliteitsexpert van stad Kortrijk was onverwacht verhinderd voor de plenaire vergadering. Het debat rond mobiliteit kon niet volledig gevoerd worden. Indien zaken niet voldoende konden worden besproken, zal dit zo opgenomen worden in het verslag en wordt er in de nabije toekomst een extra overleg ingepland, specifiek rond mobiliteit. Het verslag van dit overleg wordt nadien als addendum aan dit verslag toegevoegd.

Aanwezigen op dit overleg: stad Kortrijk, intercommunale Leiedal, De Lijn, Departement Mobiliteit en Openbare Werken, Agentschap Wegen en Verkeer & Provincie West-Vlaanderen, dienst Mobiliteit.

Zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als het Departement Mobiliteit en Openbare Werken verleenden een voorwaardelijk gunstig advies.

In functie van de doorstroming vragen volgende punten de nodige aandacht:

- De verkeersafwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat: naar aanleiding van dit ruimtelijk planningsproces is de verkeersgeneratie ingeschat, maar niet toebedeeld aan de omliggende ontsluitingswegen. Met name welke straat er hoeveel verkeer zal verwerken en hun capaciteit.

*Deze opmerking zal in het extra overleg rond mobiliteit worden besproken.*

- De ontsluiting van de ondergrondse parking: kan de parking voor het woonaanbod van cluster C, D en E niet beter ontsluiten naar de Wolvenstraat, zodat geen nieuwe aansluiting en conflict ontstaat op de N50?

*Als de parking zou ontsluiten naar de Wolvenstraat ontstaat een extra conflict tussen het gemotoriseerd verkeer en het bovenlokaal fietsnetwerk. Dit is niet wenselijk. Bovendien wordt het verkeer in dit scenario hoofdzakelijk afgewikkeld via fietsstraten die deel uitmaken van het groter fietsnetwerk tussen Kortrijk Centrum en Hoog Kortrijk. De keuze om de parking te laten aantakken op de N50 wordt bevestigd. Er zijn geen aanpassingen vereist.*

- Aansluitend bij het parkeren tenslotte: het "small" scenario is inderdaad afgestemd op deze stedelijke ligging, waar een laag autobezit/gebruik de ambitie moet zijn. Dit verklaart waarschijnlijk dat een ondergrondse garage bij de beoordeling "als positief effect" wordt ingeschat op mobiliteit?

Ook de GECORO formuleerde hierrond volgende opmerking: "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 blijf 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 de 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."

*Dat is inderdaad het geval, maar dit is niettemin een terechte bekommernis. Veel aandacht zal moeten gaan naar flankerende maatregelen in de omgeving, om te voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar het openbaar domein. Dit met bijvoorbeeld kort- of betalend parkeren in de omgeving van het plangebied. Dergelijke flankerende maatregelen kunnen niet worden opgenomen in een RUP, maar kunnen wel verder besproken worden tijdens het extra overleg rond mobiliteit.*

Zowel de provincie West-Vlaanderen als de GECORO formuleren opmerkingen rond de verhouding tussen de ondergrondse parkeergarages en het bovengrondse park.

Provincie West-Vlaanderen: in de zone voor park wordt gesteld dat ondergrondse parkings niet meegerekend worden als verharding. Dit kan enkel verdedigd worden als boven die parking de parkfunctie ten volle kan doorlopen. Dit wordt best gekoppeld als randvoorwaarde.

De GECORO waardeert het gebruik van een ondergrondse parking, maar vraagt de specifieke locatie t.o.v. de bebouwingszone en het park. Daarnaast vraagt de GECORO om de groenambities van de bovenaanleg tussen de gebouwen langs de Loofstraat te verduidelijken.

*Het is inderdaad de bedoeling dat de parkfunctie bovengronds ten volle kan doorlopen, daar waar ondergronds een parking wordt voorzien. Dit zal op die manier verduidelijkt worden in de voorschriften. Waar de parking exact komt, is nog niet gekend. De locatie van de parking hoeft ook niet in dergelijk detail gekend te zijn tijdens de RUP-procedure. Niettemin is het een terechte opmerking dat de locatie*

*van de parking geen invloed mag hebben op de groenambities van de bovenaanleg. Het inrichtingsplan dat in vergunningsfase mee afgeleverd moet worden voor de zone voor park, zal hier mede toe dienen.*

Verder werden nog volgende opmerkingen rond de fietsroutes geformuleerd, respectievelijk door Departement Omgeving en provincie West-Vlaanderen.

Ontbreekt op de kaart geen aanduiding van de aansluiting op de Doorniksewijk met de fietsroutes?

*De aansluiting met de Doorniksewijk ter hoogte van het Kanon valt net buiten het plangebied, maar wordt los van dit ruimtelijk uitvoeringsplan door stad Kortrijk onderzocht. Een aansluiting met de Doorniksewijk ter hoogte van het plangebied wordt niet gecategoriseerd als bovenlokale fietsroute, gezien het net de bedoeling is om het fietsverkeer zoveel als mogelijk parallel met de Doorniksewijk te laten bewegen.*

Bij de verschillende trage doorsteken wordt een minimumbreedte vastgelegd, behalve voor de trage doorsteek ter hoogte van het Koetshuis. Dit lijkt ook hier wenselijk.

*Het al dan niet opnemen van een minimale breedte zal verder worden onderzocht.*

### **2.2.2 Advies Agentschap Innoveren en Ondernemen**

Het agentschap geeft een gunstig advies op het voorontwerp, op voorwaarde dat:

- De bestemmingen in de gebiedscategorie wonen worden vereenvoudigd;

*Het lijkt niet opportuun om alle woonzones in die mate te vereenvoudigen dat er nog weinig onderscheid is onderling. Het opzet van het masterplan is om een verscheidenheid aan verschillende typologieën en bepaalde verwevenheid te bekomen binnen de contour van het projectgebied. Om de verscheidenheid te garanderen werd per type bouwblok verschillende voorschriften opgemaakt. Op die manier worden in het projectgebied zones gecreëerd waarin rust wordt nagestreefd (richting het hart van het park), en zones waarin dynamiek wordt gezocht (richting Doorniksewijk).*

- Verweving meer wordt gestimuleerd en in het bijzonder meer mogelijkheden worden geboden voor de hoofdfunctie bedrijvigheid;

*Vanuit een grote schaal is het logisch dat er wordt gestreefd naar maximale verweving. Op projectniveau echter is het niet opportuun om alle functies in elke zone toe te laten. De redenering is hier opnieuw opgebouwd vanuit de logica van het masterplan: hoe dichter bij de Doorniksewijk, hoe dynamischer. Richting de Doorniksewijk worden dus ook meer functies toegelaten. Niet elke zone van het projectgebied heeft dezelfde dynamiek, en dat hoeft ook niet. De voorschriften en toegelaten functies per zone sturen de uitvoering van het masterplan volgens dit principe. Tot slot is het toelaten van bedrijvigheid in meerdere zones niet opportuun i.f.v. verkeersgeneratie.*

- Detailhandel beperkt blijft tot buurtondersteunende detailhandel

*De term 'buurtondersteunend' zal worden toegevoegd bij elke vermelding van klein- of detailhandel.*

### **2.2.3 Advies Agentschap Natuur en Bos**

Gunstig, geen opmerkingen.

### **2.2.4 Advies Departement Omgeving**

Departement Omgeving heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend:

- Het is niet erg duidelijk waarom zone 2 opgesplitst wordt, wanneer de twee zones toch als één geheel en in één vormtaal te ontwikkelen zijn.

*De opsplitsing werd voorzien omwille van een verschillende V/T-index per zone. Op die manier kan een verscheidenheid worden gecreëerd. Niettemin is de discrepantie tussen beide indexen niet in evenwicht, en zal verder bekeken worden hoe de doelstellingen voor dit bouwblok het best beschreven worden in de voorschriften. Hierbij zal de opsplitsing in zones ook opnieuw bekeken worden.*

- Voor zone 3 (en de andere zones waar autonome kantoren toegelaten zijn) wordt best een maximum oppervlakte voor kantoorfuncties opgelegd.

*De reden dat geen maximale vloeroppervlakte voor kantoorfuncties werd opgenomen, is om geen alternatieve vormen van kantoren zoals flexbureaus en coworking niet in de weg te staan. Niettemin is het een terechte opmerking en zal worden bekeken hoe we hiermee kunnen omgaan.*

### **2.2.5 Advies Deputatie Provincie West-Vlaanderen**

Deputatie Provincie West-Vlaanderen heeft een gunstig advies verleend:

- Uit de voorschriften blijkt een grondige voorstudie voor het wenselijke eindbeeld dat men voor ogen heeft. De parkstructuur wordt ruim vastgelegd in een aparte zone. Bij de bouwvelden wordt duidelijk aangegeven wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Een V/T van bijvoorbeeld 2,56 is hoog, ook voor een stedelijke omgeving, maar doordat deze enerzijds betrekking hebben op duidelijk afgebakende zones die palen aan het ruime park en anderzijds begeleid worden door hoogtebeperkingen is dit zeker ruimtelijk aanvaardbaar.

*Hoewel de provincie geen opmerking geeft die om aanpassingen vraagt in het RUP, zal in de toelichtingsnota verder worden ingegaan op de ruimtelijke impact van de woonzones, zoals omschreven in de stedenbouwkundige voorschriften. Snedes, zichten... zullen toegevoegd worden.*

- Het valt wel op dat in de zone voor wonen en centrumfuncties (zone 5) geen bouwvoorschriften opgenomen worden. Het lijkt aangewezen om ook hier enkele bepalingen op te nemen, zeker gezien deze zone paalt aan bijvoorbeeld het koetshuis. Bij zone 4 wordt dit wel gedaan.

*De reden dat er in zone voor wonen en centrumfuncties geen bouwvoorschriften worden opgenomen, is om zoveel mogelijk flexibiliteit naar de toekomst te kunnen garanderen. In het ruimtelijk uitvoeringsplan Walle werden dezelfde voorschriften gehanteerd voor de woonzone langs de Doorniksesteenweg. Door dezelfde voorschriften te hanteren in RUP Loofstraat wordt een uniformiteit gecreëerd.*

### 2.2.6 Advies GECORO Kortrijk

GECORO Kortrijk heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend:

- 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 te 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.

*Zoals ook reeds aangegeven naar aanleiding van het advies van de Provincie West-Vlaanderen zullen verduidelijkende doorsnedes en zichten vanuit de omliggende straten worden opgenomen in de toelichtingsnota. Op die manier zal de impact op de omgeving inderdaad beter kunnen worden ingeschat.*

- 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 langetermijnambities 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 haalt de circulariteit en duurzaamheid van het bouwproject terecht aan. Niettemin is het RUP hiervoor niet het geschikte instrument. De doelstellingen worden beter meegenomen in flankerend beleid. Zo loopt er momenteel een brownfieldconvenant voor het projectgebied, waarin twee realisatieplannen zullen worden opgemaakt: publieke ruimte en duurzaamheid. De doelstellingen rond circulariteit en duurzaamheid kunnen hier bijvoorbeeld beter in opgenomen worden.*

- 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.

*Het woonplan is momenteel nog in opmaak. Er kan geen verwijzing gelegd worden naar een document dat nog niet bekrachtigd is, laat staan dat dit verordenend vastgelegd kan worden. Zolang het woonplan niet landt, geldt nog steeds de huidige visie van stad Kortrijk, waarbij het aanbod aan sociale woningen stadsbreed wordt bekeken.*

- 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 t.o.v. bebouwing in Doorniksewijk en het park. De inpassing in de omgeving wordt niet onderbouwd in het RUP met snedes of d.m.v. 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 t.h.v. 't Kanon richting site Loofstraat en Sint-Maartenskerktoren. De visuele impact, de schaduwimpact en mogelijke inkijk moeten onderzocht en geëvalueerd worden.

*Wat betreft het aspect van privacy en inkijk wordt gegarandeerd dat er voldoende afstand tussen de verschillende bouwblokken wordt voorzien. Een zekere mate van privacy, eigen aan het wonen in een binnenstedelijke context, zal worden gegarandeerd. Een schaduwstudie en de mate waarin het bouwblok impact heeft op zoninval zal worden onderzocht in de inrichtingsstudie, die verplicht moet worden opgemaakt wanneer een vergunningsaanvraag wordt ingediend. In de verordenende voorschriften wordt het volgende opgenomen: "Daarbij wordt ten minste aandacht besteed aan: (...) de onderlinge positionering van de verschillende gebouwen i.f.v. een optimale bezonning." Doorsnedes en zichten vanuit de omliggende straten zullen worden toegevoegd aan de toelichtingsnota.*

- De GECORO herhaalt het advies dat indien de interbellum-woningen (bouvveld C, Doorniksewijk) behouden worden, deze woningen ook als kwalitatieve woningen moeten kunnen blijven functioneren.

*Hoewel deze opmerking terecht is, is men het tijdens de plenaire vergadering eens dat deze woningen enkel als kwalitatieve woningen kunnen functioneren en deze verplichting enkel zinvol is als er voldoende context wordt gegenereerd in de omgeving. Enkel door voldoende context te voorzien, blijft de erfgoedwaarde van de twee panden behouden. Het RUP maakt deze optie mogelijk. Een verplichting lijkt evenwel niet opportuun, gezien het feit dat op dit moment geen zicht is op welke context aan de woningen gegeven zou worden en daar vanuit het RUP ook geen invloed op kan worden uitgeoefend.*

- 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?

*Nadat dezelfde opmerking in fase publieke raadpleging werd gegeven, werd het bomenplan van de site in de toelichtingsnota opgenomen. Daarnaast werd in de voorschriften opgelegd dat een inrichtingsplan moet worden opgemaakt, dat ervoor kan zorgen dat alles kwalitatief wordt aangelegd en uitgevoerd. Het bijkomend parkgebied zal door deze inrichtingsstudie gegarandeerd worden. Het beschermde parkgebied is beschermd en valt onder bestaande wetgeving. Een inrichtingsstudie is ook hier verplicht, net zoals heel wat specifieke procedures waaraan verschillende randvoorwaarden worden gekoppeld.*

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

*Zoals aangegeven in de stedenbouwkundige voorschriften en het grafisch plan wordt het grootste deel van het plangebied omgezet naar zone voor park. Daarnaast wordt in de woonzones gespeeld met V/T-index, worden bepaalde doorsteken ook opgelegd, om het*

*doortrekken van het park tot de aanliggende straten op die manier te garanderen, net zoals de doorkijk naar het park vanaf de straat. De bestaande groene zones werden samen met de uitbreiding van deze zones meegenomen in zone voor park. Op die manier wordt het behoud gegarandeerd.*

- 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.

*Binnen het plangebied is er een diversiteit aan plekken, plekken met een hoge en een lage dynamiek. Het is niet de bedoeling dat het beschermd park bijvoorbeeld opgeladen wordt met allerlei functies. Deze zullen zich voornamelijk langsheen de projectzones en het fietsroutenetwerk situeren, wat opnieuw wijst op het belang van een gerichte sturing van de nevenactiviteiten. Deze functies zullen duidelijk worden opgenomen bij de opmaak van het inrichtingsplan. Niettemin wordt in de stedenbouwkundige verordeningen wel reeds uitspraak gedaan over de functies die wel en niet kunnen plaatsvinden in het Koetshuis en de Kapel.*

- De GECORO herhaalt het advies om het historische park publiek toegankelijk te maken.

*Deze voorwaarde wordt reeds meegenomen in de verordenende kolom van de voorschriften bij zone voor park.*

- De GECORO herhaalt de vraag om infiltratie en waterhuishouding te bestuderen tijdens de RUP-procedure, 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.

*De verplichting om hiermee rekening te houden, wordt opgenomen in het RUP. In het RUP worden echter geen specifieke maatregelen opgenomen, gezien dit om een (voormalig) bebouwde site gaat, volledig antropogeen. Het infiltratiepotentieel was niet gekend bij de start van deze RUP procedure en in een dergelijk reconversieproject maakt deze oefening deel uit van de reconversie zelf. Bovendien blijkt uit de watertoets dat er geen noemenswaardige problemen zijn. De juiste inschatting wordt dus het best op projectniveau gemaakt. Hierbij wordt rekening gehouden met zowel de gewestelijke als de stedelijke verordening.*

### **3 Conclusie:**

Indien het RUP wordt aangepast volgens de hierboven vermelde bemerkingen (ook schriftelijke adviezen) kan het verdere planningsproces worden doorlopen.



# AGENTSCHAP INNOVEREN & ONDERNEMEN

Koning Albert I-laan 1/2 bus 31  
8200 Sint-Michiels/Brugge  
T 0800 20 555  
info@vlaio.be  
www.vlaio.be

College van burgemeester en  
schepenen  
Grote Markt 54  
8500 Kortrijk

<b>Uw bericht van</b> 25/05/2022	<b>uw kenmerk</b> RUP_34022_214_00 023_00001	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
<b>vragen naar/e-mail</b> stefaan.baeteman@vlaio.be		<b>telefoonnummer</b> 050 32 50 14	<b>datum</b> 13/6/2022

Betreft: Voorontwerp gemeentelijk RUP Loofstraat

Geachte,

Het RUP Loofstraat wordt opgemaakt ter uitvoering van het GRS.

Het plangebied (ong. 6 ha) ligt in de kern van Kortrijk, omvat (delen van) lokale wegen type 3 en grenst aan de Loofstraat, een lokale weg type 2.  
Het plangebied is via het gewestplan hoofdzakelijk bestemd tot woongebied en tot parkgebied.  
Het plangebied is volledig gelegen binnen het GRUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk.  
Voor de site van het voormalig AZ Groeninge site Loofstraat is een brownfieldconvenant in opmaak. De informatie- en inspraakperiode loopt momenteel.

Het RUP heeft tot doel om de herbestemmingsstudie AZ Groeninge site Loofstraat te vertalen naar een grafisch plan en stedenbouwkundige voorschriften.

## Algemeen

Het RUP is afgestemd met het ontwerp van brownfieldconvenant 199.Kortrijk - Loofstraat.  
Het Agentschap Innoveren & Ondernemen kan grotendeels instemmen met de visie en uitwerking van het RUP.

Het projectgebied is gelegen in de binnenstad, langs noord-zuid-as, dichtbij station, goede bereikbaarheid en openbaar vervoer (langs Doorniksewijk waar HOV-lijn uitgebouwd wordt), regionaalstedelijk gebied.

De invulling is afgestemd op de ligging en in overeenstemming met de doelstellingen van het RSV en het GRS, o.a. wat betreft openstellen van de groene (binnen)ruimte, met verdichting en verstedelijking aan de randen (langs de Doorniksewijk en de Loofstraat). Het 3<sup>de</sup> masterplan is wel een verbetering doordat het park wordt opengetrokken/doorgetrokken naar de Loofstraat.

Het is begrijpelijk wat onderscheid te willen maken in de stedenbouwkundige voorschriften (o.a. om de kleinhandel te concentreren langs de Doorniksewijk), maar het RUP maakt het onnodig complex door 5 verschillende types hoofdbestemmingen te voorzien binnen de categorie van gebiedsaanduiding wonen die in feite allemaal gericht zijn op stedelijke functies (wonen, kantoren, diensten) met in meerdere/mindere mate mogelijkheden tot verweving.

Verweven waar het kan vormt hét basisprincipe in het bestaand en nieuw ruimtelijk beleid inzake woonbestemmingen. De woongebieden moeten in principe dé multifunctionele gebieden zijn. Het agentschap vraagt dat alle aan het wonen verwante functies tot de hoofdfuncties behoren in deze gebieden, met uitzondering van detailhandel.

Het plangebied ligt op relatief ruime afstand van het kernwinkelgebied. Detailhandel kan, maar moet beperkt blijven tot buurtondersteunende detailhandel.

### **Concreet**

(Enkel) langsheen de Doorniksewijk zijn naast wonen ook andere functies toegelaten als hoofdfunctie.

In zone 3 (projectzone voor gemengde functies) zijn naast wonen ook kantoren en diensten als hoofdfunctie toegelaten. Kleinschalige bedrijven uitgesloten.

In zone 5 (zone voor wonen en centrumfuncties) zijn naast wonen 'centrumfuncties' (zoals kantoren, diensten, detailhandel, horeca, ...) als hoofdfunctie toegelaten. Hier zijn wel kleinschalige bedrijven toegelaten.

In de overige zones is enkel wonen toegelaten als hoofdfunctie (en kantoren, diensten, ... enkel als nevenfunctie). Gezien de ligging (regionaalstedelijk gebied) en de doelstellingen inzake verweving had men meer hoofdfuncties kunnen toelaten en/of meer mogelijkheden geven voor nevenfuncties.

In zone 2 en 6 lijkt de beperking eventueel wel aanvaardbaar (gezien de ligging, niet langs de wegen).

Langs de Loofstraat (lokale weg type 2) is het RUP te beperkend naar andere functies dan wonen: In zone 4 (zone voor stedelijk wonen) zijn enkel op het gelijkvloers nevenfuncties toegelaten (wel o.a. ook kleinschalige bedrijven/atelierwoningen).

Hier hadden ook andere hoofdfuncties toegelaten kunnen worden en/of ook op de verdiepingen nevenfuncties.

In zone 1 (projectzone voor meergezinswoningen) zijn kantoren en diensten als nevenfuncties toegelaten, maar enkel met beperkte vloeroppervlakte van 100 m<sup>2</sup>!

**Conclusie**

Het agentschap geeft een gunstig advies op het voorontwerp gRUP Loofstraat, op voorwaarde dat:

- De bestemmingen in de gebiedscategorie wonen worden vereenvoudigd;
- Verweving meer wordt gestimuleerd en in het bijzonder meer mogelijkheden worden geboden voor de hoofdfunctie bedrijvigheid;
- (detailhandel beperkt blijft tot buurtondersteunende detailhandel).

Stefaan Baeteman  
Adviseur Vestiging en RO  
Agentschap Innoveren & Ondernemen

# AGENTSCHAP NATUUR & BOS

## Vlaamse overheid

Adviezen en Vergunningen  
Oost- en West-Vlaanderen  
Koning Albert I-laan 1/2 bus 74  
8200 BRUGGE

College van Burgemeester en Schepenen van Kortrijk

T 050 24 77 82

[aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be](mailto:aves.wvl.anb@lne.vlaanderen.be)

### Uw kenmerk

RUP\_34022\_214\_00023\_00001

### Vragen naar

Eline Hostens

### Ons kenmerk<sup>1</sup>

22-208915

### Telefoonnummer

050 24 77 82

### Bijlagen

### Datum

Zie handtekening

Betreft: voorontwerp gemeentelijk RUP "Loofstraat"

### Onderwerp

gemeentelijk RUP "Loofstraat"

### Datum van ontvangst

25-05-2022

### Aanvrager

Naam            Stad Kortrijk

### Ruimtelijke bestemming

Woongebied, parkgebied

### Beschermingsstatus

Het plangebied ligt niet in gebieden met speciale bescherming.

### Rechtsgrond

Dit advies wordt verstrekt door het Agentschap voor Natuur en Bos op basis van de volgende wetgeving:

Artikel 7 van het besluit van de Vlaamse Regering betreffende het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectbeoordelingen van 17 februari 2017.

**Bespreking plan**

Het plan voorziet in het herbestemmen van de vroegere site AZ Groeninge. Het aanwezige park blijft behouden en wordt zelfs versterkt.

**Bespreking te onderzoeken milieueffecten**

Er valt geen significant negatief effect te verwachten op biodiversiteit.

**Conclusie<sup>2</sup>**

Het Agentschap voor Natuur en Bos adviseert het voorontwerp gunstig. We wensen ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering van 17 juni.

Met vriendelijke groeten,

Gert Van Hoydonck  
Adjunct-directeur adviezen en vergunningen Oost- en West-Vlaanderen  
Agentschap voor Natuur en Bos

---

<sup>2</sup> Het Agentschap voor Natuur en Bos spreekt zich enkel uit over de uitwerking van de discipline fauna en flora en dus niet over de wenselijkheid van het plan/project voor natuur.

# DEPARTEMENT OMGEVING

## Vlaamse overheid

Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91  
8200 BRUGGE  
T 050 24 82 00

[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

College van burgemeester en schepenen  
Grote Markt (Kor) 54  
8500 KORTRIJK

uw bericht van	contactgegevens	ons kenmerk	datum
	Philip Vanquaethem <a href="mailto:philip.vanquaethem@vlaanderen.be">philip.vanquaethem@vlaanderen.be</a> 050 24 82 38	2.14/34022/117.1	
uw kenmerk		bijlagen	

**Betreft:** KORTRIJK, gemeentelijk RUP " Loofstraat " : advies plenaire vergadering dd. 16.06.22  
**ligging:** Doorniksewijk (Kor) z/n / Loofstraat (Kor) z/n / Wolvenstraat (Kor) z/n te 8500 Kortrijk  
**kadastraal:** Kortrijk: 1<sup>e</sup> afd., sectie E, nummer(s):  
144A2,144B2,145P2,145S2,146L2,150D,153C,155E,156P,159D,159D/2,160D/2,160D/3,160D/4,160G/5,161D,164C,166E,166E/2,169H,169Y,169Z,173K,173L,174T,174W,175S,175V,175W,176K,177G,177K,177M,179E,179E/2,180K,181B2,181C2,182B,183B,183L/2,184D,185D,186M,186P,186R,187L,187N,188C,188D/2,189N,189P,190E  
**onderwerp:** Loofstraat  
**aanvrager:**

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering bezorg ik u hierbij mijn advies. Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

## 1. *Samenvatting van het dossier*

De verhuis van de AZ-campus van de Loofstraat zorgde ervoor dat de site vrijkwam en dat er zich nieuwe potenties aanbieden voor herbestemming en stadsvernieuwing. In de loop van 2016 werd een eerste ontwerpproces voor de herbestemming van de ziekenhuissite van het AZ Groeninge site Loofstraat doorlopen. De feedback op de daaropvolgende infomarkt voor de Loofstraatsite en de resultaten van de stadsdebatten Kortrijk 2025 werden verwerkt door de stad Kortrijk en Leiedal tot een 2de masterplan. In 2020 werden uiteindelijk nog enkele aanpassingen doorgevoerd, wat leidde tot een derde masterplan. Voorliggend RUP vertaalt deze resultaten naar een verordenend grafisch plan en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Het plangebied is ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk gelegen en langs de Noord-Zuid-as tussen het stadscentrum en Hoog Kortrijk.



## ***2. Vormvereisten RUP***

**Artikel 2.2.2.** van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening bepaalt de inhoud van een RUP.

Het RUP bevat alle onderdelen van de in artikel 2.2.2 opgesomde inhoud.

## ***3. Advies departement Omgeving conform artikel 2.2.13***

### **3.1. verenigbaarheid met het RSV**

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied.

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld. Het plangebied van voorliggend RUP ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied.

Het plan is niet strijdig met het RSV.

## ***4. Overige inhoudelijke opmerkingen***

### **4.1. toetsing aan GRS en goede ruimtelijke ordening**

Het PRS-WV situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- het stedelijke gebied Kortrijk als knooppunt voor ontwikkeling ondersteunen
- de groene longen in de Leieband vrijwaren.

Het plan geeft uitvoering aan volgende opties van het GRS:

De noord-zuid-as verbindt de historische stad met Hoog Kortrijk. Zij zorgt ervoor dat beide polen gaan functioneren als één geheel. Zij wordt ontwikkeld als een belangrijke as voor openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker. Opportuniteiten die zich aanbieden, moeten de verstedelijking van de noord-zuid-as in de hand werken. Potenties zijn de herbesteding van het ziekenhuis aan de Loofstraat, de stationsomgeving, de heraanleg van de Doorniksewijk en de Doorniksesteenweg.(RG 14)

Bestaande groengebieden worden verbeterd en indien mogelijk beter toegankelijk gemaakt en uitgebreid. Er zijn nog groengebieden die voor verbetering in aanmerking komen. Zo kan de bereikbaarheid van het Van Raemdonckpark verbeterd worden door het afgraven van de spoorwegbedding en kan de groenzone aan de ziekenhuissite in de Loofstraat publiek toegankelijk worden gemaakt bij reconversie.(RG 27)

Het plan is niet strijdig met het GRS of PRS.

#### 4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Ontbreekt op de kaart geen aanduiding van aansluiting op de Doornikse weg met de fietsroutes?

Het is niet erg duidelijk waarom zone 2 opgesplitst wordt, wanneer de twee zones toch als één geheel en in één vormentaal te ontwikkelen zijn.

Voor zone 3 (en de andere zones waar autonome kantoren toegelaten zijn) wordt best een maximum oppervlakte voor kantoorfuncties opgelegd.

---

#### ***5. Algemene conclusie***

Er wordt een gunstig advies uitgebracht mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
Philip Vanquaethem



<b>Verslag nr.</b>	<b>3/2022</b>	<b>Plaats : Gemeenteraadszaal, stadhuis Kortrijk</b>
<b>Datum vergadering:</b>	<b>8 juni 2022</b>	<b>uur : 19u00 – 23u00</b>

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
<b>aantal effectieve</b>		<b>12</b>

### 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
<b>aantal plaatsvervangers</b>		<b>6</b>

### 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 m<sup>2</sup> geplafonneerd wordt. Voor deze 4 zones samen komt dit op een maximaal ontwikkelbare oppervlakte van 26 283 m<sup>2</sup>, dat is inclusief het deel 2B waarop nog geen bouwrechten zijn.*

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

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

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

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

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

#### - Advies Elia.

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

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

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

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

#### - Advies Deputatie.

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

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

**Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.**

#### - Advies Departement Omgeving.

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

**Het advies vereist geen aanpassing van het RUP.**

#### - Bezwaarschrift Takelbedrijf Coeman Doorniksesteenweg

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

- de wijziging van bestemming van deze terreinen/gebouwen.

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

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

**Momenteel hebben de percelen Doorniksesteenweg 100A-102, de gewestplanbestemming milieubelastende industrie. Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, dient rond industriegebieden en ambachtelijke zones een bufferstrook aangelegd te worden. Voor ambachtelijke bedrijven geldt daarbij een breedte van minstens 15m. De bouwrechten worden door het RUP niet 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 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) 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-mobier. 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 Uniqum 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 633m<sup>2</sup> vloeroppervlakte ontstaat. Door zeer ruime bouwvoorschriften te voorzien (standaard is een bouwhoogte tot 15 meter en plaatselijk zelfs tot 20 meter toegelaten) wordt getracht om tussen de hoge gebouwen onbebouwde, groene zones in te richten. Het RUP noch de effectenbeoordeling bevat een duidelijk plan van de inrichting van het binnengebied.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Uit het plan kan enkel worden opgemaakt dat er een doorsteek wordt gerealiseerd en dat het volledige binnengebied in aanmerking komt om bebouwd te worden met gebouwen met een hoogte tot 15 meter en dat er 10% van de projectzone of ca. 3.460m<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.

**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 m<sup>2</sup> vloeroppervlakte wonen voor de volledige bestemmingszone, idem voor kantoren (art 4.1) waardoor het aantal accenten voor de gehele zone voor economische activiteiten beperkt zal zijn.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Het maaiveld van de Doorniksesteenweg bevindt zich met TAW 20.20 ca 1m<sup>67</sup> lager dan het maaiveld van Walle. De onderzijde van de riolering onder de Doorniksesteenweg bevindt zich met TAW 17.99 ca 2m<sup>71</sup> 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**

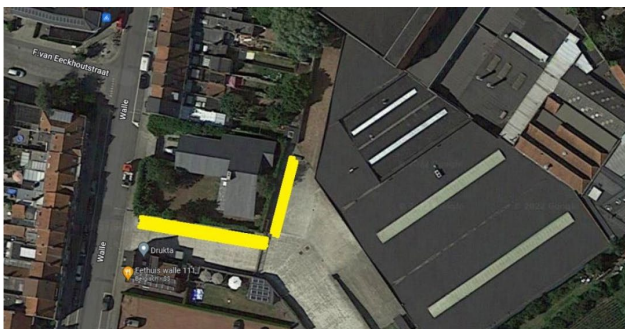
Men is van oordeel dat het RUP geen beperking mag betekenen voor de huidige activiteiten, organisatie en planning van de aanwezige bedrijven op Walle 109. Men wenst niet beperkt te worden in verdere ontwikkeling en groei. Men is van oordeel dat het de hoogste prioriteit moet zijn om de bestaande activiteiten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

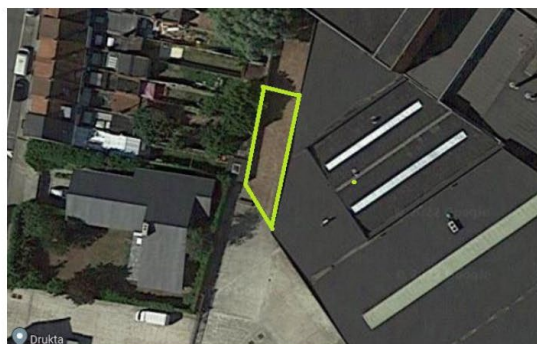
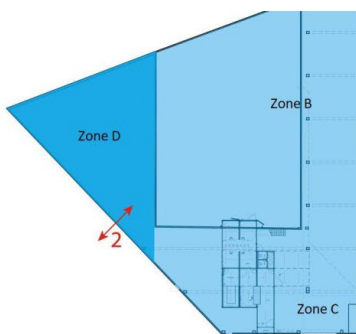
Er werd indertijd een vergunningsaanvraag afgeleverd om een poort in deze gevel te plaatsen. Het terrein waar de poort op aansluit betreft evenwel geen eigendom van het bedrijf. Het bekomen van een omgevingsvergunning doet geen afbreuk aan burgerlijke rechten. Om toegang langs deze zijde te bekomen is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

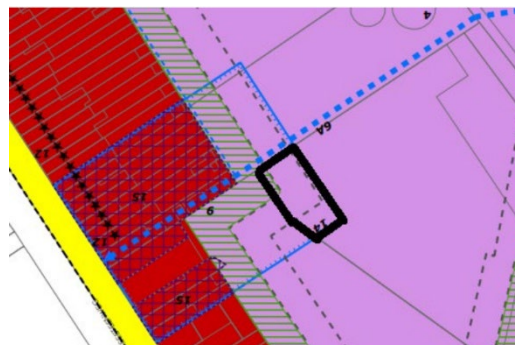
Volgens de omzendbrief van 8 JULI 1997 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen, gewijzigd via omzendbrief dd. 25/1/2002 en 25/10/2002, dient rond industriegebieden en ambachtelijke zones een bufferstrook aangelegd te worden. Voor ambachtelijke bedrijven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

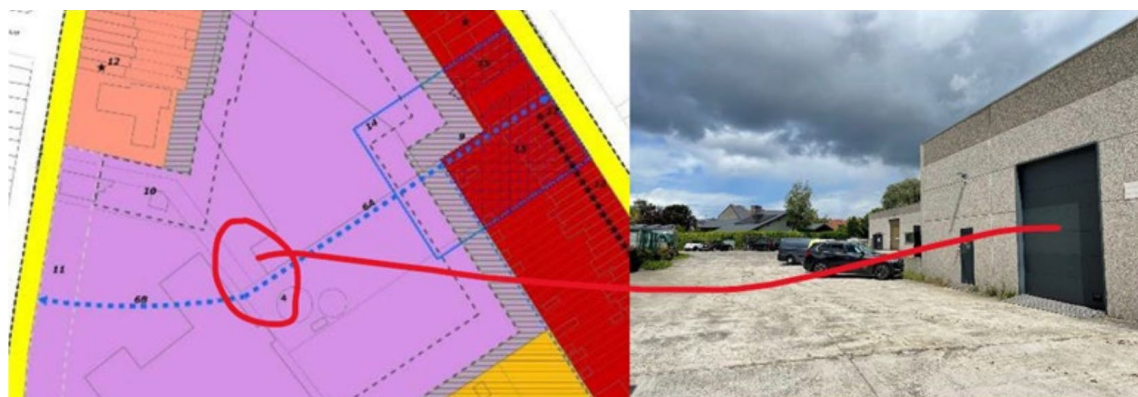
**Een eventueel nieuw woonprogramma moet overeenkomstig art 4.8 gekoppeld zijn aan een inrichtingsstudie die uitgaat van de ontwikkeling die ruimer gaat dan alleen wonen. Het percentage wonen wordt dan berekend aan de hand van het terreinoppervlak dat aan transformatie onderhevig is (15% van het terreinoppervlak). 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 bouw mogelijkheden. Na trechtering van diverse alternatieven werden 2 ontsluitingsscenario's geëvalueerd in de plan-Mober: Alternatief 3 met hoofdontsluiting op Walle en Alternatief 4 met logistieke ontsluiting op de Doorniksesteenweg. Uit de Mober bleek dat het niet noodzakelijk is om een bijkomende ontsluitingsweg naar de Doorniksewijk te realiseren. Deze piste zal evenwel niet weerhouden worden omdat een nieuwe logistieke doorsteek richting**



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

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

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

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

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

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

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

## 4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

### 4.1 Advies RUP Loofstraat - voorontwerp

De Gecoro grijpt terug naar het advies van mei 2021.

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

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

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

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

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

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

**De Gecoro herhaalt de vraag naar een koppeling tussen het omzetten van parkgebied naar woongebied en het verankeren van parkgebied in huidig 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).**

# DEPARTEMENT MOBILITEIT & OPENBARE WERKEN

## Beleid

Koning Albert II-laan 20, bus 2  
1000 BRUSSEL  
T 02 553 78 11  
[mow.vlaanderen.be](http://mow.vlaanderen.be)

Via het Digitaal uitwisselplatform  
Stedenbouwkundige Informatie (DSI)  
RUP\_34022\_214\_00023\_00001

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	bijlagen
vragen naar/e-mail <a href="mailto:Sofie.demeulenaere@mow.vlaanderen.be">Sofie.demeulenaere@mow.vlaanderen.be</a>		telefoonnummer 050 24 80 41	datum 16/06/2022

Betreft : Advies: voorontwerp RUP Loofstraat te Kortrijk

Geachte,

Naar aanleiding van bovenvermelde adviesvraag maak ik u hierbij graag het nazicht van het departement Mobiliteit en Openbare Werken over.

Gezien onze bevoegdheid, wordt enkel een advies gegeven vanuit het aspect mobiliteit en verkeer.

Het Departement MOW – Beleid heeft hierbij volgende aanvullingen:

Het plangebied grenst aan de gewestweg Doorniksewijk waar een onderzoek loopt naar de realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV). In functie van de doorstroming hiervoor vragen volgende punten de nodige aandacht :

- de verkeersafwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat.

Naar aanleiding van dit ruimtelijk planningsproces is de verkeersgeneratie ingeschat, maar niet toebedeeld aan de omliggende ontsluitingswegen. Met name welke straat er hoeveel verkeer zal verwerken en hun capaciteit.

- de ontsluiting van de ondergrondse parking.

Kan de parking voor het woonaanbod van cluster C, D en E niet beter ontsluiten naar de Wolvenstraat ? Zodat geen nieuwe aansluiting en conflict ontstaat op de N50 ?

Aansluitend bij het parkeren tenslotte : het “small” scenario is inderdaad afgestemd op deze stedelijke ligging, waar een laag autobezit/gebruik de ambitie moet zijn. Dit verklaart waarschijnlijk dat een ondergrondse garage bij de beoordeling “als positief effect” wordt ingeschat op mobiliteit ? Echter dit zal flankerende maatregelen vragen in de omgeving om te voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar het openbaar domein. Dit met bijvoorbeeld kort- of betalend parkeren in de omgeving van het plangebied.

Hopend met dit advies een bijdrage te hebben geleverd aan het dossier,

Met vriendelijke groeten,

ir. Filip Boelaert  
Secretaris-generaal



Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Grote Markt 54  
8500 Kortrijk

Sint-Andries,  
16 juni 2022

Betreft:  
Advies voorontwerp gemeentelijk RUP Loofstraat (Kortrijk)  
beslist in zitting deputatie

Contactpersoon:  
Wim Beerten

Onze ref.:  
WBE/22/0137-18/15/5250M

Telefoon 050 40 35 92

Uw ref.:

Bijlagen: -

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

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Loofstraat. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk werd op 25/05/2022 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Kortrijk - gemeentelijk RUP 'Loofstraat', voorontwerp dd. 25/05/2022, opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*In dit RUP staat de herinvulling van het AZ Groeninge, site Loofstraat, centraal. Daarnaast worden ook de aanpalende woonzones meegenomen.*

*Het opzet is om hier een mix aan stedelijke voorzieningen in te brengen rond het centrale park Nolf, dat beschermd is. Verder wordt ook de focus gelegd op bijkomende, informele fietsverbindingen.*

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan wordt getoetst op de overeenstemming met het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) en het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk (GRS). Daarnaast worden er juridische en inhoudelijke opmerkingen aangehaald op niveau van het gemeentelijk RUP zelf.

### **Juridische aspecten van het RUP**

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

Verwijzingen naar externe procedures, wetgeving of normen die onderhevig zijn aan wijzigingen worden beter niet verordenend opgenomen. Beter worden ze in de toelichtende kolom vermeld. Het gaat ondermeer over de veiligheidsvoorschriften van Elia (zone voor wegenis) en de decreetale bepalingen i.f.v. erfgoedpanden (overdruk art. 10).

### **Overeenstemming met structuurplannen**

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

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

Het RUP geeft uitvoering aan de verschillende uitvoeringsplannen.

### **Inhoudelijke opmerkingen en aandachtspunten op niveau van het RUP**

Uit de voorschriften blijkt een grondige voorstudie voor het wenselijke eindbeeld dat men voor ogen heeft. De parkstructuur wordt ruim vastgelegd in een aparte zone. Bij de bouwvelden wordt duidelijk aangegeven wat de ontwikkelingsmogelijkheden zijn. Een V/T van bijvoorbeeld 2,56 is hoog, ook voor een stedelijke omgeving, maar doordat deze enerzijds betrekking hebben op duidelijk afgebakende zones die palen aan het ruime park en anderzijds begeleid worden door hoogtebepalingen is dit zeker ruimtelijk aanvaardbaar.

Het valt wel op dat in de zone voor wonen en centrumfuncties (zone5) geen bouwvoorschriften opgenomen worden. Het lijkt aangewezen om ook hier enkele bepalingen op te nemen, zeker gezien deze zone paalt aan bijvoorbeeld het koetshuis. Bij zone 4 wordt dit wel gedaan.

In de zone voor park wordt gesteld dat ondergrondse parkings niet meegerekend worden als verharding. Dit kan enkel verdedigd worden als boven die parking de parkfunctie ten volle kan doorlopen. Dit wordt best gekoppeld als randvoorwaarde.

Bij de verschillende trage doorsteken wordt een minimumbreedte vastgelegd, behalve voor de trage doorsteek ter hoogte van het Koetshuis. Dit lijkt ook hier wenselijk.

### **Digitale uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen**

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

### **Besluit**

Het voorontwerp gemeentelijk RUP Loofstraat, wordt **gunstig** geadviseerd.

Voorts is het wenselijk rekening te houden met de overige vermelde algemene en specifieke opmerkingen en aandachtspunten.

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,

De directeur,

Stephaan Barbery

Sabien Lahaye-Battheu

Handtekening(en)

# AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

## Wegen en Verkeer West-Vlaanderen Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant  
Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82  
8200 Brugge  
Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05  
wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Kortrijk

<b>uw bericht van</b>	<b>uw kenmerk</b>	<b>ons kenmerk</b>	<b>bijlagen</b>
25-05-22	RUP_35014_214_00004_00001	RUP_30_2022032 AV/300/2018/00092 /B	
<b>vragen naar/e-mail</b>		<b>telefoonnummer</b>	<b>datum</b>
Steffie Massenhove wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be		0492 23 76 75	16-06-22

Betreft: Voorontwerp RUP Loofstraat - Kortrijk

Geachte,

Hierbij stuur ik u het advies van het Agentschap Wegen en Verkeer in verband met bovenvermelde aangelegenheid:

### Situering

Het plangebied situeert zich langs de gewestweg N50 van kmpt. 60.697 tot 60.930 kant Links.

### Wegennormen

- Er is geen zone van achteruitbouw
- Er is geen rooilijnplan van dit stuk
- De grens van het openbaar domein ligt op 6.3 m
- De rooilijn en bouwlijn vallen samen met de grens van het openbaar domein.

### Opmerkingen

Het plangebied grenst aan de gewestweg Doorniksewijk waar een onderzoek loopt naar de realisatie van hoogwaardig openbaar vervoer (HOV).

In functie van de doorstroming hiervoor vragen volgende punten de nodige aandacht :

- de verkeersafwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat.  
Naar aanleiding van dit ruimtelijk planningsproces is de verkeersgeneratie ingeschat, maar niet toebedeeld aan de omliggende ontsluitingswegen. Met name welke straat er hoeveel verkeer zal verwerken en hun capaciteit.
- de ontsluiting van de ondergrondse parking.  
Kan de parking voor het woonaanbod van cluster C, D en E niet beter ontsluiten naar de Wolvenstraat?  
Zodat geen nieuwe aansluiting en conflict ontstaat op de N50?

Aansluitend bij het parkeren tenslotte: Het "small" scenario is inderdaad afgestemd op deze stedelijk ligging, waar een laag autobezit/gebruik de ambitie moet zijn. Dit verklaart waarschijnlijk dat een ondergrondse garage bij de beoordeling "als positief effect" wordt ingeschat op mobiliteit?

Echter dit zal flankerende maatregelen vragen in de omgeving om te voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar het openbaar domein. Dit met bijvoorbeeld kort- of betalend parkeren in de omgeving van het plangebied.

### **Conclusie**

Gunstig advies op de voorliggende bundels, mits inachtnaam van de geformuleerde opmerkingen hiervoor.

Met de meeste hoogachting,

Ing. Bart De Smet  
Directeur-Coördinator Beheer & Exploitatie



## VERGADERINGSVERSLAG

**U KOR 23.1** dossier

**Document1** bestand

**MS Teams** plaats

**30/06/2022** datum

---

### 20220630 v overleg mobiliteitsaspecten n.a.v. de plenaire vergadering

Aanwezig **Robert Schneider (stad Kortrijk), Marina de Vet (stad Kortrijk), Lotte Demeestere (stad Kortrijk), Sofie Demeulenaere (MOW), Koen Vanneste (provincie West-Vlaanderen), Brecht Vandelanotte (De Lijn), Franco Verschueren (MOW), Merel Goossens (Leiedal)**  
Verontschuldigd **Lieven Van Horebeek**  
Verslag **Merel Goossens**

#### 1 Context

Gezien de mobiliteitsaspecten tijdens de plenaire vergadering van 17 juni 2022 onvoldoende besproken konden worden, werd op 30 juni een bijkomend overleg ingepland. Hierop waren volgende adviesinstanties aanwezig:

- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- Provincie West-Vlaanderen dienst mobiliteit

Het verslag van de plenaire vergadering werd via het DSI opgeladen, dd. 28/06/2022. Het verslag van dit overleg wordt als addendum toegevoegd op het DSI.

#### 2 Te bespreken adviezen

##### 2.1 Doorstroming

Zowel het Agentschap Wegen en Verkeer als het Departement Mobiliteit en Openbare Werken verleenden een voorwaardelijk gunstig advies.

In functie van de doorstroming vragen volgende punten de nodige aandacht:

- De verkeersafwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat: naar aanleiding van dit ruimtelijk planningsproces is de verkeersgeneratie ingeschat, maar niet toebedeeld aan de omliggende ontsluitingswegen. Met name welke straat er hoeveel verkeer zal verwerken en hun capaciteit.

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: “Deze opmerking zal in het extra overleg rond mobiliteit worden besproken.”

Zoals besproken tijdens het bijkomend mobiliteitsoverleg:

*Komende zomer zal er een circulatieproef van 1 jaar worden ingesteld voor diverse straten in de omgeving van de Doorniksewijk in functie van het onderzoek naar de HOV. In de toekomst zal een deel van de Doorniksewijk zelf ook éénrichtingsverkeer worden. Er zijn naast de site Loof nog andere ontwikkelingen in de nabije omgeving (hoek D'wijk – Boerderijstraat, Walle, station, etc), die een effect zullen hebben op het verkeer. Aanpassingen in de circulatie zullen vanzelfsprekend effect hebben op de verkeersstromen en de afwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat. De verkeerstoedeling en de berekening van de (toekomstige) wegcapaciteit is daarmee niet evident om te bepalen. De waarde van een dergelijke oefening voor enkel deze site kan daarom ook in vraag worden gesteld, omdat het hier om een groter geheel gaat. De afwikkeling van het kruispunt met de Loofstraat en de doorstroming van de HOV zal verder bekeken en onderzocht moeten worden binnen het HOV project om op die wijze alle aspecten die in de omgeving spelen mee te kunnen nemen. Het is in het belang van de stad dat het kruispunt met de Loofstraat goed afwikkelend en dat de doorstroming van de HOV wordt gegarandeerd. Dit punt heeft dus zeker onze aandacht en zal verder door de stad worden opgevolgd binnen het HOV project.*

*Bovendien werd bij de situering van de parkeergarages en de uitrit stilgestaan bij de afwikkeling en de doorstroming. De uitrit van de garage is daarom zo gesitueerd dat ontsluiting richting de Condédreef meest aantrekkelijk is. Dit om het kruispunt Loofstraat – Doorniksewijk en de fietsoversteek vanuit de Bloemistenlaan zo veel mogelijk te ontzien.*

*Rekening houdende met bovenstaande duiding, is het niet langer noodzakelijk om de verkeersgeneratie in deze fase toe te bedelen aan de omliggende straten.*

- De ontsluiting van de ondergrondse parking: kan de parking voor het woonaanbod van cluster C, D en E niet beter ontsluiten naar de Wolvenstraat, zodat geen nieuwe aansluiting en conflict ontstaat op de N50?

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: “Als de parking zou ontsluiten naar de Wolvenstraat ontstaat een extra conflict tussen het gemotoriseerd verkeer en het bovenlokaal fietsnetwerk. Dit is niet wenselijk. Bovendien wordt het verkeer in dit scenario hoofdzakelijk afgewikkeld via fietsstraten die deel uitmaken van het groter fietsnetwerk tussen Kortrijk Centrum en Hoog Kortrijk. De keuze om de parking te laten aantakken op de N50 wordt bevestigd. Er zijn geen aanpassingen vereist.”

Zoals besproken tijdens het bijkomend mobiliteitsoverleg:

*Dit advies werd tijdens de plenaire vergadering verkeerdelijk geïnterpreteerd. De suggestie was niet om het verkeer via de Wolvenstraat en Condédreef af te wikkelen, maar de uitrit van de zuidelijke parking niet rechtstreeks op de Doorniksewijk te laten aantakken.*

*De zuidelijke parking zal niet rechtstreeks op de Doorniksewijk aantakken. De uitrit wordt in de Wolvenstraat voorzien, van waar de wagens richtings Doorniksewijk kunnen opdraaien. Gezien dit niet duidelijk uit de toelichtingsnota en SV op te maken valt, zal dit verder verduidelijkt worden.*

- Aansluitend bij het parkeren tenslotte: het "small" scenario is inderdaad afgestemd op deze stedelijke ligging, waar een laag autobezit/gebruik de ambitie moet zijn. Dit verklaart waarschijnlijk dat een ondergrondse garage bij de beoordeling "als positief effect" wordt ingeschat op mobiliteit?

Ook de GECORO formuleerde hierrond volgende opmerking: "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 blij 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 de 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."

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: "Dat is inderdaad het geval, maar dit is niettemin een terechte bekommernis. Veel aandacht zal moeten gaan naar flankerende maatregelen in de omgeving, om te voorkomen dat de parkeerdruk verschuift naar het openbaar domein. Dit met bijvoorbeeld kort- of betalend parkeren in de omgeving van het plangebied. Dergelijke flankerende maatregelen kunnen niet worden opgenomen in een RUP, maar kunnen wel verder besproken worden tijdens het extra overleg rond mobiliteit."

Zoals besproken tijdens het bijkomend mobiliteitsoverleg:

*Op een site die zo dicht gelegen is bij het station, het centrum, stedelijke voorzieningen en een (toekomstige) HOV-as en bovendien aansloten wordt op fietsroutes van verschillende niveaus is de ambitie inderdaad om het autogebruik te beperken. Het aanleggen van (onnodig) veel parkeerplaatsen past daar niet bij. Om onze doelen ten aanzien van modal split te kunnen halen, moet er zowel vanaf de 'pull' (alternatief aanbod) als de 'push' (autogebruik ontraden) kant worden gewerkt aan minder autogebruik en autobezit.*

*Op vandaag geldt in de Loofstraat en Doorniksewijk, net zoals in de omliggende straten tussen het plangebied en het station, een regime van betalend parkeren. De parkeerdruk zal daarmee evenredig verdeeld worden. Bovendien kan nagedacht worden om de inwoners van de nieuwe woonontwikkelingen binnen het plangebied geen bewonerskaart toe te kennen. Zo worden ze aangezet om ondergronds te parkeren en wordt de parkeerdruk bovengronds geminimaliseerd. Stad Kortrijk volgt de omgeving nauwlettend op en zal verdere flankerende maatregelen onderzoeken, eens de impact beter ingeschat kan worden.*

## **2.2 Ondergrondse parkeergarage i.r.t. bovengronds park**

Zowel de provincie West-Vlaanderen als de GECORO formuleren opmerkingen rond de verhouding tussen de ondergrondse parkeergarages en het bovengronds park.



Provincie West-Vlaanderen: in de zone voor park wordt gesteld dat ondergrondse parkings niet meegerekend worden als verharding. Dit kan enkel verdedigd worden als boven die parking de parkfunctie ten volle kan doorlopen. Dit wordt best gekoppeld als randvoorwaarde.

De GECORO waardeert het gebruik van een ondergrondse parking, maar vraagt de specifieke locatie t.o.v. de bebouwingszone en het park. Daarnaast vraagt de GECORO om de groenambities van de bovenaanleg tussen de gebouwen langs de Loofstraat te verduidelijken.

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: “Het is inderdaad de bedoeling dat de parkfunctie bovengronds ten volle kan doorlopen, daar waar ondergronds een parking wordt voorzien. Dit zal op die manier verduidelijkt worden in de voorschriften. Waar de parking exact komt, is nog niet gekend. De locatie van de parking hoeft ook niet in dergelijk detail gekend te zijn tijdens de RUP-procedure. Niettemin is het een terechte opmerking dat de locatie van de parking geen invloed mag hebben op de groenambities van de bovenaanleg. Het inrichtingsplan dat in vergunningsfase mee afgeleverd moet worden voor de zone voor park, zal hier mede toe dienen.”

Gezien de geringe impact van dit advies op het mobiliteitsaspect werd deze opmerking niet verder besproken tijdens het bijkomend mobiliteitsoverleg.

### **2.3 Fietsroutes en trage doorsteken**

Verder werden nog volgende opmerkingen rond de fietsroutes geformuleerd, respectievelijk door Departement Omgeving en provincie West-Vlaanderen.

Ontbreekt op de kaart geen aanduiding van de aansluiting op de Doorniksewijk met de fietsroutes?

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: “De aansluiting met de Doorniksewijk ter hoogte van het Kanon valt net buiten het plangebied, maar wordt los van dit ruimtelijk uitvoeringsplan door stad Kortrijk onderzocht. Een aansluiting met de Doorniksewijk ter hoogte van het plangebied wordt niet gecategoriseerd als bovenlokale fietsroute, gezien het net de bedoeling is om het fietsverkeer zoveel als mogelijk parallel met de Doorniksewijk te laten bewegen.”

Geen bijkomende opmerkingen vanuit het mobiliteitsoverleg.

Bij de verschillende trage doorsteken wordt een minimumbreedte vastgelegd, behalve voor de trage doorsteek ter hoogte van het Koetshuis. Dit lijkt ook hier wenselijk.

Zoals opgenomen in het verslag van de plenaire vergadering: “Het al dan niet opnemen van een minimale breedte zal verder worden onderzocht.”

Zoals besproken tijdens het bijkomend mobiliteitsoverleg:

*Het is belangrijk om de breedte van de doorsteek tussen de site en de Doorniksewijk in verhouding tot de hoogte van de doorsteek te bekijken. Doorgaans komt de breedte van een doorsteek overeen met anderhalve keer de hoogte.*

*Deze opmerking wordt stadsintern meegenomen. Het wordt aangeraden om een minimale breedte mee te nemen in de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Loofstraat.*

### **3 Overige opmerkingen**

- De Lijn geeft mee dat er momenteel drie scenario's op tafel liggen rond het toekomstig profiel van de Doorniksewijk, i.f.v. doorstroming. Daarvan gaan twee scenario's uit van een HOV-halte t.h.v. cluster C. Bij de opmaak van de stedenbouwkundige voorschriften werd rekening gehouden met dit scenario, maar er zal worden nagegaan of dit voldoende expliciet werd opgenomen.
- Stad Kortrijk heeft op dit moment voorkeur voor één van de scenario's waar de mogelijkheid tot langsparkeren in de Doorniksewijk niet wordt weg genomen. Er bevinden zich heel wat handelszaken in de Doorniksewijk die regelmatig beleverd worden. Als er geen langsparker- of laad- en loszones worden voorzien, vermoedt men dat dit zal leiden tot opstopping van het verkeer. In functie daarvan zal ook moeten worden nagedacht over de beleving van de toekomstige handels- en horecazaken in het plangebied.  
In de toelichtingsnota en/of stedenbouwkundige voorschriften
  - o zullen de Loofstraat en Doorniksewijk hiervoor als opties naar voor worden geschoven. Hoe de beleving dan effectief zal gebeuren, wordt verder meegenomen in het dossier rond de HOV-as.
  - o zal worden verduidelijkt dat laden en lossen in geen geval in de site kan gebeuren, noch via de fietsverbinding.