Stad KORTRIJK

# Gemeenteraad
**Besluit**

**GOEDGEKEURD**
Zitting van 12 juni 2017
RUIMTELIJKE EN ECONOMISCHE STADSONTWIKKELING

---

## Samenstelling:

### Aanwezig:
de heer Piet Lombaerts, voorzitter; de heer Vincent Van Quickenborne, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; mevrouw An Vandersteene, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Marc Lemaitre, raadslid; de heer Lieven Lybeer, raadslid; de heer Filiep Santy, raadslid; de heer Patrick Jolie, raadslid; mevrouw Marie Vandenbulcke, raadslid; de heer Stefaan De Clerck, raadslid; mevrouw Franceska Verhenne, raadslid; de heer Alain Cnudde, raadslid; mevrouw Christine Depuydt, raadslid; de heer Pieter Soens, raadslid; de heer Roel Deseyn, raadslid; de heer Koen Byttebier, raadslid; de heer Maarten Seynaeve, raadslid; de heer Sliman You-Ala, raadslid; mevrouw Isa Verschaete, raadslid; mevrouw Carol Leleu, raadslid; mevrouw Hannelore Vanhoenacker, raadslid; mevrouw Catherine Waelkens, raadslid; mevrouw Astrid Destoop, raadslid; de heer Wouter Allijns, raadslid; mevrouw Hilde Verduyn, raadslid; de heer Mohamed Ahouna, raadslid; mevrouw Phyllis Roosen, raadslid; de heer Steve Vanneste, raadslid; mevrouw Liesbet Maddens, raadslid; de heer Mattias Vandemaele, raadslid; mevrouw Stefanie Demeyer, raadslid; de heer David Wemel, raadslid; de heer Geert Hillaert, stadssecretaris

### Afwezig:
de heer Rudolf Scherpereel, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; de heer Jean de Béthune, raadslid

### Verontschuldigd:
de heer Stefaan Bral, raadslid; de heer Francis Rodenbach, raadslid

---

| 26 | 2017_GR_00185 | RUP 'Blekerij-Doornstraat' - definitieve vaststelling - Goedkeuren |
|---|---|---|

## Beschrijving

**Gekoppelde besluiten**
- 2016_CBS_03106 - RUP 'Blekerij-Doornstraat' - voorlopige vaststelling ontwerp RUP - Goedkeuren

**Aanleiding en context**
Plangebied:
Het RUP 'Blekerij-Doornstraat' valt grotendeels samen met de gewestplanbestemming 'gebied voor stedelijke ontwikkeling' dat bepaalt dat er een bestemmingsplan (RUP) moet opgemaakt worden om de inrichting van de site te ordenen.
Dit gaat samen met de nieuwe potenties die de sites kregen door de aanleg van de westelijke ring en de herkalibrering van de Leie, waardoor de gebieden Blekerij en Doornstraat meer in hun mars hadden dan een louter industriële bestemming.


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be

Het plangebied bestaat uit twee deelzones, van elkaar gescheiden door de westelijke ring. Het betreft de zone Blekerij en het bouwblok gelegen tussen de ring en de Doornstraat. Voor de twee delen wordt een verschillende ruimtelijke strategie gevolgd. De zone Blekerij ten westen van de R36 bestaat zelf ook nog uit twee deelzones: de zone Bleko en de zone metalen Gheysens.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:
Het gemeentelijk RUP 'Blekerij-Doornstraat' wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortrijk. Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan legt de ruimtelijke ontwikkelingsopties vast voor de site.

Voor de toekomstige ontwikkeling van Kortrijk Worden 5 ruimtelijke concepten geformuleerd. Specifiek voor de omgeving Blekerij is het ruimtelijk concept 'Kortrijk Leiestad – herstel van het contact met het water' van belang. De site Blekerij wordt in het gemeentelijk structuurplan aangeduid als cruciale site langs de Leie.

De Leie is een aangrijpingspunt voor strategische en stedelijke ingrepen, die de binnenstad een herkenbare identiteit en uitzonderlijke meerwaarde (zowel voor bezoekers als bewoners) meegeven. Daarbij is de betrokkenheid van de binnenstad op het water van uiterst groot belang. De herinrichting van het openbaar domein en de wijze waarop de restgronden bebouwd worden zijn de middelen bij uitstek om het contact met het water te verbeteren. Op middellange termijn is er ruimte voor een aanbod aan recreatie, wonen, open ruimte, … Gronden die daarvoor in aanmerking komen zijn onder andere Kortrijk Weide, gronden De Kien, Stoops fabriek en de Blekerij.

Bij uitwerking van de deelruimten maakt het plangebied van de omgeving van de Blekerij beleidsmatig deel uit van de ruimte 'binnenstad'.
De kern van Kortrijk krijgt binnen het stedelijke gebied grote aandacht. Het samenspel en de dichte verwevenheid van complementaire activiteiten op verschillende niveaus moeten resulteren in een levendige kern, aangenaam om te bezoeken, om in te wonen en te werken, niet alleen overdag maar ook 's avonds.

Onder het hoofdstuk Kortrijk, stad aan de Leie worden een aantal specifiekere beleidslijnen geformuleerd voor de site Blekerij; waar de stadsring de Leie kruist, wordt de Leie op een landschappelijke manier aangepakt. In het westen vormt het groen een onderdeel van de Leievallei, die binnendringt in de binnenstad.

**Argumentatie**
Planopties:
De componenten van het plan worden uitgebreid toegelicht in de toelichtingsnota van het RUP en worden hier beknopt samengevat.
- Groene corridor: zoals geïntroduceerd in het Ontwikkelingsplan Overleie wenst de stad Kortrijk 'de grote O' zoveel als mogelijk te realiseren. Ter hoogte van Kortrijk Weide voorziet de stad een uitgestrekte groene ruimte. Ook het huidige RUP tracht deze 'grote O' te versterken.
- Woontorens langs het water: het lagere deel van de Blekerij-site, gelegen langs de Leie, is aantrekkelijk om te wonen. Toch wenst de stad deze zone niet volledig te bebouwen. De positie van de woontorens is bepaald rekening houdende met de te behouden zichtassen tussen het jaagpad en het nieuwe landschapspark.
- Bouwvelden flankeren het park.
- Nieuw bouwvolume langs het water: op het deelgebied Doornstraat wordt het bouwblok aan de zijde van de Leie afgewerkt met een bouwvolume parallel aan het water.
- Sterke wanden naar de Meensesteenweg en de Ring.
- Ruimte voor stadseconomie. Het brede binnenblok aan de Doornstraat wordt voorbehouden voor stadseconomie met bedrijfsactiviteiten gericht naar de Doornstraat en kantoren/showroom gericht


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be

naar de ring.
- Groene buffer naar de spoorlijn.
- Parkeren ondergronds
- Integratie in de omgeving.

Fasering:
De planopties maken een fasering mogelijk tussen de ontwikkeling van de zones Bleko en de zone Metalen Gheysens. In een eerste fase kan de site Bleko worden gerealiseerd. Metalen Gheysens werd in 2014 een milieuvergunning voor 20 jaar toegekend en wordt dus hoogstwaarschijnlijk pas in een latere fase ontwikkeld. Er loop wel nog een procedure bij de Raad van Stat tegen deze milieuvergunning. Deze procedure werd ingeleid door de verkopen van de site Bleko (m.n. Masureel).

Historiek RUP:
- planMERscreening:
In het najaar van 2014 werd de procedure van de planMERscreening doorlopen waarbij alle adviesinstanties werden aangeschreven. Op basis van deze procedure werd een ontheffing tot opmaak van een planMER bekomen.
- Voorontwerp RUP:
De ruimtelijke opties werden vertaald in een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften in het voorontwerp RUP. Omwille van de adviezen die werden uitgebracht op de eerste en tweede plenaire vergaderingen over het RUP, was het noodzakelijk de fase van het voorontwerp enkele malen te hernemen. Het derde voorontwerp van RUP werd op 6 juni 2016 goedgekeurd door het CBS. De plenaire vergadering werd op 8 juli 2016 georganiseerd. De adviserende instanties brachten allen een gunstig of voorwaardelijk gunstig advies uit. De derde plenaire vergadering concludeerde dat de procedure van het RUP kon worden verdergezet. Wel werden enkele aanvullingen en aanpassingen aan de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota gevraagd.
- Ontwerp RUP:
Het RUP werd naar aanleiding van de opmerkingen op het voorontwerp RUP aangepast. Het RUP werd voorlopig vastgesteld op de Gemeenteraad van 14 november 2016.
Openbaar onderzoek:
Na de voorlopige vaststelling werd het ontwerp gemeentelijk RUP onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Dit openbaar onderzoek liep van 19 december 2016 tot en met 16 februari 2017. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werd een voorwaardelijk gunstig advies ontvangen van zowel de gewestelijke stedenbouwkundig ambtenaar als van de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 7 bezwaarschriften ingediend.

Advies Gecoro:
De adviezen en bezwaren werden gebundeld door de Gecoro. Het advies van de Gecoro wordt voorgelegd aan de Gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het ontwerp RUP definitief moet vaststellen.

Het advies van de Gecoro over het ontwerp RUP is gunstig, mits enkele aanpassingen aan het RUP worden doorgevoerd en een aantal dingen verder worden gemotiveerd. De Gecoro stelt volgende aanpassingen voor in haar advies:
- De planinhoud wordt meegenomen in het te herziene Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan
- De onzekerheid rond mobiliteit wordt weggewerkt en het gebied wordt vanuit alle richtingen ontsluitbaar.
- De keuzes rond wonen worden gemotiveerd en bij de verdere ontwikkelingsstrategie van de stad wordt rekening gehouden met het hier gecreëerde aanbod.
- Er wordt vermeden dat de groene ruimte op de site een aaneenschakeling wordt van kleine restruimtes.
- er wordt bijkomend gemotiveerd waarom er voor het 'witte gebouw' geen herbestemming wordt voorzien en waarom dus de lay-out van het plan een herbestemming niet toelaat.


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be

- De aanwezig ruimtelijke redenen voor het onderscheid in behandeling van de site Bleko en de site Metalen Gheysens wordt bijkomend opgenomen in de motivering van het RUP.

Andere argumenten met betrekking tot de adviezen en bezwaarschriften, ingediend tijdens het openbaar onderzoek worden door de Gecoro weerlegd (zie verslag).

Ontwerp RUP – definitieve vaststelling:

Conform art. 2.2.21 §6 van het VCRO kan de Gemeenteraad bij de definitieve vaststelling aan het plan wijzigingen aanbrengen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen door de aangeduide diensten en overheden of het advies van de Gecoro. Het advies van de Gecoro wordt gevolgd. Het RUP wordt aangepast conform het advies van de Gecoro, zoals hierboven omschreven.

In navolging van de gevraagde motivering met betrekking tot de keuzes rond wonen kan worden gesteld dat voor de aangrenzende site Kortrijk Weide ervoor wordt gekozen om de eerdere mogelijkheid tot bebouwing langs de Leie te verlaten. Het stadsbestuur kiest voor het realiseren van een nieuw stadspark langs de Leieboorden in aansluiting met een nieuw zwembad i.p.v. de realisatie van een aantal woontorens in het groen. Het accent voor Kortrijk Weide ligt dus veel meer op recreatie, beleving en open ruimte en met een duidelijke keuze voor het verder realiseren van de groene grote O. Qua realisatie van programma dienen de sites Kortrijk Weide en Blekerij als een geheel te worden bekeken en wordt de woonbebouwing geconcentreerd op de noordelijke site. De site Blekerij is een strategische locatie voor woonontwikkeling. Inzake grondgebonden woningen kan worden gesteld dat deze expliciet worden toegelaten op een aanzienlijk deel van de woonzones. Het gerealiseerde aanbod op deze locatie zal meegenomen worden bij de verdere ontwikkelingsstrategie van de stad. De mogelijke afwijking van de bruto-oppervlakte per verdieping is enkel mogelijk in functie van de architecturale vormgeving.

De Gecoro geeft in haar advies aan dat de site vanuit alle richtingen ontsluitbaar moet zijn. Er stelt zich enkel een mogelijk probleem voor het bezoekersverkeer van het retailgedeelte. De bezoekers kunnen immers niet inrijden via de inrit langs de R36 (13C) en kunnen enkel inrijden via de toegang 13A langs de Meensesteenweg wanneer ze vanuit het westen komen. Voor de inritten 13B zijn er echter geen beperkingen voor het in- en uitrijden van bezoekersverkeer, waardoor het gebied vanuit alles richtingen ontsluitbaar is. Om de nodige opties in functie van het concrete ontwerp maximaal open te houden, worden de locatie van de inrit 13B flexibeler gemaakt. De indicatieve aanduiding van de inrit 13B kan verschoven worden over de volledige lengte van de zone 2B.

De bedenking van de Gecoro dat de groene ruimte op de site geen aaneenschakeling mag zijn van kleine restruimtes wordt bijgetreden. De bestemmingszone van de zone 7 'zone voor landschapspark' omvat de zone langs de Leie, en ook een brede strook dwars op de Leie. De omvang van deze zone impliceert reeds dat een grote aaneengesloten groene ruimte zal worden gecreëerd. In de voorschriften van de 'zone voor kernstedelijk wonen' zijn bepalingen opgenomen om de continuïteit met de 'zone voor landschapspark' te garanderen. De concrete afspraken over wie wat zal aanleggen, ontwerpen, hoe de fiets- en wandelverbindingen door het park lopen… zal bepaald worden bij verdere uitwerking van het plan. Dit is geen onderdeel van het RUP.

Zoals ook opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP werd naar aanleiding van de opmaak van de planMERscreening de site door het Agentschap Onroerend Erfgoed geëvalueerd. Daaruit bleek dat een aantal bouwdelen bepaalde erfgoedwaarden hebben; met name het kantoorgebouw, het 19de-eeuwse magazijn, de schoorsteen en de fabrieksmuur. Als gevolg daarvan werd onderzocht of integratie van deze erfgoedelementen mogelijk was. De motivering waarom dit niet evident bleek is


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be

opgenomen in de toelichtingsnota bij het RUP. Omwille van de aangehaalde redenen werd ervoor geopteerd om het 'witte gebouw' niet te integreren in de lay-out van het plan. Dit is wel gebeurd voor het meest waardevolle deel van de fabrieksmuur.

De Gecoro vraagt de aanwezig ruimtelijke redenen voor het onderscheid in behandeling van de site Bleko en de site Metalen Gheysens bijkomend op te nemen in de motivering van het RUP. Deze motivering is opgenomen onder punt 9 'componenten van het plan'.
Specifiek voor de vraag van bezwaarindiener 6 is de Gemeenteraad van oordeel dat beide sites op dit punt gelijk zijn. Voor de verschillende woonzones worden de bebouwingsmogelijkheden omschreven exclusief de terrassen. Enkel voor de 'zone voor woontorens' wordt de totale bruto-vloeroppervlakte omschreven 'inclusief' de terrassen. In functie van de uniformiteit van het RUP wordt het woord 'inclusief' gewijzigd in 'exclusief', zodat dit voor alle bouwzones dezelfde is. Op dat punt wordt het advies van de Gecoro bijgevolg niet gevolgd. Voor het overige werd het ruimtelijk onderscheid tussen beide zijden van de site bijkomend geduid in de toelichtingsnota.

Bezwaarindiener 3 haalt enkele argumenten aan tegen het commercieel programma. Het standpunt van de Gecoro wordt bijgetreden dat het programma reeds voldoende is bijgesteld. In de voorschriften zijn bepalingen opgenomen, zowel naar soort handel als naar oppervlakte, om concurrentie met de binnenstad te vermijden. Het project is bijgevolg niet in strijd met het Strategisch Commercieel plan voor Handel en Horeca van de stad. In de zone 5 'zone voor kernstedelijke functies, exclusief bedrijvigheid' is wonen een hoofdfunctie naast andere functies. In de toelichtende kolom bij de voorschriften is eenduidig opgenomen wat de mogelijkheden zijn voor de functie kinderopvang.

Bezwaarindiener 3 haalt ook enkele elementen aan rond mobiliteit. Er dient opgemerkt dat alle nodige formaliteiten werden vervuld. Er werd een MOBER en planMERscreening opgemaakt die beiden werden goedgekeurd door de dienst MER. De planMERscreening lag ter inzage tijdens het openbaar onderzoek. Overige officiële documenten die geen onderdeel uitmaken van het RUP kunnen steeds opgevraagd worden.

Het ontwerp van gemeentelijk RUP 'Blekerij-Doornstraat' bevat een verordenend grafisch plan met erbij horende stedenbouwkundige voorschriften; en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen.
Na de definitieve vaststelling van het RUP wordt het overgemaakt aan de Vlaamse Regering en de Deputatie. De Vlaamse Regering en de Deputatie beschikken over een termijn van dertig dagen om de uitvoering van het besluit van de Gemeenteraad tot definitieve vaststelling te schorsen.

**Regelgeving: bevoegdheid**
De GR is bevoegd op basis van artikel 42-43 van het gemeentedecreet.

**Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)**
De GR is bevoegd op basis van Art. 2.2.21 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## Besluit

**Stemresultaten**

De raad gaat over tot de stemming, waaraan 36 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

34 ja-stemmen : V. Van Quickenborne, W. Maddens, A. Vandendriessche, K. Byttebier, M.C. Vandenbulcke, S. Demeyer, W. Allijns, H. Verduyn, M. Ahouna, A. Vandersteene, K. Detavernier, P. Lombaerts, L. Maddens, B. Herrewyn, A. Weydts, M. Lemaitre, S. You-Ala, P. Roosen, L. Lybeer, F.


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be

Santy, P. Jolie, S. De Clerck, F. Verhenne, A. Cnudde, C. Depuydt, P. Soens, R. Deseyn, C. Leleu, H. Vanhoenacker, A. Destoop, M. Seynaeve, I. Verschaete, S. Vanneste, C. Waelkens;

2 nee-stemmen : D. Wemel, M. Vandemaele;

De Gemeenteraad keurt het volgende besluit goed.

**Punt 1**
Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Blekerij-Doornstraat', bestaande uit een verordenend grafisch plan, de erbij horende verordenende stedenbouwkundige voorschriften en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, definitief vast te stellen.

## Bijlagen

1. bijlage advies Gecoro: bundel bezwaren OO
2. bijlage advies Gecoro: advies Deputatie
3. bijlage advies Gecoro: advies Ruimte Vlaanderen
4. RUP Blekerij - Doornstraat: grafisch plan
5. RUP Blekerij - Doornstraat: toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

| | |
|---|---|
| De Stadssecretaris, | Voorzitter, |
| (get.) G. Hillaert | (get.) P. Lombaerts |

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW


Grote Markt 54 – 8500 Kortrijk
communicatie@kortrijk.be