

Verslag nr.	7/2018	Plaats : Dakcafé Stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	17 oktober 2018	uur : 19u00 – 20u45

Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: -

Effecieve leden

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

Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Mieke Blancke	ACV	V
Veerle De Mey	VOKA	-
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Marc Nys	Handelscomité	V
Trees Deprest	Milieuverenigingen	-
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Kristof Prybyszemski	Jeugd	-
Jacques Laverge	ouderenvoorspraak	V
Karine Daems	Personen met een	V
Dieter Dobbelaere	onderwijs	A
Rik Lambert	OCMW	V

Deskundige

André Sonnevile	Huisvesting	A
Denis Dujardin	Landschap	-
Guy Bourdet	Ruimt. Planner en Mobiliteit	A
Peter Hellin	Projectontwikkeling	-
Jelle Laverge	Architect	V
Bernard Wittevrongel	Architect	V
Ans Vanhevel	Ruimtelijk Planner/GSA	A
Elise Kerckhof	Architect	-
aantal effectieve		7

Politieke fracties

Cathy Matthieu	Groen	
Francis Luypaert	NVA	
Jan Desmet	SPA	
Josky Deeren	Vlaams Belang	
Steve Knockaert	CD&V	A
Tiene Castelein	Open VLD	

Wout Maddens	schepen stedenbouw	V
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	A
Eric Pauwels	ACV.	V
Gunther Biddelo	VOKA	A
Zoë Vandevelde	UNIZO.	
Eric Wastyn	Handelscomité	A
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	A
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	
Merel Gruwez	Jeugd	-
Frans Lefebvre	ouderenvoorspraak	V
Christophe Poot	Personen met een	A
Bie Lambrechts	onderwijs	-
Francine Vanneste	OCMW	A

Deskundige

Ilse Piers	Deskundige huisvesting	V
Thomas Janssens	Deskundige landschap	
Dirk Rygole	Ruimt. Planner en Economie	
Benoit Devos	Vastgoed	-
Joris Debaes	Architect	V
Orfee Barthier	Architect	A
Sabien Tiberghien	Ruimtelijk Planner	
Hannes Pieters	architect	-
aantal		7

Externen

Lieven Van Horebeek	Ruimtelijk planner	A

secretaris

Peter Tanghe	Planning & Openbaar Domein	A
--------------	----------------------------	---

Agenda Gecoro 17 oktober 2018:

1. Goedkeuring vorig verslag
2. RUP Walle – advies startnota

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

1. RUP Walle – advies startnota: startnota en projectnota

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van de vergadering 9 november werd opgemaakt en wordt rondgestuurd.

Het verslag van de vergadering 12 september wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

1.2.1 Volgende Gecoro-vergadering

Voor 2018 kan je volgende data alvast noteren:

- 21 november
- 12 december

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 14 van de 21 leden zijn aanwezig.

2 Toelichting en bespreking

2.1 RUP Walle – advies startnota

De startnota RUP Walle en het doorlopen traject worden toegelicht door Lieven Van Horebeek. De startnota omvat de resultaten van een workshop ontwerpend onderzoek met Intercommunale Leiedal. In deze workshop werden de resultaten van een publiekswerkshop uit januari 2018 en de stadsdebatten Kortrijk 2025 verwerkt. Bijkomend werd het privaat ontwerpvoorstel van Bogdan & Van Broeck voor site Walle 113 geëvalueerd.

Vragen en antwoorden

- Is er naast de studie met behoud van de bedrijfsgebouwen ook een studie geweest die 'from scratch' begon?
Nee, er is pragmatisch te werk gegaan door rekening te houden met:
 - *het behoud van de bedrijfsgebouwen van Drukta en Formail. Deze zijn immers centraal op de site gelegen, relatief nieuw (verbouwd in 2003) en de bedrijfsleiders zijn geen vragende partij naar een herontwikkeling van hun terreinen.*
 - *de plannen van de eigenaar van de voormalige BIC-site. In deze ontwerpen wordt uitgegaan van behoud en opwaardering van de meeste architecturaal-historisch waardevolle elementen. In dit ontwerp zitten verder nog een aantal interessante uitgangspunten waarop verder gewerkt werd (zie verder).*
 - *behoud van het hoge magazijn van Coeman, omwille van duurzame en programmatorische redenen (zie verder)*
- Hoeveel m² wordt er gecreëerd. De voetprint van de BIC-site is beperkter tov de bestaande situatie.
Het planvoorstel van Bogdan en Van Broeck gaat uit van het ontpitten van de achterliggende loodsen met sheddaken, waarbij de bakstenen buitengevel met kenmerkende topgevels behouden blijft en er binnenin nieuwe volumes worden geplaatst. Daar waar er open ruimten worden voorzien wordt de betonnen/stalen dakstructuur behouden.
In de workshop werd voor de BIC-site uitgegaan van een gemengd programma (bedrijvigheid, ateliers, kantoren, (bedrijfs)woningen) van ca. 17 500m² ontwikkelbare oppervlakte en een parkeergebouw van 4150m², goed voor een equivalent van 138 wagens.
Voor de site Coeman, werd uitgaande van de bestaande te recupereren bebouwing, uitgegaan van 8400m² (bedrijvigheid en kantoren). De parkeerbehoefte van dit programma bedraagt volgens de stedelijke verordening ca. 111 parkeerplaatsen. Deze zou volgens het Large-scenario onder het nieuwe stedelijk plein aan de Doorniksesteenweg kunnen voorzien worden.

Het uiteindelijke programma zal afhankelijk zijn van de keuzes die op vlak van mobiliteit kunnen genomen worden, nl de keuze voor een fietsdoorsteek, al dan niet gekoppeld aan een HOV-halte, een bijkomende bedrijfs- en buurtparking aan de zijde van de Doorniksesteenweg en de eventuele herlocalisatie/afbouw van de activiteiten van Coeman. Coeman heeft deze locatie nodig voor zijn bedrijfsactiviteiten, maar gezien de strategische ligging en de potenties van de plek kan de vraag gesteld worden of dit wel de meest wenselijke activiteit is.

- Het niet bebouwde deel wordt bebouwd. Dit is historisch gezien nog nooit bebouwd geweest. Jammer dat er geen open ruimte binnen het bouwblok behouden blijft. Er wordt verwezen naar het richtinggevend gedeelte van het GRS waarover voor bestaande groengebieden wordt vermeld dat deze verbeterd en indien mogelijk beter toegankelijk en uitgebreid moeten worden. *Het gaat over het onbebouwd deel van de site van ca.5000m² die volledig gelegen is in industriegebied en in gebruik is als landbouwgrond (maïsveld). Gezien de strategische ligging van de site in de stad wordt met dit RUP gekozen om het gebied te reserveren voor economische activiteiten. Op de publiekworkshop van januari werd nagedacht over het maïsveld maar de teneur was dat buurtbewoners geen meerwaarde zagen in een 2^{de} publiek toegankelijk park/groenzone aan de binnenzijde van een bouwblok, op loopafstand van het bestaand stadspark Blauwe Poort. Deze visie wordt ook gedeeld door de stad. Dit wil echter niet betekenen dat het publiek domein niet kwalitatief moet ingericht worden. Strikt genomen wordt het hele terrein niet bebouwd/verhard. Er wordt op dit terrein ook een groot en landschappelijk ingekleed waterbufferbekken voorzien waarin het regenwater zal opgevangen worden.*
- Kan het volume niet gestapeld worden, zodat de footprint beperkt wordt en er meer open ruimte kan behouden blijven?
Er is voor deze zone specifiek gekozen voor wat meer klassieke bedrijfsgebouwen en ateliers, gelijkaardig aan Drukta en Formail. Dergelijke activiteiten laten zich moeilijk stapelen en hebben ruimte nodig. We voorzien daarboven/aan de zuidzijde wel een strook woningen, die uitkijken op het groen en het fietspad. Je hebt vanaf dit deel van het binnengebied een grote vis à vis naar de omliggende woningen. Andere functies als kantoren of woningen hier hoger stapelen zou negatief afstralen op de woningen aan de Doorniksesteenweg, temeer daar het maaiveld hier wat hoger ligt dan de Doorniksesteenweg.
- Moet er een link zijn tussen bovenliggende woningen en onderliggende bedrijvigheid?
Dit is nog niet bepaald. Dit kunnen ateliers worden met een zaakvoerderswoning. De woningen worden in elk geval gericht naar de huidige private groenzone, omdat het zicht daarop een grote woonkwaliteit is. Anderzijds garanderen deze woningen ook voldoende sociale controle op de fiets- en wandeloorsteek.
- Het is dan wel belangrijk om de poorten van de bedrijven oordeelkundig in te planten en aandacht te hebben voor de uitwerking van de (zij)gevels. De zuidelijke gevel aan de zijde van het fietspad kan ook opgeladen worden met de kantoorgedeelten, showrooms en woningen.
- Wat met de toekomst van het bosje aan de achterzijde van de woningen aan de Wallemolenstraat? Wordt dit verankerd in het RUP? Hoe garandeer je dat je deze groenzone behouden blijft? Het groen functioneert ook als groenbuffer tussen woningen en industrie.
Er is in de workshop ervoor gekozen om het bosje te behouden en als kwaliteit uit te spelen voor zowel het fietstracé als voor het wonen op de site, eerder dan het te laten ontwikkelen. Het bosje ligt nu volledig in woongebied.
- Als het niet de bedoeling is dat het bosje bebouwd wordt, dan wordt dit in het RUP best op de een of andere manier verankerd.
Dit zal meegenomen worden bij de verdere uitwerking van het RUP.
- Het bestaande hoge magazijn op de site Coeman lijkt een grote impact te hebben op de omgeving. Is het behoud ervan te verantwoorden? Is er hiervan een zonlichtstudie gemaakt? Wat als het gebouw/alle gebouwen gesloopt worden? Hoe gaan we verdichten?
Het magazijn is een robuust gebouw met een solide betonstructuur en bakstenen buitenschil. Vanuit de duurzaamheidsgedachte is de structuur van dit gebouw herbruikbaar, mits het niet in volume toeneemt en er verantwoord wordt omgegaan met het nemen van lichten en zichten,

zodat de omliggende percelen niet bijkomend benadeeld worden.

Er is geen zonlichtstudie opgemaakt. Het is ook juridisch zeer moeilijk om de sloop van dit gebouw af te dwingen. Bijkomend kan de vraag gesteld worden op welke wijze het perceel van Coeman kan ontwikkeld worden wanneer je uitgaat van sloop en nieuwbouw. De bouwmogelijkheden zullen eerder beperkt zijn gezien de vrij korte afstand ten opzichte van de aanpalende woningen en het behoud van de bedrijfsgebouwen van Drukta en Formail. De andere gebouwen op site Coeman die in de drie scenario's behouden bleven, hebben ook telkens een robuuste beton-en baksteenstructuur en zijn op het eerste zicht recupereerbaar.

- *Waarom zou je het hoge magazijn van Coeman behouden, maar zou je een gelijkaardig hoog gebouw achter de arbeiderswoningen aan de Doorniksesteenweg niet toestaan? Het hoge magazijn heeft inderdaad een negatieve impact op vele woningen, maar is een bestaande situatie en het aftoppen/slopen ervan is moeilijk juridisch afdwingbaar. Een gelijkaardig hoog volume kort achter de percelen van de woningen aan de Doorniksesteenweg plaatsen, zou de woonkwaliteit van deze woningen toch benadelen, terwijl de woonkwaliteit van deze woningen gezien de ligging aan de vrij drukke Doorniksesteenweg in combinatie met de beperkte breedte al niet ideaal is. De kwaliteit van deze woningen ligt eerder aan de achterzijde, als je die achterzijde dan gaat benadelen heeft dat een verdere negatieve impact. Bijkomend moet goed nagedacht worden over het programma op de site, zowel naar functies als m². Enerzijds omdat we een mix in bedrijfsactiviteiten nastreven, anderzijds omwille van de verkeersdynamieken die gegenereerd worden. De draagkracht van de buurt op dit vlak is immers beperkt. Het verkeer zal grotendeels via woonstraten moeten afgewikkeld worden.*
- *Een ontsluiting van de site via de Doorniksesteenweg is niet evident. De in- en uitrijbewegingen zal conflicteren met het vele fietsverkeer op de Doorniksesteenweg. Dit is een terechte bekommernis en vereist de nodige aandacht in het verdere traject.*
- *Kan er voor de activiteiten van Coeman gewerkt worden met een uitdoofscenario? Dit kan onderzocht worden.*
- *Is de Bemok-school geïnteresseerd om uit te breiden op de site? Bemok is een begeleidingscentrum en school voor kinderen met gedrags- en emotionele problemen en/of een autismespectrumstoornis. De school heeft een 2^{de} vestiging (voornamelijk kleuterafdeling) binnen het Ei, verderop Walle. Bemok werd voorafgaandelijk aan de workshops bevraagd. Er leeft een concrete vraag naar uitbreiding en deze werd meegenomen in de workshop. Tijdens de workshop werden zowel een uitbreiding op de BIC-site, een herinrichting van het bestaande perceel (met en zonder kleuterafdeling) en een volledige herlocalisatie op de site onderzocht. De conclusie bleek telkens dat de schoolgebouwen en aanhorigheden zich uitermate moeilijk stedenbouwkundig lieten integreren en dat dit ten koste ging van een goede ruimtelijke configuratie. Bijkomend heeft de school omwille van de specifieke doelgroep en de thuisbegeleidingsactiviteiten een uitgesproken autogebruiksprofiel, daar waar de site een grote potentie heeft om een kruispunt van duurzame vervoersmodi te worden.*
- *Welke betekenis wil men de site geven. Als men de intentie heeft om een flexibele woon- en werksite te ontwikkelen zijn er meer inspanningen/garanties nodig op het vlak van groenvoorzieningen. Momenteel zien we wat 'recup'groen, maar voor de rest een zeer minerale ruimte. Het gevelgroen dat in een van de scenario's wordt voorgesteld is exemplarisch en de overige groenvoorzieningen lijken niet allen realistisch. Het woonprogramma impliceert een volwaardige publieke ruimte met wijkstraten. De logistieke as is hierin contradictorisch. De bestaande logistieke as is vrij robuust en stenig. Bewoners van de site zullen, wanneer zij de auto gebruiken, zich via deze as verplaatsen tot aan minstens het parkeergebouw. Voor de bewoners die centraal in het bouwblok wonen is nog niet bepaald hoe zij tot aan hun woning of de buurtparking rijden. Dit kan mogelijks ook via de Doorniksesteenweg. De fietsende/wandelende bewoner zal zich niet via de logistieke as verplaatsen maar via de kleinschaligere en groener ingeklede fiets- en wandelroutes en 'aangeklede' publieke ruimten. We zitten momenteel nog in de startfase van het project. In de verdere uitwerking van het project zal hiermee rekening gehouden worden.*

Het woonprogramma wordt wel verbonden aan de doorsteek doorheen het gebied. Het wonen is nodig om de sociale controle in het bouwblok te garanderen. Als de doorsteek er niet zou komen, dan wordt het woonprogramma in vraag gesteld gezien de Kortrijkse woonmarkt reeds met een overaanbod kampt.

- Is het bedoeling om m² door te vertalen in het RUP? Of evolutie toe te laten (krimp of groei in een bepaald programma)?
Dit is nog niet bepaald. In functie van het onderzoek naar de verkeersafwikkeling is het wel belangrijk om het maximaal aantal m² en de functies vast te leggen.
- Het is beter om een flexibel RUP te hebben. Er wordt verwezen naar het RUP Rustenburg in Brugge waarin een voormalige borstelfabriek gelegen is.
- Wat is het voorkeurscenario van de stad? Moet er wel een voorkeurscenario gekozen worden?
Momenteel liggen drie scenario's op tafel die elk een bepaald ambitieniveau weergeven. Er is vanuit de stad nog geen standpunt ingenomen, maar dit was ook nog niet de bedoeling. We zitten momenteel nog in de startfase van het project.
In het Large-scenario zitten wel de meeste ingrediënten die de potentie van de site het beste weten uit te spelen, maar dit is het meest complexe en ingrijpende scenario. Het biedt meer garanties voor een gemengde woon-werk-omgeving en biedt meer mogelijkheden naar een gunstigere modal shift (fiets- en HOV-halte)
- Als men voor een dergelijk scenario zou gaan, dan zijn oteigeningen noodzakelijk. Het ambitieniveau moet duidelijk zijn.
Dit zal verder onderzocht worden.
- De woonkwaliteit van vele woningen aan de Doorniksesteenweg lijkt minder goed te zijn. Vele panden zijn verouderd en de woningen zijn vrij smal. Is dit de gelegenheid om de woonkwaliteit te verbeteren door bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw of een gerichte renovatiecampagne?
Een groot deel van de woningen aan de Doorniksesteenweg staan vermeld op de Inventaris van het bouwkundig erfgoed <https://inventaris.onroerenderfgoed.be/aanduidingsobjecten/26046> De sloop ervan wordt niet wenselijk geacht omdat ze refereren naar het DNA van de streek. De erfgoedwaarde zit evenwel niet zozeer in de individuele woning, waarvan sommigen door eerdere verbouwingscampagnes (veel) van hun kwaliteiten hebben verloren, maar in het architecturale totaalbeeld van de gevelrij. Voor zover ze het geheel van de kenmerkende gevelrij voldoende weet te respecteren zijn beperkte doorbrekingen mogelijks wel te verantwoorden. Dit moet nog verder onderzocht worden.
Een renovatieprogramma met bv premies kan interessant zijn, maar wordt mogelijks beter stadsbreed onderzocht. Andere buurten zijn misschien meer prioritair. De mogelijkheid van een fietsenberging, achterontsluiting en een verbeterde doorwaadbaarheid van het bouwblok kan een kleine hefboom zijn die de renovatie van de woningen meer spontaan laat gebeuren. Een renovatie/restauratieprogramma vanuit erfgoedpunt zou ook een piste kunnen zijn.
- Waarom krijgen deze woningen dan ook niet de mogelijkheid om een garage aan de achterzijde van hun perceel te voorzien, ervan uitgaande dat bij de toekomstige herinrichting van de Doorniksesteenweg de kans bestaande is dat het aantal parkeerplaatsen op de steenweg zal verminderen?
Die afweging is gemaakt, maar vanuit verkeersveiligheid en een vlotte mobiliteit is het wenselijker om de fietsroute doorheen het gebied zo conflictvrij mogelijk te houden en willen we het autogebruik van de bewoners niet stimuleren. We voorzien wel de mogelijkheid van een buurtparking op de site.
- In het effectenrapport wordt op pagina 7 vermeld dat de aanleg van nieuwe voorzieningen een positief effect heeft op de biodiversiteit, flora en fauna. Dit wordt in vraag gesteld.
Dit zal verder onderzocht worden.

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

3 Beraadslaging

3.1 RUP Walle – behandeling van de ontvangen en bezwaren uit het openbaar onderzoek in functie van definitieve vaststelling door gemeenteraad

Zie advies

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 RUP Walle – advies startnota

De Gecoro adviseert over startnota RUP Walle:

De Gecoro kan zich vinden in de hoofdprincipes voor het gebied:

- het gebied voorbehouden voor economische activiteiten
- behoud en integratie van waardevol industrieel erfgoed
- (boven)lokale doorsteek voor fietsers- en voetgangers
- garanderen van sociale veiligheid in het bouwblok

Het RUP moet een kwalitatief kader garanderen maar wordt beter niet te gedetailleerd opgemaakt. Het moet een aantal randvoorwaarden of kaders inhouden die de site vorm moeten geven. Daarbij wordt ook best rekening gehouden met krimp- en groeiscenario's.

De voorgestelde scenario's zijn vrijblijvend. Het ambitieniveau en de strategie om deze te realiseren vergt verduidelijking en moet geconcretiseerd worden. Dit ambitieniveau heeft een belangrijke impact op de invulling van de site.

Indien men de site als stedelijke woon- en werkomgeving wenst te ontwikkelen zijn meer inspanningen en garanties nodig voor een volwaardige publieke ruimte met voldoende groenvoorzieningen. Een kwalitatieve uitwerking hiervan is noodzakelijk.

Voor de ontwikkeling centraal in het bouwblok wordt wat meer open ruimte gevraagd en een kwalitatieve afwerking van de (zij) gevels. De toegangspoorten moeten zorgvuldig ingeplant worden en de autobereikbaarheid van de bewoners (laden- en lossen, parkeren, bezoekers) moet duidelijk zijn. Het bosje van de diepe tuinen aan de Wallemolenstraat dient ook in het RUP verankerd te worden.

Voor de site Coeman dienen de ontwikkelingsmogelijkheden verder uitgewerkt te worden, waarbij ook moet uitgegaan worden van een volledige sloop van de bebouwing op de site (al dan niet met enkel het behoud van de magazijntoren) en van een uitdoofscenario voor de huidige bedrijfsactiviteiten.
