

STAD KORTRIJK
RUP WALLE



februari 2022, voorlopige vaststelling

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerpers/Ruimtelijk Planners:

Elyne Dewulf

In samenwerking met:

Lieven Van Horebeek - ruimtelijk planner, stad Kortrijk
Robert Schneider - stedenbouwkundig ontwerper, stad Kortrijk
Marina de Vet - mobiliteitsdeskundige, stad Kortrijk

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter van de Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 7 september 2018 t.e.m. 5 november 2018
- Datum, uur en plaats van eerste participatiemoment: dinsdag 11 september 2018 om 19u30 in de kantoren van Creax (Walle 113)
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: dinsdag 28 september 2021
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 14 februari 2022
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

- ontwerp
- procesnota

TOELICHTINGSNOTA

INHOUDSOPGAVE

1.	SITUERING.....	5
1.1.	ONDERWERP VAN HET RUP	5
1.2.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3.	BEGREINZING VAN HET PLANGEBIED	6
2.	FEITELIJKE TOESTAND.....	8
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	8
2.2.	HISTORISCHE TOESTAND	16
3.	JURIDISCHE TOESTAND.....	18
3.1.	OVERZICHT	18
3.2.	GEWESTPLAN	20
3.3.	BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	21
3.4.	GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	22
3.5.	BODEMONDERZOEKEN	23
3.6.	RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	24
3.7.	ONROEREND ERFGOED	25
3.8.	BUURTWEGEN	28
4.	PLANNINGSCONTEXT.....	29
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	29
4.2.	AFBAKENING STEDELIJK GEBIED	29
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	30
4.4.	GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN	30
4.5.	MOBILITEITSPAN KORTRIJK	32
4.6.	FIETSRROUTEPLAN KORTRIJK	32
4.7.	GEWESTELIJK RUP K-R8	32
4.8.	KORTRIJK 2025	33
4.9.	RUIMTEMONITOR WONEN EN DE RUIMTEMONITOR ONDERNEMEN IN ZUID- WEST-VLAANDEREN	33
4.10.	BEELDKWALITEITSPAN STAD KORTRIJK	34
4.11.	MARKTVERKENNING KANTOREN	35
4.12.	PROJECT KLIMAATWIJKEN	36
5.	PLANNINGSOPTIES.....	37
5.1.	MASTERPLAN	37
5.2.	AMBITIES VAN HET MASTERPLAN	38
5.3.	VOORONTWERP SITE WALLE 113	39
5.4.	WORKSHOP BOUWBLOK WALLE	39
5.5.	EVALUATIE MASTERPLAN EN VERDER ONDERZOEK	48
5.6.	ALTERNATIEVENONDERZOEK	53
5.7.	BELANGRIJKE PRINCIPES VOOR HET VERVOLGPROCES VAN HET RUP	61
6.	SCREENING PLAN-MER.....	63
6.1.	ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT	63



SERIE ARBEIDERSWONINGEN DOORNIKSESTEENWEG



SERIE RIJWONINGEN IN WALLE



VOORMALIGE TAPIJTWEVERIJ BIC MET LINKS VOLUME MET SHEDDAKEN EN RECHTS DE CONCIËRGE- EN DIRECTEURSWONING



ZICHT OP DE TAPIJTFABRIEK EN DE LEEGSTAANDE PERCELEN



DE TOERIT TOT DRUKTA EN FORMAIL MET RECHTS HORECAZAAK



DE LOODS VAN DRUKTA EN FORMAIL



ZICHT OP DE BEMOK-SCHOOL EN SCHOORSTEEN WALLE



ZICHT OP LEEGSTAANDE PERCELEN WALLEMOLENSTRAAT EN ZICHT OP ACHTERKANTEN SERIE ARBEIDERSWONINGEN



ZICHT OP DE RIJWONINGEN HOF TE WALLE EN DE SCHOORSTEEN

1. SITUERING

1.1. ONDERWERP VAN HET RUP

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Walle wordt opgemaakt ter uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

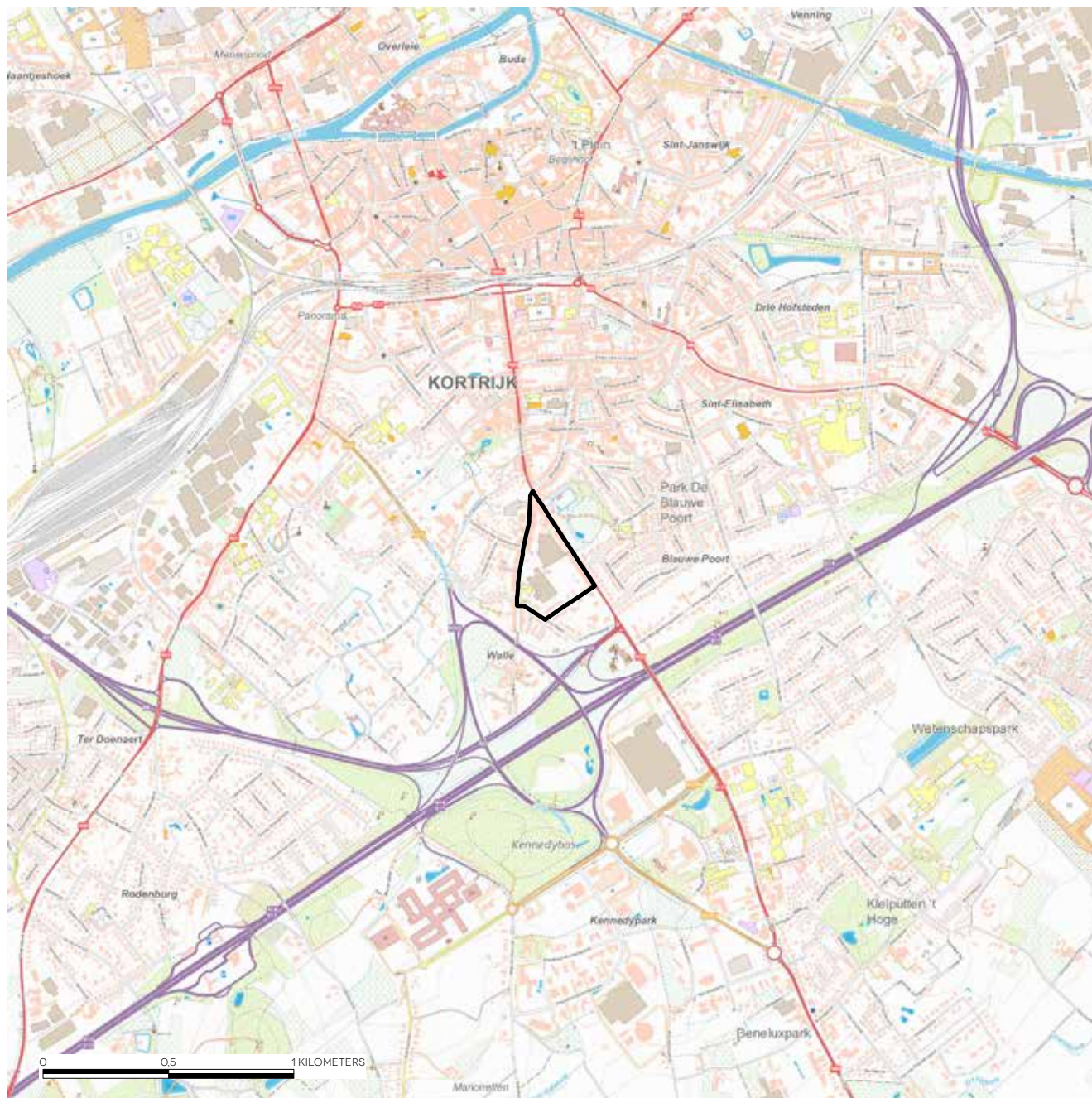
Het plangebied van het RUP bestaat uit een bouwblok met in de kern een paarse zone voor milieubelastende industrie type II, omringd door een schil van wonen (bestemmingsplan gewestplan).

Via dit RUP worden volgende elementen behandeld:

- De herbestemming van de "paarse sproet" naar KMO-zone.
- De functieverbreiding van de bestaande bedrijfssite.
- De ruimtelijke herontwikkeling van de bedrijfssite.
- De ruimtelijke integratie van bovenstaande ontwikkelingen in het omliggend bouwblok op lokaal en bovenlokaal niveau, respectievelijk de Doornikse woonwijk en de Noord-Zuid- en Oost-Westverbindingen in de stad Kortrijk.

1.2. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied heeft een oppervlakte van 7,2 ha en is gelegen ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk, langs de Noord-Zuid-as van de Doorniksesteenweg, tussen het stadscentrum en Hoog Kortrijk. Het plangebied ligt in de onmiddellijke nabijheid van het Ei van Kortrijk en de E17.



1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied is begrensd door:

- De Doorniksesteenweg (oosten)
- Wallemolenstraat, Hof te Walle (zuiden)
- Walle (westen)

Het plangebied bevindt zich langs de Noord-Zuid-as van de stad Kortrijk. Deze as is vandaag een belangrijke mobiliteitsader die de stadskern bedient. Het is een aaneengesloten strip van open en gesloten ruimtes die loopt van Hoog Kortrijk tot het Buda-eiland en het Astridpark. De as rijgt volgende stedelijke hoogdynamische ruimtes aan:

- het Buda-eiland
- de grote markt
- de schouwburg
- AZ Groeningesite in de Loofstraat
- de Engelse landschapstuin en koetshuizen
- de Sint-Rochuskerk
- site Walle
- het stadspark de Blauwe Poort
- het Halenplein
- de reservatiestrook R8
- de brandweersite
- Xpo
- park 't Hoge
- de Vives campus

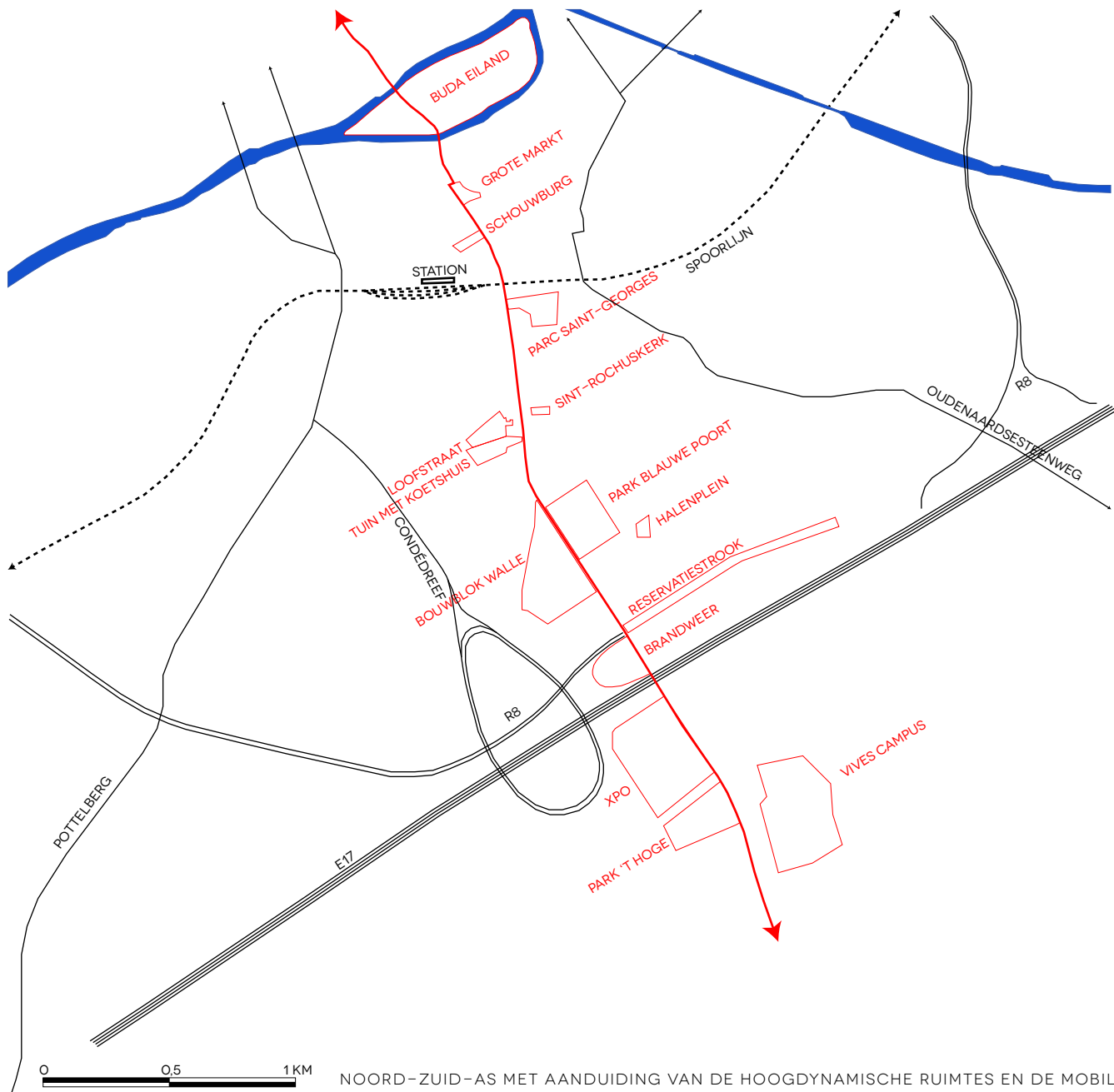
Het plangebied staat in zeer goede verbinding met het bovenlokaal wegnennet van de E17, de A19 en de E403.



ORTHOFOTO

BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, MAART 2020





NOORD-ZUID-AS MET AANDUIDING VAN DE HOOGDYNAMISCHE RUIMTES EN DE MOBILITEITSVERBINDINGEN

2. FEITELIJKE TOESTAND

2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

2.1.1. Bebouwde ruimte

De oppervlakte van het hele bouwblok bedraagt 7,2 hectare met volgende bestemming:

- wonen: 3,95 hectare
- bedrijvigheid: 3,25 hectare waarvan 1,75 hectare bebouwd

Met verloop van tijd verkreeg het bouwblok een mix van bouwtypes: bedrijfsgebouwen, rijwoningen, koppelwoningen, vrijstaande villa's en een schoolgebouw.

1. bedrijfsgebouwen

De bedrijfssite is ingevuld door drie clusters van bedrijfsploegen: de voormalige tapijtweverij BIC (Walle 113), de bedrijfsloods van Drukta NV en Formail BVBA (Walle 109), en de geclusterde loodsen van de takdienst Coeman (Doorniksesteenweg 100A-102).

De voormalige tapijtweverij BIC (Belgian International Carpet) te Walle 113 werd opgetrokken kort voor de Eerste Wereldoorlog en voerde zijn bedrijvigheid uit tot 1956. De fabriek met bijhorende conciërgewoning is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en verleent Walle een karakteristieke identiteit. Het fabrieksvolume bestaat uit een aaneenschakeling van verschillende bakstenen gebouwen met karakteristieke sheddaken en een imposante bakstenen schoorsteen. Bij het betreden van de fabriekssite tekent zich een driehoekig voorplein af gevormd door de oppositie van fabriek en conciërgewoning. Op vandaag wordt op dit plein tegen de gevel van de fabriek aan geparkeerd. Dit trechtervormig voorplein geleidt de blik verder tot het dieper gelegen fabrieksvolume. De visuele ritmiek wordt sterk bepaald door de sheddaken en de schoorsteen als eindpunt. Om het personeel en de klanten te ontvangen is de open ruimte aan de straatkant van de BIC-fabriek ingericht als parking. Deze wordt ontsloten via de oprit van het driehoekig voorplein tussen fabriek en conciërgewoning. Langs de zuidelijke punt van de BIC-fabriek werden tussen 1980 en 1999 twee nieuwbouw loodsen aangebouwd. Deze leunen dicht aan bij de omliggende rijwoningen. Tot slot liggen ten oosten van de voormalige tapijtweverij twee ongebruikte percelen die goed zijn voor

een kwart van de totale grondoppervlakte van Walle 113. Deze centraal in het bouwblok gelegen percelen worden slechts bezet door twee blusbekkens.

Ten noorden van de voormalige BIC-fabriek bevindt zich een veelhoekige bedrijfsloods met spitse punt in het noorden. Hierin zijn de twee bedrijven Drukta NV en Formail BVBA gevestigd, waarvan Drukta NV de grootste grondoppervlakte van de loods inneemt. De toelieferingen en het personeel bereiken het gebouw via een oprit in Walle, voor de helft eigendom van Walle 113 (die erfdiensbaarheid verleent aan Drukta en Formail) en voor de andere helft eigendom van Drukta en Formail. Voorts heeft de loods een zij-ingang in de zuidelijke gevel van de loods. Om deze te bereiken betreedt je de eigendommen van Walle 113.

De loodsen van Coeman tot slot sluiten aan op de loods van Drukta NV en Formail BVBA maar worden enkel ontsloten via een oprit langs de Doorniksesteenweg 100A-102. Het bedrijfsgebouw bestaat uit een amalgaam van aaneengeregen loodsen.

2. rijwoningen

Met de bouw van de tapijtweverij werd in 1909 meteen ook een serie arbeiderswoningen gerealiseerd langs de Doorniksesteenweg 108-188, tussen de Wallemolenstraat en de inrit van deparnag Coeman.

Tussen 1900 en 1918 werden ook heel wat rijwoningen bebouwd verderop in de Doorniksesteenweg net voorbij de inrit tot site Coeman, en in Walle, vanaf de noordelijke punt van het bouwblok tot de Ferdinand van Eeckhoutstraat.

Hier en daar vind je rijwoningen terug die gerealiseerd werden in het interbellum - in het bijzonder de woningen langs de Doorniksesteenweg met aansluitende percelen op de bedrijfssite van Coeman, en een aantal woningen gelegen in Walle.

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.

Tot slot bevinden zich in het Hof te Walle en de Wallemolenstraat rijwoningen daterend uit 1980-1989. De woningen sluiten met hun achtertuin aan op de bedrijfssite van Walle 113. Deze woonsten zijn voorzien van een brede voortuinstrook met private oprit en een comfortabele achtertuin.

3. vrijstaande woningen

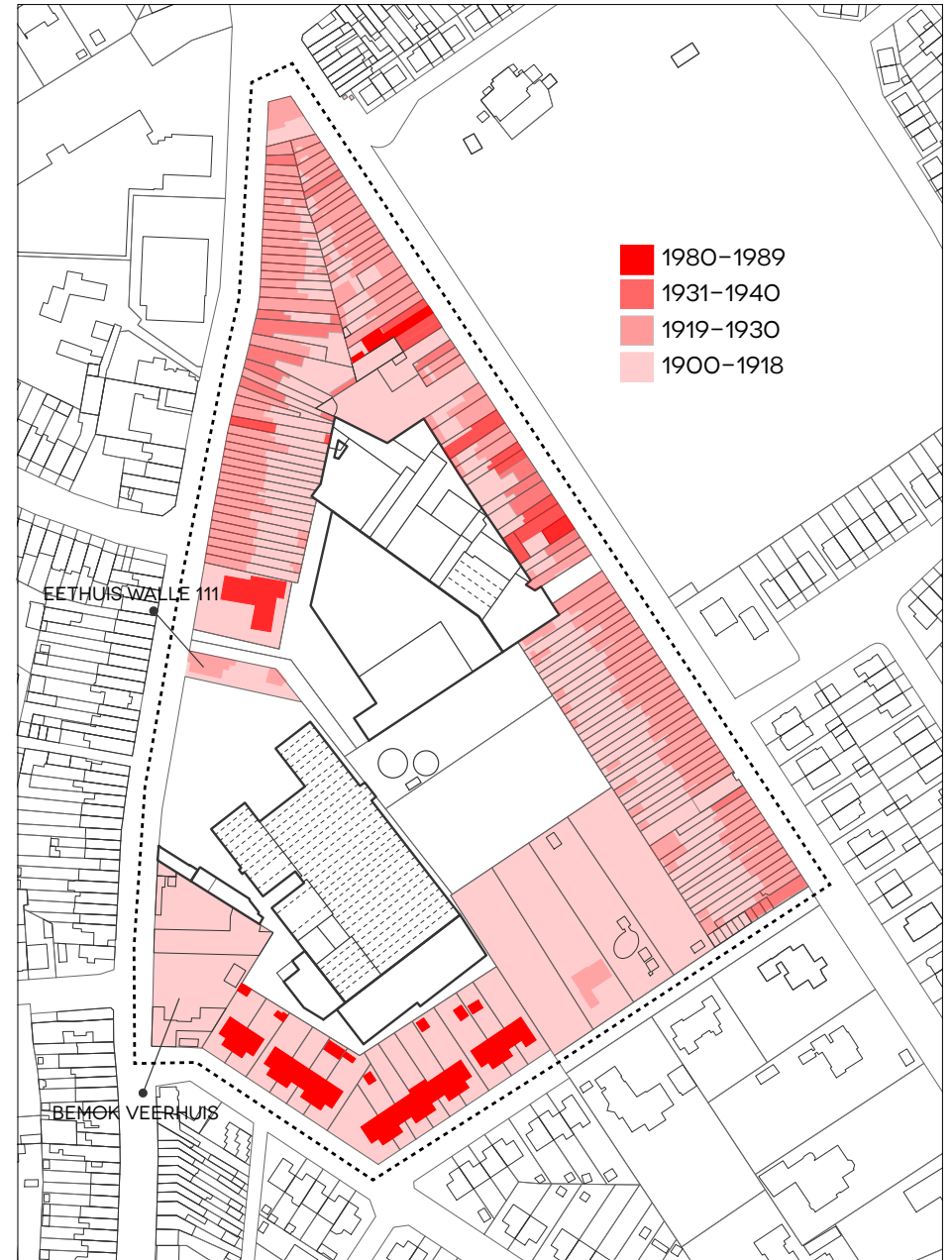
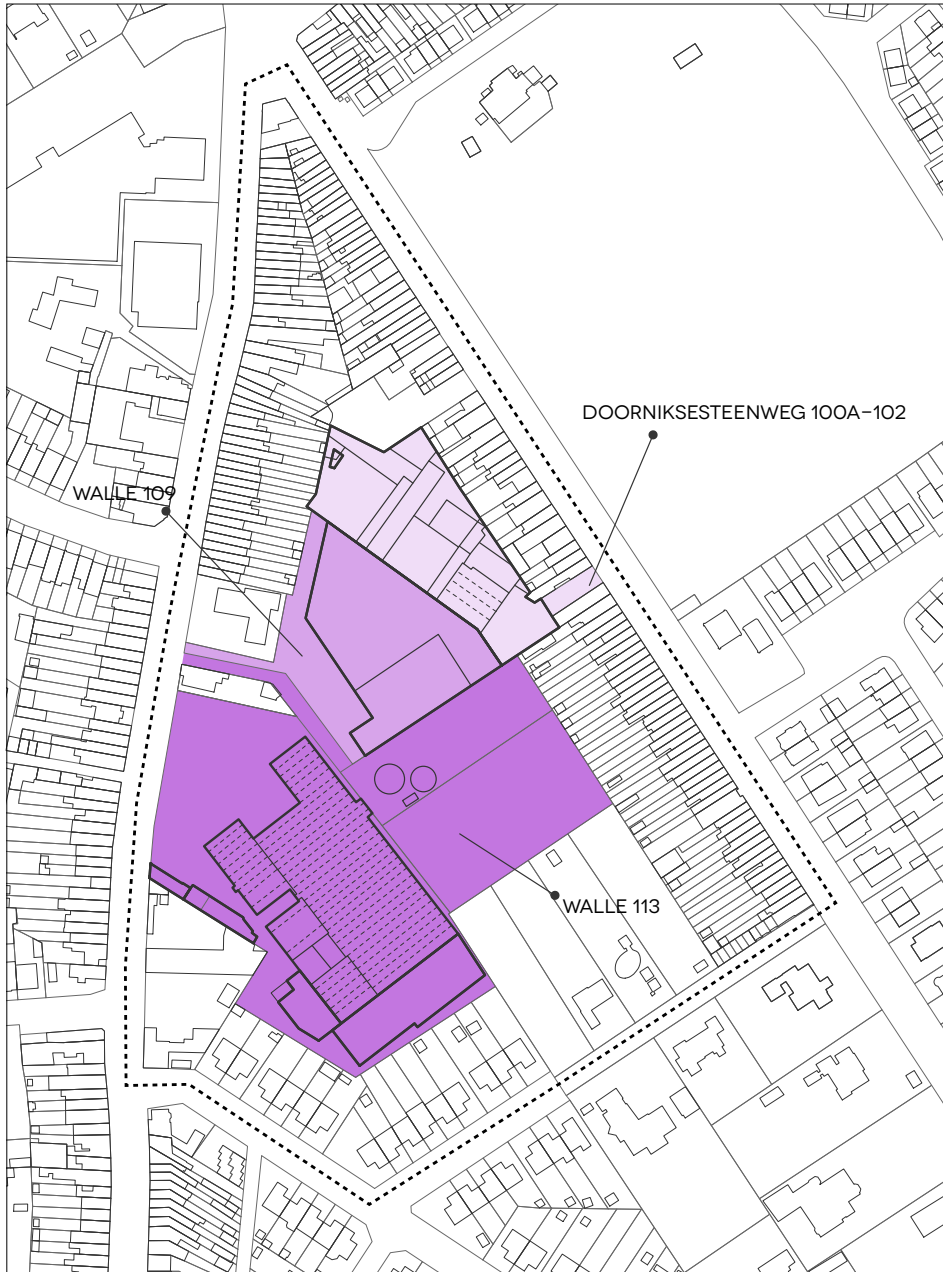
In het plangebied bevinden zich drie vrijstaande woningen: één in Walle naast de inritten van Walle 109 en Walle 113, en twee in de Wallemolenstraat. Deze laatste twee hebben een bijzonder diepe achtertuin met ecologische waarde. Naast beide vrijstaande woningen situeert zich een vrijstaand perceel waarop de natuur vrijspel kreeg.

4. appartement

In het plangebied bevindt er zich één appartementsgebouw van 4 bouwlagen langs de Doorniksesteenweg tegenover het park Blauwe Poort.

5. schoolgebouw

Op de hoek tussen Walle en Hof Te Walle bevindt zich een schoolgebouw bestaande uit twee vleugels met flankerend een verharde en een groene speelplaats. Het schoolgebouw werd in 1865 opgericht als jongensschool. Vandaag huist het 'veerhuis' van de Bemok-school hierin. De Bemok-school is een basisschool voor buitengewoon onderwijs. De doelgroep is kinderen met een ernstig gedrags- en/of emotioneel probleem en/of een autismespectrumstoornis. Verderop binnen het ei situeert zich het 'klokhuis' van de Bemok-school, de kleuterafdeling met eerste en tweede lagere van de kinderen met een autismespectrumstoornis.



LINKS: AANDUIDING VAN DE ZONE VOOR BEDRIJVGHEID VOLGENS HET GEWESTPLAN, MET VERDUIDELIJKING VAN PERCELERING, BOUWVOLUMES EN DAKOPDELINGEN
 RECHTS: AANDUIDING VAN DE ZONE VOOR WONEN VOLGENS HET GEWESTPLAN, MET BOUWJAAR IN KLEURCODERING

2.1.2. Open ruimte

De open ruimte binnen het plangebied bestaat uit:

- De twee braakliggende percelen van Walle 113 die in het verleden nooit werden bebouwd en vandaag visueel aansluiten op de achtertuinen van de vier percelen langs de Wallemolenstraat.
- De groene bufferinrichting rondom de percelen van Walle 113. De buffers bevinden zich tussen de voormalige BIC-fabriek en de achtertuinen van Hof te Walle en de Wallemolenstraat, alsook als afscheiding tussen de twee braakliggende percelen en de achterliggende serie van arbeiderswoningen. De bomen (wilgen, esdoorns...), struiken en planten laden de industriezone op met groen.
- Twee braakliggende percelen langs de Doorniksesteenweg, waarvoor een vergunning werd aangevraagd die ondertussen vervallen is.
- De functioneel ingerichte open ruimte gelinkt aan de bedrijvigheid en het wonen: opritten, (voor)tuinen, koeren en (half)verharde parking.

De groene long van de Doorniksewijk is het park de Blauwe Poort. Dit park is de enige publiek toegankelijke groene ruimte in de omgeving en wordt van het bouwblok Walle afgesneden door de druk bereden Doorniksesteenweg. De steenweg wordt door heel wat inwoners beschouwd als een te grote barrière voor een parkbezoek. Ook de inrichting van de parkzijde langs de Doorniksesteenweg is weinig uitnodigend. De taxushaag versterkt het gevoel van isolement van het park, en ook de twee toegangen tot het park zijn onopvallend en niet uitnodigend.

Verderop in het Ei van Kortrijk werd in de lente van 2018 een buurttuin gerealiseerd op het perceel gelegen tussen Walle 171 en Walle 179. Deze tuin is voorzien in een speelpleintje en een moestuin voor de buurt.





LINKS (V.B.N.O.)

- OPEN RUIMTE ALS PARKING VAN WALLE 109
- OPEN RUIMTE ALS PARKING VAN WALLE 113
- OPEN RUIMTE ALS ACHTERUITBOUWSTROOK

RECHTS (V.B.N.O.)

- OPEN RUIMTE ALS TWEE BRAAKLIGGENDE PERCELEN, MET GROENBUFFER NAAR DE SERIE ARBEIDERSWONINGEN
- OPEN RUIMTE ALS ACHTERTUINEN VAN DE WALLEMOLENSTRAAT
- OPEN RUIMTE ALS TWEE BRAAKLIGGENDE PERCELEN



LINKS: GROENE BUFFERSTROKEN TUSSEN
BEDRIJFSLOODSEN EN AANPALENDE WOONPERCELEN
RECHTS (V.B.N.O.):

- BUXUSHAAG ALS OVERGANG TUSSEN DE
DOORNIKSESTEENWEG EN HET PARK BLAUWE POORT
- EERSTE TOEGANG TOT HET PARK BLAUWE POORT
- TWEEDE TOEGANG TOT HET PARK BLAUWE POORT

2.1.3. Ontsluiting

Alle woningen, behalve de dwarse woning gelegen achter de Doorniksesteenweg 88-90, hebben een rechtstreekse ontsluiting op het publiek domein.

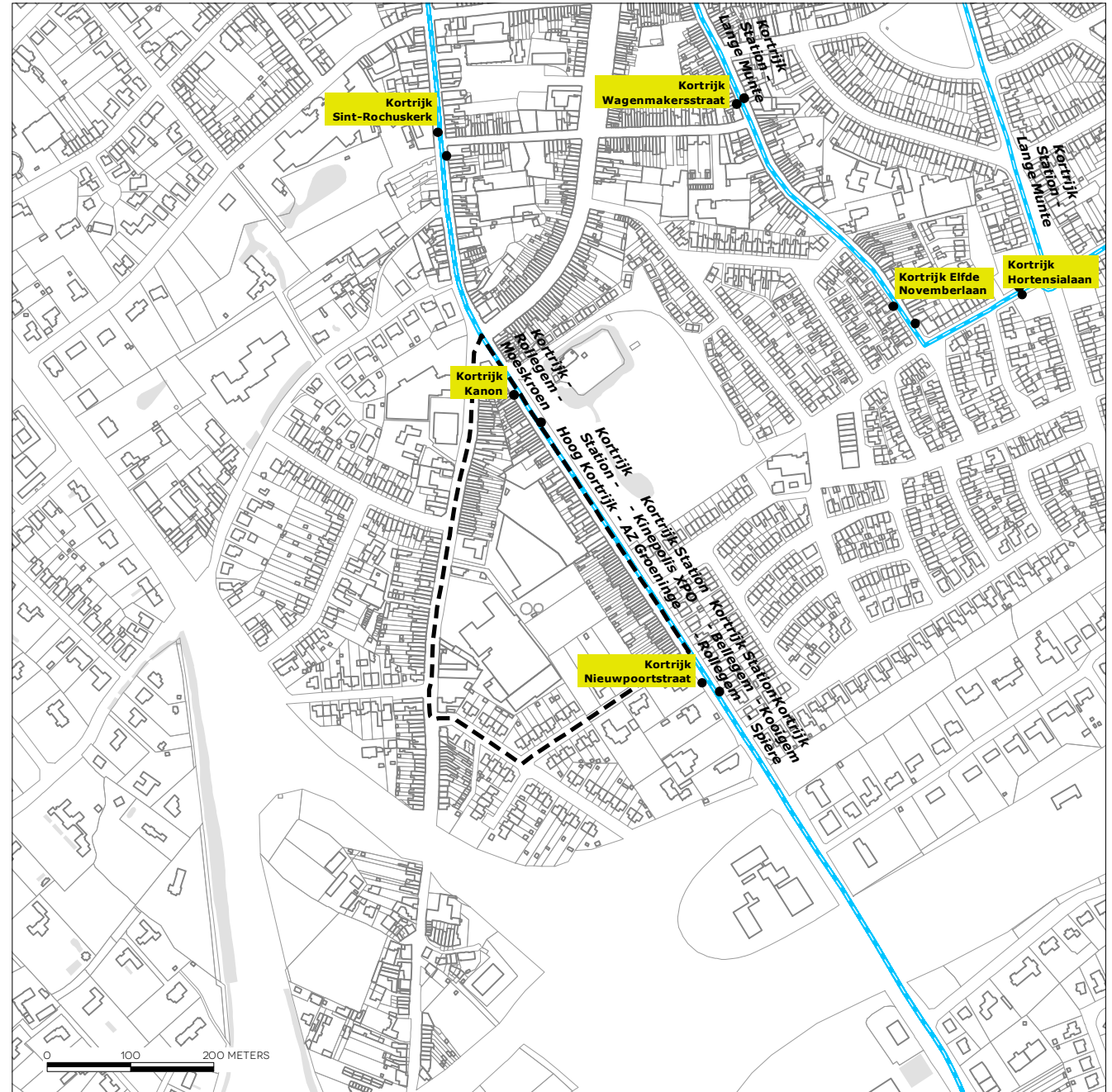
De bedrijvigheid van Walle 109 en 113 sluit volledig aan op Walle, de bedrijvigheid van de Doorniksesteenweg 100A-102 sluit volledig aan op de steenweg.

Openbaar vervoer

Langs de Doorniksesteenweg bevinden zich ter hoogte van het plangebied twee bushaltes: in het noorden de halte 'Kortrijk Kanon' en in het zuiden de halte 'Kortrijk Nieuwpoortstraat'. Deze twee haltes bedienen vijf buslijnen:

- Lijn 1: Station - Kinopolis Xpo-AZ Groeninge
- Lijn 12: Station - AZ Groeninge-Xpo-Rollegem
- Lijn 13: Station - Hoog Kortrijk
- Lijn 15: Station - Xpo - Kooigem - Spiere
- Lijn 16: Station - Rollegem - Moeskroen




De stad Kortrijk heeft de ambitie om een hoogwaardige openbare vervoerslijn (HOV-lijn) uit te bouwen tussen het station van Kortrijk en Hoog Kortrijk. Het onderzoek van de Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn omtrent deze HOV-lijn is intussen afgerond. De Maatschappelijke Kosten-Baten-Analyse (MKBA) heeft reeds uitgewezen dat het tracé van de Doorniksewijk de voorkeur geniet voor de realisatie van deze HOV-lijn. De Vlaamse regering moet hier nog de uiteindelijke beslissing in nemen.



OPENBAAR VERVOER

IRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2020

EGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

Personenwagens

Het verkeer van personenwagens in de regio van het bouwblok Walle wikkelt zich af op twee manieren:

- Via de Doorniksesteenweg naar het centrum of naar de oprit tot het Ei van Kortrijk.
- Via Walle tot in de Condédreef die tevens tot het Ei van Kortrijk leidt. De inrichting van de Condédreef tussen Walle en de N323 is echter niet voorzien op grote verkeersstromen.

De Doorniksesteenweg is een lokale gewestweg type lokale I die een belangrijke rol speelt in het ontsluiten van gebieden naar de primaire wegen en de hoofdwegen (= verzamel functie op bovenlokaal niveau), en die tevens op lokaal niveau van belang zijn voor de bereikbaarheid van de diverse activiteiten langsheen deze weg.

Fietsers

De fietsverbinding tussen het plangebied met het station Kortrijk en Hoog Kortrijk ontwikkelt zich op twee manieren:

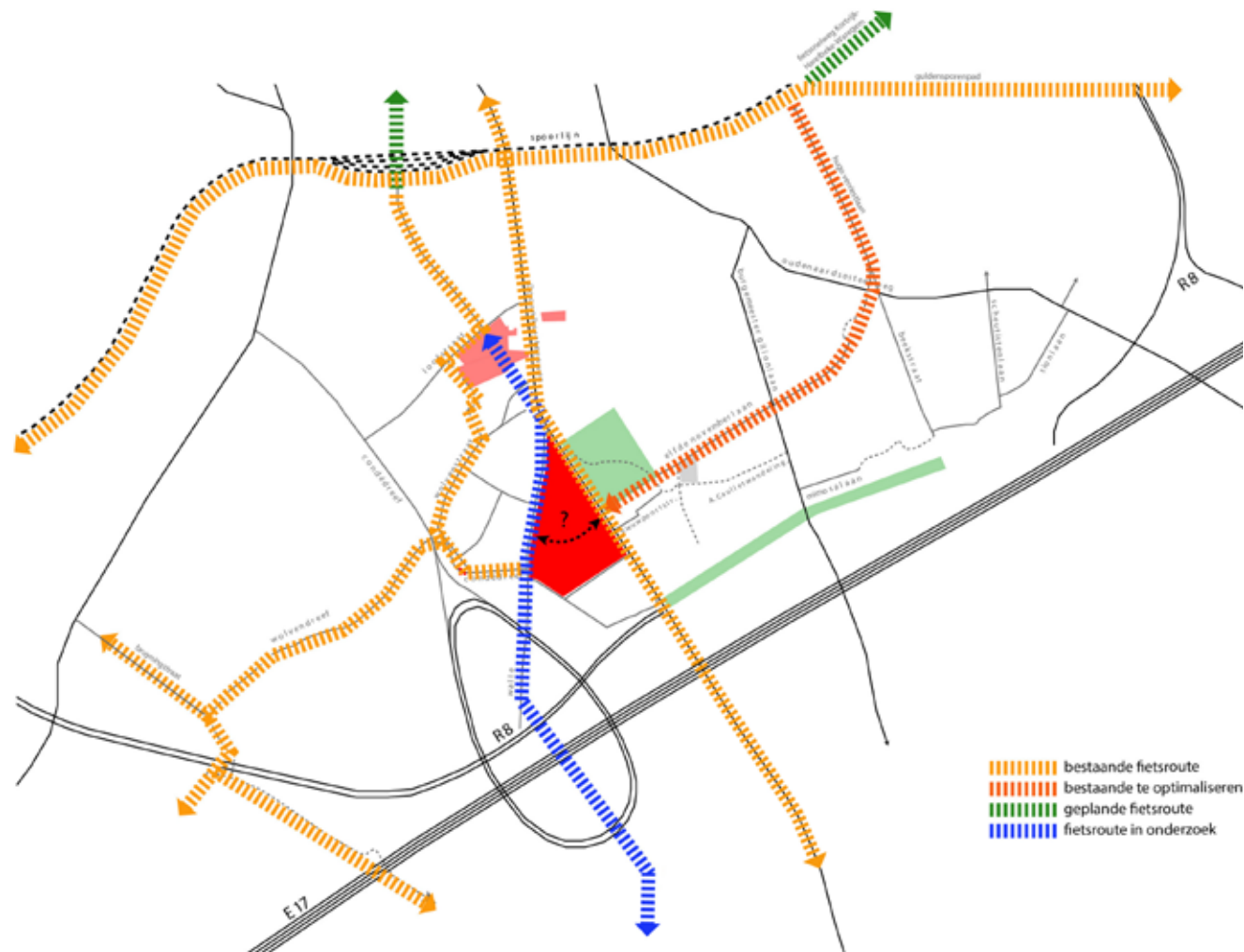
1. Door de Doorniksesteenweg af te rijden, of
2. Door het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk van de Doorniksewijk te gebruiken. Het plangebied is vanaf het station bereikbaar via de Bloemistenstraat en de Loofstraat. In de Loofstraat maakt een apart fietspad de link met de Wolvenstraat. De Wolvenstraat is geselecteerd als functionele fietsroute en ingericht als fietsstraat. Via de Wolvenstraat en de F. van Eeckhoutstraat bereik je Walle. Vanuit Walle kan je via de Condédreef het kruispunt met de Wolvendreef bereiken. De Wolvendreef is een belangrijke fietsverbinding die je naar het Bruyningpad leidt die je op zijn beurt tot over de R8 en de E17 leidt naar het Kennedybos en -park en de nieuwe site van AZ Groeninge.

De aansluiting vanuit Walle via de Condédreef met de Wolvendreef doet nadenken over een oost-westverbinding door het bovenmaatse bouwblok van Walle. Op vandaag sluit een doorsteek door het bouwblok aan op:

- Een doorsteek door het park Blauwe Poort tot in de Elfde Novemberlaan, en met verdere uitloop tot in de Oudenaardsesteenweg en Hugo Verriestlaan, waar aansluiting kan worden gemaakt op de fietssnelweg Kortrijk-Harelbeke-Waregem en het Guldensporenpad.
- Een doorsteek door de Nieuwpoortstraat, met uitloop in de Elfde Novemberlaan via het Halenplein.

Voetgangers

Het bovenmaatse bouwblok van het plangebied is vandaag niet doorwaadbaar. Voor de inwoners tussen Walle en de Condédreef is het bijvoorbeeld een heel eind wandelen naar het park Blauwe Poort of de bushaltes. De straten rondom het bouwblok zijn aan beide straatkanten voorzien van voetpaden.



2.1.4. Reliëf















In het plangebied zit niveauverschil. De zuidelijke romp van het bouwblok ligt een tweetal meter hoger dan het noordelijke punt. Tussen de serie arbeiderswoningen langs de Doorniksesteenweg zit ten opzichte van de twee braakliggende percelen een hoogteverschil van een meter.

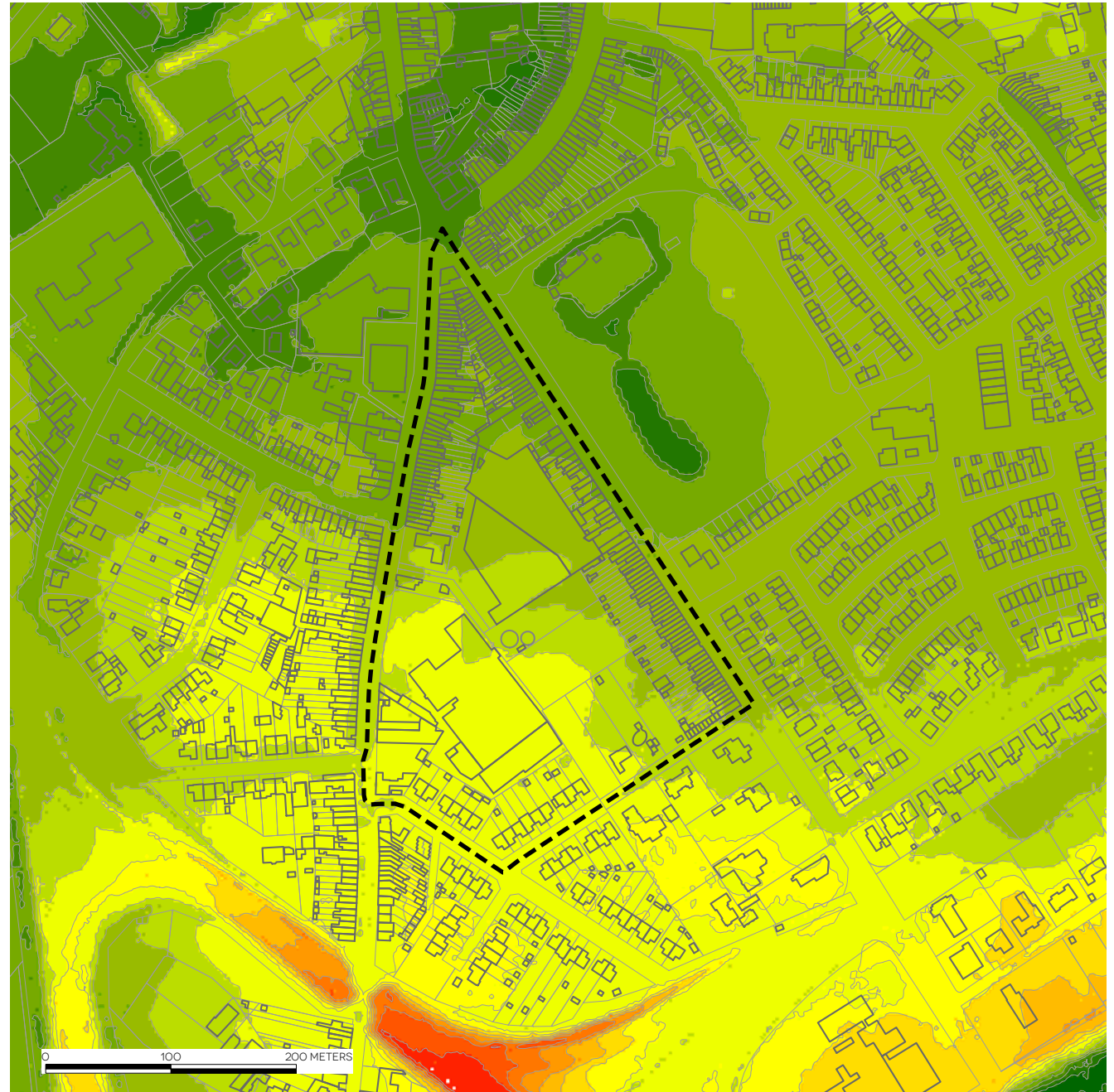
RELIËF

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004



LEGENDE

	16 - 17
	17,01 - 18
	18,01 - 19
	19,01 - 20
	20,01 - 21
	21,01 - 22
	22,01 - 23
	23,01 - 24
	24,01 - 25
	25,01 - 26
	26,01 - 27
	27,01 - 28
	28,01 - 29
	29,01 - 30



2.2. HISTORISCHE TOESTAND

FERRARIS, 1777 >

Op de Ferrariskaart zijn reeds volgende elementen af te lezen:

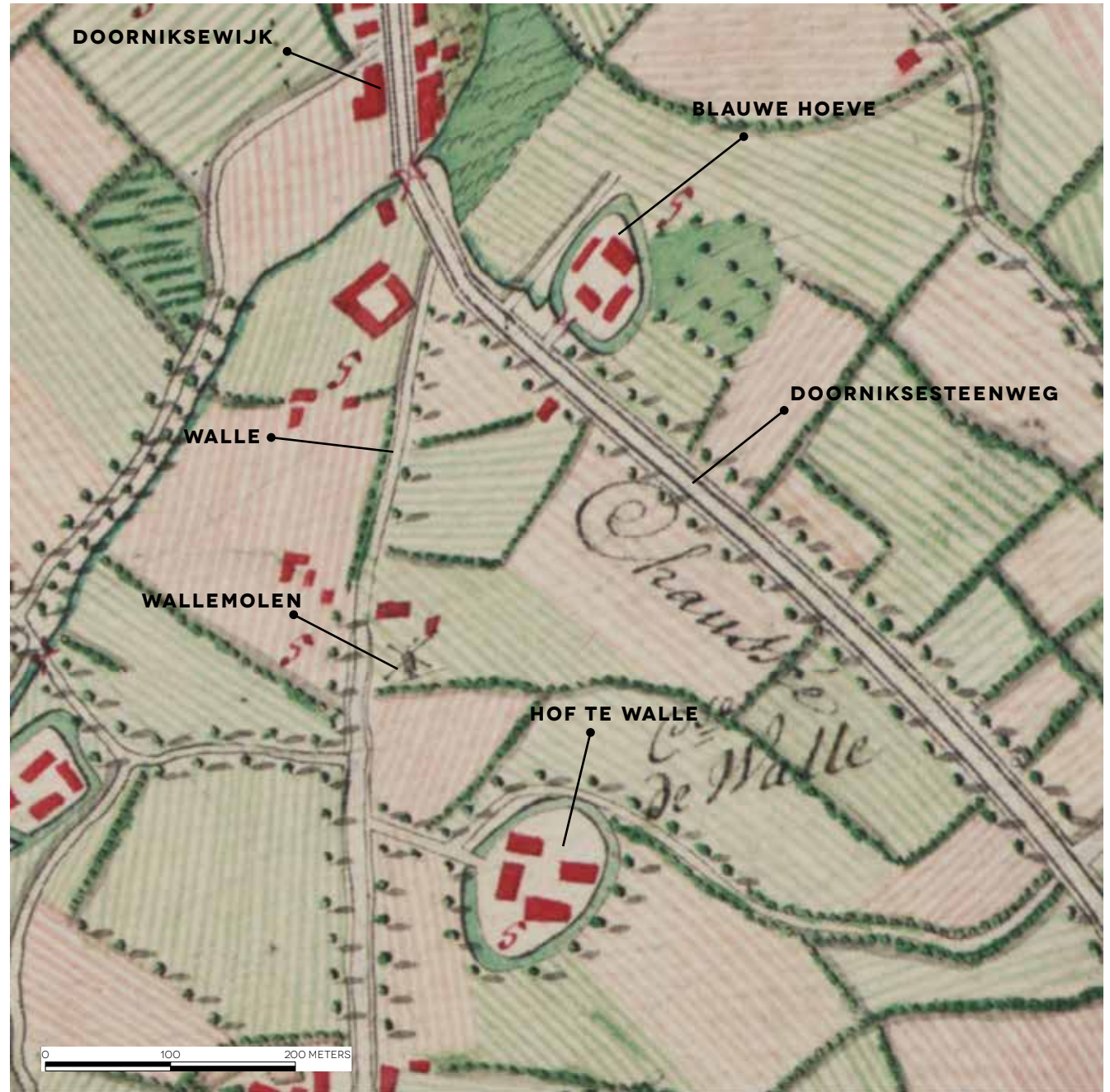
- De Doorniksewijk
- De Blauwe Hoeve
- De Doorniksesteenweg
- Walle
- Hof te Walle
- Wallemolen, gesloopt in 1904



HISTORISCHE PRENTKAART VAN DE WALLEMOLEN

FERRARISKAART (1777)

BRON: INFORMATIE VLAANDEREN (WMS), FEBRUARI 2018





BOVEN: ZICHT OP WALLE, MET DE SINT-ROCHUSKERK IN DE VERTE. 20STE EEUW VERSUS 21STE EEUW

RECHTS: ZICHT OP 'T KANON, MET DE DOORNIKSESTEENWEG EN WALLE IN BEELD. 20STE EEUW VERSUS 21STE EEUW

3. JURIDISCHE TOESTAND

3.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> • Woongebied • Zone voor milieubelastende industrie type II
BPA	In het plangebied: n.v.t.
RUP	In het plangebied: n.v.t.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • KOR 23 1/2
Milieuvergunningen	In het plangebied per kadastraal nummer: Walle: <ul style="list-style-type: none"> • 1F8: Walle 37, een bergplaats stro (1927), een werkatelier met electromotoren 6 HP (1962) • 1A10: Walle 41, een bakkerij - electromotoren 3 HP (1952), het verder exploiteren van een brood- en banketbakkerij (1983) • 1S8: Walle 47, een bakkersoven (1916) • 2W2: Walle 57, een beenhouwerij 1 HP (1947) • 2P: Walle 63, een bakkersoven (1922) • 2L3: Walle 83, het houden van reptielen, lozen van huishoudelijk afvalwater in de riolering (1995) • 3K3: Walle 109, uitbreiding van textielverwerkende fabriek (1992), verder uitbaten weverij (1992), electromotoren 120 HP (1992), hoogspanningskabinen 100 KVA (1992), een stoomketel en een mazoutdepot 10.000 liter (1992), verdere exploitatie van een matrassenfabriek (1992), ondergrondse mazouttank 6.000 liter (1966), matrassenfabriek en mazoutdepot (1962), personaliseren en postklaar maken van brieven/folders/facturen/drukwerk (2012), exploitatie van inrichting voor offsetdrukken (2012) • 3F3: Walle 113, uitbaten machinale weverij (1981), blekerij en apporteerinrichting met stoomketel (1981), electromotoren 200 kW en transformatiekabinen 10.000 V (1981), exploitatie tapijtweverij (1981), elektrische hoogspanningskabinen (1960), exploitatie van atelier voor interieurschrijnwerk (2006),

TYPE PLAN	REFERENTIE
Milieuvergunningen	bovengrondse propaangastank van 2.700 liter (2017) Doorniksesteenweg: <ul style="list-style-type: none"> • 1B4, Doorniksesteenweg 8, schaafmachine en electromotor (1928) • 1F9, Doorniksesteenweg 30, benzinedepot (1930) • 1X2, Doorniksesteenweg 40, mechanische schrijnwerkerij (1923) • 1Y8, Doorniksesteenweg 44, landbouwbedrijf met 10 runderen (1977) • 1P8, Doorniksesteenweg 64, zaal voor vermakelijkheden en bals (1952), exploitatie feestzaal (2002) • 1A9, Doorniksesteenweg 68, haarkapperssalon (1950) • 1B5, Doorniksesteenweg 72, weverij (1922) • 1K8, Doorniksesteenweg 88, electromotor (1931) • 12S, Doorniksesteenweg 134, beenhouwerij (1920) • 12X, Doorniksesteenweg 144, gastank 500 liter (1994) • 2K3, Doorniksesteenweg 100A, mechanische weverij (1924), stoomketel (1946), weverij en ververij gasolietank 40.000 liter (1958), twee ondergrondse gasolietanks van 5.000 liter (1961), tweede stoomketel (1963), uitbreiding weverij en ververij (1968), stoomketel 12 kg/cm² en 120 m² (1974), stoomketel druk 11.7 bar (stookwijze aardgas) en verwarmingsoppervlakte 147 m² (1986), verdere exploitatie weverij en ververij (1989), verder exploiteren, uitbreiden, wijzigen en toevoegen aan een textielverwerkende fabriek (2003), een textielverwerkend bedrijf verder exploiteren, uitbreiden en wijzigen (2009), uitbreiden en wijzigen van een textielbedrijf (2004), exploitatie van een depannagebedrijf (2012)

TYPE PLAN	REFERENTIE
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied bevinden zich 7 relictten: <ul style="list-style-type: none"> • Arbeiderswoningen en herberg Snoucksreke (Doorniksesteenweg 108-188) • Stadswoning van 1934 (Doorniksesteenweg 88) • Stadswoning (Doorniksesteenweg 86) • Stadswoning (Doorniksesteenweg 48) • Herberg In het Oud Kanon (Doorniksesteenweg 2) • Arbeidershuis (Walle 93) • Tapijtweverij BIC (Walle 113)
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 2 • Sentier nr. 66
Waterlopen (categorisering)	Er zijn geen beken aanwezig in het plangebied.
(Herbevestigd) agrarisch gebied	n.v.t.
VEN-gebied, IVON-gebied	n.v.t.
Vogelrichtlijngebied	n.v.t.
Habitatrichtlijngebied	
Ruimtelijk kwetsbaar gebied	
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	De stad Kortrijk hanteert een aangepaste, strengere verordening hemelwater. Dit is opgenomen in de algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Gemeentelijke verordeningen	Algemeen stedenbouwkundige verordening voor de stad Kortrijk.
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	n.v.t.
Bestaande of aan te leggen spoorweglijnen, bestaande stationsgebouwen	n.v.t.

3.2. GEWESTPLAN

Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied onder in:

- Woongebied
- Zone voor milieubelastende industrieën type II

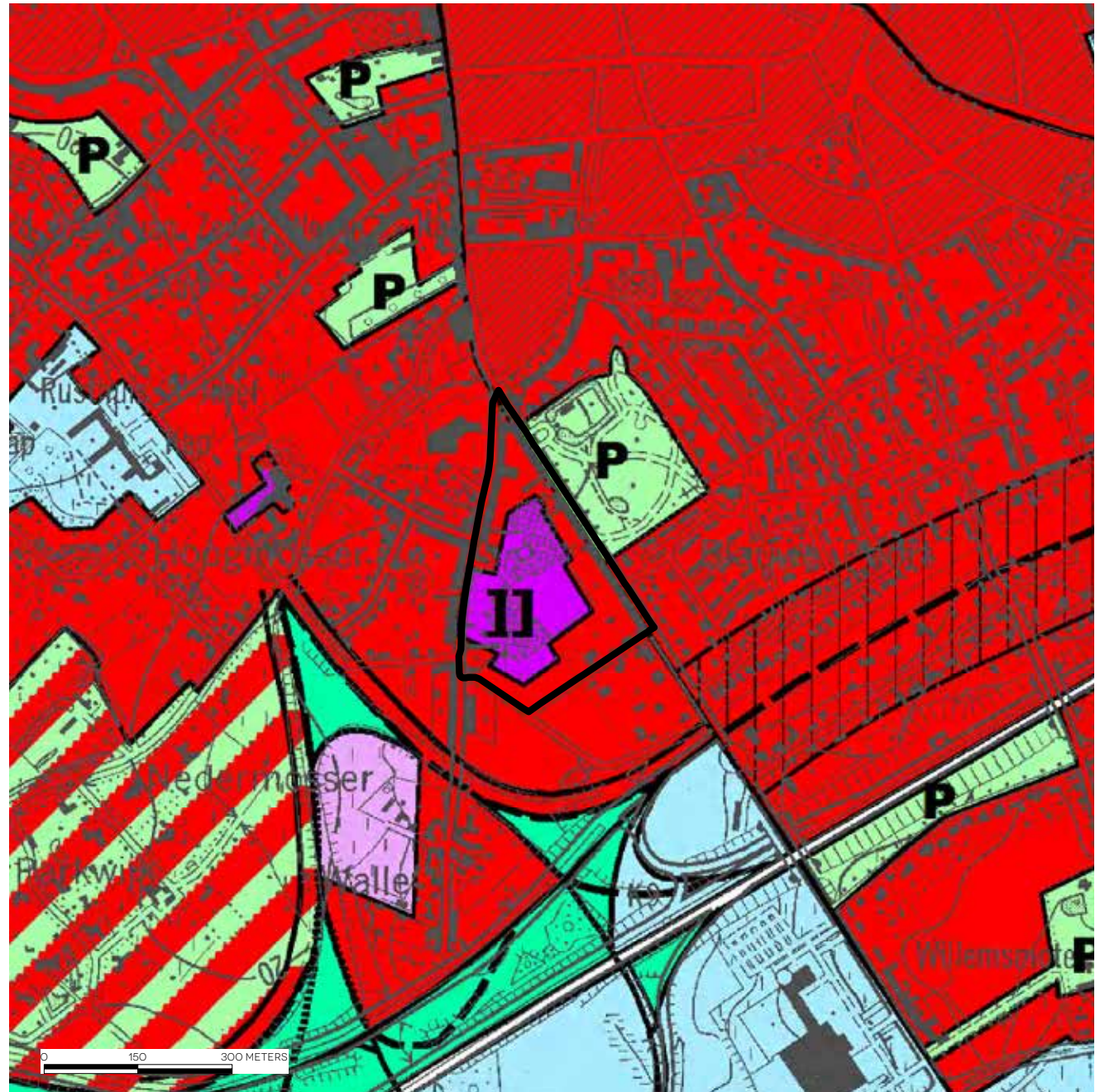
GEWESTPLAN

BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)



LEGENDE

	woongebieden
	woonpark
	gemengde woon- en industriegebieden
	gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
	parkgebieden
	bosgebieden
	milieubelastende industrieën
	ambachtelijke bedrijven en kmo's
	bestaande autosnelwegen
	bestaande hoofdverkeerswegen
	aan te leggen hoofdverkeerswegen
	reservatiegebied



3.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

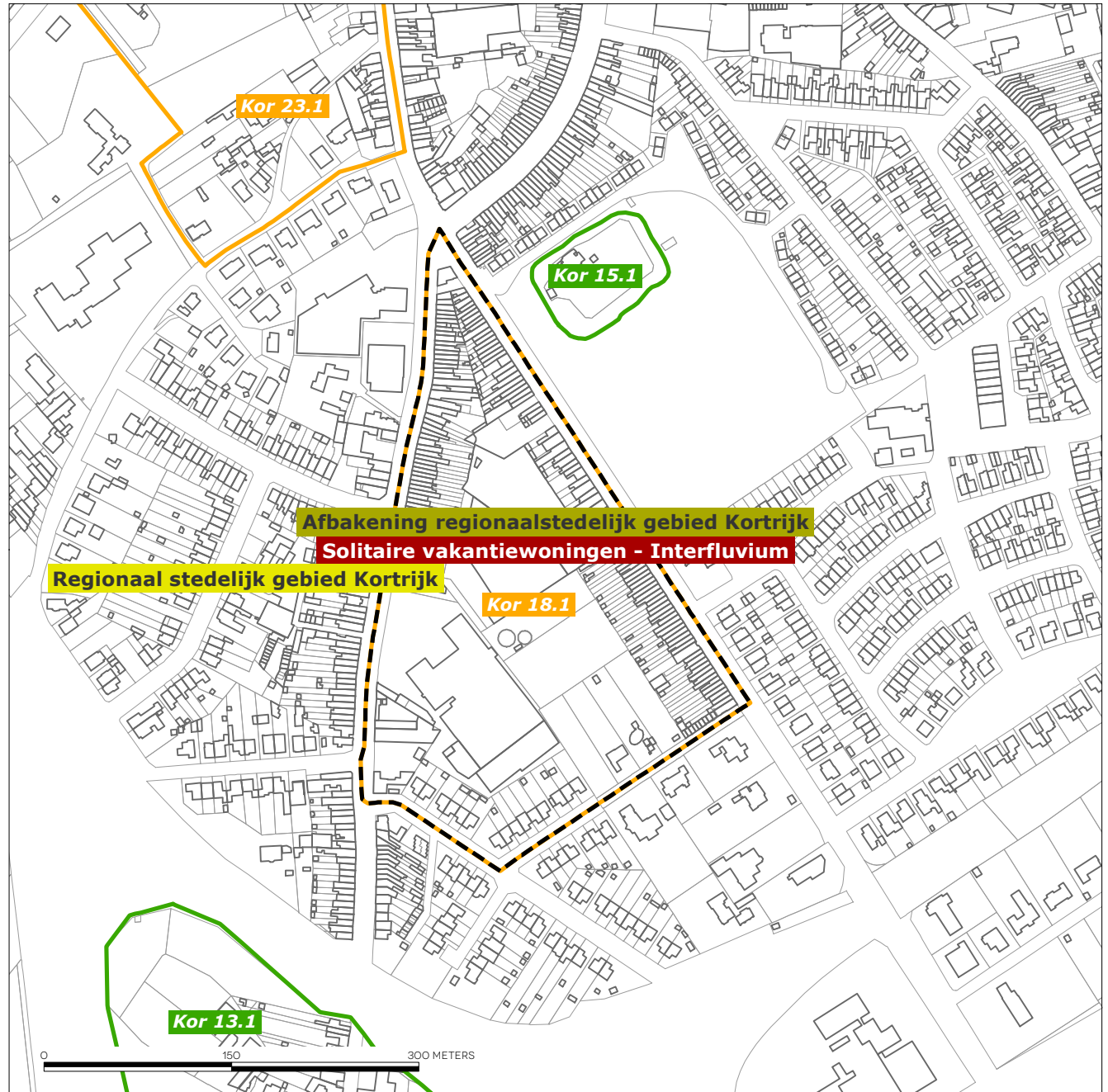
In het plangebied bevinden zich geen bestaande BPA's of RUP's. Het plangebied valt binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk, maar er is geen specifiek deelplan van kracht.

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

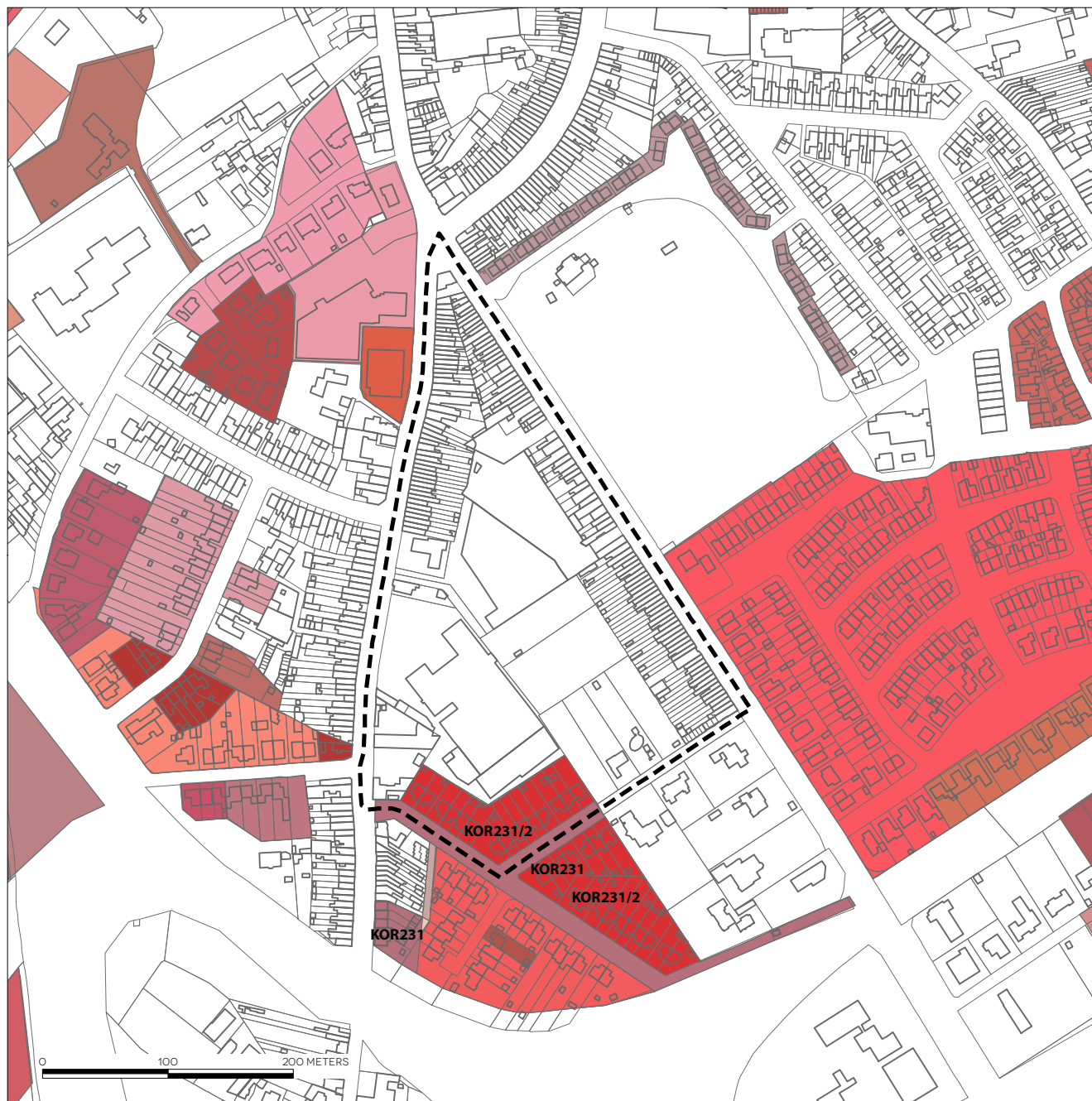
BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, JULI 2021 - GRUP'S/GISWEST, JULI 2014 - PRUP'S/DSI, JUNI 2021

LEGENDE

-  Gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  Gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  Provinciale RUP's - contouren
-  Provinciale RUP's - deelgebieden
-  Gewestelijke RUP's - contouren
-  Gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's



3.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN



VERKAVELINGEN
BRON: GEMEENTE/STAD XXX, MAAND JAAR



3.5. BODEMONDERZOEKEN

Walle 113 en het perceel van de Bemok-school lieten een beschrijvend bodemonderzoek uitvoeren. Walle 109 liet een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. Op het perceel van de Doorniksesteenweg 100A-102 wordt een bodemsaneringsproject uitgevoerd. De vervuiling is er van lokale aard. De saneringswerken zijn lopende (zomer 2018).

BODEMONDERZOEKEN

BRON: OVAM (WMS), FEBRUARI 2018

LEGENDE

-  oriënterende bodemonderzoeken
-  bodemsaneringsprojecten
-  beschrijvende bodemonderzoeken
-  eindverklaring
-  melding bodemverontreiniging
-  schadegeval
-  evaluatieonderzoek schadegeval



3.6. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

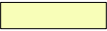




Het plangebied is gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Het plangebied is niet gelegen binnen één van de categorieën met betrekking tot de afbakening natuur en agrarische structuur.

AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008



LEGENDE

-  categorie 0 : herbevestiging gewestplan
-  categorie 1 : Rup's op korte termijn
-  categorie 2 : Rup's na verder onderzoek
-  categorie 3 : Rup's op lange termijn, geen acties op korte termijn
-  grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



3.7. ONROEREND ERFGOED

Binnen het plangebied liggen 97 relictten opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Geen enkel gebouw binnen het plangebied is erkend als monument.

- Arbeiderswoningen en herberg Snoucksreke (Doorniksesteenweg 108-188)
- Stadswoning van 1934 (Doorniksesteenweg 88)
- Stadswoning (Doorniksesteenweg 86)
- Stadswoning (Doorniksesteenweg 48)
- Herberg In het Oud Kanon (Doorniksesteenweg 2)
- Arbeidershuis (Walle 93)
- Tapijtweverij BIC (Walle 113)

Het relict arbeiderswoningen en herberg Snoucksreke bestaat uit maar liefst 31 arbeidershuizen in serie.

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

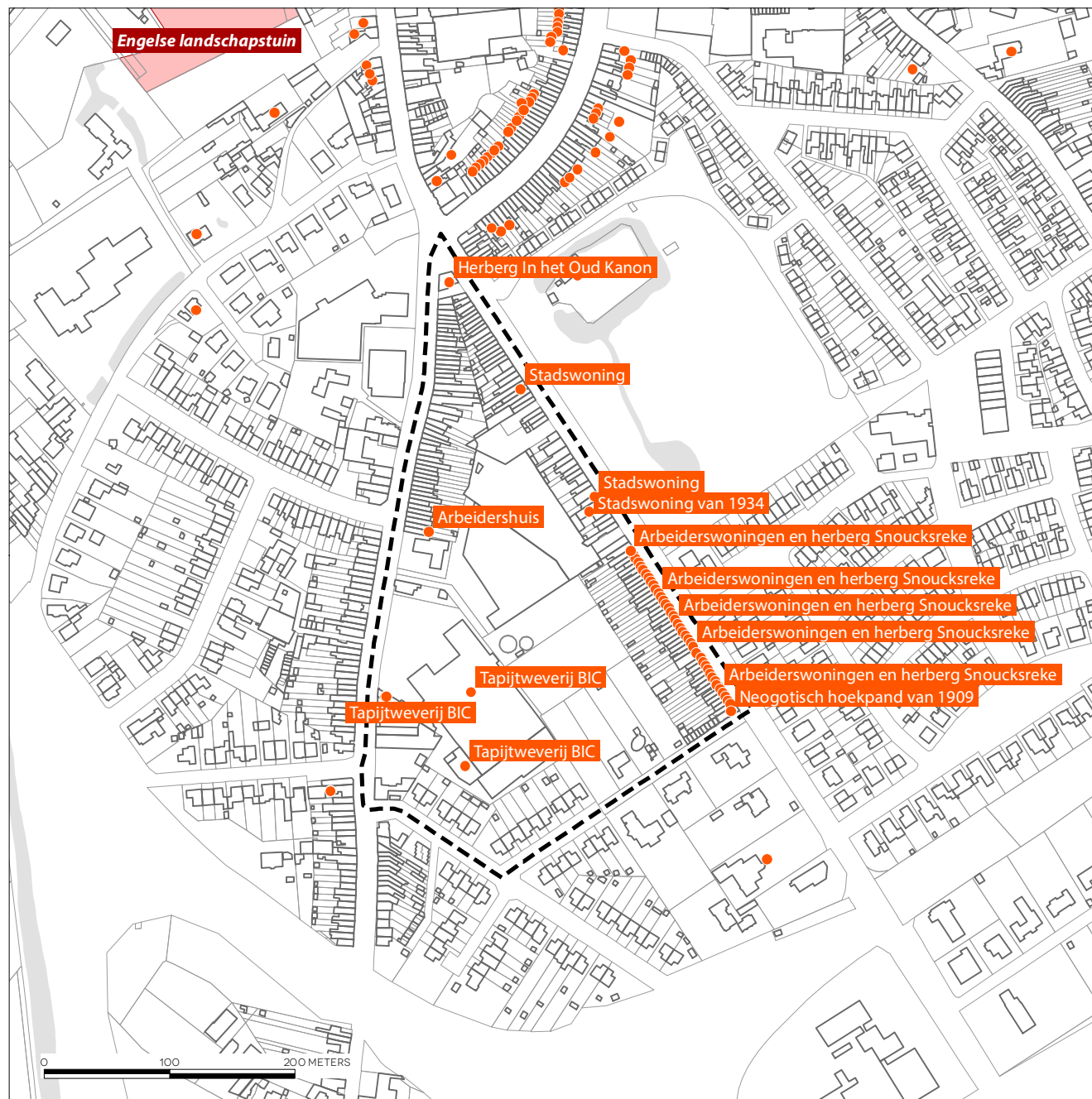
- vastgestelde relictten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen







VORIGE PAGINA:

LINKS: ARBEIDERSWONINGEN EN HERBERG SNOUCKSREKE

MIDDEN (V.B.N.O.):

- STADSWONING DOORNIKSESTEENWEG 86
- HERBERG IN HET OUD KANON

RECHTS: TAPIJTWEVERIJ BIC

DEZE PAGINA:

LINKS: STADSWONING VAN 1934, DOORNIKSESTEENWEG 88

MIDDEN: STADSWONING, DOORNIKSESTEENWEG 48

RECHTS: ARBEIDERSHUIS WALLE 93

3.8. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen 2 buurtwegen:

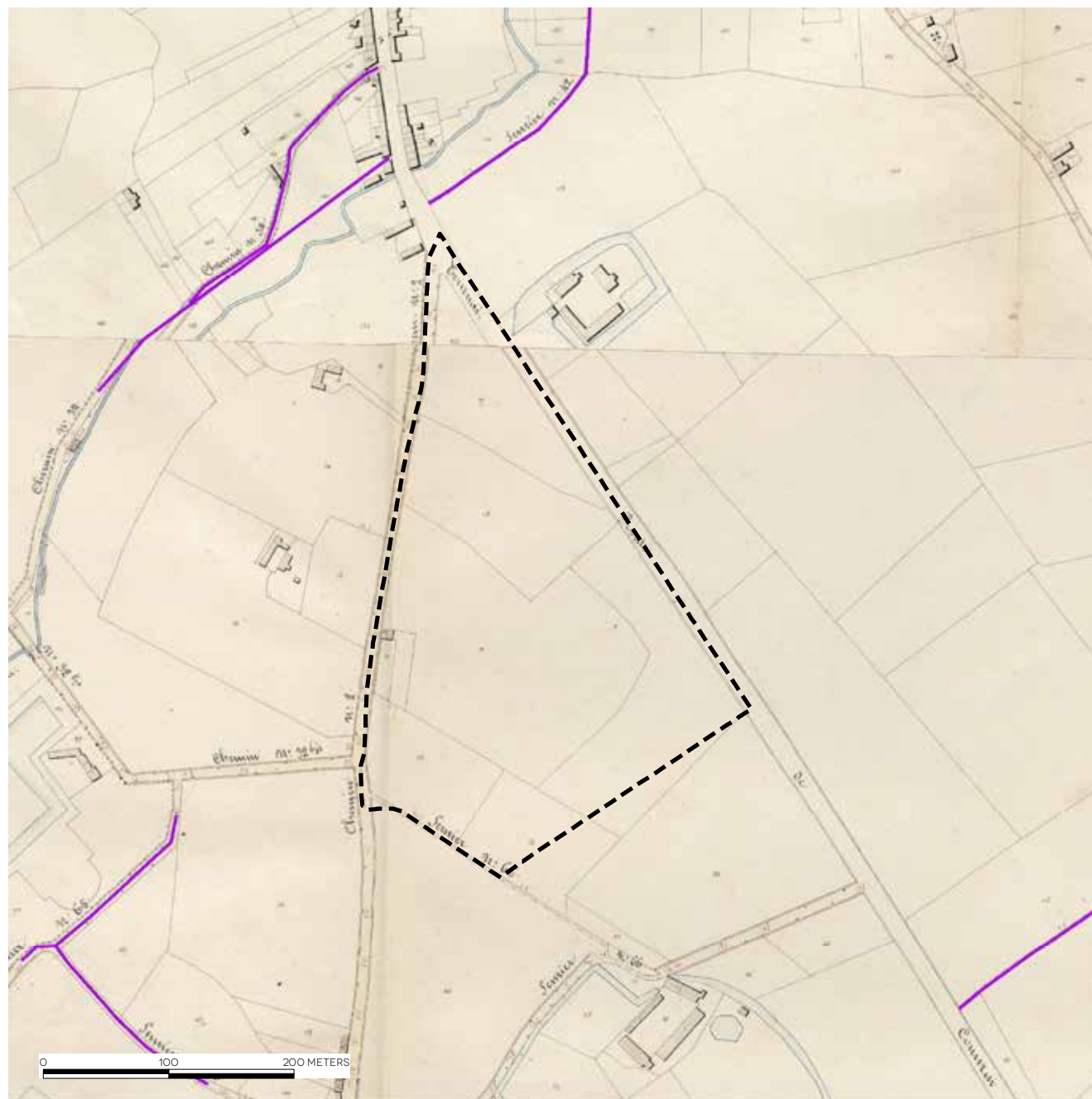
- Chemin nr. 2
- Sentier nr. 66

ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2021



LEGENDE

 wijzigingen



4. PLANNINGSCONTEXT

4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen dat definitief werd vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010, wordt Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat Kortrijk een belangrijke positie inneemt in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Net zoals grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden - weliswaar op een lager niveau - in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen.

Volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden zijn relevant voor dit RUP:

- **Dichtheidsbeheer:**
Verdichting en dichtheidsbeheer zijn sleutelbegrippen in een ruimtelijk beleid waar openheid en stedelijkheid voorop staat. Verdichting en dichtheidsbeheer betekenen voor het ruimtelijk beleid in stedelijke gebieden het volgende:
 - Het concentreren van het wonen en het werken in de stedelijke gebieden
 - Het versterken van de multifunctionaliteit door verweving
 - Het toepassen van een dichtheidsbeheer in de stedelijke gebieden met een evenwicht tussen verdichting, ontlichting en het vrijwaren van gebieden
- **Versterken van de multifunctionaliteit**
Verweven is een belangrijk principe. Verweven is het in nabijheid brengen van functies en activiteiten op een dusdanige manier dat dit gunstige gevolgen heeft: ruimtelijke meerwaarde, vormen van synergie, complementariteit. Hoe en in hoeverre verweven haalbaar is, wordt bepaald door:
 - Hinder of positieve effecten van de nabijheid van bepaalde functies
 - De bestaande ruimtelijke structuur
 - De ruimtelijke draagkracht
 - De mate waarin de activiteit de ruimtelijke structuur wijzigt

- **Kantoren aan knooppunten van openbaar vervoer**
Kantoorvoorzieningen zijn activiteiten met een groot aantal arbeidsplaatsen per oppervlakte-eenheid en dus met een dicht ruimtegebruik. Dergelijke voorzieningen genereren niet te verwaarlozen verkeersstromen. Daarom worden deze voorzieningen zoveel mogelijk geconcentreerd op belangrijke knooppunten van openbaar vervoer.
- **Behoud en uitbouw van cultureel-maatschappelijke en historisch waardevolle elementen in de stedelijke gebieden**
Het algemeen streven naar een kwalitatieve en duurzame ontwikkeling moet zijn uitdrukking vinden in de bescherming van de cultureel-maatschappelijke bijzonder waardevolle delen van de stedelijke gebieden.
- **Stedelijke mobiliteit en locatiebeleid**
Door het concentreren van activiteiten in stedelijke gebieden en door het afstemmen van het mobiliteitsprofiel van bedrijven en voorzieningen op het bereikbaarheidsprofiel van de locatie, wordt er naar gestreefd dat de ontwikkeling het mobiliteitsprobleem in het stedelijk gebied niet verzwaart. Het locatiebeleid is erop gericht nieuwe mobiliteitsgenererende activiteiten te voorzien op die locaties waar de capaciteiten en kwaliteiten van het vervoerssysteem (langzaam verkeer inbegrepen) dit toelaten.

Tot slot is volgend standpunt van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen inzake de gewenste ruimtelijke structuur van bedrijvigheid tevens van relevantie voor het RUP:

“Het komt de gemeente toe om de ontwikkelingsmogelijkheden voor bestaande bedrijven buiten bedrijventerreinen te bepalen. Deze ontwikkelingsmogelijkheden zijn vooral bepaald door de aard van het bedrijf zelf en door de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.”

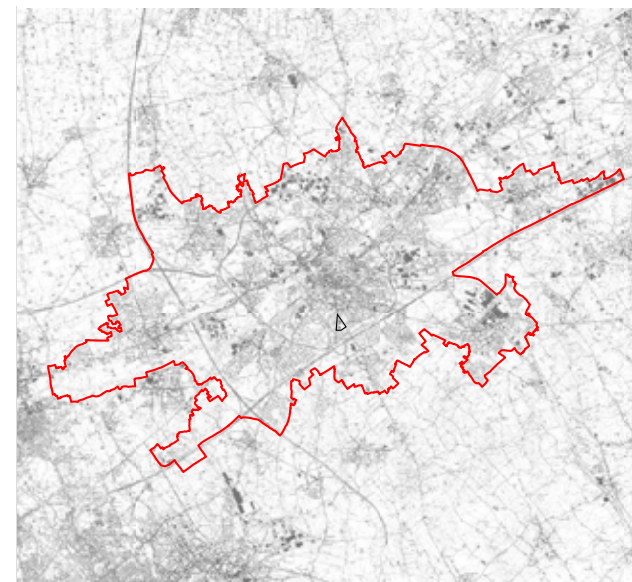
4.2. AFBAKENING STEDELIJK GEBIED

De Vlaamse regering heeft op 20 januari 2006 het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Afbakening Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk definitief vastgesteld.

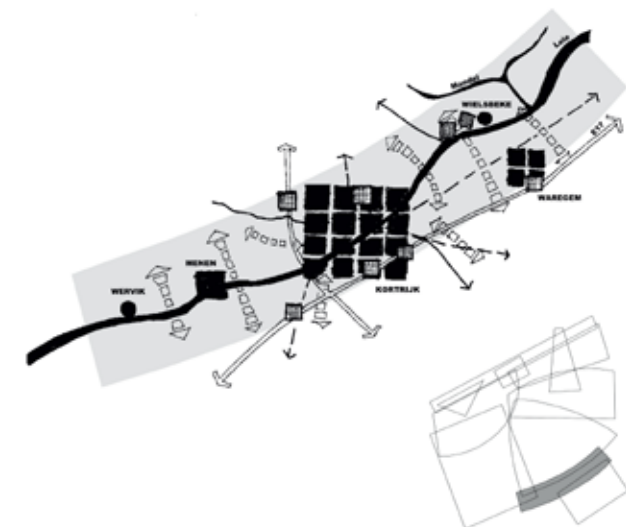
Met dit plan stelt de Vlaamse Regering twee zaken vast:

- Een afbakeninglijn die aangeeft waar de stedelijke ontwikkeling van het Kortrijkse in de toekomst kan gebeuren
- Aanpassingen aan de bestemmingen en stedenbouwkundige voorschriften op verschillende locaties om nieuwe ruimte te creëren voor wonen, werken, verkeersinfrastructuur, stadsbossen en stedelijk groen

Het plangebied valt binnen de afbakening van het Regionaalstedelijk Gebied Kortrijk. Binnen het plangebied is geen specifiek deelplan van kracht.



GEWESTELIJK RUP AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK, MET SITUERING VAN HET RUP WALLE



LEIERUIMTE (PRS, RD FIG. 23)

4.3. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

Volgens het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk zich binnen de Leieruimte. Deze ruimte omvat de verstedelijkte Leieband tussen Wervik en Waregem. Aan de deels gekanaliseerde Leie heeft zich in de 19de eeuw en vooral in de naoorlogse periode een sterke economische (industriële) ontwikkeling voorgedaan. De spoorlijn, de autosnelweg E17 en de steenweg N43 (parallele verbinding tussen Kortrijk en Gent) hebben deze lineaire ontwikkeling versterkt.

De steden Kortrijk, Waregem en Menen hebben een belangrijke verzorgende rol, met Kortrijk als dominant regionaal verzorgingscentrum.

Volgend beleidspunt voor deze Leieruimte is relevant voor dit RUP:

- Bij het stedelijk wonen dient extra aandacht te gaan naar de inrichting van het openbaar domein. Binnen het stedelijk netwerk moeten de mogelijkheden voor het openbaar vervoer (zowel per spoor als over de weg) en de bovenlokale fietsverplaatsingen maximaal benut worden. Een ander belangrijk aspect is het 'groen in de stad', omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten.

Voorts duidt het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan de gewenste ruimtelijke structuur van bedrijvigheid. Voor bestaande bedrijven gesitueerd buiten bedrijventerreinen dienen de ontwikkelingsmogelijkheden voor de sites te worden vastgelegd in gemeentelijke, provinciale of gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen.

In de actualisering van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen, goedgekeurd op 11 februari 2014, werd inzake bedrijvigheid het volgende toegevoegd: "In stedelijke gebieden worden lokale bedrijventerreinen prioritair binnen de afbakeningslijn van het desbetreffende stedelijk gebied voorzien." Dit wil zeggen dat bij reconversie van een leegstaande, verlaten bedrijfssite in de eerste plaats moet worden onderzocht of de site heringevuld kan worden in functie van de huidige bestemming, m.a.w. met nieuwe, andere economische activiteiten.

In de gecoördineerde versie van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan worden een aantal ruimtelijke principes aangegeven voor reconversies (PRS, gecoördineerde versie, p. 151-152):

- Opvangen van de noden binnen de gemeente
- In relatie met de visie binnen het GRS
- Functies maximaal verweven
- Kwalitatieve invulling staat centraal

4.4. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk werd door de deputatie goedgekeurd op 26 april 2007. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

4.4.1. Richtinggevend gedeelte

RUIMTELIJKE CONCEPTEN

De binnenstad als hart voor Kortrijk (RG, blz R14-15)

De centrumstad Kortrijk heeft meerdere polen. De binnenstad (het stadsdeel gelegen binnen de R36), Hoog Kortrijk en de Noord-Zuid-as die beide stadsdelen met elkaar verbindt vormen de kern van de centrumstad. De Noord-Zuid-as wordt ontwikkeld als een belangrijke as voor openbaar vervoer en de actieve weggebruiker. Opportuniteiten die zich aanbieden moeten de verstedelijking van de Noord-Zuid-as in de hand werken. Zo is bv. de heraanleg van de Doorniksewijk en de Doorniksesteenweg een potentie.

GEWENSTE DEELSTRUCTUREN

Groen Kortrijk, gewenste natuur & groenstructuur

• Groenelementen op buurtniveau (RG, blz R24)

Een stad moet beschikken over socio-recreatief openbaar groen van enige omvang. Hier wordt het kleinschalige gebruiksgroen op het niveau van de buurt buiten beschouwing gelaten. Deze stedelijke groenelementen zijn belangrijk voor de leefbaarheid van de stad. Bestaande groengebieden worden verbeterd en indien mogelijk beter toegankelijk gemaakt en uitgebreid.

Wonen in Kortrijk, gewenste nederzettingsstructuur

• Stadsvernieuwing (RG, blz R32)

Het in stand houden van het bestaande woningpatrimonium in de historische stadsdelen en in de kernen is even belangrijk als het op de markt brengen van nieuwe woningen. Daarom wordt het renoveren, het saneren en vervangen van verouderde leegstaande woningen gestimuleerd.

• Stadswijken (RG, blz R34)

De aanwezigheid van leegstaande fabrieksgebouwen wordt benut voor het toevoegen van nieuwe activiteiten (door reconversie of door nieuwbouw). Ze geven nieuwe impulsen aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de woonbuurt. De infrastructuur die nu een barrière vormen worden uitgewerkt als verbindingen.

Werken in Kortrijk, gewenste ruimtelijke economische structuur

• Zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik (RG, blz R40)

Dit wordt waargemaakt door te streven naar verwevenheid van economische activiteiten in het stadsweefsel, effectieve invulling, verdichting en optimaler gebruik van bestaande en nieuwe bedrijventerreinen.

• Het juiste bedrijf op de juiste plaats (RG, blz R40)

Het bereikbaarheidsprofiel van de locatie en het mobiliteitsprofiel van de activiteit moeten op elkaar worden afgestemd. Dit vraagt een gericht locatiebeleid.

• Bedrijventerreinen in het stedelijk gebied (RG, blz R41 e.v.)

Kortrijk wil het weefsel van lokale bedrijventerreinen uitbreiden door meer ruimte te geven aan de KMO's.

• Evaluatie van zones voor milieubelastende industrie (RG, blz R43)

In het gewestplan zijn sommige bedrijven, die gelegen zijn in het woongebied, ingetekend in een zone voor milieubelastende industrieën. Het zijn meestal verouderde sites die ingekapseld zijn in de woonomgeving. Een aantal van die bedrijven hebben hun activiteiten stopgezet of hebben plannen dit te doen. Een evaluatie van de voorziene bestemming dringt zich op. Ze kunnen worden omgezet in een voor de directe omgeving meer kwalitatieve bestemming, zoals ruimte voor bedrijven, wonen, recreatie of een gebied met gemengde bestemming. Bij het vastleggen van een nieuwe bestemming zijn bereikbaarheid en schaal belangrijke criteria bij de afweging. De BIC-site van Walle wordt in het richtinggevend gedeelte van het GRS aangeduid als zo gekende site.

Gewenste verkeers- & vervoersstructuur

• Het beïnvloeden van de vervoerswijzekeuze (RG, blz R60)

Een groter aandeel van de verplaatsingen zal in de toekomst te voet gebeuren, per fiets of met het openbaar vervoer. Het uitbouwen van een openbaarvervoersnet, een netwerk van fietsroutes in aansluiting met de randgemeenten en het buitengebied en het uitbouwen van een gericht parkeerbeleid

zijn daarbij noodzakelijk.

- **Bij grootschalige ingrepen wordt het effect op de mobiliteit onderzocht (RG, blz R60)**

Bij de inplanting van concentraties van verkeersgenererende activiteiten wordt steeds het effect op de mobiliteit onderzocht. Er wordt onderzocht in welke mate de verkeersstructuur aangepast is om de activiteiten op te nemen. Daarbij gaat de aandacht naar de ontsluitingsstructuur van de sites en de omgeving, de openbaarvervoersstructuur en de parkeer- en fietsvoorzieningen.

- **Creëren van een aantrekkelijk fietsroutenetwerk in aansluiting met de randgemeenten en het buitengebied van Kortrijk (RG, blz R65)**

UITWERKING IN DEELRUIMTES

Stadswijken

- **Woontakels en woonwijken palend aan de binnenring (RG, blz R73)**

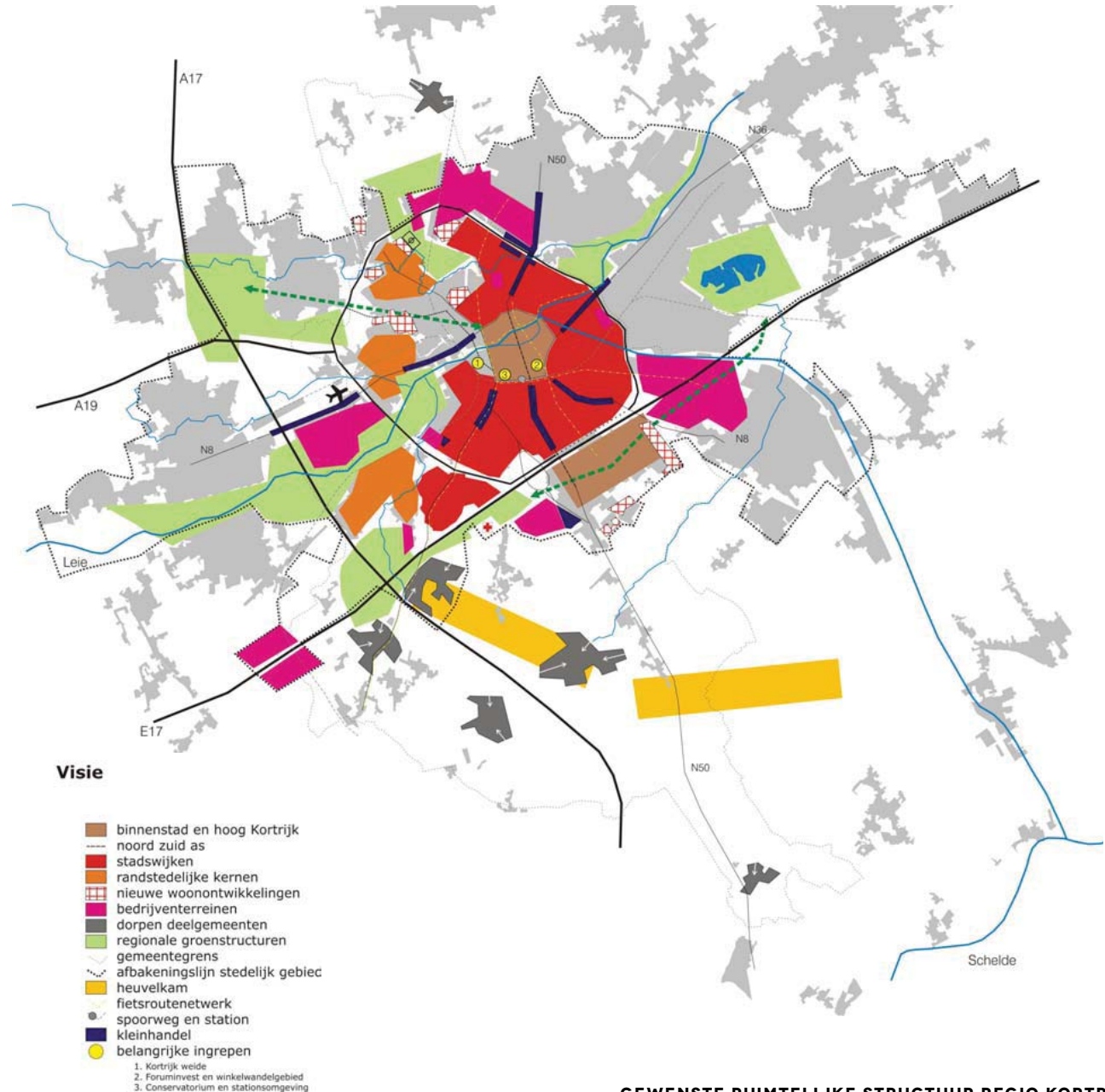
Kortrijk wenst de laat 19de eeuwse en vroeg 20ste eeuwse woonwijken die palen aan de binnenring te ontwikkelen als kwalitatieve stadswijken. De maatregelen zijn gericht op: reconversie van de verlaten bedrijfsgebouwen, het inbrengen van groen, het verbeteren van het wooncomfort, het stimuleren van een sociale mix. Daarnaast worden particuliere initiatieven tot reconversie van leegstaande panden ondersteund en worden de mogelijkheden van privaot-publieke samenwerking ten volle benut.

- **Reconversie van verlaten bedrijfspanden (RG, blz R73)**

De bedrijfspanden die deel uitmaken van een bouwblok hebben in de loop van de tijd nagenoeg het volledige bouwblok ingenomen en daardoor de kwaliteit van de omliggende woonomgeving kapot gemaakt. Bij het aanpakken van een dergelijke site is het noodzakelijk het bouwblok uit te pitten om zo de nodige open ruimte te creëren. Het inbrengen van groen ondersteunt dit.

4.4.2. Bindend gedeelte

Er zijn geen bindende bepalingen opgenomen relevant voor het plangebied van het RUP.



GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR REGIO KORTRIJK

GRS NOVEMBER 2006

4.5. MOBILITEITSPAN KORTRIJK

In het mobiliteitsplan Kortrijk (16 juni 2011) wordt voor de visie 2040 de Doorniksesteenweg/Doorniksewijk geselecteerd als secundaire weg type III. Walle wordt aangeduid als lokale ontsluitingsweg type IIb. Momenteel is er een nieuw mobiliteitsplan in opmaak, waar o.a. de wegencategorisering en circulatie in de stad wordt herbekeken.

De provincie West-Vlaanderen selecteerde de Doorniksewijk/Doorniksesteenweg als deel van het bovenlokaal fietsrouten netwerk (BFF).

4.6. FIETSRROUTEPLAN KORTRIJK

De stad Kortrijk heeft recent het fietsrouteplan (van juli 2004) geactualiseerd tot een nieuwe Toekomstvisie Fietsnetwerk Kortrijk. Binnen deze toekomstvisie werden 16 prioritaire fietsroutes geselecteerd.

Voor dit RUP zijn volgende fietsroutes relevant:

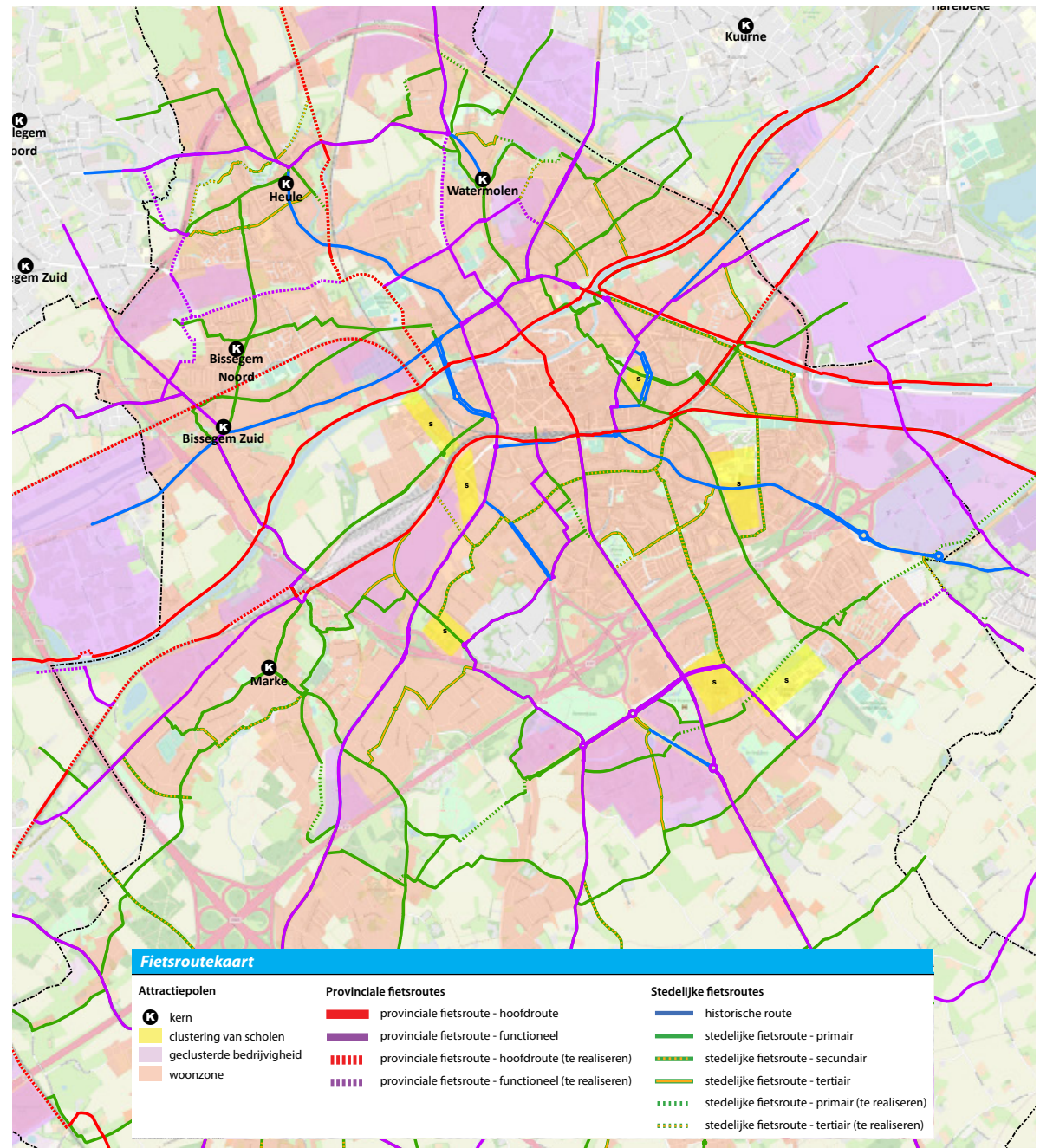
- Wolvendreef maakt deel uit van route IX die loopt van het centrum van Kortrijk naar Moeskroen. Dit is een provinciale functionele fietsroute.
- Elfde-Novemberlaan is aangeduid als tertiair stedelijke fietsroute.
- Doorniksesteenweg is aangeduid als provinciale functionele fietsroute.

4.7. GEWESTELIJK RUP K-R8

In het geïntegreerd planproces GRUP K-R8 'Verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving van Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost' worden mobiliteit, infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen geïntegreerd aangepakt en op elkaar afgestemd met het verbeteren van de leefbaarheid als overkoepelende doelstelling.

Het project focust op het inzetten op een mobiliteitsverschuiving van de wagen naar duurzame mobiliteitsalternatieven (modal shift), het evalueren en mogelijks (deels) heroriënteren en/of beperken van ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, de realisatie van een verbindende groenstructuur en het verbeteren van de verkeerscomplexen Kortrijk-Zuid en Kortrijk-Oost, waarbij de ringweg R8 al dan niet gesloten wordt tussen deze complexen.

Het planproces is momenteel lopende. Meer info op de projectwebsite www.K-R8.be



4.8. KORTRIJK 2025

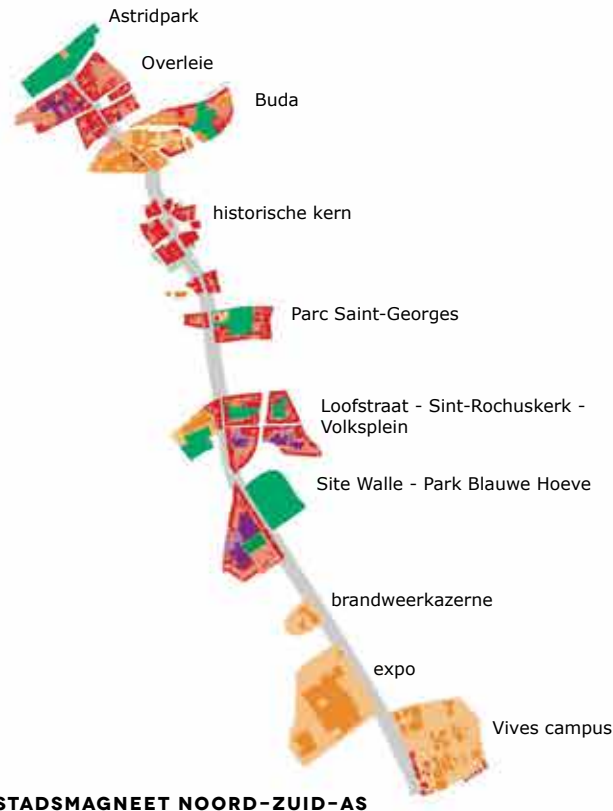
De stad publiceerde in juli 2018 het eindrapport 'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'. Dit rapport bevat de actuele visie van de stad op de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Het kwam tot stand na een breed studie- en inspraaktraject.

De stad heeft de ambitie om alle initiatieven - waaronder ook dit bestemmingsplan - te toetsen aan Kortrijk 2025.

Essentiële elementen uit Kortrijk 2025 voor dit projectgebied zijn:

- Het projectgebied is geselecteerd als een stadsmagneet "Noord-Zuid-as". In dit type gebied is de hoofddoelstelling om "slim te verdichten" met respect voor de bestaande omgevingskwaliteiten. Dat geldt ook voor de voormalige BIC-site. Daarmee is dit gebied een prioritair aan te pakken zone voor stadsvernieuwing. Voor de volledige aanpak van de stadsmagneten wordt verwezen naar het eindrapport Kortrijk 2025.
- Nog volgens die visie is het belangrijk om in gebieden zoals de site op Walle ruimte voor ondernemers te behouden en te vernieuwen in het hart van de stad en op maat van de buurt, om de kwaliteit van de publieke ruimte te verhogen en om medegebruik van (ondernemers)ruimte te vergroten. Rond (nieuwe) kruispunten van verschillende vervoersmodi worden voorzieningen geclusterd.

Het rapport vormt de basis voor het ruimtelijk beleidsplan Kortrijk dat in opmaak is.

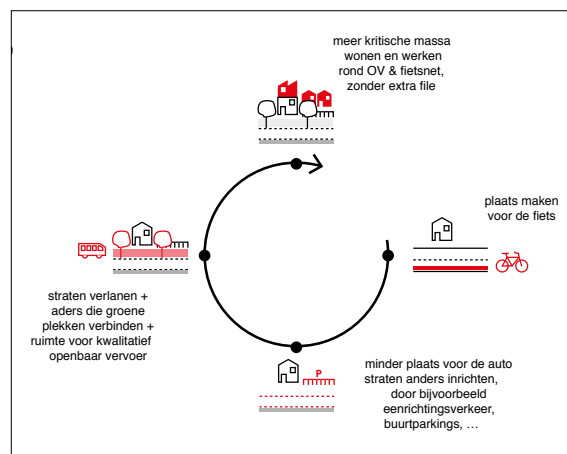
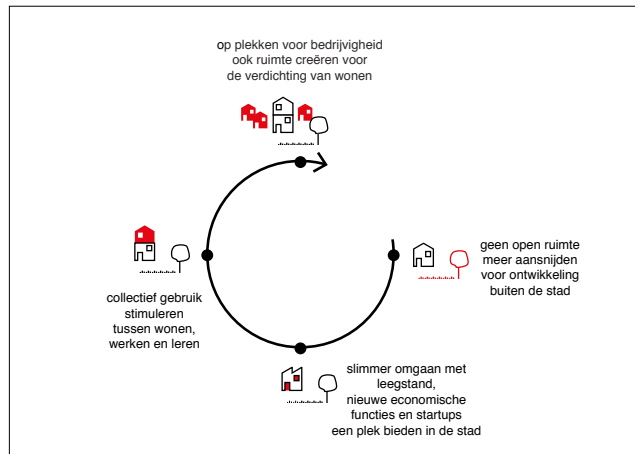


STADSMAGNEET NOORD-ZUID-AS

4.9. RUIMTEMONITOR WONEN EN DE RUIMTEMONITOR ONDERNEMEN IN ZUID-WEST-VLAANDEREN

Voor het woonbeleid in Vlaanderen overheerst vaak de groeigedachte, de grote nood aan bijkomende woningen om alle gezinnen te kunnen huisvesten. Deze is vooral gestoeld op de evoluties binnen de Vlaamse Ruit. Voor de provincie West-Vlaanderen is de situatie enigszins anders. De intercommunale Leiedal onderzocht in de ruimtemonitor wonen (december 2015) aan de hand van feiten en cijfers de situatie in de regio Zuid-West-Vlaanderen. Op basis van scherpe vaststellingen wordt het discours rond het woonbeleid in deze regio bijgesteld: kwaliteit dient er te primeren boven kwantiteit.

In de ruimtemonitor ondernemen wordt aanbevolen om bij paarse sproeten prioriteit te geven aan een herinvulling met bedrijfsactiviteiten. Verlaten industriële sites maken op vandaag te vaak plaats voor residentiële ontwikkeling. Die evolutie weegt op de kansen voor (startende) ondernemers en dreigt het regionaal overaanbod op vlak van wonen verder op te drijven. Bestemmingen voor bedrijvigheid worden zo steeds schaarser.



4.10. BEELDKWALITEITSPLAN STAD KORTRIJK

Met het beeldkwaliteitsplan (BKP) zet Kortrijk in op de kwaliteit van de architectuur in de stad, met respect voor erfgoed en met ruimte voor hedendaagse architectuur. Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is opgevat als een bindend beleidskader, in aanvulling op de stedenbouwkundige verordening van de stad en de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Het is een beleidsinstrument dat ruimtelijke keuzes maakt over de omgang met het waardevolle erfgoed in onze stad en dat de stedenbouwkundige randvoorwaarden en nieuwbouwmogelijkheden vastlegt in een samenspel tussen oud en nieuw.

Het beeldkwaliteitsplan geldt voor 21 zones die de historische identiteit van Kortrijk het meest bepalen. Voor elke zone wordt een fiche opgemaakt. De studie geeft de potentiële projectontwikkelaar/bouwer het kader waarbinnen een bouwproject moet worden uitgewerkt. Op basis van de lezing van de plek, de opportuniteiten van de omgeving en de bouwplaats worden kwaliteiten vastgelegd en worden de ontwerpcriteria bepaald.

Huidig plangebied is gelegen in de zone "Zuidelijke 19de eeuwse stadsuitbreiding". Er wordt voor die zone nog een onderscheid gemaakt tussen enerzijds de Doorniksewijk, woonlanen gekenmerkt door burgerwoningen, en anderzijds woonstraten gekenmerkt door kleine (arbeiders)woningen. Het plangebied van dit RUP, en dan meer bepaald de Doorniksesteenweg, Wallemolenstraat, Hof te Walle en Walle, maakt deel uit van deze laatste categorie. Hier vinden we heel wat voormalige 19e-eeuwse arbeiderswoningen terug in eenheidsbebouwing opgebouwd uit vooral rode bakstenen lijstgevels van twee traveeën. Daarnaast zijn hier vaak ook burgerwoningen te vinden.

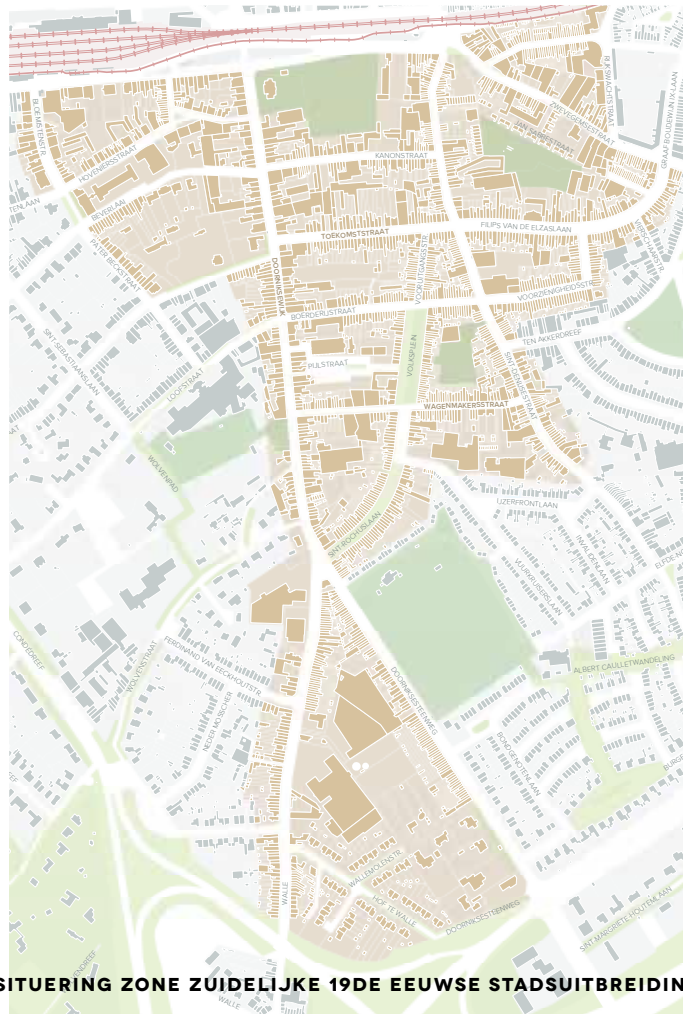
Typologische elementen:

- Verticale geleding (2 traveeën)
- 2 à 3 lagen met hellend dak
- Bakstenen metselwerk of geverfd parement
- Sterk gemodelleerde kroonlijst
- Perceelsbreedte: 3 à 4 meter

In het beeldkwaliteitsplan wordt er ook een waarde toegekend aan de panden die op de inventaris bouwkundig erfgoed zijn opgenomen (3.7 op pag. 25). De meeste geïnventariseerde panden in dit plangebied hebben een middelhoge locuswaarde. Dit betekent dat behoud de voorkeur geniet. Vernieuwbouw kan enkel als het nieuwe een hogere locuswaarde heeft. Sloop kan enkel als er structurele redenen zijn die het belang van het individuele erfgoedpand overstijgen. Herberg Snoucksreke heeft een hoge locuswaarde. Dit pand moet bijgevolg worden behouden.

Er werden ook richtlijnen opgesteld voor nieuwbouw voor de categorie woonstraten gekenmerkt door kleine (arbeiders)woningen. De smalle woningen en geringe bouwhoogte van twee lagen met een hellend dak geven deze straten een kleinschalig karakter.

- Kroonlijsthoogte: 2 bouwlagen in harmonie met het referentiebeeld.
- Dakvorm: hellend dak.



SITUERING ZONE ZUIDELIJKE 19DE EEUWSE STADSUITBREIDING

- Perceelsbreedte: 3 à 5 meter. Bij het samenvoegen van percelen zullen de schaal en maatvoering van de oorspronkelijke bebouwing en/of het referentiebeeld in het ontwerp gearticuleerd worden in een gelijk aantal traveeën.
- Bouwdiepte: hiervoor refereren we aan de diepte van de bestaande en de aanpalende bebouwing, rekening houdend met de perceelsdiepte en de kwaliteit van de bebouwde en niet-bebouwde ruimte.
- Gevelopbouw: bij het te renoveren of nieuw te bouwen pand zullen de verhoudingen van de gevelopeningen en raamverdelingen in overeenstemming zijn met de verticale geleding van het referentiebeeld. Er is een geprononceerde kroonlijst.
- Gelijkvloerse invulling: de gelijkvloerse invulling moet een meerwaarde zijn voor het straatbeeld. Garagepoorten zijn niet toegestaan. Een raamopening op het gelijkvloers naast de voordeur zorgt voor de verbinding met het straatleven.
- Publiciteit: sober en beperkt tot de 1e bouwlaag (cfr. de algemeen stedenbouwkundige verordening). Op waardevolle gevels moet gebruik worden gemaakt van losse indirecte verlichte letters of banners. Banners kunnen niet hoger komen dan de dorpel van de vensters van de eerste verdieping.
- Dakuitbouw/erker/balkon/dakterras: mogelijk indien in overeenstemming met het referentiebeeld en geïntegreerd binnen de architecturale opbouw van het gebouw. Kroonlijsten worden niet doorbroken en dakuitbouwen blijven ondergeschikt aan het dakvlak.
- Bij voorkeur bakstenen gevels met een zorgvuldige detaillering die refereert aan het referentiebeeld.
- Buitenschrijnwerk dient zich qua materiaal en raamindeling te integreren in het straatbeeld. Bij voorkeur houten schrijnwerk.
- Zonnepanelen, zonnecollectoren, technische installaties (zoals aircotoestellen) en technische verdiepingen kunnen enkel voor zover die op een architecturaal verantwoorde manier geïntegreerd worden in het ontwerp en zich integreren in het referentiebeeld.
- Voor historisch waardevolle panden dient er extra aandacht te gaan naar de integratie van duurzaamheidselementen en -technieken, met behoud van het historische karakter van het gebouw en zonder aantasting van belangrijke historische elementen.

4.11. MARKTVERKENNING KANTOREN

Het marktsegment 'kantoren' maakt een belangrijk onderdeel uit van het werken in de stad Kortrijk. Het is ook een markt die continu in verandering is. In 2020 stelden de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal daarom studiebureau's City D/WES en JLL aan voor de opmaak van een 'marktverkenning Kantoren' voor de regio Kortrijk. Hieronder wordt een overzicht gegeven van meest relevante conclusies uit de studie voor dit traject.

De kantorenmarkt bestaat uit verschillende segmenten, waarbij voor ieder segment andere randvoorwaarden spelen:

- Kleinere ondersteunende kantoren die onderdeel uitmaken van het stedelijk weefsel (kleine oppervlakte, kleine dienstverlening zoals een verzekeringskantoor of een architect die baat hebben bij visibiliteit bij particuliere eindklanten...);
- Koopmarkt die gericht is op grote autobereikbaarheid. Het gaat hier vaak om bedrijven waar de wagen een essentieel onderdeel is van hun werking. Men moet vaak op de baan in kader van hun opdrachten maar het personeel moet ook regelmatig en vlot op kantoor kunnen raken. Het gaat hier vaak om dienstverleners die bij verschillende bedrijven hun diensten moeten leveren.
- Huurmarkt die meer inspeelt op nationale en regionale spelers
- Onderdeel van specifiek project. Specifieke locaties kunnen, ondersteund door een specifiek economisch beleid of in het kader van een herontwikkeling van deze locaties, leiden tot een project met een eigen identiteit. Sommige ontwikkelingsprojecten hebben de mogelijkheid om een zeer unieke identiteit voor een kantoor te creëren. Het kan gaan om een inhoudelijke/thematische sturing (bv. Corda Campus in Hasselt) maar het kan ook een zeer specifieke functie zijn waar een kantoor sterk aanvullend op kan werken zoals bv. De Ghelamco Arena in Gent.

Daarnaast zijn ook onderstaande conclusies belangrijk om te vermelden:

- De kantorenmarkt in Kortrijk en de regio is vooral een lokale markt.
- De kwaliteit van de werkomgeving is een belangrijke factor in het aantrekken van personeel en zo ook de werkgevers.
- Er is nood aan kritische massa om in te kunnen spelen op de verschillende randvoorwaarden van een succesvol kantoorproject – versnippering is nefast voor een verdere ontwikkeling als kantoorlocatie.
- De grote hoeveelheid aan ontwikkelings- en

herontwikkelingspotentieel binnen de stad biedt de opportuniteit om strategische keuzes te maken waar nog te ontwikkelen en op specifieke randvoorwaarden voor kantoorontwikkelingen versterkt in te zetten:

- Innovatie en aangename werkomgeving
- Samenwerking en samenbrengen van bedrijven en activiteiten
- Zones met ver doorgedreven verweving van functies

Stad Kortrijk heeft door zijn ligging, bestaand economisch weefsel en historische ontwikkeling de potentie om een plaats te bieden aan elk type van kantoorontwikkeling. Er zijn binnen de studie 4 indicatieve gebieden gedetecteerd die door hun specifieke sterktes en zwaktes specifieke potenties hebben naar kantoorontwikkelingen:

- De binnenstad
- Stationsomgeving
- Noord-Zuid-as
- Hoog Kortrijk

Het projectgebied van dit RUP is gelegen langs de Noord-Zuid-as. De Noord-Zuid-as verbindt verschillende projectgebieden met eigen identiteit aan elkaar. Afhankelijk van de ligging kan er worden ingespeeld op specifieke aspecten van de kantorenmarkt. De realisatie van een hoogwaardige openbaarvervoercorridor door middel van een trambus zal de mogelijkheden van deze as als kantorenlocatie versterken.

Voor het projectgebied worden volgende aanbevelingen gedaan:

De site 'Walle' is gelegen op de Noord-Zuid-as tussen de kantoorlocaties stationsomgeving en de kantorenparken van 'Hoog Kortrijk'. De afstand tot beide polen is te groot om te kunnen genieten van de positieve en/of negatieve elementen bij beide sites. De sterkte van de site 'Walle' zit hem vooral in het bestaand economisch weefsel en het verwevingspotentieel van de site. Daarenboven beschikt de site 'Walle' over een unieke architecturale waarde door de aanwezigheid van historische gebouwen die ook een bepaald doelpubliek kunnen aanspreken.

Het potentieel van de site bestaat uit het aanspreken van het 4de segment van de kantorenmarkt, namelijk de kantoren die aanvullend kunnen ingepast worden op een bestaand project. In deze gaat het dan over een aanvulling op de herontwikkeling van een stedelijke economische zone met specifieke historische gebouwen. Deze invulling kan in de vorm van eindgebruikers maar evengoed in de

vorm van een soort bedrijventrum waar kantoor- en atelierruimtes elkaar versterken. Hier kunnen bedrijven opstarten en eventueel doorgroeien naar andere ruimtes in het project.

We zouden adviseren om hier te streven naar een minimum van 3.000 tot maximaal 5.000 m2 kantoren.

4.12. PROJECT KLIMAATWIJKEN

In het voorjaar 2020 lanceerden het Departement Omgeving, het Team Vlaams Bouwmeester en het Vlaams Energie en Klimaat Agentschap een projectoproep klimaatwijken aan lokale besturen en publieke opdrachtgevers. Aanleiding voor deze oproep is de koppeling van de energietransitie aan de ruimtelijke opgave van kernversterking en verdichting. Via een "learning by doing"-onderzoekstraject worden 3 concrete reconversieprojecten op schaal van een wijk ondersteund in hun duurzaamheidstransitie. Het plangebied van dit RUP werd geselecteerd onder de case: Klimaatwijk Kortrijk – bouwblok Walle: energetische symbiose tussen bedrijfssite en omliggend stadsweefsel.

Het project is opgestart in februari 2021 en loopt nog tot eind augustus 2022.

De ambitie van de stad Kortrijk bestond er in om voor het bouwblok Walle een herontwikkelingsplan uit te werken voor een zelfvoorzienende en CO2-neutrale wijk, waarbij energie uitgewisseld wordt tussen de bedrijfssite aan de binnenzijde van het bouwblok en het omliggende woonweefsel. Daarbij wordt de vraag onderzocht of het bouwblok een van de 'warmteparels' kan worden in een verder uit te bouwen regionaal warmtenet.

4.12.1. Opgave

Het Europese FIT-for-55-package (<https://www.europarl.europa.eu/legislative-train/theme-a-european-green-deal/package-fit-for-55>) dwingt ons om de CO2-uitstoot tegen 2030 met 55% te reduceren ten opzichte van 1990. Voor België legt de EU 47% op. Dit normatief kader zal ons land de komende jaren tot ingrijpende beslissingen dwingen en stelt alle stakeholders – overheidsdiensten, ontwerpers, bestuurders, ontwikkelaars, ... voor moeilijke maar noodzakelijke beslissingen.

In oktober 2021 werd bovendien onderkend dat we, met momenteel slechts 5 procent reductie, geenszins al op het spoor zitten om de ambities te halen.

Tegen 2030 kunnen we ook niet de hele bebouwde omgeving aanpakken. Om dan tot een landelijk gemiddelde van 47% zal in bepaalde stadsdelen een hogere reductie tot nuluitstoot moeten gehaald worden. Om dit mogelijk te maken zullen we moeten evolueren van eenvoudige, individuele en korte-termijnoplossingen naar maar complexe, collectieve en lange-termijn oplossingen.

Het klimaatwijken-project is een zoektocht naar de future-proof transitie van de bebouwde omgeving, een labo als het ware dat bestaande methodieken en (beleids)instrumenten evalueert, zo nodig bijstuurt en nieuwe methodieken en beleidsaanbevelingen ontwikkeld. Het doorlopen van de trajecten en het betrekken van de juiste actoren,

kabinetten en administraties vormt een waardevol leerproces, dat toelaat om de drempels – in beleid of uitvoering – te detecteren en waar nodig bij te sturen om ook de reguliere werking te verbeteren.

Binnen het project klimaatwijk Walle werd reeds een hele weg afgelegd m.b.t. het energievraagstuk. Belangrijke struikelblokken daarbij zijn de transitie naar een gasloze verwarming, waarbij het gebrek aan een restwarmtebron op hoge temperatuur in de nabije omgeving, de huidige juridische onmogelijkheid tot het delen van elektriciteit over perceelsgrenzen heen en de huidige discrepantie tussen de wijze waarop gas en elektriciteit belast worden, de opmaak van werkbare business-cases voor collectieve verwarmingssystemen in renovatieprojecten bemoeilijkt.

In het vervolgetraject zullen enkele energiescenario's en mogelijke business-cases verder onderzocht worden en proberen we de barrières weer te geven waar in de 3 klimaatwijkprojecten (Kortrijk, Mechelen en Leuven) op gebotst wordt en waardoor bepaalde doestellingen niet kunnen gehaald worden. De resultaten van het onderzoek worden later nog gecommuniceerd.

Meer info op <https://omgeving.vlaanderen.be/klimaatwijken> en

<https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/instrumenten/pilootprojecten/klimaatwijken>

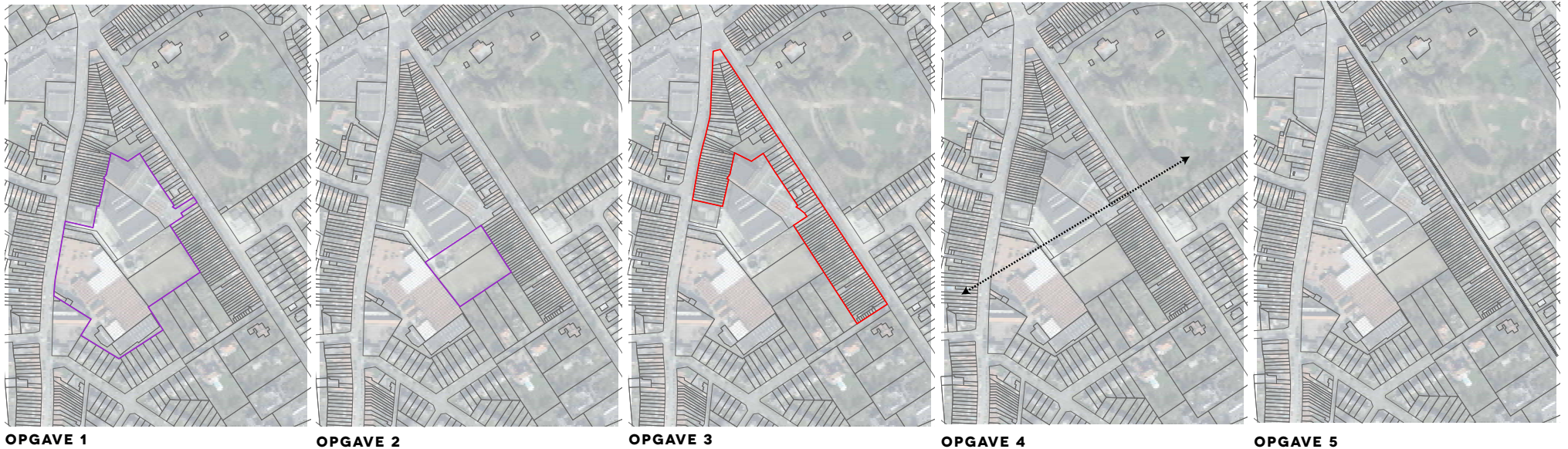
5. PLANNINGSOPTIES

5.1. MASTERPLAN

In februari 2018 vond in opdracht van de stad Kortrijk en in samenwerking met de intercommunale Leiedal een workshop ontwerpend onderzoek plaats in het kader van de aangekondigde private ontwikkelingen op site Walle 113. Dit in samenwerking met de architecten aangesteld door de eigenaar van site Walle 113: Bogdan & Van Broeck architecten.

Deze workshop behandelde volgende vijf ontwerpfragen:

1. Wat is het toekomstig programma van de paarse sproet?
2. Wat met de twee braakliggende percelen van Walle 113?
3. Hoe omgaan met de mindere woonkwaliteit in de schil van het bouwblok enerzijds en het erfgoedkarakter anderzijds?
4. Wat met de doorwaadbaarheid van de site en de relatie met haar nabije omgeving?
5. Wat is de impact van de potentiële HOV-lijn langs de Doorniksesteenweg op de site?



5.2. AMBITIES VAN HET MASTERPLAN

Paars blijft purper

De lokale besturen staan voor de grote uitdaging om ruimte voor ondernemen in de kernen te behouden, te stimuleren en te creëren. Een gebrek aan draagvlak, financieel interessantere alternatieven of de complexiteit van een vesting in het centrum zorgen ervoor dat bedrijven in de kern steeds vaker verdwijnen. Maar het wegtrekken van deze bedrijven heeft ook heel wat negatieve gevolgen. Er ontstaat leegstand, de leefkwaliteit vermindert door het verdwijnen van handelsfuncties, de mobiliteitsbehoefte stijgt door het scheiden van wonen en werken, en er moet nieuwe open ruimte worden aangesneden om de wegtrekkende bedrijven te huisvesten. Als hoofduitgangspunt voor alle inrichtingsschetsen werd daarom het behoud van de ruimte voor ondernemen genomen. Wel telkens met de randvoorwaarde dat er op zoek moet worden gegaan naar een meer geschikte vorm van ondernemen voor deze locatie. Ook de afwerking van de randen heeft de nodige flexibiliteit nodig om tot een goede verweving te kunnen komen. In de uitgave 'Ruimtemonitor ondernemen in Zuid-West-Vlaanderen (Leiedal, 2015) wordt dit uitgangsprincipe vervat onder de slogan "paars blijft purper".

Behoud versus nieuwbouw

De aanwezigheid van het industrieel erfgoed van de voormalige tapijtweverij BIC geeft karakter en identiteit aan de bedrijfsite. De fabrieksarchitectuur definieert het bouwblok Walle. Bovendien biedt het ruwe karakter van de industrieelarchitectuur voldoende flexibiliteit voor nieuwe bedrijvigheid. Het masterplan vertrekt dus van een behoud van het industrieel erfgoed.



AFBEELDINGEN:

ZICHTEN OP DE WAARDEVOLLE, KARAKTERISTIEKE GEVEL VAN DE FABRIEK



Zachte doorsteek met lokale en bovenlokale betekenis

Het masterplan heeft de ambitie om door middel van een zachte verbinding het bovenmaatse bouwblok te doorkruisen zodoende er een oost-westverbinding tot stand komt op lokale en bovenlokale schaal. De buurtinwoners van Walle krijgen een verkorte doorsteek naar het park Blauwe Poort en kunnen zo het kruispunt aan het Kanon vermijden. De bovenlokale fietsers krijgen via de doorsteek



door het bouwblok Walle een rechtstreekse aansluiting van de Oudenaardsesteenweg op het Bruyningpad. Deze doorsteek is een grote meerwaarde voor fietsers die vanuit het oosten van de stad naar Hoog Kortrijk fietsen. Op vandaag rijden deze fietsers onder andere langs de drukke Doorniksesteenweg naar Hoog Kortrijk. Via de doorsteek door het bouwblok zou de fietsverbinding langs de Wolvendreef ook voor fietsers vanuit het oosten van Kortrijk een waardevol alternatief kunnen zijn. Anderzijds zal binnen het gewestelijk RUP K-R8 worden onderzocht of het wenselijk en haalbaar is om een kortere fietsverbinding te realiseren doorheen het "Ei". Mocht deze verbinding op termijn worden gerealiseerd, heeft de nieuwe doorsteek doorheen het bouwblok Walle nog een grotere meerwaarde.

Interne circulatie

De realisatie van een zachte (boven)lokale doorsteek functioneert enkel mits ze niet interfereert met de logistieke bewegingen die de bedrijfsactiviteiten genereren. De scheiding van de stromen is dan ook een primair uitgangspunt in het masterplan.

(Semi-)publieke ruimte

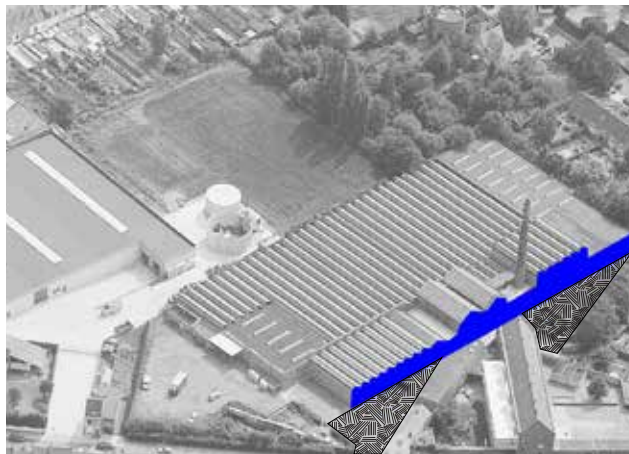
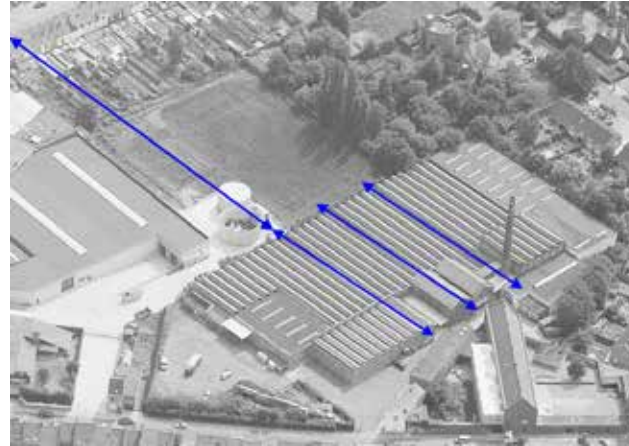
De herontwikkeling van de site biedt de opportuniteit om ook de leefbaarheid in de dichtbevolkte Doorniksewijk te verhogen. Het masterplan wenst een deel van het bouwblok toegankelijk te maken voor de inwoners. Het masterplan buigt zich over de vraag of een passage doorheen het bouwblok ook kan worden ingezet als een verblijfs- en/of rustplek.

5.3. VOORONTWERP SITE WALLE 113

De eigenaar van site Walle 113 nam Bogdan & Van Broeck architecten onder de arm voor de herontwikkeling van het fabrieksgebouw en de twee braakliggende terreinen.

Het voorontwerp vertrekt vanuit een maximaal bewaren van de waardevolle frontgebouwen die samen de toegangspoort en ruggengraat van de herontwikkeling vormen (zie figuren hiernaast). Deze lineaire aaneenschakeling van waardevolle gebouwen wordt met een nieuwbouw verlengd tot aan de straatzijde van Walle waardoor de site een duidelijk en functioneel front krijgt. Het lange fabrieksvolume gelegen achter deze ruggengraat wordt hergebruikt door de dakvlakken weg te halen en nieuwe bedrijfsvolumes neer te laten dalen in de gevelhuls. Zodoende blijven de historische gevels met sheddakstructuur van het fabriekspand bewaard. De twee driehoekige pleinen die zich voor de ruggengraat ontvouwen verlenen via het fabrieksgebouw zachte doorsteken naar de achterliggende braakliggende terreinen.

Dit ontwerp bezit al heel wat ruimtelijke kwaliteiten zoals: het poreus maken van de bedrijfssite, het deels bewaren en deels hergebruiken van de fabrieksgebouwen, de aandacht voor doorwaadbaarheid en het creëren van publieke ruimtes.



FIGUREN OPGEMAAKT DOOR BOGDAN & VAN BROECK

BOVEN: AANDUIDING VAN TE BEWAREN EN HERGEBRUIKEN GEBOUWEN, MET REALISATIE VAN DRIE DOORSTEKEN

ONDER: BLAUWE ILLUSTRATIE VAN DE RUGGENGRAAT MET AFWERKING NAAR WALLE TOE EN WEERGAVE VAN TWEE DRIEHOEKIGE PLEINEN

5.4. WORKSHOP BOUWBLOK WALLE

De workshop ingericht door stad Kortrijk i.s.m. de intercommunale Leiedal vertrok dan ook vanuit het ontwerp van Bogdan & Van Broeck. Dit ontwerp focust zich echter enkel op de terreinen in eigendom van de opdrachtgever. Het herontwikkelen van het hart van het bouwblok biedt echter de opportuniteit om na te denken wat de meerwaarde van deze ontwikkeling is voor de omwonenden en de stad Kortrijk. De workshop had enerzijds als doel de ruimtelijke potenties van deze ontwikkeling voor het bouwblok en de stad af te toetsen, en anderzijds het opstellen van een richtinggevend kader voor de ontwikkeling van site Walle 113.

Het resultaat van de workshop resulteerde in drie verschillende inrichtingsschetsen die telkens uitgaan van een grotendeels gelijke herontwikkeling van de paarse sproet, maar onderling verschillen in de inrichting van de zachte doorsteek. Het **small scenario** gaat uit van een nauwe, groene doorsteek tussen de bestaande woningen zonder meer. Het **medium scenario** gaat uit van een bredere doorsteek waarlangs nieuwe woonontwikkelingen met levendige plint worden opgericht. Het **large scenario** voorziet langs de doorsteek een stedelijk plein van waarop de bedrijvigheid van het hart van het bouwblok voelbaar wordt, en er gelegenheid is voor woonontwikkelingen met levendige plint. De aanknopng van een potentiële HOV-halte ter hoogte van de doorsteek is cruciaal voor het functioneren van de publieke ruimte langs de doorsteek.

De plannen geven globale inrichtingsprincipes aan. Hierbij werd de haalbaarheid (bv. inzake parkeren, waterinfiltratie en -buffering...) getoetst, maar dit dient verder te worden verfijnd bij de uitwerking van het plan.

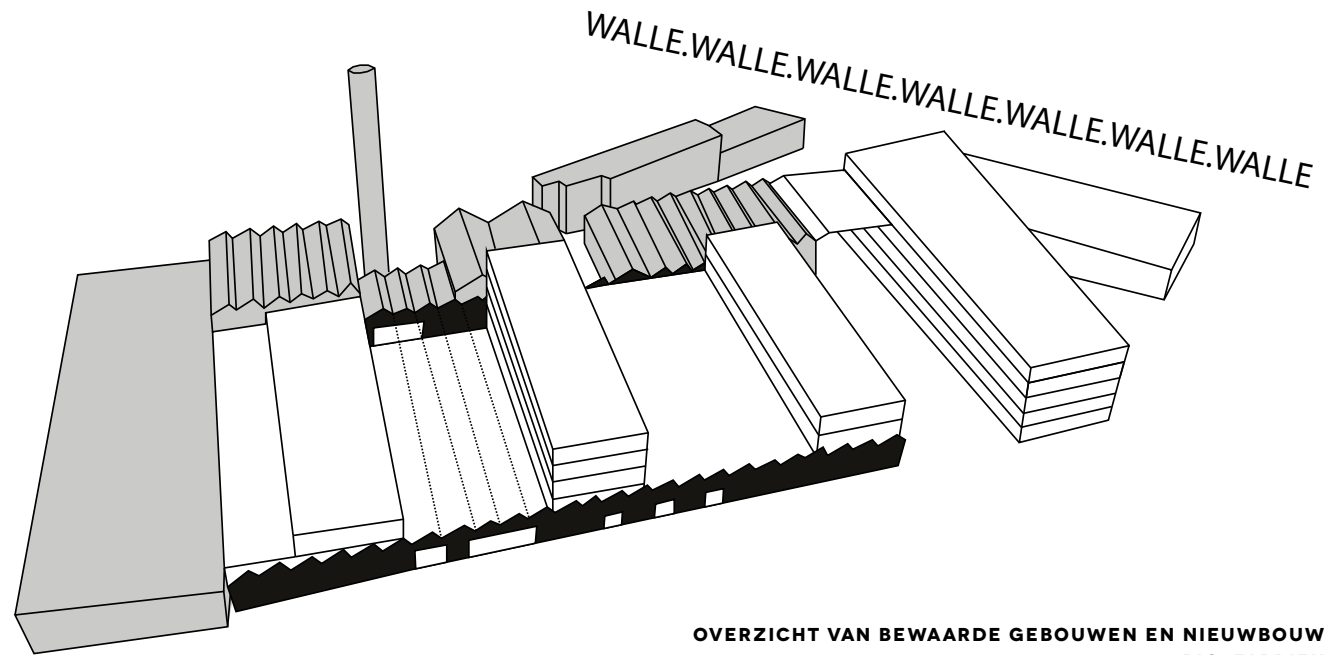
Alvorens dieper in te gaan op de drie scenario's bespreken we de inrichting van het bedrijventerrein dat min of meer gelijk is voor de drie scenario's.

5.4.1. Herontwikkeling paarse sproet

De functionele herinvulling van de paarse sproet bestaat uitsluitend uit kleine en middelgrote bedrijven en ateliers met enkele accenten van kantoren en wonen. De woonaccenten bestaan uit woningen die direct in relatie staan tot het bedrijfsgebouw en hierdoor niet opsplitsbaar zijn. Omwille van de doorwaadbaarheid van het bouwblok en het garanderen van sociale controle buiten de werkuren is een beperkte aanvulling met andere woonvormen mogelijk. Voor de zijde Walle wordt meer naar functieverbreiding gezocht.

Inrichting site Walle 113

Met waardering voor het karaktervolle fabriekspand vertrekt de herinrichting van site Walle 113 van een maximaal behoud van het erfgoedkarakter zonder in te moeten boeten aan functionaliteit en duurzaam ruimtegebruik. Op onderstaande schematische tekening wordt aangeduid welke fabriekspanden bewaard blijven en waar nieuwbouw wordt toegevoegd. In het bijzonder de gevelstructuur of zogenaamde huls van het grootste fabrieksvolume wordt behouden als kamer waarin nieuwe bedrijfspolumes indalen.



OVERZICHT VAN BEWAARDE GEBOUWEN EN NIEUWBOUW BIC-FABRIEK

GRIJS: BEWAARDE GEBOUWEN
WIT: NIEUWBOUW
ZWART: BEWAARDE HULS BIC-FABRIEK

De invulling van deze bestaande en nieuwe volumes wordt weergegeven op de volgende schematische kleurentekening. Daarop zien we dat het merendeel van de volumes worden ingekleurd als zone voor kleine en middelgrote bedrijven. De afwerkingen met kopvolumes zijn geschikt voor bedrijfswonen, ateliers en/of kantoren. De loods met twee kopvolumes bedraagt 45 op 45 meter en heeft dus een oppervlakte van afgerond 2.000 m². De loods met één kopvolume, die aansluit op de bewaarde industrieloofs, heeft een oppervlakte van afgerond 2.400 m².

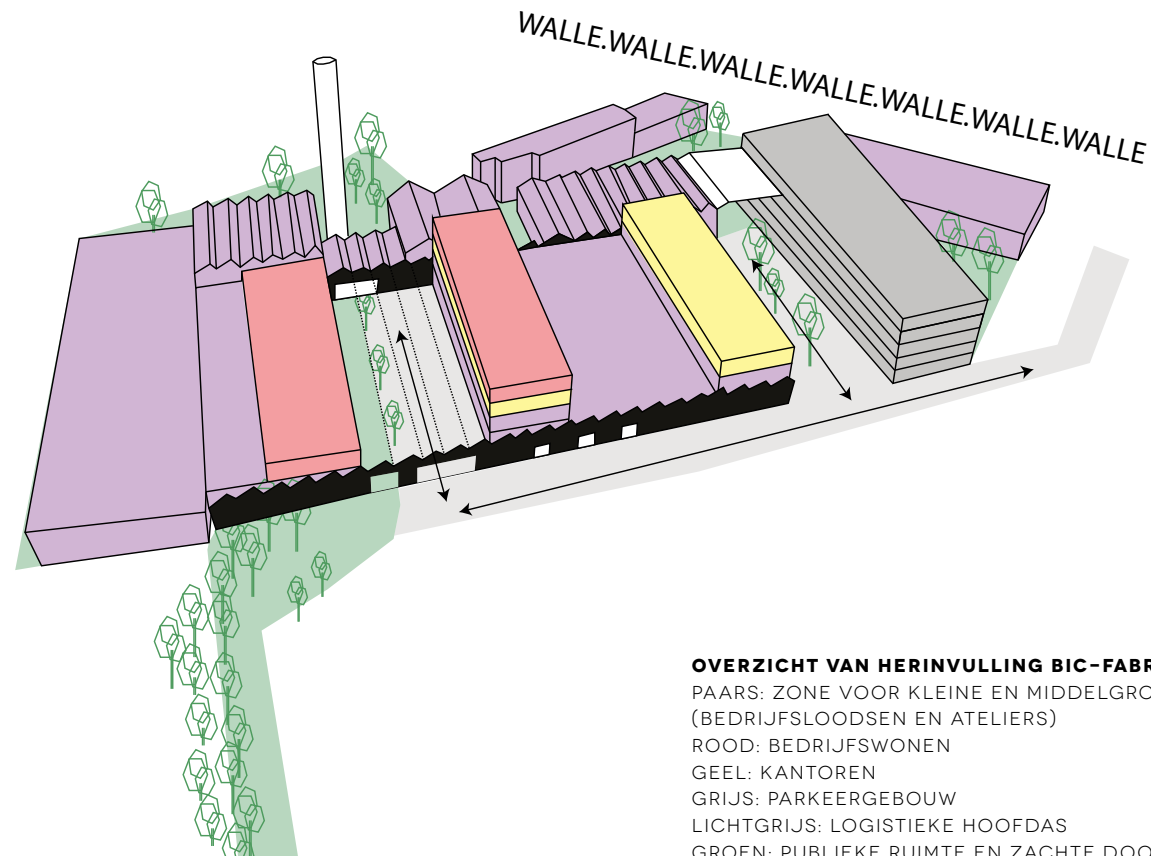
De toegang tot deze ontwikkeling voltrekt zich via twee assen.

Een primaire hoofdas haakt in op de huidige inrit naast het eethuisje Walle 111. Deze hoofdas takt aan op een nieuw parkeergebouw van vijf bouwlagen en op twee logistieke inhammen. Via deze inhammen zijn de bedrijven en het parkeergebouw toeleverbaar/bereikbaar. De vrachtwagens rijden met hun kop in de corridor en draaien hun achterkant in de loskades zodoende dat de draaibeweging voor het uitrijden uit de inham reeds uitgevoerd is. De inham die uitkomt op de schoorsteen is deels ingericht als wandel- en fietsas die Walle met de Doorniksesteenweg verbindt (waarover meer in de bespreking van de drie scenario's). Deze zachte doorsteek is gelokaliseerd op die manier dat ze het minst in contact treedt met de logistieke verkeersbewegingen.

Een secundaire as voltrekt zich via de ruggengraat van aaneengeschaalde, bewaarde erfgoedpanden. Twee driehoekige pleinen maken het mogelijk om toe te leveren, tijdelijk te parkeren en draaibewegingen te maken. De inrichting van deze pleinen staat echter niet uitsluitend in het teken van vervoersbewegingen. Het zijn tevens groene publieke ruimtes waardoor de wandel- en fietsas zich afwikkelt.

De personenwagens die het bedrijfs- en woonverkeer genereren delen de inrit van de logistieke as om het parkeergebouw te bereiken. Voor de gebruikers van deze parking is er een verkeersvrije onderdoorgang voorzien naar het eerste driehoekig plein.

Op de derde schematische kleurschets zie je de inplanting van een nieuw bedrijfspand met bedrijfswonen op de twee braakliggende percelen. Dit bedrijfsgebouw is rondom rond bereikbaar voor logistiek. Om deze logistiek opnieuw af te schermen van de zachte doorsteek wordt het verplichte blus- en bufferbekken als barrière tussen de twee stromen ingezet. Het bedrijfswonen op de kop van de loods is bevorderlijk voor het veiligheidsgevoel voor de gebruikers van de zachte doorsteek.



OVERZICHT VAN HERINVULLING BIC-FABRIEK
 PAARS: ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN
 (BEDRIJFSLOODSEN EN ATELIERSEN)
 ROOD: BEDRIJFSWONEN
 GEEL: KANTOREN
 GRIJS: PARKEERBOUW
 LICHTGRIJS: LOGISTIEKE HOOFDAS
 GROEN: PUBLIEKE RUIMTE EN ZACHTE DOORSTEEK

Inrichting Walle 109 en Doorniksesteenweg 100A-102

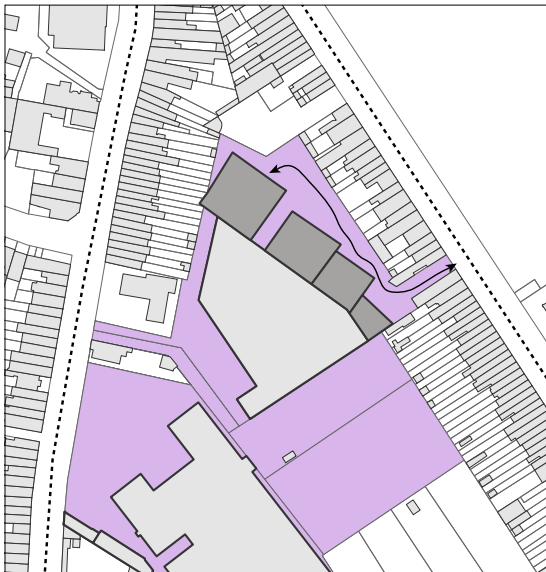
Op vandaag zijn er vanuit de bedrijven Drukta NV, Formail BVBA en depannage Coeman geen ruimtelijke vragen voor (her)ontwikkeling. Naar aanleiding van de herontwikkeling van site Walle 113 ambiert het masterplan het doel om van de bedrijvenzone één samenhangend functioneel geheel te maken om zo de toekomstige ontwikkelingen te sturen.

De braakliggende terreinen van Walle 113 worden als bedrijventerrein ontwikkeld. Er is ruimte voor een ruim, opsplitsbaar bedrijfsvolume. Langs deze nieuwbouw scheidt een bufferbekken de zachte fiets- en voetgangersas van het logistieke verkeer. Om deze zachte as op te werken biedt het plan de mogelijkheid tot bedrijfswonen op de kop van de bedrijfsloods.

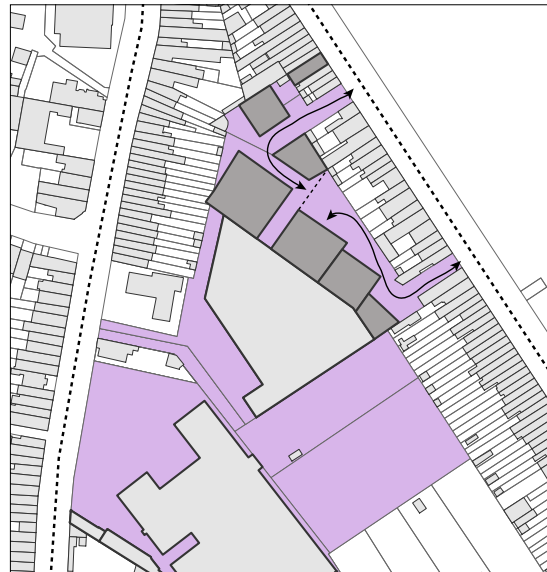
Daarnaast gaat het masterplan uit van een reorganisatie van het perceel in de Doorniksesteenweg 100A-102. Het chaotisch lappendeken van verouderde loodsën wordt uitgedund tot de gebouwen met toekomstwaarde: het vierkanten torenvolume in het noorden en de karakteristieke industrieloosden gesitueerd aan de inrit van het perceel. Zodoende komt ruimte vrij voor circulatie en de inplanting van nieuwe loodsën. De woningen langs de Doorniksesteenweg krijgen via het bedrijvenperceel toegang tot de achterkant van hun eigendom (bv. makkelijk om toegang te krijgen tot een private (fietsen)berging). Hierop verder bouwend werden drie

scenario's uitgetekend waar wordt nagedacht over de wisselwerking met de omliggende percelen. De scenario's zijn te combineren of kunnen worden gerealiseerd via een gefaseerde aanpak.

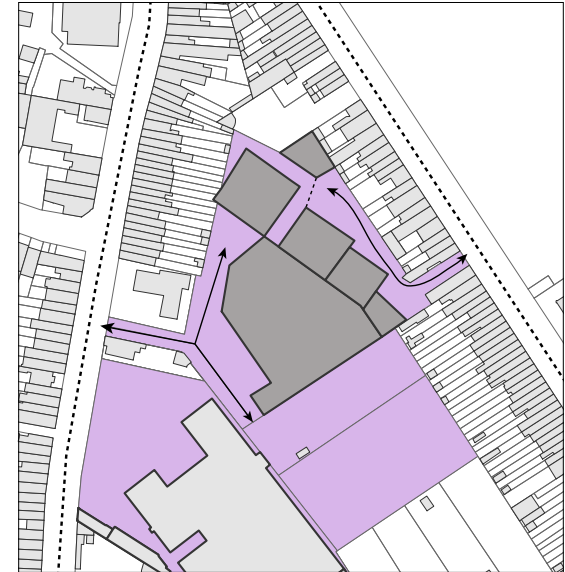
1. Optie 1: het perceel is een op zichzelfstaand geheel dat volledig los van de omliggende percelen functioneert. De in- en uitrit situeert zich ter hoogte van de huidige toegang tot het perceel.
2. Optie 2: gaat uit van een samenspel tussen het perceel van de Doorniksesteenweg 100A-102 en met het braakliggend perceel ten noorden daarvan. Het herbestede torengebouw treedt in directe interactie met de ontwikkelingen op het braakliggend terrein en is langs deze toegang te bereiken. Ter spreiding van de mobiliteitsdruk krijgen de percelen twee van elkaar gescheiden inritten.
3. Optie 3: gaat uit van een activatie van de westzijde van het bedrijfsvolume van Drukta NV zodoende het torengebouw vanuit Walle bereikbaar wordt. Het driehoekig pleintje voor het torenvolume volstaat als draaicirkel. Alle bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van de toren, zijn uitsluitend bereikbaar via Walle. Dit ontlast de mobiliteitsdruk in de Doorniksesteenweg. Dit scenario kan pas gerealiseerd worden na de gedeeltelijke afbraak van de loods van Drukta NV. Het bewaarde torenvolume zou mogelijks ruimte kunnen bieden voor parkeren op het gelijkvloers, met kantoren op de verdiepingen.



OPTIE 1

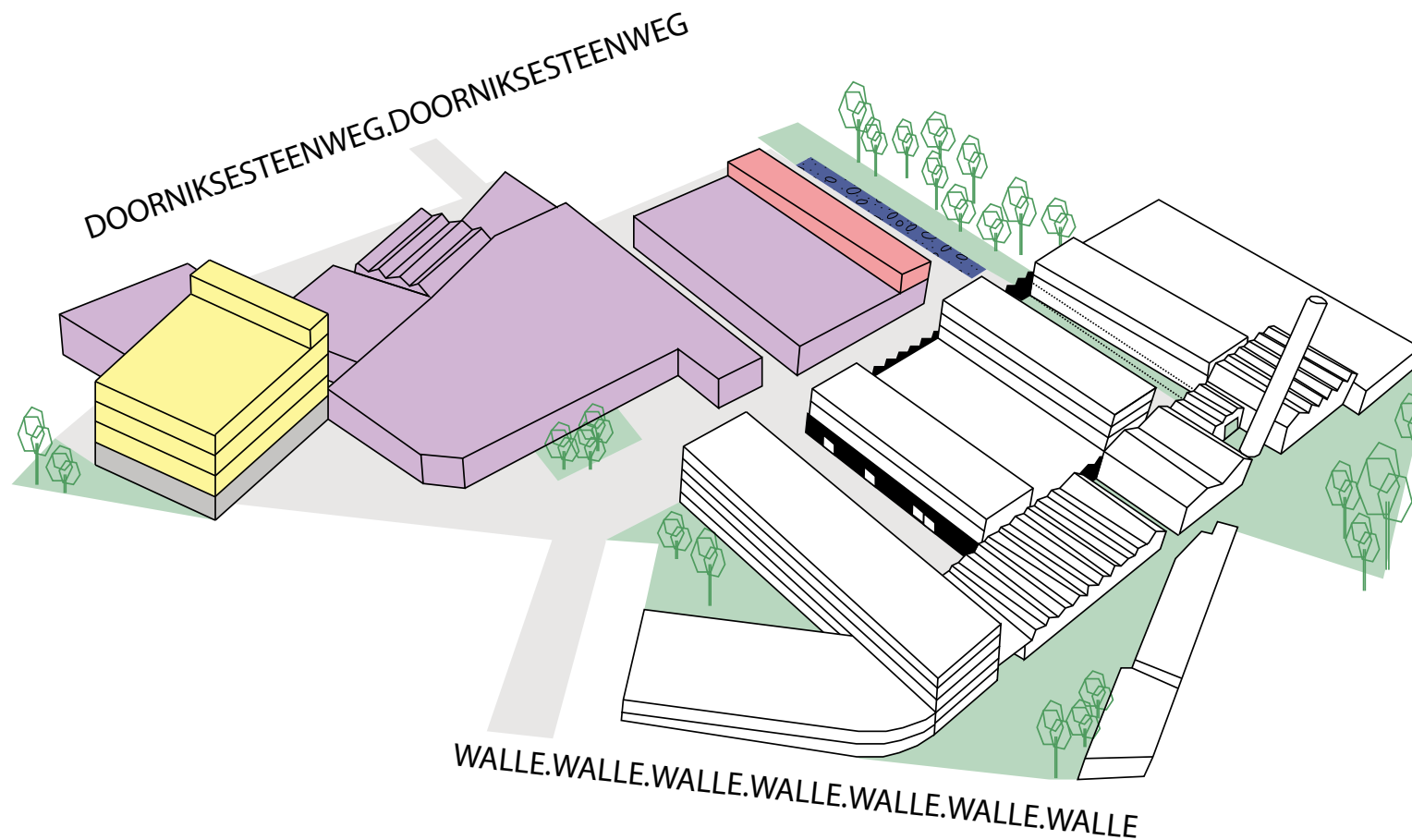


OPTIE 2



OPTIE 3

Onderstaand beeld toont de wisselwerking tussen Walle 109 en 113 met de Doorniksesteenweg 100A-102.



OVERZICHT VAN HERINVULLING BIC-FABRIEK IN RELATIE TOT WALLE 109 EN DE DOORNIKSESTEENWEG 100A-102

PAARS: ZONE VOOR KLEINE EN MIDDELGROTE BEDRIJVEN (BEDRIJFSLOODSEN EN ATELIERS)

ROOD: BEDRIJFSWONEN

GEEL: KANTOREN

LICHTGRIJS: LOGISTIEKE RUIMTE

GROEN: PUBLIEKE RUIMTE, ZACHTE DOORSTEEK EN GROENHAVENS

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.

5.4.2. Scenario Small: mini doorsteek

Het small scenario gaat uit van een minimale zachte doorsteek ter hoogte van de kruising van de Nieuwpoortstraat met de Doorniksesteenweg. Deze smalle doorsteek is groen aangekleed en volgt in rechte lijn het zichtpunt van de schoorsteen.

De voordelen van dit scenario zijn:

- De wandel- en fietsas heeft een recht traject wat zorgt voor een optimale oost-westverbinding
- De wandel- en fietsas maakt dankbaar gebruik van de zichtlijn naar de markante schoorsteen van Walle 113
- Voor de realisatie van deze doorsteek is slechts een beperkte opkoop van twee eigendommen vereist
- De doorsteek maakt de realisatie van nieuwe (fiets)bergruimtes voor de kleine arbeiderswoningen mogelijk

De beperkingen van dit scenario zijn:

- Het bouwblok wordt niet/heel beperkt opengebrouwen naar de Doorniksesteenweg toe: er is geen eengemaakte ruimte die de doorsteek aankondigt
- De toegang van het park Blauwe Poort bevindt zich niet ter hoogte van de zachte doorsteek
- Laag veiligheidsgevoel van een smalle en lange doorsteek
- De opkoop van de twee percelen krijgt geen economische return daar er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn langs de doorsteek



5.4.3. Scenario Medium: plein

Het medium scenario situeert de doorsteek ter hoogte van de toegang tot de bedrijvigheid van deparnage Coeman, Doorniksesteenweg 100A-102. De doorsteek ligt ter hoogte van een mogelijke HOV-halte en de in-/uitgang van het park de Blauwe Poort. De toegang tot de bedrijvigheid op de Doorniksesteenweg 100A-102 blijft mogelijk. De toegang tot de bedrijven van Walle 109 en 113 is niet toegelaten via de Doorniksesteenweg.

Een publiek plein langs de doorsteek vangt alle verschillende stromen van mogelijke HOV-gebruikers, bedrijfstransport en doorkruisend wandel- en fietsverkeer op. De opening in het bouwblok wordt langs één kant afgewerkt door een groene inrichting langs een wachtgevel, en langs de andere kant met een nieuwbouw voor wonen met een levendige plint voor lokale diensten en horeca. Het plein heeft een groene inrichting.

Binnenin het bouwblok, langs de doorsteek, voorziet het ontwerp een lokale parkeerstrook voor de inwoners van de kleine arbeiderswoningen. Deze parkeerstrook is te bereiken via de inritten van Walle 109 en 113. Langs de wandel- en fietsas worden nieuwe bergingen voor de arbeiderswoningen ingeplant.

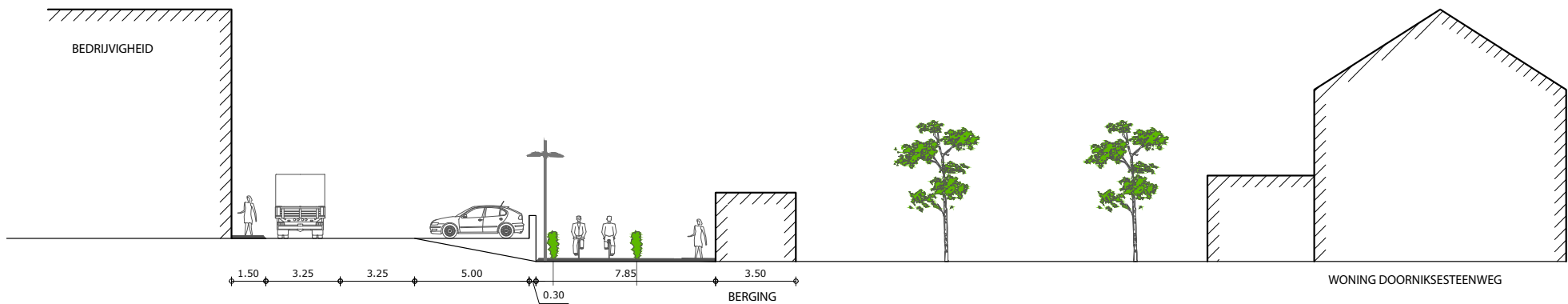
De voordelen van dit scenario zijn:

- Verschillende stromen komen samen op het publieke plein: de wandel- en fietsas, de HOV-halte, gebruikers van het park, gebruikers van horeca/diensten in de plint, bedrijfsbewegingen. Dit geeft het plein een levendige dynamiek.
- Het bovenmaatse bouwblok Walle opent zich voor haar omgeving.
- Voor de realisatie van deze doorsteek met plein is de aankoop van slechts vier eigendommen vereist. Door de ontwikkeling van een nieuwbouw op enkele van deze eigendommen krijgt de aankoop een financiële return.

De beperkingen van dit scenario zijn:

- Het traject van de fiets- en wandelas maakt een minder comfortabele en minder leesbare S-vorm.
- Op het plein interfereert het wandel- en fietsverkeer met het bedrijfsverkeer; de maten van het plein zijn net niet voldoende om de stromen helder te scheiden.





DOORSNEDE A A'

VAN LINKS NAAR RECHTS: BEDRIJFSLOODS, VOETPAD, WEG DUBBELE RIJRICHTING, PARKING, VERLAAGDE WEG ENKELE RIJRICHTING, VERLAAGD WANDEL- EN FIETSPAD DAT AANSLUITING GEEFT OP DE (FIETS)BERGRUIMTES VAN DE WONINGEN LANGS DE DOORNIKSESTEENWEG



REFERENTIEBEELD MEDIUM SCENARIO

BEMERK DE DOORSTEEK, DE GROENE INRICHTING TEGEN DE WACHTGEVEL, EN HET NIEUWBOUWVOLUME MET LEVENDIGE PLINT



REFERENTIEBEELD MATERIALISATIE EN SFEER PLEIN MEDIUM EN LARGE SCENARIO

BEMERK GROENE INRICHTING EN OMSLOTENHEID DANKZIJ REALISATIES AAN DE ZIJKANTEN



REFERENTIEBEELD LARGE SCENARIO

BEMERK DE SCHAAL VAN HET PLEIN, DE VERBLIJFSRUIMTE, DE GROENE INKLEDING

5.4.4. Scenario Large: stedelijk project

Het derde en laatste scenario opteert voor een doorsteek op dezelfde locatie als het medium scenario, maar gaat een stapje verder met de realisatie van een volwaardig stedelijk plein langs de doorsteek.

In dit scenario komt een uitbreiding van de bedrijfsactiviteit tot op het plein met behulp van een uitstulpend volume. Langs de ene zijde van dit bedrijfspand bevindt zich de ingang tot de bedrijvigheid van de Doorniksesteenweg 100A-102; langs de andere zijde wordt het wandel- en fietsverkeer afgewikkeld.

Opnieuw is een mogelijke halte van de HOV-lijn opportuun ter hoogte van de doorsteek/het plein. De groene inrichting op het plein trekt de groene long van het park Blauwe Poort door.

Langs beide zijden van het plein is er ruimte voor de ontwikkeling van wonen met levendige plint voor diensten en horeca.

De voordelen van dit scenario zijn:

- De schaal van het plein laat toe om de zachte en harde weggebruikers ruimtelijk van elkaar te scheiden.
- De bedrijvigheid krijgt een volwaardig front en is voelbaar vanuit de Doorniksesteenweg.
- Publieke ruimte op schaal van de regionale stad Kortrijk, verhoging van de leefbaarheid voor het bouwblok Walle.
- Voor de realisatie van deze doorsteek met plein is de aankoop van 13 eigendommen vereist. Door de ontwikkeling van nieuwbouw op enkele van deze eigendommen krijgt de aankoop een financiële return.
- Realisatie buurt- en/of rotatieparking Parko.

De beperking van dit scenario is:

- De veelheid aan te kopen eigendommen



5.5. EVALUATIE MASTERPLAN EN VERDER ONDERZOEK

De resultaten van het masterplan werden opgenomen in de startnota van dit RUP. Na de periode van de eerste raadpleging werden de verschillende scenario's geëvalueerd op basis van de opmerkingen en de adviezen uit de raadpleging enerzijds en op basis van de programmatorische vragen (5.1 op pag 37) anderzijds. Op basis daarvan werd er bijkomend onderzoek uitgevoerd voor bepaalde thema's. Er werd ook bekeken of de opmaak van een RUP het meest geschikte instrument was voor realisatie van de ambities en programmatorische vragen. Het bijkomend onderzoek en de evaluatie van het instrumentarium worden in dit onderdeel besproken. De concrete uitwerking van de verschillende onderzoeken komt aan bod in het volgende onderdeel (5.6), meer bepaald het alternatievenonderzoek.

5.5.1. Evaluatie van het instrumentarium

In het plangebied zijn er verschillende problematieken en ambities aanwezig. Er werd onderzocht welk instrumentarium het best wordt gebruikt om de verschillende ambities te realiseren en deze met elkaar te verzoenen.

Er werd in eerste instantie onderzocht in hoeverre de opmaak van een RUP wel het meest aangewezen instrument is om de verschillende ambities waar te maken. Voor de ontwikkeling van Walle 113 werd er bekeken of de plannen konden worden gerealiseerd via het aanvragen van een planologisch attest of via een aanvraag tot omgevingsvergunning voor herontwikkeling. Aangezien er voor de gewenste ontwikkeling zowel een functiewijziging als een volumewijziging nodig is, bleken die instrumenten niet geschikt te zijn hiervoor. De opmaak van een RUP bleek de enige optie.

5.5.2. Koppeling van een samenwerkingsovereenkomst aan het RUP

De kwaliteit van de ontwikkeling op Walle 113 hangt nauw samen met een goede multi-modale bereikbaarheid en doorwaadbaarheid van het bouwblok. Een fiets- en wandeloorsteek met koppeling aan een halte voor (hoogwaardig) openbaar vervoer betekent dan ook een meerwaarde voor deze ontwikkeling. Anderzijds is een fiets- en wandeloorsteek door het bouwblok ook een meerwaarde voor de omwonenden en de stad. De doorsteek is dan ook een gezamenlijke opportuniteit. Ook het gedeeld gebruik van de parkeerinfrastructuur

kan voor verschillende partijen interessant zijn. Overdag kan het worden gebruikt in functie van de ontwikkeling op Walle 113 en 's avonds en 's nachts kan de parkeer- en oplaadinfrastructuur gebruikt worden door omwonenden.

Conform art. 2.2.5 §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan de bevoegde overheid voorafgaandelijk aan of gelijktijdig met de beslissing over een RUP overeenkomsten afsluiten met publiekrechtelijke rechtspersonen, met privaatrechtelijke rechtspersonen of met natuurlijke personen om het ruimtelijk uitvoeringsplan te kunnen realiseren.

Gelet op de gezamenlijke opportuniteiten is het interessant om deze mogelijkheid te gebruiken. Een bijkomend voordeel van een gekoppelde overeenkomst is dat beide trajecten enigszins apart kunnen verlopen op hun eigen tempo maar bij de definitieve goedkeuring wel aan elkaar worden gekoppeld.

5.5.3. Onderzoek naar de geschikte locatie van de fiets- en wandeloorsteek

Het belang om een fiets- en wandeloorsteek door het plangebied te voorzien, werd onderschreven. De doorsteek zorgt voor een waardevolle aanvulling binnen het fietsplan van de stad. Het biedt immers een fietsvriendelijker alternatief voor de oost-westverbinding door de stad dan de bestaande situatie. Daarnaast kan het ook zorgen voor een revitalisatie van het plangebied. Er werd onderzocht welke locatie en tracé van de fiets- en wandeloorsteek de meest ideale is in overeenstemming met de ambitieniveaus voor het plangebied. Bij het alternatievenonderzoek werden er 3 opties onderzocht:

- (A) Een zachte doorsteek in het noorden van het plangebied: Een doorsteek op die locatie vereist heel wat sloopwerk en moet worden geflankeerd door een nieuw stadsproject op die locatie.
- (B) Een zachte doorsteek centraal in het plangebied: Deze doorsteek kan worden gerealiseerd in combinatie met de geplande ontwikkelingen van Walle 113. Deze locatie vereist een doorsteek ter hoogte van de rij arbeiderswoningen met erfgoedwaarde langs de Doorniksesteenweg.
- (C) Een zachte doorsteek in het zuiden van het plangebied: Deze doorsteek kan worden gerealiseerd in combinatie met de geplande ontwikkelingen van Walle 113. Deze locatie vereist een doorsteek ter hoogte van de rij arbeiderswoningen met erfgoedwaarde langs de Doorniksesteenweg.
- Een combinatie van bovenvermelde opties.



5.5.4. Onderzoek naar de impact van het plan op het bouwkundig erfgoed

Er is een hele rij arbeiderswoningen langs de Doorniksesteenweg opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Er werd gezocht naar een locatie voor de zachte doorsteek door het plangebied waarbij het erfgoedkarakter van die woningen maximaal wordt behouden. Er zijn in totaal 41 aaneensluitende woningen opgenomen op de inventaris. Het erfgoedkarakter zit hem vooral in het geheel van deze woningen. Het is daarom het meest aangewezen om de doorsteek ofwel net aan de rand van de woningenrij te voorzien ofwel in het midden van de woningenrij te realiseren. Op die manier blijft het erfgoedkarakter van het geheel het best bewaard.

5.5.5. Onderzoek naar geschikt programma voor de paarse sproet

De stad gaat uit van het principe "paars blijft purper". Dit principe bestaat erin dat bestaande bedrijfspercelen zo veel mogelijk opnieuw voor bedrijvigheid worden ingezet. Op die manier wil de stad vermijden dat er nieuwe open ruimte voor bedrijvigheid moet worden aangesneden. Bijgevolg krijgt het binnengebied in het plangebied opnieuw een invulling voor bedrijfsactiviteiten. Gelet op de ligging van dit gebied omrand door woningen, is het noodzakelijk om de toegelaten bedrijfsactiviteiten te verzachten van milieubelastende industrie naar zone voor kleine en middelgrote bedrijven - ambachtelijke zone. Industriële en hinderlijke productiegerichte activiteiten worden uitgesloten.

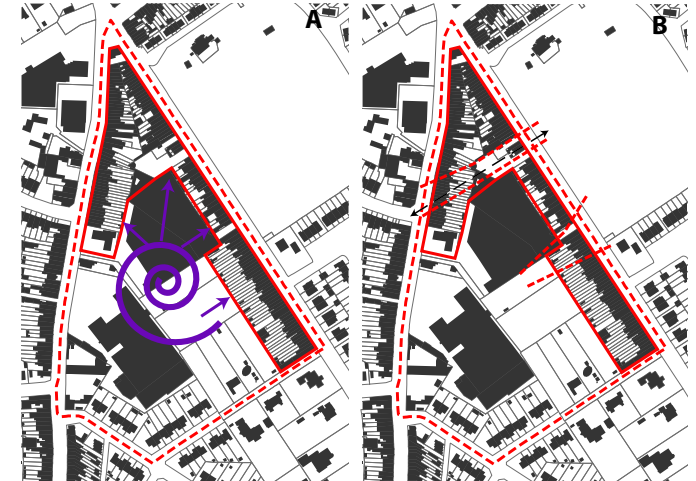
Gelet op de stedelijke ligging van het plangebied, werd er onderzocht of er naast bedrijvigheid nog nevenfuncties kunnen worden verweven binnen de paarse sproet. Dit enerzijds om de verenigbaarheid met de omliggende woonomgeving te verbeteren en anderzijds om de site op elk moment van de dag levendig te houden. Het is de bedoeling om de inplanting van die nevenfuncties vooral te voorzien aan de rand van het binnengebied en ter hoogte van de zachte doorsteek.

Er werd ook onderzocht welk aandeel deze nevenbestemming zou kunnen hebben. Dit werd gebaseerd op de ruimtemonitor wonen en de kantorenstudie van de stad Kortrijk.

5.5.6. Onderzoek om het woonweefsel aan de rand van het plangebied te optimaliseren

Aan de rand van het plangebied zijn rijwoningen aanwezig op relatief beperkte percelen. Er werd onderzocht op welke manier er een revitalisering van deze woonpercelen kon gebeuren. Dit gebeurde op twee verschillende manieren:

- (A) Eerst en vooral werd er onderzocht hoe er vanuit de nieuwe ontwikkelingen in de paarse sproet een meerwaarde kan worden gecreëerd voor de omringende woningen. De nieuwe ontwikkelingen kunnen immers ook voordelen opleveren voor de buurt (vb. het voorzien van een buurtparking voor de omwonenden, achteruitgangen voor percelen...) Binnen het project klimaatwijken wordt onderzocht om van het plangebied een zelfvoorzienende en CO₂-neutrale wijk te maken waarbij er energie wordt uitgewisseld tussen de bedrijvenzone en het omliggende woonweefsel.
- (B) In tweede instantie werd er onderzocht of er nog een stap verder kon worden gegaan. Er werd onderzocht of het blok van woonpercelen kon worden doorbroken door een nieuw stadsproject te koppelen aan de zachte doorsteek. In dat project zouden vernieuwende woonvormen kunnen worden gerealiseerd. Op die manier wordt het economische hart van het plangebied ook voelbaar langs de Doorniksesteenweg.



5.5.7. Onderzoek site Doorniksesteenweg 100A-102 en 2 aanpalende onbebouwde percelen

In het masterplan en de startnota werd er enkel rekening gehouden met een gedeeltelijk behoud van de bebouwing. In dit onderzoek worden de verschillende opties bekeken van volledig behoud tot volledige sloop van de gebouwen op de site Doorniksesteenweg 100A-102.

Optie 1 gaat voor de site Doorniksesteenweg 100A-102 uit van volledig behoud van de gebouwen en de site als zone voor bedrijvigheid met één toegang = de bestaande toegang tot de site. Bij behoud van de bestaande bebouwing, blijft het perceel volledig bebouwd tot tegen de perceelsgrenzen met de aanpalende woningen. Dit heeft een negatieve impact op de woonkwaliteit van die woningen en is bijgevolg niet aangewezen. Er moet worden aangestuurd om een groenzone te voorzien tussen het bedrijfsperceel en de aanpalende woonpercelen. Door de specifieke vorm van de site, de verplichte groenbuffer en het behoud van een decentrale toegang, zal dit perceel naar bedrijfsvoering wellicht weinig interessant zijn.

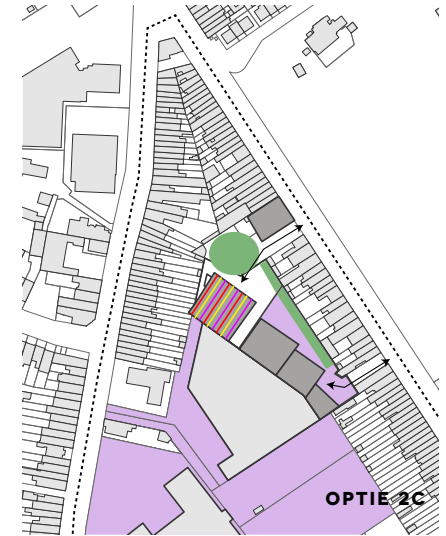
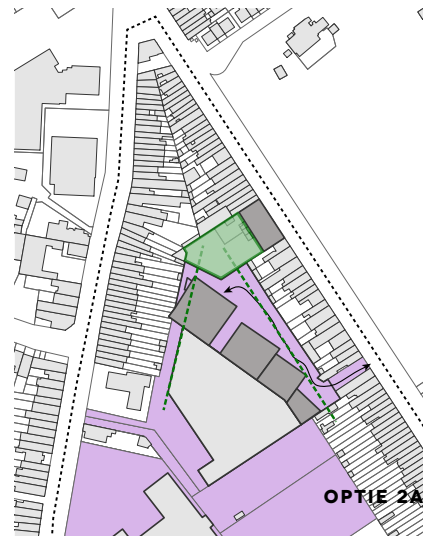
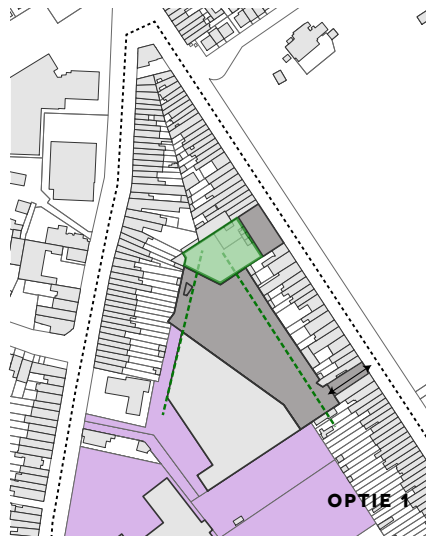
In deze optie wordt er op de onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg een invulling gegeven met een woonfunctie. Er moet hierbij worden voldaan aan de richtlijnen van het beeldkwaliteitsplan van de stad.

Optie 2 gaat voor de site Doorniksesteenweg 100A-102 uit van een gedeeltelijk behoud. Enkel het vierkante torenvolume in het noorden en de karakteristieke industrieloosden ter hoogte van de bestaande inrit worden bij dit onderzoek behouden. Bij gedeeltelijk behoud zijn er verschillende scenario's mogelijk. Hieronder worden 3 mogelijkheden besproken.

Optie 2A: Het perceel is een op zichzelfstaand geheel dat volledig los van de omliggende percelen functioneert. De in- en uitrit situeert zich ter hoogte van de huidige toegang tot het perceel. De bedrijfsvoering op het perceel is echter niet ideaal door de lange smalle vorm van het perceel en de decentrale inrit. Om de woonkwaliteit van de aangrenzende woonpercelen te optimaliseren, moet er in de toekomst een groenzone worden voorzien tussen het bedrijfsperceel en de woonpercelen. Dit zal de bedrijfsvoering nog moeilijker maken.

Optie 2B: In deze optie wordt de site in twee opgedeeld. Het zuidelijk deel behoudt de bestaande toegang. Het noordelijk deel wordt bij de site van Walle 109 gevoegd. Om tot een praktische bedrijfsvoering te komen zou er in dat scenario wel een deel van de bestaande bebouwing op Walle 109 moeten worden gesloopt om het torengedouw vlot toegankelijk te maken. In deze optie wordt er op de onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg een invulling gegeven met een woonfunctie.

Optie 2C: In deze optie wordt de site in twee opgedeeld. Het zuidelijk deel behoudt de bestaande toegang. Het noordelijk deel krijgt een toegang via het braakliggend perceel ten noorden daarvan. Door het samenspel van de twee sites, kan er een kwalitatief project worden ingeplant met ruimte voor een publieke groenzone in functie van de buurt. Door het nieuw project kan de magazijntoren zichtbaar worden gemaakt vanaf de Doorniksesteenweg. Hierdoor kan het gebouw eventueel ook een andere functie krijgen dan bedrijvigheid en kan het bijvoorbeeld worden ingeschakeld in de zoektocht naar een buurtparking in het plangebied.



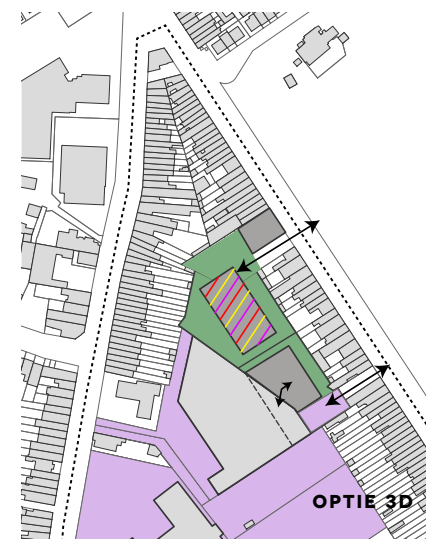
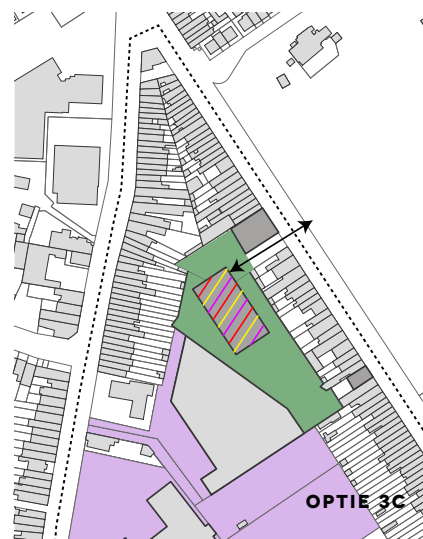
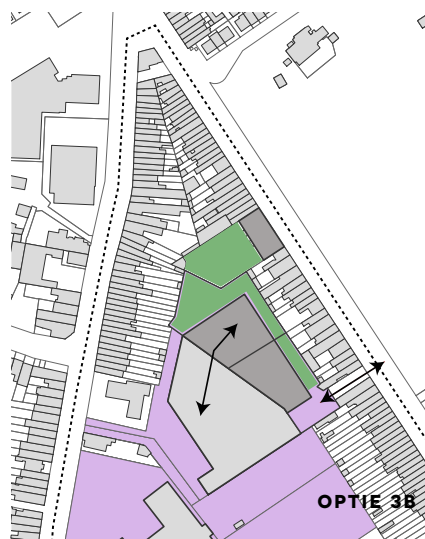
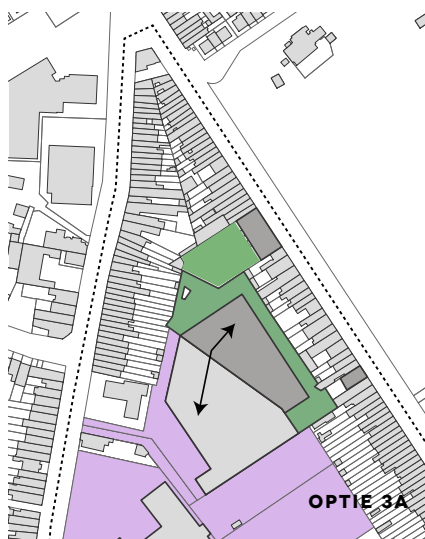
Optie 3 gaat voor de site Doorniksesteenweg 100A-102 uit van volledige sloop van de bestaande bebouwing. Na volledige sloop zijn er verschillende scenario's denkbaar. Hieronder worden er 3 mogelijkheden besproken. Er zijn weliswaar nog meer scenario's denkbaar of combinaties van de scenario's die hieronder worden opgesomd. Bij eender welk scenario zal er worden onderzocht of de site kan worden ingeschakeld in de zoektocht naar een buurtparking in het plangebied.

Optie 3A voorziet dat de site volledig bij de site van Walle 109 wordt gevoegd. Op die manier zouden de bedrijfsgebouwen op Walle 109 kunnen worden uitgebreid op de site van Doorniksesteenweg 100A-102. Een andere mogelijkheid is dat er op de twee percelen een volledig nieuw bedrijfsgebouw wordt gebouwd dat eventueel kan worden opgedeeld in kleinere entiteiten. Het deel van de site Doorniksesteenweg 100A-102 dichtst bij de woonkavels wordt als groenzone ingericht. Door deze zone voldoende breedte te geven kan deze dienen als bufferzone voor de bedrijvigheid en als gemeenschappelijke groenzone voor de woonkavels langs de Doorniksesteenweg.

Optie 3B deelt de site op in twee delen. Een deel wordt bij de site van Walle 109 gevoegd. Het zuidelijk deel blijft als een aparte bedrijfsite bestaan. Net als bij de vorige optie wordt er een groenbuffer voorzien met de woonkavels langs de Doorniksesteenweg.

Optie 3C: In deze optie wordt de site zichtbaar en toegankelijk gemaakt voor autoverkeer via de onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg. De bebouwing op de site wordt bekeken in samenhang met de mogelijkheden op de onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg. Door het nieuw project op die percelen kan de bebouwing erachter zichtbaar worden gemaakt vanaf de Doorniksesteenweg. Hierdoor kan het gebouw eventueel ook een andere functie krijgen dan bedrijvigheid en kan het bijvoorbeeld worden ingeschakeld in de zoektocht naar een buurtparking in het plangebied. Een groot deel van de site zou kunnen worden ingericht als publieke groenzone voor de buurt.

Optie 3D is een variante van optie 3B en 3C waarbij de site in twee delen wordt opgedeeld. Het noordelijk deel van de site wordt ontwikkeld in samenhang met de onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg. Het zuidelijk deel van de site wordt ingezet voor bedrijvigheid. Er kan worden onderzocht of een deel van de bebouwing van site Walle 109 kan worden toegevoegd aan deze site.



5.5.8. Onderzoek ontsluiting logistiek voor bedrijvigheid op site Walle 113

In de startnota werd er vanuit gegaan dat de logistieke ontsluiting voor de site Walle 113 via Walle zou verlopen. Tijdens het overleg met de betrokken eigenaars van het binnengebied werd de vraag gesteld om ook de optie te onderzoeken of deze via de Doorniksesteenweg kon worden voorzien. Bijgevolg worden in het alternatievenonderzoek twee opties opgenomen:

- (A) Logistiek voor het binnengebied volledig via Walle.
- (A + B) Logistiek voor het binnengebied deels via Walle en deels via de Doorniksesteenweg. Voor deze optie werd bijkomend onderzocht hoe de toegang via de Doorniksesteenweg zou kunnen worden voorzien in combinatie met een zachte doorsteek op die locatie. Om een logistieke ontsluiting op een veilige manier met een zachte doorsteek te combineren, is er wel wat ruimte nodig. Dit vraagt meer aanpassingen aan de bestaande percelen langs de Doorniksesteenweg.

5.5.9. Onderzoek naar optimalisatie van de mobiliteit en het stimuleren van meer duurzame vervoerwijzen (modal shift) in het plangebied

Het voorzien van een bijkomend programma naast bedrijvigheid voor de paarse sproet kan zorgen voor een revitalisering van het volledig plangebied maar heeft ook een impact op de mobiliteit. Er werd dan ook onderzocht hoe deze impact tot een minimum kan worden herleid en hoe de ontwikkeling van die paarse sproet naar mobiliteit toe positief kan worden ingezet in functie van het volledig projectgebied. Volgende opties werden onderzocht:

- Kan de nodige parking die moet worden voorzien voor het programma in de paarse sproet gedeeld worden gebruikt met de bewoners van de omgeving?
- Het bijkomend programma in de paarse sproet wordt zo veel mogelijk aan de rand en ter hoogte van de zachte doorsteek voorzien. Op die manier wordt er gestimuleerd dat het vervoer van en naar dit bijkomend programma op een duurzame manier gebeurt met de fiets of te voet.
- Door het voorzien van een zachte doorsteek door het gebied, is er een snelle en directe verbinding naar de HOV-lijn die in de toekomst langs de Doorniksesteenweg zal worden uitgebouwd. Die verbinding komt niet alleen ten goede van de mensen die in het projectgebied wonen en werken maar ook voor de ruimere omgeving ten westen van Walle.



5.6. ALTERNATIEVENONDERZOEK

5.6.1. Alternatief 1

Bij het eerste alternatief worden er twee zachte doorsteeken voorzien. Er wordt een doorsteek voorzien in het zuiden van het plangebied, meer bepaald in het midden van de rij arbeiderswoningen langs de Doorniksesteenweg en via de site van Walle 113. De tweede doorsteek wordt voorzien in het noorden van het plangebied. Deze doorsteek wordt gekoppeld aan een gemengde stedelijke ontwikkeling rond een woonerf en takt aan bij de fietsroute doorheen het park Blauwe Poort.

Naast de grote doorsteeken door het gebied voor fietsers en voetgangers, wordt er ook een toegang voor aangelanden voorgesteld achter de achterperceelsgrenzen van de woningen langs de Doorniksesteenweg vanaf de Wallemolenstraat.

Voordelen:

- Ter hoogte van de noordelijke doorsteek worden de woonhuizen aan de rand van het plangebied gesaneerd en vervangen door nieuwe kwaliteitsvolle en hedendaagse woonegelegenheden.
- De onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg worden ingezet in de nieuwe ontwikkeling.
- Site Doorniksesteenweg 100A-102 kan beter worden ontsloten en krijgt zo meer mogelijkheden om verder te ontwikkelen.
- De zachte doorsteek kan aantakken op de F. van Eeckhoutstraat die volgens de reacties uit de raadpleging een betere fietsverbinding is dan de Condédreef.
- De zachte doorsteek is een volwaardige doorsteek langs voorgevels.
- Het scenario biedt kansen voor een betere oversteekbaarheid van de Doorniksesteenweg en betere toegankelijkheid van het park voor bewoners van Walle en F. Van Eeckhoutstraat.
- Er is een achteruitgang mogelijk voor de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg.

Nadelen:

- Er worden twee doorsteeken door het plangebied voorzien.
- Er moeten heel wat eigendommen worden verworven in dit scenario. In het zuiden is het aantal te verwerven woningen beperkt. In het noorden moeten heel wat eigendommen worden verworven om het bouwblok op die locatie te saneren. Naast het financiële luik is er ook de vraag wie het noordelijk project (doorsteek + sanering) kan/wil leiden.
- De noordelijke doorsteek takt ten oosten ervan niet aan op een bestaande fiets- en voetgangersstructuur.
- Er is een aanpassing aan het park vereist.





ALTERNATIEF 1 - FIETSROUTING MESO

5.6.2. Alternatief 2

In dit voorstel wordt de zuidelijke fiets- en voetgangersdoorsteek uit alternatief 1 verlaten en wordt er enkel in het noorden een doorsteek voorzien. In dit voorstel wordt de noordelijke doorsteek voorzien onder het magazijngebouw door. Dit voorstel werd financieel ook doorgerekend.

Naast de grote doorsteken door het gebied voor fietsers en voetgangers, wordt er ook een toegang voor aangelanden voorgesteld achter de achterperceelsgrenzen van de woningen langs de Doorniksesteenweg vanaf de Wallemolenstraat.

Voordelen:

- Ter hoogte van de zachte doorsteek worden de woonhuizen aan de rand van het plangebied gesaneerd. Er kunnen nieuwe kwalitatieve woonegelegenheden worden voorzien.
- De onbebouwde percelen langs de Doorniksesteenweg worden ingezet in de nieuwe ontwikkeling.
- Site Doorniksesteenweg 100A-102 kan beter worden ontsloten en krijgt zo meer mogelijkheden om verder te ontwikkelen.
- De zachte doorsteek kan aantakken op de F. van Eeckhoutstraat die volgens de reacties uit de raadpleging een betere fietsverbinding is dan de Condédreef.
- Het voorstel biedt ontwikkelingskansen voor Walle 109 en zorgt voor een betere zichtbaarheid van het bedrijf op de site.
- De zachte doorsteek is een volwaardige doorsteek langs voorgevels.
- Het scenario biedt kansen voor een betere oversteekbaarheid van de Doorniksesteenweg en betere toegankelijkheid van het park voor bewoners van Walle en F. Van Eeckhoutstraat.
- Er is een achteruitgang mogelijk voor de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg.

Nadelen:

- De doorsteek door Walle 113 vervalt waardoor een grote troef voor de ontwikkeling verdwijnt.
- De resultaten van de financiële doorrekening gaven aan dat de realisatie van het scenario onvoldoende evenwichtig was. Naast het financiële luik was er ook de vraag wie dit project kan/wil leiden rekening houdend met de complexe eigendomssituatie. Omwille van deze redenen werd beslist om niet verder te werken op dit scenario.
- De noordelijke doorsteek takt ten oosten ervan niet aan op een bestaande fiets- en voetgangersstructuur.
- Er is een aanpassing aan het park vereist.





ALTERNATIEF 2 - FIETSROUTING MESO

5.6.3. Alternatief 3

Bij dit alternatief wordt de zachte doorsteek centraal in het plangebied voorzien. De logistieke ontsluiting voor Walle 109-113 wordt via Walle voorzien. De logistieke ontsluiting voor Doorniksesteenweg 100A - 102 gebeurt via de Doorniksesteenweg. Naar programma toe blijft de hoofdbestemming bedrijvigheid aanwezig maar worden er bijkomende nevenfuncties toegelaten.

In dit alternatief wordt de site Doorniksesteenweg 100A-102 langs de Doorniksesteenweg op 2 locaties ontsloten. Naast de huidige inrit wordt er een toegang voorzien via de onbebouwde percelen ter hoogte van Doorniksesteenweg 60. Dit vereist een samenwerking tussen de eigenaars van beide sites. Door een tweede toegang te voorzien, ontstaat er op de site Doorniksesteenweg 100A-102 de mogelijkheid om andere functies te voorzien dan bedrijvigheid. Hiervoor moet de bestaande bebouwing op de site wel enigszins worden aangepast. De bestaande bebouwing kan volledig worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw of gedeeltelijk worden behouden en aangepast naar de nieuwe functie.

Op Walle 113 blijft de hoofdbestemming bedrijvigheid maar worden er langs de zachte doorsteek en langs Walle bijkomende nevenfuncties voorzien. Het is de bedoeling om deze nevenfuncties te koppelen aan de bedrijfsgebouwen door ze te integreren naast of op de bedrijfsgebouwen. Op het onbebouwd perceel wordt er nieuwe bebouwing ingeplant. De bestaande bedrijfsbebouwing met erfgoedwaarde wordt aangevuld met nieuwe volumes zodat er een nieuw multifunctioneel gebouw ontstaat. Langs Walle wordt er ook nieuwe bebouwing voorzien om de site een entree te geven.

Zowel op de site Doorniksesteenweg 100A-102 als op de site van Walle 113 wordt er parkeren voorzien. Deze voorziening moet voldoen aan de bepalingen uit de verordening van de stad. De parkeervoorziening biedt mogelijkheid tot medegebruik voor de bewoners uit de omgeving.



Vanuit het ontwerp van dit alternatief werd er getracht om het programma voor de paarse sproet te vertalen in richtinggevende cijfers:

Site	Oppervlakte	Programma	V/T	Totaal
Walle 111+113	21.630 m ²	Bedrijvigheid	0,66	14.276 m ²
		Wonen	0,15	3.245 m ²
		Kantoren	0,18	3.893 m ²
Walle 109 + DSSW 100A-102 + onbebouwd perceel rond DSSW 60	13.003 m ²	Bedrijvigheid	0,50	6.502 m ²
		Wonen	0,35	4.551 m ²
		Kantoren	0,15	1.950 m ²
Totaal	34.633 m ²	Bedrijvigheid		20.777 m ²
		Wonen		7.796 m ²
		Kantoren		5.844 m ²

Voordelen:

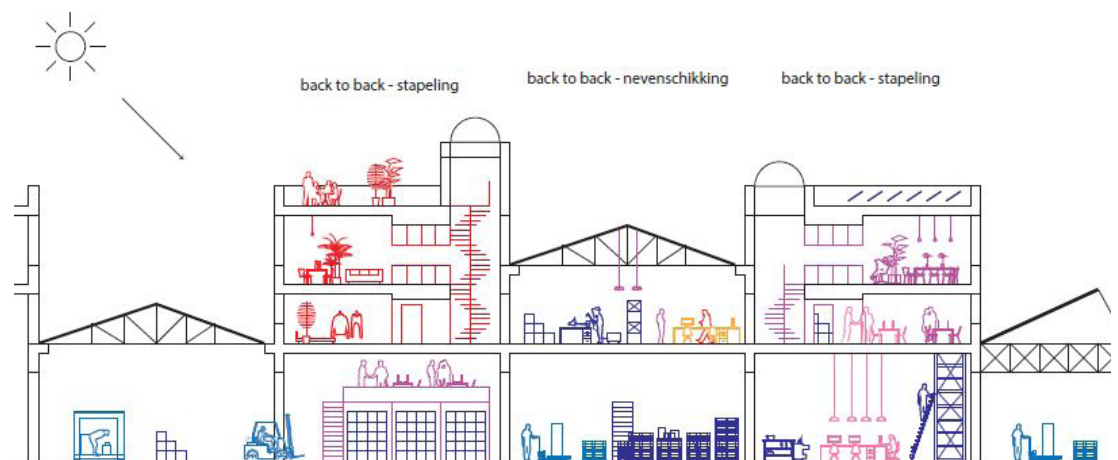
- Het aantal woningen die verworven moeten worden, blijft beperkt.
- De rij arbeiderswoningen met erfgoed wordt (nagenoeg) volledig in stand gehouden.
- De site Doorniksesteenweg 100A-102 krijgt meer flexibiliteit naar toekomstige invulling toe door de bijkomende toegang.
- Er worden op verschillende locaties parkeermogelijkheden voorzien die ook kunnen worden gebruikt door de buurtbewoners.
- De beperkte woonpercelen langs Walle en Doorniksesteenweg krijgen de mogelijkheid tot achteruitgang. Op de site Doorniksesteenweg 100A-102 zou zelfs de mogelijkheid van een buurttuin kunnen worden voorzien.
- De zachte doorsteek passeert langs levendige functies waardoor er op elk moment voldoende sociale controle zal zijn en er geen onveiligheidsgevoel is bij het gebruik ervan.

Nadelen:

- De site is geen toplocatie voor kantoren en naar de woonfunctie toe is er reeds heel wat aanbod in de stad aanwezig. Er moet over gewaakt worden dat deze nevenfuncties relatief beperkt blijven op deze site en de paarse sproet effectief verder als paarse sproet blijft bestaan.



FIGUUR BOGDAN & VAN BROECK
IMPRESSIE VAN DE ZACHTE DOORSTEEK



FIGUUR BOGDAN & VAN BROECK
SCHEMA MOGELIJKE STAPELING VAN PROGRAMMA

5.6.4. Alternatief 4

Bij dit alternatief wordt de zachte doorsteek centraal in het plangebied voorzien. Ter hoogte van de Doorniksesteenweg wordt de zachte doorsteek gekoppeld aan de logistieke ontsluiting voor Walle 113 en Doorniksesteenweg 100A-102. De logistieke ontsluiting voor Walle 109 wordt via Walle voorzien. Naar programma toe wordt hetzelfde programma voorop gesteld als bij alternatief 3. Voor de beschrijving van het programma wordt dan ook verwezen naar wat er is opgenomen onder het alternatief 3.

Voordelen:

- Op site Walle 113 is de logistieke ontsluiting volledig gescheiden van de zachte doorsteek.
- De site Doorniksesteenweg 100A-102 krijgt meer flexibiliteit naar toekomstige invulling toe, wat ook voor de aangrenzende woonpercelen positief kan zijn.
- Er worden op verschillende locaties parkeermogelijkheden voorzien die ook kunnen worden gebruikt door de buurtbewoners.
- De beperkte woonpercelen langs Walle en Doorniksesteenweg krijgen de mogelijkheid tot achteruitgang. Op de site Doorniksesteenweg 100A-102 zou zelfs de mogelijkheid van een buurttuin kunnen worden voorzien.
- De zachte doorsteek passeert langs levendige functies waardoor er op elk moment voldoende sociale controle zal zijn en er geen onveiligheidsgevoel is bij het gebruik ervan.

Nadelen:

- De site is geen toplocatie voor kantoren en naar de woonfunctie toe is er reeds heel wat aanbod in de stad aanwezig. Er moet over gewaakt worden dat deze nevenfuncties relatief beperkt blijven op deze site en de paarse sproet effectief verder als paarse sproet blijft bestaan.
- Voor de uitwerking van dit alternatief moeten er meer panden verworven worden langs de Doorniksesteenweg om daar de logistieke ontsluiting te kunnen voorzien.
- Er moeten meer woningen worden gesloopt in de rij arbeiderswoningen met erfgoed.
- 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.



5.6.5. Alternatief 5

Bij dit alternatief wordt de zachte doorsteek centraal in het plangebied voorzien. Ter hoogte van de Doorniksesteenweg wordt de zachte doorsteek gekoppeld aan een nieuw publiek plein. In dit alternatief wordt er bijgevolg teruggegrepen naar scenario large uit de startnota (zie "5.4.4. Scenario Large: stedelijk project" op pag. 47) Het publiek plein biedt een zicht op de economische activiteiten in het hart van het plangebied. De randen van het plein kunnen worden afgewerkt met een mix van wonen, diensten en economische activiteiten. Het programma van het binnengebied is hetzelfde programma zoals voorop gesteld bij alternatief 3. Voor de beschrijving van het programma wordt dan ook verwezen naar wat er is opgenomen onder het alternatief 3.

Voordelen:

- De bedrijvigheid krijgt een volwaardig front en is voelbaar vanuit de Doorniksesteenweg.
- Ter hoogte van het plein kan er een ruime en veilige oversteek van de Doorniksesteenweg worden voorzien.
- De woningen langs de Doorniksesteenweg met beperkte breedte en beperkte woonkwaliteit worden doorbroken om een nieuw stedelijk project te kunnen voorzien met meer kwaliteitsvolle, duurzame en energievriendelijke wooneenheden.
- De site Doorniksesteenweg 100A-102 krijgt meer flexibiliteit naar toekomstige invulling toe, wat ook voor de aangrenzende woonpercelen positief kan zijn.
- Er worden op verschillende locaties parkeermogelijkheden voorzien die ook kunnen worden gebruikt door de buurtbewoners.
- De beperkte woonpercelen langs Walle en Doorniksesteenweg krijgen de mogelijkheid tot achteruitgang. Op de site Doorniksesteenweg 100A-102 zou zelfs de mogelijkheid van een buurttuin kunnen worden voorzien.
- De zachte doorsteek passeert langs levendige functies waardoor er op elk moment voldoende sociale controle zal zijn en er geen onveiligheidsgevoel is bij het gebruik ervan.

Nadelen:

- De site is geen toplocatie voor kantoren en naar de woonfunctie toe is er reeds heel wat aanbod in de stad aanwezig. Er moet over gewaakt worden dat deze nevenfuncties relatief beperkt blijven op deze site en de paarse sproet effectief verder als paarse sproet blijft bestaan.
- Voor de uitwerking van dit alternatief moeten er meer panden verworven worden langs de Doorniksesteenweg om een publiek plein te kunnen voorzien.
- Er moeten meer woningen worden gesloopt in de rij arbeiderswoningen met erfgoed.



5.7. BELANGRIJKE PRINCIPES VOOR HET VERVOLGPROCES VAN HET RUP

5.7.1. Afweging van de alternatieven

Tijdens het verder proces van het RUP werden de 5 alternatieven afgewogen tegenover elkaar. Alternatief 1 en 2 zijn financieel niet haalbaar en werden vanaf de scopingnota niet verder meegenomen. De mogelijkheid om een toegang voor aangelanden te voorzien vanaf de Wallemolenstraat achter de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg wordt wel verder onderzocht.

Parallel aan de scopingnota werd een plan-Mober opgemaakt met als doel de mobiliteitsbehoefte en impact in beeld te brengen. In deze studie werden de 2 planalternatieven 3 en 4 verder onderzocht. Uit de mobiliteitsstudie blijkt dat de verkeersgeneratie van het project een minimale impact heeft op het kruispunt N50 Doorniksesteenweg x Walle. Het verkeer wikkelt in beide scenario's goed af op het kruispunt. Er moet echter wel aandacht geschonken worden aan de leefbaarheid van Walle. Deze zou tijdens de ochtend-als avondspits onder druk staan ter hoogte van de Carrefour Supermarkt (punt plangebied). Ter hoogte van de zone voor economische activiteiten kan de verkeersleefbaarheid in Walle gegarandeerd worden.

Bij het verder uitwerken van het RUP werd er een keuze gemaakt uit de 3 resterende planalternatieven. Er werd gekozen om het gros van het site gerelateerd auto- en vrachtverkeer via Walle te laten verlopen. De keuze hiervoor is enerzijds gebaseerd op de resultaten van de Mober waaruit blijkt dat het niet noodzakelijk is om een bijkomende ontsluitingsweg naar de Doorniksewijk te realiseren. Daarnaast vergt een nieuwe logistieke doorsteek een zware ingreep 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.

Uit de afweging van de voor- en nadelen van de verschillende planalternatieven werd beslist om alternatief 3 en 5 verder mee te nemen in het vervolgproces van het RUP.

5.7.2. Belangrijke ontwerpprincipes

Op basis van bovenvermelde afweging blijken volgende uitgangspunten van belang om op te nemen in het ontwerp - RUP:

Paars blijft purper:

Het binnengebied krijgt opnieuw een invulling voor bedrijfsactiviteiten. Gelet op de ligging van dit gebied omrand door woningen, is het noodzakelijk om de toegelaten bedrijfsactiviteiten te verzachten van milieubelastende industrie naar zone voor kleine en middelgrote bedrijven - ambachtelijke zone. Industriële en hinderlijke productiegerichte activiteiten worden uitgesloten. Daarnaast is het aangewezen om ook zachtere functies toe te laten. Dit enerzijds om de verenigbaarheid met de omliggende woonomgeving te verbeteren en anderzijds om de site op elk moment van de dag levendig te houden. De site is weliswaar geen toplocatie voor kantoren en naar de woonfunctie toe is er reeds heel wat aanbod in de stad aanwezig. Er moet bijgevolg over gewaakt worden dat deze nevenfuncties relatief beperkt blijven op deze site en de paarse sproet effectief verder als paarse sproet blijft bestaan. Bedrijvigheid blijft bijgevolg de hoofdfunctie. Naar nevenfuncties toe worden storende activiteiten zoals luidruchtige horeca uitgesloten. Detailhandel wordt eveneens vermeden om concurrentie te vermijden met de detailhandelsconcentraties in de buurt (Doorniksewijk, 't Kanon, Halenplein).

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

Zachte doorsteek met lokale en bovenlokale betekenis:

Het voorzien van een doorgang voor fietsers en voetgangers blijkt uit bovenvermelde afweging cruciaal zowel lokaal als bovenlokaal. In het ontwerp onderzoek werd de locatie van die fietsdoorsteek gedetailleerd onderzocht. Uiteindelijk bleek de doorsteek het meest efficiënt en praktisch realiseerbaar centraal in het plangebied. Daar takt de doorsteek ook best aan op het groter fietsnetwerk in de stad.

Groen en blauw:

Aangezien het plangebied net naast het park is gelegen, wordt er niet bijkomend ingezet op het voorzien van een grote groenstructuur in het plangebied. Het is daarom belangrijk dat er een goede oversteekbaarheid is van de Doorniksesteenweg zodat bewoners van het plangebied op een gemakkelijke en veilige manier van en naar het park kunnen wandelen of fietsen.

In het plangebied zelf wordt er wel een deel publieke ruimte voorzien grenzend aan de zachte doorsteek. Daarnaast zullen er ook bepaalde bufferzones/groenzones nodig zijn tussen de bedrijvigheid en de woningen langs de rand. Er wordt voorgesteld om deze groenzone zo in te richten dat deze niet alleen zal dienen als buffer van de bedrijvigheid maar ook als een ontmoetingsplaats voor de mensen die in het plangebied wonen en werken.

Langs de Wallemolenstraat zijn er woonpercelen aanwezig met heel diepe tuinen met spontane en ecologisch waardevol geachte bosontwikkeling. Het is niet de bedoeling om in deze tuinen een ontwikkeling te voorzien.

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.

Woonkwaliteit in de schil van het bouwblok:

De ontwikkeling van Walle 113 voorziet ook in een deel publieke ruimte grenzend aan de zachte doorsteek. Dit zorgt ervoor dat het

bouwblok wordt ontpit. Door de ontwikkeling van de publieke ruimte, het voorzien van de zachte doorsteek (W-O) en de toegang voor aangelanden vanaf de Wallemolenstraat, wordt er voor de woningen langs de Doorniksesteenweg ook een mogelijkheid geboden om een achteringang via de tuin te verkrijgen evenals een fiets- en/of tuinberging. Op die manier moeten fietsen en ander materiaal niet meer in de woning worden geplaatst en wordt er meer ruimte gegeven aan de woonfunctie an sich. Door de achteruitgang verbetert de functionaliteit van de woningen en worden bepaalde stadsdelen sneller bereikbaar, wat een positieve invloed heeft op de woonkwaliteit. Het biedt ook mogelijkheden tot een betere sociale controle op de site.

Er wordt onderzocht of er in het binnengebied van het plangebied een of meerdere parkings kunnen worden voorzien die ook door de buurt kan worden gebruikt.

Naast de procedure van het RUP loopt ook het project "klimaatwijken". De stad Kortrijk wil voor dit plangebied een herontwikkelingsplan uitwerken voor een zelfvoorzienende en CO2-neutrale wijk, waarbij energie uitgewisseld wordt tussen de bedrijfssite aan de binnenzijde van het plangebied en het omliggende woonweefsel. Voor het bouwblok zal worden onderzocht of het één van de 'warmteparels' kan worden in een verder uit te bouwen regionaal warmtenet. Hiervoor moeten geen specifieke voorschriften worden voorzien in het RUP. Bij de opmaak van de bouwvoorschriften voor de woonzones werden de bouw mogelijkheden echter wel voldoende flexibel gemaakt zodat kwalitatieve en meer prijzefficiënte verbouwingen van de bestaande kleinere woningen of vernieuwbouw mogelijk wordt.

Bouwkundig erfgoed:

Er is een aaneengesloten rij van 41 arbeiderswoningen langs de Doorniksesteenweg opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed. Er werd gezocht naar een locatie voor de zachte doorsteek door het plangebied waarbij het erfgoedkarakter van die woningen maximaal wordt behouden. Er zijn in totaal 41 aaneensluitende woningen opgenomen op de inventaris. Het is het meest aangewezen om de doorsteek aan het einde van de woningenrij te voorzien.

Daarnaast moet er bij de ontwikkeling op Walle 113 zeker ook rekening worden gehouden met het industrieel erfgoed op die site. De BIC textielweverij is een iconisch en beeldbepalend gebouwencomplex. Die kan wel getransformeerd worden maar met behoud van de erfgoedwaarde.

Er werd onderzocht of er nog beeldbepalende panden in het plangebied aanwezig waren. Tegenover het park de Blauwe Poort zijn enkele panden aanwezig die niet op de inventaris van het bouwkundig erfgoed staan, maar die toch, na overleg met de stedelijke

adviescommissie ABEKO, door hun beeldkwaliteit een belangrijke erfgoedwaarde bleken te hebben. Het gaat meer bepaald om de panden: Doorniksesteenweg 12, 14 en 16 (zeer goed bewaarde eenheidsbebouwing 3 identieke woningen met trapgevel) en Doorniksesteenweg 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36 (zeer goed bewaarde eenheidsbebouwing arbeidershuizen van 3 bouwlagen). Deze panden worden aangeduid op het bestemmingsplan.

Beeldkwaliteit:

Naast de bepalingen uit het beeldkwaliteitsplan, zijn er nog enkele andere richtlijnen van belang voor de invulling van het plangebied. Volgende zaken worden best verankerd in de voorschriften van het RUP:

- Het nieuwe centraal in het gebied liggende bedrijfsgebouw op Walle 113 moet een levendige gevel hebben aan de kant van de doorsteek voor fietsers en voetgangers. Dit is een gevel met een aantrekkelijke en open uitstraling op menselijke maat.
- De transformatie van het erfgoed op Walle 113 en de nieuw te bouwen delen op de site moeten worden gerealiseerd met respect voor het bestaande erfgoed waarbij de erfgoedwaarde behouden blijft in een hoogwaardige architectuur.
- De fabrieksschouw is beeldbepalend voor de site van Walle 113. Beeldbepalende zichten vanuit de stad op de schouw moeten gerespecteerd worden.

Mobiliteit

Bij de verdere opmaak van het RUP is het belangrijk om de ontwikkelingen rond de HOV-lijn langs de Doorniksesteenweg op de voet te volgen. Deze kunnen immers een grote impact hebben op het plangebied. Vooral de locatie van de halte zal een grote invloed hebben. De doorstroming van de HOV beperkt tevens extra ontsluitingen voor de site. Beslissingen over de HOV-lijn die een invloed hebben op het plangebied moeten minstens in de toelichtingsnota en eventueel ook in de voorschriften van het RUP worden opgenomen.

Tijdens de eerste raadpleging waren heel wat opmerkingen over het parkeren. Het zal belangrijk zijn dat er bij nieuwe ontwikkelingen in het binnengebied van het bouwblok voldoende parkeerplaatsen worden voorzien op eigen terrein. Deze parkeerplaatsen worden na de kantoorruimten idealiter ook toegankelijk gemaakt voor de bewoners van de woningen langs de rand van het plangebied. Het aantal parkeerplaatsen wordt niet vastgelegd in het RUP. Hiervoor wordt verwezen naar de algemene verordening van de stad.

Optische vezelkabel en ondergrondse hoogspanningsleiding langs de Doorniksesteenweg

In de voorschriften van het RUP wordt opgenomen dat er voor de zone langs de Doorniksesteenweg moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia.

6. SCREENING PLAN-MER

6.1. ONTHEFFING PLAN-MER-PLICHT

Op 20/11/2021 werd door de Vlaamse Overheid, Departement Omgeving, Afdeling Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en –projecten, dienst Milieueffectrapportage als conclusie bepaald, dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het RUP: KOR 18-1 Walle (ref. SCRI18098).

Deze conclusie werd o.a. gebaseerd op de startnota, de resultaten van de participatie, de adviezen en de verwerking hiervan in de scopingnota. De scopingnota bevat een beschrijving van de doelstellingen, reikwijdte en detailleringniveau van het voorgenomen RUP en de daarop afgestemde analyse van de te verwachten milieueffecten.

Er wordt geacht dat de effectenbeoordeling, en de bijhorende beslissing van Team MER om ontheffing op de MER-plicht te verlenen, afgerond is.

Als gevolg, ligt in deze fase van het RUP (ontwerpfase) de effectenbeoordeling niet langer expliciet voor. De effectenbeoordeling wordt wel steeds toegevoegd als bijlage en is ook raadpleegbaar via c.

Indien het RUP wijzigt n.a.v. de plenaire vergadering, het openbaar onderzoek of om een andere reden, dient er gecontroleerd te worden of het uitgevoerde onderzoek tot milieueffectrapportage nog geldig is voor het gewijzigde plan. Indien gepast zal een aanpassing aan de effectenbeoordeling gebeuren of een nieuwe ontheffingsbeslissing aan Team MER gevraagd worden.

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Conform Art. 2.2.2. §1, 7 van de Vlaamse Codex dient er in voorkomend geval, een register opgenomen te worden, al dan niet grafisch, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, vermeld in artikel 2.6.1, een planbatenheffing, vermeld in artikel 2.6.4, of een compensatie, vermeld in boek 6, titel 2 of titel 3, van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid.

De percelen die mogelijks in aanmerking kunnen komen voor planschade, planbaten, kapitaalschade of gebruikerscompensatie worden bepaald door de kaartlaag met bestemmingen voor de inwerkingtreding van het RUP, te vergelijken met de kaartlaag met de bestemmingen die in dit RUP worden voorzien.

Deze aanduiding is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

1.1. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANBATEN

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van bedrijvigheid naar wonen wordt omgezet in aanmerking voor planbaten.

1.2. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR PLANSCHADE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komt het gedeelte dat van wonen naar bedrijvigheid wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

1.3. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan/BPA en de bestemmingen in het voorliggende RUP zijn er geen percelen die in aanmerking komen voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING RUP	OPP (M ²)
1	Bedrijvigheid	Wonen	992,7
2	Wonen	Bedrijvigheid	345,8

DISCLAIMER

Deze kaart is het register, zoals bedoeld in artikel 2.2.2. §1, eerste lid, 7° en 8° van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding, een planbatenheffing, een kapitaalschadecompensatie of een gebruikerscompensatie.

Dit register geeft, conform de geciteerde wetgeving, de percelen weer waarop een bestemmingswijziging gebeurt die aanleiding kan geven tot vergoeding of heffing. De opname van percelen in dit register houdt dus niet in dat sowieso een heffing zal worden opgelegd of dat een vergoeding kan worden verkregen. Voor elk van de regelingen gelden voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden die per individueel geval beoordeeld worden. Het register kan dus geen uitsluitel geven over de toepassing van die voorwaarden, uitzonderings- of vrijstellingsgronden.

De regeling over de planschade is te vinden in artikel 2.6.1 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de planbatenheffing is te vinden in artikel 2.6.4 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over de kapitaalschade is te vinden in artikel 6.2.1. en volgende van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid. De regeling over de gebruikerscompensatie is te vinden in het decreet van 27 maart 2009 houdende vaststelling van een kader voor de gebruikerscompensatie bij bestemmingswijzigingen, overdrukken en erfdiensbaarheden tot openbaar nut. De tekst van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening en van het decreet grond- en pandenbeleid kan geraadpleegd worden op www.ruimtelijkeordening.be, rubriek wetgeving. De tekst van het decreet gebruikerscompensatie kan geraadpleegd worden op www.codex.vlaanderen.be, zoekterm "gebruikerscompensatie".

Dit register werd aangemaakt door het plan zoals het gold vóór de bestemmingswijziging digitaal te vergelijken met het huidige plan. In een aantal gevallen verschilt de cartografische ondergrond waarop de bestemmingen werden ingetekend in het oude en het nieuwe plan. Daarom kunnen bij de digitale vergelijking beperkte fouten optreden. Het register moet met dat voorbehoud geraadpleegd worden."

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Bij het van kracht worden van dit RUP worden volgende stedenbouwkundige voorschriften opgeheven:

- de volgende verkavelingsvergunningen gelegen binnen het plangebied worden opgeheven:
- KOR231 voor het deel binnen het plangebied
- de stedenbouwkundige voorschriften van het gewestplan goedgekeurd met K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen en gelegen binnen de begrenzing van het plangebied van het huidige ruimtelijke uitvoeringsplan. Het gaat om de bestemmingen
 - woongebied
 - milieubelastende industrie

2. VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

Enkel de tekst in de kolom 'verordenende voorschriften' is bindend. De tekst in kolom 'toelichting' dient samen met de stedenbouwkundige voorschriften te worden gelezen, maar zijn niet verordenend. De toelichting dient als interpretatiekader.

De algemene voorschriften gelden voor alle bestemmingszones. In de zones waar de inhoud van een voorschrift geen onderwerp uitmaakt van de betreffende zone is dit voorschrift logischerwijs niet van toepassing.

Begrippenlijst

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofd functie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** Met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Detailhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofd functie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofd functie altijd als bestemming te worden gerealiseerd.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig

zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.

- **Projectzone:** de zone waar een samenhangend project wordt voorzien. Deze zone kan één of meerdere percelen omvatten.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Scheidingsmuur:** een muur die twee eigendommen, al dan niet bebouwd, van elkaar scheidt.
- **Streekeigen beplanting:** Voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** Het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordering.be
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.
- **V/T:** verhouding tussen de bovengrondse bruto-vloeroppervlakte en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).
- **Wachtgevel:** blinde gevel waar effectief kan worden tegen gebouwd en die zich bevindt op of tegen een kadastrale perceelsgrens.

-

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN	
O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - impact op de privacy en daglichttoetreding van omwonenden - de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen - een kwalitatieve relatie met de bestaande bebouwing - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik - bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt - de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen. 	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om hierover te waken.</p> <p>De kwaliteit van het openbaar domein wordt beoordeeld in relatie tot de functies en de bebouwde omgeving die erbij aansluiten.</p> <p>Zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes met het oog op het vermijden van slordig ruimtegebruik, te lage dichtheid, te weinig groen en te weinig waterdoorlatende oppervlakte.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p> <p>Voor de maatregelen voor het behoud van het waterbergend vermogen wordt ondermeer verwezen naar de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater.</p>
O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen van openbaar nut toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen van openbaar nut: straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN <p>Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden op voorwaarde dat de afwijking niet toeneemt.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>
O.4. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING <p>Alle ruimtelijke ingrepen binnen het plangebied dienen in overeenstemming te zijn met de principes van het integraal waterbeheer zonder een abnormale belasting van het watersysteem. In het bijzonder wordt gewerkt via het principe van vertraagde afvoer van het hemelwater waarbij de volgende hiërarchie wordt gevolgd: opvangen hemelwater voor herbruik, infiltratie in de grond, buffering van het verzamelde regenwater.</p> <p>Alle handelingen met betrekking tot integraal waterbeheer zijn vergunbaar binnen alle bestemmingszones van het RUP voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Elke aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in het decreet en de verordening(en) ter zake.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>0.5. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen biodiversiteitsrijk, bijenvriendelijk en bij voorkeur streekeigen is. Er moet ook aandacht zijn voor rewilding, onderhoudsarm groen en groen met beperkte toegankelijkheid voor de mens.</p>	
<p>0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE</p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.</p>	<p>Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...</p>
<p>0.7. BUITENVERLICHTING</p> <p>Er dient bij elke aanvraag tot omgevingsvergunning op het inplantingsplan worden aangegeven waar buitenverlichting geplaatst wordt, en het type.</p> <p>De verlichting van de buitenruimte dient te worden beperkt en ze mag de verlichtingsintensiteit van de dichtstbijzijnde straatverlichting niet overschrijden.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
1. ZONE VOOR WONEN EN CENTRUMFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
1.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen, centrumfuncties en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. De centrumfuncties mogen de schaal en de draagkracht van de omgeving niet overschrijden. Onder centrumfuncties worden verstaan: diensten, kantoren, buurtgerichte detailhandelszaken, horeca, kleine bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, recreatieve voorzieningen... Alle toegelaten activiteiten en voorzieningen kunnen als hoofdfunctie of als nevenfunctie voorkomen, zowel in hoofdgebouwen als in bijgebouwen. Volgende activiteiten worden niet toegelaten, noch als hoofdfunctie, noch als nevenfunctie: <ul style="list-style-type: none"> - grootschalige detailhandel; - (grootschalige) horeca met lawaaihinder en/of mobiliteitshinder voor de omgeving; - bedrijven met een grote impact op vlak van ruimte (geen grootschalige bedrijven), op vlak van milieu (geen milieubelastende of vervuilende bedrijven) en/of op vlak van mobiliteit (geen sterk verkeersgenererende bedrijven). 	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parking of buurtparking, garagewegen, tuinpaden... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Buurtgerichte detailhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkels... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés... Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (bv. loodgieter, elektricien, timmerman), opslagruimten, werkateliers... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Recreatieve voorzieningen: sportterreinen, buurtparkjes, speeltoestellen, sport- en fitnesscentra...
1.2. ONBEOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten waar mogelijk.
1.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN DETAILHANDELSZAKEN De netto-winkelvloeroppervlakte van een detailhandelszaak bedraagt maximum 100 m ² .	De netto-winkelvloeroppervlakte is de vloeroppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.
1.4. PERCEELSAFSLUITINGEN Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken.	Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsafsluitingen en vooral deze die zichtbaar zijn vanaf publieke plaatsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met de overdrukzones voor voetgangers- en fietsersverbindingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
2. ZONE VOOR WONEN IN DE RUIME ZIN	
2.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren, buurtgerichte detailhandelszaken, horeca. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanpak worden toegelaten.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, berm... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: school, buurthuis, woon- en zorgcentra, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor... Buurtgerichte detailhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkels... Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...
2.2. ONBEOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Het aandeel verhardingen (inclusief halfverhardingen) moet steeds tot een minimum worden beperkt.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.
2.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES: De nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .	Nevenfuncties zijn functies die nevenschik zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel.
2.4. WONINGTYPOLOGIE Binnen deze zone zijn eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing toegelaten. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van de woning een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden. Bestaande vergunde of vergund geachte meergezinswoningen en kamerwoningen mogen verbouwd of gerenoveerd worden, voor zover voldaan is aan de volgende cumulatieve voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> Het aantal woonentiteiten mag niet toenemen. De verbouwing of renovatie moet verenigbaar zijn met de goede ruimtelijke ordening waarbij bijzondere aandacht moet gaan naar de verenigbaarheid met de directe omgeving, in het bijzonder de mobiliteitsimpact, de schaal, het ruimtegebruik en de bouwdichtheid, visueel-vormelijke elementen, cultuurhistorische aspecten, ontharding en groen en het bodemreliëf, en op hinderaspecten, gezondheid, gebruiksgenot en veiligheid in het algemeen. 	

2.5. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Hoofdgebouwen: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume (hellend dak).
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak mag een dakuitbouw worden voorzien over maximaal de helft van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak, zich op minimum 0,50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevindt en de kroonlijst niet wordt doorbroken.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage... Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.

Bij de keuze van het aantal bouwlagen, de dakvorm, de gevelopbouw e.d. kunnen ook bepalingen uit andere instrumenten bepalend zijn zoals verordeningen, beeldkwaliteitsplan, e.d. Voor deze zone zijn belangrijke aandachtspunten opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

2.6. PERCEELSAFSLUITINGEN

Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken.

Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsafsluitingen en vooral deze die zichtbaar zijn vanaf publieke plaatsen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met de overdrukzones voor voetgangers- en fietsersverbindingen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
3. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES	hoofdcategorie: wonen
3.1. BESTEMMING Binnen deze zone zijn wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten op schaal van de buurt zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren. Enkel nevenfuncties, inpasbaar in de omgeving en met een beperkte verkeersaanrekkling worden toegelaten. Nevenfuncties moeten functioneel en ruimtelijk gekoppeld zijn aan de hoofdfunctie. Nevenfuncties zijn niet toegelaten in bijgebouwen.	Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...) Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden... Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermten... Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden... Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen op schaal van de buurt: kleine school, buurthuis, voorzieningen voor jeugdwerking, volkstuintjes... Diensten: bv. kindercrèche, haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), kinesitherapeut, apotheek... Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...
3.2. MINIMALE ONBEBOUWDE EN ONVERHARDE OPPERVLAKTE Minimum 40% van het perceel moet onbebouwd en onverhard blijven. Halfverharding of waterdoorlatende verharding wordt ook als verharding beschouwd. Daarnaast moet de voortuin kwalitatief en hoofdzakelijk groen worden ingericht. Enkel de strikt noodzakelijke verharding wordt toegelaten.	Dit voorschrift heeft als doel om het ruimtebeslag te beperken en zo voldoende ruimte voor natuurlijk groen (geen kunstmatig groen) en waterinfiltratie toe te laten.
3.3. MAXIMALE OPPERVLAKTE VAN NEVENFUNCTIES Nevenfuncties hebben een maximale vloeroppervlakte van 100 m ² .	Nevenfuncties zijn functies die nevenschik zijn aan de dominante woonfunctie binnen de zone. Het heeft geen zin de nevenschiktheid te beoordelen in termen van oppervlakte per perceel. De woningoppervlakte kan met andere woorden in sommige gevallen kleiner zijn dan de oppervlakte van de nevenfunctie.
3.4. WONINGTYPOLOGIE In deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten in aaneengesloten en halfopen bebouwing. De woningtypologie op de aanpalende percelen is bepalend voor de woningtypologie op het perceel in kwestie. Bij halfopen bebouwing moet er langs de vrije zijperceelsgrens een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.	
3.5. PERCEELSAFSLUITINGEN Perceelsafsluitingen hebben bij voorkeur een natuurlijk groen karakter, zo niet moeten deze in kwaliteitsvolle materialen worden opgetrokken. De maximale hoogte van de perceelsbegrenzing bedraagt 2 m. De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staalraafsluiting).	Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzingen. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein. Bij woningen met een voortuin wordt de tuinmuur of de haag bij voorkeur laag gehouden (bv. 70 cm). Bij toepassing van een nieuwe woontypologie (bv. patiowoningen), zal een uniforme ommuring van 2 m bijdragen tot de architecturale kwaliteit van het project.

3.6. BOUWVOORSCHRIFTEN

- Hoofdgebouwen: maximum 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume.
- Bij aaneengesloten bebouwing moet de bouwdiepte op de verdiepingen harmonisch aansluiten op de aanpalende gebouwen.
- Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten. Per definitie mag het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd.
- Nieuwe rijwoningen hebben een perceelsbreedte van minimum 6 m.
- De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving.
- Indien gekozen wordt voor hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Het hellend dak mag maximaal voor de helft van de gevelbreedte worden doorbroken door een dakuitbouw mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak, zich op minimum 0.50 m van de zijdelingse perceelsgrenzen bevindt en de kroonlijst niet wordt doorbroken.
- Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er kwaliteitsvol worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling en de nokhoogte van de aanpalende bebouwing.

Richtinggevend wordt meegegeven dat:

- een gelijkgrondse bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. Dit is de ruimte tussen dorpel en vloerpeil van de eerste verdieping of tussen dorpel en de kroonlijst van het dak.
- vanaf de eerste verdieping een maximale bruto-hoogte van 3,5 m geldt. Dit is de ruimte tussen vloerpeil van de verdieping en vloerpeil van de bovenliggende verdieping of kroonlijst van het dak.

Ondergrondse bouwlagen: kelder, parkeergarage...

4. ZONE VOOR ECONOMISCHE ACTIVITEITEN

Hoofdcategorie: bedrijvigheid

4.1. BESTEMMING

Het hoofddoel van deze zone is om bedrijvigheid te voorzien. Door de stedelijke ligging van deze zone wordt er gestreefd naar een grotere verwevenheid met andere functies. Langs de voetgangers - en fietsersverbinding door de zone is het belangrijk dat bijkomende functies kunnen worden toegelaten in functie van de sociale controle en de levendigheid langs deze doorsteek.

De zone is bestemd voor een menging van economische activiteiten:

- kleine en middelgrote bedrijven
- kantoren en diensten
- groothandel
- indoor recreatie

Bovenvermelde activiteiten moeten voldoen aan volgende voorwaarden die per projectzone worden berekend:

- De vloerterreinindex (V/T) van de projectzone mag maximum 1 bedragen.
- Het aandeel kantoren en diensten wordt beperkt tot 15% van de totale terreinoppervlakte van de projectzone. Er geldt een maximum van 5.000 m² vloeroppervlakte kantoren voor de volledige bestemmingszone.
- Het aandeel indoor recreatie wordt beperkt tot 10% van de totale terreinoppervlakte van de projectzone. Er geldt een maximum van 3.000 m² vloeroppervlakte indoor recreatie voor de volledige bestemmingszone. Om eventuele hinder naar de omgeving te beperken, moet de vloeroppervlakte per project worden beperkt tot maximum 1.500 m².

Volgende soorten economische activiteiten zijn niet toegelaten:

- detailhandel;
- SEVESO-bedrijven.

Naast de economische activiteiten is de zone ook bestemd voor:

- openbare weginfrastructuur en aanhorigheden. Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare weginfrastructuur en aanhorigheden;
- openbare parking en/of buurtparking;
- infrastructuur en voorzieningen in functie van integraal waterbeheer (inclusief vertraagde afvoer van het hemelwater);
- de aanleg, het beheer en onderhoud van kwalitatieve publieke pleintjes en groenzones.
- gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen inherent aan en op schaal van de zone voor economische activiteiten.

De projectzone is de zone waar een samenhangend project wordt voorzien, en kan één of meerdere percelen omvatten.

Groothandel moet begrepen worden als handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker. Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.

Indoor-recreatie: indoor-speeltuin, fitness, karting, lasershooting, escape-rooms...

V/T: verhouding tussen de bruto-vloeroppervlakte bovengronds en de terreinoppervlakte (vloeroppervlakte gedeeld door terreinoppervlakte).

Onder aanhorigheden van weginfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, stationeer- en parkeerstroken, wegsignalisatie en wegbebakening, verlichting, afwatering, beplantingen, voetgangers- of fietsvoorzieningen, plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.

Voorbeelden van gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen zijn een gemeenschappelijk bedrijfsrestaurant, facility center, copy center, een mobipunt, een gemeenschappelijke parking.

De aanleg van publieke ruimte, het inrichten van een plein of aanleggen van groen is overal mogelijk in de zone maar is vooral belangrijk om te voorzien langs de voetgangers- en fietsersverbinding uit art. 6

4.2. VOLGENDE ONDERGESCHIKTE ACTIVITEITEN WORDEN TOEGELATEN:

- Wonen: De woonbestemming wordt 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 een maximum van 5.000 m² vloeroppervlakte wonen voor de volledige bestemmingszone.
- Kleinschalige horeca voor zover deze geen hinder veroorzaakt naar de omliggende woonomgeving.
- In functie van zuinig ruimtegebruik worden deze ondergeschikte activiteiten maximaal op de verdieping van de bebouwing voorzien.

De projectzone is de zone waar een samenhangend project wordt voorzien, en kan één of meerdere percelen omvatten.

Stel dat een projectzone 1000m² terrein beslaat, dan kan er in die projectzone maximum 150m² wonen worden voorzien.

4.3. BOUWVOORSCHRIFTEN VOLUME

- 10% van de oppervlakte van de projectzone mag bebouwd worden met volumes met een totale hoogte van 20 m, mits:
 - deze volumes niet gelegen zijn in een overdrukzone
 - deze volumes hoogteaccenten vormen in de totaalinrichting van de site, en doordacht gepositioneerd worden
 - de belangrijke zichtlijnen op de fabrieksschouw maximaal vrij gehouden worden
 - er respect is voor het bestaande erfgoed op de site
 - er rekening wordt gehouden met de principes van de goede ruimtelijke ordening
- Voor de overige oppervlakte van de projectzone geldt een maximale bouwhoogte van 15 m, zolang voldaan wordt aan de bepalingen in de overdrukzones.
- Er moet worden gestreefd naar het bouwen in meerdere lagen daar waar de activiteit dit toelaat.

De projectzone is de zone waar een samenhangend project wordt voorzien, en kan één of meerdere percelen omvatten.

De hoogte van de bedrijfsgebouwen wordt gemeten vanaf het referentiepeil. Het referentiepeil TAW bedraagt 22m.

De maximale bouwhoogte omvat technieken en eventuele dakterrassen.

De fabrieksschouw is van op een grote afstand zichtbaar en is een belangrijk herkenningspunt voor dit plangebied. Het is belangrijk dat de zichtlijnen op deze schouw vrij blijven van bebouwing. De belangrijkste zichtlijnen vertrekken vanuit de Condédreef en de Doorniksewijk.

Respect voor het bestaande erfgoed op de site kan bijvoorbeeld betekenen dat er voldoende afstand wordt gehouden ten opzichte van deze gebouwen, of dat de hoogte van de naastliggende gebouwen wordt aangepast.

4.4. ARCHITECTUUR EN BEELDKWALITEIT

- Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan de architecturale kwaliteit van het geheel van zijn gebouwen. De gebouwen dienen op goede wijze te worden geïntegreerd in de ruimere omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de verschillende gebouwen.
- Er is op de site heel wat onroerend erfgoed aanwezig. Het is belangrijk dat er bij nieuwe ontwikkelingen respect is voor dit bestaande erfgoed. De relatie tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande erfgoed moet worden geduid in de inrichtingsstudie conform art. 4.8.
- Langs de verschillende ontsluitingen door het gebied moeten de gevels een aantrekkelijke en open uitstraling hebben en op menselijke schaal worden vormgegeven
- Naamaanduidingen en logo's dienen te worden aangebracht tegen de gevel van het gebouw en niet boven op het gebouw.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4.5. RUIMTE OM TE PARKEREN, STATIONEREN EN CIRCULEREN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er moet voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte worden voorzien voor zowel personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. • Er moet voldoende en kwaliteitsvolle stallingsruimte op het gelijkvloers worden voorzien voor fietsers. Deze moet geïntegreerd worden in of bij de bebouwing en wordt voorzien zo dicht mogelijk bij de toegangen tot de gebouwen. • De parkeerbehoefte en het parkeeraanbod moeten worden gemotiveerd in een mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie conform art. 4.8. • Verkeersgenererende activiteiten kunnen enkel via Walle ontsluiten. De sites die op vandaag louter toegankelijk zijn via de Doorniksesteenweg kunnen verkeersgenererende activiteiten enkel opnemen indien zij via Walle kunnen ontsluiten. De beoordeling hiervan gebeurt op basis van de mobiliteitstoets die deel uitmaakt van de inrichtingsstudie conform art. 4.8. Daarin moet de druk op de Doorniksesteenweg en het openbaar vervoer op deze as worden berekend. • Het parkeren moet maximaal geïntegreerd worden in de voorziene bebouwing. Niet overdekt parkeren moet worden beperkt tot het strikt noodzakelijke (bijv. voor laden en lossen, bestelwagen, mindervaliden, ...). De parkeerplaatsen moeten bij het niet overdekt parkeren worden aangelegd in waterdoorlatende materialen en per 4 niet overdekte parkeerplaatsen moet er minimum 1 boom worden voorzien. Het plantvak voor een boom moet minimum 10 m² groot zijn 	<p>Om het fietsen te stimuleren is het ook aangewezen om in het bedrijfsgebouw ook kleedruimte en douches te voorzien voor fietsers.</p> <p>Verkeersgenererende activiteit: een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.). Voorbeelden zijn: kantoren, bedrijf met veel logistieke bewegingen en/of veel personeel, indoor - recreatie...</p>
<p>4.6. OPSLAG</p> <p>De opslag van goederen dient binnen de gebouwen te worden georganiseerd.</p>	
<p>4.7. AFSLUITINGEN</p> <p>Perceelsbegrenzings dienen in kwaliteitsvolle materialen te gebeuren.</p> <p>De perceelsbegrenzing aan het openbaar domein en in de voortuin dient te worden uitgevoerd als bakstenen muur of als levende haag (eventueel gecombineerd met een staalraadafsluiting).</p>	<p>Bij de inrichting dient met zorg te worden omgegaan met de perceelsbegrenzings. Om deze reden worden geen houten panelen, doekafsluiting, kokosmatten... toegelaten op de grenzen met het openbaar domein.</p>

4.8. INRICHTINGSSTUDIE


Bij 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:

- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- 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 maatregelen in functie van de integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving
- de relatie tussen de nieuwe bebouwing en het bestaande erfgoed op de site
- de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig, aaneengesloten en kwalitatief wijk- of buurtgroen
- de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers
- het parkeren van zowel voertuigen als fietsen voor de projectzone en de nabije omgeving
- het vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning en wordt als zodanig meegestuurd aan de adviesverlenende instanties overeenkomstig de toepasselijke procedure voor de behandeling van de aanvragen. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag en geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP.

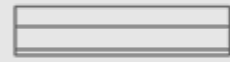
De opgenoemde aandachtspunten worden ook getoetst aan andere instrumenten, zoals verordeningen.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>5. ZONE VOOR OPENBARE WEGENINFRASTRUCTUUR</p> <p>Deze zone is bestemd voor openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegeninfrastructuur en aanhorigheden.</p> <p>Daarnaast zijn alle werken, handelingen en wijzigingen met het oog op de ruimtelijke inpassing, buffers, ecologische verbindingen, kruisende infrastructuur, leidingen, telecommunicatie infrastructuur, openbaar vervoer, lokale dienstwegen en paden voor niet-gemotoriseerd verkeer toegelaten.</p> <p>Er moet worden voldaan aan de veiligheidsvoorschriften van Elia.</p> <p>Er dient altijd en overal te worden gestreefd naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg, die is aangepast aan de functie en categorisering van de weg.</p>	<p>hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingzones</p> <p>Onder aanhorigheden van wegeninfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, de stationeer- en parkeerstroken, de wegsignalisatie en wegbebakening, de verlichting, de afwatering, de beplantingen, de geluidswerende constructies, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.</p> <p>Alle werken, handelingen en wijzigingen worden bij voorkeur ontworpen en gerealiseerd volgens de principes van natuurtechnische milieubouw.</p>
<p>6. OVERDRUK: STEDELIJKE VOETGANGERS- EN FIETSERVERBINDING (INDICATIEF)</p>  <p>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</p> <p>De pijl geeft indicatief aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers moet worden aangelegd. Het tracé is vrij te bepalen.</p> <p>Voor het beginpunt (6A), dat aansluit op de Doorniksesteenweg, en het eindpunt (6B) dat aansluit op Walle, gelden volgende bepalingen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 6A: Het beginpunt kan verschoven worden over een afstand van maximaal 20 m. • 6B: Het eindpunt kan verschoven worden over een afstand van maximaal 30 m. • Er moet een veilige oversteek worden gerealiseerd ter hoogte van deze aansluitingspunten. <p>De breedte van de verbinding bedraagt minimaal 5m. Deze kan bestaan uit de fiets- en voetpadverhardingen incl aanhorende groen- en schrikstroken, dan wel een gescheiden fiets- en wandelpad pad met minimale breedte van respectievelijk 3 m en 1,5m met bijhorende groen en schrikstroken.</p> <p>Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die voetgangers - en fietsersverbinding en aanhorigheden zijn toegelaten.</p> <p>De verbinding heeft een openbaar karakter en is steeds toegankelijk.</p>	<p>Het beginpunt (6A) en eindpunt (6B) moeten worden ingericht als fietspoort.</p> <p>schrikstrook: een veiligheidszone tussen voet- en fietspad en andere wegverhardingen en obstakels (straatmeubilair, afsluitingen, aanplantingen, wadi's,...)</p>

**7. OVERDRUK: LOKALE VOETGANGERS
- EN FIETSERSVERBINDING
(INDICATIEF)**

De aslijn geeft indicatief aan waar een verbinding voor voetgangers en fietsers kan worden aangelegd. Vanaf deze verbinding kan toegang verleend worden aan aanpalende percelen.

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die infrastructuur en aanhorigheden zijn toegelaten.



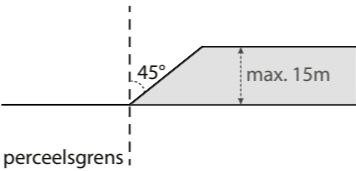
8. OVERDRUK: BOUWVRIJ GEBIED

Het oprichten van gebouwen en vergelijkbare constructies is niet toegelaten.

De verharding in het gebied blijft beperkt tot het strikt noodzakelijke voor de toegankelijkheid en rond sport-, speel-, of rustconstructies. Het algemene karakter van de zone moet onverhard en beplant zijn.

Voor zover ze door hun beperkte impact de realisatie van de algemene bestemming niet in het gedrang brengen, zijn de volgende werken, handelingen en wijzigingen wel toegelaten:

- het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur waaronder het aanleggen, inrichten of uitrusten van paden voor niet-gemotoriseerd verkeer
- de instandhouding, de ontwikkeling en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu en de landschapswaarden
- bijgebouwen voor zover de totale oppervlakte aan bijgebouwen in deze zone beperkt blijft tot 40 m² en de hoogte beperkt wordt tot 3,5 m
- open afsluitingen
- tuinornamenten: speelconstructie...
- beperkte reliëfwijzigingen

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>9. OVERDRUK: BOUWVRIJE, GROENE ZONE</p> 	
<p>Het gebied dat in overdruk is aangeduid, is specifiek voorbehouden voor de aanleg, het beheer en onderhoud van een bouwvrije, groene zone.</p> <p>De zone is bouwvrij. Alleen werken en handelingen met het oog op de aanleg en het onderhoud van de zone zijn toegelaten.</p>	<p>Deze zone is niet louter voorzien als een bufferzone tussen de zone voor economische activiteiten en de aangrenzende woonzones. De zone moet zo worden aangelegd dat ze ook kan gebruikt worden als ontmoetings- en ontspanningsruimte voor mensen die in de omgeving wonen en werken.</p>
<p>De zone moet op een kwaliteitsvolle wijze worden beplant. Het aanleggen van groentaluds, een open waterbuffer en het oprichten van open afsluitingen zijn ook toegelaten.</p> <p>De groenzone kan plaatselijk worden versmald omwille van bestaande bebouwing en constructies of kan plaatselijk worden onderbroken omwille van voetgangers- en fietsverbindingen, interne ontsluiting en aansluitingen op de publieke weg. Deze onderbrekingen of versmallingen worden beperkt tot het strikt noodzakelijke en mogen de realisatie van een kwalitatieve groene zone niet in het gedrang brengen.</p> <p>De groenzone kan plaatselijk worden verbreed in functie van de aanleg van gemeenschappelijk of collectief groen.</p>	
<p>Een beplantingsplan voor de aanleg van de zone maakt integraal deel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning voor de bebouwing in de zone voor economische activiteiten naast de groenzone. Het plan is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening.</p> <p>De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer.</p>	<p>Uit het beplantingsplan en de bijhorende motivatie moet blijken dat het gebruik van groenaanplant en buffers bijdraagt tot de kwalitatieve integratie van de bedrijfzone in in de directe omgeving.</p>
<p>10. OVERDRUK: SPECIFIEKE BOUWVOORSCHRIFTEN VOLUME T.O.V. AANPALENDE PERCELEN</p> 	
<p>In deze overdrukzone gelden specifieke bouwvoorschriften voor het volume.</p> <p>Ten aanzien van de perceelsgrenzen met andere bestemmingszones dan de zone voor economische activiteiten, geldt de 45°-regel. Dit betekent dat de maximale hoogte van het gebouw bepaald wordt door de bouwvrije afstand tot die perceelsgrens. De bouwvrije afstand tot de perceelsgrens moet minimum gelijk zijn aan de hoogte van het gebouw. Een uitzondering kan worden toegelaten voor bestaande vergunde gebouwen binnen de zone.</p>	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>11. OVERDRUK: SPECIFIEKE BOUWVOORSCHRIFTEN VOLUME T.O.V. STRAAT WALLE</p>  <p>In deze overdrukzone gelden specifieke bouwvoorschriften voor het volume.</p> <ul style="list-style-type: none"> - maximum 3 bouwlagen + 1 woonbare bouwlaag in het dakvolume (hellend dak) OF maximum 3 bouwlagen met plat dak. - maximum 60% van de gevellijn (t.o.v. de straat Walle) wordt bebouwd. Aaneengesloten gevels kunnen maximaal 30 m lang zijn. - ten opzichte van de conciërgewoning wordt een minimale afstand van 15 m bewaard. 	<p>In deze overdrukzone wordt een hoger gabarit toegelaten dan op andere plaatsen langs Walle. Het is dan ook belangrijk dat er wat groene tussenruimtes worden voorzien tussen de volumes.</p> <p>De conciërgewoning is het bestaande gebouw in het zuiden van de overdrukzone.</p>
<p>12. OVERDRUK: VASTGESTELD ONROEREND ERFGOED</p>  <p>Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een pand aanwezig uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed.</p> <p>Het pand kan verbouwd worden mits het behoud van de erfgoedelementen en een architectuur die deze respecteert.</p>	<p>Stad Kortrijk heeft een actieplan bouwkundig erfgoed. Hierin is een ontwikkelingsprofiel en een locuswaarde opgenomen voor de panden uit de vastgestelde inventaris bouwkundig erfgoed. Voor de panden uit dit plangebied moet het ontwikkelingsprofiel uit het actieplan bouwkundig erfgoed worden gevolgd.</p>
<p>13. OVERDRUK: KWALITEITSVOLLE PANDEN MET EEN BELANGRIJKE ERFGOEDWAARDE</p>  <p>Waar dit symbool voorkomt op het grafisch plan is er een pand aanwezig met een belangrijke beeld- en erfgoedwaarde of die deel uitmaakt van een beeldbepalende eenheidsbebouwing.</p> <p>Het pand kan verbouwd worden mits het behoud van de erfgoedelementen en een architectuur die deze respecteert.</p>	

14. OVERDRUK: STADSONTWIKKELINGSPROJECT

Er wordt een doorsteek voor voetgangers en fietsers voorzien doorheen het plangebied. Ter hoogte van de aansluiting van deze doorsteek op de Doorniksesteenweg kan het interessant zijn om een stadsontwikkelingsproject te voorzien, een knooppunt waar verschillende functies worden gekoppeld. Via dit project kan er vanuit de Doorniksesteenweg een link worden voorzien naar de zone voor economische activiteiten die centraal in het plangebied ligt.

De totale zone moet ontworpen worden als één samenhangend geheel in relatie tot de functies in de omgeving en kan gefaseerd gerealiseerd worden. Indien het project in verschillende fasen gerealiseerd wordt, geldt de vereiste dat iedere afgewerkte fase een volwaardig kwalitatief geheel vormt.

Het ontwerp van een samenhangend geheel moet blijken uit een inrichtingsstudie voor de totale zone. De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

Indien er een kwalitatief stadsontwikkelingsproject wordt voorzien, is het mogelijk om af te wijken van de groenzone en de zone met hoogtebepalingen die op het plan zijn voorzien conform art. 9 en art. 10 van deze stedenbouwkundige voorschriften. Om te mogen afwijken, moet het project minstens voldoen aan volgende kwaliteitseisen:

- Er moet een link worden gemaakt vanaf de Doorniksesteenweg naar de achterliggende zone voor economische activiteiten. Er moet minstens een doorzicht op deze zone worden voorzien zodat deze voelbaar wordt vanaf de Doorniksesteenweg;
- Er moet een publiek plein worden aangelegd met een overwegend groene inrichting;
- Het project voorziet de integratie van de voetgangers - en fietsersverbinding zoals opgenomen in artikel 6 van deze stedenbouwkundige voorschriften. Het garandeert ook een veilige oversteek vanaf deze verbinding over de Doorniksesteenweg.
- De bebouwing langs het plein moet voorzien worden van levendige gevels die de relatie met het plein aangaan;

Een inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag en geeft aan op welke wijze het project in overeenstemming is met de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP. De inrichtingsstudie geeft ook aan hoe het voorgenomen project zich verhoudt tot wat al gerealiseerd is in het gebied en/of tot de mogelijke ontwikkeling van de rest van het gebied.

15. OVERDRUK: VOORKOOPRECHT

Op de percelen in het gebied dat in overdruk is aangeduid, is een recht van voorkoop als bedoeld in artikel 2.4.1. van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening van toepassing. Voorkooprecht wordt gegeven aan de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal. De stad Kortrijk wordt hierbij aangeduid als eerste instantie die van het voorkooprecht kan gebruik maken, de intercommunale Leiedal als tweede instantie.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
16. OVERDRUK: OP TE HEFFEN VERKAVELINGEN	
De in overdruk aangeduide verkavelingsvergunningen en de bijhorende stedenbouwkundige voorschriften worden opgeheven. Een overzicht van die verkavelingen is opgenomen onder het onderdeel 1. Op te heffen stedenbouwkundige voorschriften	



