



## VERGADERINGSVERSLAG

u kor DOSSIER

20210928\_verslag plenaire vergadering BESTAND

Stadhuis Kortrijk PLAATS

28 september 2021 DATUM

---

### Plenaire vergadering RUP Kortrijk Walle

AANWEZIG **Lieven Van Horebeek (Stad Kortrijk – ruimtelijke planning), Robert Schneider (Stad Kortrijk – ruimtelijke ordening), Wim Beerten (Provincie West – Vlaanderen – dienst ruimtelijke planning), Elyne Dewulf (Intercommunale Leiedal – ruimtelijk planner)**

VERONTSCHULDIGD

VERSLAG **Elyne Dewulf**

#### 1 Inleiding - situering

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

Het RUP werd ter advies overgemaakt aan:

- GECORO Stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning
- Vlaamse Overheid – Ruimte Vlaanderen West-Vlaanderen – Afdeling Adviseren en Participeren Lokaal
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed West-Vlaanderen
- Vlaamse Overheid – Agentschap Innoveren en ondernemen
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wonen Vlaanderen
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit & Openbare Werken
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer
- Vlaamse Overheid – Vlaams energieagentschap
- Vlaamse Milieumaatschappij – Afdeling Lucht, milieu en communicatie
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen
- OVAM
- ELIA
- Fluxys
- Fluvius

Op 28 september 2021 werd een plenaire vergadering in stad Kortrijk georganiseerd.

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

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

- GECORO stad Kortrijk: voorwaardelijk gunstig
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- Vlaamse Overheid – Departement Omgeving: voorwaardelijk gunstig
- Vlaamse Overheid – Onroerend Erfgoed: geen advies
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer: gunstig
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig
- OVAM: voorwaardelijk gunstig
- Fluxys: geen bezwaar

Voor de schriftelijke bemerkingen van de adviserende besturen wordt verwezen naar de bijlagen, waarin kopies van de vermelde schriftelijke adviezen zijn opgenomen.

## **3 Samenvatting van de bespreking van de adviezen tijdens de plenaire vergadering**

### **3.1 Inleiding**

De stad Kortrijk dankt de vertegenwoordiger van Provincie West-Vlaanderen – dienst ruimtelijke planning voor de aanwezigheid. Alle andere besturen hebben zich verontschuldigd voor de plenaire vergadering.

Er werd op 24 augustus ontheffing aangevraagd voor de opmaak van een plan-MER. Tot op het tijdstip van de plenaire vergadering, werd er nog geen beslissing ontvangen.

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

De Deputatie van Provincie West-Vlaanderen heeft voorwaardelijk gunstig advies verleend.

- Klimaatneutrale wijk: Het project klimaatwijken staat minder ver dan de lopende RUP-procedure. In het project van klimaatwijken komt er ook nog een grondige analyse van het bouwblok en van de bewoners. Het is moeilijk om veel voorschriften op te nemen rond dit thema omdat de sectorale wetgeving snel wijzigt. De voorschriften inzake bouwdiepte werden wel aangepast om voldoende dichtheid te hebben in de rand van het bouwblok. Er wordt voorgesteld om in de toelichtende nota duidelijk te maken op welke wijze het klimaatwijkenproject een impact heeft bij de totstandkoming of wijziging van de voorschriften. De voorschriften worden nog eens bijkomend hierop gescreend.
- Terminologie die tot discussie kan leiden: De voorschriften worden gescreend om deze terminologie aan te passen.

### **3.3 Advies Departement Omgeving**

Departement Omgeving heeft voorwaardelijk gunstig advies verleend.

- Meer aandacht voor de erfgoedwaardes: Er wordt onder art. 4.4 opgenomen dat de relatie tussen de nieuwe bebouwing en het bestaand erfgoed moet worden geduid in de inrichtingsstudie die wordt gevraagd onder art. 4.8.
- Bedrijfswoningen: Het wonen dat in nevenbestemming wordt toegelaten in de zone voor economische activiteiten betreft niet alleen bedrijfswoningen. Wonen wordt beperkt toegelaten in functie van de sociale controle langs de centrale fiets- en wandeldoorsteek. Onder art. 4.8 van

de inrichtingsstudie zou kunnen worden toegevoegd dat het wonen moet worden voorzien in functie van die sociale controle.

- Parkeertoren: Er is inderdaad geen verplichting om het parkeren volledig in een parkeertoren te voorzien. Gelet op de V/T van 1 en gelet op het feit dat er bij gelijkvloers niet overdekt parkeren bomen moeten worden geïntegreerd bij de parking wordt niet verwacht dat dit tot problemen zal leiden. Er wordt onderzocht of er een maximum % aan parkeren op het gelijkvloers kan worden voorzien in de voorschriften van 4.5.
- Inrichten publieke ruimte...: Er wordt bekeken hoe de voorschriften kunnen worden aangepast. Het is niet de bedoeling om langs de fiets- en wandeloorsteek (art. 6) een boulevard te ontwikkelen maar om op een paar plekken een grotere en kwalitatieve open ruimte te voorzien waarlangs het wonen eventueel ook kan worden voorzien in functie van de levendigheid van die plekken en de sociale controle.
- Buurttuin: art. 9 wordt herzien. Er kan worden opgenomen dat de groenzone plaatselijk kan worden verbreed in functie van de aanleg van gemeenschappelijk/collectief groen.
- Voetgangers- en fietsersverbinding: De opmerkingen worden gevolgd. Er wordt bekeken hoe de voorschriften (van art. 6) kunnen worden aangepast. Er wordt ook onderzocht of er 2 aparte toegangen langs Walle kunnen worden voorzien om een conflictvrije fiets- en wandeloorsteek te verkrijgen. Het ruimer maken van de doorsteek ter hoogte van de Doorniksesteenweg wordt onderzocht. De voorschriften kunnen flexibeler gemaakt worden waarbij een bredere doorsteek op termijn niet gehypothekeerd wordt. Indien het ruimer wordt voorzien, kunnen er langs dat plein misschien meer bouwmogelijkheden worden gecreëerd. Er kan daarvoor eventueel gewerkt worden met een wisselbestemming waarbij er een denser bouwprogramma wordt voorzien indien er een plein wordt gerealiseerd. Dit is verder te onderzoeken.
- Bufferzone art. 9: De opmerkingen worden gevolgd. Het was niet de bedoeling om dit als een klassieke buffer vorm te geven maar als een groenzone dat flexibel kan ingevuld en gebruikt worden. De voorschriften worden aangepast en aangevuld zodat deze zone ook kan dienen voor recreatie, waterbuffer, ontspanning...
- Handelszaken voeding: De ruimere mogelijkheden vloeien voort uit het detailhandelsplan van de stad. De opmerking wordt gevolgd. De ruimere mogelijkheden worden geschrapt.
- Half-ondergrondse bouwlaag: De bepalingen worden verordenend opgenomen.
- Woonentiteiten in art. 2.4: Entiteiten wordt vervangen door woonentiteiten.
- 2.7 verplichting voor bijgebouw over volledige perceelsbreedte: Het is de bedoeling om een uniforme afsluiting te bekomen op de achterperceelsgrens en vooral waar deze zichtbaar is voor de omgeving. Dit is van toepassing op de smalle percelen van de geïnventariseerde woningen Doorniksewijk 106-186. Deze percelen zijn veelal minder dan 4 m breed.
- Bestemming bedrijvigheid versus recreatie, wonen en horeca: De voorschriften onder art.4.1 worden wat ruimer toegelicht. Het hoofddoel van de zone is om bedrijvigheid te voorzien maar door de stedelijke ligging van deze zone wordt er gestreefd naar een grotere verwevenheid met andere functies. Langs de fiets- en wandeloorsteek is het belangrijk dat bijkomende functies worden toegelaten in functie van de sociale controle en de levendigheid langs deze doorsteek.
- Overdrukzone 11: Deze zone werd niet specifiek voor wonen opgesteld maar vooral om de bebouwing vanuit de centrale zone zo goed mogelijk te laten aansluiten op de bebouwing langs Walle.
- Overdrukzone 13: Er wordt onderzocht om de conclusies uit het beleidskader bouwkundig erfgoed verordenend op te nemen.
- Ontbreken van buffer ter hoogte van BEMOK-site: Het is effectief wel de bedoeling dat de bebouwing met erfgoedwaarde behouden blijft. Deze panden hebben ter hoogte van de

perceelsgrens een wachtgevel van 2 bouwlagen hoog, waarbij in een nieuwe ontwikkeling op de BEMOK-site er beter tegen aangebouwd wordt, waardoor een groenzone op die locatie niet zinvol is. Er wordt wel bekeken dat er op locaties waar geen waardevolle bebouwing aanwezig is toch een groenzone wordt voorzien. Dit wordt aangepast op plan.

- Toegang voor aangelanden: Er wordt verordenend opgenomen dat deze toegang enkel voor voetgangers en fietsers is.
- Art. 9 – onduidelijkheid over wie groenzone moet voorzien. De voorschriften worden hieromtrent verduidelijkt.

### 3.4 Advies GECORO stad Kortrijk

De GECORO heeft een voorwaardelijk gunstig advies verleend (zie verslag GECORO).

- Fietsroute: Er wordt bekeken hoe de voorschriften kunnen worden aangepast. Het is niet de bedoeling om langs de fiets- en wandelsteek (art. 6) een boulevard te ontwikkelen maar om op een paar plekken een grotere en kwalitatieve open ruimte te voorzien waarlangs het wonen eventueel ook kan worden voorzien in functie van de levendigheid van die plekken en de sociale controle. Ter hoogte van de Doorniksesteenweg wordt nog onderzocht of de voorschriften hier niet flexibeler moeten worden gemaakt (zie ook bij 3.3, 6<sup>e</sup> bullet), zodat een bredere toegang op lange termijn niet gehypothekeerd wordt.
- Bemok en fietsroute: Er wordt geen fietsroute door de BEMOK-site voorzien
- Voorschriften grote detailhandel: De mogelijkheden voor grotere voedingswinkels vloeien voort uit het detailhandelsplan van de stad. De opmerking wordt gevolgd. De ruimere mogelijkheden worden geschrapt.
- Erfgoed en woonkwaliteit: De voorschriften sluiten het samenvoegen van twee woningen niet uit. Eventuele flankerende maatregelen moeten niet worden opgenomen in een RUP.
- Wallemolenstraat woonvorm: Opmerking gaan in tegen de principes van zuinig ruimtegebruik en de stedelijke context waarin deze percelen gelegen zijn. Voor het realiseren van de doorgang vanuit de Wallemolenstraat is er niet per se een onteigeningsplan en/of – machtiging nodig.
- Planplanbaten en planschade: Er zijn een aantal delen op het plan aangeduid die wijzigen van wonen naar bedrijvigheid en omgekeerd. Wellicht gaat het daar eerder om een ongewilde verschuiving van het digitale gewestplan ten opzichte van het originele afgedrukte exemplaar van het gewestplan. Dit wordt uitgeklaard met de bevoegde overheid.
- Tekstuele fouten: worden aangepast.
- Parkeernormen: De opmerking wordt gevolgd. Dit is echter iets dat pas met de aanvraag tot omgevingsvergunning zal worden meegenomen.
- Heraanleg Doorniksesteenweg: De opmerking wordt gevolgd. Dit wordt meegenomen bij het traject voor de N50.

### 3.5 Advies De Lijn

De Lijn heeft voorwaardelijk gunstig advies verleend.

De meeste opmerkingen hebben meer te maken met de studie van de N50. De bundel en de voorschriften worden doorgenomen om te zien of er geen tegenstrijdigheden zijn in het RUP ten opzichte van het studietraject rond de N50.

## 4 Conclusie:

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

<b>Verslag nr.</b>	<b>5/2021</b>	<b>Plaats : gemeenteraadszaal</b>
<b>Datum vergadering:</b>	<b>9 september 2021</b>	<b>uur : 19u00 – 21u15</b>

Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)

### Effecieve leden

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

### Maatschappelijke geleding

Kim Bostyn	ABVV.	V
Eric Pauwels	ACV	A
Gunther Biddelo	VOKA	V
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Eric Wastyn	Handelscomité	A
Julie Bouckaert	Milieuverenigingen	-
Nic Cattebeke	Landbouw	V
Martha Van Haeverbeek	Jeugd	A
Jacques Laverge	ouderenadviesraad	V
Karine Daems	Personen met een handicap	V
Dieter Dobbelaere	onderwijs	-

### Deskundige

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	A
Denis Dujardin	Deskundige landschap	V
Orfee Barthier	architect	V
Evelien Vandebogaerde	stedenbouw	A
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	A
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	A
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	A
<b>aantal effectieve</b>		<b>12</b>

### Politieke fracties

Bernard Decock	Groen	
-	NVA	
Jan Desmet	Vooruit	
Carmen Ryheul	Vlaams Belang	V
Steve Knockaert	CD&V	V
Jeroen David	Team burgemeester	

Wout Maddens	schepen stedenbouw	A
--------------	--------------------	---

### Plaatsvervangers

### Maatschappelijke geleding

Thierry Meerschman	ABVV.	A
Luc Colman	ACV	
Matthieu Marisse	VOKA	A
Hans Carrein	UNIZO.	
Hans Vermeersch	Handelscomité	
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	V
Kenny Rogiers	Jeugd	
Christiane Degroote	ouderenadviesraad	
Christophe Poot	Personen met een handicap	A
Lieven Vandebuerie	onderwijs	

### Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Jan Masquelin	Deskundige landschap	
Chloé Ramboer	architect	V
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk planner	
Anne Van Landuyt	vastgoed	
André Sonnevillie	huisvesting	
<b>aantal</b>		<b>3</b>

### Externen

Lieven Van Horebeek	Ruimtelijk planner Kortrijk	A

### secretaris

Peter Tanghe	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	A
--------------	------------------------------------	---

### Agenda Gecoro 8 september 2021:

1. Goedkeuring verslag 14 juli 2021
2. Advies voorontwerp RUP Walle.
3. Varia

### Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- RUP Walle voorontwerp

## 1 Vooraf

### 1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het verslag van 14 juli 2021 wordt goedgekeurd.

### 1.2 Varia

De voorziene vergadering op 15 september 2021.

Volgende Gecoro-vergaderingen zijn gepland voor 2021:

- 6 oktober 2021
- 17 november 2021
- 15 december 2021

### 1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 15 van de 21 leden zijn aanwezig.

## 2 Toelichting en bespreking

### Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

en antwoorden (*cursief = antwoord vanuit stad of betrokken partners*)

### 2.1 Bespreking RUP Walle voorontwerp

Toelichting door Lieven Van Horebeek over het reeds doorlopen traject, het voorgaande advies van de Gecoro over het RUP Walle (oktober 2018) en het voorliggende voorontwerp.

Zie presentatie.

- **Op de overzichtskaart erfgoed, gaat het over de gebouwen op de foto's links en rechts van frituur. Zijn de zuidelijke rij arbeiderswoningen ook erfgoed?**

*Inderdaad, de panden links en rechts van de frituur staan niet op de inventaris maar worden wel gecategoriseerd als panden met een belangrijke beeld- en erfgoedwaarde, of die deel uitmaakt van beeldbepalende eenheidsbebouwing. De zuidelijke arbeiderswoningen zijn ook erfgoed en staan wel op de inventaris.*

- **Worden er voor de fietsdoorsteek 2 erfgoedwoningen gesloopt.**

*Dat kan maar hoeft niet. Er is een oefening gemaakt om binnen de penantenstructuur een portiek te realiseren met behoud van de bovenbouw, waarbij het karakter van de gevel behouden blijft.*

- **Die panden zijn met een breedte van 3,6m en de opbouw aan de binnenzijde niet evident om deze tot een goeie woonkwaliteit te brengen. Is het toekomstgericht een goeie keuze om deze panden te behouden?**

*Terechte vraag. Het samenvoegen van deze panden is evenwel niet evident gezien de marktwaarde, de panden worden heel duur verkocht op dit moment, en worden al bij al vlot verkocht. Voor het budget om 2 panden aan te kopen + renovatiekosten heb je veel andere mogelijkheden in Kortrijk.*

*Een piste kan erin bestaan dat we aantonen dat in dergelijke panden toch kwalitatief kan gewoond worden.*

**Er is weinig leegstand. Een grote markt vraag is per se zaligmakend. Het kan ook huisjesmelkerij ifv doorverhuur.**

- **Hoe hoog is het magazijnblok?**

**Er is voor het binnengebied een toegelaten hoogte van 15m. Is dit een aanvaardbare hoogte in dit bouwblok.**

**Moet de 45° regel niet gevarieerd toegepast worden op basis van zonoriëntatie.**

*Het magazijn telt 4 hoge bouwlagen. We beschikken nog niet over precieze cijfers (red. bij nazicht van recentere vergunningen zou het grootste deel van het volume een hoogte hebben van 16m50. Enerzijds moet aan de randen de 45°-regel toegepast worden, dat is een ordeningsprincipe dat vaak toegepast wordt, anderzijds is er een V/T van 1 voorzien voor het de hele bestemmingszone, wat maakt dat het nieuwe gebouw zeker niet over het geheel die 15m zal kunnen halen. In de verguningsfase zal bekeken worden waar die hogere delen dan best komen.*

- **Detailhandel. De woonzone in het plangebied is qua maatvoering en perceelsopbouw niet geschikt voor voeding-detailhandel op deze schaal (400 tot 2000m<sup>2</sup>).**

*Dit voorschrift is in afstemming met het ruimtelijk beleidskader detailhandel. In de feiten zal het allermints evident zijn om hier een groot warenhuis te realiseren omdat ook steeds de mobiliteitsimpact meegenomen wordt in de beoordeling.*

- **Toegang tot het dak? Is het dak als buitenruimte te gebruiken? Dit is een interessante bijkomende buitenruimte.**

*Is nu niet bepaald. Wordt in de vergunningsfase beoordeeld. De daken zullen in de feiten eerder veelal ingezet worden ifv het opwekken van hernieuwbare energie/koeling.*

- **De fietsdoorsteek wordt getekend naast het garagestraatje. Maar dit is niet de meest logische route.**

**Waarom wordt er niet al een overdruk te voorzien over de site Bemok? Als mogelijk scenario voor de toekomst (want eigendom van de stad)?**

*De fietsroute is nog niet bepaald want het ideale traject, via Condédreef of Ferdinand Van Eeckhoutstraat, zal onderhevig zijn aan latere beslissingen mbt mobiliteit in de wijk.*

*De piste over site Bemok werd eerder onderzocht, waarbij oa werd uitgegaan van een nieuwe campus op de site, maar daarbij bleek het vanuit het beoogde programma niet mogelijk om de fietsroute over de terreinen van de school te laten lopen. Het betreft ook een school voor kinderen met gedrags- en emotionele problemen en/of een autismespectrumstoornis waardoor een speelkoer niet zomaar met derden te delen is.*

*Bemok heeft ook een lopende erfpacht tot 2049 (die recentelijk nog met 2 jaar verlengd is). We willen vooral een fietsdoorsteek die op veel kortere termijn kan gerealiseerd worden.*

- **In de voorstudie werd bij de evaluatie van de varianten veel aandacht besteed aan de ontsluiting en toegangen en werd dit in detail en op perceelsniveau uitgewerkt. Maar in de voorschriften is het zeer vaag en flexibel gelaten. Waarom is dit?**

*De site moet nog ontwikkeld worden en daar zal nog tijd over gaan. Daarbij is het verdere traject richting Wolvendreef nog niet bepaald, en dat zal ook buiten het RUP om gebeuren.*

*We willen een RUP maken dat voldoende robuust is, met de nodige flexibiliteit.*

*Daarom worden verschillende opties open gehouden en werd in de voorschriften gewerkt met een vork: het fietspad dient thv Walle binnen een zone van 30m (15m ten zuiden of ten noorden van de pijl) gerealiseerd te worden.*

- **Moet er onteigenende macht voorzien worden? Enkel op basis van aankoop en goodwill van ontwikkelaar.**

**De ontwikkelaar zal nooit de Large-oplossing kiezen. Heeft de stad die ambitie dan niet meer? Welke ambitie heeft de stad voor die fietsdoorsteek?**

*De eigenaar (Saelens) heeft nu een 2-tal panden gekocht tegenover het park, die al bij al goed gelegen zijn. De fietsroute kan thv die panden gerealiseerd worden, maar mogelijks ook elders, maar dat wordt nog verder onderzocht. In ieder geval is het realiseren van de doorsteek een voorwaarde om de eerste fase van de beoogde ontwikkeling Futurn/Saelens te kunnen realiseren.*

- **Is de aankoop van deze 2 panden voldoende?**

*In de besprekingen met Saelens werd afgesproken dat minstens 3 percelen moeten verworven worden om de fietsdoorsteek te kunnen realiseren. Dit is niet opgenomen in de nota. Het is de intentie om afspraken over de fietsdoorsteek op te nemen in een overeenkomst.*

- **Flexibiliteit**  
**Het fietspad is de ruggegraat van de publieke ruimte in het gebied en een ideale drager van andere publieke ruimtes, oa. groene ruimtes, pleintjes,... Moeten deze al dan niet gelinkt worden aan deze functionele verbinding?**  
*Is een goede suggestie.*
- **Max. 32.000m<sup>2</sup> ontwikkelbaar. We mogen er van uitgaan dat het 32.000m<sup>2</sup> zullen zijn of is ook 30.000m<sup>2</sup> economisch haalbaar? Vanwaar 32.000m<sup>2</sup>?**  
*Dat is de oppervlakte van het terrein en een V/T van 1, wat een reguliere V/T is voor een stedelijke context.  
 Of die oppervlakte effectief te realiseren valt hangt ook af van andere, beperkende voorwaarden, zoals afstand tov percelen, noodzakelijkheid van brandgangen, circulatie, ...*
- **Waarom enkel toegang voor aangelanden aan de zuidelijke zijde en niet bij perceel Coeman? Wat aan de kant Walle?**  
*De erfgoedwoningen aan de Doorniksesteenweg zijn zeer smal waardoor er moeilijk voldoende fietsen comfortabel kunnen gestald worden. Door die toegang krijgen de bewoners de mogelijkheid om een fietsenberging op hun perceel te plaatsen. Dit draagt bij aan de woonkwaliteit.  
 Thv Coeman zijn de woningen breder en veelal voorzien van een garage, waardoor de meerwaarde van zo'n toegang minder is.  
 Thv Walle zou dit in principe ook kunnen, maar dit hangt enerzijds af van wat er met de magazijntoren zal gebeuren, anderzijds is ook toegang via de terreinen van Drukta nodig, wat niet evident is gezien zij geen vragende partij zijn.*
- **Is de groene buffer toegankelijk?**  
*In se niet, enkel daar waar er een doorgang op het bestemmingsplan staat .*
- **Fietsverbinding richting park. Nu geen veilige oversteekplaats in Doorniksesteenweg, zowel voor voetgangers en fietsers.**  
*Wordt onderzocht in de studie voor heraanleg N50. Deze studie loopt momenteel.*
- **Er zijn nog 2 onbebouwde percelen tussen open bebouwing in de Walleweg. Heeft het zin om open bebouwing hier te verbieden in deze context? Dit heeft ook impact op de bestaande open bebouwing, bij herbouw.**  
*Moeten we binnen de stad op deze plek nog royale kavels laten bebouwen of herbouwen? Via de voorschriften wordt voorgesteld dit niet te doen.*
- **Een van de onderzoekspistes K-R8 bestaat er in om een fietsverbinding over de E17 te maken, via de binnenkant van het Ei (verlengde Walle). Dit maakt dat het zuidelijk leggen van de fietsroute over Bemok, of via verkaveling Wallemolenstraat wel interessant wordt op lange termijn. Moet het RUP hier niet al rekening mee houden?**
- **Bemok. Wat is de huidige bestemming?**  
*Is nu woongebied, en dat blijft zo.*
- **Grafisch register planbaten en planschade. Het gewestplan is op een andere schaal gemaakt wat op het niveau van kadasterkaarten soms rare effecten kan hebben, zoals hier. Op basis waarvan werden de intekening gemaakt?**  
*Terechte opmerking. Dialoog hierover is aan te gaan met de provincie op de plenaire vergadering. Het is wel zo dat het % waar volgens de huidige intekening een herbestemming zou doorgevoerd worden, dermate beperkt is dat er toch geen planbaten verschuldigd zijn.*
- **De aanduiding van planbaten kan voor eigenaars wel nadelige effecten hebben. Zij worden hierover ook aangeschreven, zelf als men vrijgesteld wordt. Hieraan wordt**



**best de nodige zorg besteed. Dit wordt dus best ook besproken met het departement omgeving.**

-

- **De conciërgewoning is wel als erfgoed aangeduid en heeft een lange en hoge wachtgevel op de perceelsgrens met BEMOK. Is het niet interessanter om de ontwikkelingsmogelijkheden voor de bedrijfssite hier verder door te zetten?**

*De woonbestemming laat verschillende functies toe, ook bedrijvigheid of kantoren. Dus in se is dat niet nodig.*

- **Bemok. Zijn die plannen doorgepraat met Bemok? De BEMOK zou plannen hebben**

*De erfpachtovereenkomst is verlengd met 2 jaar om te voldoen aan de subsidievoorwaarden.*

*Er zijn ikv het RUP gesprekken geweest in de fase van de startnota. Sindsdien zijn er geen gesprekken meer geweest. We zullen contact opnemen met Bemok.*

*De stad heeft geen concrete plannen met de site.*

- **P. 41 optie 3. Ontsluiting via Doorniksesteenweg ontlast verkeer op Doorniksesteenweg. Dit moet een foutje zijn.**

*Zal aangepast worden.*

## 2.2 Varia

-

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

## 3 Beraadslaging

### 3.1 Advies over voorontwerp RUP Walle

- **Bemok. Wat na de erfpacht? Na 2051**

*Verduidelijking van de vraag van Bemok over de verlenging van de erfpacht? Wat was de vraag van Bemok?*

*De Gecoro uit de zorg over de toekomst van Bemok op lange termijn.*

*Het RUP bestendigt de bestaande bestemming.*

- **De regel voor de bedrijvigheid in het gebied is dat de site wordt ontsloten via Walle. Wat als Coeman afzonderlijk ontwikkeld wordt?**

*Dan kan er geen verkeersgenererende functie op perceel Coeman, tenzij dat verkeer via Walle kan afgewikkeld worden. Er zal bij de aanvraag omgevingsvergunning steeds een mobiliteitstoets moeten opgemaakt worden. Er zal ook steeds rekening gehouden moeten worden met de HOV.*

## 4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

### 4.1 Advies over voorontwerp RUP Walle:

- **Fietsroute doorheen het gebied. De flexibiliteit voor de fietsroute kan hulp zijn voor de realisatie van de route. De Gecoro vraagt om het voorschrift voor de fietsroute aan te vullen met kwaliteitseisen: kwaliteit publieke ruimte (bvb. breedte, ...), aantakpunten op de aanpalende wegen, link met andere publieke ruimtes), ...**
- **Bemok en fietsroute. Gecoro vraagt geen fietsroute doorheen de site BEMOK**

- **Detailhandel van 400m<sup>2</sup> tot 2000m<sup>2</sup> in het woonlint.**  
Gezien het bestaande aanbod en de grootte van de woonkavels in het bouwblok is dergelijk kleinhandelsaanbod van 400à2000m<sup>2</sup> niet wenselijk.  
De gecoro ziet mogelijks kansen voor een buurtwinkel op deze locatie, niet voor grote detailhandel.
- **Erfgoed en woonkwaliteit.**  
De Gecoro ziet spanning tussen de ambitie voor het behoud van het erfgoed en nood aan het creëren van woonkwaliteit in deze woningen. Het samenvoegen van woningen is één van de mogelijkheden voor realisatie van woonkwaliteit.  
  
De Gecoro adviseert om als de keuze wordt gemaakt voor het behoud van de woningen als erfgoed (omwille van de beeldbepalende gevelrij), dat de stad zich engageert voor het realiseren van woonkwaliteit, via vergunningbeleid, via subsidiebeleid, via woonbeleid, ...
- **Hoogte magazijn en hoogte nieuwbouw in het binnengebied.**  
Gecoro onderschrijft 45° regel en hoogteaccenten van 20m.
- **Maximale ontwikkelbare oppervlakte van 32000m<sup>2</sup>.**  
De Gecoro gaat hiermee akkoord.
- **Walleweg woonvorm:**  
De Gecoro adviseert om in het RUP de vrijheid laten voor de woonvorm (open of halfopen). Deze keuze staat op zich los van de mogelijke doorgang en de realisatie ervan. De Gecoro stelt de vraag om er onteigeningsmacht moet voorzien worden om deze doorgang te realiseren?
- **Gewestplan en kaart met planbaten en planschade:**  
De Gecoro adviseert om de kaart met planbaten en planschade met gezond verstand te benaderen, volgens de planologische intenties van de opmaak van het gewestplan.
- **Tekstuele fout p. 41**
- **Inrichtingsplan en inrichtingsstudie worden door elkaar gebruikt in tekst.**
- **Parkeernormen voor programma industrie en kantoren moeten afgestemd worden op elkaar.** In de Mober wordt gesteld dat de parkeernormen cfr bouwreglement te hoog worden ingeschat voor industrie, en die voor kantoren juist te laag. In de mober wordt als milderende maatregel voorgesteld om een afwijking op de parkeernormen toe te laten door ze naar beneden bij te stellen. Het bijstellen moet evenwel gezien worden tov de functie, waardoor ze dus niet allemaal naar beneden mogen bijgesteld worden.
- **De Gecoro vraagt om bij de opmaak van de plannen voor de heraanleg Doorniksesteenweg veilige fiets- en voetgangers-oversteken te realiseren.**  
Voldoende en niet enkel voor fietsers (cfr. ingang park Blauwe Poort).

Aan het college van burgemeester en schepenen

P/A  
Grote Markt 54  
8500 Kortrijk

Sint-Andries,  
23 september 2021

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

Contactpersoon:  
Wim Beerten

Onze ref.:  
WBE/21/0321-21/15/5422

Telefoon 050 40 35 92

Uw ref.:

Bijlagen: -

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

Geacht college van burgemeester en schepenen,

Conform artikel 2.2.20 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) brengt de deputatie advies uit over voorontwerp gemeentelijke RUP Walle. De officiële adviesvraag namens het college van burgemeester en schepenen van de stad Kortrijk werd op 3/09/2021 op het provinciebestuur ontvangen.

Het voorwerp van advies is het volgende document :

*stad Kortrijk - gemeentelijk RUP 'Walle', voorontwerp dd. 03/09/2021, opgemaakt door Leiedal, bestaande uit een plan bestaande toestand, een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en toelichtingsnota.*

*Het plangebied omvat het gehele bouwblok met daarin de BIC-site. Het is gelegen naast de Doorniksesteenweg, aan de overzijde van het park Blauwe Poort.*

*Met het RUP wil de stad Kortrijk een 'paarse sproet' herbestemmen naar KMO-zone en er een functieverbreiding mogelijk maken door de gehele site ruimtelijk te herontwikkelen. Een adequate ruimtelijke integratie van deze ontwikkelingen moet zowel de onderlinge samenhang als de synergie met de omliggende stadsdelen bevorderen.*

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

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

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

### **Overeenstemming met het PRS-WV en het GRS Kortrijk**

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

Ingevolge artikel 2.2.18.§1 VCRO worden de gemeentelijke RUP's opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Het GRS Kortrijk is goedgekeurd op 26/04/2007. Het voorliggende voorontwerp heeft ruime aanknopingspunten binnen de verschillende structuurplannen.

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

De verschillende ontwerp oefeningen en participatiemomenten hebben geleid tot een coherente en geïntegreerde visie van het plangebied, zowel intern als extern in relatie met andere stadsdelen. Heel wat voorschriften tonen de ambitie om tot een kwaliteitsvolle, duurzame en toekomstgericht stadsdeel te bekomen. De mix aan functies en gedeelde ruimtes zorgen voor een efficiënt ruimtegebruik.

Met betrekking tot de ambitie om een klimaatneutrale wijk te realiseren zijn er weinig voorschriften opgenomen. Het is niet duidelijk of er onderzoek gedaan is of het RUP als instrument nuttig kan zijn hiervoor. Deze inzichten kunnen nuttig zijn voor andere projecten.

Hoewel goedbedoeld en soms moeilijk anders te definiëren willen we toch wijzen op bepaalde terminologie die tot discussies kunnen leiden. Voorbeelden hiervan zijn 'bij voorkeur' en 'harmonisch aansluiten', deze worden vaak verschillend geïnterpreteerd. Ze worden dan ook best zoveel als mogelijk vermeden.

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

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

### **Besluit**

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

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

Met oprechte hoogachting,

Namens de deputatie:

Voor de provinciegriffier:  
De directeur,  
Stephaan Barbery

De gedeputeerde voor ruimtelijke ordening,  
Sabien Lahaye-Battheu



Stad Kortrijk  
Team Planning en Openbaar Domein  
Grote Markt 54  
8500 Kortrijk

**Uw kenmerk**

RUP\_34022\_214\_00018\_  
00001

**Contactpersoon**

Maikel Kegels  
[maikel.kegels@delijn.be](mailto:maikel.kegels@delijn.be)  
0473 36 62 18

**Mechelen**

22 september 2021  
aantal pagina's: 3

**Adviesvraag voorontwerp RUP Walle (Kortrijk)**

Geachte heer of mevrouw

Wij verwijzen naar uw vraag om een advies over te maken op het voorontwerp van het RUP Walle.

De Lijn bevestigt hiermee het bovengenoemd dossier ontvangen te hebben. Omwille van inefficiënte informatiedoorstroming tijdens de reorganisatie van ons bedrijf, waren wij in het verleden niet in staat om op de vorige processtappen een (tijdig) advies te geven, waarvoor onze excuses.

**Trage doorsteek tov de HOV-bushalte**

In het gekozen voorkeursalternatief werd gekozen voor een trage doorsteek ter hoogte van de Doorniksesteenweg 100. Deze keuze ligt in lijn met de visie die De Lijn heeft op de inplanting van de HOV-halte. Deze zou ten noorden van de Nieuwpoortstraat komen te liggen, in de omgeving van de bestaande halte. De besprekingen rond het ontwerp van de Doorniksesteenweg in functie van de HOV-lijn lopen nog, maar de **locatie van deze trage doorsteek naar de nieuwe ontwikkeling en de achterliggende straten zal echter een belangrijke input zijn voor deze verdere besprekingen en nemen we in die zin ook mee.**



*Vlaamse Vervoermaatschappij De Lijn*

*Motstraat 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09*

*IBAN BE64 3751 1173 1652 - BIC BBRUBEBB - ING 375-1117316-52*

1 / 3 *BTW BE 0242 069 537 - [www.delijn.be](http://www.delijn.be)*



## Ontsluiting via de Doorniksesteenweg

In het voorkeursalternatief werd niet gekozen voor het logistiek ontsluiten van de site via de Doorniksesteenweg maar wel voor een opsplitsing waarbij ook via Walle zal worden ontsloten. Dit zal inderdaad belangrijk zijn voor de realisatie van het HOV. Zoals reeds gezegd zijn de besprekingen hierrond nog lopende. Het concept van HOV is echter duidelijk: het voertuig moet hierbij **zo veel als mogelijk een vrije doorgang krijgen** waarbij geen hinder veroorzaakt wordt door andere weggebruikers. In die zin zullen busbanen/bijzonder overrijdbare beddingen en een verkeerslichtenregeling met prioriteit voor het busvervoer een belangrijke rol spelen. Om zo veel mogelijk hinderlijke bewegingen te vermijden, is het ook wenselijk om zo veel mogelijk met rechts-in, rechts-uit te werken.

Er is in dit dossier sprake van een linksafslagstrook op de Doorniksesteenweg komende van het zuiden. **Dit mag echter in dit plan niet als een evidentie worden aangenomen.** De impact hiervan op enerzijds de doorstroming van het openbaar vervoer en anderzijds de ruimtelijke impact (een afslagstrook kan immers ook een busbaan hypothekeren binnen de beschikbare wegbreedte) zal in het licht van de herinrichting van de Doorniksesteenweg eerst nog verder onderzocht moeten worden.

De Lijn is in die zin dan ook voorstander om **elke ontsluiting langs de HOV-as met het rechts-in, rechts-uitprincipe te ontwerpen** om de HOV-verbinding hier alle kansen te geven. Voor de trage doorsteek voor voetgangers en fietsers zal uiteraard een uitzondering gemaakt moeten worden, die **oversteek wordt best ook georganiseerd zo dicht mogelijk bij de bushalte** zodat de verschillende voetgangers- en fietsersstromen op één duidelijke plaats kunnen worden gebundeld.

## Impact op de modal shift

Elke maatregel die wordt genomen om autoverplaatsingen om te zetten naar duurzame verplaatsingen, juichen wij vanuit De Lijn uiteraard toe. Er moet echter wel een besef zijn dat deze site op een tamelijke **autogerichte locatie** zit, met de aanwezigheid van de talrijke snelwegen en op- en afritten in de omgeving. Er zal dus niet enkel nood zijn aan goede infrastructuur (doorwaadbaarheid voor trage weggebruikers), maar ook een **uitgesproken duurzaam flankerend beleid** vanuit bijvoorbeeld de stad en de bedrijven die op deze site gevestigd zijn of zich zullen vestigen om bezoekers en werknemers aan te sporen de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken. Dit komt de leefbaarheid van de wijk verder alleen maar ten goede.

## Advies

De Lijn geeft een **gunstig advies** in dit dossier, maar wenst wel dat de opmerkingen verder worden besproken en verwerkt in de volgende procesfase.





Wij verontschuldigen ons voor de plenaire vergadering.

Indien u nog vragen heeft, kunt u ons hiervoor steeds contacteren.

Met vriendelijke groeten

Maikel Kegels  
mobiliteitsontwikkelaar



*Vlaamse Vervoermaatschappij*

*De Lijn Centrale Diensten*

*Motstraat 20 - 2800 Mechelen – tel. 015 40 87 11 - fax 015 40 87 09*

# AGENTSCHAP WEGEN & VERKEER

## Wegen en Verkeer West-Vlaanderen

### Exploitatie en Beheer

VAC Jacob van Maerlant

Koning Albert I-laan 1-2 Bus 82

8200 Brugge

Tel. 050/24 81 13 - Fax 050/24 81 05

wegen.westvlaanderen@vlaanderen.be

Stad Kortrijk

Grote Markt

8500 Kortrijk

#### uw bericht van

3/09/2021

#### uw kenmerk

RUP\_34022\_214\_00  
018\_00001

#### ons kenmerk

RUP\_30\_2021042  
AV/312/2018/00426/a

#### bijlagen

#### vragen naar/e-mail

Steffie Massenhove

wegen.wvl.vergunningen@mow.vlaanderen.be

#### telefoonnummer

050 24 81 18

#### datum

24/09/2021

Betreft: Voorontwerp RUP Walle te Kortrijk

Geachte,

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

#### Situering

Het plangebied situeert zich langs de N50 van kmpt. 60.100 tot 60.536.

#### Wegennormen

- de grens van het openbaar domein is geschat op 7.5 meter.
- de rooilijn is volgens plan AL 3/71/89 WA 612/7
- de rooilijn en bouwlijn vallen samen met de bestaande voorgevellijn.

Momenteel is er een ontwerpstudie lopende voor de N50 in die zone, waarvan de startnota in opmaak.

AWV heeft geen opmerkingen op dit voorontwerp. Er kan bijgevolg een gunstig advies verleend worden.

Met de meeste hoogachting,

Wouter Teerlinck

Adjunct van de directeur

Verantwoordelijke vergunningen en grondbeheer



# DEPARTEMENT OMGEVING

**Vlaamse overheid**  
Afdeling Gebiedsontwikkeling,  
Omgevingsplanning en -Projecten  
Jacob van Maerlantgebouw  
Koning Albert I-laan 1-2 bus 91  
8200 BRUGGE  
T 050 24 82 00  
[www.omgeving.vlaanderen.be](http://www.omgeving.vlaanderen.be)

College van burgemeester en schepenen  
Grote Markt 54  
8500 KORTRIJK

<b>uw bericht van</b>	<b>contactgegevens</b> Philip Vanquaethem philip.vanquaethem@vlaanderen.be 050 24 82 38	<b>ons kenmerk</b> 2.14/34022/120.1	<b>datum</b>
<b>uw kenmerk</b>		<b>bijlagen</b>	

**Betreft:** KORTRIJK, gemeentelijk RUP " Walle " : advies plenaire vergadering dd.  
**ligging:** Doorniksesteenweg (Kor) z/n / Walle (Kor) z/n / Wallemolenstraat (Kor) z/n te 8500 Kortrijk  
**kadastraal:** Kortrijk: 4<sup>e</sup> afd., sectie D, nummer(s):  
**onderwerp:** Walle  
**aanvrager:**

Geacht college,

In antwoord op uw uitnodiging voor de plenaire vergadering van 28/09/21 bezorg ik u hierbij mijn advies. Gelieve ons te verontschuldigen voor de plenaire vergadering.

Concreet wordt ingegaan op de vormvereisten voor de RUP's, op de decretaal vereiste inhoudelijke toetsing door het departement Omgeving en op de overige inhoudelijke opmerkingen.

## ***1. Samenvatting van het dossier***

Voorliggend planinitiatief beoogt de reconversie van een paarse sproet, met name van milieubelastende industrie naar KMO. Binnen het plangebied staan ook woningen en een school. Hiervan wil men de ruimtelijke integratie verbeteren.

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

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

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

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

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

Het plangebied is gelegen binnen de afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk.

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt het plangebied geselecteerd als onderdeel van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Ten aanzien van de groot- en de regionaalstedelijke gebieden is het ruimtelijk beleid erop gericht de bestaande en toekomstige stedelijke potenties maximaal te benutten. Deze potenties liggen voor de grootstedelijke gebieden zeker op het internationale en het Vlaamse niveau. Ook de regionaalstedelijke gebieden nemen omwille van hun verzorgingsniveau, hun stedelijke voorzieningen en hun economische structuur een belangrijke plaats in. In de ruimtelijke structuur van Vlaanderen. Net zoals de 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 [RSV, RD, p. 211].

Het plan is niet strijdig met het RSV.

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

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

Artikel 2.2.13 §2 van de codex bepaalt dat de gemeentelijke RUP's worden opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. Volgende opties uit het GRS worden gerealiseerd :

Samen met de binnenstad, vormen de stadswijken de historisch gegroeide kern van Kortrijk. De hoofdaandacht gaat naar het opwaarderen van het stedelijk wonen in al zijn aspecten. Het beleid is gericht op het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid.

De stadswijken worden doorsneden door invalswegen, het kanaal Bossuit-Kortrijk en de Leie. Langs deze infrastructuren bevinden zich grootschalige gebouwen en activiteiten die er historisch gegroeid zijn (in de toenmalige periferie).

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 infrastructuren die nu een barrière vormen worden uitgewerkt als verbindingen. (RG 35-36)

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.

Volgende gebieden zijn nu reeds gekend (niet limitatieve lijst):

- Littoral-Visserkaai;
- KTM-Stasegemsesteenweg;
- Blekerij-Meensesteenweg;
- Bic Walle; Kerkhof-Grijspeerdt Spinnerijkaai; Kooigem Hooglantstraat.
- MDK-Manpadstraat Bellegem – Ambachtelijke zone Walle (RG45)

Het planinitiatief is niet strijdig met het GRS.

#### 4.2. planinhoud en stedenbouwkundige voorschriften

Waar de toelichtingsnota zich baseert op goede ruimtelijke principes, waarbij de mogelijkheden van het plangebied grondig worden uitgespit evenals mogelijke alternatieven, vertaalt het gekozen programma zich slechts beperkt door in de stedenbouwkundige voorschriften.

Men kan een voordeel zien in de vrijheid van ontwerp die hieruit resulteert. Anderzijds kan men de vraag stellen of een aantal principes dan wel voldoende kunnen worden bewaakt? Wat wel en niet in de stedenbouwkundige voorschriften wordt opgenomen wordt best opnieuw geëvalueerd. Hierbij vragen wij de nodige aandacht voor volgende opmerkingen:

- Meer aandacht is aangewezen voor de erfgoedwaardes op en rond het plangebied. Er ontbreken concretere uitspraken. Opnemen dat zaken dienen te gebeuren “met respect voor de erfgoedwaardes” legt uiteindelijk weinig vast.
- De mogelijkheden voor bedrijfswoningen worden beter vastgelegd in de voorschriften.
- De vrij belangrijke zachte doorsteek in relatie tot het park wordt in de voorschriften nauwelijks gedefinieerd.
- De parkeertoren uit de “WORKSHOP bouwblok Walle” die mooi de site en mogelijks de omgeving van veel parkeerdruk kon ontlasten, is niet meer behouden. De reden hiervoor wordt niet verduidelijkt. In de voorschriften vervolgens stellen dat het parkeren “maximaal in de gebouwen is te integreren” is uiteindelijk weinig verordenend en legt weinig definitief vast. De kans bestaat dat parkeren in het vergunningstraject, met een bijgevoegde motivatie toch gevoelige oppervlakten inneemt, strijdig met de principes omtrent zuinig ruimtegebruik en ontharding.
- Ook kwalitatieve terreinaankleding, publieke ruimte, het inrichten van een plein of pleintjes, is in de voorschriften te weinig vastgelegd.
- De mogelijkheid van de buurttuin (uit het verkozen scenario 3) ontbreekt op het grafisch plan en wordt niet doorvertaald in de stedenbouwkundige voorschriften.

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”-traject worden concrete reconversieprojecten op schaal van een wijk ondersteund in hun duurzaamheids transitie. Het plangebied van dit RUP werd geselecteerd binnen dit project. Hieraan gelinkt kan het volgende opgemerkt worden;

- Voetgangers- en fietsersverbinding

Gezien de schaal van de ruimtes waar deze voetgangers- en fietsverbinding op aansluit, dient deze verbinding over een passende schaal te beschikken om voldoende krachtig te continuïteit van de voetgangers- en fietsruimte te voorzien. Specifieker, om de verbinding te maken met het ‘traditionele’ openbare gebied van straten en parken dient de ruimte voldoende gul te zijn, m.n. wat betreft de koppelingen op de openingen in het bouwblok die als verbindingen dienen met de voetgangersverbinding in het bouwblok.

Het tracé heeft de potentie om ingebed te worden in een **sequentie van kwaliteitsvolle publieke ruimtes**.

De nieuwe centrale publieke ruimte die hierdoor in het plangebied kan ontstaan kan de omliggende velden/programma’s beter met elkaar verbinden. Het kruisen van gemotoriseerd (vracht)verkeer wordt evenwel beter vermeden om de kwaliteit en veiligheid van de publieke ruimte te kunnen garanderen.

- Bufferzone - Overdruk: specifieke bouwvoorschriften t.o.v. aanpalende percelen (art.10) –

De bufferzone is niet overal even breed voorzien en lijkt programmatorisch louter beperkt tot het beperken van de hinder tussen de woningen in de schil en de bedrijven in de kern. Dergelijke bufferzone kan ook ingezet worden om een aantal **klimaatuitdagingen op wijkniveau** aan te pakken (groenstructuur, water, ontharding, natuurlijke koeling, ontsluiting zachte modi, energie-backbone, ...) Het RUP dient het juiste kader uit te werken om dit te faciliteren. De bufferzone kan ook een **samenstelling zijn van collectieve en private ruimtes**.

Opmerkingen inzake stedenbouwkundige voorschriften:

Waarom handelszaken voor voedsel een ruimere oppervlakte mogen hebben dan andere handelszaken (onder 1.3) is niet duidelijk en dient gemotiveerd te worden. Zo niet zou kunnen geargumenteed worden dat het gelijkheidsbeginsel geschonden wordt.

Onder 1.5, 2.5 en 3.6 is volgende bepaling: “het plafond van een half-ondergrondse bouwlaag mag maximum 1 m boven het maaiveldniveau worden gebouwd”, allicht beter verordenend vast te leggen en dus in de linker kolom onder te brengen.

Onder 2.4 wordt “entiteiten” allicht beter vervangen door het juridisch sluitender “woonentiteiten”.

Onder 2.7 wordt bij percelen van 5m en smaller opgelegd dat het bijgebouw de ganse breedte van het perceel moet innemen. Is het werkelijk de bedoeling om dit te verplichten?

Eén en ander is niet evident in te passen binnen de bestemmingscategorie bedrijvigheid. De indoor recreatie die voorzien wordt in de zone voor economische activiteiten binnen de categorie bedrijvigheid, valt buiten de gekozen bestemming. Tenzij deze recreatie luidruchtige binnenrecreatie betreft en als dusdanig omschreven wordt in de voorschriften. Indien niet, kan het afbakenen van een aparte bestemmingszone overwogen worden.

Wonen en horeca worden binnen de zone ook voorzien. Het onderbrengen van al deze bijkomende functies onder de categorie “bedrijvigheid” zou beter te verantwoorden zijn wanneer deze, in plaats van “maximaal”, volledig worden voorzien bovenop de bedrijfsgebouwen.

Hier is nog de opmerking aan toe te voegen dat overdrukzone 11 specifiek opgesteld lijkt voor het oprichten van woningen. De vraag stelt zich waarom de zone dan niet gewoon de bestemming wonen krijgt, in plaats van wonen te voorzien binnen de bestemming “bedrijvigheid”?

De overdruk voor erfgoed 13 bevat **geen** verordenende voorschriften. De toelichting verwijst dan naar richtlijnen buiten dit RUP, wat juridisch niet kan.

Er ontbreekt een stuk buffering voor de zone voor economische activiteiten. Ook langs een zijde met erfgoed panden, waarvan het overigens niet vast staat dat deze behouden blijven. Dit euvel wordt best nog opgevangen in de voorschriften van de zone.

De overdruk: “toegang voor aangelanden” is vrij onduidelijk in de voorschriften. Is dit een ontsluiting voor voetgangers en fietsen of kan het ook een garageweg worden? Wat is de breedte?

De voorschriften betreffende de aanleg van de groenzone bevat volgende bepaling: “De aanvrager van de omgevingsvergunning staat in voor de aanleg van de groene buffer.”

Dit lijkt juridisch niet sluitend. Welke aanvrager van welke omgevingsvergunning betreft het? Er zijn tal van omgevingsvergunningsvragen denkbaar, grenzend aan de buffer.

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

Er wordt een gunstig advies uitgebracht, mits rekening gehouden wordt met de gemaakte opmerkingen.

Hoogachtend,

Voor het departement,  
Julie Dalle,  
Adjunct van de directeur

## Advies : RUP Walle Kortrijk

////////////////////////////////////  
Auteur: Natalie Hoffmann

Versie: 1  
////////////////////////////////////

Hieronder vindt u het antwoord op uw adviesvraag:

Concreet kan in dit dossier verwezen worden naar de volgende **informatiebronnen** over de bodemkwaliteit van gronden uit het projectgebied:

- de bodemattesten van de gronden die deel uitmaken van het projectgebied: bij de gemeente(n) uit projectgebied kan worden nagegaan of de OVAM bodemattesten aan de gemeente heeft afgeleverd voor gronden uit het betrokken projectgebied. Die bodemattesten kunnen dan bij de gemeente geraadpleegd worden. Bodemattesten voor de gronden uit het projectgebied kunnen ook bij de [OVAM](#) worden aangevraagd. Het bodemattest geeft een overzicht van de informatie over de bodemkwaliteit die in het Grondeninformatieregister van de OVAM voor de betreffende grond is opgenomen.
- het geoloket van de OVAM met bodeminformatie: het geoloket toont op een kaart de ligging van de bodemdossiers waarvoor bij OVAM informatie gekend is en geeft aan in welke fase het bodemdossier zich bevindt (oriënterend bodemonderzoek, beschrijvend bodemonderzoek, bodemsaneringsproject, bodemsaneringswerken, eindverklaring). Het geoloket kan geraadpleegd worden op volgende website: <http://services.ovam.be/geoloket/>.

Verder moet rekening gehouden worden met de volgende **algemene aandachtspunten**:

- bij overdracht van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de verplichtingen van het Bodemdecreet worden nageleefd: bodemattestverplichting (artikel 101 Bodemdecreet) en de bijzondere procedure voor de overdracht van **risicogronden** (artikel 102 tot en met 115 Bodemdecreet: o.a. uitvoering van een oriënterend bodemonderzoek);
- bij onteigening van gronden die deel uitmaken van het projectgebied moeten de bepalingen van het Bodemdecreet worden gevolgd (artikel 119 en 119bis van het Bodemdecreet);
- bij grondverzet op gronden in het projectgebied moet rekening worden gehouden met de bepalingen over het grondverzet in het VLAREBO-besluit van 14 december 2007;
- Een grondwaterhandeling zoals het infiltreren en het onttrekken van grondwater kan een nabijgelegen bodemverontreiniging verspreiden. Daarnaast kan verontreiniging ook impact hebben op de handeling zoals bij de lozing van onttrokken grondwater dat verontreinigd is. Er werd daarom een richtlijn rond grondwaterhandelingen opgemaakt. Die biedt een praktische handleiding voor wie van plan is om een grondwaterhandeling uit te voeren. Deze handleiding is beschikbaar via deze link : <https://www.ovam.be/technische-richtlijn-grondwaterhandelingen-beheer-van-bodemverontreiniging>

- er moet rekening mee worden gehouden dat een **bestemmingswijziging** een impact kan hebben op de verplichtingen die krachtens het Bodemdecreet en het VLAREBO rusten op gronden uit het projectgebied met vastgestelde bodemverontreiniging, zo onder meer:
  - een bestemmingswijziging kan een impact hebben op een eerdere beoordeling door de OVAM van de aard en de ernst van de bodemverontreiniging op gronden uit het projectgebied en bijgevolg eventueel op de **saneringsnoodzaak** en de **saneringsurgentie**.
  - een bestemmingswijziging kan aanleiding geven tot wijziging van **het saneringsdoel** voor een te saneren grond: zie artikel 10, §2 en 21, §1 Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging na een beslissing van de OVAM tot ambtshalve sanering van een verontreinigde grond heeft tot gevolg dat de **eventuele meerkost** in geval van aanpassing van het saneringsdoel moet worden vergoed door de persoon die eigenaar is van de grond op het moment van de bestemmingswijziging: zie artikel 157, tweede lid Bodemdecreet.
  - een bestemmingswijziging kan de verplichting met zich brengen om een **nieuw oriënterend bodemonderzoek** uit te voeren bij de overdracht van een risicoground gelegen in het projectgebied, meer bepaald als ingevolge de bestemmingswijziging de grond valt onder een bestemmingstype waarvoor strengere bodemsaneringsnormen gelden: zie artikel 64 en bijlage IV van het VLAREBO-besluit van 14 december 2007.

VLAAMSE OVERHEID  
DEPARTEMENT OMGEVING  
KONING ALBERT II LAAN 20 / 8  
BE-1000 BRUSSEL

Afd. Gebiedsontwikkeling, omgevings- planning en -projecten (AGOP) - Milieuvergunningen	
dd. in	10 -09- 2021
Nota aan mevr./dhr.	
Kopie aan:	

uw bericht van	uw kenmerk	ons kenmerk	Brussel
3 september 2021		TPW-OL-2021538967	6 september 2021

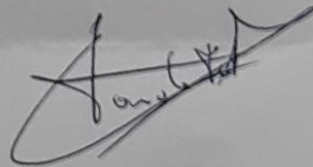
### Kortrijk - RUP Walle - adviesaanvraag

Geachte

Fluxys Belgium bezit geen aardgasvervoerinstallaties die beïnvloed worden door uw aanvraag. Wij hebben bijgevolg geen bezwaar tegen de aflevering van de bovenvermelde vergunning(en) en danken u ons geraadpleegd te hebben in het kader van het onderzoek de commodo et incommodo.

Voor inlichtingen kan u terecht bij Dirk Van De Riet, tel. 02/282.73.27.

Met vriendelijke groeten



Van De Riet Dirk  
File Administrator



### Referentie van uw aanvraagzone

Dit antwoord is gebaseerd op onderstaande intekening en interpretatie van ontvangen gegevens uit uw aanvraag. Indien deze zone niet overeenstemt met uw aanvraagzone, vragen wij u opnieuw een aanvraag in te dienen met de aanduiding van de correcte aanvraagzone:

