

RUP WALLE

PROCESNOTA 4, VERSIE

ONTWERP-RUP

februari 2022

HERBESTEMMING

Het stadsbestuur bereidt voor het bouwblok dat begrensd wordt door de Doorniksesteenweg, Wallemolenstraat/Hof te Walle en Walle een RUP voor. Daarbij hoort een procesnota met het volledige planningsproces en het overlegtraject met burgers, experts en andere belanghebbenden.

WAT IS EEN HERBESTEMMING?

WAT IS EEN RUIMTELIJK UITVOERINGSPLAN (RUP)?

Alle gronden in onze stad hebben een bepaalde 'bestemming'. Deze bestemming is vastgelegd in een gewestplan, bijzonder plan van aanleg (BPA) of ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Een bestemming bepaalt welke activiteiten wel of niet mogen in een bepaald gebied, bv. wonen, industrie, landbouw, handel, natuur ... Voor alle percelen in een bepaald gebied is zo heel duidelijk wat er kan en wat niet.

Als de stad of een andere overheid de bestemming van een gebied wil veranderen of verfijnen wordt een **ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP)** opgemaakt. Het is een juridisch document dat bepaalt waar en hoe er in uw buurt in de toekomst gebouwd en verbouwd mag worden, waar we ruimte voor natuur, industrie, landbouw,... voorzien, waar doorsteken voor fietsers en wandelaars worden gemaakt,... 'RUP's' vervangen de bestaande gewestplannen en BPA's.

Een RUP is dus een **belangrijk instrument van het ruimtelijk beleid** en vormt de tussenstap tussen de ruimtelijke visie over een bepaald gebied en de concrete realisatie ervan.

WAT IS EEN PROCESNOTA?

De procesnota is een leeswijzer voor het proces van de herbestemming en heeft een louter **informerende waarde**.

In de procesnota kan je de **stappen in het proces van de herbestemming** volgen. Je vindt er ook **hoe en wanneer je inspraak hebt in het proces**. De procesnota groeit aan naarmate het proces vordert en krijgt regelmatig een update. De procesnota lees je samen met de andere plandocumenten van het bestemmingsplan. Je vindt alle documenten en de laatste versie van de procesnota op www.kortrijk.be/RUPWalle.

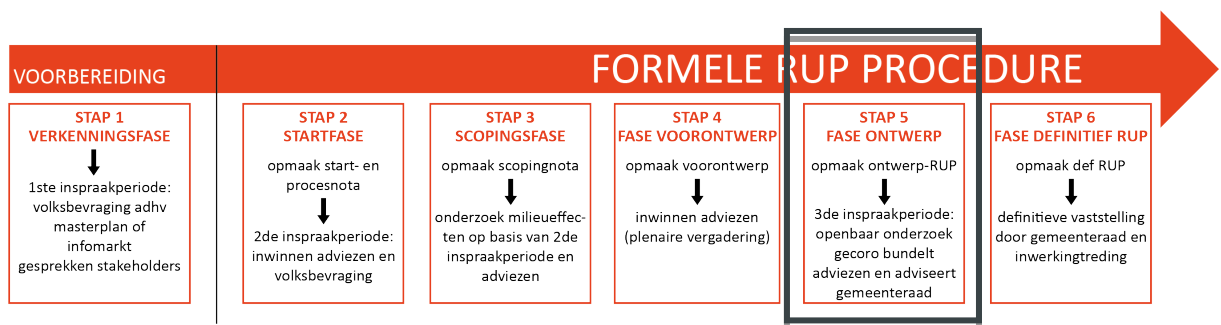
1. verloop van de herbestemming en de inspraak

Hoe verloopt de herbestemming?

Elke herbestemming volgt volgens zes stappen:

1. voorbereidende fase met een **eerste inspraakmoment**
2. opmaak van de **startnota** met een **tweede inspraakperiode**
3. opmaak van de **scopingnota**
4. opmaak van het **voorontwerp** van bestemmingsplan
5. opmaak van het **ontwerp** van bestemmingsplan en een **derde inspraakperiode**
6. **definitief bestemmingsplan** en de stap naar realisatie

Hoe ver staan we nu?



Momenteel bevindt het bestemmingsplan zich in de fase van het **ontwerp**. Dit is de vijfde stap in de formele procedure van het bestemmingsplan. In deze fase worden er een **ontwerp-RUP** en een **vierde procesnota** opgemaakt.

Hoe verloopt de inspraak?

In het volledige proces zijn er drie inspraakmomenten of -periodes.

1. Tijdens de **voorbereidende fase** organiseert de stad een **eerste inspraakmoment**. Daarin informeren we iedereen waarom de stad een gebied een andere bestemming wil geven. De stad luistert op dat moment ook naar wat er leeft in en rond het gebied. Door de inspraak heel vroeg te in het proces te plannen, kan de stad optimaal rekening houden met de opmerkingen.
2. Daarna maken ruimtelijk planners en andere experts de **startnota** op. Het college van burgemeester en schepenen keurt die goed. Dan volgt een **tweede inspraakperiode** met een infomoment over de eerste ideeën en plannen voor het gebied dat de stad wil herbestemmen. Daarna maakt de stad een **scopingnota** op. Dit document is vergelijkbaar met de startnota maar is verder uitgewerkt. De nota bouwt verder op de uitgebrachte adviezen over de startnota en op de reacties tijdens de tweede inspraakperiode.
3. Daarna volgt de opmaak van het **ontwerp van bestemmingsplan**. Nadat de gemeenteraad dit voorlopig goedkeurt, kan iedereen een laatste keer opmerkingen en bezwaren formuleren op het ontwerp. Die legt de stad voor aan de Gecoro (gemeentelijke commissie ruimtelijke ordening) waarna de gemeenteraad een definitieve beslissing neemt.

1.1. Wat is er al gebeurd?

Stap 1: voorbereidende fase met een eerste inspraakmoment

Het college besliste op 29 januari 2018 om te starten met de opmaak van een nieuw bestemmingsplan voor het bouwblok dat begrensd wordt door de Doorniksesteenweg, Wallemolenstraat/Hof te Walle en Walle.

Intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het bestemmingsplan op te maken. De afspraken tussen de stad en Intercommunale Leiedal zijn opgenomen in de *afsprakennota* 2017-080. Deze afsprakennota werd inmiddels vervangen door afsprakennota 2021-18. Meer uitleg over de doelstellingen van het bestemmingsplan vind je op www.kortrijk.be/RUPWalle.

Op 31 januari 2018 organiseerde de stad een eerste info- en inspraakmoment aan de hand van een publieke workshop. Deze workshop ging door in het kantoor van Creax op de BIC-site. Voorafgaan hieraan werden plaatsbezoeken uitgevoerd en werden verkennende gesprekken gehouden met de belangrijkste stakeholders op de site: de eigenaar van de BIC-site (Walle 113), de bedrijfsleiders van Drukta, Formail en Coeman Repatriëring, het bestuur en directie van de BEMOK-school en de zaakvoerders van de horecazaak Walle 111.

In februari 2019 volgde een workshop ontwerp- en onderzoek. Deze workshop was een samenwerking tussen de stad Kortrijk en Intercommunale Leiedal. Het architectenteam van de eigenaar van de BIC-site werd op strategische momenten ook uitgenodigd om van gedachten te wisselen.

Stap 2: de startnota en de tweede inspraakperiode

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 27 augustus 2018 de startnota en de eerste versie van de procesnota goed. Van 7 september tot en met 11 november 2018 volgde een tweede inspraakperiode. Tijdens deze inspraakperiode kon iedereen opmerkingen en suggesties formuleren en gaven verschillende instanties een advies over de startnota. De volgende adviesinstanties werden, conform de VCRO, om advies gevraagd:

- Departement Omgeving
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wegen & Verkeer
- Agentschap Innoveren & Ondernemen
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Vlaams Energieagentschap
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro)
- OVAM
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- Eandis

Op **dinsdag 11 september 2018** werd in de kantoren van Creax (Walle 113) een **inspraakmoment** georganiseerd. De stad bundelde alle ontvangen reacties en suggesties en maakte hiervan een verslag. Dit verslag kan u terugvinden op www.kortrijk.be/RUPWalle.

Het college bezorgde op 8 november 2018 de startnota, de adviezen, de reacties en het verslag van het participatiemoment aan de bevoegde dienst voor milieueffectrapportage en veiligheidsrapportage.

Op basis van de ingekomen adviezen, de reacties uit de inspraakperiode werd bijkomend ontwerpend onderzoek verricht naar het bouwblok en werden nieuwe alternatieven uitgewerkt waarbij onder meer gezocht werd om de fietsdoorsteek meer noordelijk te verplaatsen. Daarbij werd het minst ingrijpende alternatief financieel doorgerekend, maar bleek dit niet haalbaar.

In juni 2020 hebben de familie Saelens, eigenaar van de terreinen Walle 113 (de vroegere BIC-fabrieken) en de achtergelegen open ruimte, een principe-akkoord gesloten met de Kortrijkse projectontwikkelaar Futurn, die gespecialiseerd is in de herontwikkeling van bestaand bedrijfsvastgoed, om de site te ontwikkelen. De familie Saelens heeft ook het interdisciplinair architectenteam Bogdan & Van Broeck (het kantoor van Vlaams Bouwmeester Leo Van Broeck) aangesteld als stedenbouwkundige om hen in het traject te begeleiden. Sindsdien is in overleg met de stad verder gewerkt aan de plannen.

Op **3 september 2020** werd in het kantoor van Creax, Walle 111, een Corona-proof **infoavond** georganiseerd. Dit was geen verplicht inspraakmoment in het kader van de RUP-procedure maar een bijkomend overlegmoment om de omwonenden en geïnteresseerden om hen te informeren over de stand van zaken in dit dossier.

Aan de hand van een plenaire toelichting informeerde ontwikkelaar FUTURN en architectenbureau Bogdan & Van Broeck, in aanwezigheid van vertegenwoordigers van de stad Kortrijk en de eigenaar, de aanwezige geïnteresseerden. Nadien was er ruimte om vragen te stellen en opmerkingen te maken. De presentatie en het verslag van deze infoavond zijn terug te vinden op de website: <https://www.kortrijk.be/RUPwalle>

Nadien werd verder gewerkt aan de plannen en werd bijkomende mobiliteitsonderzoek (plan-Mober) opgestart. De familie Saelens heeft ook een verkoopovereenkomst kunnen treffen met de eigenaars van 2 woningen aan de Doorniksesteenweg, en dit in functie van het realiseren van de fietsdoorsteek. Deze panden bevinden zich tegenover het park de Blauwe Poort.

Stap 3: opmaak van de scopingnota

Het college van burgemeester en schepenen keurde op 19 april 2021 een eerste scopingnota en de tweede versie van de procesnota goed.

Deze scopingnota bouwt verder op de startnota. Bij de opmaak werd rekening gehouden met de adviezen en het resultaat van de participatie. De ingekomen reacties van de publieke raadpleging en de adviezen en de reactie daarop zijn samengevat in het aangevuld verslag van de raadplegingsperiode. Dit verslag is terug te vinden in de bijlage van de scopingnota. De nota legt vast wat wel en wat niet meegenomen wordt in het bestemmingsplan. In deze nota werden de verschillende alternatieve scenario's weergegeven en getrechterd tot 2 alternatieven die verder meegenomen werden in het onderzoek.

De scopingnota is samen met de procesnota de leidraad voor het verdere verloop van het planningsproces dat leidt tot de opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan. Uit het verdere planningsproces kan blijken dat de scopingnota aangevuld moet worden ivf de afstemming op het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan.

Stap 4: voorontwerp van bestemmingsplan

Ter voorbereiding van de opmaak van het voorontwerp werd de stedelijke adviescommissie ABEKO betrokken en werd aan hen gevraagd een analyse te maken van de bebouwing in het

bouwblok. Voor de panden Doorniksesteenweg 12, 14 en 16 (zeer goed bewaarde eenheidsbebouwing bestaande uit 3 identieke woningen met trapgevel) en Doorniksesteenweg 24, 26, 28, 30, 32, 34 en 36 (zeer goed bewaarde eenheidsbebouwing van arbeidershuizen van 3 bouwlagen) werd besloten dat deze panden, hoewel niet opgenomen op de inventaris van het bouwkundig erfgoed, door hun beeldkwaliteit toch een belangrijke erfgoedwaarde bleken te hebben. In de stedenbouwkundige voorschriften is voorzien dat deze panden kunnen verbouwd worden mits het behoud van de erfgoedelementen en een architectuur die deze respecteert.

Op 19 juli 2021 keurde het college het voorontwerp van RUP, een herwerkte scopingnota en geactualiseerde procesnota goedgekeurd. De eerdere scopingnota werd aangevuld met de resultaten van de plan-mober (mobiliteitsstudie). De plan-mober is integraal terug te vinden in de bijlage van de geactualiseerde scopingnota.

Alle ingekomen adviezen werden besproken op een plenaire vergadering waarop alle adviesinstanties die advies hebben gegeven, worden uitgenodigd. Deze plenaire vergadering vond plaats op 28 september 2021.

Het voorontwerp en de geactualiseerde procesnota zijn voor advies overgemaakt aan de door de Vlaamse Regering aangeduide adviserende instellingen en administraties die tevens uitgenodigd werden op de plenaire vergadering van 28 september 2021.:

- Departement Omgeving
- Departement Mobiliteit en Openbare Werken
- Agentschap Natuur en Bos
- Agentschap Wegen & Verkeer
- Agentschap Innoveren & Ondernemen
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- Vlaams Energieagentschap
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeentelijke Commissie Ruimtelijke Ordening (Gecoro) Kortrijk
- OVAM
- Vlaamse Vervoersmaatschappij De Lijn
- Eandis
- Fluxys
- Elia

De geactualiseerde scopingnota werd ook overgemaakt aan de dienst -MER voor beslissing over de opmaak van een planMER. De dienst MER liet op 20/11/2021 weten dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. De beslissing van de dienst-MER is terug te vinden op pagina 105 van de nota "Effectenbeoordeling".

1.2. Wat gebeurt er nu?

Stap 5: ontwerp van bestemmingsplan en een derde inspraakperiode

In het ontwerp van het bestemmingsplan werden de ingewonnen info en adviezen verder verwerkt. Het ontwerp van bestemmingsplan bepaalt hoe de gronden in het gebied in de toekomst kunnen gebruikt en ingericht worden. In het ontwerp staat ook een beschrijving van de effecten die de herbestemming kan hebben voor de omgeving (bv. op het vlak van mobiliteit) samen met de maatregelen om mogelijke negatieve effecten aan te pakken.

Het ontwerp van bestemmingsplan bestaat uit een toelichtingsnota met stedenbouwkundige voorschriften, de effectenbeoordeling, een verordenend grafisch plan en een grafisch register plancompensatie.

Overeenkomstig de procedure dient de gemeenteraad het ontwerp van bestemmingsplan goed te keuren. Als de procedure vlot verloop verwachten we dit in de gemeenteraad van 14 maart 2022. Daarna volgt een derde inspraakperiode, het openbaar onderzoek. Het openbaar onderzoek wordt behoudens uitstel van de gemeenteraadsbeslissing voorzien van 25 maart tot en met 24 mei 2022. Er wordt ook een infomoment voorzien. De datum en locatie wordt later nog gecommuniceerd via de gebruikelijke kanalen.

Je vindt het ontwerp van bestemmingsplan bij het begin van de inspraakperiode op www.kortrijk.be/RUPWalle.

De Gecoro bundelt daarna alle ontvangen reacties en adviezen en maakt die samen met haar standpunt over aan de gemeenteraad.

In functie van de realisatie van een deel van de lokale voetgangers- en fietsverbinding dient een strook grond verworven te worden. Om dit mogelijk te maken wordt er toepassing gemaakt van de samenloopprocedure vermeld in artikel 31 van het Decreet van 24 februari 2017 betreffende onteigening voor het algemeen nut (Onteigeningsdecreet). Dit betekent dat parallel met het RUP een onteigeningsplan wordt opgemaakt.

De onteigeningsprocedure voorziet dat er in eerste instantie moet gepoogd worden om de beoogde grond minnelijk te bekomen. Conform het onteigeningsdecreet is de onderhandelingsperiode voor een minnelijk akkoord beperkt tot maximaal 1 jaar. Het startoverleg voor de minnelijke onderhandeling vond plaats op 2 december 2021.

De gemeenteraad wordt gevraagd om het ontwerp van onteigeningsplan voorlopig vast te stellen evenals kennis te nemen van en haar goedkeuring te geven aan de bijhorende projectnota. Het ontwerp van onteigeningsplan wordt na deze beslissing aan een openbaar onderzoek onderworpen en volgt dezelfde raadplegingsperiode als die van het ontwerp-RUP. De documenten zijn bij begin van deze inspraakperiode in te kijken op het stadhuis of via www.kortrijk.be/RUPWalle.

Wil je uitleg van een ruimtelijk planner, dan maak je vooraf een afspraak met Lieven Van Horebeek via lieven.vanhorebeek@kortrijk.be of 056/27 82 43.

1.3. Wat zijn de volgende stappen?

Stap 6: definitief bestemmingsplan en de stap naar realisatie

In de laatste stap keurt de gemeenteraad het bestemmingsplan definitief goed, evenals het definitief onteigeningsplan maar enkel indien binnen de minnelijke onderhandelingsstermijn van maximaal 1 jaar geen minnelijk akkoord werd bereikt.

De gemeenteraad moet aangeven hoe er rekening is gehouden met alle ontvangen reacties en adviezen.

De 14^e dag na publicatie van de beslissing in het Belgisch staatsblad is de nieuwe bestemming van kracht. Vanaf dan kan de visie van de stad op het gebied gerealiseerd worden en wordt elke vergunningsaanvraag in het gebied afgetoetst aan het RUP.

2. Betrokkenen in het herbestemmingsproces

2.1. Aanspreekpunt en planteam

De stad is de bevoegde overheid voor de herbestemming. Lieven Van Horebeek leidt als ruimtelijk planner het proces binnen de stad. Hij is voor iedereen het aanspreekpunt voor vragen over het proces. Contactgegevens: Tel 056/27 82 43 of e-mail lieven.vanhorebeek@kortrijk.be.

De ruimtelijk planner van de stad maakt deel uit van een planteam. Dat team volgt het herbestemmingsproces op. Het bestaat uit een vaste kern:

- Lieven Van Horebeek (erkend ruimtelijk planner – stad Kortrijk);
- Elyne Dewulf (erkend ruimtelijk planner - Intercommunale Leiedal);
- Robert Schneider (omgevingsambtenaar – stad Kortrijk);
- Marina De Vet (mobiliteitsexpert – stad Kortrijk)
- Trui Dejonghe (team gebiedswerking – stad Kortrijk).

Het planteam kan beslissen om andere personen uit te nodigen op de vergaderingen.

2.2. De externe adviesinstanties

In de verschillende stappen in het proces zullen verschillende instanties een advies geven over de herbestemming. Dat gaat bv. over de Vlaamse overheid, De Lijn, andere gemeenten... Als dat het geval is, wordt dat vermeld in de bovenstaande stappen van het proces. De lijst van adviesinstanties kan afhankelijk van het planproces aangepast worden.

2.3. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro)

De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (*Gecoro*) is een onafhankelijke adviesraad. De commissie bestaat uit experts en vertegenwoordigers van belangenorganisaties en geeft advies in de verschillende stappen van het proces. De stad betreft de Gecoro zeer actief.

De Gecoro geeft in elk proces advies over

- de startnota
- het voorontwerp van bestemmingsplan
- het ontwerp van bestemmingsplan (na de derde inspraakperiode) voordat de gemeenteraad een definitieve beslissing neemt

Daarnaast kan de stad op elk moment bijkomend advies vragen aan de Gecoro of kan de Gecoro autonoom beslissen om op eigen initiatief advies te geven.

Je kan contact opnemen met de Gecoro via de secretaris Peter Tanghe: peter.tanghe@kortrijk.be.

Overzicht van de tussenkomsten van de Gecoro

De Gecoro gaf op verschillende momenten in het planproces een advies:

- 21 juni 2018: advies over de startnota
- 9 september 2021: advies over het voorontwerp-RUP

Deze adviezen kan je terugvinden op www.kortrijk.be/RUPWalle.

2.4. Informatie op maat van bepaalde betrokkenen

Iedereen die dat wil, kan deelnemen aan de inspraak en participatie over het bestemmingsplan. De manier waarop, vind je terug in de stappen die hierboven beschreven zijn. Voor bepaalde actoren en burgers is er informatie op maat voorzien. Dat is bijvoorbeeld zo voor burgers en ondernemers die eigenaar zijn van gronden waarvan de bestemming wijzigt.

Eigenaars van gronden binnen het plangebied

De eigenaars van gronden waarvan uit het vooronderzoek zou blijken dat deze (mogelijk) een andere bestemming zouden kunnen krijgen, worden door de stad individueel geïnformeerd of uitgenodigd voor een gesprek. Ze kunnen in elke fase van het proces rekenen op de stad voor advies. De ruimtelijk planner van de stad – Lieven Van Horebeek – is voor hen het eerste aanspreekpunt. De manier waarop de eigenaars betrokken worden is maatwerk. De eigenaars kunnen uiteraard deelnemen aan alle inspraakmogelijkheden die voorzien zijn en reageren zoals elke andere burger.

Huurders en andere gebruikers van gronden binnen het plangebied

De stad beschikt niet over een volledig overzicht van alle huurders, pachters en andere gebruikers van gronden. De stad rekent op de verantwoordelijkheid van de eigenaars om de gebruikers van hun gronden te informeren. Hoe meer informatie de stad heeft over de gebruikers en hun belangen, hoe beter de stad daarmee rekening kan houden.

De buurt

De eigenaars in de omgeving van het plangebied worden geïnformeerd zoals elke andere burger. Uitnodigingen voor info- en inspraakmomenten worden bus aan bus verspreid in de buurt rondom het plangebied.

Andere actoren en adviesraden

Afhankelijk van het gebied en het proces, betreft de stad bijvoorbeeld buurtcomités, actiegroepen, beheerders, gebruikersgroepen (bv. jeugdbewegingen, sportverenigingen ...) bij het proces.

De Gecoro heeft een aparte rol in het hele proces (zie hoger). Andere adviesraden worden afhankelijk van het proces en gebied betrokken.

In het kader van de opmaak van het voorontwerp-RUP werd advies opgevraagd bij de Adviesraad Bouwkundig Erfgoed Kortrijk (ABEKO), een onderdeel van de stedelijke adviesraad Erfgoedplatform.

Stadsbrede communicatie

De stad informeert alle Kortrijkzanen en gebruikers van de stad via www.kortrijk.be, het stadsmagazine, nieuwsbrieven en de sociale media.