

STAD KORTRIJK  
**RUP GROTE WALLEBEEK**



oktober 2018, definitieve vaststelling RUP

## COLOFON

**Dit document is een publicatie van:**

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

**Ontwerper - ruimtelijke planner:**

Steven Hoornaert

**In samenwerking met:**

Isabelle Putseys  
Griet Lannoo

**Opdrachtgever:** Stad Kortrijk

**Burgemeester:**

Vincent Van Quickenborne

**Voorzitter Gemeenteraad:**

Piet Lombaerts

**Algemeen directeur:**

Nathalie Desmet

## FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 10 oktober 2017

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 16 april 2018

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 7 mei 2018 tot en met 5 juli 2018

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 12 september 2018

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 8 oktober 2018

# INHOUDSOPGAVE

<b>1.</b>	<b>SITUERING</b> .....	<b>4</b>
1.1.	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.2.	ONDERWERP VAN HET RUP	4
1.3.	BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	4
<b>2.</b>	<b>FEITELIJKE TOESTAND</b> .....	<b>6</b>
2.1.	RUIMTELIJKE INFORMATIE	6
2.2.	SFEERBEELDEN	10
<b>3.</b>	<b>JURIDISCHE TOESTAND</b> .....	<b>14</b>
<b>4.</b>	<b>PLANNINGSCONTEXT</b> .....	<b>17</b>
4.1.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	17
4.2.	AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK	17
4.3.	PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	17
4.4.	RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTRIJK	18
<b>5.</b>	<b>PLANNINGSOPTIES</b> .....	<b>20</b>
5.1.	AFWEGING NIEUWE BESTEMMING VOOR NIET-GEREALISEERDE KMO-ZONE WALLE	20
5.2.	ANDERE PROGRAMMATORISCHE KEUZES	20
<b>6.</b>	<b>TECHNISCHE SCREENING</b> .....	<b>22</b>
6.1.	SCREENING PLAN-MER	22
6.2.	TOETS MBT RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT	25
6.3.	WATERTOETS	29
6.4.	BUURTWEGENTOETS	31
6.5.	INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED	
6.6.	ONTEIGENING	
6.7.	VOORKOOPRECHT	
<b>7.</b>	<b>OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>32</b>
<b>8.</b>	<b>RUIMTEBALANS</b> .....	<b>32</b>
<b>9.</b>	<b>PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE</b> .....	<b>32</b>
<b>10.</b>	<b>VERORDENEND GRAFISCH PLAN EN VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN</b> .....	<b>33</b>

# 1. SITUERING

## 1.1. LIGGING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied van het RUP Kortrijk "Grote Wallebeek" is gelegen ten zuiden van het centrum van Kortrijk in het gebied Walle, meer bepaald binnen de grenzen van het noordelijke deel van de verkeerswisselaar "Kortrijk-Zuid", ook gekend als "het Ei". Deze verkeerswisselaar verbindt niet alleen de autosnelweg E17 met de R8 ringweg rond Kortrijk, maar vormt ook de ontsluiting naar het stadscentrum in het noorden (N323 Condédreef) en het gebied Hoog Kortrijk in het zuiden (N323a Beneluxlaan - President Kennedylaan).

Walle was ooit een kleine nederzetting, een heerlijkheid buiten de ommuurde vestiging van Kortrijk, waartoe ook het kasteel van Walle (Wolvendreef 47) behoorde dat net buiten het Ei gelegen is. Een deel van die historische nederzetting kwam bij de aanleg van de verkeerswisselaar binnen het Ei te liggen, samen met een deel van de Grote Wallebeek waaraan dit RUP zijn naam ontleent.

## 1.2. ONDERWERP VAN HET RUP

Dit RUP wordt opgemaakt ter uitvoering van het ruimtelijk structuurplan Kortrijk, definitief goedgekeurd door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen op 26 april 2007.

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan worden volgende elementen behandeld:

- Bestemming en inrichting van woongebied Walle binnen de contour van het Ei, deel ten noorden van de R8.
- Bestemming en inrichting van een bufferbekken bij de Grote Wallebeek. Het bufferbekken is voorzien binnen het kader van de afkoppeling van het pompstation ter hoogte van de E17 en de afkoppeling van de Klakkaertsbeek. Het doel van het bufferbekken is het vertraagd afvoeren en het tijdelijk bergen van het extra hemelwater afkomstig van deze afkoppelingswerken om te vermijden dat de Grote Wallebeek overbelast wordt en wateroverlast zou veroorzaken in het centrum van Kortrijk. Uit de conceptstudie 'Waterbeheersing gebied Grote Wallebeek' is gebleken dat de binnenkant van de verkeerswisselaar het Ei op basis van de stedenbouwkundige en hydraulische randvoorwaarden de optimale locatie is. De bestemming van de zone waar het bufferbekken wordt gepland, is volgens het gewestplan bestemd als "gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's", alsook voor een beperkt deel bestemd als "woongebied". De stad Kortrijk wenst de bestemming te wijzigen naar de hoofdcategorie "gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" om de realisatie van het bufferbekken mogelijk te maken.
- Ruimtelijk-planologische vertaling in een RUP met verordenend plan en stedenbouwkundige voorschriften.

## 1.3. BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED


De begrenzing van het plangebied van het RUP komt overeen met het noordelijk deel van de verkeerswisselaar "Kortrijk-Zuid" (of het Ei). Het plangebied ligt als een eiland binnen de infrastructuur van deze verkeerswisselaar en de R8, die de zuidelijke grens vormt.

De omtrek van de verkeerswisselaar bestaat uit opgehoogde berm die het plangebied fysiek omwallen en begrenzen. De straat Walle is de enige uitweg uit het omringde gehucht. Binnen de verkeerswisselaar takt deze straat af in vier doodlopende armen die ook allemaal dezelfde naam dragen.





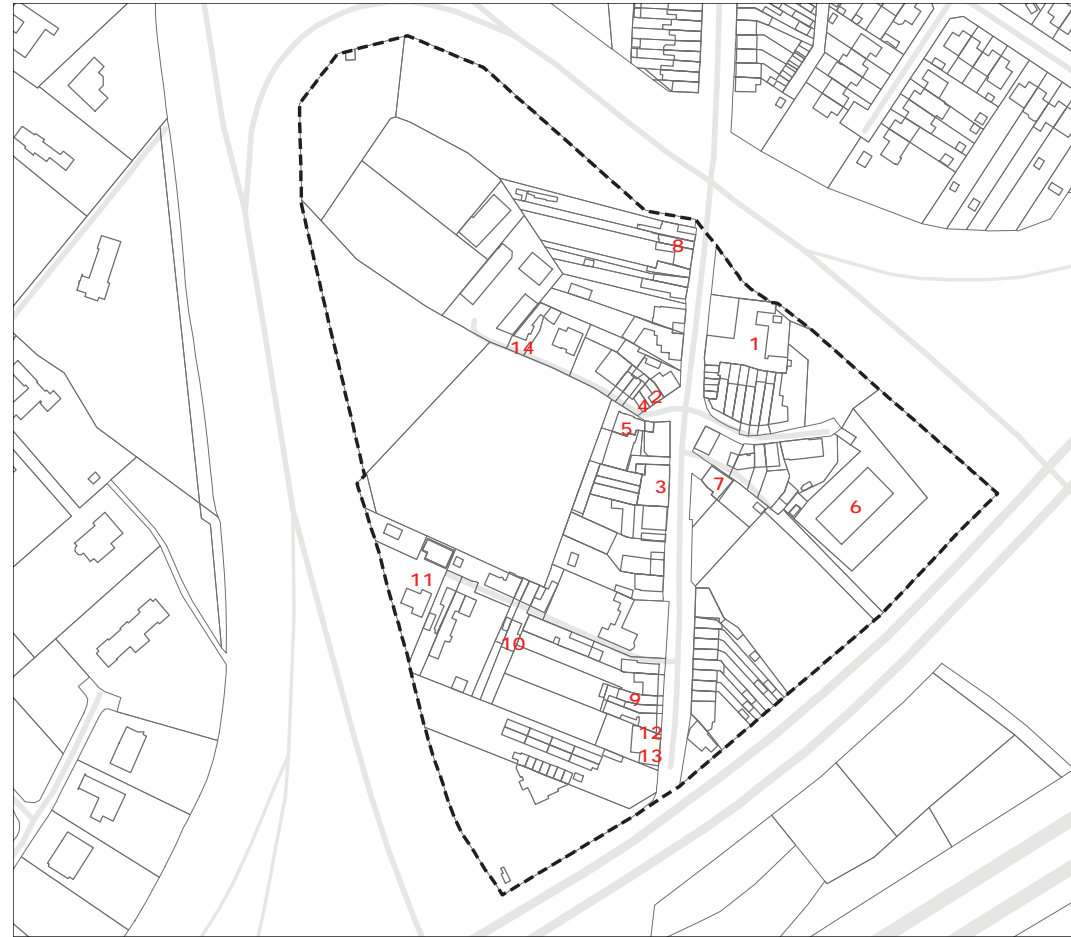
Legende

 plangebied

Bron: Nationaal Geografisch Instituut (NGI), 1997







## 2. FEITELIJKE TOESTAND

### 2.1. RUIMTELIJKE INFORMATIE

#### 2.1.1. Bebouwde ruimte & functies

Het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit een residentiële bebouwing, die meestal aan elkaar geschakeld is (vooral rijwoningen en halfopen bebouwing) en waarvan sommige gebouwen worden verhuurd als studentenhuisvesting. Er zijn ook enkele niet-woongebouwen in het plangebied:

1. MPI-School: behandelingscentrum voor kinderen
2. restaurant
3. voormalig restaurant Table d'Amis
4. kapsalon
5. persagentschap Hol
6. machines voor wasserij Kowatec
7. schrijnwerker Plan-V
8. ICT Anthony Vandenbossche
9. ICT @Communities
10. schilder
11. bouwbedrijf
12. architectenbureau Accent
13. bouwbedrijf Rood projects
14. groothandel

Ten noorden van het plangebied bestaat de straat Walle uit een meer dichte bebouwing en sluit deze straat aan op de N50 Doorniksewijk, die de verbinding vormt richting het stadscentrum van Kortrijk.

Ten westen en ten noordoosten van Walle, aan de andere kant van de verkeerswisselaar, bevinden zich residentiële woonwijken.

#### 2.1.2. Open ruimte


Enkele percelen zijn door de begrenzing van het Ei en hun beperkte toegankelijkheid onbebouwd gebleven. Deze ruimte is sterk gekenmerkt door een laaggelegen, nat grasland. Bomenrijen en kleine waterlopen begrenzen het gebied.







FEITELIJKE TOESTAND - ORTHOFOTO


 plangebied

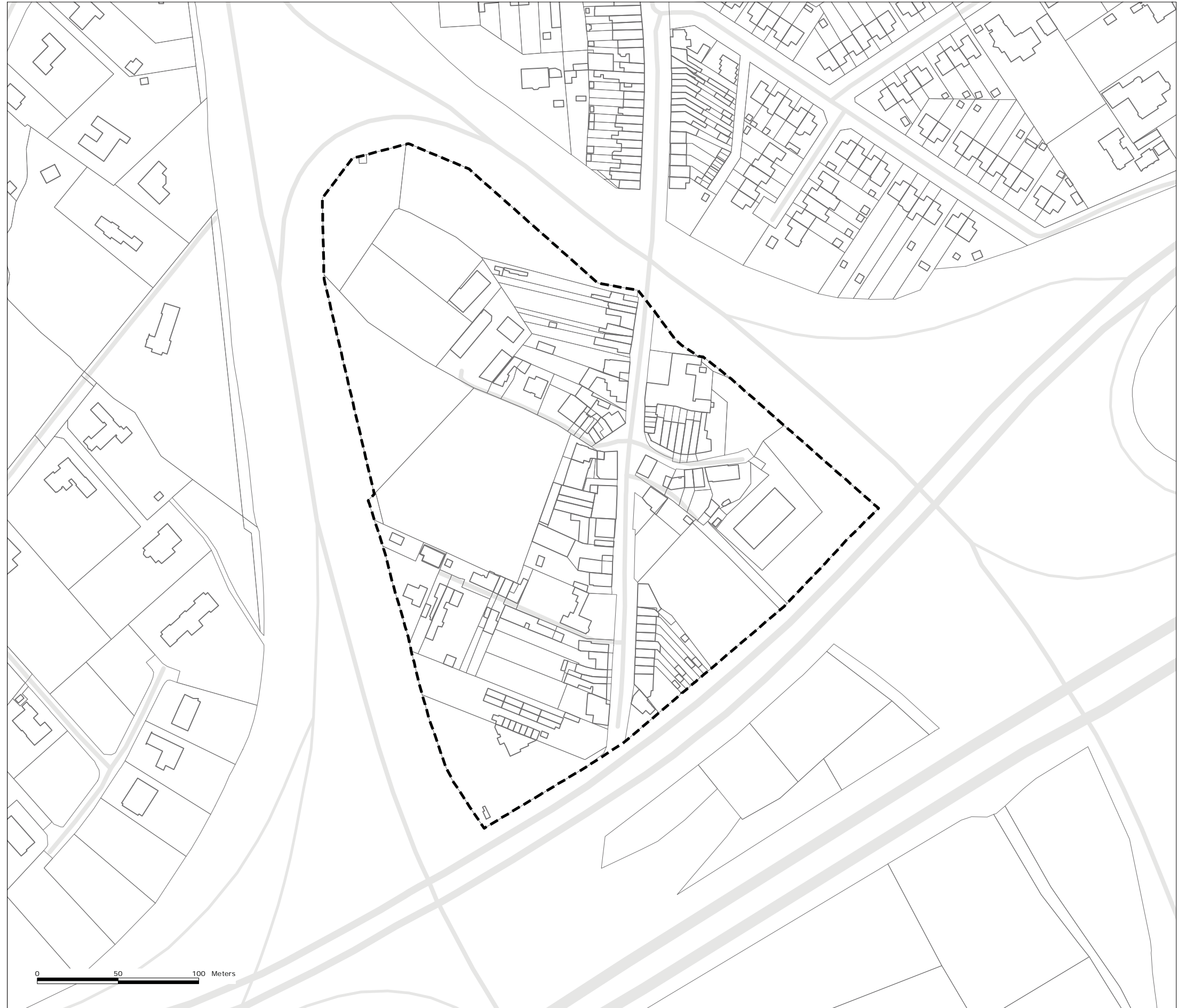
Bron: AGIV/Middenschalg, wintervlucht 2014





Legende

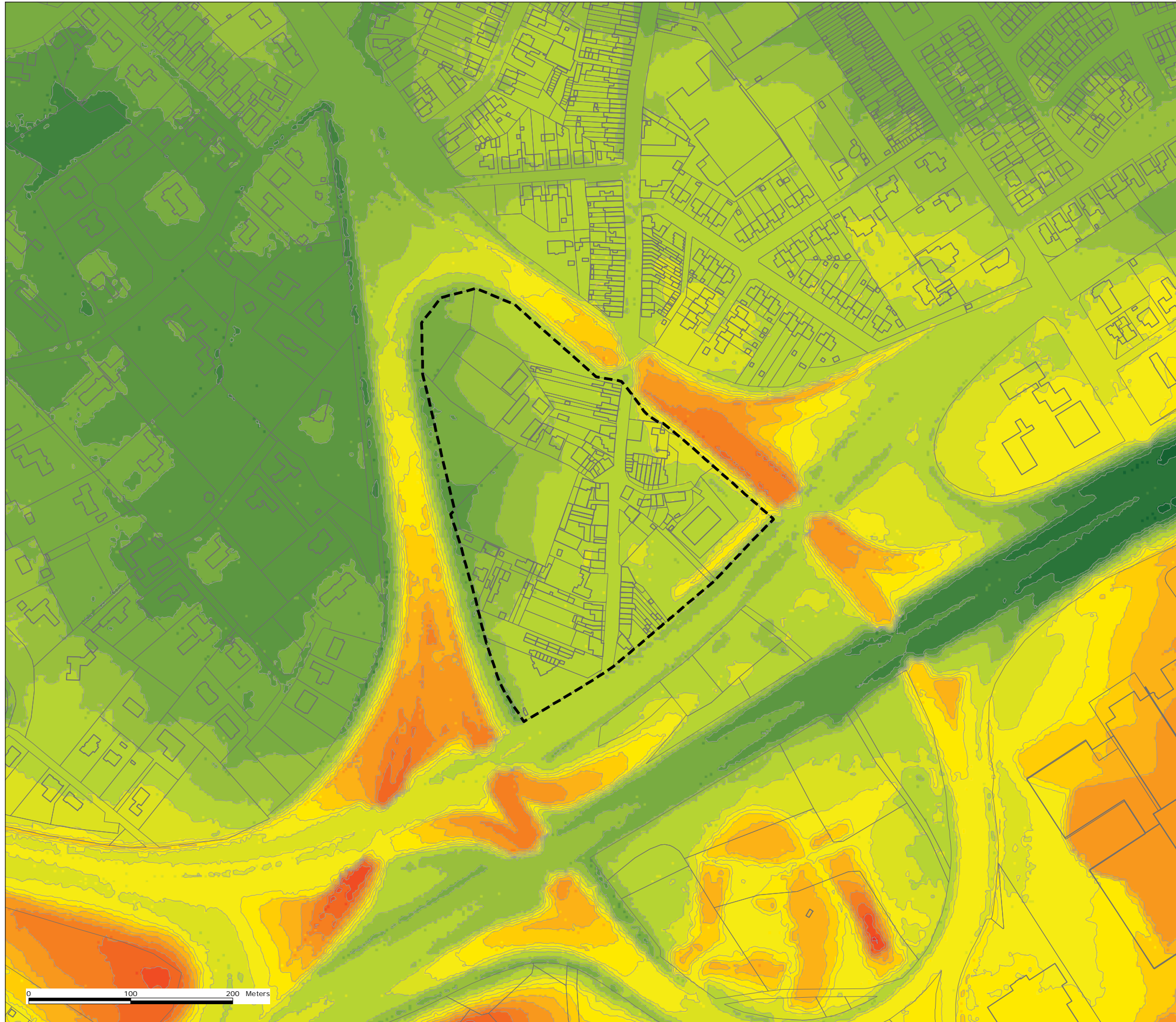
 plangebied



Bron: Stad Kortrijk, januari 2015

























FEITELIJKE TOESTAND - RELIËF

Het reliëf helt af naar de Grote Wallebeek. Enkele woningen in de zuidelijke hoek van het plangebied bevinden zich in deze lagergelegen zone. De hoogste zone is te vinden in het oostelijke gedeelte van het plangebied.

Van oost naar west is er in totaal een verval van ongeveer 5 m.

De straat Walle toont geen hoogteverschil, de straat ligt dwars op de helling.

 plangebied

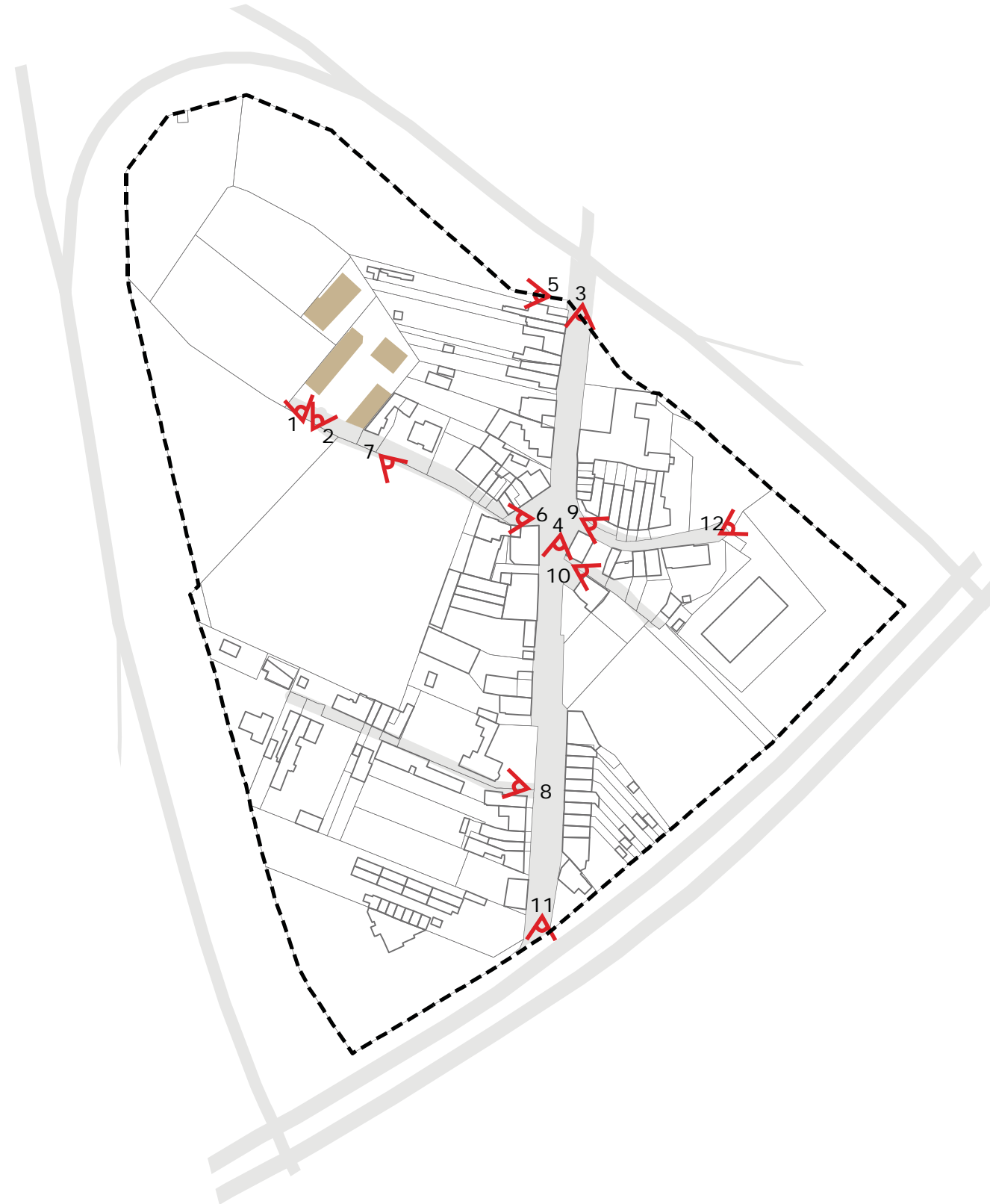
-  16 - 17
-  17,01 - 18
-  18,01 - 19
-  19,01 - 20
-  20,01 - 21
-  21,01 - 22
-  22,01 - 23
-  23,01 - 24
-  24,01 - 25
-  25,01 - 26
-  26,01 - 27
-  27,01 - 28
-  28,01 - 29
-  29,01 - 30
-  30,01 - 31
-  31,01 - 32
-  32,01 - 33





## 2.2. SFEERBEELDEN

Het kaartje links duidt de plaats en richting van de foto's aan.



1 - DE OPEN RUIMTE OP DEZE FOTO IS DE ZONE MET HUIDIGE BESTEMMING KMO-ZONE. DEZE ZONE WORDT IN DIT RUP OMGEZET NAAR DE HOOFDCATEGORIE 'GEMEENSCHAPSVOORZIENING EN OPENBAAR NUT' OM TE KUNNEN INGERICHT WORDEN ALS EEN BUFFERBEKKEN VOOR DE GROTE WALLEBEEK.



2 - DE WALLEHOEVE IS GELEGEN AAN DE RAND VAN DE OPEN RUIMTE. HET IS EEN GEBOUW MET HISTORISCHE WAARDE, GEBOUWD IN 1904, MET EEN ERF IN KASSEIEN.







3 – DE STRAAT WALLE GEEFT TOEGANG TOT HET PLANGEBIED, HET WOONWEEFSEL BEVINDT ZICH ROND DEZE DOODLOPENDE HOOFDSTRAAT MET AANTAKKINGEN IN VIER ZIJSTRAATJES. OP DE LINKERKANT HET SCHOOLTJE VEERHUIS, EEN AFDELING VAN DE SPECIALE SCHOOL VOOR KINDEREN MET GEDRAGS- EN EMOTIONELE PROBLEMEN.



4 – EEN BEETJE VERDER OP DE HOOFDSTRAAT WALLE OP DE RECHTERKANT, IS HET RESTAURANT TABLE D'AMIS TE VINDEN, EEN VOORMALIGE HERBERG EN BROUWERIJ MET HISTORISCHE WAARDE. HET OPENBAAR DOMEIN IS MOMENTEEL STERK VEROUDERD, IS NIET GEREGLARISEERD EN ER WORDT CHAOTISCH GEPARKEERD.



5 – AAN HET BEGIN VAN DE WALLE HOOFDSTRAAT, OP DE RECHTERKANT GEEFT HET EERSTE PERCEEL EEN DOORZICHT NAAR DE ACHTERLIGGENDE OPEN RUIMTE IN HET MEEST NOORDELIJKE PUNT VAN HET EI.



6 – HET EERSTE ZIJSTRAATJE OP DE RECHTERKANT (WESTZIJDE) GEEFT TOEGANG TOT DITZELFDE ACHTERLIGGENDE OPEN-RUIMTEGEBIED. AAN DE RECHTERZIJDE VAN DE STRAAT STAAN RIJHUIZEN, EEN LOSSTAANDE WONING EN EEN LOODS IN EEN ONGEORDEND RIJTJE LANGS ELKAAR.



7 – IN CONTRAST MET DE OVERHEERSENDE TYPOLOGIE 'TWEDE BOUWLAGEN EN EEN DAK' IN DE HOOFDSTRAAT, ZIJN ER IN TWEEDE LIJN DRIE BOUWLAGEN MET EEN PLAT DAK TE VINDEN. DIT GEEFT EEN VERASSEND ZICHT VANUIT DE OPEN RUIMTE. EEN HOGE DENSITEIT AAN STUDENTENKAMERS HEEFT ZICH GECONCENTREERD OP DEZE PLEK.



8 – PARALLEL AAN DIT STRAATJE LOOPT EEN TWEEDE WESTLIJKE ZIJSTRAAT IN WALLE MET EEN STERK PRIVAAT KARAKTER. DEZE IS GEKENMERKT DOOR EEN REEKS GARAGEPOORTEN, EEN GESLOTEN TUINOMHEINING EN ENKELE VRIJSTAANDE WONINGEN OP HET EINDE VAN DE STRAAT.



9 – DEZE FOTO TOONT DE EERSTE OOSTELIJKE ZIJSTRAAT. LANGS DE LINKERZIJDE KOMEN ER VOORNAMELIJK TWEE BOUWLAGEN EN EEN DAK VOOR, AAN DE OVERZIJDE KOMT EEN ENKELE BOUWLAAG VOOR ALS AAN ELKAAR GESCHAKELDE BUNGALOWS.



10 – PARALLEL AAN DIT VORIGE STRAATJE LIGT EEN TWEEDE OOSTELIJKE ZIJSTRAAT. AAN DE LINKERZIJDE VAN DE STRAAT GRENZEN DE ACHTERZIJDES VAN DE BUNGALOWS. HET HUIS OP DE RECHTERZIJDE IS EEN VRIJSTAANDE BURGERWONING MET HISTORISCHE WAARDE.



11 – DE HOOFDSTRAAT WALLE LOOPT DOOD OP EEN DUNNE HAAG DIE VANDAAG DE RUIMTELIJKE BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED VORMT. DOOR DEZE DUNNE BARRIERE ZIET MEN DE RINGWEG DIE EEN ABRUPT EINDE VORMT AAN WALLE VOOR ALLE WEGGEBRUIKERS.





EIGENDOM VAN DE STAD KORTRIJK. OP ONDERSTAANDE FOTO'S EN HET PLAN IS HET PERCEEL TE ZIEN DAT EIGENDOM IS VAN DE STAD MAAR MOMENTEEL ALS PARKING WORDT GEBRUIKT. HET IS VERHARD.

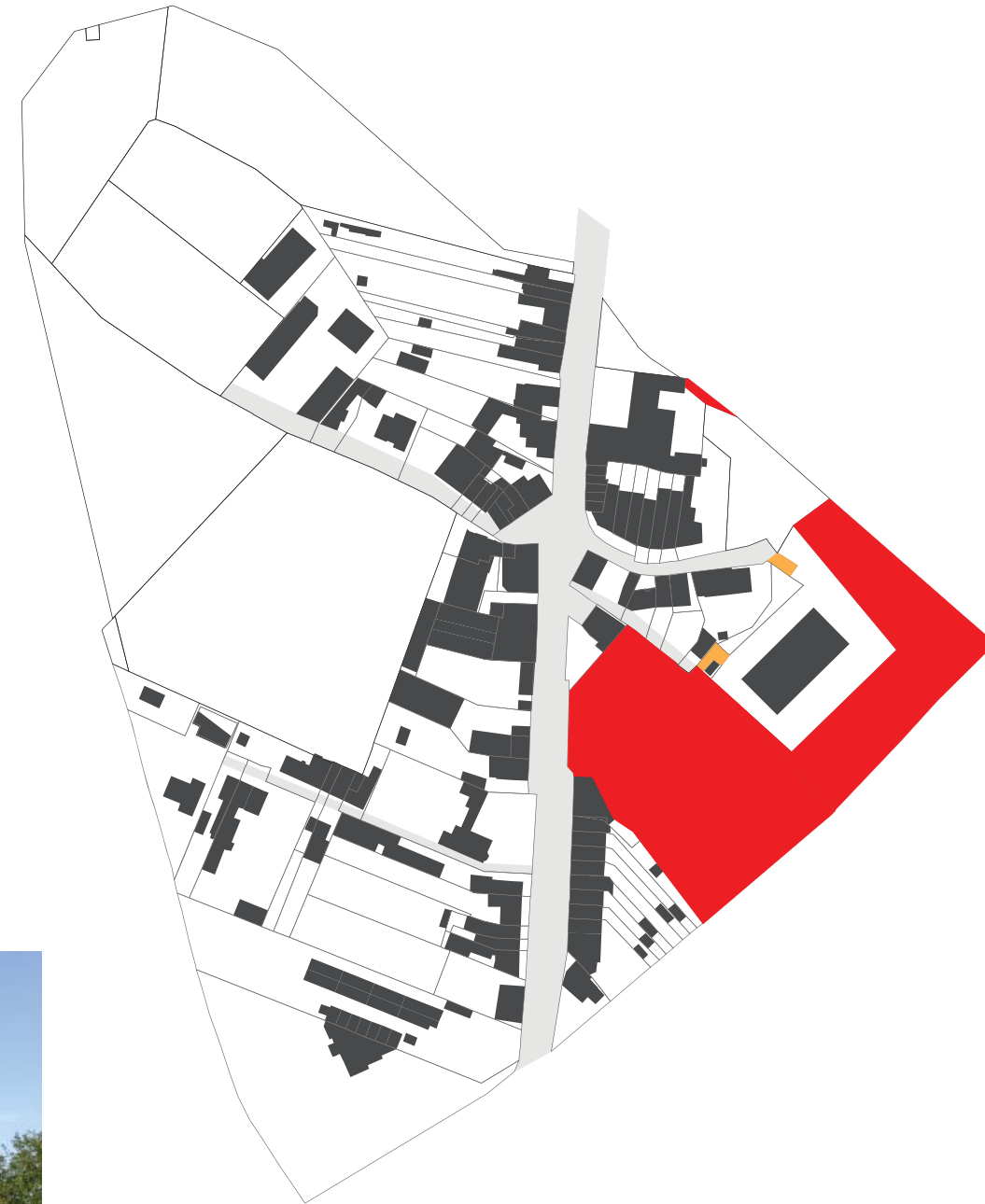




EIGENDOM VAN VLAAMSE AGENTSCHAPPEN

- AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER (AWV) IN FEL ROOD
- VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR WATERVOORZIENING IN ORANJE.

OP ONDERSTAANDE FOTO'S EN OP HET PLAN IS HET PERCEEL TE ZIEN DAT EIGENDOM IS VAN AWV MAAR WAT NIET BEBOUWD IS. DE BESTAANDE TOESTAND ZORGT VOOR GROEN IN HET STRAATBEELD. MOMENTEEL GEEFT DEZE OPEN RUIMTE DE ZUURSTOF EN RUIMTE DIE DE STRAAT VAN WALLE NODIG HEEFT TE MIDDEN VAN DE VERKEERSWISSELAAR.



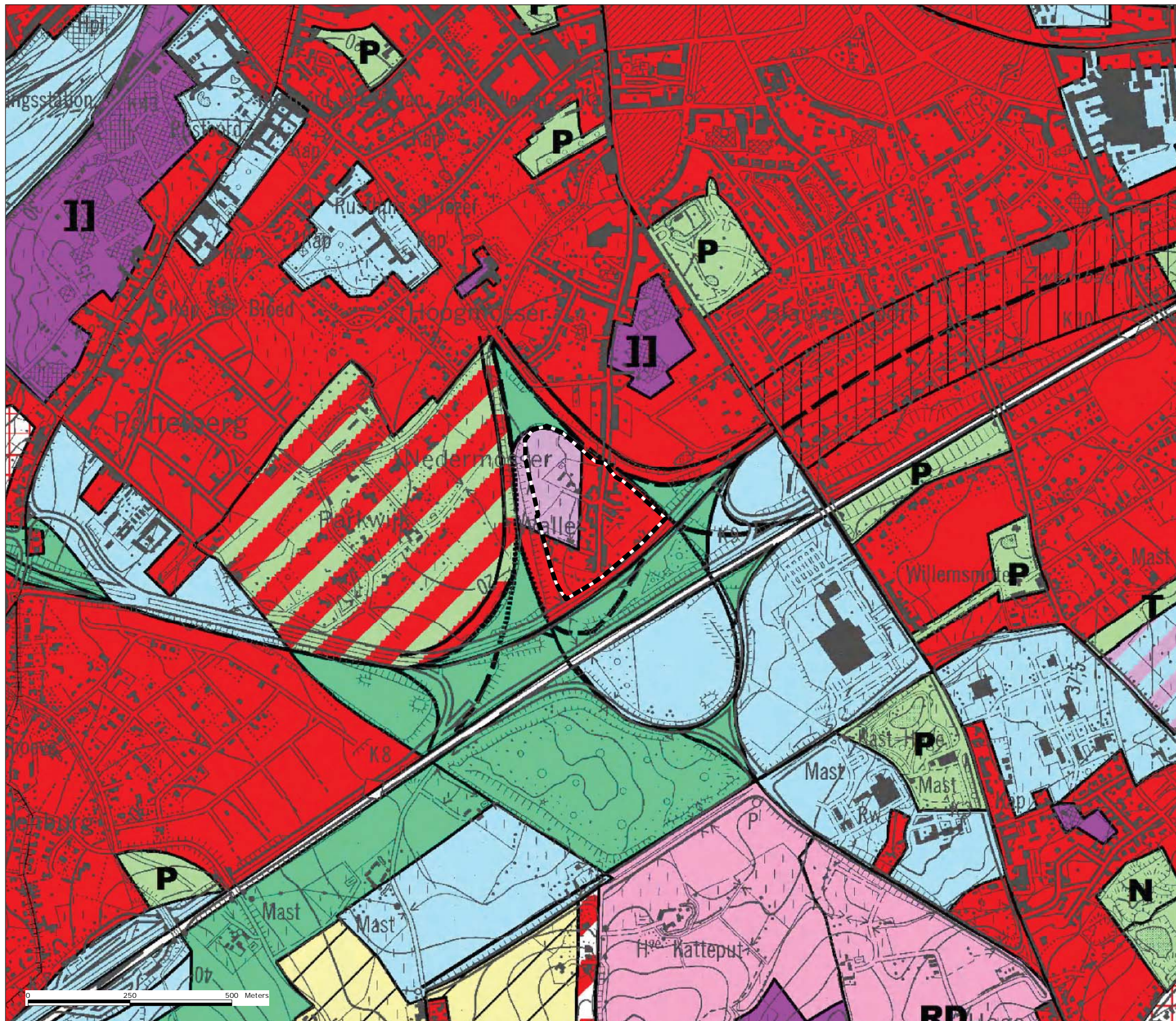


### 3. JURIDISCHE TOESTAND

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"> <li>• woongebied</li> <li>• gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's</li> <li>• bestaande en aan te leggen hoofdverkeerswegen</li> </ul>
Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA's)	Niet van toepassing binnen het plangebied van het RUP
Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's)	Gewestelijk RUP Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk (dd. 20/01/2006): het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn.
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Binnen het plangebied zijn geen goedgekeurde verkavelingen aanwezig.
Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	Niet van toepassing binnen het plangebied van het RUP
Vogelrichtlijngebied Habitatrichtlijngebied Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Niet van toepassing binnen het plangebied van het RUP
Buurtwegen	Binnen het plangebied van het RUP: <ul style="list-style-type: none"> <li>• chemin nr. 2 = de hoofdstraat Walle die ten zuiden werd afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar</li> <li>• chemin nr. 35 = de zuidoostelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)</li> <li>• buurtweg (sentier) nr. 65 = de noordwestelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)</li> <li>• buurtweg (sentier) nr. 66 = de noordoostelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)</li> </ul>
Waterlopen (categorisering)	Grote Wallebeek = onbevaarbare waterloop categorie 2, provinciale beek sinds het overhevelen van het beheer van de stad naar de provincie
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing binnen het plangebied van het RUP
(Herbevestigd) agrarisch gebied	Niet van toepassing binnen het plangebied van het RUP
Gemeentelijke verordeningen	Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk

Bestaande autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Net buiten het plangebied is het verkeerscomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) gelegen. Die zorgt voor de uitwisseling tussen volgende gewestwegen: <ul style="list-style-type: none"> <li>• autosnelweg E17</li> <li>• ringweg R8</li> <li>• N323 Condédreef</li> <li>• N323a Beneluxlaan</li> <li>• N323b President Kennedylaan</li> <li>• N50 Doorniksesteenweg</li> </ul>
---	--





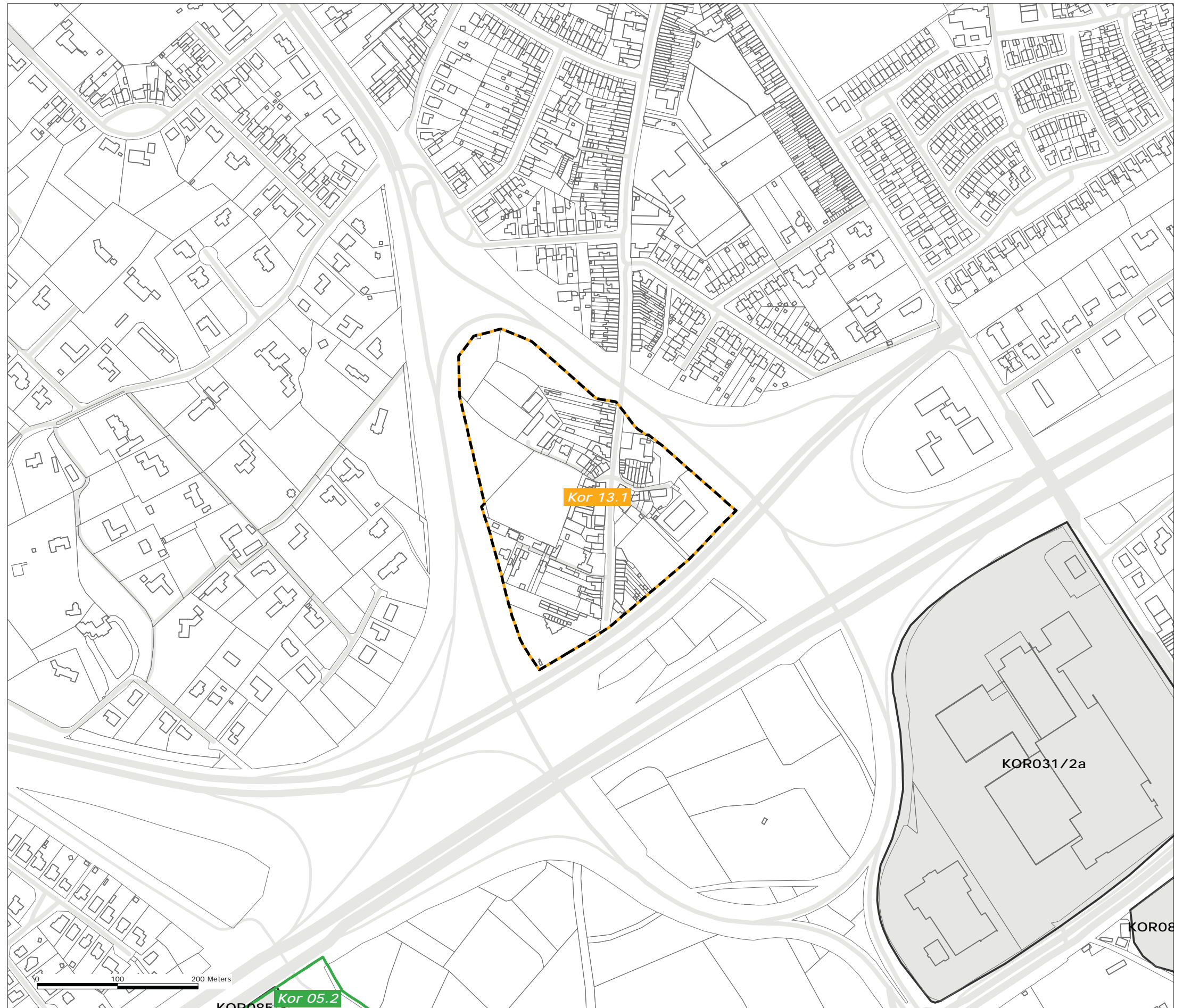
Legende

-  plangebied
-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonpark
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  dienstverleningsgebieden
-  regionale gemengde zone voor diensten en handel
-  parkgebieden
-  bufferzones
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  wetenschapspark
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  bestaande autosnelwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen
-  bestaande afzonderlijke leidingen
-  reservatiegebied


Bron: RWO/AGIV, Januari 2002 (bijwerking 2011)








LEGENDE


 plangebied

RUP's

 Gemeentelijke RUP's - in opmaak

 Gemeentelijke RUP's - besluit of definitief vastgesteld

BPA's

 MB of KB





## 4. PLANNINGSCONTEXT

### 4.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) werd definitief vastgesteld op 23 september 1997 en (gedeeltelijk) herzien in 2003 en 2010.

In het RSV zijn volgende selecties relevant voor dit RUP:

- Kortrijk is geselecteerd als regionaalstedelijk gebied.
- De autosnelweg E17 is geselecteerd als hoofdweg.
- Het noordelijk en oostelijk gedeelte van de R8 tussen Kortrijk-Oost en Kortrijk-West werd in het RSV geselecteerd als primaire weg categorie 2.
- Het deel van de R8, waar het plangebied van dit RUP aan grenst, is niet geselecteerd als een primaire weg maar als een secundaire weg (zie Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen).

In relatie tot de hoofddoelstelling van dit RUP om een waterbufferbekken t.b.v. de Grote Wallebeek aan te leggen verwijzen we specifiek naar één van de ontwikkelingsperspectieven binnen stedelijke gebieden:

*“Behoud en ontwikkeling van stedelijke natuurelementen en randstedelijke groengebieden*

*... Ook kan de ruimtelijke kwaliteit van de stedelijke gebieden worden verbeterd door de relatie met de rivier- en beekvalleien die onderdeel uitmaken van het stedelijk gebied te herwaarderen. Het is logisch om deze component van het fysisch systeem ook hier als ruimtelijk structurerend element te beschouwen en er te streven naar het herstel van de ecologische verbindingfunctie. Concreet kan dit door waar mogelijk, ingebuisde beken of rivieren terug ruimte te geven of waterlopen samen met hun oevers opnieuw te laten fungeren als natuurlijke linten in het stedelijk weefsel (zie ook beleid inzake integraal waterbeheer in deel Buitengebied).”*

*(tekst officieus gecoördineerde versie van het RSV p. 242)*

### 4.2. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK

Het plangebied is integraal gesitueerd binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan “afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk” zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 20 januari 2006.

In deze afbakening behoort Walle tot het stedelijk kerngebied. Deze deelruimte wordt gekenmerkt door een sterke verweving van functies, een concentratie van diensten en voorzieningen op stedelijk niveau en een hoge dichtheid. Het stedelijk kerngebied wordt ontsloten door ‘hoogwaardige verkeersinfrastructuren’ met dito potenties. Het samenvallen van de R8 en de E17 heeft echter niet zoveel voor potenties voor het geïsoleerde gebied van Walle, dat binnen de verkeersinfrastructuur van het Ei is gelegen, maar enkel via lokale woonstraten naar de N323 Condédreef kan ontsloten worden.

### 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.

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS-WV) situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte. Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:

- Bij het stedelijk wonen extra aandacht naar de inrichting van het openbaar domein
- Aandacht voor groen in de stad, omwille van de woon- en toeristisch-recreatieve kwaliteiten. Meer

bepaald gaat het om de versterking van beekvalleien in het stedelijke gebied...

In relatie tot de hoofddoelstelling van dit RUP om een waterbufferbekken t.b.v. de Grote Wallebeek aan te leggen verwijzen we specifiek naar deze beleidsdoelstelling in het hoofdstuk van de gewenste ruimtelijke natuurlijke structuur:

#### **“Ruimtelijke ondersteuning van integraal waterbeheer**

*De provincie wil het ruimtelijk beleid omtrent integraal waterbeheer ondersteunen, de relaties tussen de waterloop en de omgevende vallei versterken en het voortbestaan van de voorkomende ecotopen garanderen. Belangrijk daarbij is dat ruimte voorzien wordt voor het behoud en herstel van het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien, het vertragen van waterafvoer en een ruimtelijke buffering van waterlopen.*

*De hoofdprioriteit is het voorkomen van de risico's op schade ten gevolge van wateroverlast. In samenhang daarmee zijn maatregelen noodzakelijk om schade ten gevolge van watertekort aan te pakken. Hiertoe volgt het waterbeheer een drie-trapsstrategie: vasthouden, bergen en afvoeren. Hemelwater wordt zoveel als mogelijk ter plaatse vastgehouden. Maatregelen worden voorzien voor een vertraagde afstroming naar het waterlopenstelsel. Ter plaatse bergen van overtollig water is zo veel als praktisch mogelijk gericht op het aanleggen van open, natuurlijke buffers. Het aspect waterbeheersing wordt ideaal geïntegreerd in het ontwerp van het project.*

*Een zorgvuldig onderhouden waterlopenstelsel is een basis van het integraal waterbeheer. Tijdige maai- en ruimingswerken van de waterlopen voorkomen problemen bij de normale afvoer van het water. Bij ingrepen aan waterlopen wordt maximaal gebruik gemaakt van technieken van milieutechnische milieubouw. Enkel om stabiliteitsredenen, ter bescherming van infrastructuur, is de toepassing van harde oeverversterking noodzakelijk.*

*Handelingen van algemeen belang in het kader van integraal waterbeheer (aanleg van bufferbekkens, overstromingsgebieden, oeverzones, herinrichten en hermeanderen van waterlopen, het opheffen van vismigatieknelpunten of het aanleggen of herstellen van faunapassages) worden steeds ondersteund.*

*De toepassing van bufferbekkens, spaarbekkens, overstromingsgebieden en/of oeverzones dient als element in de waterbeheersing goed afgewogen te worden. De aanleg van bufferbekkens streeft naar een zo maximaal mogelijke multifunctionaliteit in afstemming tot de behoeften en de draagkracht van de omgeving.”*  
*(tekst gecoördineerde versie van het PRS West-Vlaanderen p. 154-155)*

Daarnaast zijn ook volgende specifieke selecties uit het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen van belang voor dit RUP:

- Het segment van de R8 tussen Kortrijk-West (A19) en Kortrijk-Zuid (E17) werd geselecteerd als secundaire weg categorie 1. Dit is dus inclusief het stuk van de R8, dat loopt tot aan de N50 en de zuidelijke grens vormt van het plangebied van dit RUP.
- De N323 (Condédreef) en de N323a (Beneluxlaan) zijn geselecteerd als secundaire wegen categorie 2.



## 4.4. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTRIJK

Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) van Kortrijk werd definitief goedgekeurd op 26 april 2007 door de Deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Enkel de relevante elementen uit het GRS worden hieronder weergegeven.

### 4.4.1. Gewenste natuur & groenstructuur

Tekst RG p. 23:

#### **Beekvalleien, ruggengraat van het netwerk**

*De beekvalleien en hun oevers vormen een ideale structuur om naast hun primaire functie van waterevacuatie dienst te doen als groen en ecologisch verbindingselement. Als lijnvormige structuur vormen ze een verbindend element voor mens, dier en planten.*

*De gewenste ontwikkeling van de beken en beekvalleien is gericht op het verbeteren van de waterkwaliteit, het behoud en herstel van de natuurlijke beekstructuren (inclusief waterevacuatie) en het verbeteren van de kwaliteit van de oevervegetatie.*

*Beekvalleien gaan meestal gepaard met een natuurlijk overstromingsgebied. Vaak worden overstromingen verhinderd door ingrepen als ophoging waardoor de gronden waardevoller worden vanuit landbouwkundig standpunt. De natuurlijke bestaande overstromingsgebieden worden behouden.*

*Het ruimtelijk beleid ter hoogte van de beekvallei wordt niet alleen bepaald door de waarde en de betekenis van de beekvalleien op zich maar ook door de ligging van de beek in zijn omgeving. De aanpak van een beek in het centrum zal anders zijn dan de aanpak van een beek in een overstromingsgebied of in een homogeen landbouwgebied. Er zal een evenwicht moeten gezocht worden tussen de ecologische, sociale en landschappelijke betekenis van de beekvalleien.*

*In de kernen zelf zijn de beken belangrijke open ruimten die een sociale functie vervullen. Het ruimtelijk beleid moet naast het versterken van de natuurlijke en ecologische kwaliteit gericht zijn op het gebruik van de ruimte door de bewoners. Er moet ruimte voorzien zijn om te wandelen, te spelen, te fietsen, te rusten enz. Deze invulling is multifunctioneel en heeft een betekenis voor de leefbaarheid van de kern.*

*Buiten de kernen is het ruimtelijk beleid voor de beekvalleien gericht op de bescherming en versterking van het natuurlijke karakter. Langsheen de beekvalleien wordt aandacht besteed aan de kleine landschapselementen. Waterberging en natuur vormen er de hoofdfunctie. Dit houdt in dat binnen deze zone de landbouw rekening houdt met de ecologische betekenis van de beekvalleien. Recreatief medegebruik wordt mogelijk gemaakt.*

*Dit gedifferentieerd ruimtelijk beleid wordt vastgelegd in een uitvoeringsplan waarbij de gebieden worden afgebakend waarbinnen een specifiek beleid wordt gevoerd. Ook de verbindingswegen, overstromingsgebieden, bufferbekkens, etc., worden in deze uitvoeringsplannen aangeduid. Volgende beekvalleien komen in aanmerking voor het opmaken van een ruimtelijk uitvoeringsplan: Heulebeek, Markebeek, Neerbeek, het beekstelsel van de Weimeersbeek.*

*De concrete ambities per beekvallei worden afzonderlijk onderzocht en uitgewerkt.*

### 4.4.2. Gewenste nederzettingsstructuur

Tekst RG p. 31-32:

#### **Werken aan een gevarieerd aanbod**

*De vooropgestelde woonprogrammatische dient rekening te houden met een evenwichtige verdeling naar*

*gezinsgrootte, waarbij de verdere gezinsverdunding niet uit het oog mag worden verloren. Daarnaast worden ook het ombuigen van de stadsvlucht en de noodzakelijke verjonging van de stadsbevolking nagestreefd. Dit vraagt een menging van woningen op verschillende vlakken: woonvorm, woninggrootte en een mix van privaat en sociaal aanbod.*

*Daarnaast wordt het opsplitsen van eengezinswoningen in kamerwoningen in de toekomst betoogd zodat een aanbodbeleid naar gezinnen kan worden gevoerd.*

*Bij het uitwerken van de woonprogrammatische wordt rekening gehouden met specifieke aanbod voor jongeren, gehandicapten en ouderen.*

...

#### **Gedifferentieerde bouwdichtheden**

*Om het draagvlak van de stad te verbeteren en om de voorzieningen optimaal te benutten, is de verdichting van het stedelijk patrimonium noodzakelijk. Volgens het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen moet een woningdichtheid nagestreefd worden van minimaal 25 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een stedelijk gebied en minimaal 15 woningen per hectare per 'ruimtelijk samenhangend geheel' in een kern van het buitengebied.*

*Deze bouwdichtheden worden gedifferentieerd ingevuld. In de binnenstad en de eerste stadsuitbreidingen (19de-eeuwse bebouwing) worden de dichtheden soms verlaagd om het stedelijk weefsel te verluchten, op andere plaatsen worden ze verhoogd om meer stedelijkheid te krijgen.*

#### **Stadsvernieuwing**

*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 en leegstaande woningen gestimuleerd.*

...

#### **Bieden van gebiedsspecifieke ontwikkelingsperspectieven voor zonevreemde woningen.**

*Om voldoende rechtszekerheid en toekomstperspectieven aan eigenaars van zonevreemde woningen te geven wenst de stad in haar ruimtelijk beleid oplossingen uit te werken voor alle zonevreemde woningen. De ontwikkelingsperspectieven zullen verschillen, afhankelijk van de ruimtelijke context.*

### 4.4.3. Gewenste ruimtelijke economische structuur

Tekst RG p. 43-44:

#### **Evaluatie van zones voor milieubelastende industrie**


*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.*

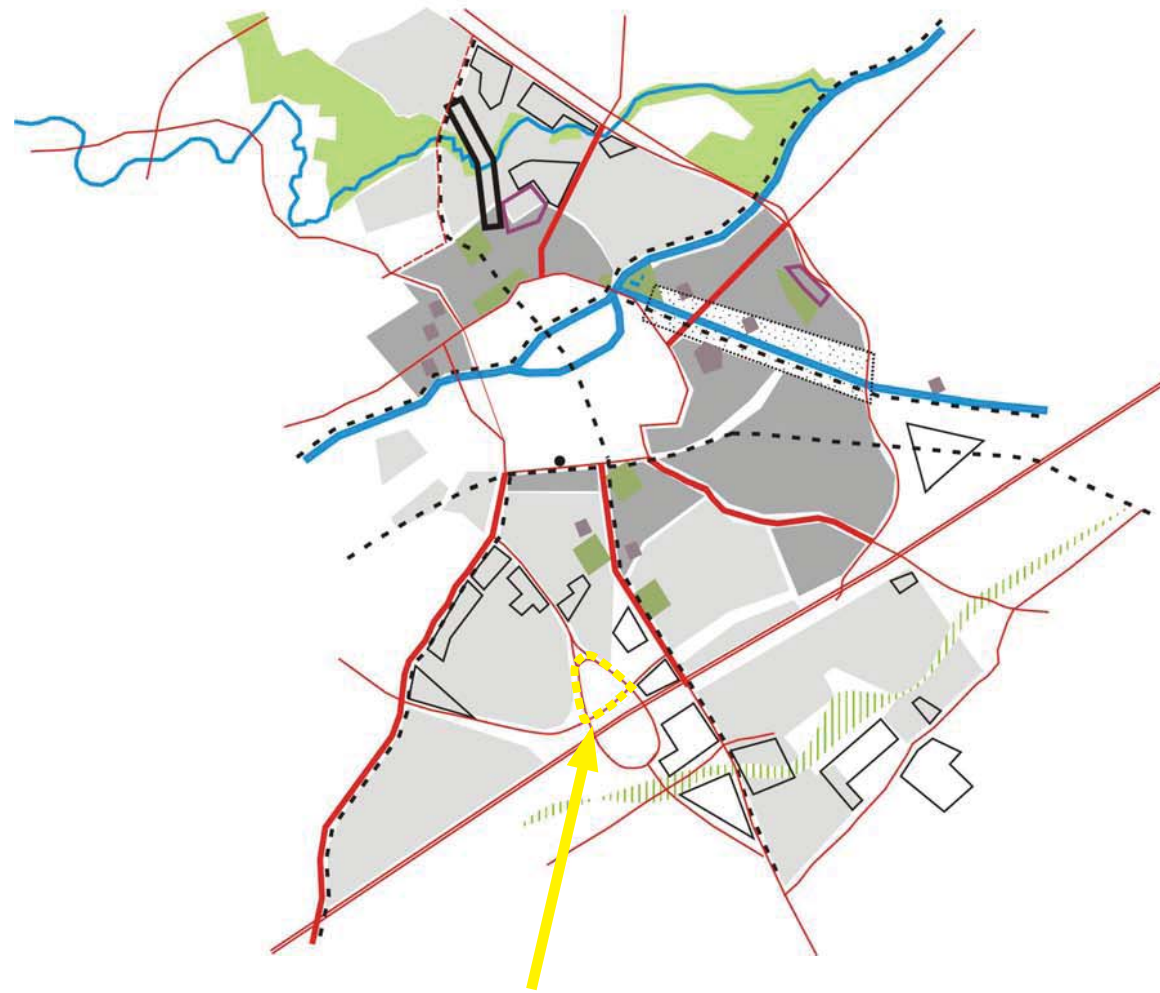
*Volgende gebieden zijn nu reeds gekend (niet limitatieve lijst):*

- Littoral-Visserkaai
- KTM-Stasegemsesteenweg
- Blekerij-Meensesteenweg
- Bic Walle
- Kerkhof-Grijspeerdt Spinnerijkaai
- Kooigem Hooglantstraat
- MDK-Manpadstraat Bellegem
- Ambachtelijke zone Walle



### Stadswijken

-  groenzones
-  reconversie bedrijfsgebouwen
-  19e eeuwse stadsuitbreiding
-  20e eeuwse stadsuitbreiding
-  Leie en kanaal
-  invalswegen
-  Heulebeek en groene corridor
-  te ontwikkelen lokaal bedrijventerrein
-  kanaalzone
-  fietsroute
-  open zwembad en Wikings
-  versterken van de kern Heule
-  grootschalige gebouwen
-  groen lint zuid



Plangebied RUP Grote Wallebeek

### 4.4.4. Stadswijken

Tekst RG p. 73-74:

*De hoofdaandacht in deze deelruimte gaat naar het stedelijke wonen in al zijn aspecten.*

*Algemeen wordt gewerkt aan het op peil houden van de woonkwaliteit in de stadswijken.*

*In een aantal van de oudere woonwijken wordt aandacht gegeven aan het realiseren van stedelijke vernieuwing ter verbetering van de leefbaarheid.*

...

#### **20ste eeuwse stadsuitbreiding**

*In deze gebieden liggen de monofunctionele woonwijken en grootschalige functies naast elkaar. Deze mix wordt behouden. Nieuwe functies inplanten in de grootschalige korrels gebeurt met de nodige zorg en met respect voor de woonomgeving.*

### 4.4.5. Conclusie - relatie met GRS Kortrijk

In de gewenste ruimtelijke economische structuur wordt de ambachtelijke zone die op het gewestplan staat ingetekend in Walle vernoemd om te evalueren: *“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.”*

In het GRS is ook terug te vinden dat Walle deel uitmaakt van de 20ste eeuwse stadsuitbreiding. Walle is oorspronkelijk een kleine oude kern die geannexeerd werd door de stadsuitbreiding en wordt in het structuurplan niet opgenomen als randstedelijke kern. Echter heeft Walle wel haar eigen historisch waardevolle gebouwen die de relict vormen van dit oude gehucht.



#### 4.5. COMPLEX PROJECT K-R8

Het plangebied van het RUP is gelegen binnen het projectgebied van het complex project K-R8, dat wordt voorbereid. Om de verkeersdoorstroming en -veiligheid in de regio Kortrijk te verbeteren, hebben alle betrokken overheden beslist om samen mogelijke oplossingen uit te werken voor aanpassingen aan het hogere wegennet in de regio Kortrijk. Momenteel wordt in de verkenningsfase een mobiliteitsonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek focust op het verbeteren van de verkeerscomplexen Kortrijk-Oost en Kortrijk-Zuid, het klaverblad van Aalbeke en de paperclip Harelbeke-Stasegem. Voor andere delen van de ring rond Kortrijk, zoals de ontbrekende delen ter hoogte van Kuurne en Harelbeke, worden enkel de versnelde verkeerskundige ingrepen onderzocht. In de mobiliteitsstudie worden zoveel mogelijk scenario's onderzocht. Zo zal bijvoorbeeld onderzocht worden of én hoe de R8 tussen Kortrijk-Zuid en Kortrijk-Oost moet worden gesloten. Het is ook mogelijk dat het onderzoek leidt tot kleinere aanpassingen die op korte termijn het verschil kunnen maken voor de veiligheid van fietsers op bepaalde kruispunten of voor het verbeteren van de verkeersdoorstroming op bepaalde invalswegen. Alle partners werken ook samen aan verbeteringen voor andere vervoersmodi zoals de fiets en het openbaar vervoer. Ook de onderlinge afstemming van de verschillende projecten en studies worden door alle partners samen bewaakt, waarbij het evenwicht tussen ruimte en mobiliteit centraal staat. Het proces dat hiervoor gevolgd wordt is dat van de 'complexe projecten'. Dat betekent concreet dat alle betrokken overheden sterk met elkaar samenwerken en dat er verhoogde aandacht is voor het volwaardig betrekken van de burger en andere stakeholders.

Het verkeerstechnisch onderzoek in de verkenningsfase van dit complex project wordt afgerond in de zomer van 2018 en er wordt een startbeslissing verwacht in het najaar.

#### 4.6. GROENE BOUWVRIJE STROOK LANGS DE R8 EN HET EI

Langs de R8 en het Ei (verkeerscomplex Kortrijk-Zuid) geldt een groene bouwvrije strook van 30m breed.

Vrije stroken langs autosnelwegen – K.B. 4 juni 1958

Het Koninklijk Besluit van 4 juni 1958 betreffende de vrije stroken langs autosnelwegen legt de beperkingen op voor de breedte van dertig meter aan weerszijden van de grens van het domein van de autosnelweg. De grens van het domein van de autosnelweg wordt gemeten vanaf de buitenkant langsgracht +1m (dit loodrecht op de as van de autosnelweg). Het is in die stroken verboden te bouwen, te herbouwen of bestaande bouwwerken te verbouwen. Dat verbod geldt niet voor instandhoudings- en onderhoudswerken. Voorbij de tiende meter, gemeten van de grens van het domein van de autosnelweg, kan de wegbeheerder echter afwijkingen toestaan. Als de wegbeheerder over een aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning of een verkavelingsaanvraag een gunstig advies uitbrengt, wordt dat beschouwd als een toegestane afwijking. Naast de bouwwerken zijn er ook beperkingen vastgelegd met betrekking tot aanplantingen, afsluitingen, grondverzet en luchtinstallaties.




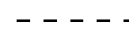
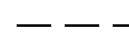
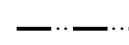


AANDUIDING VAN 30M GRENSLIJN EN 10M GRENSLIJN LANGS DE R8 EN AAN DE BINNENZIJDEN VAN HET VERKEERSCOMPLEX KORTRIJK-ZUID (HET EI)

GRB

BRON: AGIV, JUNI 2017

LEGENDE

-  plangebied
-  watergang
-  gracht
-  1 meter buffer rand gracht
-  10 meterstrook
-  30 meterstrook





## 5. PLANNINGSOPTIES

### 5.1. AFWEGING NIEUWE BESTEMMING VOOR NIET-GEREALISEERDE KMO-ZONE WALLE

Bij de opmaak van het gewestplan werd een oppervlakte in de binnenzijde van het Ei bestemd als "gebied voor ambachtelijke bedrijven en KMO's". Conform het GRS Kortrijk heeft de stad Kortrijk deze bestemming geëvalueerd en beslist dat deze bestemming achterhaald is en ook niet meer wenselijk is op deze locatie. Hierbij werden volgende argumenten afgewogen:

- De schrapping van deze zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's is inhoudelijk gelinkt aan het RUP Marke Torkonjestraat, dat reeds definitief werd goedgekeurd. In het RUP Marke Torkonjestraat werd aangegeven dat de RUP-procedure voor het RUP Grote Wallebeek opgestart werd, waarbij een zone van ca. 2 ha gewijzigd zou worden naar een zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut in functie van de aanleg van een waterbufferbekken. Deze schrapping van circa 2 ha werd ingeruild voor een bijkomende aansnijding voor KMO-zone in het RUP Torkonjestraat.
- In het kader van de ruimtemonitor ondernemen Zuid-West-Vlaanderen werd voor bijkomende ruimte voor KMO's de nadruk gelegd op het maximaal inzetten op duurzaam hergebruik van bestaande leegstaande bedrijfspanden en -sites. Vanuit deze logica heeft de stad Kortrijk reeds beslist om enkele greenfields niet meer te ontwikkelen en wel in te zetten op de reconversie van enkele brownfields (bv. site Mewaf, VanMarcke). De niet-ontwikkelde KMO-zone op Walle is een greenfield en de stad Kortrijk heeft de voorkeur om deze zone niet meer te ontwikkelen, omdat er voldoende en meer duurzame alternatieven zijn.
- Het binnengebied van Walle in het Ei heeft een slechte bereikbaarheid voor gemotoriseerd verkeer. In het bijzonder de ontsluiting van het vrachtwagenverkeer van en naar deze KMO-zone zou via Walle en ook andere woonstraten moeten verlopen wat de (verkeers)leefbaarheid en verkeersveiligheid van deze woonwijk nodeloos onder druk zou zetten. De wegenis is niet geschikt als ontsluiting voor een nieuwe KMO-zone.
- De bestaande open en groene ruimte heeft een ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde voor de omwonenden. In het denses bebouwde studentenkwartier zijn er geen tuinen; de leefbaarheid van dit weefsel is afhankelijk van deze open en groene ruimte, dat ook als een buffer werkt t.o.v. de verkeerswisselaar van het Ei. De bestemming als nieuwe KMO-zone dreigt de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarden van deze open en groene ruimte op te heffen.
- De Wallehoeve zou ruimtelijk gekneld komen te zitten tussen KMO's, wat de meerwaarde van dit bouwkundig erfgoed teniet zou doen.

Bovendien werd de stad Kortrijk ook geconfronteerd met een bijkomend vraagstuk rond de waterbeheersingswerken voor de Grote Wallebeek. Er zijn immers overstromingsrisico's voor het centrum van Kortrijk door de afkoppelingsprojecten van het pompstation op de E17 en de Klakkaertsbeek.

In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen wordt het algemeen belang van dergelijke waterbeheersingswerken ook benadrukt:

*"Handelingen van algemeen belang in het kader van integraal waterbeheer (aanleg van bufferbekkens, overstromingsgebieden, oeverzones, herinrichten en hermeanderen van waterlopen, het opheffen van vismigratieknelpunten of het aanleggen of herstellen van faunapassages) worden steeds ondersteund."*

Een nabestemming van deze niet-gerealiseerde KMO-zone als "zone voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut" in functie van deze waterbeheersingswerken kadert binnen het algemeen belang. De aanleg van een nieuw waterbufferbekken op deze locatie biedt hierop een antwoord en biedt ook enkele aanvullende potenties:

- Afkoppeling van het pompstation van de E17; hierdoor zal de afgekoppelde regenwaterafvoer terecht komen in de Wallebeek. De Wallebeek dreigt door dit grotere debiet problemen te geven in het centrum; daarom is er nood aan een nieuw waterbufferbekken.
- Overstromingen voorkomen in het centrum van Kortrijk die stroomafwaarts langs de beek gelegen is.

- Het nieuwe waterbufferbekken kan ingepast worden in de bestaande open en groene ruimte en blijft een groene en afstandsbuffer vormen t.o.v. de nadelige milieueffecten van het verkeer op de verkeerswisselaar (geluidshinder, luchtvervuiling...).
- De overstroombare velden zullen daarbij nog steeds gebruikt worden voor begrazing. Een multifunctioneel karakter geeft meerwaarde aan de leefbaarheid van de wijk Walle.

### 5.2. ANDERE PROGRAMMATORISCHE KEUZES

- Gronden van AWV en Stad Kortrijk (woongebied) herbestemmen naar gebied voor gemeenschapsvoorziening en openbaar nut. Rekening houdende met de nadelige milieueffecten van de verkeerswisselaar, het Ei en de R8 is het bouwen van bijkomende woningen niet gewenst.
- De Wallehoeve zal kunnen worden gebruikt als stallen voor de graasdieren van het PTI. Het gebouw zal ook andere gemeenschapsactiviteiten kunnen huisvesten.
- Op basis van de grafische interpretatie van het gewestplan zullen enkele woningen die zich vandaag binnen de KMO-zone bevinden zone-eigen kunnen gemaakt worden.
- Enkele bestaande niet-woonfuncties die aanwezig zijn in het gebied zullen een geëigende bestemming verkrijgen (bv. wonen in de ruime zin).
- In het kader van de wetgeving met betrekking tot autosnelwegen (Ei) en primaire wegen (R8) gelden er bouwvrije stroken aan de binnenkant van de verkeerswisselaar. Binnen deze stroken zijn verschillende woningen aanwezig. Bij vergunningsprocedures zal dan ook verwezen worden naar de wetgeving en het advies van de betrokken overheid.
- Vastleggen van openbare wegenis.
- Fiets- en wandelverbindingen binnen de open ruimte voorzien.







## 6. TECHNISCHE SCREENING

### 6.1. SCREENING PLAN-MER

#### 6.1.1. Situering

Het RUP is niet van rechtswege onderworpen aan de plan-MER-plicht want:

1. Het RUP vormt het kader voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het m.e.r.-besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004 (zoals gewijzigd op 1 maart 2013), namelijk voor de rubriek 10b 'stadsontwikkeling' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
2. Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist volgens het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu.

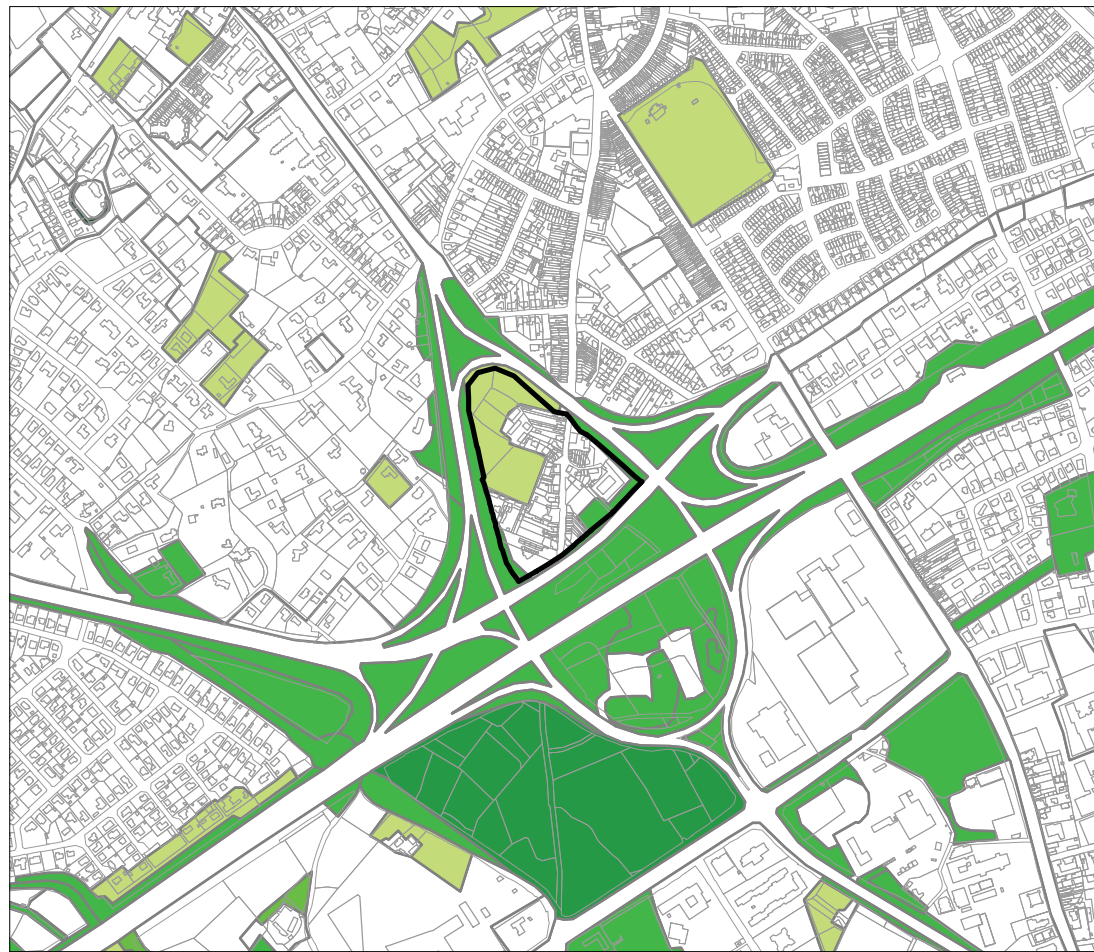
Daar het RUP niet van rechtswege onderworpen is aan de plan-MER-plicht, maar wel screeningsgerechtigd is, wordt voor betreffend plan op basis van een screening geoordeeld of het aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

#### 6.1.2. Basisinformatie m.b.t. de screening

In functie van de inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten voor de verschillende effectdisciplines wordt naast de kaarten onder de hoofdstukken feitelijke en juridische toestand onder andere gebruik gemaakt van volgend kaartmateriaal:

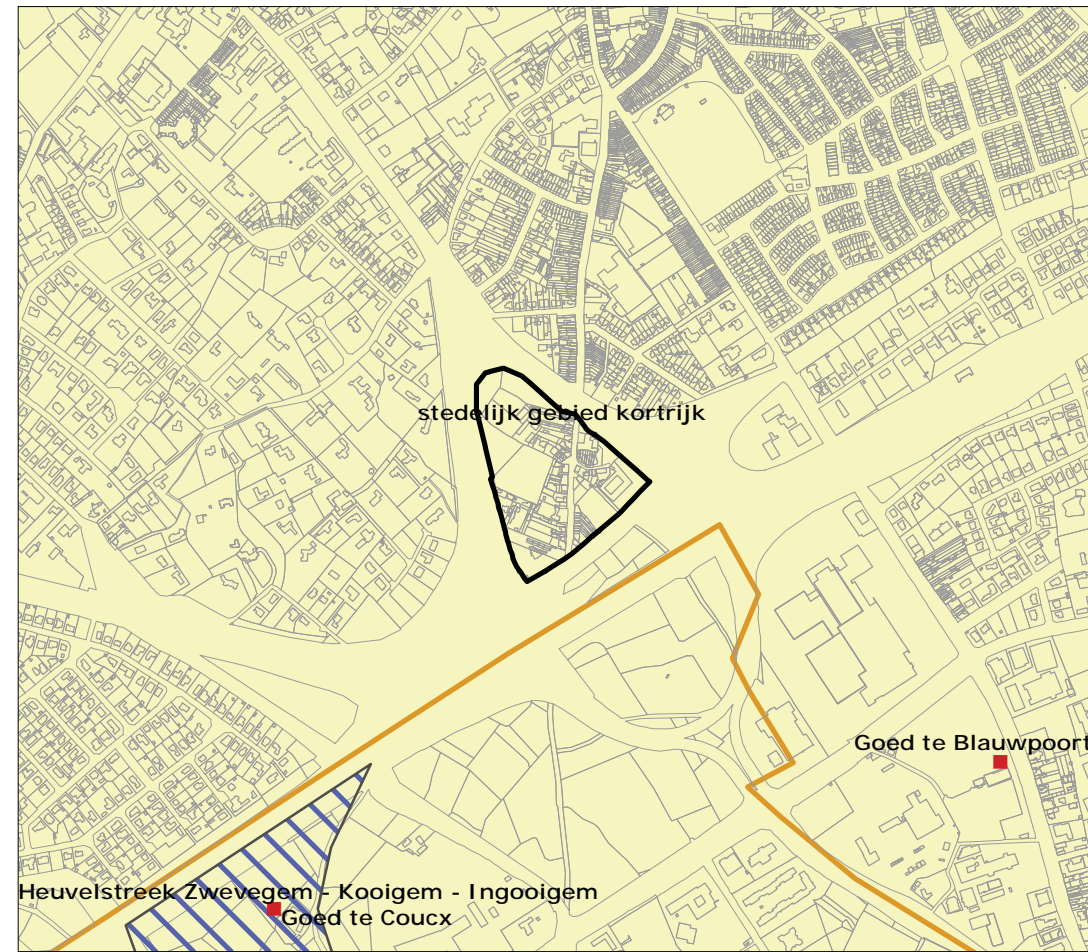
- BWK
- landschapsatlas: relictzones, ankerplaatsen, lijnrelicten
- bodemkaart
- Seveso-bedrijven
- kaart grondwaterstromingsgevoelige gebieden
- kaart infiltratiegevoelige bodems
- kaart waterlopen
- zoneringsplan





biologische waarderingskaart

INBO/AGIV, september 2010



landschapsatlas

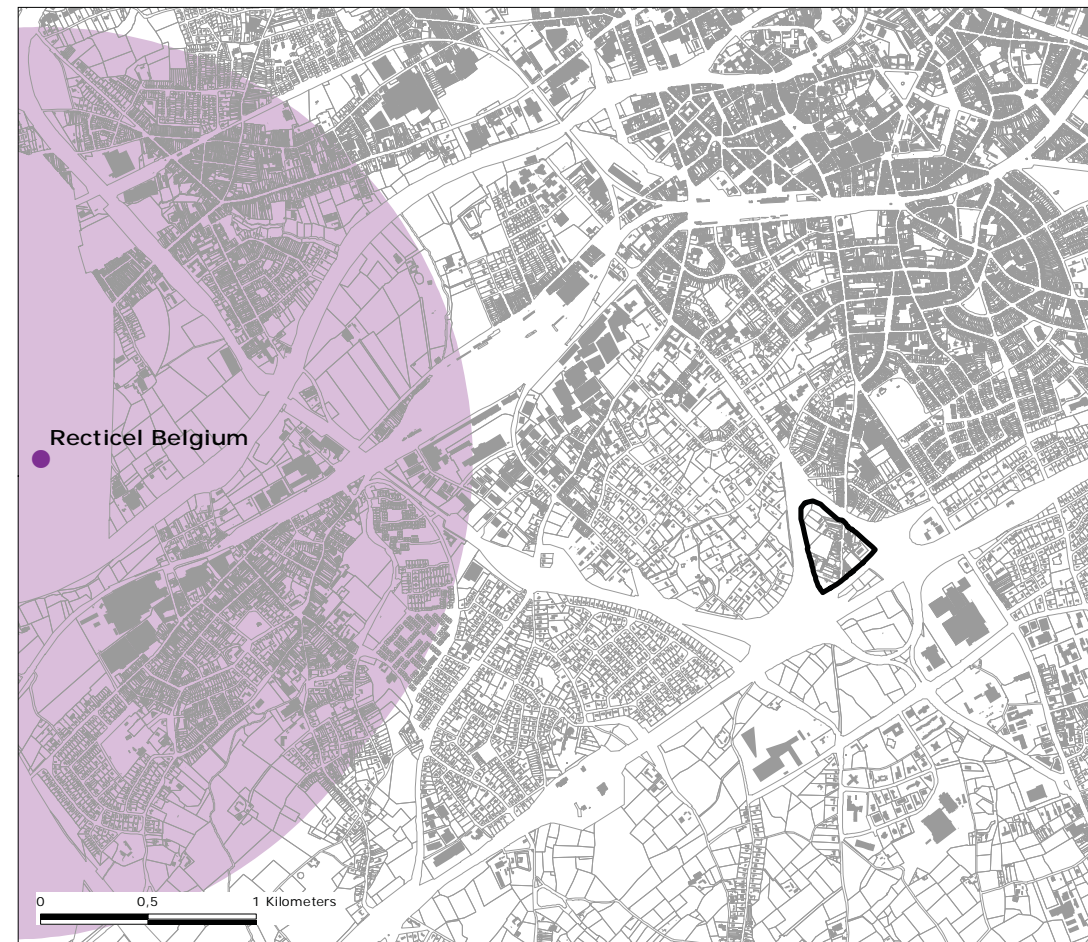
RWO/AGIV, augustus 2001



bodemkaart

VLM/AGIV, 2001

0 250 500 Meters



seveso-bedrijven

LNE, mei 2013

0 0,5 1 Kilometers

Legende

plangebied

biologische waarderingskaart

- Faunistisch belangrijk gebied
- biologisch minder waardevol
- complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
- complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch waardevol
- complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen
- biologisch zeer waardevol

landschapsatlas

- ankerplaatsen
- lijnrelikten
- puntrelikten
- reliktenzone
- traditionele landschappen

bodemkaart

- Antropogeen
- Vochtig zand
- Droog zand
- Nat zandleem
- Vochtig zandleem
- Droge zandleem
- Natte klei
- Vochtige klei

seveso-bedrijven


- lage drempel






SCHAAL 1/15.000

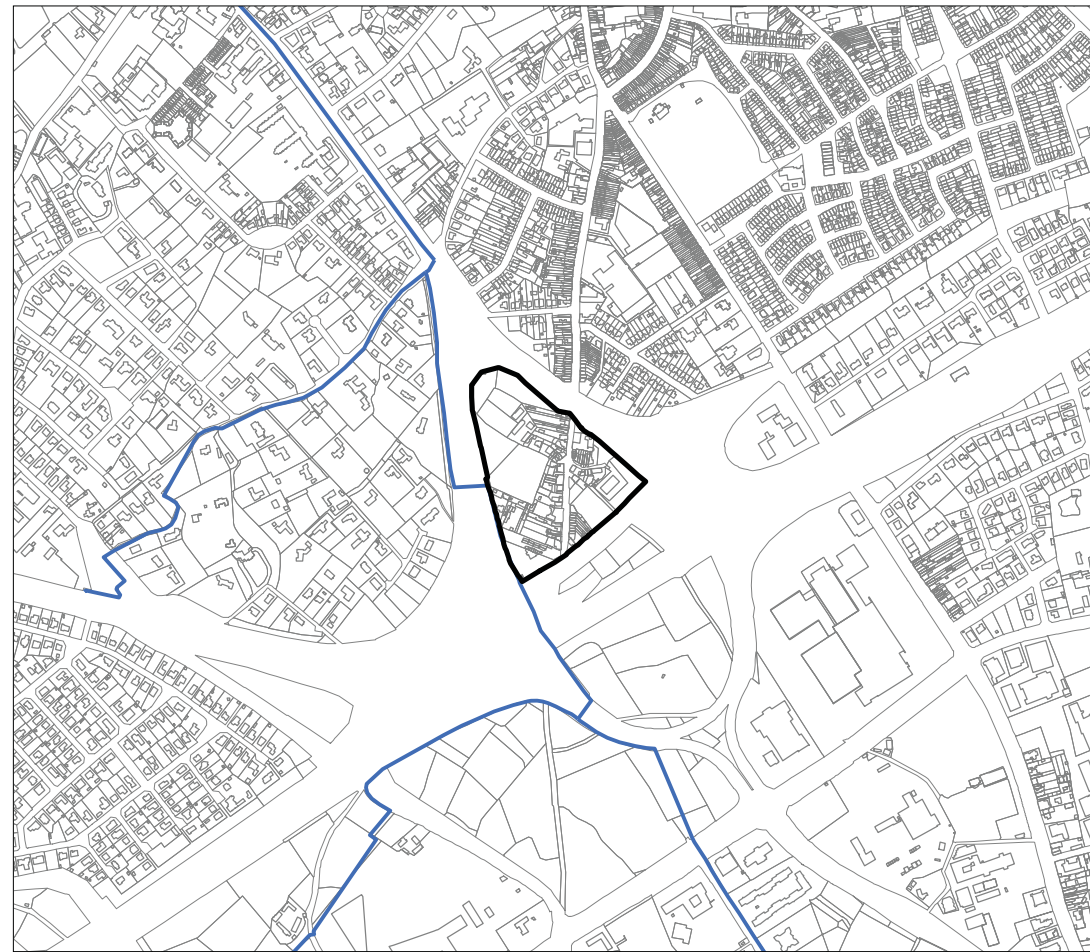


Legende

 plangebied

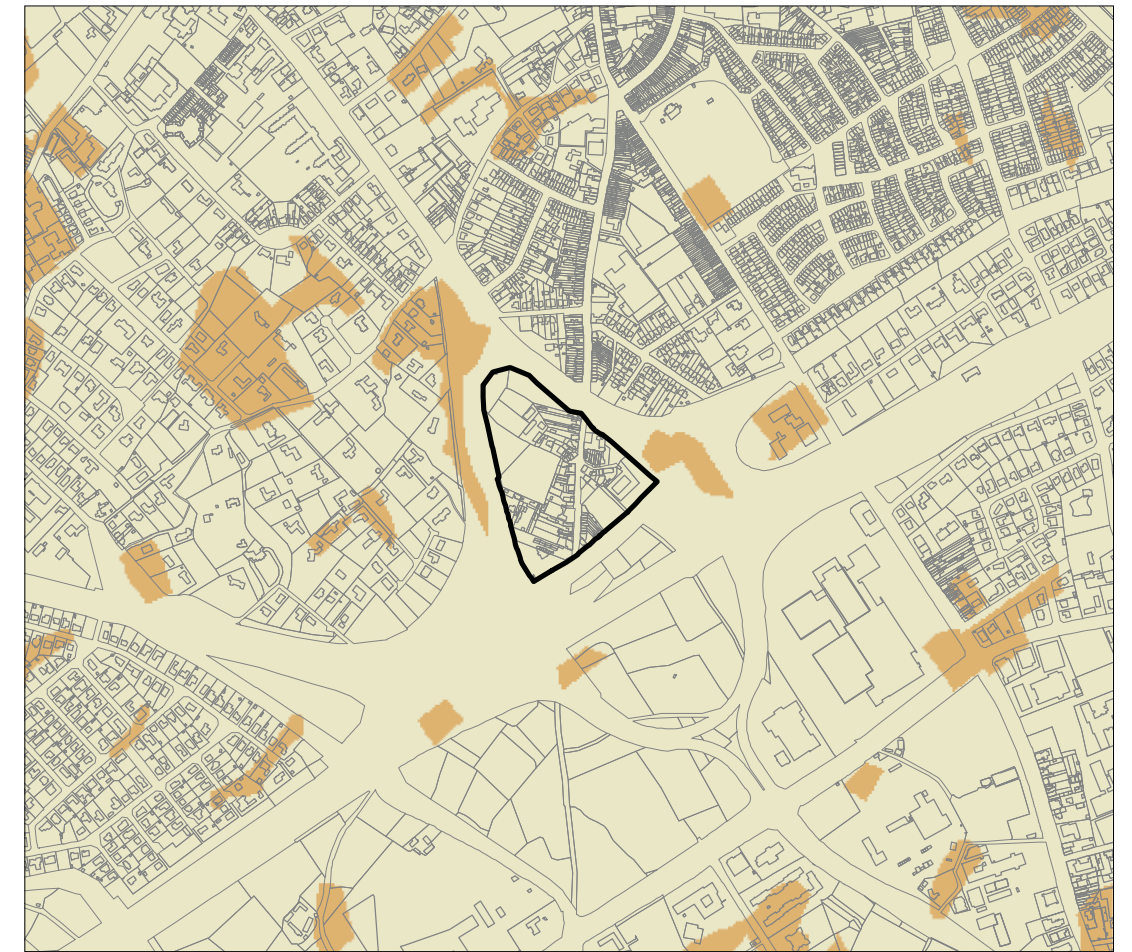
**waterlopen (VHA)**

-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek



waterlopen





VMM/AGIV, juli 2014





grondwaterstromingsgevoelige gebieden

VMM/AGIV, juli 2006





**grondwaterstromingsgevoelige gebieden**

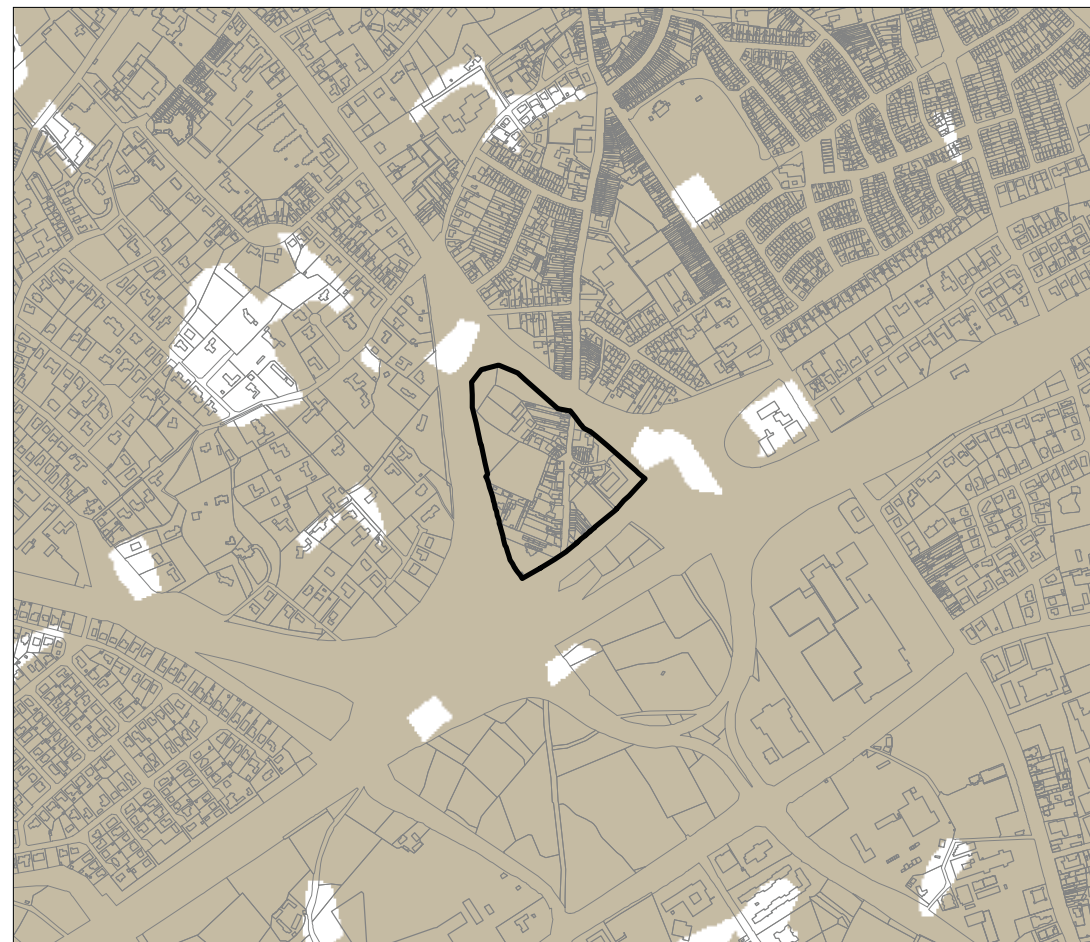
-  geen informatie beschikbaar
-  zeer gevoelig voor grondwaterstroming (type 1)
-  matig gevoelig voor grondwaterstroming (type 2)
-  weinig gevoelig voor grondwaterstroming (type 3)

**infiltratiegevoelige bodems**

-  niet infiltratiegevoelig
-  infiltratiegevoelig

**zoneringsplan**

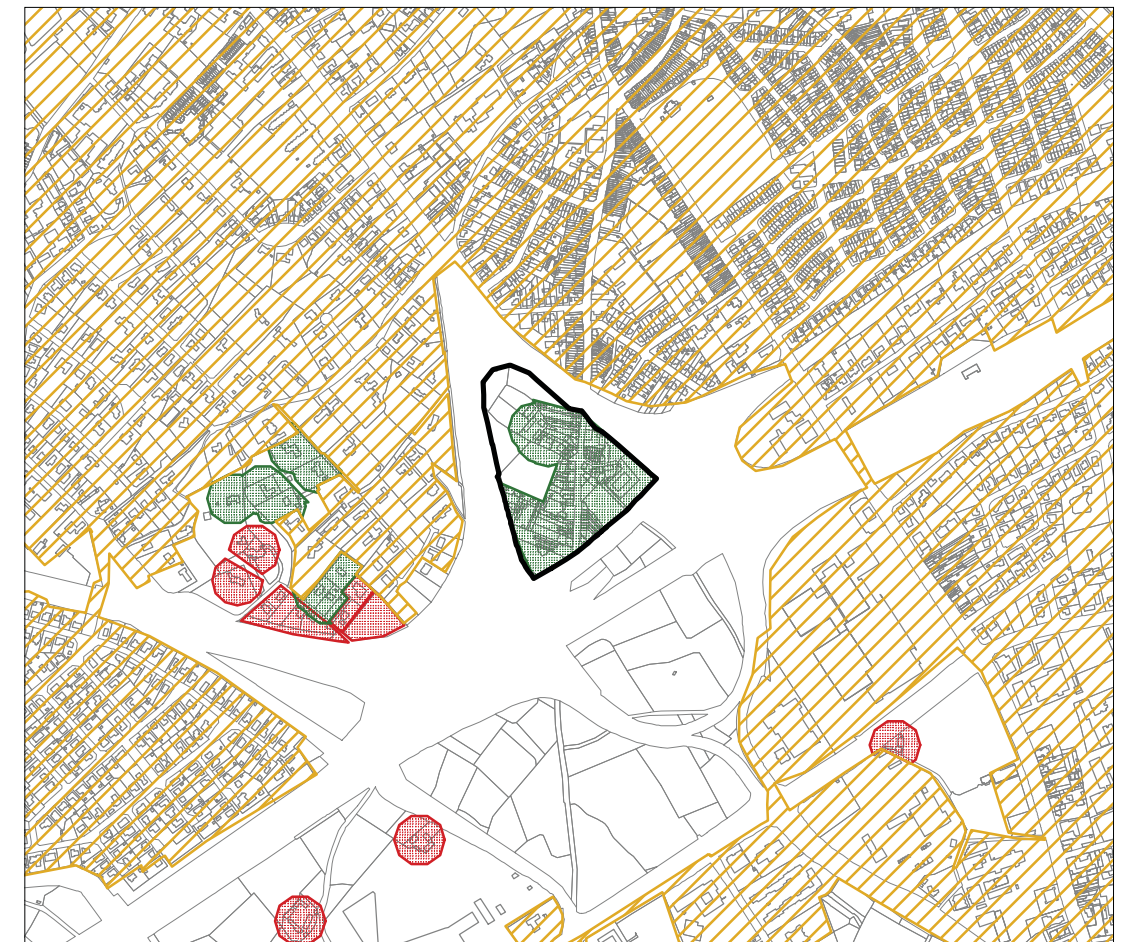
-  centraal gebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief geoptimaliseerd buitengebied (reeds of binnenkort berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
-  collectief te optimaliseren buitengebied (nog te berioleeren, en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
-  individueel te optimaliseren buitengebied (individuele zuiveringsinstallatie te voorzien op eigen perceel)



infiltratiegevoelige bodems

VMM/AGIV, juli 2006

0 250 500 Meters



zoneringsplan

VMM/Gemeenten, 2009



SCHAAL 1/15.000



### 6.1.3. Verloop procedure

Voor het voorliggende RUP is het onderzoek tot milieueffectenrapportage afgerond. Uit dit onderzoek werd geconcludeerd dat voor het voorliggende RUP, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige referentiesituatie en de voorkomende milderende maatregelen en toepassing van de geldende reglementering, **geen aanzienlijke milieueffecten** verwacht worden. Bijgevolg wordt voorgesteld ontheffing te verlenen tot opmaak van een plan-MER.

De dienst MER heeft op 20/12/2016 formeel beslist dat er geen plan-MER dient opgemaakt te worden.

Volgende stappen werden doorlopen:

- verzoek tot raadpleging opstellen,
- verzoek tot raadpleging opsturen naar de bevoegde instanties.
- coördineren van de adviezen,
- einddossier overmaken aan de dienst MER,
- beslissing dienst MER op 20/12/2016,
- openbaarmaking van de beslissing van de dienst MER.

De nota "onderzoek tot plan-MER plicht" is terug te vinden in bijlage.

### 6.2. TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen enerzijds en aandachtsgebieden anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Onderstaande aftoetsing heeft specifiek betrekking op het aspect externe mensveiligheid zoals bedoeld in de Seveso-richtlijn, of, m.a.w. op de risico's waaraan mensen in de omgeving van Seveso-inrichtingen (kunnen) blootgesteld worden ten gevolge van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in die inrichtingen.


Uitgaande van de verkregen informatie (ingevoerd in de RVR-toets op 28/09/2017, met ref. RVRV-0603), kan worden geconcludeerd dat:

- Er geen bestaande Seveso-inrichting gelegen is binnen het plangebied;
- Het plangebied niet gelegen is binnen de consultatiezone van een bestaande Seveso-inrichting;
- Het inplanten van nieuwe Seveso-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk is, aangezien er, gezien het geplande type bedrijvigheid, geen Seveso-inrichtingen verwacht worden.

Voor wat betreft het aspect externe mensveiligheid stelt er zich in dit geval geen probleem: het RUP dient niet verder voorgelegd aan de dienst Veiligheidsrapportering en er dient **geen ruimtelijk veiligheidsrapport** te worden opgemaakt.





Legende

 plangebied


overstromingsgevoelige gebieden

 niet overstromingsgevoelig

 effectief overstromingsgevoelig

 mogelijk overstromingsgevoelig


waterlopen

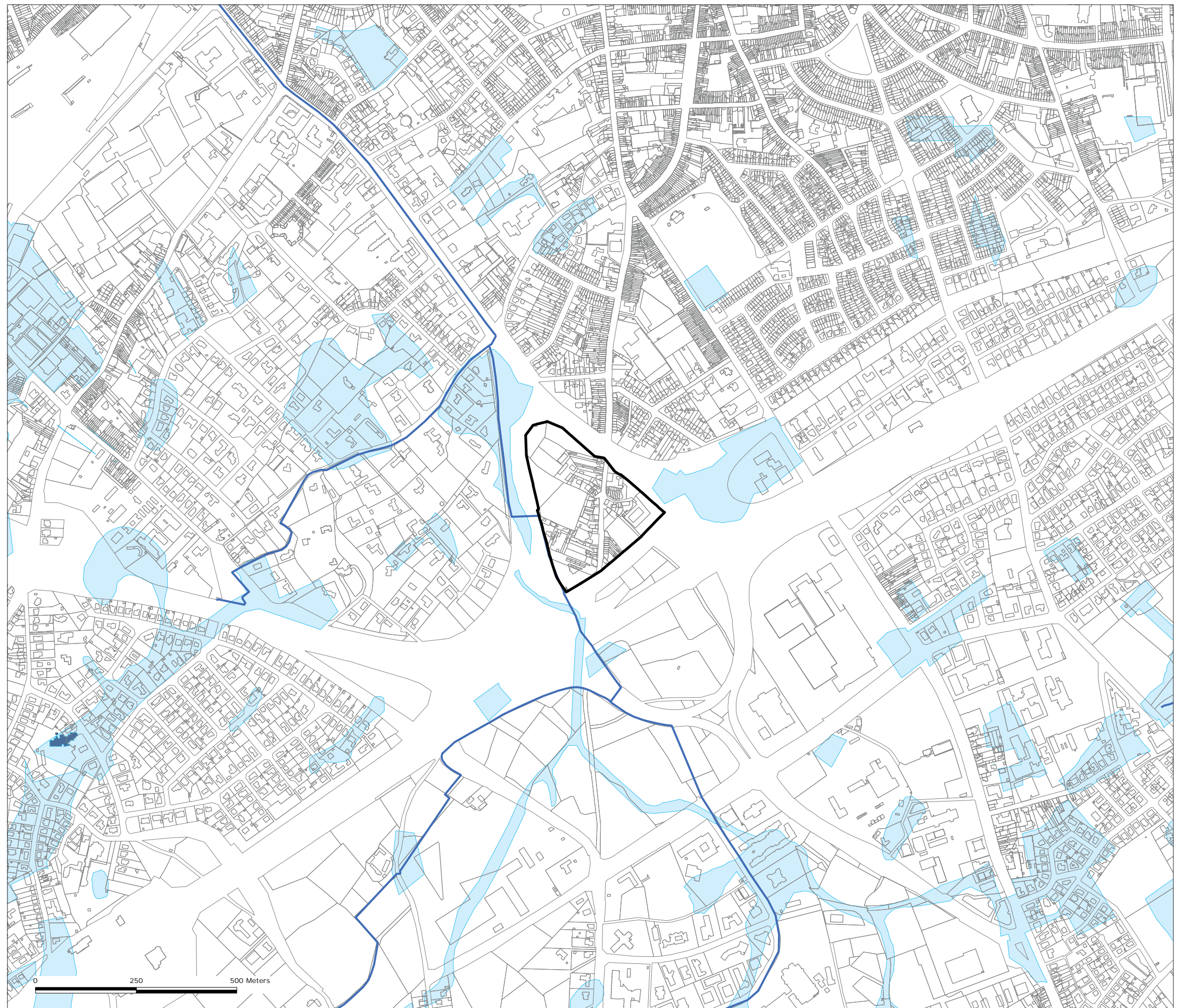
 bevaarbare waterlopen

 beek categorie 1

 beek categorie 2

 beek categorie 3

 niet-gecatalogeerde beek



Bronnen:  
Waterlopen (Vlaamse Hydrografische Atlas), VMM/AGIV, juli 2014  
Overstromingsgevoelige gebieden, VMM/AGIV, april 2014





## 6.3. WATERTOETS

### 6.3.1. Watertoetskaart

Volgens de watertoetskaart (zoals vastgelegd bij besluit van de Vlaamse Regering 14 oktober 2011) is het plangebied van het RUP niet overstromingsgevoelig. Maar gezien de geplande wijzigingen aan het pompstation (afkoppeling) en ook de werken in relatie tot de Klakkaertsbeek (bypass naar de Grote Wallebeek) zal het gebied gebruikt worden als bufferbekken. Er wordt verwacht dat het bufferbekken regelmatig zal overstromen. De nodige maatregelen tot bescherming van de toekomstige gevoelige zones werden dan ook onderzocht in de conceptstudie 'Waterbeheersing gebied Grote Wallebeek'.

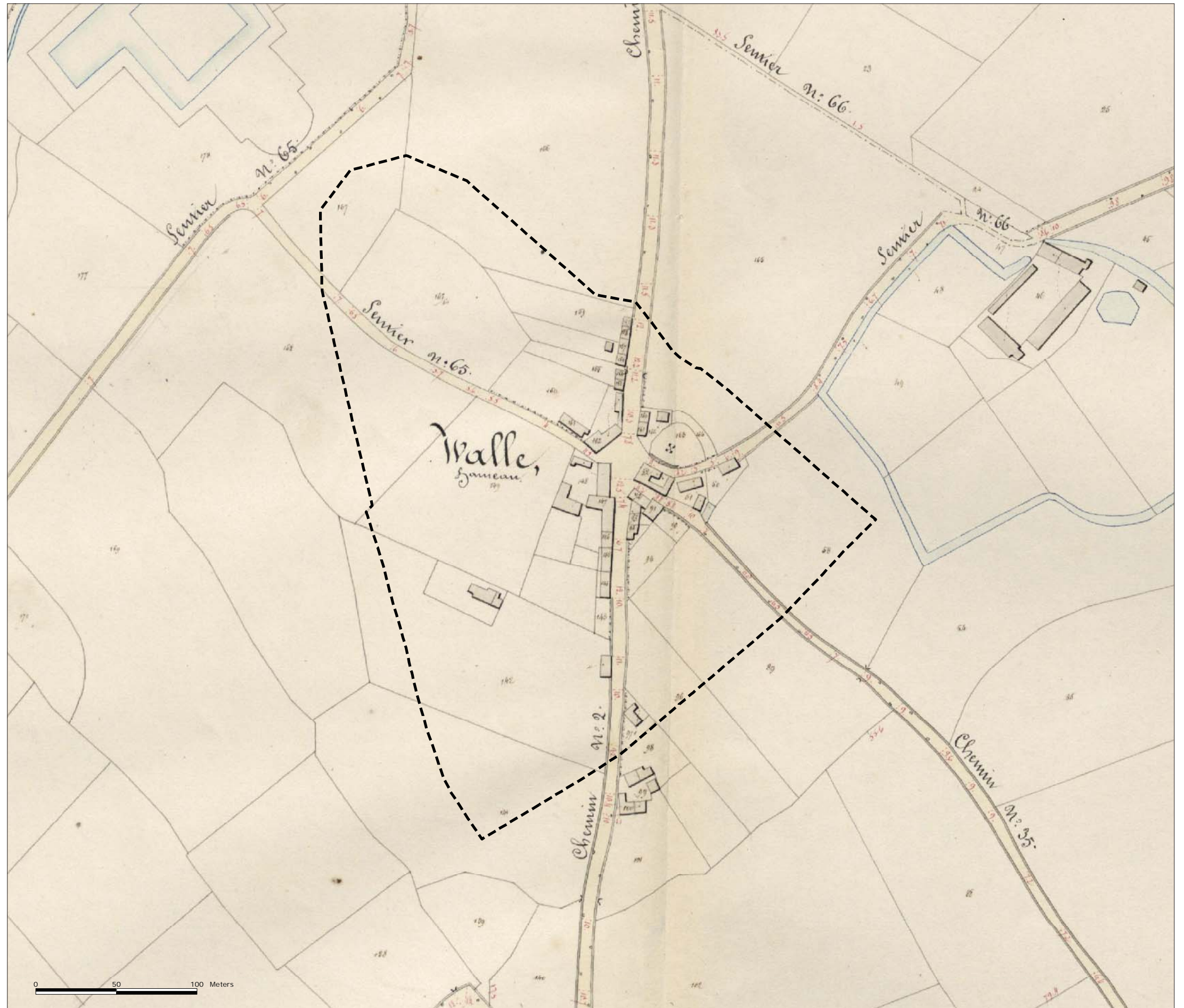
De nodige buffercapaciteit werd geschat op 23.225 m<sup>3</sup>, dit liet de voorkeur uitgaan naar een bufferbekken dat zou gebruik maken van het Ei als dijklichaam, mits een uitgraving van de bufferzone zodanig dat een maximaal waterpeil van 20,5 m TAW zou bereikt worden. Het laagste punt van de site zou dan 19,20 m TAW zijn.

### 6.3.2. Conclusie


De planopties hebben grote gevolgen voor de waterhuishouding van het gebied. Specifiek werd onderzocht of welke bestaande gebouwen mogelijks zouden overstromen bij een waterpeil van 20,5 m TAW. Dit is het geval voor het gebouw naast de woning nr. 202 en de keldergarage van de woning nr. 202. Hiervoor zullen volgende maatregelen getroffen worden. Rond het eerste gebouw dient een beperkte dijkconstructie te worden gebouwd. Voor de RWA-aansluiting van de woning nr. 202 dient een terugslagklep te worden voorzien.


Buiten de zone van het bufferbekken blijft de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen en buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en regenwater van toepassing.





LEGENDE

 plangebied

 wijzigingen





## 6.4. BUURTWEGENTOETS

In de atlas der buurtwegen is duidelijk de impact van de verkeerswisselaar te zien.

Het gehucht Walle dat voordien een kruispunt was van verschillende buurtwegen (chemin nr. 2 en chemin nr. 35) en voetwegen (sentier nr. 65 en 66).

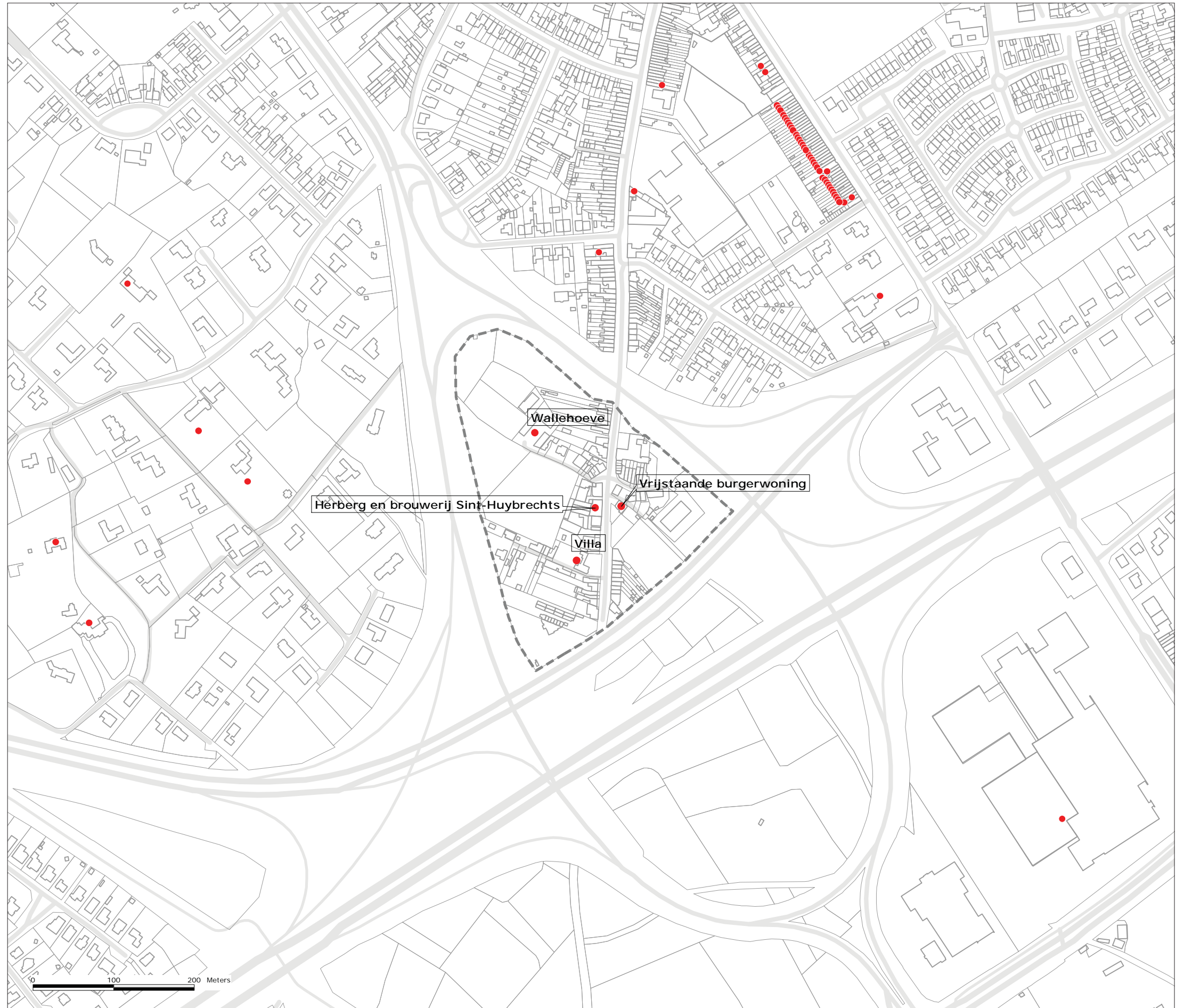
Chemin nr. 2 is de weg naar Kortrijk, deze is de enige die momenteel nog de verbinding maakt met de binnenkant van de verkeerswisselaar. De andere wegen werden afgesneden door de verkeerswisselaar, maar liggen nog op hun oorspronkelijke plaats.

Het stratenpatroon is echter nog duidelijk zichtbaar in de huidige structuur van Walle en de huidige gevels van de woningen (die ook opgenomen zijn in de inventaris van bouwkundig erfgoed) bakenen nog steeds de centrale plaats af waarop de verschillende wegen toekwamen.


Binnen het plangebied van het RUP:

- chemin nr. 2 = de hoofdstraat Walle die ten zuiden werd afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar
- chemin nr. 35 = de zuidoostelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)
- buurtweg (sentier) nr. 65 = de noordwestelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)
- buurtweg (sentier) nr. 66 = de noordoostelijke zijtak van de straat Walle (ook afgesneden door de aanleg van de verkeerswisselaar)





LEGENDE

 plangebied

 Relicten

 Gehelen





## 6.5. INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

### 6.5.1. Inventaris

Er zijn gebouwen met historische waarde aanwezig in het plangebied die zijn opgenomen in de inventaris Bouwkundig Erfgoed:

- Walle 163: vrijstaande burgerwoning
- Walle 171: vrijstaande burgerwoning
- Walle 180: Wallehoeve (in 1904 gebouwd), gekasseid erf
- Walle 184: Herberg en brouwerij Sint-Huybrechts (vermeld in 1601), 18e eeuws breedhuis
- Walle 190: Villa uit eerste helft 20e eeuw

### 6.5.2. Afweging

Ruimtelijke waardering van erfgoed voor elk van de aangegeven panden wordt gedaan op basis van volgende vier afwegingen; culturele waarde, gebruikswaarde, locus- of contextwaarde en belevingswaarde. Op basis van de gegevens in de inventaris wordt er een afweging gemaakt.

- Walle 163: vrijstaande burgerwoning  
Karakteristieke gevel op het kruispunt van Walle, waar de weg breder wordt, een plein vormt en in vijf aftakkingen splitst. Ondanks het niet voorkomen van dit gebouw op de inventaris bouwkundig erfgoed wordt de locuswaarde wel hoog ingeschat. De regelmaat van de openingen in de gevel geeft het gebouw een statig karakter op de meest centrale plek in het plangebied.

- Walle 171: vrijstaande burgerwoning  
Het meest waardevol is de locuswaarde van dit gebouw. De woning staat centraal op het kruispunt van Walle. Naast de plek maakt ook de regelmaat van de vensteropeningen dat dit gebouw opvalt. Recente verbouwingen hebben deze aspecten behouden en benadrukt. In de vensteropeningen zit subtiel een lichte boog bovenaan die dit huis zijn charme verleent.

Als gevel voor het plein zou dit huis een meerwaarde kunnen blijven bieden. Het profiel van het huis zou beter bewaard blijven omwille van de verhoudingen. De witte gevelkleur met het oranje pannendak komt overeen met de tegenoverliggende herberg (zie hieronder).

- Walle 180: Wallehoeve (in 1904 gebouwd), gekasseid erf  
Het U-vormige plan van de hoeve gaat terug op een oudere site, vermoedelijk niet ouder dan 1850 aangezien de hoeve niet op historische kaarten verschijnt. Rondom een gekasseid erf zijn drie balkvormige volumes naar elkaar gericht. De U is zuidgeoriënteerd waar ook de oprit toekomt. De locuswaarde is groot; het geheel past in de open ruimte als een hoeder van dat landschap, het geeft een bestemming aan de achterkanten van de woningen van Walle.

De gebruikswaarde wordt hoog ingeschat, de gebouwen hebben de potentie om onderdak te geven aan verschillende (publieke) functies die aanleunen bij het geplande bufferbekken/groengebied. De belevingswaarde van de gebouwen is vergelijkbaar met de Hoeve te Coucx (nabij gelegen te Kortrijk). Hier werd gespeeld met gelijkaardige variatie aan openingen in het langwerpige volume. Gelijkaardige opties voor behoud en herontwikkeling moeten ook mogelijk blijven voor de Wallehoeve.

- Walle 184: Herberg en brouwerij Sint-Huybrechts (vermeld in 1601), 18e eeuws breedhuis  
De herberg heeft sinds de 18de eeuw het gebruik van herberg of restaurant gekend. De gebruikswaarde is hoog indien dit ook verder kan bestaan. De specifieke architectuur van het vooruitspringend rechthoekig portaal en het langgerekte volume van het gebouw maken het gebouw opmerkelijk. Centraal gelegen op de kruising van oude buurtwegen geeft het het specifieke karakter aan Walle.

- Walle 190: Villa uit eerste helft 20e eeuw  
Achterin gelegen geeft deze villa (woonfunctie) weinig meerwaarde aan de locatie. De beleving blijft van op het publiek domein eerder beperkt. Het eventuele behoud of restauratie zal dan ook best afhangen van de waardering van de private eigenaars.

### 6.5.3. Conclusie

Op basis van voorgaande argumentatie wordt er aangeraden de aangehaalde aspecten voor de eerste vier gebouwen te verankeren in het kader van dit RUP.

#### WALLE 163: VRIJSTAANDE BURGERWONING



Vrijstaande burgerwoning  
bron: google streetview, afbeelding juni 2003

#### WALLE 171: VRIJSTAANDE BURGERWONING



Vrijstaande burgerwoning  
bron: inventaris onroerend erfgoed, januari 2003



Recente verbouwing vrijstaande burgerwoning  
bron: leiedal, februari 2014

#### WALLE 180: WALLEHOEVE



Wallehoeve  
bron: inventaris onroerend erfgoed, januari 2003



Referentie hof te coucx, Kortrijk  
bron: kortrijk.be

#### WALLE 184: HERBERG



Herberg  
bron: inventaris onroerend erfgoed



## 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 UITSLUITSEL 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 ERFDIENSTBAARHEDEN 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."

## 7. OP TE HEFFEN STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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

- 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:
  - ambachtelijke bedrijven en kmo's
  - woongebied

## 8. RUIMTEBALANS

nr	bestemming gewestplan	bestemming / hoofdcategorie RUP	opper-vlakte
1	ambachtelijke bedrijven en kmo's (hoofdcategorie: bedrijvigheid)	hoofdcategorie: wonen	4.080 m <sup>2</sup>
2	ambachtelijke bedrijven en kmo's (hoofdcategorie: bedrijvigheid)	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	26.322 m <sup>2</sup>
3	woongebied (hoofdcategorie: wonen)	hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	8.700 m <sup>2</sup>

## 9. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Zie plan in bijlage.

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.

### 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.

### 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 bedrijvigheid naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
  - van wonen naar gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
- wordt omgezet, in aanmerking voor planschade.

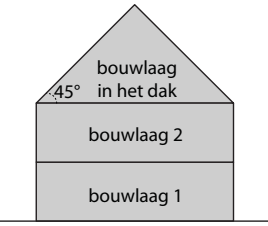
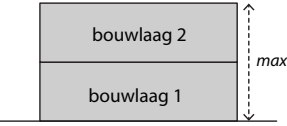
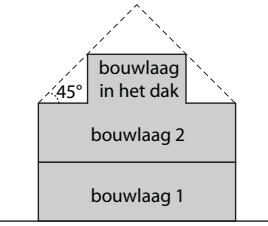


# 10. VERORDENEND GRAFISCH PLAN EN VERORDENENDE STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

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.

Zie grafisch plan in bijlage.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>0. Algemene voorschriften</b>	
<p><b>0.1 Ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid</b></p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving te gebeuren. Volgende aandachtspunten zijn belangrijk: beeldkwaliteit, kwalitatief openbaar domein, zuinig en compact ruimtegebruik, inpassing in de landschappelijke context, impact op de verkeerssituatie, kwalitatief en gepast materiaalgebruik, privacy, bezonning en het beperken van de verstrooiing van verlichting.</p>	<p>Bij de beoordeling van elke vergunningsaanvraag blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de desbetreffende bevoegde 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>Zuinig en compact ruimtegebruik: dit heeft ondermeer betrekking op het bundelen, stapelen of schakelen van bouwvolumes.</p> <p>Inpassing in de landschappelijke context: dit gaat niet enkel over aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik, het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p><b>0.2 Constructies en inrichtingen van openbaar nut</b></p> <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>
<p><b>0.3 Integraal waterbeheer en waterhuishouding</b></p> <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 vergunningsaanvraag, 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>
<p><b>0.4</b></p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bij voorkeur bijenvriendelijk is.</p>	
<p><b>0.5 Constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie</b></p> <p>Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergronds 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. De inplanting van grootschalige windturbines is niet toegelaten.</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><b>0.6 Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen</b></p> <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>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften is enkel toegestaan als dit omwille van technische of hygiënische redenen nodig is.</p>	<p>Enkel vergunde (geachte) constructies vallen onder deze regeling.</p> <p>De bestaande bebouwing: het gaat hier over zowel het hoofdvolume als over de bijgebouwen.</p> <p>Uitbreiden van bestaande gebouwen buiten de gestelde voorschriften omwille van technische of hygiënische redenen: bvb. het uitbreiden van sanitair, aanpassingen omwille van brandveiligheidsnormen ...</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<b>1: ZONE VOOR WONEN IN RUIME ZIN</b>	hoofdcategorie: wonen
<p><b>1.1 Bestemming</b></p> <p>De zone is bestemd voor wonen in de ruime zin. Binnen deze zone vormen wonen en de bijhorende openbare en private groene en verharde ruimten de hoofdfuncties. Globaal moet het wonen overheersen in de zone.</p> <p>Binnen de zone zijn ook volgende nevenfuncties toegelaten: kantoren, diensten, handel, horeca, kleinschalige bedrijven, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele voorzieningen en recreatieve voorzieningen. Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen. De oppervlakte van een nevenfunctie in het hoofdgebouw bedraagt minder dan de helft van de totale bruto-vloeroppervlakte van het volledige hoofdgebouw.</p> <p>De nevenfuncties zijn binnen één perceel of het geheel van percelen van éénzelfde eigenaar ook toegelaten als hoofdfuncties, op voorwaarde dat ze bij de definitieve goedkeuring van dit ruimtelijk uitvoeringsplan bestaande vergunde of vergund geachte functies zijn.</p>	<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting zoals tuinen, tuinhuisjes, garages...</p> <p>Openbare verharde ruimten: straten, pleinen, publieke parking, voet- en fietspaden...</p> <p>Openbare groene ruimten: parken, speelpleinen, graspartijen, bermen...</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Kantoren en diensten: kapsalon, verzekeringsmakelaar, huisarts, ...</p> <p>Handel: voedingzaak, kledingzaak, buurtwinkels, kleine supermarkt,...</p> <p>Horeca: hotel, restaurant, café, ...</p> <p>Kleinschalige bedrijven: stapelplaatsen, werkateliers, ambachtelijke bedrijven,...</p> <p>Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen: scholen, rust- en verzorgingsinstellingen...</p> <p>Socio-culturele voorzieningen: buurthuis, cultureel centrum, gemeenschapscentrum, voorzieningen voor jeugdwerking, eredienstgebouw, bibliotheek, volkstuintjes...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: (indoor) speelpleinen, sportvelden, sport- en fitnesscentra,...</p>
<p><b>1.2 Bouwvoorschriften voor woongebouwen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen deze zone zijn enkel eengezinswoningen toegelaten.</li> <li>Meergezinswoongebouwen zijn niet toegelaten.</li> <li>Nieuwe studentenhuisvesting is niet toegelaten. De bestaande studentenhuisvesting mag behouden en verbouwd worden, maar het aantal kamers of studio's mag niet toenemen.</li> <li>De eengezinswoningen zijn toegelaten in aaneengesloten, halfopen of open bebouwing. Vrije zijtuinstroken bij open of halfopen bebouwing moeten minimum 3,0 m breed zijn.</li> <li>Het hoofdvolume bedraagt maximum 2 bouwlagen + een derde bewoonbare bouwlaag in de dakverdieping. Een bouwlaag is de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak. Een gelijkgrondse bouwlaag heeft een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m; vanaf de eerste verdieping geldt een maximale bruto-hoogte van 3,5 m.</li> <li>De dakverdieping kan worden voorzien onder een hellend dak of onder een plat dak met teruggetrokken bouwlijn. Een dakverdieping met een plat dak moet binnen het gabariet van een denkbeeldig hellend dak blijven. De dakvorm is vrij te kiezen. Indien gekozen voor hellend dak dan is de maximum helling 45°.</li> <li>Eén bijkomende ondergrondse bouwlaag is toegelaten.</li> <li>Nevenvolumes en bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag hoog. De dakvorm is vrij te kiezen.</li> </ul>	<p>Eengezinswoning: elk gebouw dat bestaat uit één zelfstandige woning.</p> <p>Een meergezinswoongebouw is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.</p> <p>De hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf het aanzetpeil van de inkomdorpel tot de nok van het gebouw of de dakrand in geval van een plat dak. Het aanzetpeil van de inkomdorpel ligt maximum 0,5 m hoger dan het peil van het openbaar domein op de rooijlijn en aan de inkomdorpel gemeten.</p> <p>Dwarsdoorsneden van toegelaten hoofdvolume:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-end;"> <div style="text-align: center;"> <p><b>Hoofdvolume met hellend dak - maximum dakhelling 45°</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Hoofdvolume met plat dak</b></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><b>Hoofdvolume met penthouse</b></p>  </div> </div> <p>Een ondergrondse bouwlaag is bijvoorbeeld een bergingskelder of een parkeergarage. Bijgebouwen zijn onder meer tuinhuisen, carports, garages, serres ...</p>



1.3 **Bouw- en inrichtingsvoorschriften voor niet-woonfuncties:**

**Maximum bouwhoogte:**

De maximale bouwhoogte op een zij- of achterperceelsgrens bedraagt 3 m. Vanaf de zij- of achterperceelsgrens loopt de bouwhoogte onder een hoek van maximum 45° op tot maximum 8 m bouwhoogte.

De dakvorm is vrij te kiezen.

**Elke vergunningsaanvraag zal worden beoordeeld aan de hand van de goede integratie in de ruimere omgeving.** T.o.v. aanpalende woonpercelen moet een gesloten muur (van maximum 3 m hoog) en/of een groenbuffer worden voorzien.

**Opslag**

De opslag van goederen dient maximaal binnen het gebouw te worden georganiseerd. De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder de volgende voorwaarden:

- De opslag van goederen in open lucht heeft een maximum hoogte van 2 m.
- De opslag mag in geen geval het esthetisch aspect van de omgeving schaden.
- De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving.
- De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein.

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 2: ZONE VOOR GEMEENSCHAPS- VOORZIENINGEN EN OPENBARE NUTSVOORZIENINGEN</b>		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
2.1	<p>De zone is bestemd voor gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen. Alle werken, handelingen, en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor het aanbieden van gemeenschapsvoorzieningen en openbare nutsvoorzieningen zijn toegelaten.</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>	De betrokken werken, handelingen en wijzigingen kunnen worden toegelaten ongeacht het publiek- of privaatrechtelijk statuut van de initiatiefnemer of het al dan niet aanwezig zijn van winstoogmerk.
2.2	<p><b>Inrichtingsstudie</b> Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies en gebouwen wordt een inrichtingsstudie gevoegd. Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• het efficiënt ruimtegebruik;</li> <li>• de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving;</li> <li>• de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren.</li> </ul> <p>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 vergunningsaanvraag 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.</p>	

<b>ZONE 3: ZONE VOOR WATERBUFFERBEKKENS, GROEN EN LANDBOUW</b>		hoofdcategorie: gemeenschaps- en nutsvoorzieningen
3.1	<p>De zone is bestemd voor de aanleg, het beheer en onderhoud van waterbufferbekkens en -infiltratiezones, groene en landschappelijke elementen en een landbouwgebied. Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de realisatie van deze bestemmingen zijn toegelaten.</p>	
3.2	Deze zone is bouwvrij met uitzondering van inrichtingen en constructies van openbaar nut en algemeen belang.	
3.3	Binnen de zone zijn openbare wegeninfrastructuur met bijhorende inrichting (inclusief fiets- en wandelpaden ) en reliëfwijzigingen toegelaten.	
3.4	<p><b>Inrichtingsstudie</b> Bij elke vergunningsaanvraag voor nieuwe constructies wordt een inrichtingsstudie gevoegd.</p> <p>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 vergunningsaanvraag 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.</p>	



VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
<b>ZONE 4: ZONE VOOR OPENBARE WEGENIS</b>		hoofdcategorie: afhankelijk van aanpalende bestemmingzones
4.1	Deze zone is bestemd voor openbare wegenis. In deze zone zijn alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en wijzigingen toegelaten voor de aanleg, het functioneren of aanpassing van die openbare wegenis (inclusief alle aanhorigheden).	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, voetgangers- of fietsvoorzieningen, de plaatsing van zitbanken, muurtjes, kunstwerken, straatmeubilair.
4.2	Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar een kwalitatieve inrichting van de openbare weg. De inrichting van het openbaar domein dient te voldoen aan de duurzame principes inzake waterberging, waterinsijpeling, pesticidentoets.	
4.3	De breedte van de openbare weg, die is aangeduid op het verordenend plan, is een minimale breedte van het openbaar domein.	
4.4	De openbare wegenis van de straat Walle mag niet aangesloten worden op de R8 of het verkeers-complex Kortrijk-Zuid	

<b>5: WAARDEVOL GEBOUW (OVERDRUK – SYMBOLISCH)</b>		★
5.1	Bestaande waardevolle gebouwen, constructies en inrichtingen worden met een symbool aangeduid op het verordenend grafisch plan.	De afweging van de waardevolle gebouwen kan men terugvinden in de toelichtingsnota van het RUP, onder het hoofdstuk inventaris bouwkundig erfgoed.
5.2	Bij vergunningsaanvragen dient rekening te worden gehouden met de erfgoedwaarde en het straatbeeld. Behoud van de waardevolle panden wordt nagestreefd.	Behoud mag een kwaliteitsvolle herinrichting en hergebruik niet in de weg staan. Functies, die mogelijk zijn binnen de onderliggende zone, moeten ingepast kunnen worden in het bouwkundig erfgoed, weliswaar met respect voor de erfgoedwaarden.

