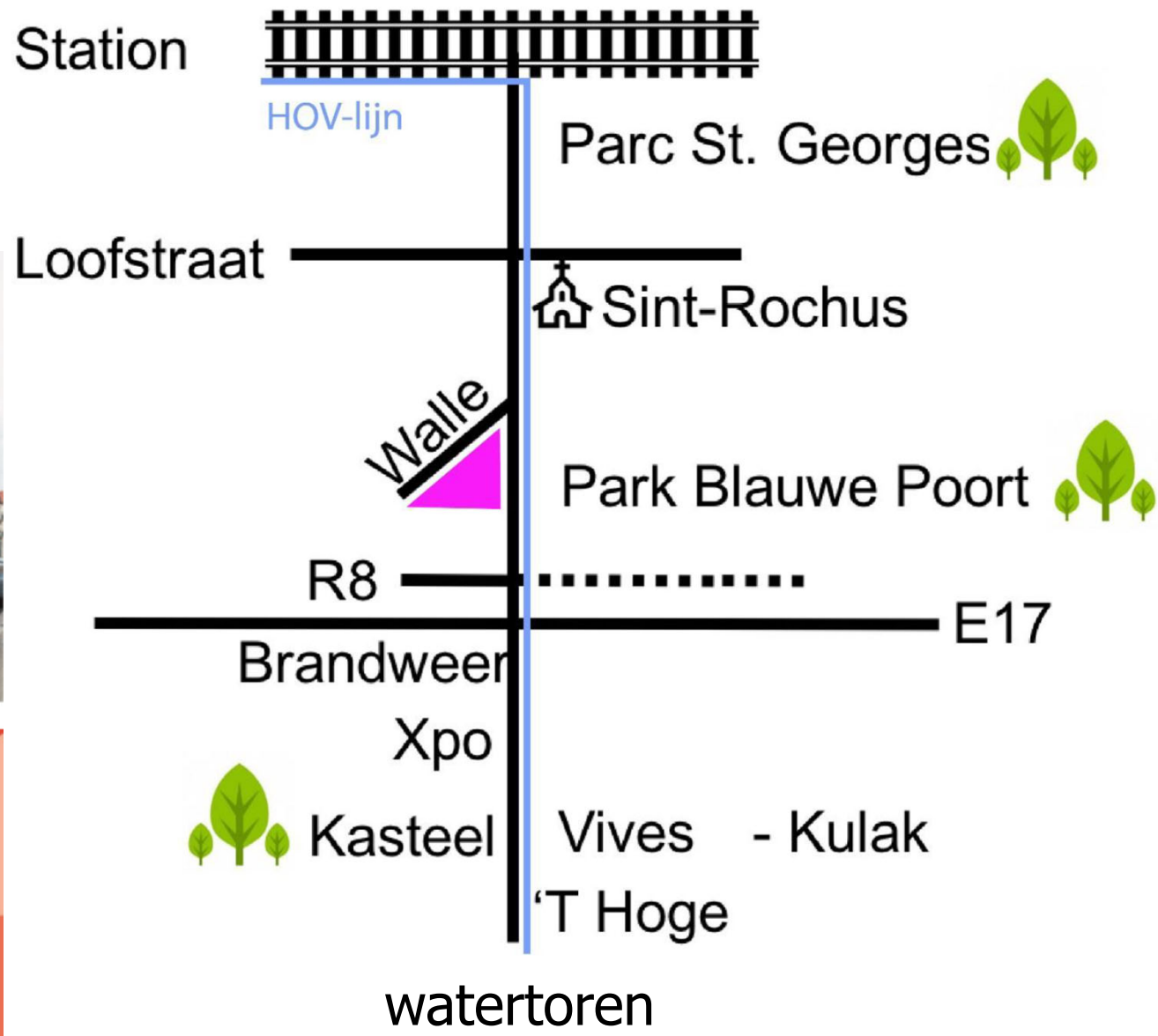




Walle 113C, 8500
Kortrijk, België

RUIMTEPACT Kortrijk 2025

Noord-zuidas



Walle Kortrijk - Inspraak moment

03 09 2020 | haalbaarheidsstudie RUP

BOGDAN &
VAN BROECK

→ masterplan &
architectuur

FUTURN | SAELENS

→ ontwikkelaar



1. Huidige situatie

Situering

- begrenzing plangebied RUP
- site Walle 113



luchtfoto - situering

Historiek

Met verloop van tijd kreeg het
bouwblok een mix van bouwtypes:

Bedrijfsgebouwen

- Voormalige tapijtweverij BIC, tot na
2000 actief
- Oude conciërgewoning
- Later loodsen aan toegevoegd
- Sinds inwerkingtreding gewestplan,
28 december 1972, milieubelastende
activiteiten aanwezig op de site



Historiek

Bedrijfsgebouwen

→ Loods Drukta en Formail



→ Aaneengeschakelde loodsen
depannage Coeman



Historiek

Rijwoningen

- Arbeiderswoningen
Doorniksesteenweg 'Snouksreke'
ontworpen in 1909



Schoolgebouw

- Bemok-school, oude jongensschool
van 1865



Actuele invulling

Bedrijven en hun activiteiten

- depannage Coeman: loods met wagens
- Drukta / Formail: drukkerij
- Walle 113: Creax, DTO, Royal Flooring, ...



huidige bedrijventerreinen

Actuele invulling

Ontsluiting via Walle

→ Drukta + braakliggende terreinen

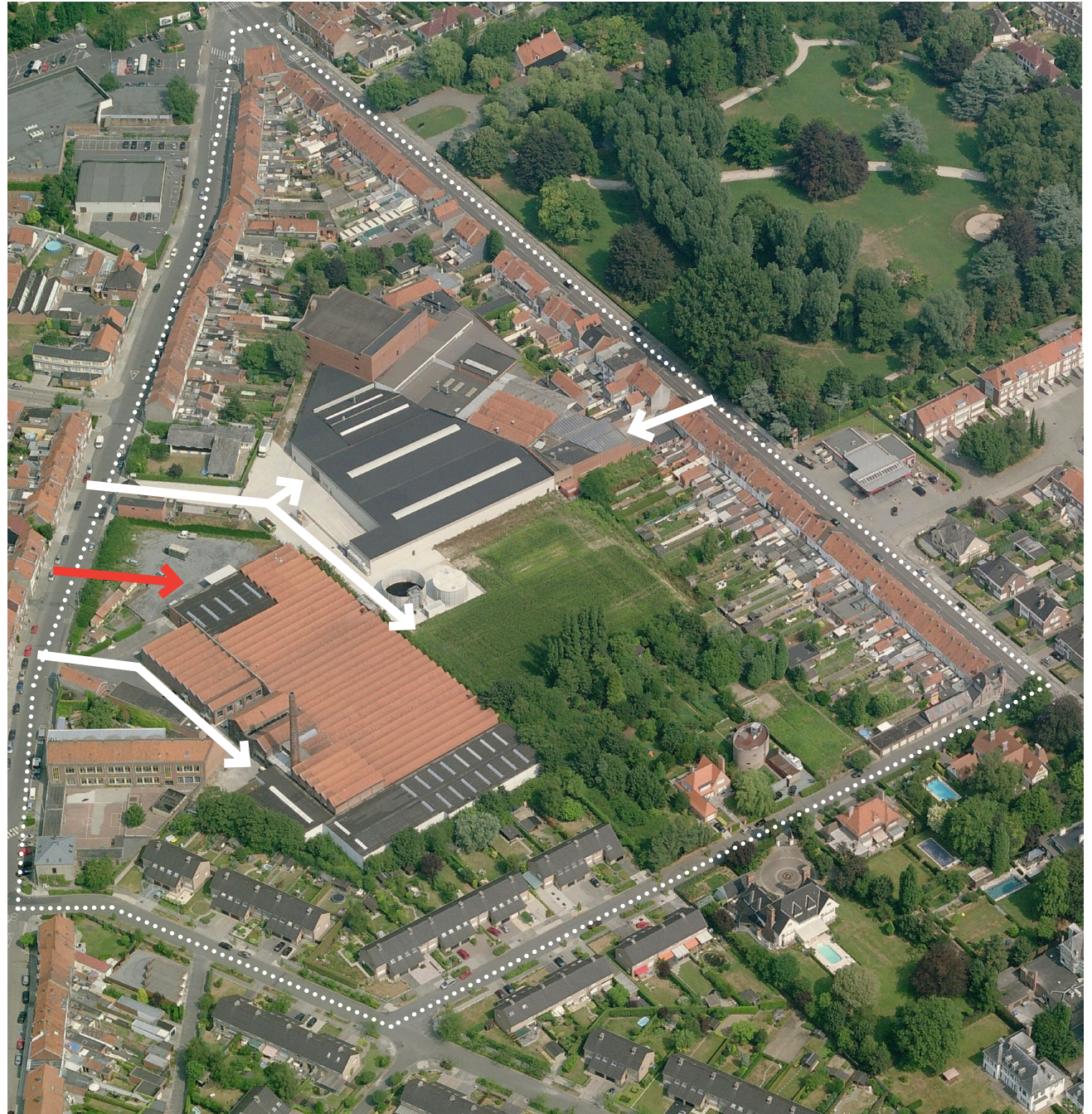


luchtfoto - ontsluiting

Actuele invulling

Ontsluiting via Walle

→ Parking Walle 113



luchtfoto - ontsluiting

Actuele invulling

Ontsluiting via Walle

→ Andere loodsen via binnenstraat



luchtfoto - ontsluiting

Actuele invulling

Ontsluiting via Doorniksesteenweg

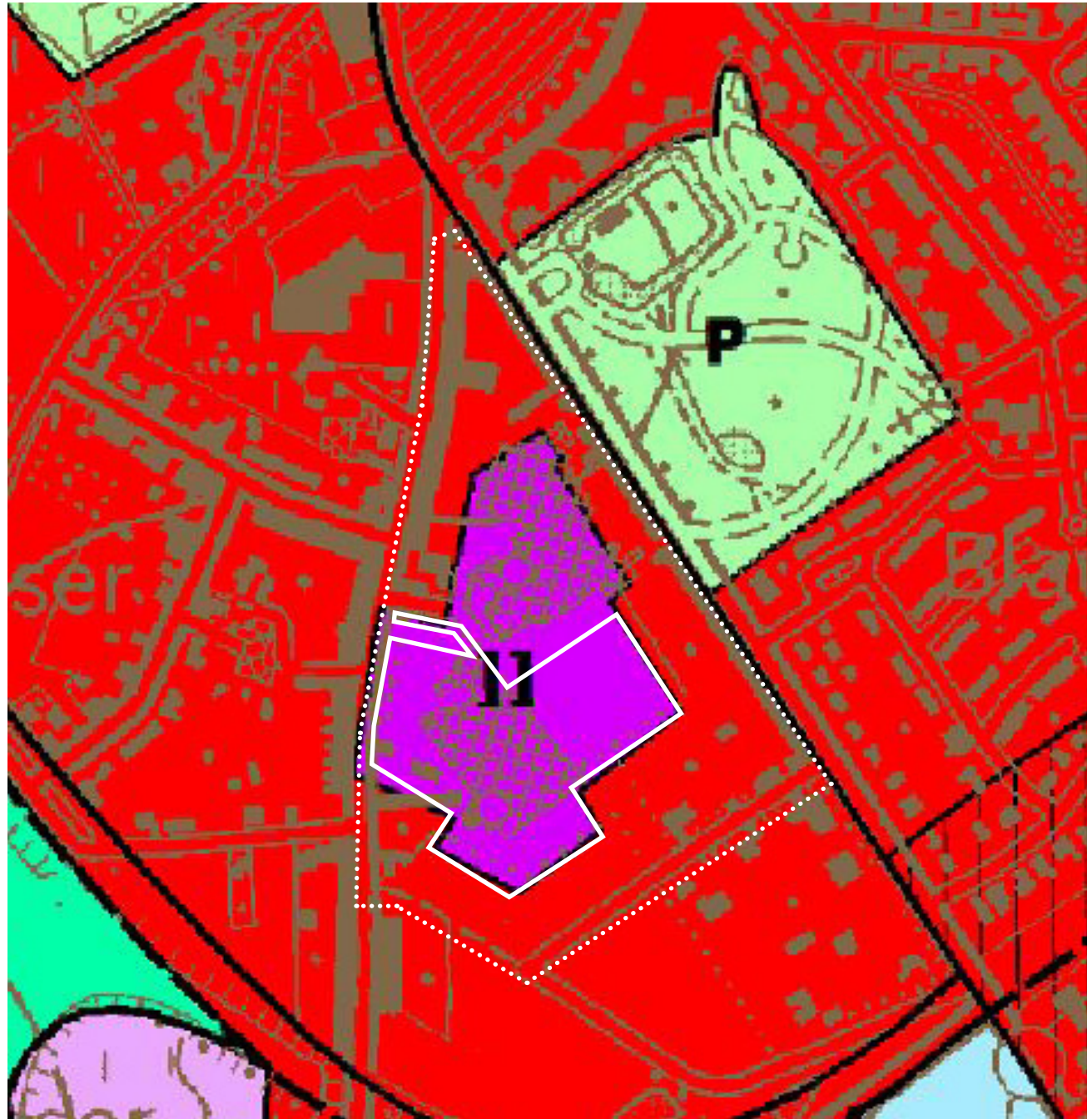
→ Loodsen depannage Coeman



luchtfoto - ontsluiting

Huidige bestemming

- **100% milieubelastende industrie** klasse II volgens gewestplan
- gebieden die bestemd zijn voor industriële en ambachtelijke bedrijven die om economische of sociale redenen afgezonderd moeten worden
- toegelaten activiteiten zijn o.a.:
 - productie / verwerking van goederen
 - opslag goederen
- toegelaten complementaire dienstverlenende bedrijven zoals o.a.:
 - benzinestations
 - bankagentschappen
 - ...



gewestplan

2. Herontwikkeling

Ambities en beleidsbeslissingen Stad

Bestemming

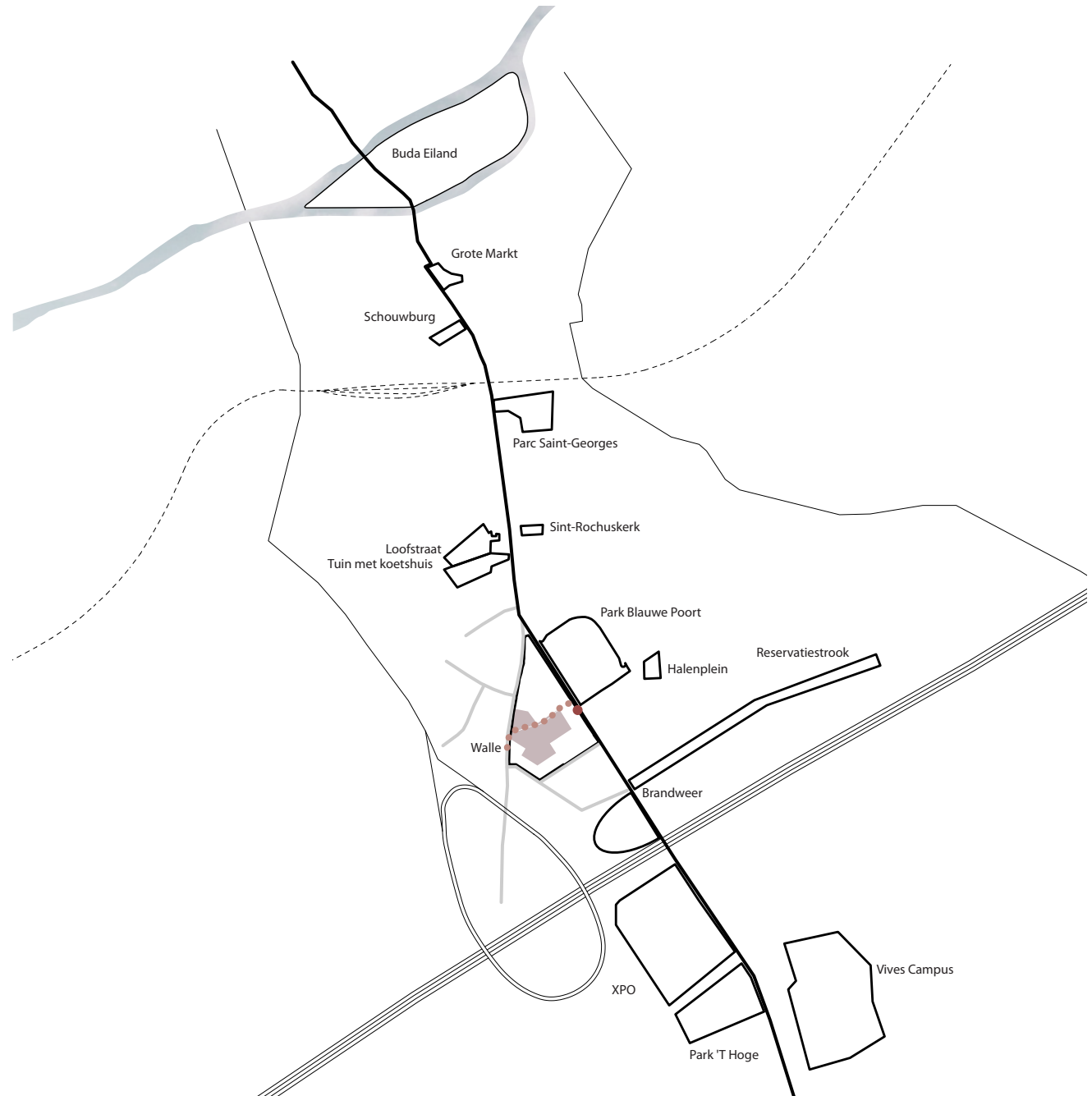
- bedrijvigheid behouden, maar wel 'zachtere' bedrijvigheid
- functieverweving

Ontsluiting

- zoekzone HOV - bushalte in de Doorniksesteenweg
- trage verbinding (voetgangers & fietsers) realiseren doorheen de projectsite tbv verbinding Walle met Park Blauwe Poort
- aansluiten op stedelijk fietsnetwerk

Opmaak RUP

- de exacte vorm en inplanting van de gebouwen staat nog niet vast (wordt later behandeld in een omgevingsvergunning)
- wél de algemene richtlijnen en principes



Visie herontwikkeling

Multifunctionele en duurzame bedrijven site die aansluit op de wijk

1. In hoofdzaak 'zachte' bedrijvigheid aangevuld met kantoren en kantoorachtige, wonen en publiek toegankelijke functies (ipv enkel milieubelastende industrie)
2. Behoud en herbestemming van waardevol **patrimonium** (schoorsteen, oude fabrieksmuren,..)
3. **Ontpitten en Verdichten/Stapelen**
4. **Doorwaadbaarheid** van de site: een fiets- en voetgangersdoorsteek
5. Kwalitatieve **buitenruimte** met aandacht voor water, groen, ...
6. **Duurzame mobiliteit**



Pakt, Antwerpen

1. Bedrijvigheid

Integratie van nieuwe en zachtere functies

- samen wonen, produceren, handel drijven, etc. mét dynamiek en positieve complementariteit
- logistiek
 - (creatieve) productie
 - kantoor
 - showroom van de productie ter plaatse
 - wonen
 - publieke ruimte
 - ...



NP2F - Porte D'Aix - Marseille



TRANS - Ryhove - Gent



Futurn - Melsbroek

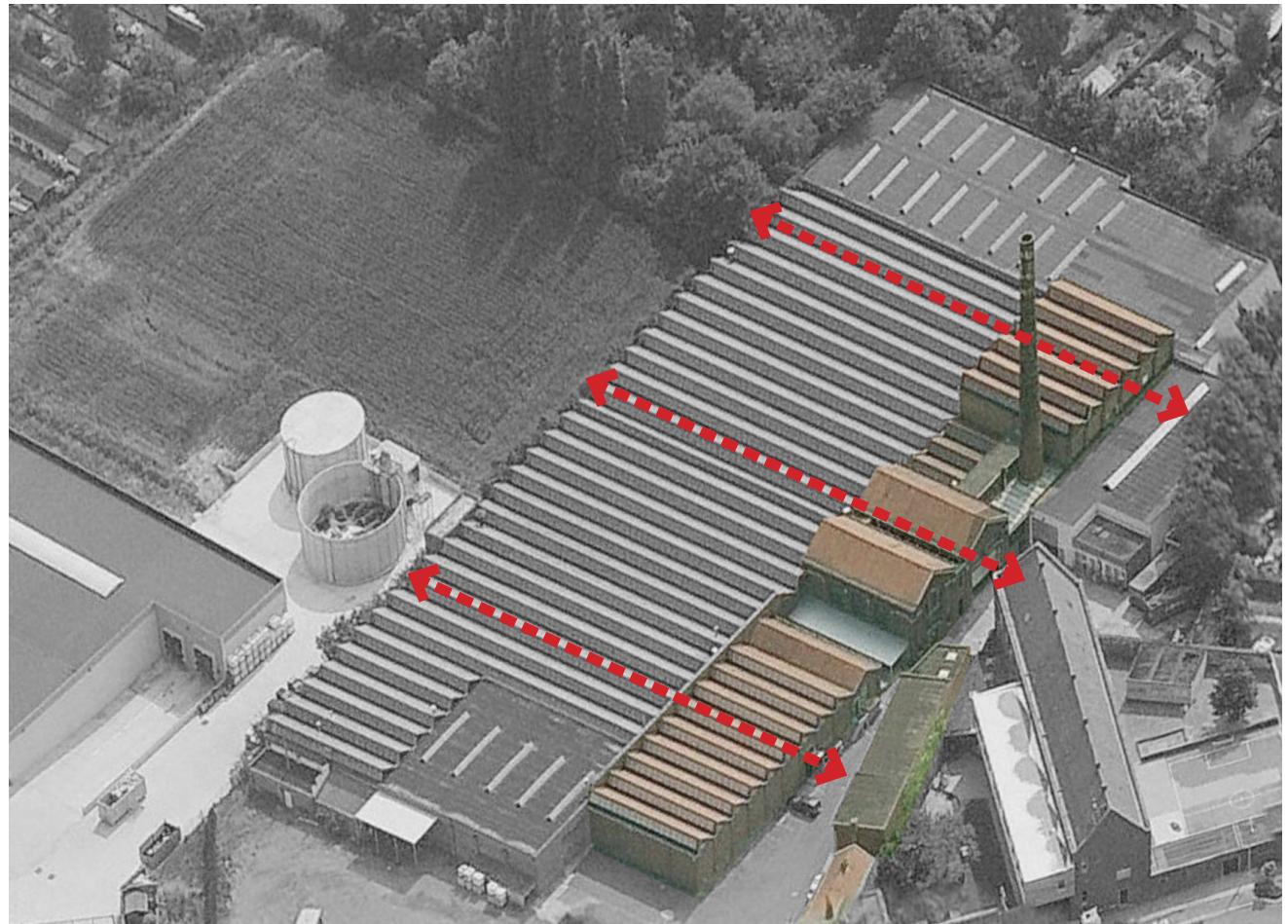


Collectief Noord - Tuinwoningen & Kantoor - Antwerpen

2. *Patrimonium*

Behouden + opwaardering van de meest architecturaal/historisch waardevolle elementen

- bestaande iconische onderdelen – met name de zaagtandwanden en schoorsteen bewaren – komen op het eerste plan
- schouw als historisch herkenningspunt
- gedeeltelijk hergebruik
- nieuwe gebouwen passen zich in het bestaande ensemble als serene architectuur



2. *Patrimonium*

→ referenties



Vandendriessche - De Porre - Gent



Piuarch - Gucci HQ - Milaan



OMA - Fondazione Prada - Milaan



51n4e - C-Mine - Genk

2. *Patrimonium*

Behoud zichten op schoorsteen vanuit de buurt



Condédreef



Walle



Het Ei



Doorniksewijk

3. Ontpitten en Verdichten / Stapelen

Ontpitten van de site om meer open- en belevingsruimte te creëren versus verdichten

- stapeling van functies, zuinig en intensief ruimtegebruik
- $V/T = 1$
- stapeling zorgt dat een reeks open plekken ontstaan, elk met een eigen karakter
- sequens van verschillende zones en sferen maakt de levendigheid van de site

Definitie V/T = vloeroppervlakte van de gebouwen ten opzichte van terreinoppervlakte



volumestudie in maquette van een scenario

3. Ontpitten en Verdichten / Stapelen

→ referenties



Pakt, Antwerpen



Walle



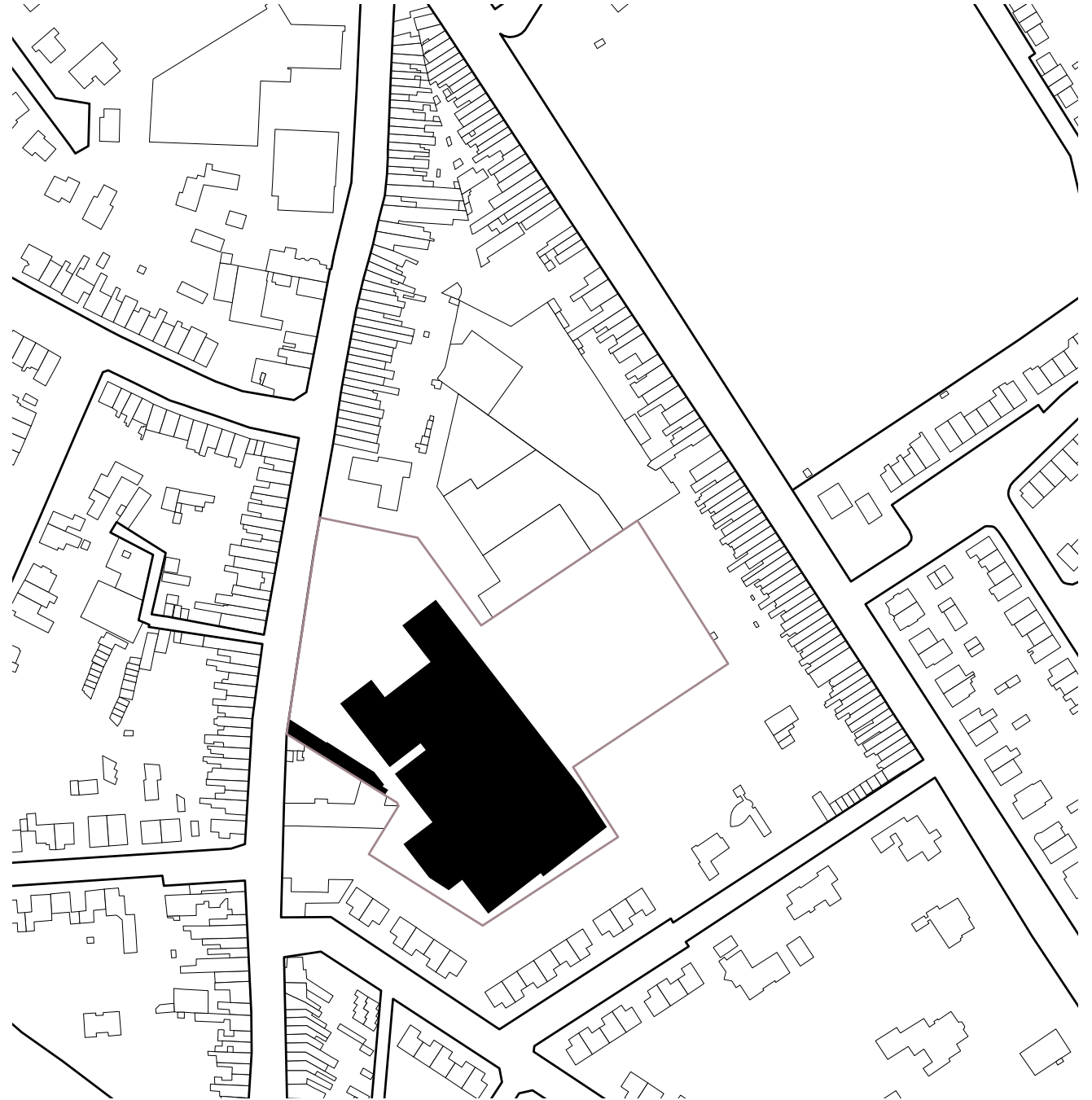
Nicole Concordet - Les Machines De l'île - Nantes



GAFPA - CousséeGoris - Van Gendthallen - Amsterdam

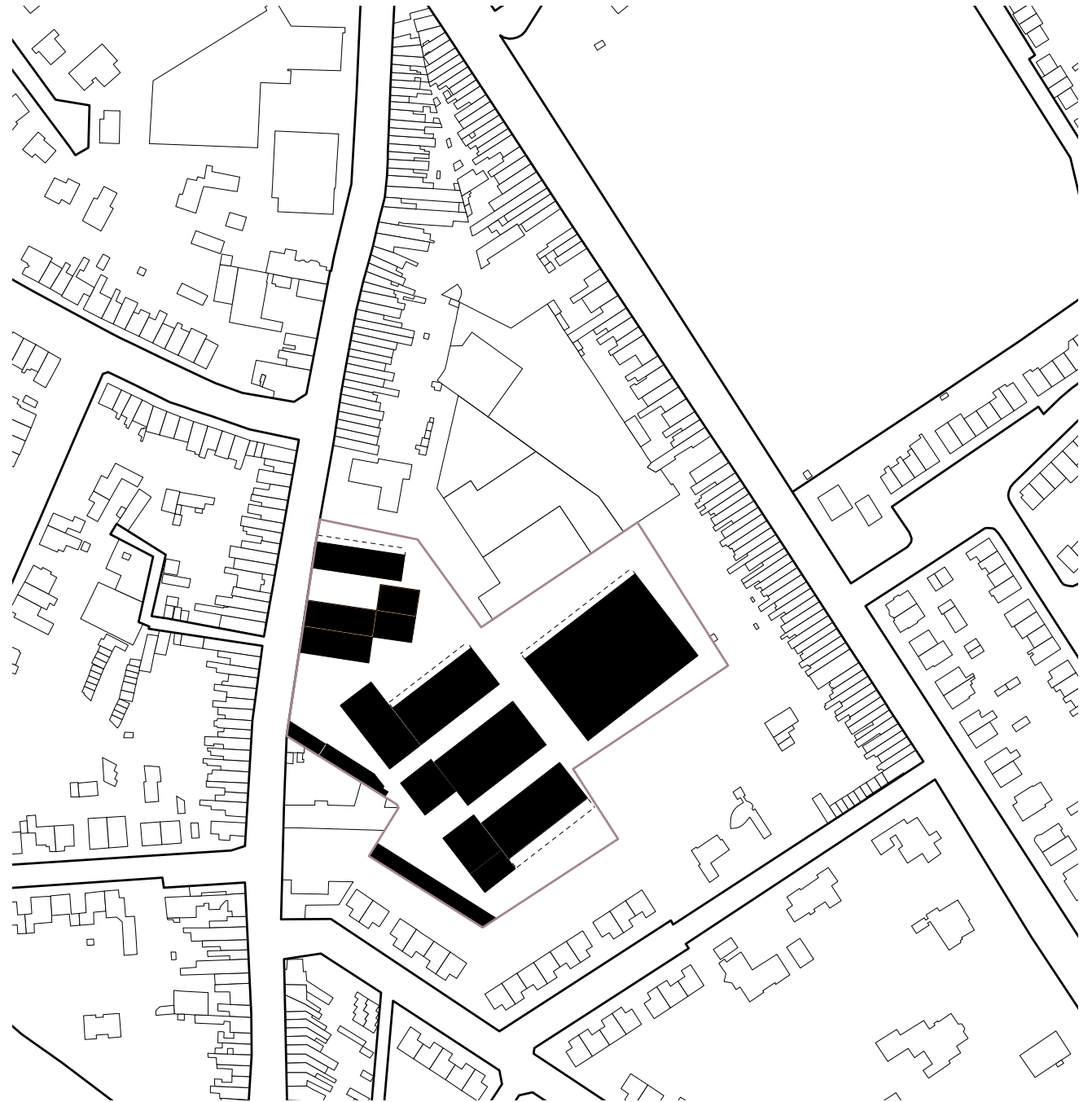
3. Ontpitten

→ huidige situatie



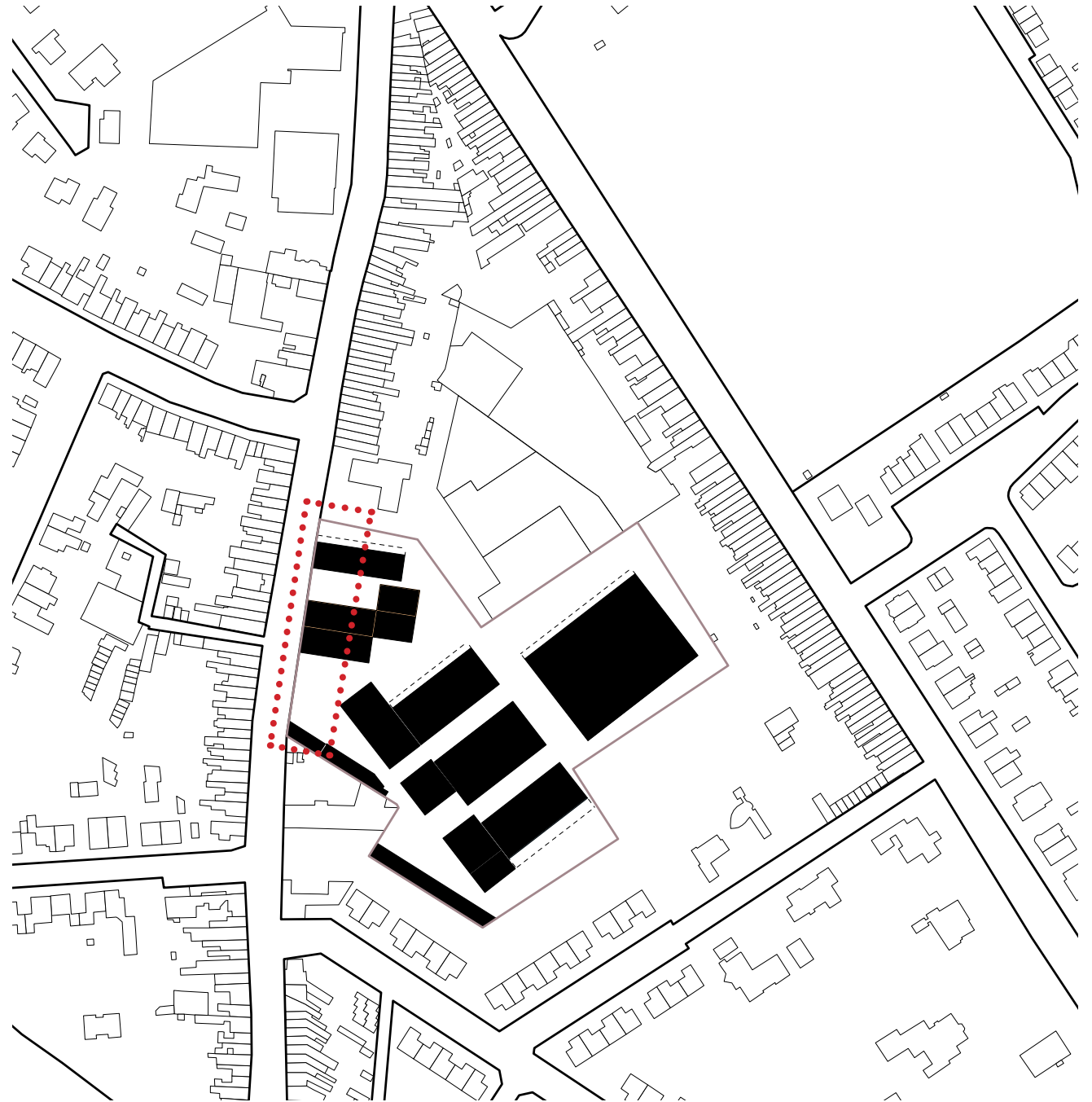
3. Ontpitten

- creatie van meer open en belevingsruimte
- sequens van verschillende zones en sferen maakt de levendigheid van de site



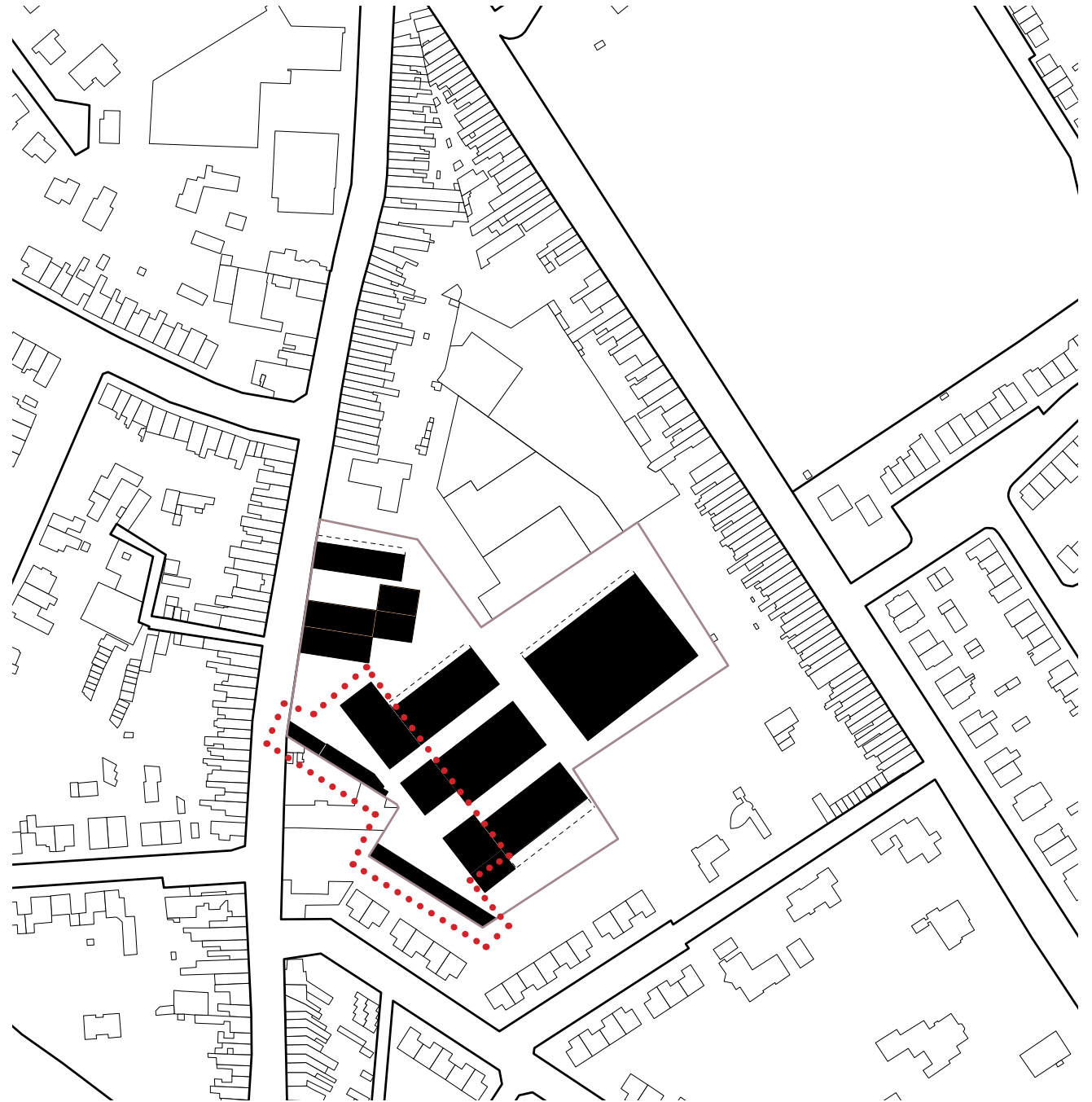
3. Verdichten / Stapelen

- 3 bouwlagen met teruggetrokken 4de bouwlaag
- voldoende openingen tussen de gebouwen
- niet de volledige gevellijn bebouwen



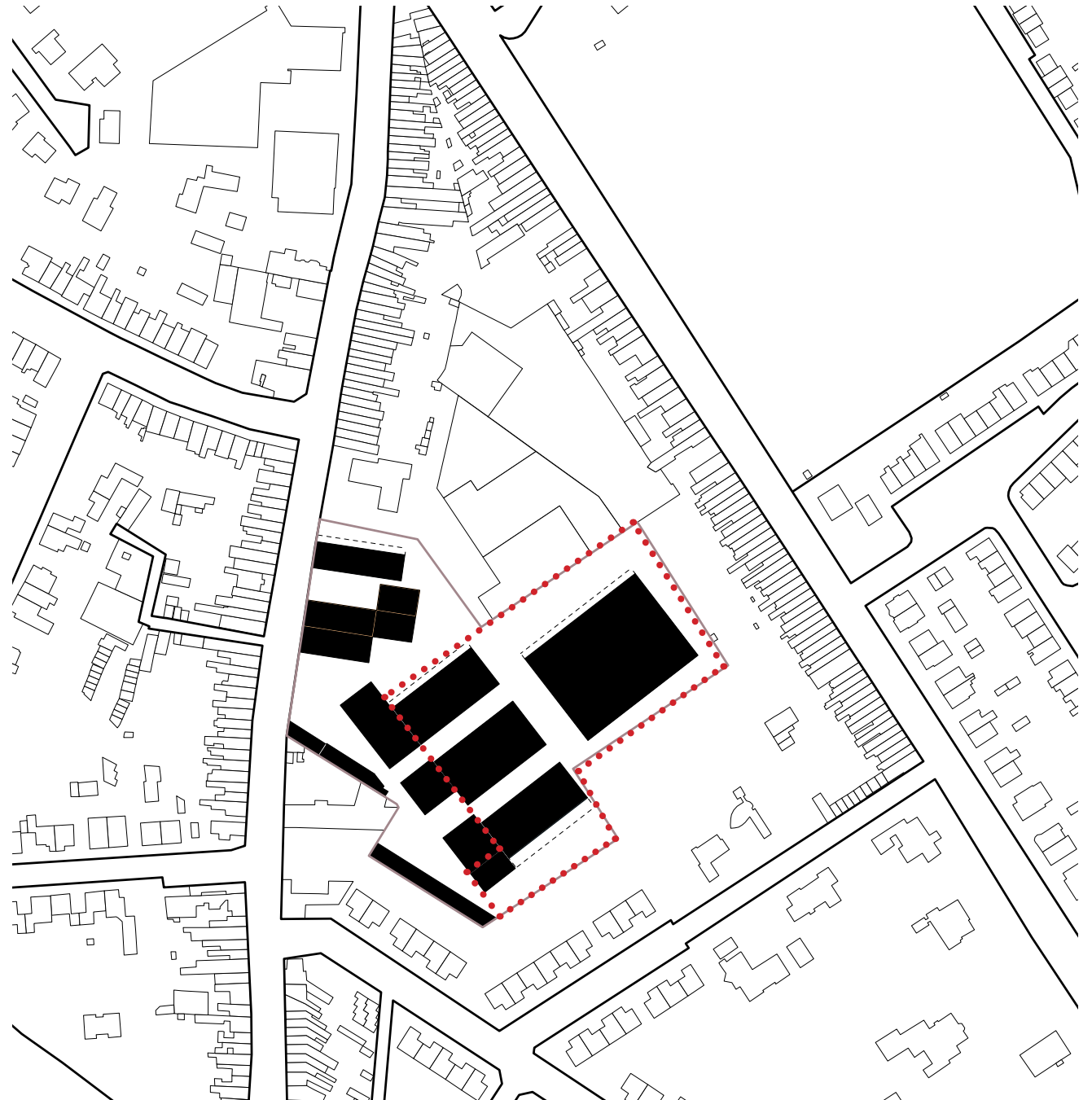
3. Verdichten / Stapelen

- bestaande volumes
- nieuw laag volume als (geluids)buffer naar de burens



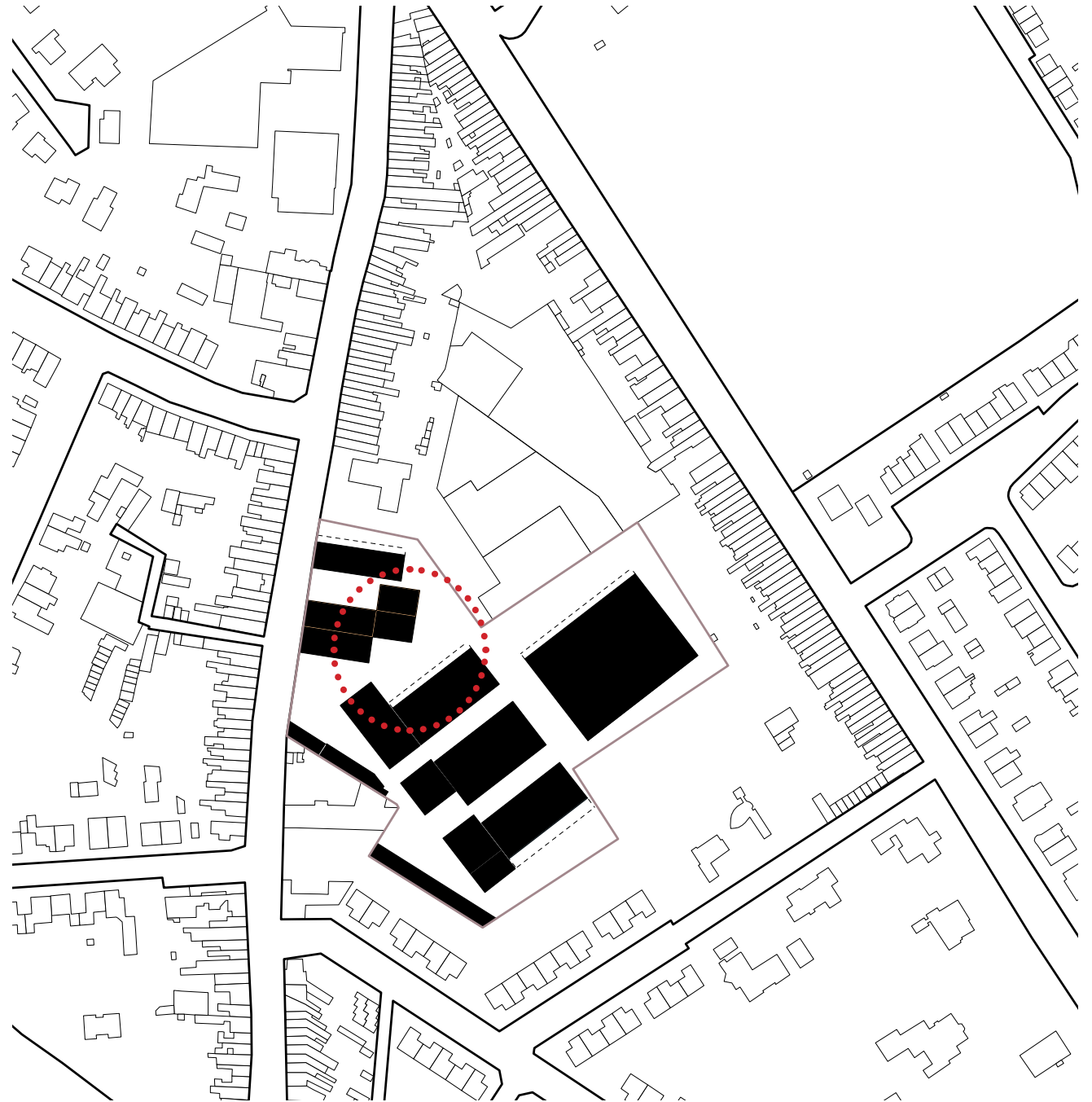
3. Verdichten / Stapelen

- bedrijvigheid tot 4 bouwlagen
- gelijkvloers met grotere bouwhoogte voor productie
- verdiepingen erboven voor o.a. kantoorachtigen
- hoogte afbouwen naar tuinen van woningen



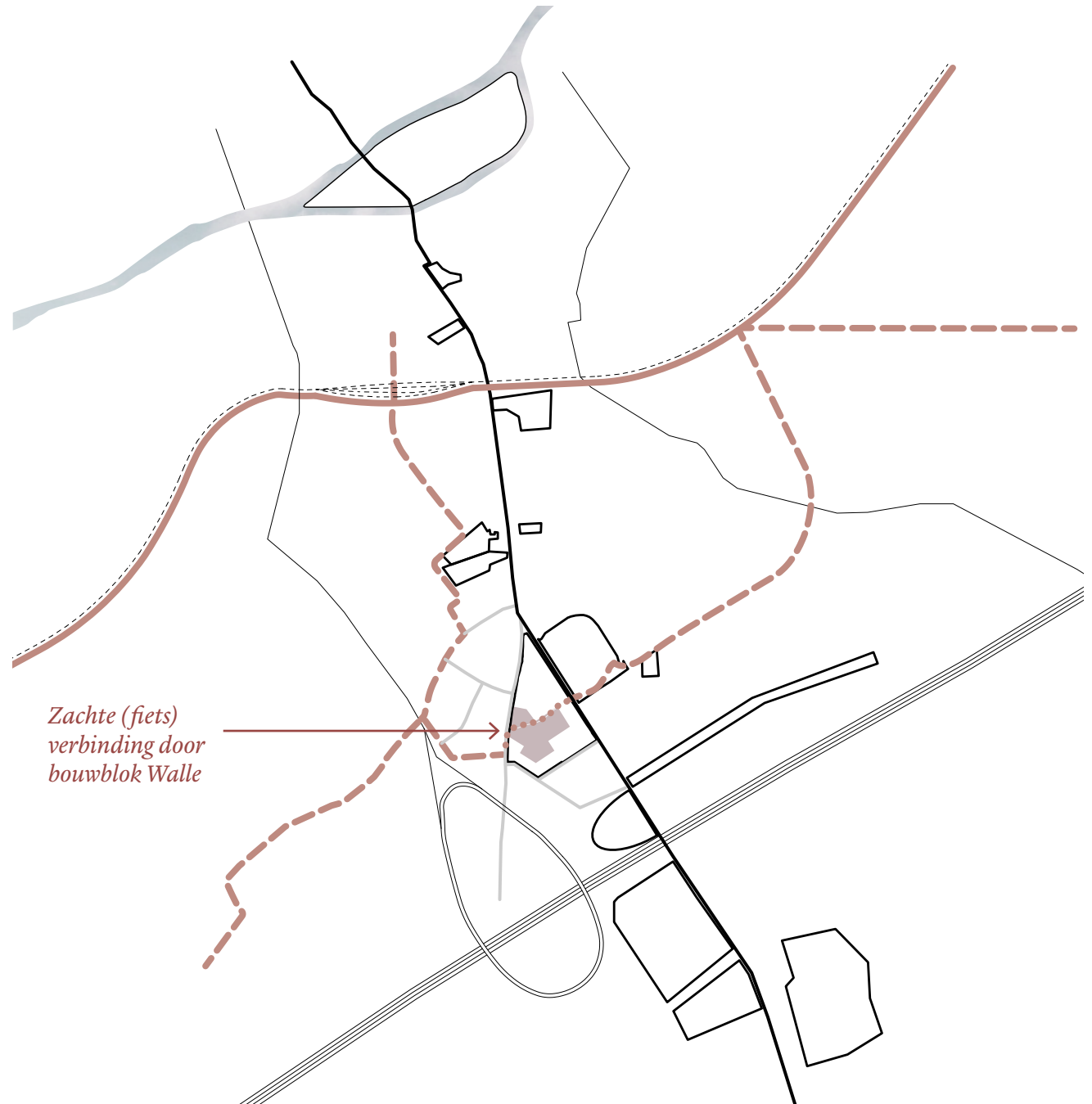
3. Verdichten / Stapelen

- zone voor accent
- zoals rood gebouw depannage Coeman
- 5 bouwlagen
- zonder centrale zichten vanaf Doorniksesteenweg op schoorsteen te belemmeren



4. Doorwaadbaarheid

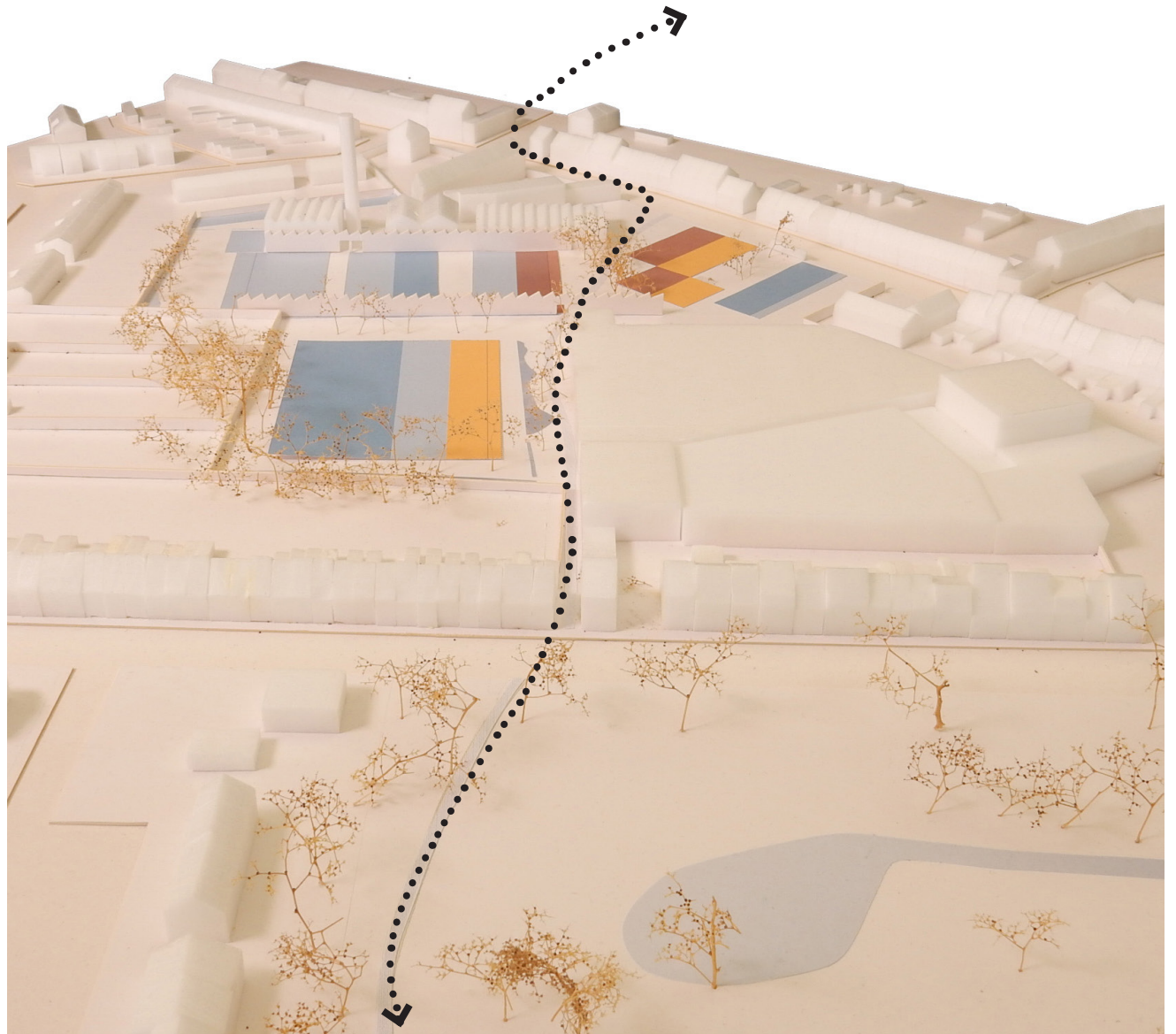
- fietsdoorsteek maakt verbinding tussen Blauwe Poortpark en Condédreef en sluit aan op stedelijk fietsnetwerk



4. Doorwaadbaarheid



referentie: fietspad met wadi: Bureau Bas Smets
- Antwerpen Nieuw Zuid



studie van doorwaadbaarheid - zicht vanaf het park



impressie doorsteek

4. Doorsteek

→ referenties



Google Streetview: lichtstraal doorbreekt de perimeter



uit 'Kortrijk 2025 De stad die we willen kunnen', p.112



Carton123 / ae-architecten / murmuur-Standaertsite - Gent



Chipperfield - Office - Berlin

5. Buitenruimte - groen

- naast groot groen Park de Blauwe Poort
- nieuwe fiets- en voetgangersverbinding tussen Walle en het park
- introduceren verschillende soorten groen
- maximaal behoud van bestaande bomen op de site
- groenbuffering naar de burens



verschillende plekken met verschillende typen groen

5. Buitenruimte - groen

→ referenties



Bestaand groen naar bureen



Bestaand groen naar bureen



Pakt - Antwerpen



Raderschall - MfoPark - Zurich

5. Buitenruimte - water

→ buffering van water

- bijvoorbeeld spiegelvijver langs historische muur
- bijvoorbeeld ondergrondse koffer voor waterinfiltratie
- lineaire wadi langs paden

→ referenties



waterbuffer: Omgeving - spiegelvijver - Abdij Van Averbode



infiltratie: TSG - De Groenen Beek - Amsterdam



fietspad met wadi: Bureau Bas Smets - Antwerpen Nieuw Zuid



wadi: Bureau Bas Smets - Antwerpen Nieuw Zuid

6. Mobiliteit - doorsteek

Inzetten op duurzame mobiliteit voor de site

- fietsdoorsteek maakt verbinding tussen Blauwe Poortpark en Condédreef en met HOV bushalte
- doorsteek naar Doorniksesteenweg afhankelijk van welke woningen kunnen aangekocht worden
- pad met toegang naar tuinen arbeiderswoningen
- eventueel doorsteek naar Wallemolenstraat



doorsteek

6. Mobiliteit - logistiek

Inzetten op duurzame mobiliteit voor de site

- ontsluiting van de site gebeurt op dezelfde manier als vandaag
- achterliggend perceel ook via Walle ontsloten

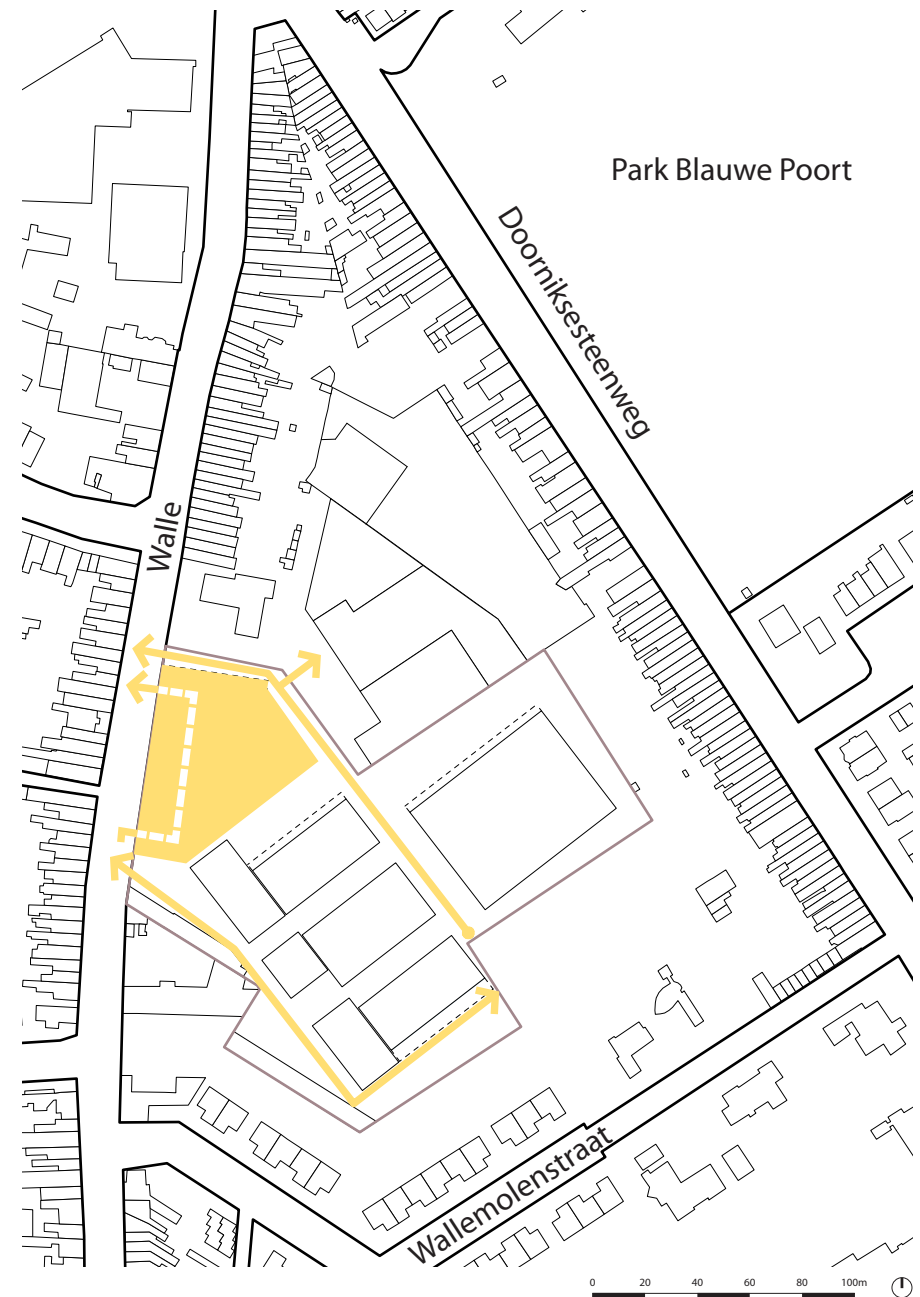


logistiek

6. Mobiliteit - wagens

Inzetten op duurzame mobiliteit voor de site om gemotoriseerd verkeer te beperken

- alle parkeerbehoefte van de site wordt op eigen terrein voorzien
- grootste aantal parkeerplaatsen voorzien aan Walle om voertuigbewegingen op het binnengebied zo veel mogelijk te minimaliseren
- ondergronds en/of parkeergebouw en/of oppervlakteparking
- nieuwe invulling zal ander type voertuigen aantrekken
 - milieubelastend = veel vrachtwagens
 - nieuwe invulling = meer personenwagens, bestelwagens, minder vrachtwagens
- eerste berekening verkeersgeneratie tonen een kleine toename aan van de intensiteit tov huidige situatie
- volledig verkeersmodel is verder uit te werken tijdens RUP proces

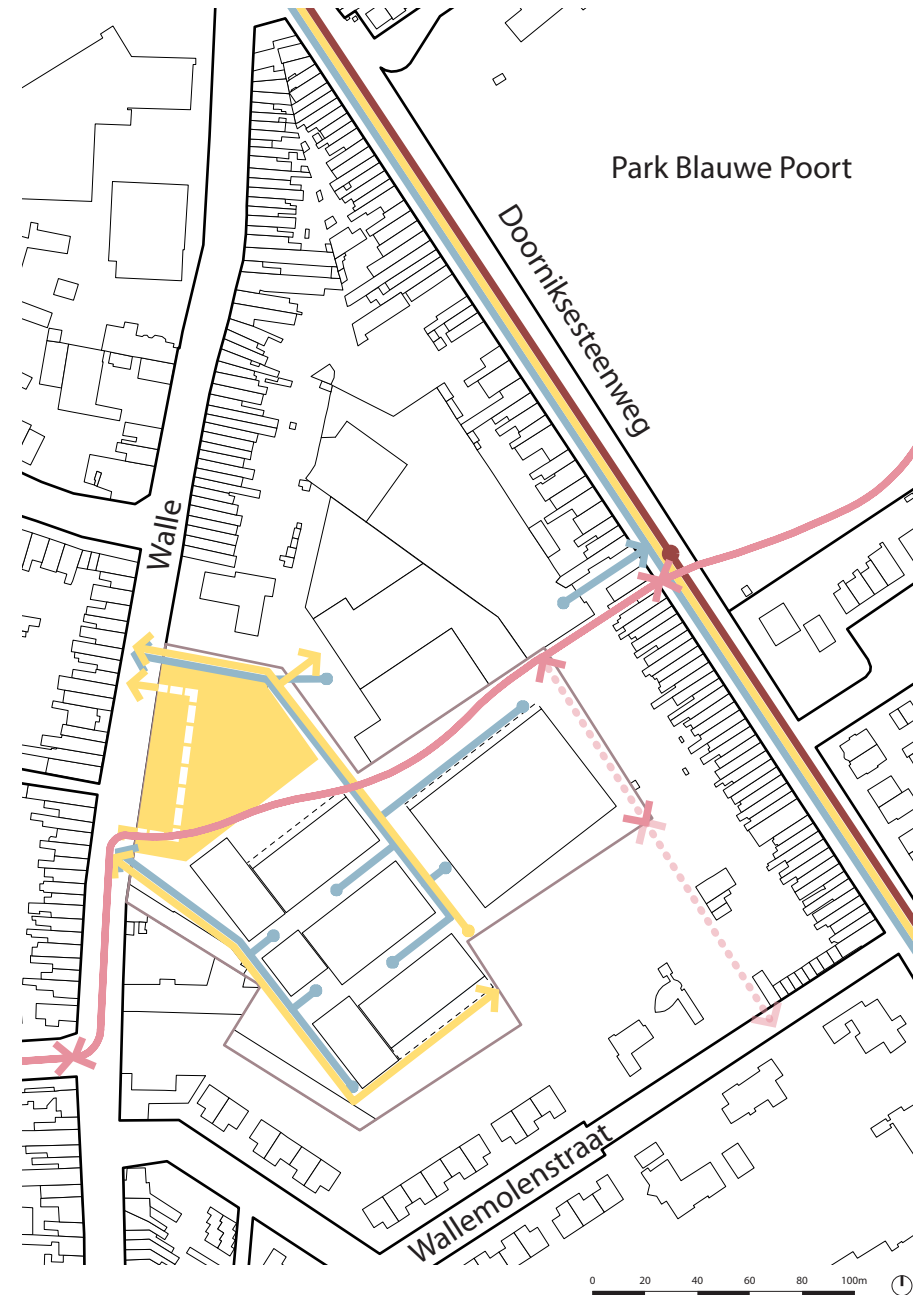


wagens

6. Mobiliteit

Weerhouden scenario

- + sterk verbeteren van zachte mobiliteit voor site én omgeving: te voet, met de fiets, openbaar vervoer
- + minste conflicten met fietsdoorsteek+ behoud en herbestemming van waardevol patrimonium (schoorsteen, oude fabrieksmuren,...)
- + geen impact voor Wallemolenstraat+ aandacht voor water, groen, ...
- + beperkte toename verkeersstromen
- + verzadigingsgraad van Walle en Doorniksesteenweg nog lang niet bereikt



weerhouden scenario

3. Synthese

Synthese

- + een karaktervol, duurzaam en toekomstgericht bedrijventerrein dat aansluit op de wijk
- + in hoofdzaak 'zachte' bedrijvigheid aangevuld met kantoren en kantoorachtigen, wonen en publieketoegankelijke functies (ipv enkel milieubelastende industrie)
- + behoud, herbestemming en tweede leven van waardevol patrimonium (schoorsteen, oude fabrieksmuren,..)
- + site is de schakel tussen de wijk Walle en de stad: een fiets- en voetgangersdoorsteek
- + inzetten op duurzame mobiliteit
- + parkeren volledig op site
- + creatie van kwalitatieve buitenruimte met aandacht voor water, groen, ...
- kleine toename intensiteit bedrijvigheid
- kleine toename van de verkeersstromen



Vragen?