



VERGADERINGSVERSLAG

u KOR dossier

20211214 u Kor k - plenaire vergadering - draft bestand

digitaal plaats

20 december 2021 datum

Verslag plenaire vergadering RUP 't Hoge

Overeenkomstig de Vlaamse Codex werd advies gevraagd op het voorontwerp van het RUP – 't Hoge, gelegen in de stad Kortrijk.

Het RUP werd **ter advies** overgemaakt op 17/11/2021

aan:

- GECORO stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Sint-Andries, Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Omgeving – Afdeling gebiedsontwikkeling, Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling – Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer - Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Ondernemen, Afdeling ruimtelijke economie – Brussel
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit & Openbare Werken – Brussel
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen – Oostende
- Toerisme Vlaanderen – Brussel
- Sport Vlaanderen - Brussel
- OVAM – Mechelen
- Vlaamse Energie- en Klimaatagentschap – Brussel
- Agentschap Natuur en Bos

Op 10/12/2021 werd een **plenaire vergadering**, omwille van de geldende coronamaatregelen, digitaal georganiseerd.

Aanwezig **Wim Beerten - Provincie West-Vlaanderen, Dienst Ruimtelijke Planning**
Philip Vanquathem – Departement Omgeving, afdeling Gebiedsontwikkeling
Wout Maddens – Schepen R.O. Stad Kortrijk
Emily Vanhaverbeke – ruimtelijk planner stad Kortrijk
Griet Lannoo – ruimtelijk planner intercommunale Leiedal

Verontschuldigd **Toerisme Vlaanderen**
De Lijn
Departement Landbouw en Visserij
Sport Vlaanderen
Gecoro Kortrijk
AWV
MOW
Agentschap Natuur en Bos

Verslag **Griet Lannoo - ruimtelijk planner intercommunale Leiedal**

1 Schriftelijke bemerkingen van de adviserende besturen

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

- GECORO stad Kortrijk
- Deputatie Provincie West-Vlaanderen – Dienst Ruimtelijke Planning – Sint-Andries, Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Omgeving – Afdeling gebiedsontwikkeling, Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Landbouw en Visserij – Afdeling Duurzame Landbouwonwikkeling – Brugge
- Vlaamse Overheid – Agentschap Wegen en Verkeer - Brugge
- Vlaamse Overheid – Departement Mobiliteit & Openbare Werken – Brussel
- V.V.M. De Lijn – Directeur ent. West-Vlaanderen – Oostende
- Toerisme Vlaanderen – Brussel
- Sport Vlaanderen - Brussel
- OVAM – Mechelen
- Agentschap Natuur en Bos

2 Verslag van de plenaire vergadering van 10/12/2021

2.1 Inleiding

De stad dankt de vertegenwoordigers van de hogere besturen voor hun aanwezigheid. De meeste andere besturen hebben zich schriftelijk verontschuldigd voor de plenaire vergadering.

Er werden zowel (voorwaardelijk) gunstige adviezen als ongunstige adviezen geformuleerd. Hierna wordt bondig een overzicht gegeven van de mondelinge bemerkingen meegedeeld op de plenaire vergadering, aangevuld met een beknopte weergave van de schriftelijke opmerkingen. Voor een volledig overzicht van de opmerkingen wordt verwezen naar de afzonderlijke adviezen in bijlage.

De Dienst MER van het Departement LNE heeft nog geen beslissing aangaande de screening plan-MER schriftelijk overgemaakt. De scopingnota werd midden november opgestuurd naar de Dienst MER. Zij dienen voor het voorliggende plan een uitspraak te formuleren over de verwachte milieueffecten en over de noodzaak tot opmaak van een plan-MER. De beslissing hieromtrent is noodzakelijk om het proces van het RUP te kunnen continueren richting een ontwerp-RUP.

2.2 Overzicht mondelinge opmerkingen tijdens de plenaire vergadering

Zowel het advies van Departement Omgeving als van de Provincie West-Vlaanderen is ongunstig, en dit in hoofdzaak omwille van twee onderdelen binnen het deelplan 't Hoge. Deze onderdelen worden hierna uitvoering behandeld.

Herbestemming Beneluxpark tot zone voor recreatie

De opname van een golfschool in een zone voor recreatie in het plangebied werd negatief geadviseerd omwille van volgende onderbouwing:

Beide besturen zijn het er over eens dat het realiseren van een bijkomende kantorenzone op het Beneluxpark II, zoals voorzien volgens de huidige bestemming, geen goede zaak is. De motivatie hiervoor wordt voldoende onderbouwd vanuit de kantoorstudie opgemaakt door de stad Kortrijk. Hiernaar wordt ook verwezen in de toelichtingsnota van het voorontwerp-RUP. De keuze om daar dan een recreatiegebied te realiseren roept echter vragen op. Er is immers geen optie/aanknopingspunt die voortkomt uit het GRS. Het GRS bevat enkel een suggestie naar de hogere overheden. Hierbij worden wel een aantal randvoorwaarden meegegeven, maar geen concrete zoeklocaties. Er is hierdoor een lacune tussen de beredeneerde keuze geen kantorenzone aan te leggen, maar wel een recreatiegebied. Departement Omgeving stelt dan ook voor om dit gegeven m.b.t. de golfschool verder te onderzoeken en op te nemen in het beleidsplan in opmaak.

Daarnaast heeft de regio wel nood aan ruimte voor ondernemen. Door de Provincie wordt hiervoor verwezen naar zowel de monitoring op provinciaal niveau als naar het principe 'paars blijft purper' uit de regiovisie. Daarenboven doorloopt de Provincie een traject rond zoekzones van bijkomende bedrijventerreinen in West-Vlaanderen. Elke schrapping van paarse zones moet dan ook goed gemotiveerd worden richting Vlaanderen, die dit traject nauwlettend opvolgt en vraagt om zorgvuldig en duurzaam om te springen. De vraag wordt dan ook gesteld waarom hier niet eerst een nieuwe economische functie is bekeken. Het valt immers moeilijk te verantwoorden dat hier een paarse bestemming omgezet wordt naar een zone voor recreatie, terwijl elders bijkomende greenfields ontwikkeld moeten worden om in het nodige aanbod voor bedrijven te kunnen voorzien. Deze optie moet eerst worden onderzocht.

Er wordt ook opgemerkt dat een golfschool op zich wel kadert binnen een laagdynamische invulling, maar dat het RUP echter ook andere hoogdynamische sporten (zoals padel) mogelijk maakt. Deze moeten ondergeschikt blijven. Het huidige RUP kan momenteel zeer ruim geïnterpreteerd worden, waardoor de hoofdfunctie wordt uitgehold. De Provincie vreest dat het laagdynamisch karakter met een groot aantal padelvelden snel zal verdwijnen.

Vanuit de stad wordt volgende argumentatie aangehaald ter verdediging van het lokaliseren van een golfschool binnen het plangebied:

De keuze voor een golfschool is een wel overwogen keuze. De stad legt vandaag, met de opmaak van het ruimtelijk beleidsplan, een gans traject af om te komen tot een kwalitatieve stad, op basis van de thema's in het BRV, zoals bouwshift, duurzaam ruimtegebruik en klimaatneutraliteit. De herbestemming naar een zone voor recreatie geeft dan ook uitvoering aan de ambities van de stad, zoals ondernemen dit ook doet via tal van reconversieprojecten. Immers een golfschool is ook een valabele stedelijke functie, net als bedrijvigheid.

De stad Kortrijk staat achter het principe paars blijft purper, maar het principe 'paars blijft purper', waar in regiovisie naar verwezen wordt, gaat uit van de reconversie van reeds ontwikkelde, vrijgekomen sites. Deze gronden van Beneluxpark II zijn bestemd, maar nog

niet ontwikkeld. Principe 'paars blijft paars' kan daarom in deze context niet zomaar gebruikt worden als argument.

Ook het cascadesysteem, waarbij eerst herbestemming in functie van bedrijvigheid dient te worden onderzocht, is bijgevolg niet zomaar van toepassing.

Bovendien zijn deze gronden van Beneluxpark II niet bestemd als bedrijvigheid, maar als regionale zone voor handel en diensten, waarbij bedrijvigheid niet valt onder de bestemmingsmogelijkheden. Zonder planningsinitiatief is een ontwikkeling van een KMO-zone hier ook niet mogelijk.

De stad verwijst naar het traject m.b.t. 'saving space', een traject over duurzaam ruimtegebruik i.f.v. bedrijvigheid. Departement Omgeving en de Provincie voerden deze studie in 2020 uit. Hierbij worden volgende elementen aangehaald:

- Behoud van open ruimte, vermijden van aansnijden van nieuwe gronden
- Optimaal inzetten van bestaande terreinen (bv. door verdichting)
- Menging van functies (waarbij recreatie ook expliciet vermeld wordt) bv. i.f.v. sociale controle, gedeeld gebruik
- Pilootprojecten noodzakelijk om transitie te versterken

Stad Kortrijk zet maximaal in op duurzaam ruimtegebruik d.m.v. verschillende reconversieprojecten (Site Van Marcke, site Walle, site Weggevoerdenlaan).

Saving space laat ook mogelijkheden voor invulling met andere functies i.f.v. een kwalitatieve werkomgeving en gedeeld gebruik. Het project van de golf kan hiervoor een voorbeeld zijn.

De motivering voor de herbestemming naar een recreatiezone zijn, voor de stad prioritair te vinden in de ambitie voor de ontwikkeling van Hoog Kortrijk, zoals vermeld in het GRS Kortrijk. Hierin staat opgenomen dat de stad Kortrijk Hoog Kortrijk verder wil uitbouwen als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel complementair met de stadskern. Een golfschool is dan ook niet strijdig met GRS.

De ambitie uit het GRS wordt overgenomen en concreet vertaald in het masterplan Hoog Kortrijk (in opmaak). De focus ligt hierbij op het verdichten van bestaande stedelijke assen, waar ook de HOV zal komen te liggen. De grens met de open ruimte dient daarentegen worden ingericht als kwalitatieve overgangszone naar het open landschap, met een groen karakter.

De ambitie van het GRS is ook opgenomen in het gewestelijk RUP K-R8 dat wordt afgestemd met het masterplan Hoog Kortrijk. De ruimtelijke doelstellingen van het GRUP K-R8 en alle bilaterale gesprekken met actoren op het terrein in kader van dit GRUP, moeten leiden tot aanvaardbare programma's en schrapping van programma om Hoog Kortrijk leefbaar te maken en bereikbaar te houden. Een golfschool komt aan deze doelstelling tegemoet.

De keuze voor een golfschool op deze locatie schrijft zich dan ook perfect in binnen de ambitie voor Hoog Kortrijk omwille van volgende redenen:

- Overgangszone tussen kantorenpark en open landschap: gebied behoudt open en groene karakter
- Gelegen binnen afbakeningslijn stedelijk gebied: geen nieuwe agrarische of open ruimtebestemming aan te snijden
- Bepaalde verkeersgeneratie/ander tijdslot

- Recreatief aanbod vormt meerwaarde voor monofunctionele kantorenomgeving
- Waardevolle aanvulling op golfaanbod in de ruime omgeving omwille van centrale ligging als oefenlocatie

Op basis van de motivatie vanuit de stad Kortrijk wordt geen consensus gevonden. De Provincie en Departement Omgeving blijven van mening dat zonder duidelijk aanknopingspunt in het GRS, de lokalisatie van een golfschool op Hoog Kortrijk een moeilijk verdedigbare keuze blijft. De onderbouwing in het RUP is niet stevig genoeg. Het GRS is op vandaag achterhaald, en binnen het Kortrijks beleid is er zeker sprake van voortschrijdend inzicht rond bouwshift, maar als hogere overheid kan men hier niet gunstig op adviseren zonder een goed onderbouwde motivatie, de ervaringen o.b.v. het ruimtelijke beleidsplan in opmaak biedt niet voldoende garanties.

Daarnaast moet in het gevraagde onderzoek ook worden bekeken welke dynamiek wordt gecreëerd met de aanvullende functies. De recreatiefunctie moet laagdynamisch blijven. Dit gegeven moet ook worden meegenomen in de plan-MER-screening. Op vandaag wordt het programma padel (waarvan sprake in te toelichtingsnota) te weinig meegenomen in de mobiliteitseffecten. Nevensporten moeten zeer voorzichtig worden bekeken, dit kan makkelijk een activiteit worden wat de golf overschaduwet. De Provincie kan zich wel vinden in de laagdynamische aanvullende activiteiten zoals die worden voorgesteld door Sport Vlaanderen.

Voor de dienst ruimtelijke planning van de Provincie is het wel een principieel standpunt om de zone te behouden voor bedrijvigheid vanuit de brede context binnen de oefening naar bijkomende ruimte voor ondernemen, gekoppeld aan het principe 'paars blijft purper'. De motivering om hiervan af te wijken moet dus kwalitatief worden onderbouwd.

Er wordt om deze reden vooropgesteld om bijkomende gebiedsgericht onderzoek uit te voeren i.v.f. van een alternatieve invulling als KMO-zone, om zo tot een gedegen afweging te komen m.b.t. tot de herbestemming van Beneluxpark II. Terreinkenmerken, zoals de aanwezigheid van zonevreemde woningen, het reliëf en de ontsluiting, kunnen als randvoorwaarden worden meegenomen, naast de mobiliteitseffecten op de omgeving.

Om tot een correcte afweging te komen, wordt gevraagd om ook het bijkomend programma bij de zone voor recreatie (zoals padel) te onderzoeken.

De methodiek/aanpak van dit onderzoek zal op korte termijn informeel worden teruggekoppeld met de Provincie en Departement Omgeving, zodat het proces van het RUP kan worden verdergezet.

Opname van de hoeves in het plangebied (overdrukzone binnen zone voor buffer)

De opname van de hoeves in de bufferzone bij Barco, werd negatief geadviseerd omwille van volgende onderbouwing:

Vanuit de toetsing met het GRS kan de optie om de hoeves in te schakelen in de bedrijfsvoering van Barco niet worden onderbouwd. Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen bij de hoeves kan niet worden verantwoord vanuit de hogere beleidskaders.

En waarom worden de hoeves meegenomen in de bufferzones en niet in de zone voor bedrijvigheid? Het kan evenwel niet de bedoeling zijn het bedrijventerrein van Barco verder uit te breiden. Bovendien wordt voor het bedrijf Barco een noordelijke buffer voorzien op agrarisch gebied. Vanuit duurzaam ruimtegebruik moet de buffering worden voorzien op het

bedrijventerrein. Een verdere uitbreiding van Barco, door omzetting agrarisch gebied naar bedrijvigheid, via de herinvulling van de hoeves i.f.v. Barco is niet te motiveren.

De huidige voorschriften voor de hoeves laten teveel toe en zijn heel ruim interpreteerbaar. In functie van het behoud van de erfgoedwaarde van de hoeves kunnen deze wel een andere invulling krijgen (valoriseren van erfgoed), maar dan gaat het enkel over de bestaande vergunde gebouwen. In het RUP wordt mogelijk gemaakt om de bestaande gebouwen af te breken, te herbouwen en nog uit te breiden. Dit staat haaks op de doelstellingen van het erfgoeddecreet. Er wordt daarom voorgesteld om de hoeves uit te sluiten uit het RUP. De gebouwen kunnen in die zin dan ook worden gebruikt voor Barco, maar dan zal wel een erfgoedtoets kunnen gebeuren i.f.v. omgevingsvergunning.

Vanuit Departement Omgeving wordt zelfs de vraag gesteld, als de gebouwen van de hoeves niet beantwoorden aan de bouwtechnische voorwaarden van vandaag (zoals bouwhoogte), waarom ze dan niet worden afgebroken in kader van ontharding.

Vanuit de stad wordt volgende argumentatie aangehaald ter verdediging van het behoud van de hoeves binnen het plangebied:

Vanuit de stad wordt aangebracht dat beide hoeves worden opgenomen als onderdeel van de groenbuffer rond het bedrijf Barco, om zo te komen tot een kwalitatieve groene afwerking van het bedrijfsperceel naar de open ruimte. De rol van de hoeves binnen de bedrijfsvoering van Barco is beperkt. Het is niet de bedoeling dat hier nieuwe bedrijfsloodsen worden gebouwd. De stad Kortrijk wil met dit voorstel voorkomen dat beide hoeves verder verkommeren, door naast de renovatie van de bestaande gebouwen, ook herbouw of een beperkte uitbreiding toe te laten mits dit verenigbaar is met de erfgoedwaarden van de site. Dergelijk voorstel is trouwens voor de hoeve Glorieux in het verleden al eens voorgelegd aan de adviesraad voor bouwkundig erfgoed Kortrijk en werd toen positief onthaald.

Op basis van de motivatie vanuit de stad Kortrijk wordt geen consensus gevonden voor het behoud van de hoeves i.f.v. Barco-activiteiten. Het voorstel, om de hoeves uit het plangebied te sluiten, zal door de stad worden bekeken.

2.3 Overzicht schriftelijke opmerkingen tijdens de plenaire vergadering

Departement Omgeving

Er worden ook onderstaande bemerkingen op de voorschriften gemaakt. Deze werden niet besproken op de plenaire vergadering. Indien deze bemerkingen toch nog bijkomende toelichting of overleg vragen, kan hiervoor contact worden opgenomen met Philip Vanquathem.

- Voor NV Bosschaert ontbreekt een deel buffering naar de voorliggende woningen. Deze buffering dient op eigen terrein te worden voorzien.
- Voor het bedrijf AVL wordt nog steeds een ontsluiting voorzien midden de groene zone. Dit betekent extra verharding en doet afbreuk aan de waarde van de groene zone. Er wordt gevraagd om de ontsluiting te voorzien dicht langs de bebouwing. Er moet ook worden afgestemd met voorschrift 8.2.
- Er wordt een inrichtingsstudie gevraagd voor zone 2, voor elk nieuw gebouw. Is dit nuttig?

- Het voorschrift spreekt over een teruggetrokken 3e bouwlaag, dit correspondeert niet met de bijgevoegde schets.
- Onder voorschrift 5.2 worden de woningen beter geïntegreerd in de bedrijfsgebouwen.
- In de toelichtende kolom voor zone 7 wordt een manège opgenomen. Dit wordt beter geschraapt.

Het deelplan Bredenmolenweg wordt wel gunstig geadviseerd.

De andere, hoofdzakelijk gunstige, adviezen worden bondig toegelicht, zonder dat hierop verder werd ingegaan tijdens de plenaire vergadering:

Departement Landbouw en Visserij

Volgende bemerkingen en bezwaren worden meegegeven:

- In de startnota wordt als één van de scenario's voor herbestemming van het Beneluxpark fase 2 het behoud van de open ruimte voor agrarisch gebruik als optie geponeerd. In het voorontwerp wordt dit scenario niet weerhouden. Het Departement betreurt deze keuze gezien de lokale ruimtelijke samenhang van het agrarisch gebied. Het is een gemis om bijkomend ruimtebeslag te beperken.
- Uit de onderbouwing in de toelichtingsnota wordt gemotiveerd dat het Beneluxpark fase 2 niet langer opportuun is om in te zetten voor kantoren. In deze redenering kunnen ook andere invullingen worden gezocht voor deze locatie. Vanuit het GRS is de invulling van een golfterrein op deze locatie dan ook onvoldoende onderbouwd.
- Voor de inname van herbevestigd agrarisch gebied (bij AVL en de twee hoeves aansluitend bij Barco) vraagt het Departement Landbouw en Visserij om de principes van zuinig ruimtegebruik te respecteren en deze percelen in landbouwgebruik te laten. Het aanleggen van een groenbuffer bij Barco dient op eigen terrein te gebeuren. Ook voor de inschakeling van de hoeves in de eigen bedrijfsvoering van Barco is geen gedegen motivatie in het GRS. Het Departement vraagt daarom deze zones niet in het plangebied op te nemen en in landbouwbestemming te laten.
- Er is bovendien geen verantwoording opgenomen omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Dit is nochtans steeds noodzakelijk. Zolang de bepalingen van de omzendbrief hieromtrent niet worden nageleefd, kan het Departement geen gunstig advies formuleren. Het Departement Landbouw en Visserij formuleert hierbij ook een aantal voorstellen als compensatiegebied.
- De agrarische zone tussen Bosschaert en de Elleboogstraat wordt, met de keuze voor een recreatiegebied op het Beneluxpark fase 2, volledig afgesloten en dus een restzone. Dit is niet wenselijk. Bovendien hoort een manège niet thuis in agrarisch gebied, deze mogelijkheid moet worden geschraapt uit het toelichtende gedeelte bij de voorschriften.

Er wordt een voorwaardelijk gunstig advies geformuleerd. Enkel indien met bovenstaande bemerkingen wordt rekening gehouden, kan het Departement Landbouw en Visserij akkoord gaan met het voorontwerp RUP.

Advies MOW/AWV

Het verslag van MOW/AWV is nagenoeg hetzelfde.

In het advies van AWV worden bijkomend de verschillende wegdelen N50 van toepassing voor het plangebied opgesomd, met de daarbij horende wegnormeringen.

Gezamenlijk worden volgende bemerkingen geformuleerd:

- Aanduiding waarom het plangebied uitgebreid werd, vraag naar motivatie.
- Correcte formulering m.b.t. op- en afrittencomplex Kortrijk-Zuid
- Als er gesteld wordt dat er dient verdicht te worden langs strategische assen die multimodaal ontsloten worden, dan kunnen de kantoren op lange termijn kant Liefdeweg ook niet goedgekeurd worden.
- MOW vraagt naar een betere inschatting van het verkeer dat een golfschool aantrekt vanuit benchmarking. Dergelijk publiek komt niet met de fiets of het openbaar vervoer naar een golfsite. Het lijkt dan meer dan noodzakelijk om na te gaan over hoe groot de ruimtebehoefte is voor het parkeergebeuren. Dubbelgebruik van een parkeersite is na te streven met de bestaande kantoren in de omgeving, maar hou er rekening mee dat een golfsite niet enkel buiten de werkuren bezoekers kent (bvb. gepensioneerden).
- Zone voor laadkades Barco zou moeten worden ingericht op de bestaande verharding i.p.v. inname open ruimte.
- Door de HOV vanaf Schaapsdreef tot rotonde Beneluxlaan zal niet meer aan beide zijden kunnen worden geparkeerd. Dit dient in rekening te worden genomen om het parkeervraagstuk op te lossen.
- Uit de verkeersgeneratie blijkt dat een golfschool een verbetering is t.o.v. het vooropgestelde programma (kantoren) wat betreft de verkeersafwikkeling, maar zal wellicht toch een impact hebben op de Beneluxrotonde. Dit dient correct weergegeven te worden. Vraag wordt ook gesteld als met dit bijkomende verkeer de Beneluxronde zijn grenscapaciteit bereikt of niet?
- Wel jammer dat er geen functie wordt voorzien die zich richt op het gebruik van het toekomstig HOV langs N50.

Conclusie:

Het bijgestelde programma zal minder doorwegen qua intensiteiten op het omliggende wegennet en is dus positief.

De restcapaciteit van de Beneluxrotonde is wel cruciaal.

Advies toerisme

Gunstig zonder voorwaarden.

Agentschap voor Natuur en Bos

Er zijn geen belangrijke stukken natuur betrokken bij het RUP. Er valt ook geen significant negatief effect te verwachten op biodiversiteit.

Het agentschap voor Natuur en Bos adviseert het voorontwerp gunstig.

OVAM

Er wordt voor het dossier naar een aantal informatiebronnen verwezen m.b.t. de bodemkwaliteit. Bodemattesten kunnen bij OVAM worden aangevraagd. Ook op het geoloket van OVAM kan bodeminformatie worden bekeken.

Verder moet rekening worden gehouden met een aantal algemene aandachtspunten. Voor meer info hieromtrent wordt verwezen naar het advies van OVAM bij bijlage.

De Lijn

Gezien het decreet basisbereikbaarheid en de goedkeuring van het nieuwe kort termijn OV-plan voor de vervoerregio Kortrijk op 2 oktober 2020, is het ook relevant om de toekomstige bediening van het gebied in kaart te brengen.

De implementatie van het korte termijn OV-plan zal de kwaliteit van de OV-verbinding in deze omgeving verbeteren en is in die zin dus relevant te noemen.

Er wordt dan ook gevraagd om de toelichtingsnota aan te passen in die zin.

Alle info hierover is terug te vinden op de website van de vervoerregio Kortrijk.

Verder onderschrijft de Lijn om in te zetten op verdere verdichting en dus niet te kiezen voor het scenario behoud van huidige bestemming. Op die manier kunnen verplaatsingen gerichter en gebundeld worden en meer worden ingezet op duurzame ontsluiting van Hoog Kortrijk. Voor de andere bestemmingswijzigingen zijn er geen grote mobiliteitseffecten te verwachten volgens de mobiliteitstoets. De Lijn treedt dit bij.

De Lijn geeft een gunstig advies.

Sport Vlaanderen

De uitgewerkte oplossingen kaderen binnen de ontwikkeling van het multifunctioneel stadsdeel Hoog Kortrijk, dat in het richtinggevend deel van het GRS werd omschreven.

Door de keuze voor een recreatiegebied als herbestemming voor Beneluxpark fase 2 wordt het recreatief aanbod vergroot in een zone waar dit bruikbaar is voor omwonenden, recreanten en werknemers.

Ondanks de aanwezigheid van zonevreemde woonclusters, ondersteunt Sport Vlaanderen het voorstel om een golfschool te ontwikkelen in het plangebied. Dit type democratische golfinfrastructuur is laagdrempelig en spreekt een ruimer publiek aan. Deze golfschool is bovendien complementair aan het bestaande aanbod in de regio. Bovendien is een overgang tussen de bedrijvenzone en het openruimtegebied op deze manier landschappelijk mooi afgewerkt.

Stedenbouwkundige voorschriften:

- De nevenfaciliteiten voor de zone voor recreatie zijn als overdruk aangeduid op de zone voor kantoren en diensten. Dit garandeert echter niet dat deze ruimte effectief beschikbaar blijft ifv de golf. Er wordt daarom gevraagd om het voorzien van ruimte voor de golf, verplicht te laten opnemen in een inrichtingsstudie voor deze zone.
- De zone voor laagdynamische recreatie laat naast de golfschool ook andere activiteiten toe. Er wordt dan ook gevraagd om bijkomende kleinschalige sportinfra te voorzien, zoals outdoor fitnessstoestellen, een wandel- en looppad, ook een loopbaan is een piste. Deze infra is zeer nuttig, gezien de nabije aanwezigheid van omwonenden en werknemers.

Het advies op het RUP is positief.

Gecoro Kortrijk

Op 17.11.2021 werd het voorontwerp van RUP 't Hoge besproken op de Gecorovergadering van de stad Kortrijk. De Gecoro bracht onderstaand advies uit m.b.t. de verschillende deelzones:

- Zone Bellegem: voor het handelspand Taelman wordt geadviseerd dat bij na het verlaten door Elektro Taelman, het handelspand de 'functie wonen met beperkte nevenfuncties' krijgt en geen

detailhandel of andere functies meer mogelijk te laten. Zo niet zal de toekomstige functie van het pand over een 10-tal jaar opnieuw op zijn limieten botsen, zoals nu het geval is.

- Manpadstraat Barco: De Gecoro is akkoord met de bestemming van de hoeves, als complementair aan de zone voor bedrijvigheid van Barco
- De Gecoro adviseert dat hoofgebouw 'the Circle' van Barco, de grens voor bebouwing vormt en adviseert om bijkomende bepaling op te leggen i.v.m. parkeergebouw om een kwalitatieve inpassing te garanderen (bv. m.b.t. gabariet) en in te zetten op duurzaam ruimtegebruik door stapelen magazijn en het ondergronds brengen van parkeren.
- Gemengd lint langs 't Hoge: de Gecoro adviseert om juridisch te onderzoeken of het opheffen van de verkaveling langs Doornikserijksweg mogelijk is.
- AVL en NV Bosschaert: de Gecoro adviseert om de bomendreef langs AVL te verankeren in de voorschriften.
- Openluchtrecreatie: de Gecoro adviseert om de buurtweg te behouden, met de mogelijkheid voor een beperkte verlegging, mits de centrale ligging behouden blijft.
- De Gecoro adviseert om de voorschriften m.b.t. de zone openlucht recreatie neutraal te houden in functie van alle mogelijke laagdynamische openlucht recreatiefuncties.

3 Conclusie:

Indien het RUP wordt aangepast volgens de hierboven vermelde bemerkingen, met eerste instantie m.b.t. het gevraagde bijkomend onderzoek (zie punt 2.2), kan het verdere planningsproces worden doorlopen.