

Stad Kortrijk
RUP 't Hoge
Toelichtingsnota



februari 2024, **Voorlopige vaststelling**

Colofon

Dit document is een publicatie van:
Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

ontwerper - ruimtelijk planner:
Griet Lannoo

in samenwerking met:
Marieke Detienne - ruimtelijk planner stad Kortrijk

opdrachtgever:
stad Kortrijk

burgemeester
Vincent Van Quickenborne

voorzitter gemeenteraad
Helga Kints

algemeen directeur
Carlo Daelman

Formele procedure

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): van 17 mei 2019 tot en met 15 mei 2019
- Participatiemoment: maandag 3 juni 2019, kantoren van de Intercommunale Leiedal te Kortrijk
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 10 december 2021
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 11 maart 2024
- Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van XX maand XXXX tot XX maand XXXX
- Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): XX maand XXXX
- Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:

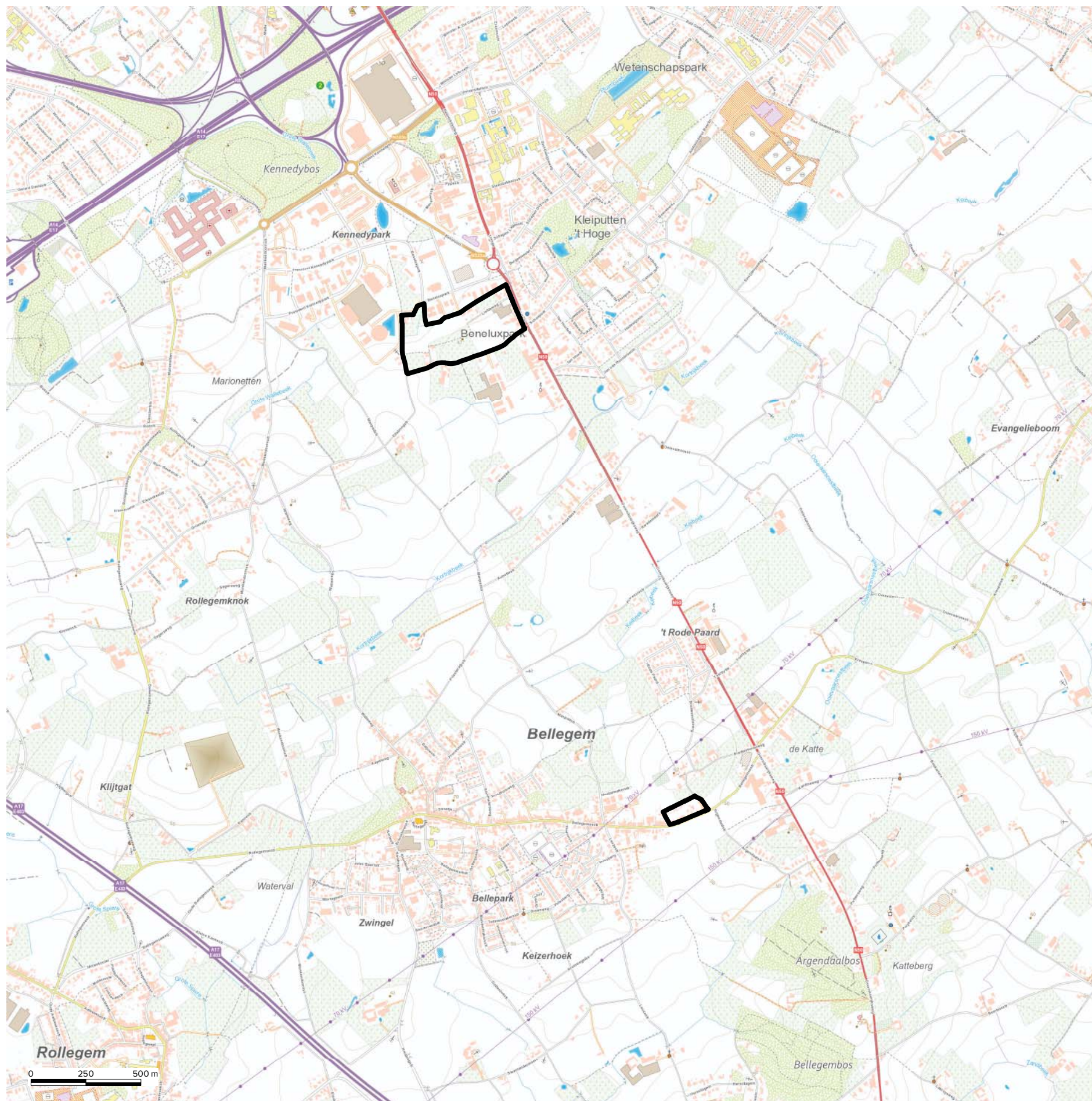
- toelichtingsnota
- procesnota
- stedenbouwkundige voorschriften
- verordenend grafisch plan
- (grafisch) register plancompensatie

Alle onderdelen maken deel uit van de voorlopige vaststelling door de gemeenteraad.

Inhoudsopgave

1.	SITUERING	7
1.1.	Ligging van de deelplannen	7
1.2.	Onderwerp van de deelplannen	7
1.3.	Begrenzing van twee deelplannen	8
1.4.	Motivering aanpassing begrenzing plangebied 't Hoge	9
2.	DEELPLAN 'T HOGE	11
2.1.	Feitelijke toestand	12
2.2.	Juridische toestand	21
2.3.	Algemene beleidskeuzes voor het RUP	27
2.4.	Concrete planopties	32
2.5.	RUP in afstemming met inrichtingsplan golfschool	35
2.6.	Toets aan de vigerende structuurplanning	39
3.	DEELPLAN BREDENMOLENWEG	43
3.1.	Feitelijke toestand	44
3.2.	Juridische toestand	50
3.3.	Concrete planopties	57
3.4.	Toets aan de vigerende structuurplanning	57
4.	Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP 't Hoge.....	61
4.1.	Methodiek van effectenbeoordeling	61
4.2.	Wijze van (milieu)effectenbeoordeling	61
4.3.	Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijstellingen en mate van flexibiliteit	61
4.4.	Beschrijving en verduidelijking van het plan	63
5.	Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten	64
5.1.	Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	64
5.2.	Planalternatieven	65
5.3.	Deelplan 't Hoge - beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	66
5.4.	Deelplan Bredenmolenweg - beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten	92
5.5.	De kenmerken van plannen en programma's	106
6.	Conclusie	107
7.	Planbaten, planschade, kapitaalschade of gebruikerscompensatie	
8.	Ruimtebalans	
9.	Verordenende stedenbouwkundige voorschriften	

Toelichting



1. SITUERING

1.1. Ligging van de deelplannen

Het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Kortrijk 't Hoge bestaat uit twee deelplannen:

Deelplan 1: Dit plangebied maakt deel uit van het ruimere stadsdeel van Hoog Kortrijk ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk. Het deelplan omvat de onbebouwde gronden grenzend aan het Beneluxpark en sluit aan bij de gewestweg N50, de historische steenweg tussen Kortrijk en Doornik. Via het in- en uitrittencomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) sluit het gebied aan op het hogere wegennet: de autosnelweg E17 Kortrijk-Gent-Antwerpen en de R8 ringweg rond Kortrijk.

Deelplan 2: Dit plangebied bevindt zich aan de oostelijke rand van Bellegem. Dit gebied is gelegen langs de Bellegemsestraat, die de kern van Bellegem verbindt met de gewestweg N50 Doornikserijksweg. Het deelplan vormt een herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg.

1.2. Onderwerp van de deelplannen

Op vandaag stellen zich twee ruimtelijke vraagstukken in de omgeving van 't Hoge. Deze vraagstukken kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel, wat is opgenomen als beleidsdoelstelling in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

Het **eerste deelplan, genaamd 't Hoge** wordt opgemaakt in functie van de gewijzigde ontwikkeling voor Beneluxpark fase 2. Op vandaag zijn de onbebouwde gronden aansluitend bij het Beneluxpark fase 1 bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel. Vandaag wil de stad deze bestemming wijzigen naar zone voor openluchtrecreatie.

Aanleiding voor een bevraging van de huidige bestemming zijn de volgende:

- De beleidsvisie van Kortrijk 2025 is duidelijk: de stad wil in de toekomst inzetten op kernversterking en slim verdichten op locaties die multimodaal bereikbaar zijn. Dit ten voordele van de open ruimte, die de stad maximaal wenst te verwaren.
- Op vandaag is Hoog Kortrijk in grote mate een autoafhankelijke locatie en kent deze omgeving reeds een hoge verkeersdruk.
- Op Hoog Kortrijk wenst de stad in te zetten op een kwalitatieve overgang tussen de bebouwde omgeving en de open ruimte gelegen in het zuiden.
- Een invulling van deze gronden moet bijdragen tot het multifunctionele karakter van Hoog Kortrijk.

Op vandaag liggen concrete plannen op tafel om op de gronden van Beneluxpark fase 2 een golfschool in te richten. Deze recreatieve bestemming stemt overeen met de nieuwe beleidsvisie voor deze omgeving (zie motivering verder in de nota).

Het **tweede deelplan, genaamd Bredenmolenweg** wordt uitgewerkt omwille van de inhoudelijke samenhang tussen de herlokalisatie Elektro Taelman, van Bellegem Bredenmolenweg naar de huidige site Elektro Taelman gelegen binnen deelplan 't Hoge.

Om een antwoord te bieden aan deze ruimtelijke vraagstukken zullen bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn. Bijgevolg dient een ruimtelijk uitvoeringsplan (verder RUP) te worden opgemaakt.

1.3. Begrenzing van twee deelplannen

Het plangebied van deelplan Kortrijk 't Hoge is begrensd door:

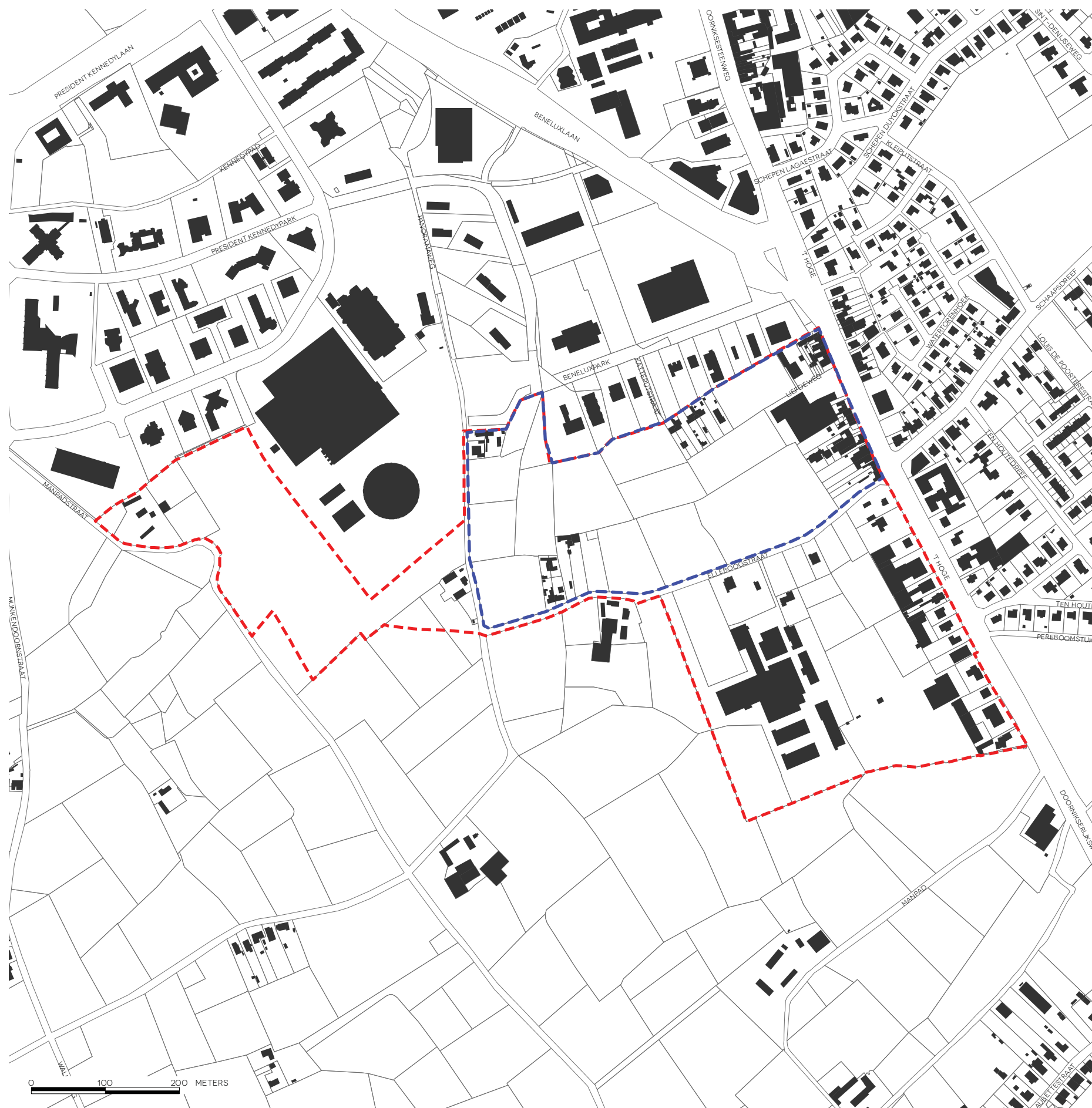
- ten noorden: de zuidelijke (achter)perceelsgrenzen van de kantoren gelegen langs de straat Beneluxpark
- ten oosten: de N50 't Hoge
- ten westen: Panoramaweg
- ten zuiden: Elleboogstraat

Het plangebied van deelplan Bellegem Bredenmolenweg is begrensd door:

- ten zuiden: de Bellegemsestraat
- ten oosten: de Bredenmolenweg
- ten noorden: een bestaande garageweg
- ten westen: perceelgrenzen

Beide planperimeters zijn niet langer indicatief, maar zijn definitief beslist in het College d.d. 5 september 2022, naar aanleiding van de plenaire vergadering d.d. 10 december 2021, waar het voorontwerp werd afgetoetst en besproken met de betrokken Vlaamse en provinciale administraties.





1.4. Motivering aanpassing begrenzing plangebied 't Hoge

Op basis van de scopingnota november 2021 werd een voorontwerp uitgewerkt, met verordenend plan en bijhorende voorschriften. December 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering van RUP 't Hoge plaats.

Om de slaagkansen van het RUP te garanderen bleek, na overleg met Vlaams Gewest en de Provincie, noodzakelijk om de contour van het bestemmingsplan RUP 't Hoge te beperken. Op die manier kan worden vermeden dat bepaalde discussies en problematieken (o.a. milieu-effecten) zorgen voor een vertragende of blokkerende factor voor de realisatie van de golfschool, waarvoor dit RUP prioritair wordt opgemaakt.

Kort samengevat werden volgende onderdelen geschrapt uit het RUP (fase voorontwerp):

- Barco:
De integratie van de hoeves in de contour van RUP 't Hoge was problematisch omwille van de inname van herbevestigd agrarisch gebied in functie van bedrijvigheid, het aantasten van de erfgoedwaarden van de hoeves en de strijdigheid met GRS.
- AVL Metal Powders:
De inname van het stukje herbevestigd agrarisch gebied was voor de adviesinstanties niet te verantwoorden. Er wordt gevraagd om de uitbreidingsvraag van AVL niet in het plangebied op te nemen en in landbouwbestemming te laten.
- Site NV Bosschaert:
Deze bedrijfsuitbating brengt een hinderproblematiek met zich mee voor de omgeving waardoor de toegelaten activiteiten binnen de vigerende milieuvergunning sterk worden overschreden. Deze problematiek dient eerst te worden uitgeklaard.
Het uitsluiten van NV Bosschaert uit de contour van het RUP impliceert dat de deelplannen van de zonevreemde BPA's behouden blijven (deelplan NV Bosschaert + deelplan Louage en Craeynest). Als onderdeel van het handhavingstraject zal bijgevolg bekeken worden hoe omgegaan wordt met de percelen die nu onwettig door Bosschaert gebruikt worden.
- Gemengd lint ten zuiden van Elleboogstraat ('t Hoge 92 tem. 120):
Na verder overleg lijkt het aangewezen ook dit lint uit de contour van RUP 't Hoge te sluiten, zodat duidelijk gesteld kan worden dat de focus van dit RUP ligt op het golfproject en andere dossiers hier buiten gehouden worden. Dit verandert niks aan de huidige mogelijkheden van deze percelen.

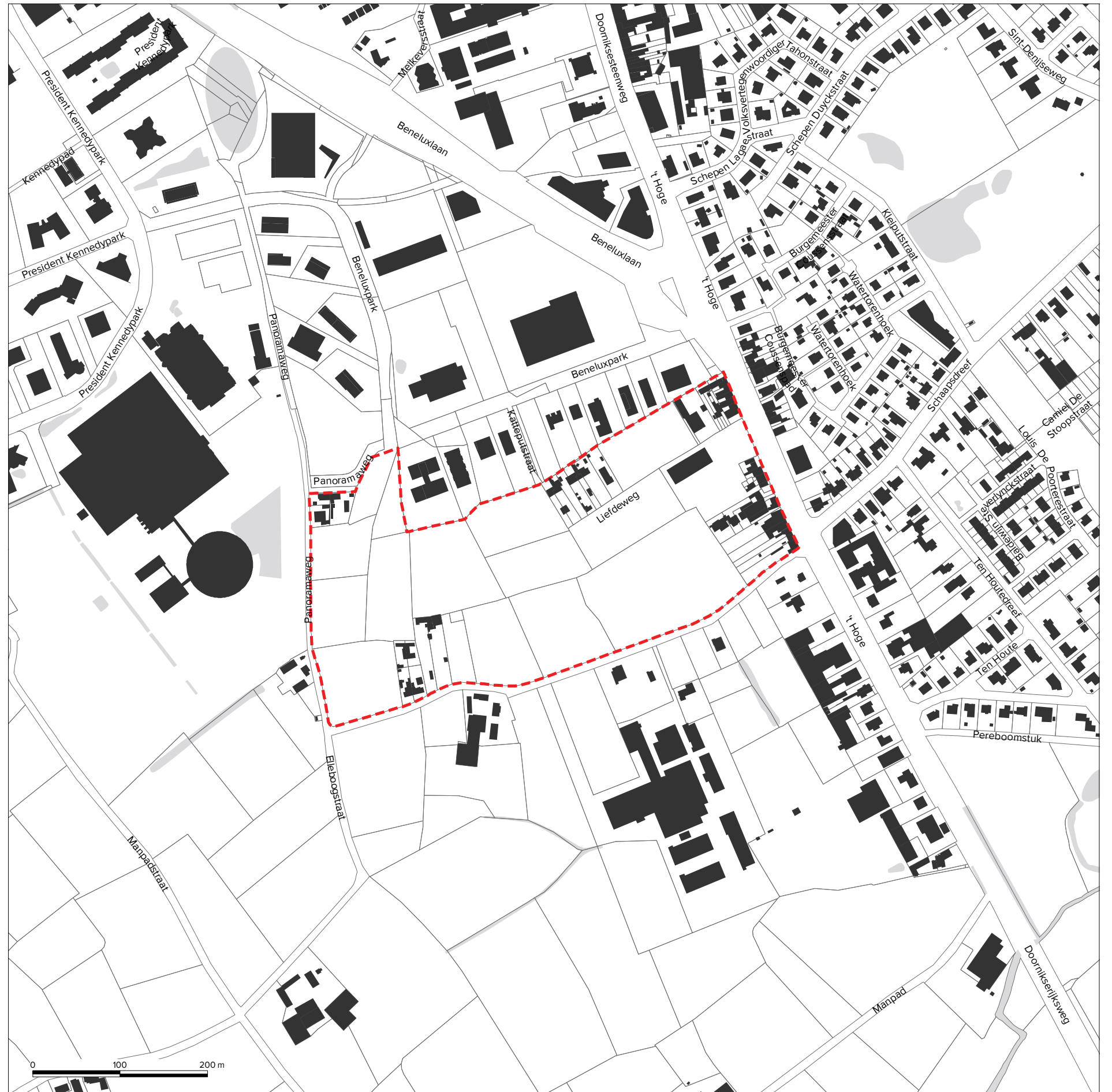
Deze bovenstaande argumenten resulteren in de beslissing van het College (zitting d.d. 5 september 2022) om het plangebied van deelplan 't Hoge te beperken tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark fase 1 – 't Hoge – Elleboogstraat – Panoramaweg (blauwe afbakening op de kaart hiernaast).

Om deze reden werd een nieuwe versie van de toelichtingsnota opgemaakt, waarbij de tekst grondig werd gewerkt en de overbodige passages die niet langer van toepassing zijn uit de tekst werden geschrapt. Deze toelichting werd vervolgens opgenomen in de herwerkte versie van de scopingnota (maart 2023), die opnieuw werd voorgelegd aan het Teams omgevingseffecten-Milieurapportage, Departement Omgeving voor ontheffing Plan-Mer. Deze ontheffing werd verkregen op 6 april 2023.

De toelichtingsnota wordt nu verder meegenomen in het ontwerp-RUP. Gezien de tijdsperiode tussen de scopingnota en dit ontwerp-RUP (februari 2024) zijn opnieuw beperkte wijzigingen doorgevoerd. Deze aanpassingen hebben geen bijkomende te verwachten impact op het milieu.

2. DEELPLAN 'T HOGE

2.1. Feitelijke toestand





Bron : Street smart (by Cyclomedia) - 2022

Het perceel langs 't Hoge, waar voorheen een bedrijf was gevestigd, heeft de detailhandel Elektro Taelman in 2022 een nieuwbouw opgericht.

Orthofoto

Bron: Digitaal Vlaanderen/Middenschalg, maart 2021



0 100 200 m

2.1.1. GEBRUIK EN FUNCTIES

We onderscheiden volgend gebruik en functies in het plangebied:

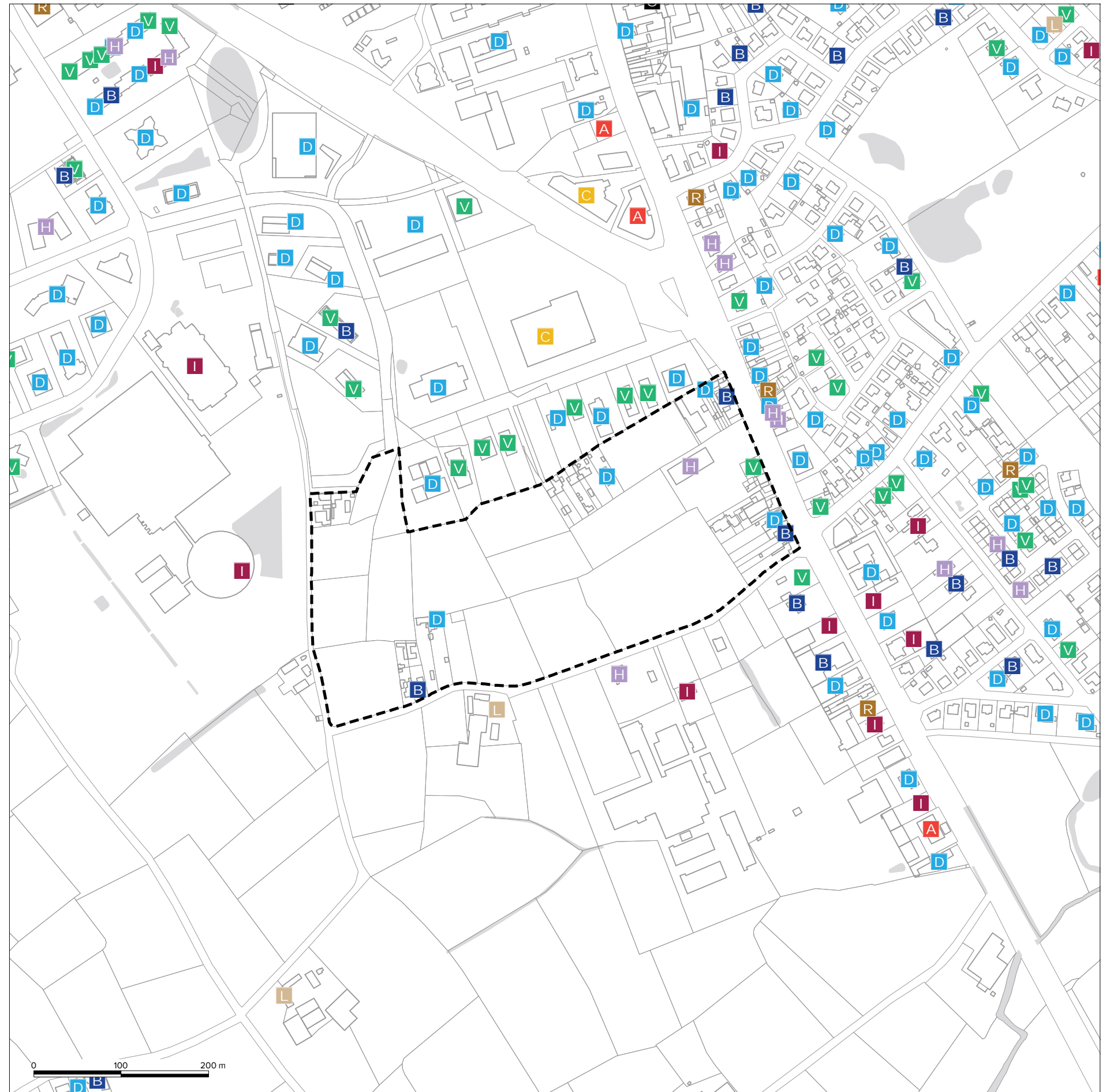
- Tussen Beneluxpark fase 1 en de Elleboogstraat bevinden zich enkele landbouwgronden, die planologisch bestemd zijn als regionale gemengde zone voor diensten en handel (Beneluxpark fase 2). De ontwikkelingsopties voor deze gronden worden via dit RUP opnieuw onderzocht.
- In deze zone liggen ook drie kleine clusters van woningen: ter hoogte van de Liefdeweg, in het Beneluxpark (bij de oprit naar Barco) en langs de Elleboogstraat. Ook zij zijn momenteel bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel, en zijn hierdoor zonevreemde woonclusters.
- Langs 't Hoge bevindt zich een menging van functies (wonen, handel, diensten, kantoren, bedrijvigheid...), waaronder de huidige site van Elektro Taelman.

Functiekaart

Bron: bedrijvengids Leiedal, oktober 2022



- D** Diensten
- B** Bouw
- V** Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H** Handel
- I** Groothandel, fabricage en Industrie
- O** Overheid
- R** Horeca
- A** Auto en moto
- L** Landbouw en tuinbouw
- C** Cultuur, sport en recreatie

















2.1.2. RELIËF

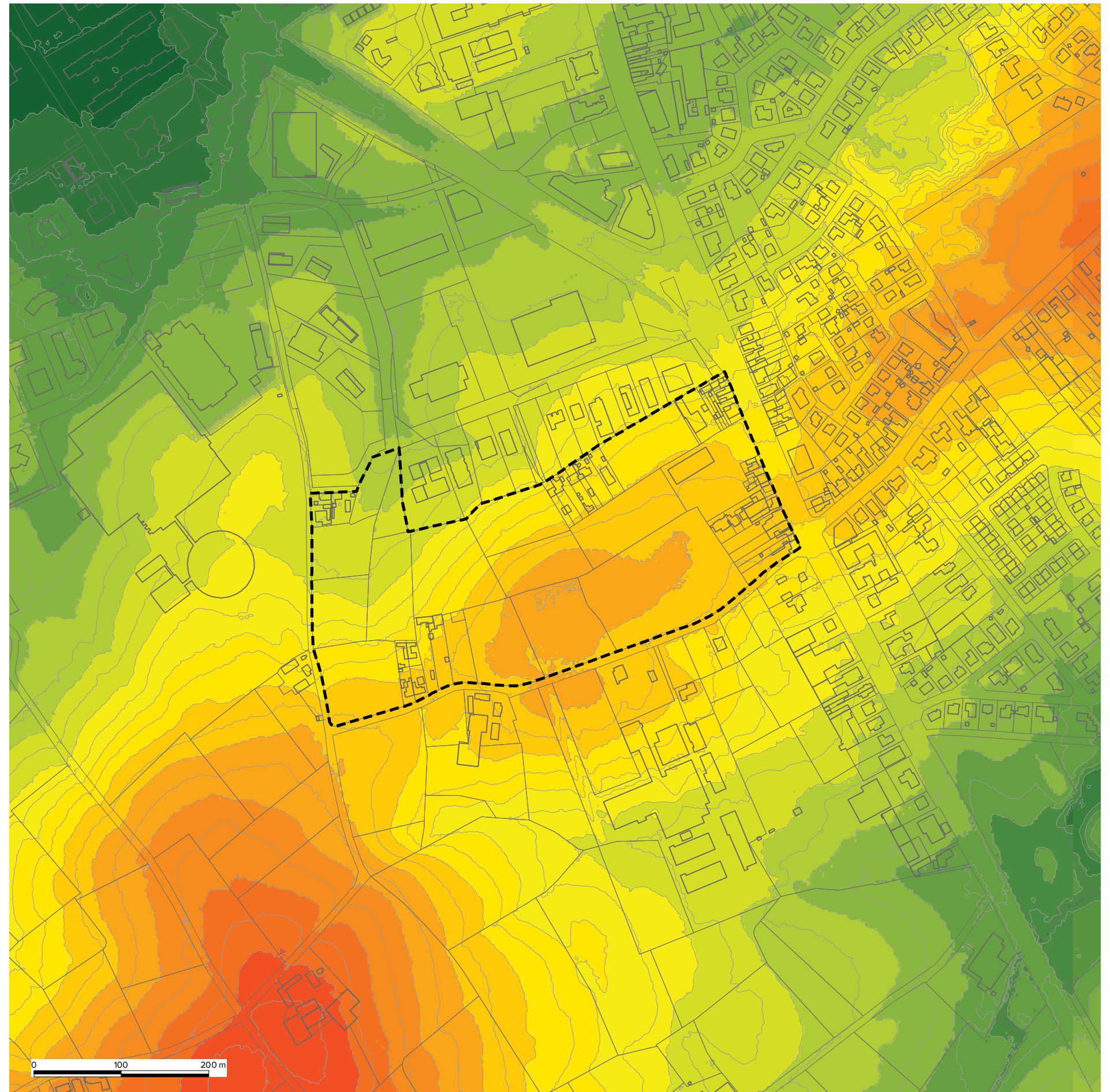
De gronden van het plangebied van het RUP liggen op de bebouwde rand van Hoog Kortrijk, op de hoger gelegen kamlijn, die aansluit op het zuidelijk openruimtegebied dat zich uitstrekt tussen Bellegem en Zwevegem. Vanaf de Panoramaweg en de Elleboogstraat zijn er dan ook mooie vergezichten op het landschap.

De onbebouwde gronden kennen een uitgesproken reliëf. Het grootste niveauverschil op het terrein bevindt zich langs de Panoramaweg, met een hoogteverschil van 10 m tussen het Beneluxpark fase 1 (36 m) en de Elleboogstraat (46 m). Het meest vlakke perceel van de site ligt langs de Elleboogstraat, op gemiddeld 47 m. Het laat dan ook geen twijfel dat, als deze gronden worden ontwikkeld, er rekening dient te worden gehouden met deze niveauverschillen.

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004

	26 - 28
	28,01 - 30
	30,01 - 32
	32,01 - 34
	34,01 - 36
	36,01 - 38
	38,01 - 40
	40,01 - 42
	42,01 - 44
	44,01 - 46
	46,01 - 48
	48,01 - 50
	50,01 - 52
	52,01 - 54






2.1.3. WATERSYSTEEM

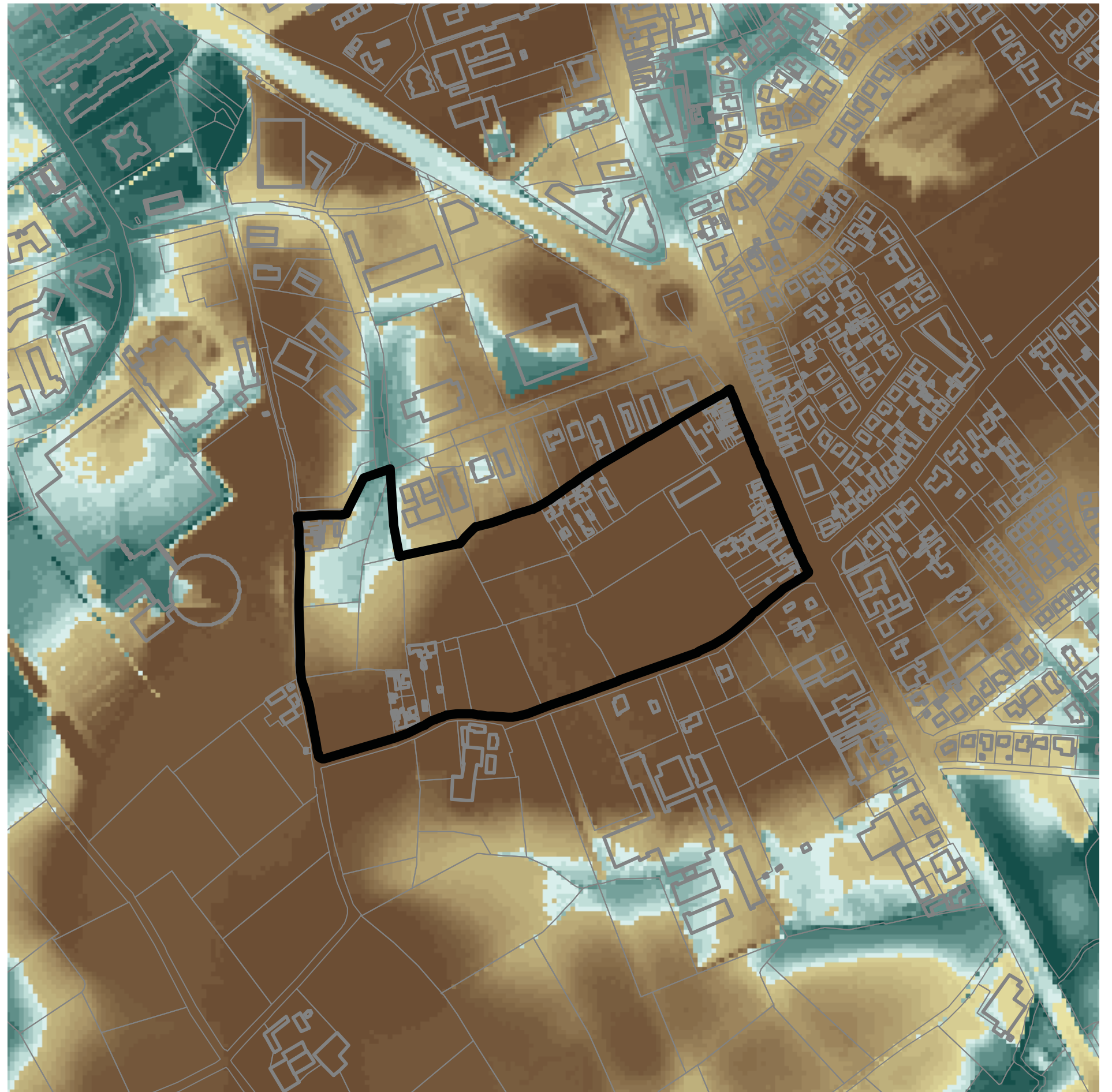
Op vandaag worden de gronden van het Beneluxpark fase 2 aangeduid als een geschikt infiltratiegebied op de watersysteemkaart (bron Universiteit Antwerpen). Als één van de resterende onbebouwde zones op de rand van de stad, is dit geen onbelangrijke functie die de gronden vervullen binnen de ruimere omgeving van Hoog Kortrijk. Reliëfverschillen op de percelen kunnen immers zorgen voor kleine kommetjes, waardoor het water tijdelijk wordt gebufferd en de grondwatertafel wordt aangevuld i.f.v. de lager gelegen landbouwgronden in het zuiden.

Het uitgesproken reliëf op de westelijke flank kan anderzijds ook voor snelle afstroom van water zorgen, wanneer het terrein wordt verhard. Langsheen de lager gelegen noordelijke grens zal dan ook voldoende waterbuffering moeten worden voorzien, om zo te verhinderen dat het Beneluxpark fase 1 met overstroming wordt geconfronteerd wanneer het Beneluxpark fase 2 wordt bebouwd.

Watersysteem

Bron: Universiteit Antwerpen

-  permanent nat kwelgebied
-  tijdelijk natte zone
-  drogere infiltratiezone



2.1.4. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

't Hoge maakt deel uit van de gewestweg N50, de historische steenweg tussen Kortrijk en Doornik. Deze N50 is in het mobiliteitsplan Kortrijk geselecteerd als lokale verbindingsweg (lokale weg categorie 1). Langs de straat 't Hoge liggen aanliggende (geschilderde, gelijkgrondse) fietspaden. In het noordelijke deel van 't Hoge (tussen rotonde Beneluxlaan en de Elleboogstraat) liggen er voetpaden.

De straat Beneluxpark vormt de interne erftoegangsweg van het regionale diensten- en kantorenpark. In het Beneluxpark ligt ook een netwerk van fiets- en wandelpaden, deels langs de straat en deels als autonome fiets- en wandelpaden. Ook de Panoramaweg sluit aan op dit trage netwerk.

Begin 2024 werd het nieuwe vervoersplan van de Lijn operationeel. Vandaag wordt de bushalte nabij het plangebied frequent bediend, namelijk bushalte 't Hoge, t.h.v. de Elleboogstraat:

met twee buslijnen op werk/schooldagen - op de spits:

- Buslijn nr. 101 Kortrijk - Bellegem - Rollegem - Moeskroen: 's morgens en 's avonds frequentie van één bus per richting
- Buslijn nr. 102 Kortrijk-station - Kooigem - Spiere - Helkijn: frequentie van 2 bussen per rijrichting ('s morgens naar Kortrijk station en 's avonds naar Spiere)

met een buslijn met een groot aanbod:

- Buslijn nr. 10: Kortrijk-station - Xpo - Bellegem - Rollegem: frequentie van 17 bussen per rijrichting op elke weekday (spits en dal: 1 elk uur)

De Noord Zuid-as tussen het station en Hoog Kortrijk wordt de komende jaren verder uitgebouwd tot een hoogwaardige openbare vervoersas (in uitvoering van het OV-plan 2021 De Lijn). Hierdoor zal het plangebied nog kwalitatiever bereikbaar zijn met het OV. In de modal split berekening mag het OV echter niet worden overschat. De halte ligt op het einde van lus. Het is dan ook aan te nemen dat de verbetering van het fietsnetwerk op Hoog Kortrijk een grotere impact op de modal shift zal hebben dan het OV.



Bron: www.delijn.be - Lijn 10 - Kortrijk - Xpo - Bellegem - Rollegem



Bron: www.delijn.be - Lijn 102 - Kortrijk - Kooigem - Spiere - Helkijn

2.1.5. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap en mobiliteit.

2.1.6. FOTOREPORTAGE



Zicht op de Katteputstraat vanuit het Beneluxpark. Dit wordt de nieuwe toegangsweg tot de geplande ontwikkeling.



Zicht vanuit de Panoramaweg naar het hoofdgebouw van Barco (links) en de achterzijde van Beneluxpark fase 1 (rechts)



Hogergelegen wooncluster langs de Elleboogstraat



Wooncluster aansluitend op Beneluxpark fase 1 en de site van Barco (Panoramaweg)



Wooncluster langs de Liefdeweg



Zicht vanaf de Panoramaweg naar de wooncluster langs de Elleboogstraat (cluster 1) en de lager gelegen kantorenstrip op de rand van het Beneluxpark fase 1



Niveaoverschil tussen omgeving Beneluxpark fase 2 (onbebouwde gronden langs Liefdeweg) en de kantorenstrip op Beneluxpark fase 1



Zicht vanaf Elleboogstraat richting zuidelijk gelegen openruimtegebied



Zicht op de gewestweg N50 't Hoge, ter hoogte van kruispunt met de Elleboogstraat en de Schaapsdreef



Zicht op de inrit van de Elleboogstraat vanuit de gewestweg N50 't Hoge



Zicht op de gewestweg N50 't Hoge, ter hoogte van de bushalte "Kortrijk 't Hoge" (richting Kortrijk)



Zicht op de nieuwe vestiging van Elektro Taelman, langs 't Hoge



Zicht vanuit de Liefdeweg naar woningcluster en op de achtergrond een kantoorgebouw van het Beneluxpark



Zicht vanuit de Liefdeweg naar de achterzijde van kantoorgebouwen van het Beneluxpark

2.2. Juridische toestand

2.2.1. OVERZICHT

<i>Type plan</i>	<i>Referentie</i>
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> regionale gemengde zone voor diensten en handel woongebied industriegebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA Kortrijk Zonevremde bedrijven deelplan nr. 51 (M.B. 27/09/2004)
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> Gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk - afbakeningslijn Provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen interfluvium
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	Niet van toepassing
Milieuvergunningen	Zie tabel en kaart
Bouwkundig erfgoed, Beschermd monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten. In het plangebied liggen volgende relicten die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: <ul style="list-style-type: none"> Hoekpand van 1884
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> Sentier 38 = Panoramaweg Sentier 58 = vroeger Katteputstraat, die werd vervangen door de straat Beneluxpark Sentier 59 = Liefdeweg + bestaande voetweg door het gebied Chemin nr. 14 = Elleboogstraat
Waterlopen (categorisering)	Niet van toepassing
Signaalgebied	Niet van toepassing
Herbevestigd agrarisch gebied	Niet van toepassing
VEN-gebied, IVON-gebied	Niet van toepassing

<i>Type plan</i>	<i>Referentie</i>
Vogelrichtlijngebied, Habitatrictlijngebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Niet van toepassing
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelden van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdienstbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Het plangebied grenst aan volgende gewestweg: <ul style="list-style-type: none"> N50 't Hoge

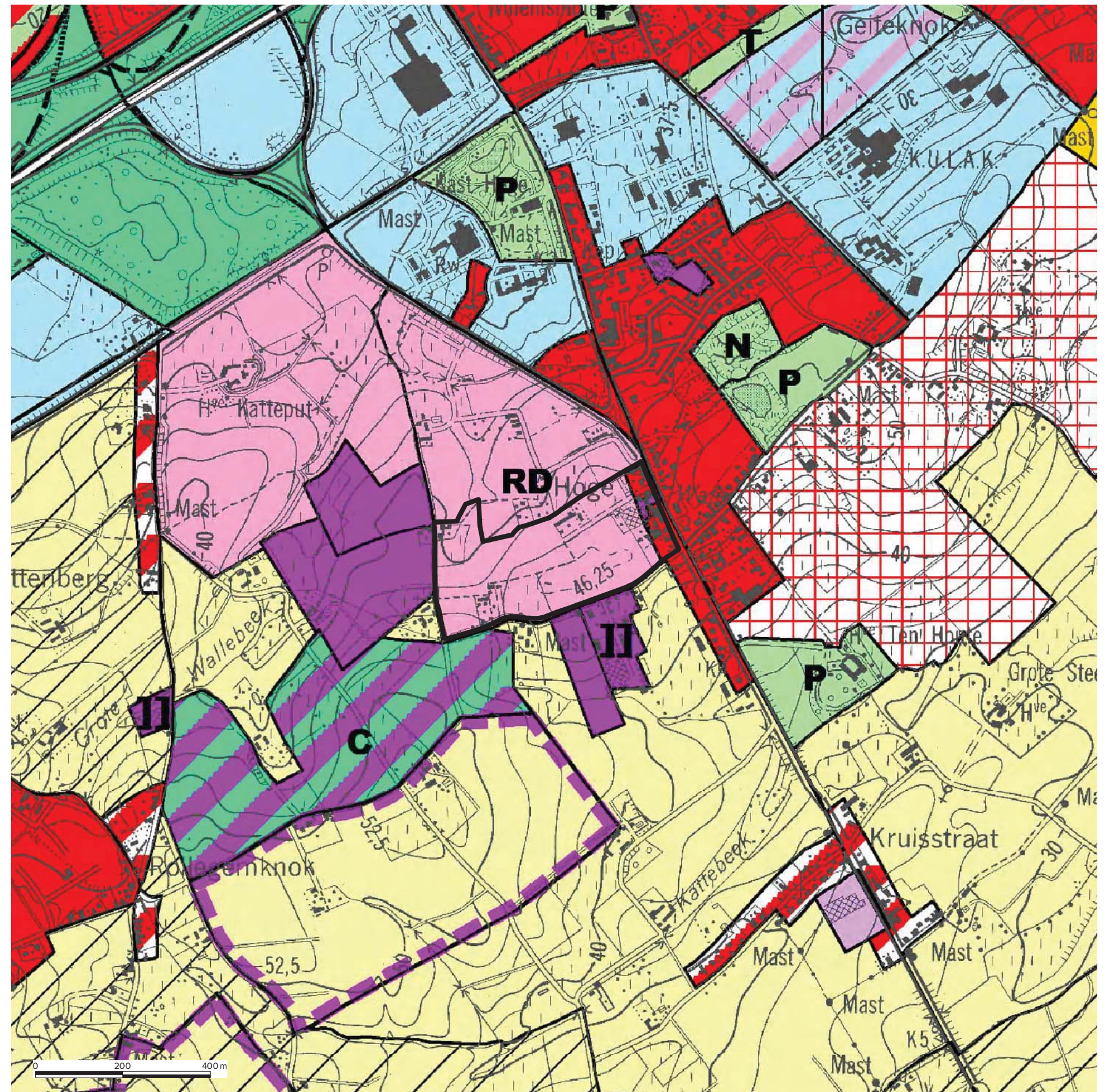
2.2.2. GEWESTPLAN

Gewestplan

Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonpark
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
-  dienstverleningsgebieden
-  regionale gemengde zone voor diensten en handel
-  gebieden voor dagrecreatie
-  parkgebieden
-  bufferzones
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  industriegebieden
-  milieubelastende industrieën
-  wetenschapspark
-  ambachtelijke bedrijven en kmo's
-  ontginningsgebieden; grondkleur bosgebied
-  uitbreidingen van ontginningsgebieden; grondkleur agrarisch gebied
-  uitbreidingen van ontginningsgebieden; grondkleur landschappelijk waardevol agrarisch
-  bestaande autosnelwegen
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  aan te leggen hoofdverkeerswegen



2.2.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

RUP's in het plangebied:

- Gewestelijk RUP afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk - afbakeningslijn aangeduid met een groen-gele lijn op het plan
- Provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen interfluvium

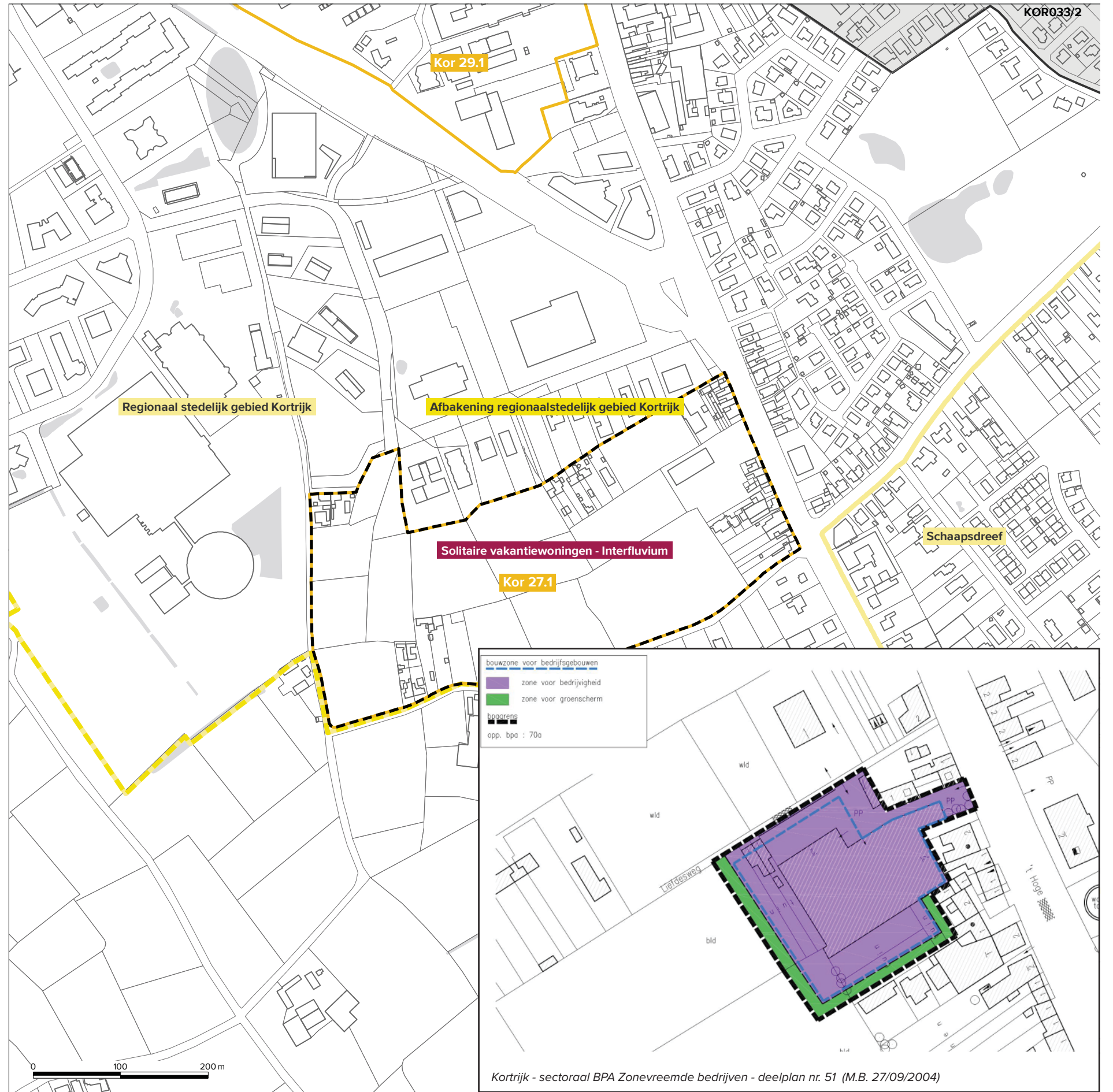
BPA's in het plangebied:

- BPA Kortrijk 84 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven - deelplan 51

Overzicht RUP's en BPA's

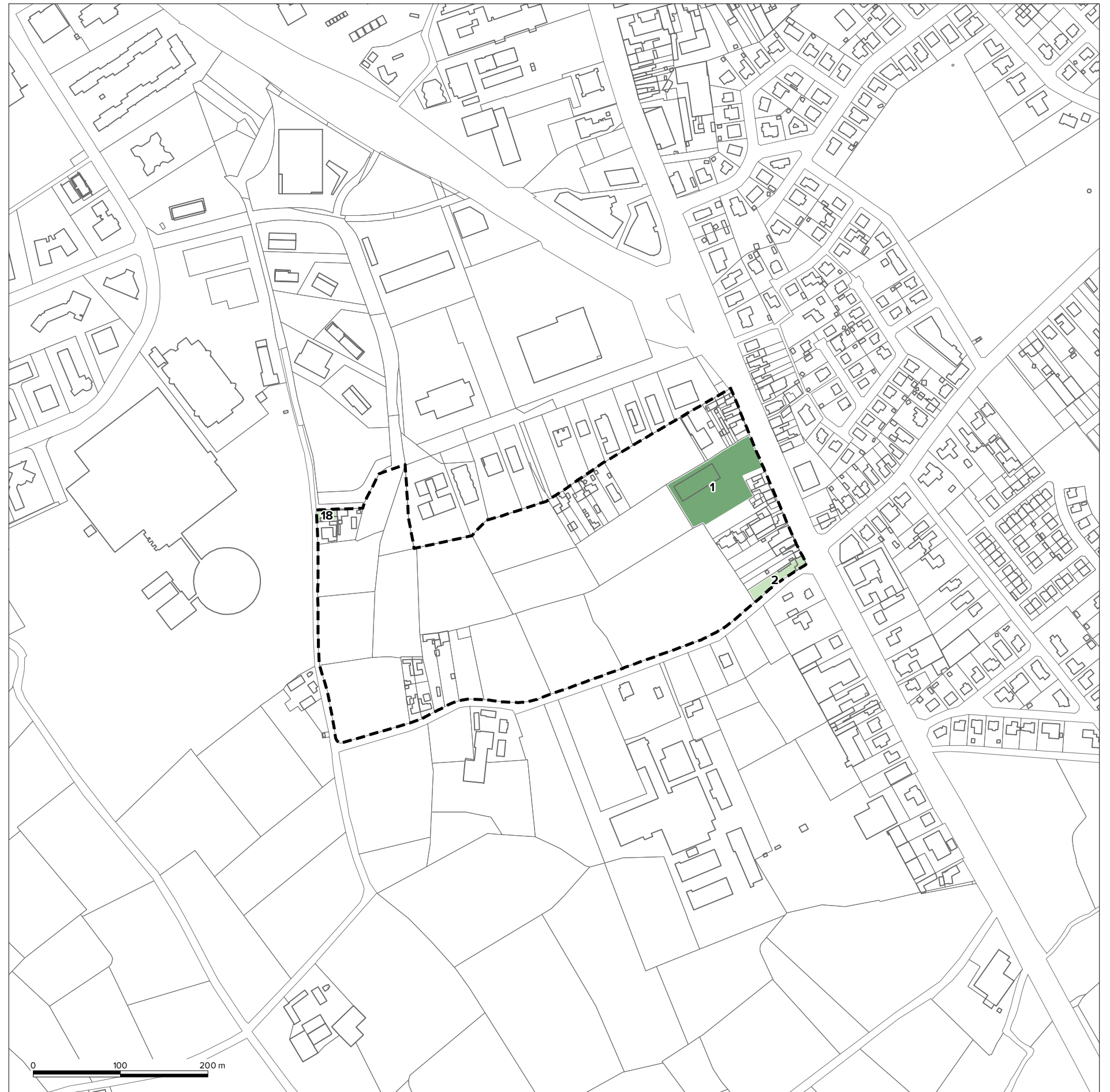
Bron: Gem. RUP's en BPA's/ Leiedal, oktober 2022 - GRUP's/GISWest, juli 2014 - PRUP's/DSI, juni 2021

-  gemeentelijke RUP's - in opmaak
-  gemeentelijke RUP's - in besluit/definitief vastgesteld
-  provinciale RUP's - contouren
-  provinciale RUP's - deelgebieden
-  gewestelijke RUP's - contouren
-  gewestelijke RUP's - deelgebieden
-  BPA's






2.2.4. MILIEUVERGUNNINGEN

Elektro Taelman heeft een milieuvergunning voor een stookinstallatie.



Milieuvergunningen

Bron: Stad Kortrijk, maart 2019

-  Klasse 1
-  Klasse 2
-  Klasse 3

2.2.5. ONROEREND ERFGOED

In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten.



In het plangebied ligt het volgende relict dat is opgenomen en vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed: Hoekpand van 1884
't Hoge nr. 90. Hoekpand van 1884, later uitgebreid met nrs. 86 en 88 en samen thans één geheel vormend; verankerde, gecementeerde lijstgevel met de uitgewerkte sluitstenen voor de licht getoogde muuropeningen.'



bron beschrijving: <https://inventaris.onroerenderfgoed.be>


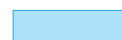

Bouwkundig erfgoed

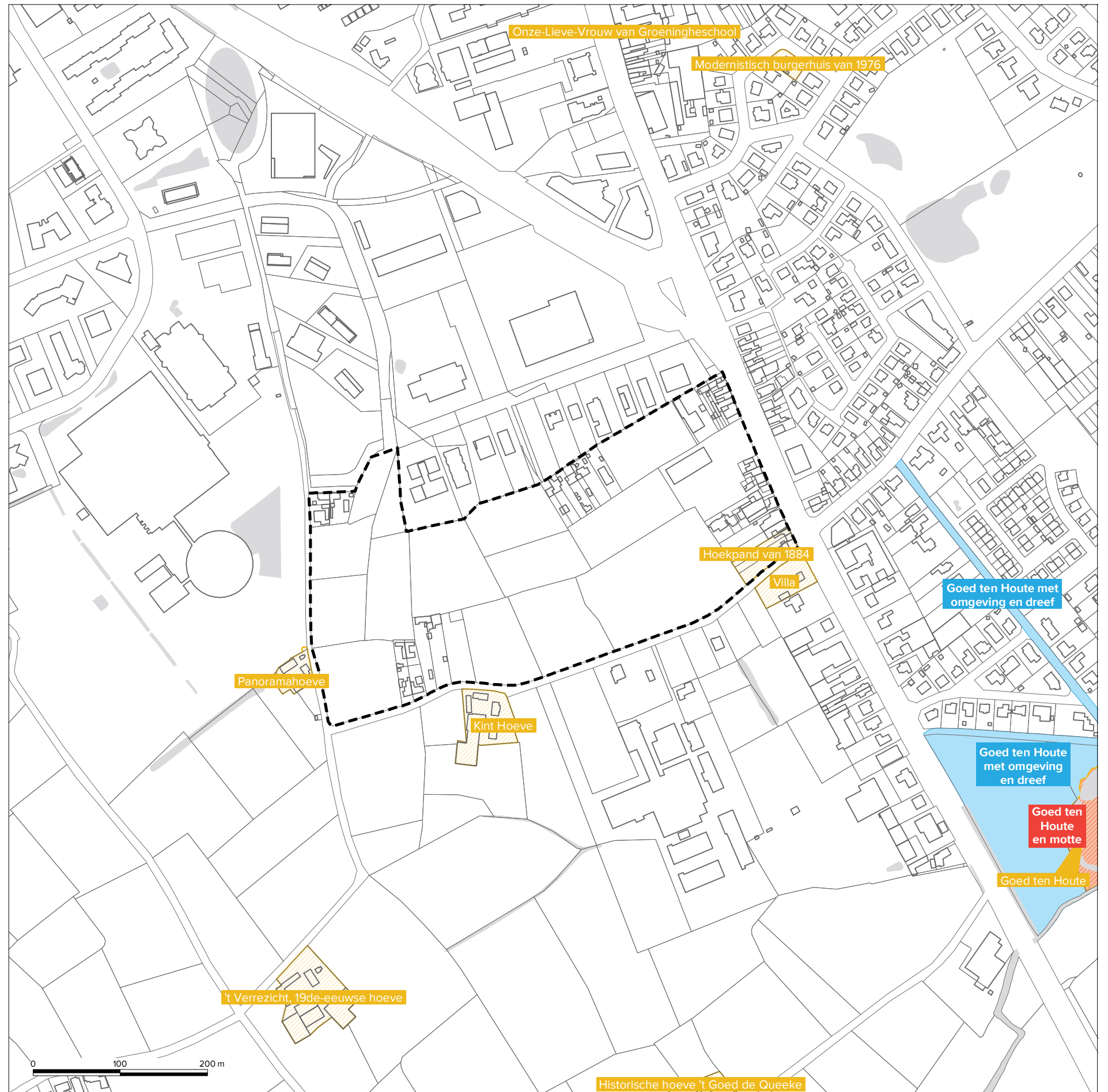
Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

-  bouwkundig element
-  bouwkundig geheel

Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

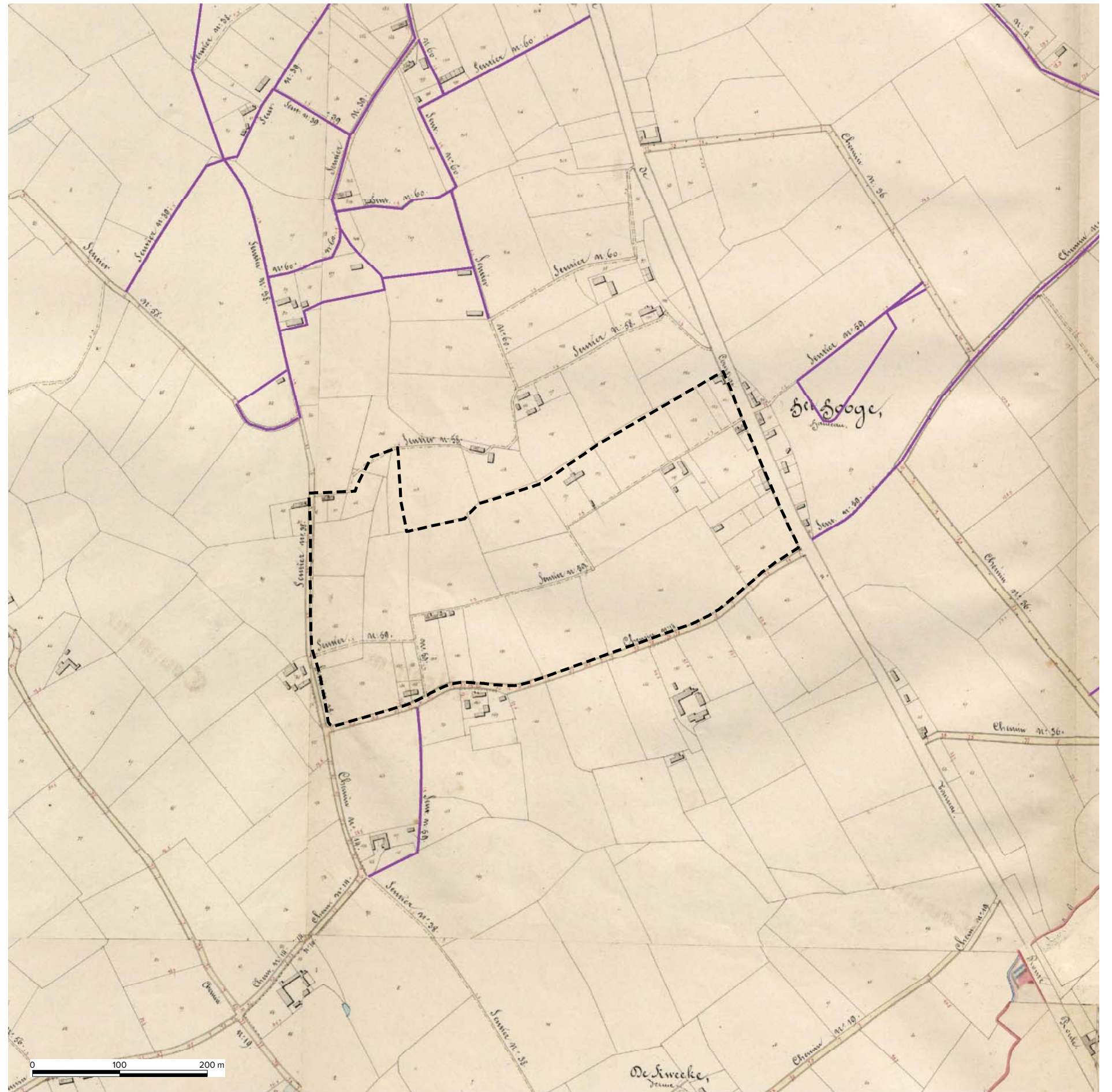
-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



2.2.6. BUURTWEGEN

Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen:

- Sentier 38 = Panoramaweg
- Sentier 58 = vroeger Katteputstraat, die werd vervangen door de straat Beneluxpark
- Sentier 59 = Liefdeweg + bestaande voetweg door het gebied
- Chemin nr. 14 = Elleboogstraat



Atlas der buurtwegen
Bron: GISWest, Digitaal Vlaanderen (wms), oktober 2022



 wijzigingen

2.3. Algemene beleidskeuzes voor het RUP

De opmaak van het RUP 't Hoge geeft uitvoering aan een aantal beleidskaders (in opmaak) voor de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk.

2.3.1. RUIMTELIJKE VISIE VOOR REGIO VAN LEIE EN SCHELDE

De ruimtelijke visie voor regio van Leie en Schelde (regiovisie Z-WVI) werd in het najaar 2018 bekrachtigd door alle gemeenten en steden van Zuid-West-Vlaanderen en goedgekeurd door Vlaanderen - Departement Omgeving en de Provincie West-Vlaanderen.

Deze visie vormt het kader voor zowel regionale plannen als lokale plannen. De visie stelt 5 ambities voorop voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de regio: ruimteneutrale regio, klimaatneutrale regio, nabije en bereikbare regio, leefbare regio en (on)begrensde regio. Deze ambities zijn vervolgens vertaald in drie ruimtelijke krachtlijnen, die - vanuit een geïntegreerde en duurzame aanpak - een kwalitatieve transitie van de regio willen waarmaken.

De drie ruimtelijke krachtlijnen zijn:

- Kwalitatief ontwikkelen van een blauwgroen netwerk
- Versterken van kernen en stedelijk netwerk
- Activeren van productieve landschappen

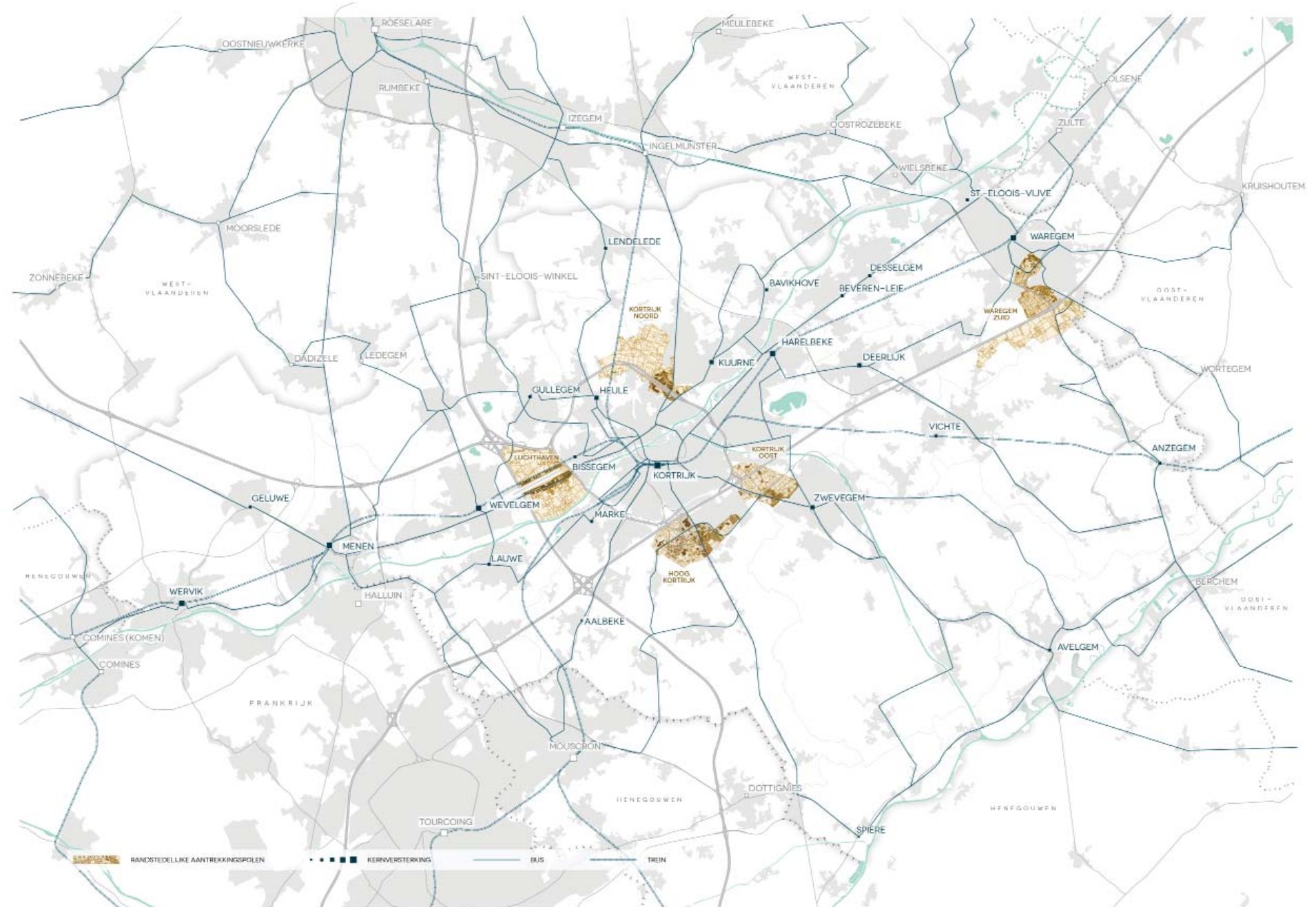
Dit RUP maakt deel uit van Hoog Kortrijk, één van de regionale ontwikkelingspolen waarvoor - binnen de regiovisie - een specifiek beleidskader is vooropgesteld. Hoog Kortrijk en alle andere ontwikkelingspolen kenden jaren een sterke ontwikkeling met grootschalige bovenlokale functies omwille van hun optimale autobereikbaarheid. Echter vandaag bereikt deze bereikbaarheid haar limieten. Er is toenemende verkeerscongestie en ook problemen op vlak van verkeersveiligheid en -leefbaarheid.

De komende jaren wil de regio daarom inzetten op het optimaliseren van deze polen, door ze multimodaal bereikbaar te maken en de ruimtelijke kwaliteit te verhogen, waarbij ondermeer bijzondere aandacht wordt besteed aan de groenstructuur binnen deze ontwikkelingspolen en aan de relatie met het open en groene landschap. Nieuwe functies moeten zich bij voorkeur concentreren langs de nieuwe HOV-lijn, op locaties die multimodaal bereikbaar zijn. De President Kennedylaan en de Doorniksesteenweg vormen de twee hoofdassen voor dergelijke functies.

2.3.2. GEWESTELIJK RUP K-R8: SCOPINGNOTA

Op voorstel van Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw Koen Van den Heuvel keurde de Vlaamse Regering op vrijdag 19 juli 2019 de startnota goed van het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'K-R8 - Verbeteren van de leefbaarheid in omgeving Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost'. De verfijnde startnota, opvolger van een eerste startnota, werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 26 februari 2021. Na deze goedkeuring volgde de publieke raadpleging. De bemerkingen en adviezen uit deze raadpleging werden verwerkt in de scopingnota, die in mei 2022 werd gepubliceerd. Meer info op: <https://www.k-r8.be>

De doelstelling voor de opmaak van dit GRUP is het verbeteren van de leefbaarheid van de omgeving Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost en dit conform de doelstellingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.



Regionale ontwikkelingspolen in Zuid-West-Vlaanderen
bron: Ruimtelijke visie voor regio van Leie en schelde

Mobiliteit, infrastructuur en ruimtelijke ontwikkelingen worden geïntegreerd aangepakt en op elkaar afgestemd met aandacht voor de leefbaarheid. Een geïntegreerde visie moet de basis vormen voor het GRUP. Deze visie omvat volgende onderdelen:

- Het verhogen van de leefbaarheid als overkoepelende doelstelling
- Het inzetten op alternatieve vervoersmodi (modal shift)
- Het evalueren en mogelijks (deels) bijsturen en/of beperken van de (stedelijke) ontwikkelingen en ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden
- Het verbeteren van de verkeerscomplexen Kortrijk-Zuid en Kortrijk-Oost in relatie tot het functioneren van de R8 als geheel en de E17

Met als overkoepelende doelstelling het verhogen van de leefbaarheid, worden voor Hoog-Kortrijk (en Kortrijk-Oost) 4 ruimtelijke doelstellingen of ambities geformuleerd (op basis van beleidskader regiovisie):

- Het multimodaal bereikbaar maken (modal shift)
- Het slim en kwalitatief verdichten
- Het realiseren van een verbindende groenstructuur
- Het geïntegreerd aanpakken van de weginfrastructuur

In kader van de ambitie 'realiseren van een verbindende groenstructuur' wordt ondermeer het 'creëren van een zachte grens naar de open ruimte toe' vooropgesteld (pag. 64):

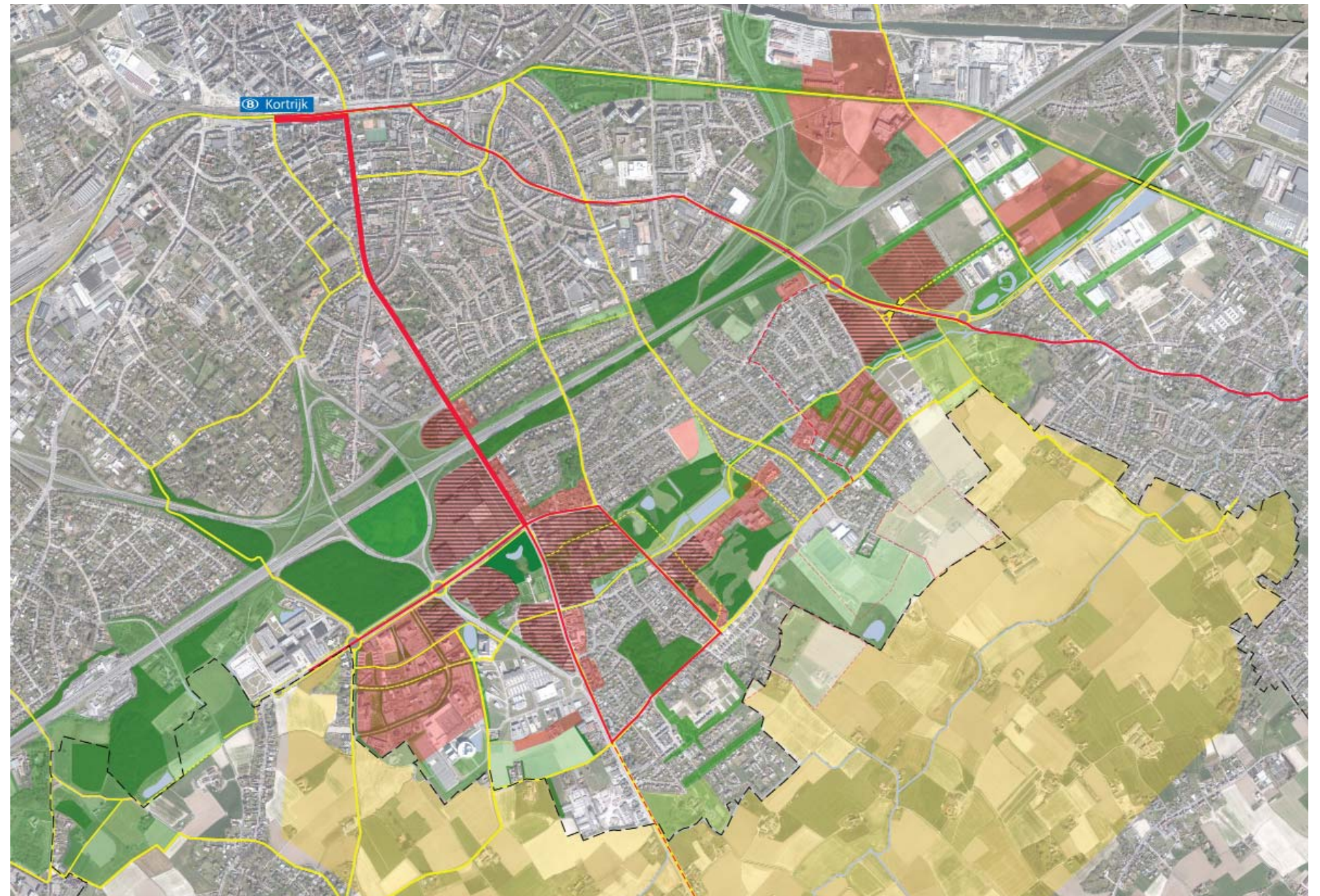
Het open landschap aan de zuidzijde van Hoog Kortrijk wordt beschermd tegen verdere ontwikkelingen door een zachte grens en overgang te creëren tussen bebouwde omgeving en het landschap. Dit moet de open ruimte maximaal vrijwaren en het ruimtebeslag in de open ruimte tegengaan. De overgangzone wordt gericht op landbouw en groen, waterbeheer en vormen van (zachte) stedelijke recreatie. Er wordt dus bewust geopteerd om Hoog Kortrijk niet uit te breiden, maar kwalitatief te verdichten in de bebouwde ruimte.

In de scopingnota wordt hierover vermeld dat aan de rand van de regionale pool herbestemmingen worden beoogd (pag. 100):

In het planproces wordt ervoor geopteerd om Hoog Kortrijk niet verder te laten uitdeinen: er wordt gestreefd naar maximaal behoud van de open ruimte en naar een zachte overgang van bebouwde naar open ruimte. ... De herbestemmingen staan niet alleen in functie van het realiseren van randstedelijk groen, maar ook in functie van de landbouw, waterbeheer en zachte recreatie.

Specifiek voor voorliggend plangebied wordt de ontwikkeling van een golfschool vermeld (zie figuur 2.49), weliswaar als 'geen beslist beleid'. Het plangebied van het RUP 't Hoge wordt ook niet meegenomen binnen het plangebied GRUP K-R8, omdat reeds een lokaal initiatief voor herbestemming lopende is, die de ambities voor Hoog Kortrijk concreetiseert. Via het RUP 't Hoge zal Beneluxpark fase 2 dus niet langer worden ontwikkeld in functie van harde functies, maar zal het gebied grotendeels worden gevrijwaard van bebouwing, met de mogelijkheid voor de realisatie van een golfschool (zie verder bij 'planopties').

De ambities voor Hoog Kortrijk in het GRUP K-R8 worden momenteel ook verder geconcretiseerd in het masterplan Hoog Kortrijk (in opmaak). Het masterplan wordt afgestemd op de lopende procedures van zowel het RUP 't Hoge als het GRUP K-R8.



De omgeving van Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost met weergave van de zones waar ontwikkeling (rood), verdichting (rood gearceerd), vrijwaring (groen) en een open ruimte beleid (geel) wordt beoogd

bron: scopingnota GRUP K-R8 - figuur 2-11







Realisatie van randstedelijk groen





bron: scopingnota GRUP K-R8 - snede uit figuur 2-49

Fietsroutekaart






Attractiepolen

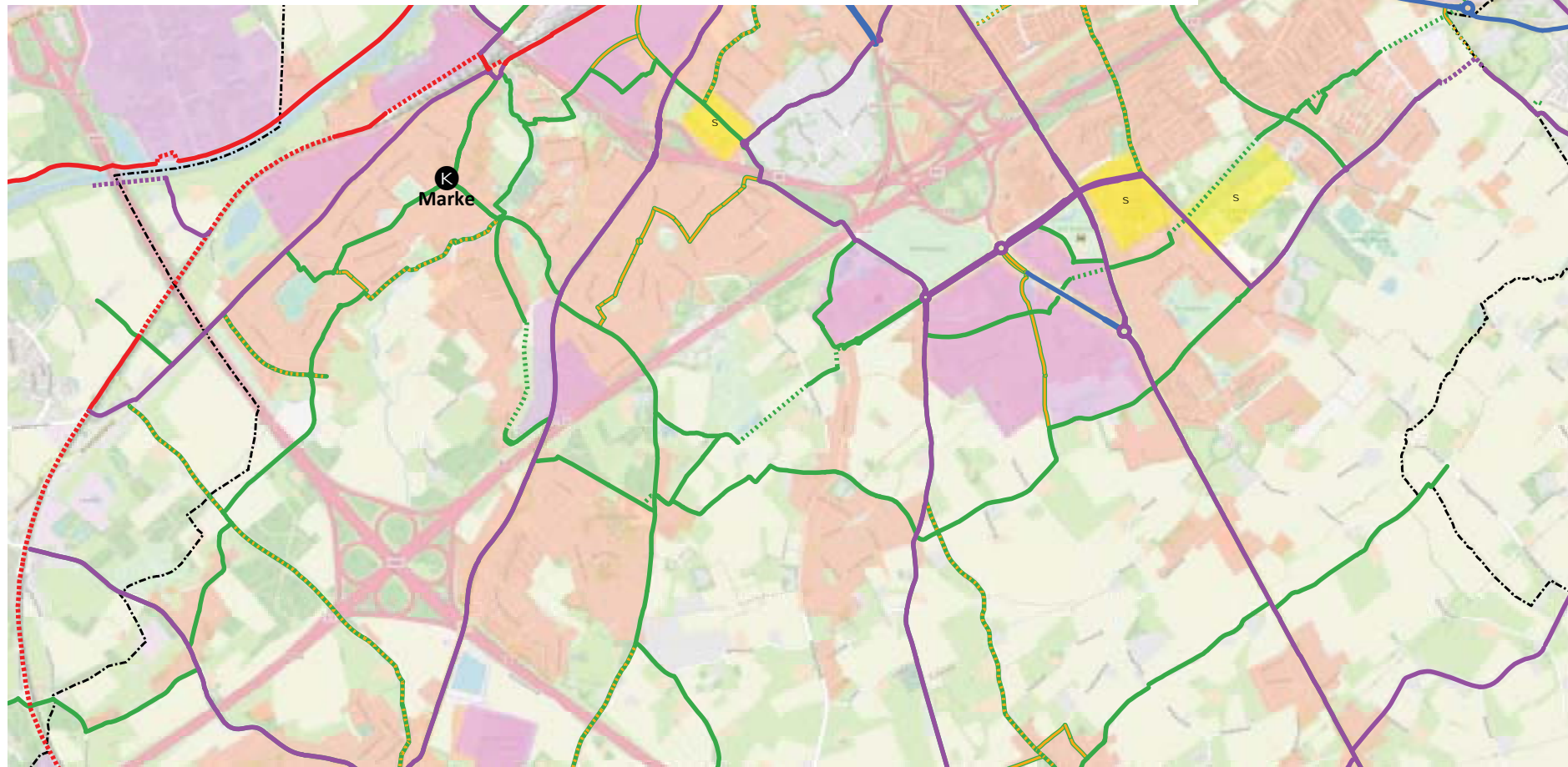
-  kern
-  clustering van scholen
-  geclusterde bedrijvigheid
-  woonzone

Provinciale fietsroutes

-  provinciale fietsroute - hoofdroute
-  provinciale fietsroute - functioneel
-  provinciale fietsroute - hoofdroute (te realiseren)
-  provinciale fietsroute - functioneel (te realiseren)

Stedelijke fietsroutes

-  historische route
-  stedelijke fietsroute - primair
-  stedelijke fietsroute - secundair
-  stedelijke fietsroute - tertiair
-  stedelijke fietsroute - primair (te realiseren)
-  stedelijke fietsroute - tertiair (te realiseren)



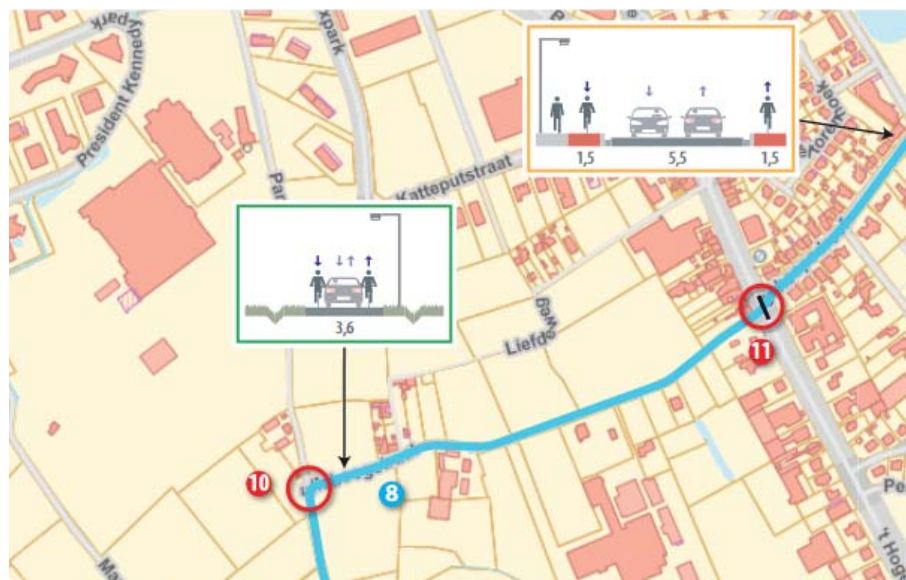
2.3.3. TOEKOMSTVISIE FIETSNETWERK KORTRIJK

De stad Kortrijk wil de komende legislaturen inzetten op 16 prioritaire routes. Deze voorkeursroutes bieden mogelijkheden om sterk bij te dragen aan de fietskwaliteit in Kortrijk. Ze bieden een houvast om keuzes te maken voor grote fietsinvesteringen en zijn een toetssteen voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het concrete actieplan voor de voorkeursroutes is beschreven in de toekomstvisie fietsnetwerk Kortrijk. Je vindt de studie terug via: www.kortrijk.be/kortrijkfietst.

Door het plangebied loopt één van deze fietsroutes. Het betreft de route X, Don Bosco - Hoog Kortrijk - Zwevegem. De Elleboogstraat wordt gezien als een autoluwe weg met gemengd verkeer, waarbij specifieke aandacht moet worden besteed aan de kruising met 't Hoge (voorstel aanleg middeneiland - nog verder te onderzoeken). Dit kruispunt is ook opgenomen in de lijst van prioritair te behandelen kruispunten. 't Hoge is een gewestweg (N50); dit betekent dat voor de kruising van deze weg overleg en afstemming nodig is met de Vlaamse Overheid.



Voor dit RUP zijn volgende andere fietsroutes nog relevant:

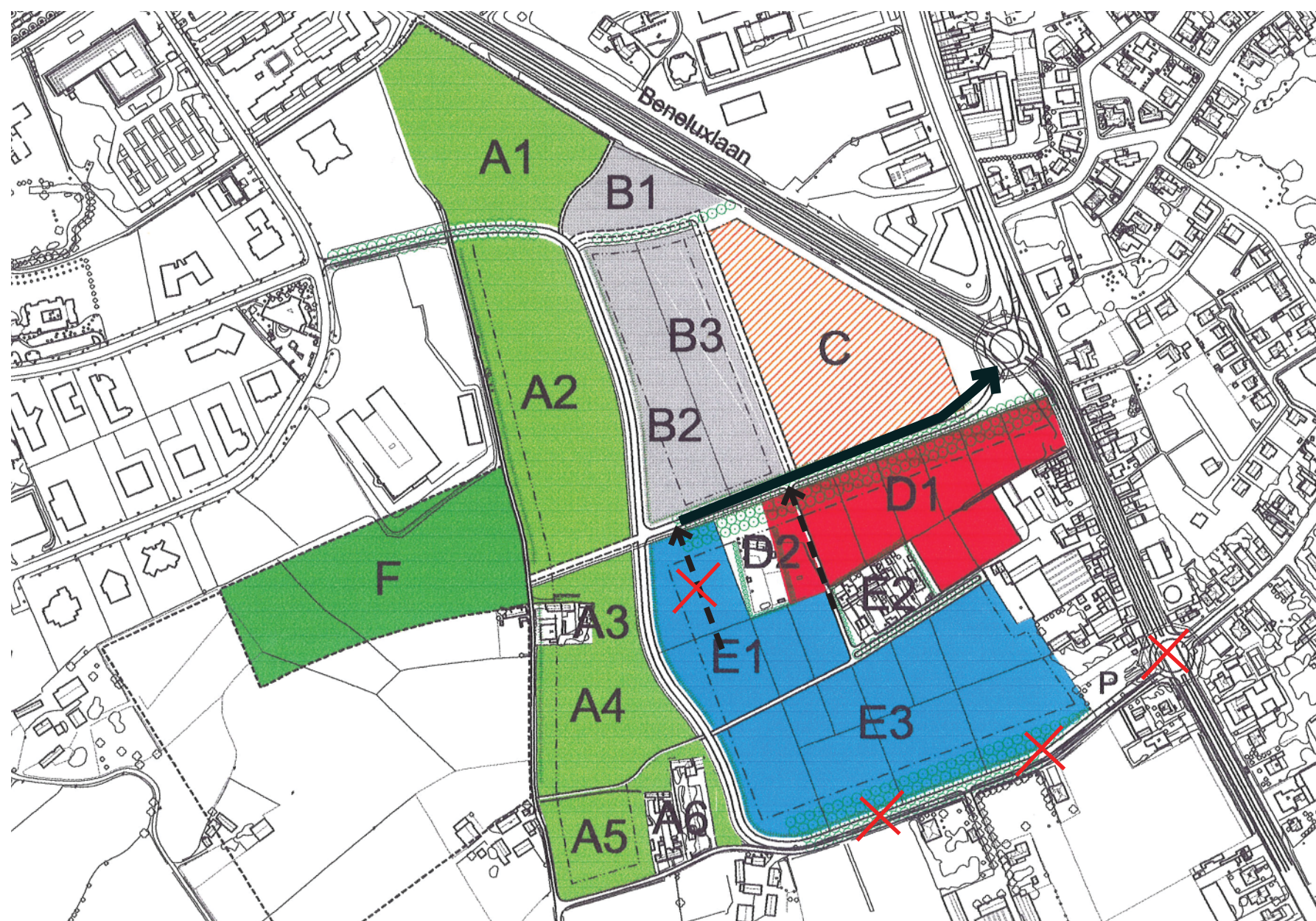
- De gewestweg N50 Doorniksesteenweg - 't Hoge is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (provinciaal functioneel fietsrouteplan).
- De President Kennedylaan is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (provinciaal functioneel fietsrouteplan).
- De Beneluxlaan wordt geselecteerd als historische fietsroute.
- Er wordt een primaire stedelijke fietsroute geselecteerd door het President Kennedypark, via het Beneluxpark, met een nog te realiseren fietsbrug naar Syntra West en de Doorniksesteenweg. Deze fietsroute loopt verder oostwaarts door Hoog Kortrijk naar Kortrijk-Oost (Evolis). Dit is de prioritaire fietsroute VIII. Ondertussen heeft de provincie deze fietsverbinding op 7 februari 2019 ook geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute. De opname van de route binnen het BFF-netwerk maakt externe mede-financiering door de provincie en Vlaams gewest (onder voorwaarden) mogelijk. De route zal stapsgewijs gerealiseerd worden. In het kader van de verkaveling Langwater werd een eerste deel aangelegd; in het kader van de vernieuwing van de wijk Lange Munte wordt nog een deel van de verbinding heraangelegd. Ook andere delen, zoals doorheen de scholencampus Kulak-Vives-Syntra, worden geïmplementeerd in hun toekomstplannen. De realisatie van de brug over de Beneluxlaan wordt op lange termijn voorzien.
- De Panoramaweg wordt geselecteerd als onderdeel van een tertiaire stedelijke fietsroute.



Fietsroute 10 Don Bosco - Hoog Kortrijk - Zwevegem

bron: toekomstvisie fietsnetwerk kortrijk

-  **10** Autoluwer verkeer - circulatiemaatregelen te onderzoeken
-  **11** Middeneiland i.f.v. oversteek



2.3.4. NIEUWE VISIE OP ONTSLUITINGSWEG BENELUXPARK FASE 2

Op vandaag zijn de landbouwpercelen gelegen binnen het plangebied toegankelijk vanaf verschillende plekken.

In functie van de toekomstige invulling is het niet langer wenselijk om voor de ontsluiting van gemotoriseerd verkeer hiervoor de Liefdeweg of de Elleboogstraat te gebruiken, en dit omwille van volgende motivering:

- De Liefdeweg heeft een heel smal profiel en is enkel geschikt voor de ontsluiting van de huidige aanwezige bebouwing. Slechts in heel beperkte mate kan deze weg nog worden ingezet.
- De Elleboogstraat is geselecteerd als één van de prioritaire fietsassen binnen de toekomstvisie fietsnetwerk Kortrijk. De stad wil hier dan ook geen bijkomend gemotoriseerd verkeer faciliteren voor een mogelijke nieuwe functie op de voorziene gronden voor Beneluxpark fase 2 i.f.v. de fietsveiligheid op de Elleboogstraat.

Dit is een gewijzigde visie t.o.v. de structuurschets die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Kortrijk op 11 februari 2002 en toen diende als basis voor de ontwikkeling van zowel Beneluxpark fase 1 als Beneluxpark fase 2 (zie plan hiernaast). In opdracht van de stad Kortrijk werd toen door de intercommunale Leiedal een inrichtingsplan opgemaakt voor de ontwikkeling van beide zones. Op dat moment werd de Elleboogstraat wel nog gezien als bijkomende ontsluitingsweg, met de aanleg van een nieuwe rotonde op de N50.

Voor de toekomstige invulling van Beneluxpark fase 2 wordt afgestapt van deze structuurschets. Kortrijk wil hier investeren in een zachte randafwerking van de stad. Deze randafwerking met groene invullingen (natuur, landbouw, recreatie) moet als overgang dienen tussen de stedelijke zuidelijke regionale functies en het noordelijk gelegen openruimtelandschap. In functie van deze groene randafwerking wordt de Elleboogstraat gevrijwaard en opgenomen als deel van de functionele fietsroute, tussen omgeving Don Bosco-Marionetten Kortrijk en Zwevegem.

Nieuwe functies op de gronden voorzien op de gronden voor Beneluxpark fase 2 moeten in de toekomst ontsluiten op het Beneluxpark fase 1. Dit is mogelijk via een ontsluiting naast het kantoor Savaco, maar deze keuze werd niet weerhouden om zo de uitbreidingsmogelijkheid voor Savaco niet te hypothekeren. De ontsluiting zal worden georganiseerd via de Katteputstraat, die zal worden verbreed om een kwalitatieve ontsluiting te kunnen garanderen .

Via de rotonde op de Beneluxlaan (secundaire weg) sluit het plangebied verder aan op het in- en uitrittencomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) en het hogere wegennet: de autosnelweg E17 Kortrijk-Gent-Antwerpen en de R8 ringweg rond Kortrijk.

2.3.5. MARKTVERKENNING KANTOREN

Het marktsegment ‘kantoren’ maakt een belangrijk onderdeel uit van het werken in de stad Kortrijk. Het is ook een markt die continue in verandering is. In 2020 stelden de stad Kortrijk en de intercommunale Leiedal daarom studiebureau's City D/WES en JLL aan voor de opmaak van een ‘marktverkenning Kantoren’ voor de regio Kortrijk.

Het doel van de verkennende oefening was relevante cijfers verzamelen, tendensen noteren en zicht krijgen op de kantorenmarkt om nu en in de toekomst onderbouwde beleidsbeslissingen te kunnen nemen.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de meest **relevante conclusies** uit de studie:

- De kantorenmarkt bestaat uit verschillende segmenten, waarbij voor ieder segment andere randvoorwaarden spelen.
- De kwaliteit van de werkomgeving is een belangrijke factor in het aantrekken van personeel en zo ook de werkgevers.
- Er is nood aan kritische massa om in te kunnen spelen op de verschillende randvoorwaarden van een succesvol kantoorproject – versnippering is nefast voor een verdere ontwikkeling als kantoorlocatie.
- In een standaardgroei is er een potentieel van 100.000 m² aan kantoorruimte voor het arrondissement Kortrijk voor een periode van 10 jaar. Deze aanname is gebaseerd op de bestaande cijfers en kan gehanteerd worden als een richtlijn om leegstand en overaanbod te vermijden.
Door gericht beleid op de specifieke speerpuntsectoren kan hier extra potentieel gecreëerd worden maar dit is moeilijk te becijferen. Een mogelijk richtcijfer is 20.000 m² extra op een termijn van 10 tot 15 jaar.
- De grote hoeveelheid aan ontwikkelings- en herontwikkelingspotentieel binnen de stad biedt de opportuniteit om strategische keuzes te maken waar nog te ontwikkelen en op specifieke randvoorwaarden voor kantoorontwikkelingen versterkt in te zetten:
 - Innovatie en aangename werkomgeving
 - Samenwerking en samenbrengen van bedrijven en activiteiten
 - Zones met ver doorgedreven verweving van functies
- De kantorenmarkt in Kortrijk en de regio is vooral een lokale markt. De unieke potenties ter hoogte van het station bieden wel een mogelijkheid om de regionale en nationale profilering te versterken.

Aanbevelingen studiebureau voor Hoog Kortrijk:

- Hoog Kortrijk heeft het voordeel van een herkenbare, professionele omgeving die vlot bereikbaar is met o.a. de wagen. Het professioneel kader en het volume van gebruikers zorgen voor een duidelijk en gericht gebruik, eenvoudig en overzichtelijk voor klanten en werknemers. De grote kritische massa aan kantoren en het bestaand economisch weefsel geven deze sites als kantorenzone een solide basis om verder uit te bouwen en het zorgt daarnaast voor een grote visibiliteit en identiteit. Hoog Kortrijk speelt vooral in op de koopmarkt.
- Er wordt gewezen op het belang van de inrichting van kwalitatieve groene buitenruimte. Door versterkt in te zetten op een kwalitatieve werkomgeving kan de site zich ook een specifieke identiteit verschaffen waardoor men zich bovenlokaal duidelijker kan positioneren.
- De eventuele aansnijding van bestaande reservegebieden dient te worden afgestemd met het verdichtingspotentieel van de bestaande zone en de potenties van de projectgebieden binnen de stad. Als alternatief voor greenfieldontwikkelingen, wordt potentieel gezien in het vernieuwen en verdichten van het bestaande aanbod in de stad, bijvoorbeeld Kennedypark.

Het beschikbare potentieel voor kantoorontwikkeling in de stad Kortrijk bedraagt op basis van een inschatting gemaakt door de stad ca. 200.000 m², waarvan ongeveer de helft op korte en middellange termijn realiseerbaar is. Als we dit afzetten t.o.v. de standaardgroei voor het arrondissement Kortrijk van ca. 100.000 m² de komende 10 jaar, die uit het gevoerde marktonderzoek naar voor komt, kunnen we vaststellen dat aan de marktvraag kan worden voldaan zonder dat het aansnijden van de gronden van de 2^{de} fase van Beneluxpark hierin noodzakelijk is.

2.4. Concrete planopties

De algemene beleidskeuzes voor het deelplan 't Hoge worden vertaald in een aantal concrete planopties voor het RUP.

2.4.1. KWALITATIEVE AFWERKING STADSRAND: GOLFSCHOOL

Het plangebied maakt deel uit van het stadsdeel Hoog Kortrijk en situeert zich op de rand tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte. Op vandaag is deze rand vrij geaccidenteerd met de aanwezigheid van vooral achterkanten van kantoorgebouwen, bedrijvigheid...

Er wordt met dit RUP onderzocht hoe de stadsrand kwalitatief kan worden afgewerkt als overgang naar het openruimtegebied cfr. de algemene vooropgestelde beleidskeuzes.

De ontwikkeling van fase 2 van het kantorenpark (cfr. structuurschets Beneluxpark - zie hiervoor) wordt met de opmaak van RUP 't Hoge niet langer weerhouden. Het is een beleidskeuze van de stad Kortrijk om te focussen op kernversterking en hiervoor de ontwikkeling van kantoren en andere stedelijke functies te voorzien op locaties die multimodaal bereikbaar zijn en die de verwevenheid van wonen en werken ondersteunen. Dit is niet van toepassing voor de locatie van de gronden gelegen in voorliggend RUP. De locatie is daarentegen sterk autogericht, met als gevolg een kritische overbelasting van de Beneluxrotonde (zie effectenrapportage) bij volledige ontwikkeling tot kantoren- en dienstzone.

Er werd om deze reden gezocht naar een mogelijke nieuwe invulling voor de gronden van Beneluxpark fase 2, met een zo laag mogelijke verhardingsgraad en een lagere verkeersgeneratie.

Landbouw zoals op vandaag, is geen optie, omwille van de grote financiële planschade die deze herbestemming tot gevolg heeft.

Kortrijk heeft slechts een beperkte oppervlakte aan bestemd openlucht recreatiegebied in vergelijking tot Vlaanderen en Zuid-West-Vlaanderen.

	natuur en overig					landbouw	industrie	overig
	wonen	recreatie	reservaat	groen	bos			
Vlaanderen	16,7%	1,5%	9,4%	2,6%	3,3%	57,7%	3,4%	4,1%
Centrumsteden	29,5%	2,4%	8,0%	5,7%	2,3%	26,4%	7,1%	9,2%
Regio ZW	23,8%	1,3%	4,4%	2,1%	1,1%	57,0%	7,6%	2,7%
Kortrijk	31,4%	0,9%	1,7%	3,4%	4,5%	42,9%	7,6%	7,5%

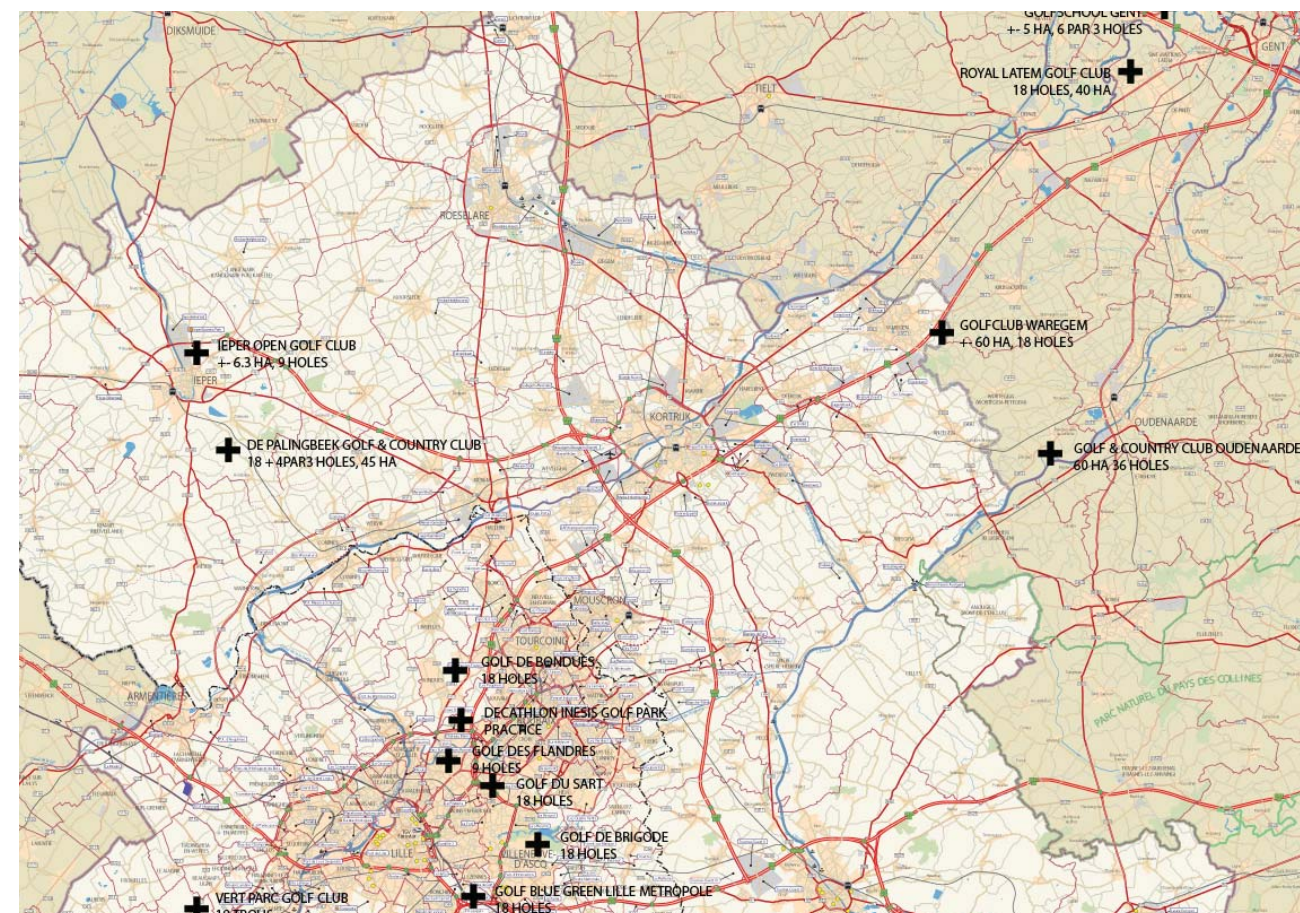
Bron: Provincie in cijfers - Ruimtebehouding - Landgebruik

Ook ten opzichte van andere steden en gemeenten in de regio scoort Kortrijk, als centrumstad van de regio, laag:

- Kortrijk 0,9%
- Wevelgem 1,6%
- Waregem 2,7%
- Harelbeke 3,8%
- Kuurne 5,1%

Sinds corona wordt ook meer en meer een pleidooi gehouden om het voorzieningenaanbod aan recreatieve mogelijkheden te vergroten en meer divers en actiever te maken. Het creëren van bijkomende ruimte voor openlucht recreatie is daarom te verantwoorden, zeker binnen de afbakening van het regionaalstedelijk gebied, waar een groot potentieel aan gebruikers aanwezig is, op nabije afstand.

Golfterreinen en golfscholen in grensoverschrijdende regio





Legende

- zone voor sport en recreatie in open lucht
- zone voor diensten en kantoren
- zonevremde woonclusters
- nieuwe site Elektro Taelman: detailhandel
- zone voor wonen in ruime zin
- zone voor kmo

Deze functie wordt gekoppeld aan de vraag die er al decennia is, namelijk de inrichting van golfinfrastructuur nabij de stad Kortrijk. Een recreatieve golfschool (met afslagzones en driving range) zal een waardevolle aanvulling vormen op de bestaande golfinfrastructuur in de ruime regio. De site van Beneluxpark fase 2 heeft bovendien een voldoende oppervlakte (ca. 9 ha) voor de inrichting van een golfschool. De keuze voor een golfschool wordt ondersteund door Sport Vlaanderen. In hun advies wordt duidelijk aangehaald dat het vooropgestelde concept van een golfschool laagdrempelig en hierdoor een ruimer publiek aanspreekt. De golfschool kan hiermee het aanbod aan recreatieve activiteiten voor de stad Kortrijk uitbreiden.

Er wordt ook een combinatie met andere sportfaciliteiten onderzocht. Deze activiteiten dienen complementair te zijn aan de golfinfrastructuur, ruimtelijk inpasbaar zijn en worden enkel in nevenbestemming toegelaten. Op vandaag wordt de golfschool gecombineerd met een 5-tal padelvelden. Deze padelvelden worden landschappelijk geïntegreerd binnen de zone voor kantoren en diensten waardoor deze infrastructuur minder zichtbaar en hinderlijk zal zijn voor de omringende woonclusters.

De zone voor sport en recreatie in open lucht vormt ook een aanvullende functie aan het sportcomplex de Lange Munte, die ook als randafwerking fungeert naar de open ruimte, voor de stad en in het bijzonder voor Hoog Kortrijk. Het open karakter van het terrein moet worden gevrijwaard, gesloten afsluiting of benetting wordt enkel toegelaten waar noodzakelijk en dient landschappelijk te worden geïntegreerd. De bestaande publiek toegankelijke voetweg naar Elleboogstraat en Panoramaweg worden geïntegreerd in de aanleg van het terrein, via behoud en/of verleggen. Dit laagdynamisch recreatief programma biedt een mogelijkheid om de stadsrand kwalitatief af te werken.

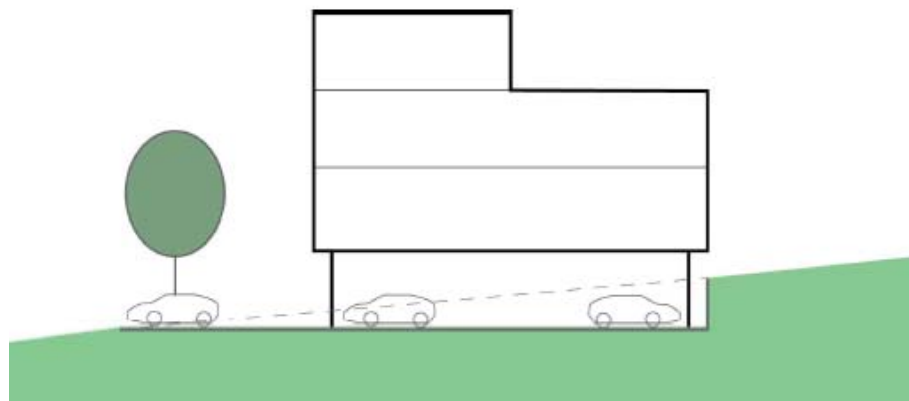
Na de inspraakperiode in kader van de startnota werd door het College van burgemeester en schepenen dan ook beslist om het scenario golfschool, gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark, als voorkeursscenario te gaan realiseren via deze RUP-procedure.

2.4.2. BEPERKTE AFWERKING BENELUXPARK FASE 2

De golfschool wordt gecombineerd met een beperkte afwerking met kantoren- en dienstenstrip (incl. de golfondersteunende functies zoals horeca ...) om een kwalitatieve overgang tussen het bestaande Beneluxpark fase 1 en de golfschool te realiseren. Om een landschappelijke integratie te garanderen, dient rekening te worden gehouden met het aanwezige reliëf en worden de gebouwen idealiter dwars op de helling geplaatst (cfr. gebouwen Beneluxpark fase 1). De gebouwen moeten aansluiten bij de architectuur van Beneluxpark fase 1, met 2 bouwlagen hoog met een 3^{de} bouwlaag voor maximum 70% van onderliggende bouwlaag. De gebouwen moeten worden ontworpen met volwaardige gevels. Ook wordt de mogelijkheid voorzien dat aangrenzende kantoren, zoals Savaco en 9altitudes kunnen uitbreiden, moest de vraag zich aanbieden.

Om het ruimtebeslag in functie van parkeren zoveel mogelijk te beperken, wordt voorgesteld om een parkeerplint (zie schema hiernaast) onder de gebouwen te voorzien. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van het aanwezige niveauverschil op het terrein. Aangezien het piekgebruik van de golfschool (weekend en 's avonds) en de kantoren (tijdens werkuren) op andere momenten in de week plaatsvinden, dient maximaal worden gestreefd naar een complementair gebruik van de parking.

Binnen de zone dient ook ruimte voor wateropvang te worden voorzien, minstens 25% van de zone mag om deze reden niet worden bebouwd of verhard i.f.v. waterbuffer binnen een groene omgevingsaaneg. Daarnaast dient de voorziene verharding binnen de zone zoveel mogelijk in waterdoorlaatbare verharding worden aangelegd.



De snede hierboven is een indicatieve aanduiding van invulling van het terrein, waarbij wordt voorgesteld om de parking in de (half-)ondergrondse bouwlaag van het gebouw te voorzien, als een zogenaamde 'parkeerplint'.

2.4.3. ONTWIKKELINGSOPTIES VOOR ZONEVREEMDE WOONCLUSTERS

In het plangebied liggen drie kleine clusters van woningen: ter hoogte van de Liefdeweg, in het Beneluxpark (bij de oprit naar Barco) en langs de Elleboogstraat. In de structuurschets Beneluxlaan werd vroeger beslist om deze drie woonclusters te behouden. Twee woonclusters aansluitend bij Barco en langs de Elleboogstraat worden geïntegreerd binnen de nieuwe bestemming als laagdynamische openlucht recreatie (golfschool) met behoud van hun basisrechten voor zonevremde woningen. De woningcluster in de Liefdeweg (zijde kantorenpark) behoudt de bestemming als zone voor kantoren en diensten (cfr. vigerende gewestplanbestemming) met toepassing van de basisrechten voor zonevremde woningen.

2.4.4. HUIDIGE SITE ELEKTRO Taelman

De handelszaak Elektro Taelman had een uitbreidingsvraag, maar dit was op de huidige locatie langs de Bredenmolenweg in Bellegem ruimtelijk niet mogelijk.

Deze herlokalisatie naar de huidige site op 't Hoge wordt vanuit volgende elementen onderbouwd:

1. De locatie langs 't Hoge is zowel ruimtelijk als qua mobiliteitsoogpunt beter gelegen. De site ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en sluit aan bij het Beneluxpark op Hoog Kortrijk. De schaal van het perceel leent zich tot dergelijke activiteit. En het betreft het gedeeltelijk hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen.
2. Volgens het onderliggende gewestplan is de zone gedeeltelijk bestemd als "industriegebied" en gedeeltelijk als "regionale gemengde zone voor diensten en handel". In het RUP blijft de hoofdcategorie "bedrijvigheid" behouden en wordt de zone specifiek bestemd voor lokale economische activiteiten: bedrijvigheid, kantoren en kleinhandel.
3. Het assortiment moet gericht blijven op grootschalige kleinhandel. Het kan niet de bedoeling zijn om de kleinhandel te richten op typische shoppingartikelen (zoals kleding). Dit zou immers nadelige concurrentie zijn voor de kernstedelijke kleinhandel.

Ondertussen heeft de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Elektro Taelman, op basis van afwijking via artikel 4.4.1 VCRO (afwijking van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar). De beslissing dateert van 19/10/2020 en is de herlokalisatie ondertussen een feit. Toch wordt ervoor gekozen om de site mee te nemen in het RUP, om op die manier het oude BPA te schrappen en planologische rechtszekerheid te bieden aan Elektro Taelman.

De plannen hierna tonen het ontwerp voor de herinvulling van site. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De ontsluiting wordt in samenhang met de functies langs de Liefdeweg georganiseerd. Het bouwproject is ondertussen uitgevoerd en Taelman is ondertussen actief op de site.

De bestemmingswijziging op 't Hoge wordt gecombineerd met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (voormalige locatie Elektro Taelman): zie hierna - deelplan 2.

2.4.5. WONEN IN RUIME ZIN LANGS 'T HOGE

De bestaande woningen en andere functies langs 't Hoge worden bevestigd. Wonen is hier verplicht de hoofdbestemming. Economische functies, gekoppeld aan het wonen, zijn ook toegelaten.

2.4.6. KMO-ZONE AANSLUITEND HET WOONLINT LANGS 'T HOGE

Er wordt een KMO-perceel voorzien, aansluitend bij de huidige site Elektro Taelman, waarbij de Liefdeweg als ontsluitingsweg wordt gebruikt. Aanleiding is de ingesloten ligging van dit onbebouwde perceel, waardoor het weinig zichtbaar is en moeilijk ontsluitbaar is. Om deze reden wordt dit perceel niet bestemd voor kantoren en diensten, maar als zone voor Kmo. Ook het aangrenzende bestaande bedrijfsperceel wordt meegenomen in deze bestemming.

Dergelijke functie kent een veel beperktere mobiliteitsafwikkeling, waardoor een ontsluiting op de Liefdeweg te verantwoorden is. Op de totale zone worden een beperkt aantal kmo's/werkateliers toegelaten, voorzien van voldoende parkeer-, circulatie- en manoeuvreerruimte voor laden en lossen, die gedeeld moeten voorzien worden op het terrein.

2.5. RUP in afstemming met inrichtingsplan golfschool

De stad wenst de garanties voor de oprichting en kwalitatieve inrichting van de golfschool te hebben tijdens de opmaak van het ontwerp RUP. De opmaak van de inrichtingsstudie en de opmaak van het RUP moeten gelijktijdig doorlopen worden zodat deze procedures optimaal op elkaar afgestemd zijn.

Daarbij dient aandacht te worden besteed aan volgende aspecten:

- De infrastructuur van een golfschool en ondersteunende sportfuncties heeft ook een zekere impact op de omliggende bebouwing en het open landschap. Er zal een goede ruimtelijke en landschappelijke inrichting moeten worden nagestreefd.
- Het reliëf is sterk bepalend, zeker voor de strook voorzien voor kantoren en diensten. Waar noodzakelijk in functie van bouwvolumes of parkeren of aanleg van de golf zijn aanpassingen aan het reliëf mogelijk.
- De site is gelegen langsheen de Elleboogstraat en grenst aan de open ruimte naar Bellegem toe. Om deze reden moet het open karakter van het terrein gevrijwaard worden. Afsluiting en benetting is zoveel mogelijk te vermijden en is enkel toegelaten waar noodzakelijk (bv. om veiligheidsredenen) en dient landschappelijk te worden geïntegreerd.
- De bestaande publiek toegankelijke voetweg vanuit de Liefdeweg naar Panoramaweg en Elleboogstraat zal worden geïntegreerd in de aanleg van het terrein via behoud en/of verleggen. Er wordt een doorwaadbaar golfterrein beoogd.
- Hinder ten aanzien van de omgeving (meer specifiek de woonclusters) moet vermeden worden; er zijn daarom voldoende kwalitatieve maatregelen voor verlichting en geluid te voorzien. Deze maatregelen zullen deel uitmaken van de beoordeling van de omgevingsvergunning.

Daarom lanceerde de stad Kortrijk in 2021, i.s.m. de intercommunale Leiedal (grondeigenaar Beneluxpark fase 2), een oproep naar geïnteresseerden voor de realisatie van een golfproject. Hierbij werd de haalbaarheid van het golfproject (ruimtelijk) afgetoetst, maar werden ook garanties gevraagd van de kandidaat voor realisatie van het project vooraleer over te gaan tot herbestemming. De selectieprocedure werd in het najaar 2021 positief afgerond waarbij een potentiële partner zich kandidaat heeft gesteld.

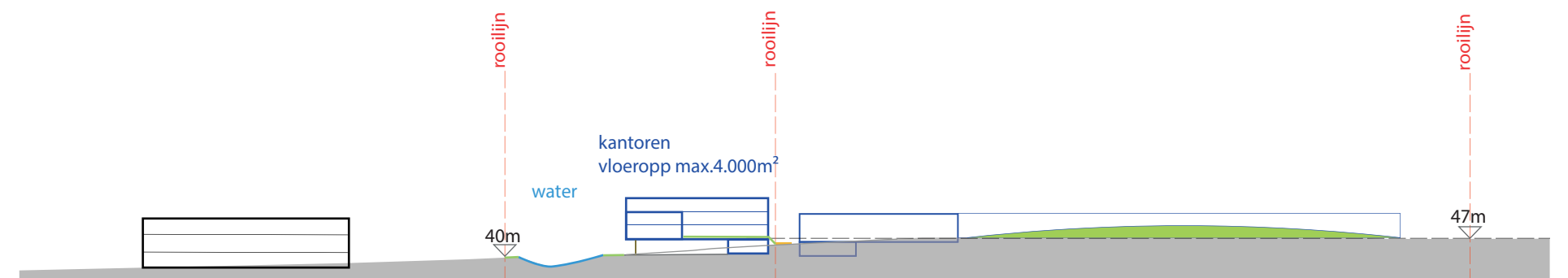
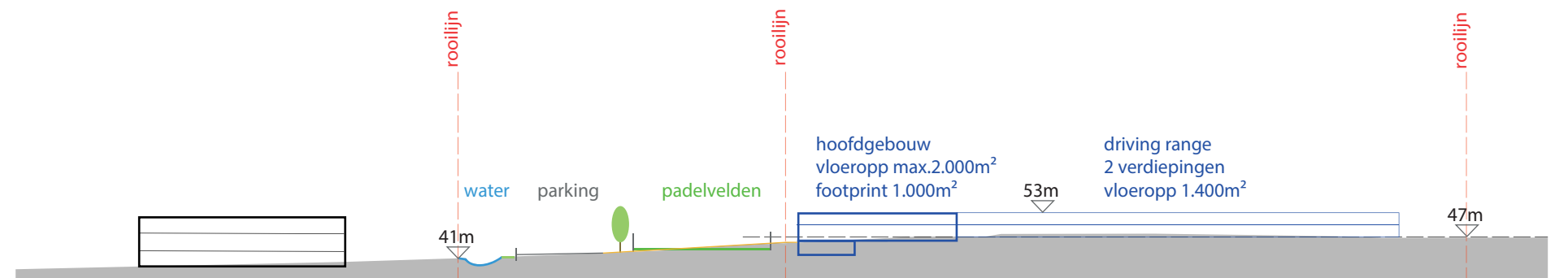
Verdere onderhandelingen zijn lopende, waarbij het inrichtingsplan verder wordt verfijnd, waaronder het deel van de kantoren- en dienstenstrip die deel uitmaakt van het project. Op die manier komt een gedragen inrichtingsplan tot stand, die volledig ligt binnen de planopties van de stad voor de randafwerking van 't Hoge.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool
Schematisch inrichtingsplan: voorstel 1

Dit indicatieve plan gaat uit van een golfschool en een beperkte afwerking met kantoren. Dit plan heeft als doel een eerste idee te geven van de zonering en mogelijke inrichting van de golfschool, maar dit is geen definitief plan. De concrete inrichting dient in het vervolg van het proces te worden uitgewerkt.

De architectuur van de gebouwing moet gebruik maken van het niveauverschil op terrein. Hierbij wordt voorgesteld om de parking op het gelijkvloers van gebouw te voorzien, als een zogenaamde "parkeerplint" (zie snede hiernaast).

Ook de padelvelden en driving range zullen landschappelijk worden ingepast in de omgeving, waarbij een groenberm wordt voorzien, waardoor dit geheel wordt afgeschermd naar de naastgelegen wooncluster. (zie snede hieronder).

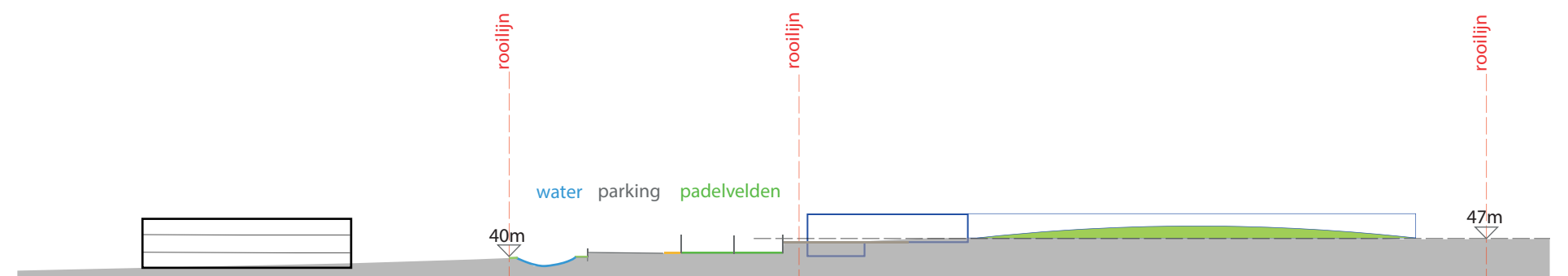
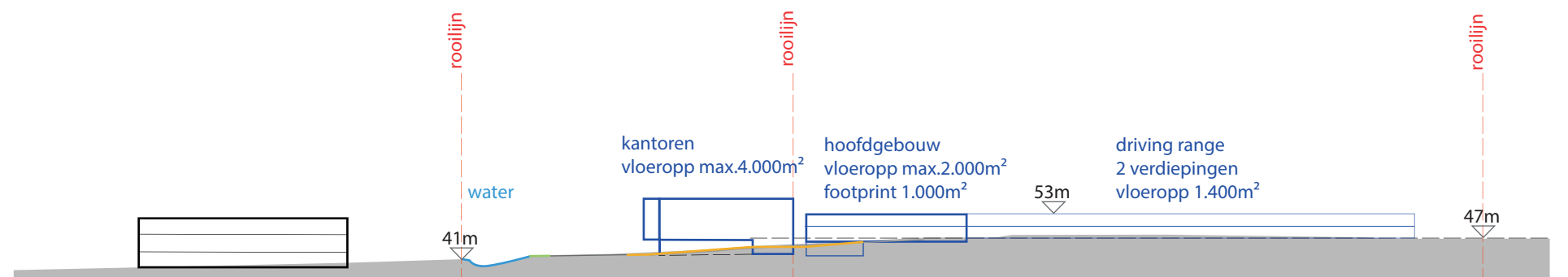
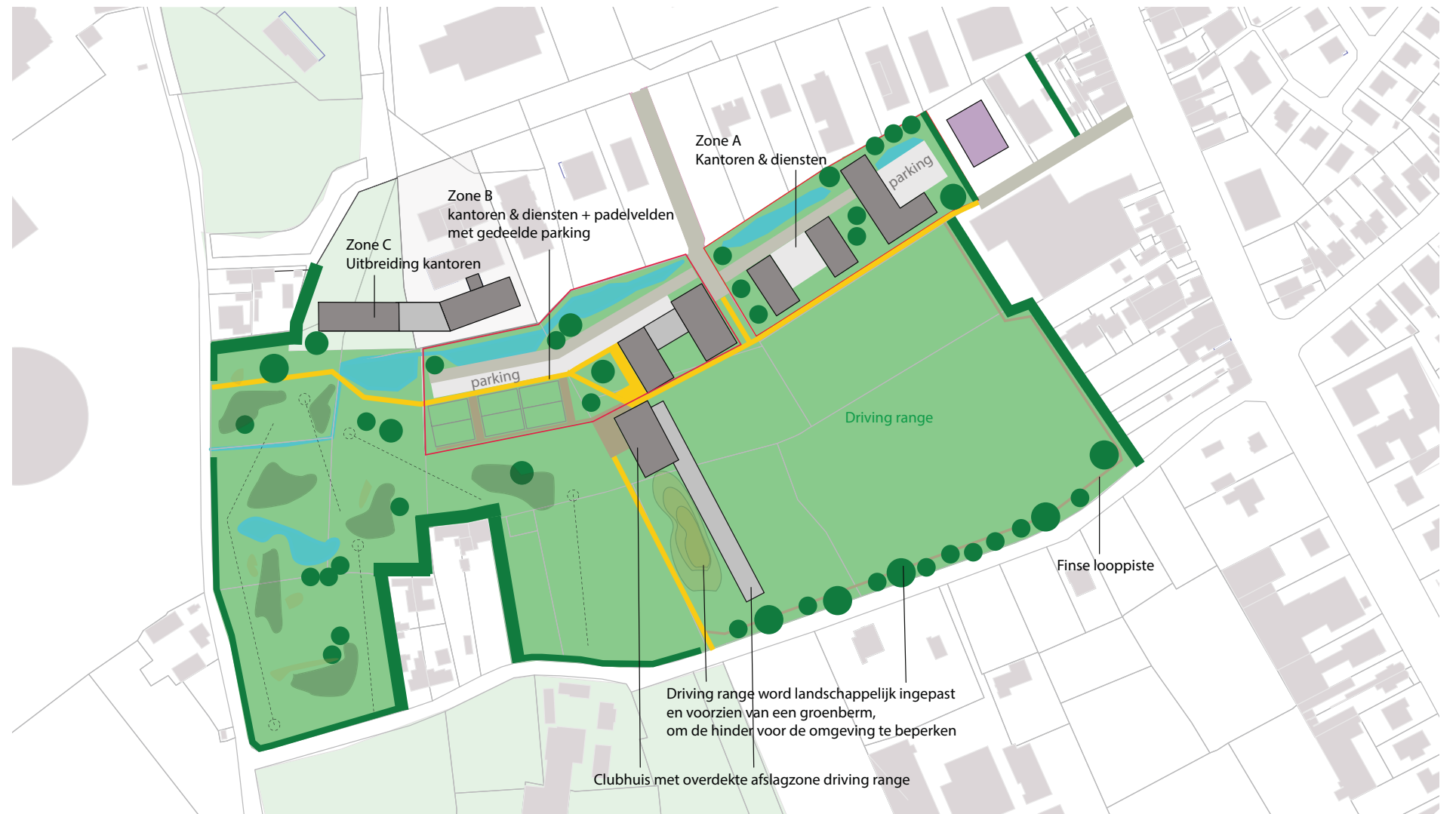


Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool
Schematisch inrichtingsplan: voorstel 2

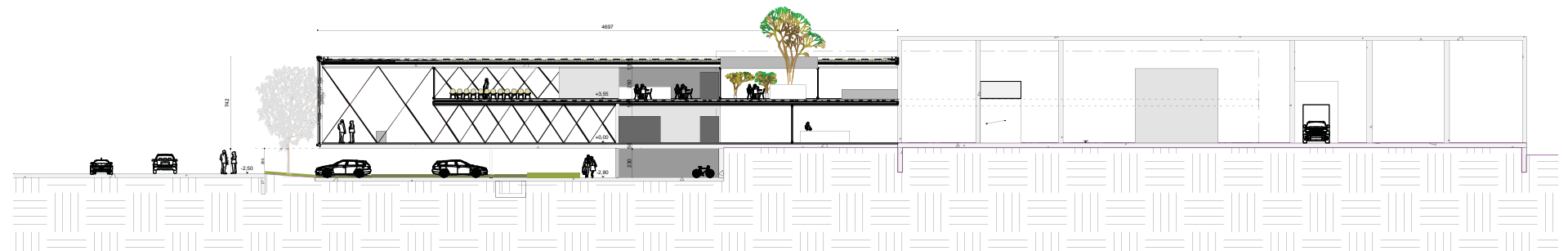
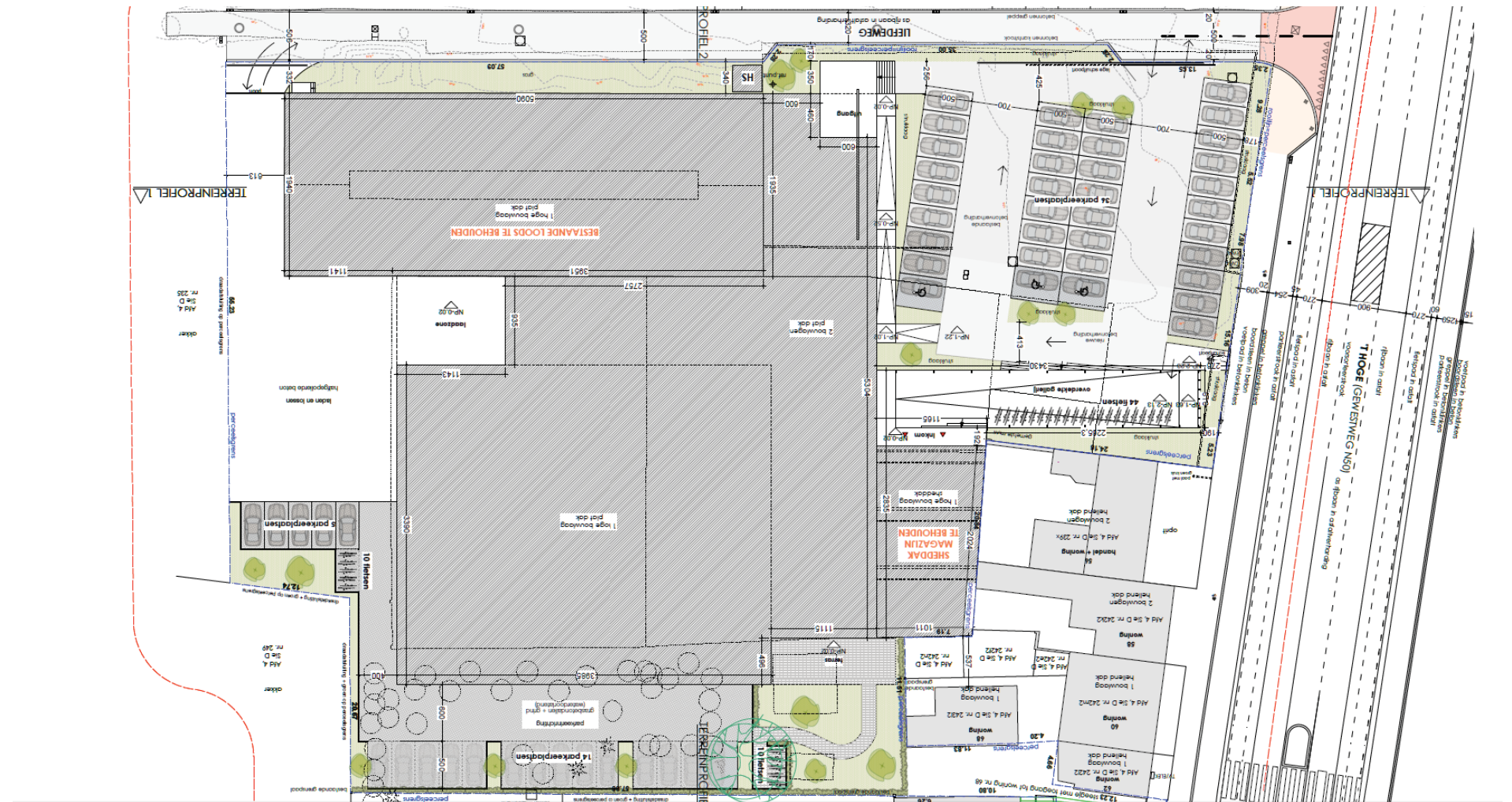
Dit indicatieve plan gaat uit van een golfschool en een beperkte afwerking met kantoren. Dit plan heeft als doel een eerste idee te geven van de zonering en mogelijke inrichting van de golfschool, maar dit is geen definitief plan. De concrete inrichting dient in het vervolg van het proces te worden uitgewerkt.

De architectuur van de gebouwing moet gebruik maken van het niveauverschil op terrein. Hierbij wordt voorgesteld om de parking op het gelijkvloers van gebouw te voorzien, als een zogenaamde "parkeerplint" (zie snede hiernaast).

Ook de padelvelden en driving range zullen landschappelijk worden ingepast in de omgeving, waarbij een groenberm wordt voorzien, waardoor dit geheel wordt afgeschermd naar de naastgelegen wooncluster. (zie snede hieronder).



Inplantingslan nieuwe site Elektro Taelman
Aanvraag omgevingsvergunning



Foto's Elektro Taelman na realisatie in 2022
bron: Street Smart bij Cyclomedia



2.6. Toets aan de vigerende structuurplanning

Zolang de beleidsplannen op Vlaams, Provinciaal en lokaal niveau niet zijn afgewerkt en goedgekeurd, dient dit RUP te worden getoetst aan de bepalingen van de vigerende structuurplanning. Deze toets worden hieronder beschreven, waarbij telkens de verenigbaarheid van de planopties van voorliggend RUP met deze beleidsplannen wordt gemotiveerd.

2.6.1. 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 is Kortrijk geselecteerd als regionaalstedelijk gebied. Dit wil zeggen dat Kortrijk een belangrijke positie inneemt in de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van Vlaanderen. Net zoals de grootstedelijke gebieden hebben de regionaalstedelijke gebieden – weliswaar op een lager niveau – in kwantitatief en kwalitatief opzicht grote potenties om een belangrijk aandeel van de groei inzake bijkomende woongelegenheden, stedelijke voorzieningen en ruimte voor economische activiteiten op te vangen. Het regionaalstedelijk gebied Kortrijk maakt als economisch knooppunt ook deel uit van de ruimtelijk-economische structuur van Vlaanderen.

De globale opties, die in het deelplan Kortrijk 't Hoge worden beoogd, geven uitvoering aan volgende ontwikkelingsperspectieven voor stedelijke gebieden en economische knooppunten:

- **het bundelen van economische activiteiten in economische knooppunten:** nl. de ontwikkeling van Hoog Kortrijk als complementair stadsdeel
- **het versterken van de multifunctionaliteit:** nl. de ontwikkeling van gemengde functies op Hoog Kortrijk
- **het bundelen van de kleinhandel:** nl. het beter structureren van de kleinhandel langs 't Hoge (de verdere uitgroei ervan stoppen)
- **het stimuleren van een stedelijk mobiliteits- en locatiebeleid:** nl. een goede verkeersstructuur voor de verschillende nieuwe ontwikkelingen

Verenigbaarheid met het RSV

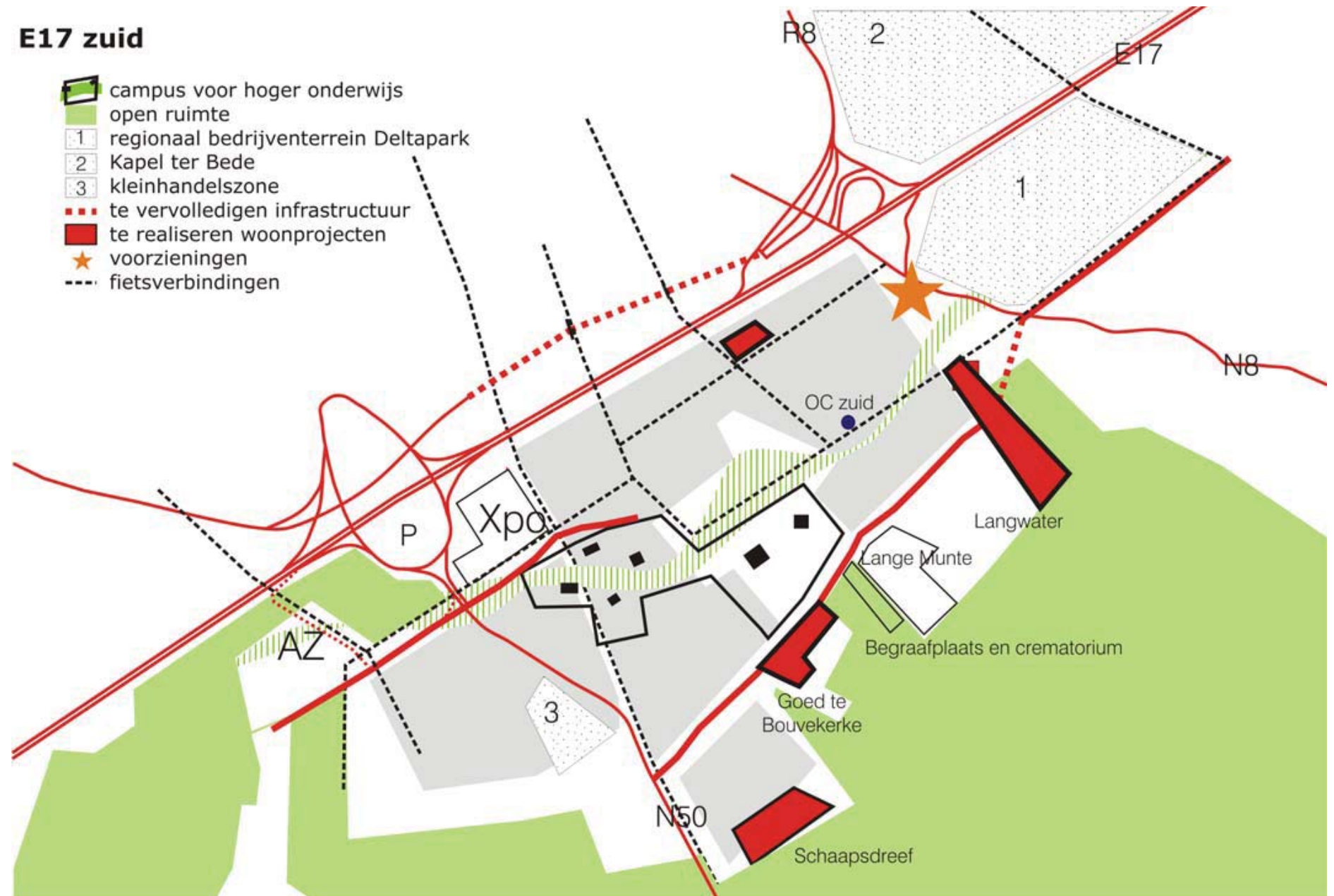
De bestaande functies en geplande nieuwe functies, gelegen binnen het regionaalstedelijk gebied Kortrijk, zijn niet strijdig met de beleidsplannen uit het RSV. Specifiek m.b.t. de golfschool bepaalt het RSV immers dat toeristisch-recreatieve voorzieningen een essentieel element zijn van de stedelijke gebieden. Het is immers niet wenselijk om op grootschalige wijze nieuwe toeristische en recreatieve voorzieningen in te planten in het buitengebied.

2.6.2. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN

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-WVI) situeert het verstedelijkte gebied van Kortrijk binnen de Leieruimte.

Volgende opties voor deze Leieruimte zijn relevant voor dit RUP:



Gewenste Ruimtelijke structuur Van de deelruimte E17-Zuid
Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kortrijk

- **Regionale bedrijvigheid in knooppunten uitbouwen:**
Op- en afritcomplexen van hoofdwegen (E17-A17) ter hoogte van stedelijke gebieden zijn (potentiële) knooppunten voor de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. Zowel voor industriële, hoogwaardige als andere specifieke bedrijvigheid zijn er ontwikkelingen mogelijk.
- **De stedelijke gebieden Kortrijk, Waregem en Menen als knooppunten voor ontwikkeling ondersteunen:**
Binnen het stedelijk netwerk moeten de mogelijkheden voor het openbaar vervoer (zowel voor spoor als over de weg) en de bovenlokale fietsverplaatsingen maximaal benut worden.
Clustervorming wordt ruimtelijk ondersteund. Dit betekent ook dat clustervorming een evaluatie-criterium kan zijn voor de bestaande zonevremde bedrijven, met andere woorden dat er een afweging komt omtrent het al dan niet clustergebonden karakter van deze bedrijven.
- In het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen werd **de N323a (Beneluxlaan) geselecteerd als secundaire weg categorie 2.**

Verenigbaarheid met het PRS West-Vlaanderen

De bestaande functies en de beleids optie voor de realisatie van een golfschool in deze omgeving zijn niet strijdig met de bepalingen van het PRS.

Meer nog, de herbestemming tot laagdynamische recreatieve zone binnen het stedelijk gebied, kan zelfs positief worden geëvalueerd vanuit het beleidskader voor toerisme en recreatie dat in het PRS is opgenomen. Zo bepaalt het PRS het volgende:

*PRS West-Vlaanderen, pag. 180 - Voldoende mogelijkheden voor vrijetijdsbesteding voorzien:
Inwoners van West-Vlaanderen moeten hun vrije tijd kwalitatief en dicht bij huis kunnen doorbrengen. Recreatief medegebruik in stedelijke gebieden en in de open ruimte of openluchtrecreatieve groene domeinen zijn hier de opties. Voorzieningen voor omgevingsrecreatie ondersteunen de toeristisch-recreatieve regio's.
Het bestaande aanbod is in bepaalde gebieden door overdruk aan recreatief medegebruik bedreigd. In dit geval wordt gewerkt aan de beheersing van de omgevingsrecreatie.*

en

*PRS West-Vlaanderen, pag. 183 - Stedelijke gebieden:
In stedelijke gebieden (waaronder Kortrijk) worden in de eerste plaats de bestaande voorzieningen en het openbaar domein verzorgd. Nieuwe of bestaande toeristisch-recreatieve voorzieningen kunnen ontwikkeld en uitgebreid worden. De ruimtelijke draagkracht mag daarbij niet worden overschreden. Voorzieningen zijn afgestemd op het niveau van het gebied. De beoogde ruimte mag niet ingenomen zijn door natuurwaarden.
Stedelijke gebieden kunnen nieuwe voorzieningen met een grote aantrekkingskracht opnemen.
Bestaande voorzieningen kunnen uitbreiden. De ruimtelijke ontwikkelingen voor toerisme en recreatie worden binnen de afbakening van het stedelijk gebied voorzien.*

Het regionaalstedelijk gebied Kortrijk is trouwens geselecteerd als toeristisch recreatief knooppunt en maakt deel uit van de toeristisch recreatieve structuur. Het voorzien van een golfschool op Hoog Kortrijk kadert binnen de ruimtelijke doelstellingen voor toerisme en recreatie op provinciaal niveau. De ruimtelijke draagkracht van Hoog Kortrijk zal hiermee geenszins worden overschreden. Het voorzien van dergelijke functie op Hoog Kortrijk is afgestemd op het niveau van het gebied en zal bijdragen tot het verhogen van de leefbaarheid op Hoog Kortrijk. Er worden geen natuurwaarden geschaad of ingenomen en het gebied ligt binnen de afbakeningslijn van het stedelijk gebied.

2.6.3. GEMEENTELIJK 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.

Ruimtelijke concepten - RG pag. 15

Expo, onderwijs en diensten kunnen zich verder ontwikkelen op Hoog Kortrijk. De ontwikkelingskansen op Hoog Kortrijk worden selectief ingevuld met functies die:

- een regionale en bovenregionale betekenis hebben
- omwille van hun schaal niet thuishoren in de binnenstad
- geen negatieve effecten genereren voor de binnenstad
- essentieel zijn voor het goed functioneren van het stadsdeel
- het juiste bereikbaarheidsprofiel hebben

Gewenste natuur & groenstructuur - RG pag. 26: Groen netwerk Zuid

Aan de zuidelijke rand van het stedelijk gebied bevinden zich belangrijke groene ruimten; het Kennedybos, het kasteelpark 't Hoge... Een aantal andere zijn er gepland; het stadsgroen Marionetten, de Vlasakker, de groenzone langs de N391, de groene vinger Langwater... Mits een goede onderlinge aaneenschakeling en een goede verbinding met het woongebied en de andere functies op Hoog Kortrijk kunnen ze een significante meerwaarde voor de stad vormen. Tevens wordt op die manier een verbinding gevormd tussen het stadsbos Preshoek en De Gavers.

Gewenste economische structuur - RG pag. 48: Hoog Kortrijk, gericht uitbouwen van de economische betekenis

Hoog Kortrijk biedt uitzonderlijke mogelijkheden voor het lokaliseren van hoogwaardige diensten en voorzieningen:

- Er is ruimte beschikbaar
- Er is een goede zichtbaarheid vanop de E17 wat positief is voor regionale en bovenregionale activiteiten
- Er is een goede verbinding met de binnenstad via de noord-zuidas
- De mogelijkheden voor het ontwikkelen van een kwalitatieve verbinding met het openbaar vervoer, met de fiets of te voet zijn aanwezig

In de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk werden deze potenties bevestigd en werden er voor de ontwikkeling van Hoog Kortrijk een belangrijk aantal opties vastgelegd.

Gewenste voorzieningenstructuur - RG pag. 52: Golfterrein (aangeduid met "als suggestie aan hogere bestuursniveau's)

De democratisering van de golfsport is volop aan de gang. Een democratische golf, opgevat als een publiek landschapspark, is een uitgelezen kans om in Kortrijk aan landschapsopbouw te doen. Wanneer de nieuwe infrastructuur ingekaderd wordt in het netwerk van groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden kan het een meerwaarde betekenen voor de recreanten. Het is ontegensprekelijk ook een troef voor het aantrekken van bedrijven in de regio. Het uniek karakter van de voorziening kan Kortrijk helpen om zich meer te profileren als centrumstad van de regio. Noodzakelijke randvoorwaarden zijn dat een golfterrein een instrument is in de realisatie van een ruimer landschapspark dat publiek toegankelijk is en dat voor het beheer ervan De overheid waakt over het democratisch karakter ervan d.m.v. een publiekprivaat samenwerkingsverband.

Gewenste verkeers- en vervoersstructuur - RD pag. 63: Hoog Kortrijk

Een regionale as, gevormd door de Beneluxlaan, het Ei en de Condédreef, verbindt Hoog Kortrijk met de globale verkeersstructuur. Daarnaast heeft Hoog Kortrijk 3 belangrijke gebiedsontsluitingswegen die het gebied verbinden met de regionale as, namelijk:

- De Kennedylaan
- De nieuwe ontsluitingsweg voor de regionale zone voor diensten en handel
- De Schaapsdreef – Ambassadeur Baertlaan en de Baaistraat

Uitwerking in deelruimten: E17-Zuid - RD pag. 77, 78

Hoogwaardige voorzieningen en kantoren op Hoog Kortrijk

Hoog Kortrijk wordt ontwikkeld als een volwaardig multifunctioneel stadsdeel met plaats voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen zoals Xpo, ziekenhuis en Kinopolis, diensten en kantoren. Aansluitend op het kruispunt 't Hoge/Beneluxlaan is een kleinhandelszone voorzien.

...De ontwikkelingen op Hoog Kortrijk zijn complementair aan de binnenstad. Dat houdt in dat er steeds een afweging moet gebeuren die de keuze tussen een mogelijke locatie in de binnenstad of op Hoog Kortrijk tegenover elkaar afweegt.

Relatie met het landschap

Dit stadsdeel vormt de grens tussen de stad en het waardevol glooiend landschap ten zuiden. De inrichting van het gebied is beeldbepalend. Daarbij wordt ingespeeld op de aanwezige kwaliteiten van het glooiend landschap.

- Door middel van groene insteken wordt het stadsdeel verankerd in het landschap. Open ruimtes met mogelijkheden tot open-ruimte-activiteiten vermengen zich met de regionale activiteiten.
- Het Groen Netwerk Zuid heeft als doel de bestaande landschappelijke kwaliteiten in stand te houden en te versterken. Het westelijk deel verbindt het Kennedybos met het stadsbos langs de Markebeek. Het oostelijk deel verbindt de bestaande parken en groene ruimten met elkaar.
- Bij het ontwerpen van nieuwe gebouwen worden de landschappelijke kwaliteiten, zoals glooiingen en zichten, maximaal benut.

Verenigbaarheid met het GRS Kortrijk

Uit deze verschillende paragrafen uit het GRS kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen planopties geenszins strijdig zijn met de principes van het GRS Kortrijk vanuit onderstaande motivatie:

1. In de eerste plaats moet er op worden gewezen dat de plannende overheid, in het licht van artikel 1.1.4 van de VCRO, over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt bij de implementatie van de opties uit de structuurplanning in het RUP. Belangrijk daarbij is dat in de rechtspraak wordt aangenomen dat een RUP niet noodzakelijkerwijze moet berusten op uitdrukkelijke bepalingen van het structuurplan in uitvoering waarvan het wordt opgemaakt. Een RUP kan ook worden opgemaakt ten behoeve van ontwikkelingen die niet zijn opgenomen of voorzien in het ruimtelijk structuurplan, zolang het maar niet strijdig is met de principes van dat structuurplan.
2. Het GRS bepaalt immers dat Hoog Kortrijk (waarin het plangebied is gelegen) kan worden ontwikkeld als multifunctioneel stadsdeel... met plaats voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen. Ook de voorziene golfschool kan worden beschouwd als een hoogwaardige stedelijke voorziening dat voldoet aan de gestelde criteria:
 - Een golfschool heeft een regionale en bovenregionale betekenis. Niet elke gemeente beschikt immers over een eigen golfschool of golfterrein. In het

advies van Sport Vlaanderen, dat tijdens het planproces werd uitgebracht, wordt bevestigd dat de golfschool een meerwaarde en waardevolle aanvulling vormt op het golfaanbod in de regio.

- De voorziene golfschool is een klassiek voorbeeld van een voorziening die niet thuishoort in de binnenstad, omwille van de vereiste ruimte.
 - De voorziene golfschool zal geen negatieve effecten hebben op de binnenstad. Het recreatieve programma is omwille van zijn schaal en functie complementair aan het voorzieningen- en recreatieve aanbod in de binnenstad.
 - De voorziene golfschool kan bijdragen tot het goed functioneren van het betrokken stadsdeel. Het GRS vermeldt immers dat Hoog Kortrijk moet worden uitgebouwd als multifunctioneel stadsdeel. Een herbestemming naar golfschool leidt er toe dat het multifunctionele karakter versterkt wordt. Ondersteunende functies zijn noodzakelijk om de leefbaarheid en leefkwaliteit op Hoog Kortrijk te garanderen.
 - Wat ten slotte de mobiliteit betreft, kan er op worden gewezen dat het evalueren en heroriënteren van de bestaande bestemmingen op Hoog Kortrijk een plandoelstelling is van het GRUP K-R8. Het recreatieve programma heeft een ander tijdslot dan het kantorenprogramma, waardoor de mobiliteitseffecten beperkter zullen zijn dan wanneer het gebied in functie van kantoren zou ontwikkeld worden. Bovendien wordt door de nabijheid van wonen en werken, gestimuleerd om zich op een duurzame manier te verplaatsen naar het recreatiegebied. Dit wordt bevestigd in het advies van MOW/AWV, waarin wordt gesteld dat het ruimtelijke programma werd aangepast (van kantoorprogramma naar een golfschool) en het plandeel hierdoor minder zal doorwegen qua intensiteiten op het omliggende wegennet.
3. Daarnaast wordt er in het GRS Kortrijk ook gewezen op het belang van het behoud van stedelijke groenelementen op Hoog Kortrijk. De herbestemming naar recreatiegebied voor de aanleg van een golfschool zorgt ervoor dat het groene karakter van de site behouden blijft, waardoor een stedelijk groenelement gecreëerd wordt. Verder wordt het belang van de relatie met het landschap benadrukt, waarbij wordt gesteld dat de inrichting van randen van Hoog Kortrijk beeldbepalend is. Een golfschool en het aanvullende programma zorgt ervoor dat het multifunctionele karakter van Hoog Kortrijk versterkt kan worden. De gronden van Beneluxpark fase 2 worden niet aangeduid voor een specifiek type van ontwikkeling. In het GRS wordt de relatie met het landschap specifiek benadrukt, waarbij aangegeven wordt dat dit gerealiseerd wordt door middel van groene insteken. Dit motiveert de keuze om op de gronden van Beneluxpark fase 2, die zich situeren op de rand tussen stad en open ruimte, een herbestemming naar openluchtrecreatie te realiseren zodat het groene karakter en de specifieke topografie (hellend terrein), ook bij de inplanting van clubgebouw, van deze gronden behouden blijft. Het voorgaande wordt ook bevestigd in het advies van Sport Vlaanderen, waarbij een golfschool als overgang tussen de bedrijvenszone en het openruimtegebied zal zorgen voor een mooie landschappelijke afwerking.
 4. Tot slot bevat het GRS Kortrijk ook een aantal bepalingen inzake golfterreinen. In het GRS wordt dus geen specifieke locatie voor golfterreinen aangeduid, maar worden wel criteria gegeven waaraan een dergelijke locatie moet voldoen. De locatie die in het RUP wordt voorzien, voldoet aan deze voorwaarden:
 - Beneluxpark fase 2 sluit aan op het openruimtegebied, ten zuiden loopt de Elleboogstraat die geselecteerd is als bovenlokaal functioneel fietsnetwerk. Doorheen Beneluxpark fase 2 loopt een ingeschreven trage weg (sentier 59), die dient te worden geïntegreerd in het project als een publieke wandelas.
 - Het gebied vormt een schakel in de randstedelijke overgangszone zoals opgenomen in het GRUP K-R8 (cf. verfijnde startnota GRUP K-R8, pag. 51)

2.6.4. CONCLUSIE

Gelet op wat voorafgaat, kan worden geconcludeerd dat de verschillende planopties, in het bijzonder de (her)bestemming naar openluchtrecreatie wel degelijk verenigbaar zijn met de bepalingen en beginselen van het RSV, het PRS West-Vlaanderen en het GRS Kortrijk.

Daarbij moet er op worden gewezen dat het GRS Kortrijk dateert uit 2007, zodat het logisch is dat niet iedere beoogde herbestemming specifiek erin is omschreven. Het GRS laat in die zin ook de flexibiliteit toe om verscheidene invullingen (op basis van voortschrijdend inzicht en nieuwe opportuniteiten) te voorzien op de gronden van Beneluxpark fase 2, waar ook een herbestemming naar recreatie een aanvaardbare optie is. Dit is niet in strijd met de principes van de structuurplannen op de verschillende bestuurniveaus.

3. DEELPLAN BREDENMOLENWEG

3.1. Feitelijke toestand





3.1.1. GEBOUWEN EN FUNCTIES

De bebouwing langs de Bellegemsestraat bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (vooral rijwoningen en één villa), aangevuld met enkele diensten, een vrij beroep. De percelen zijn achteraan ontsloten door de garageweg. Een deel van de woningen heeft achteraan deze garageweg een kleine bijgebouw.

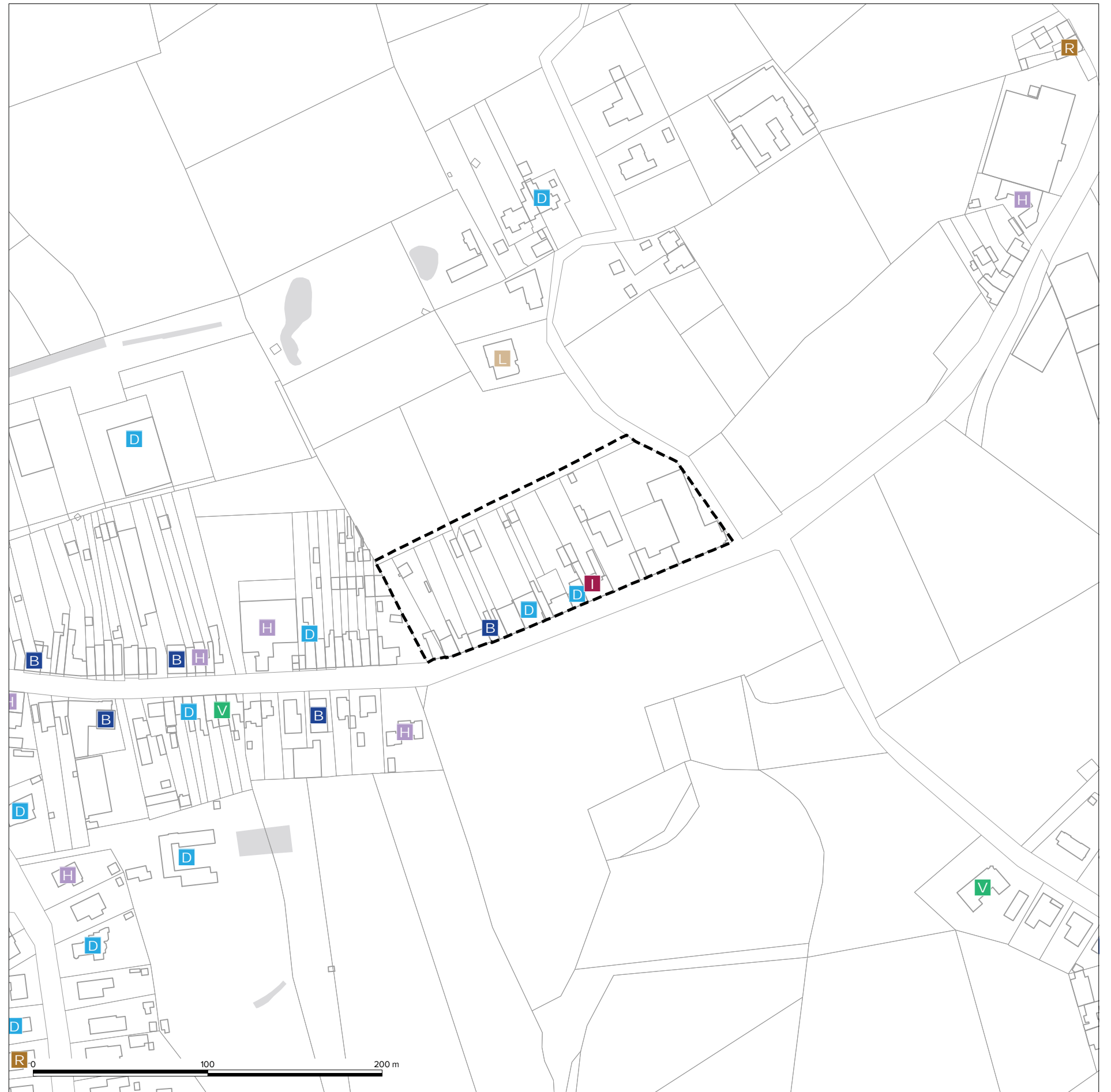
Op de hoek met de Bredenmolenweg bevond zich tot een aantal jaren geleden de handelszaak Elektro Taelman. Deze winkel profiteerde toen volop van de zichtlocatie langsheen de invalsweg naar Bellegem. Ondertussen is Taelman geherlokaliseerd naar 't Hoge.

Binnen de mogelijkheden van het vigerende RUP Bredenmolenweg is een functiewijziging van detailhandel naar een dienst ondertussen goedgekeurd. Er zal een groepspraktijk voor tandartsen zich vestigen op deze site. De omgevingsvergunning voor een nieuwbouw ter vervanging van de huidige bebouwing is ook reeds vergund. Er zijn momenteel voorbereidingen gaande voor de nieuwe invulling. Deze functie past binnen de mogelijkheden van het voorliggende RUP.

Functiekaart
Bron: bedrijvengids Leiedal, oktober 2022



- D Diensten
- B Bouw
- V Vrije beroepen en paramedische activiteiten
- H Handel
- I Groothandel, fabricage en Industrie
- O Overheid
- R Horeca
- A Auto en moto
- L Landbouw en tuinbouw
- C Cultuur, sport en recreatie



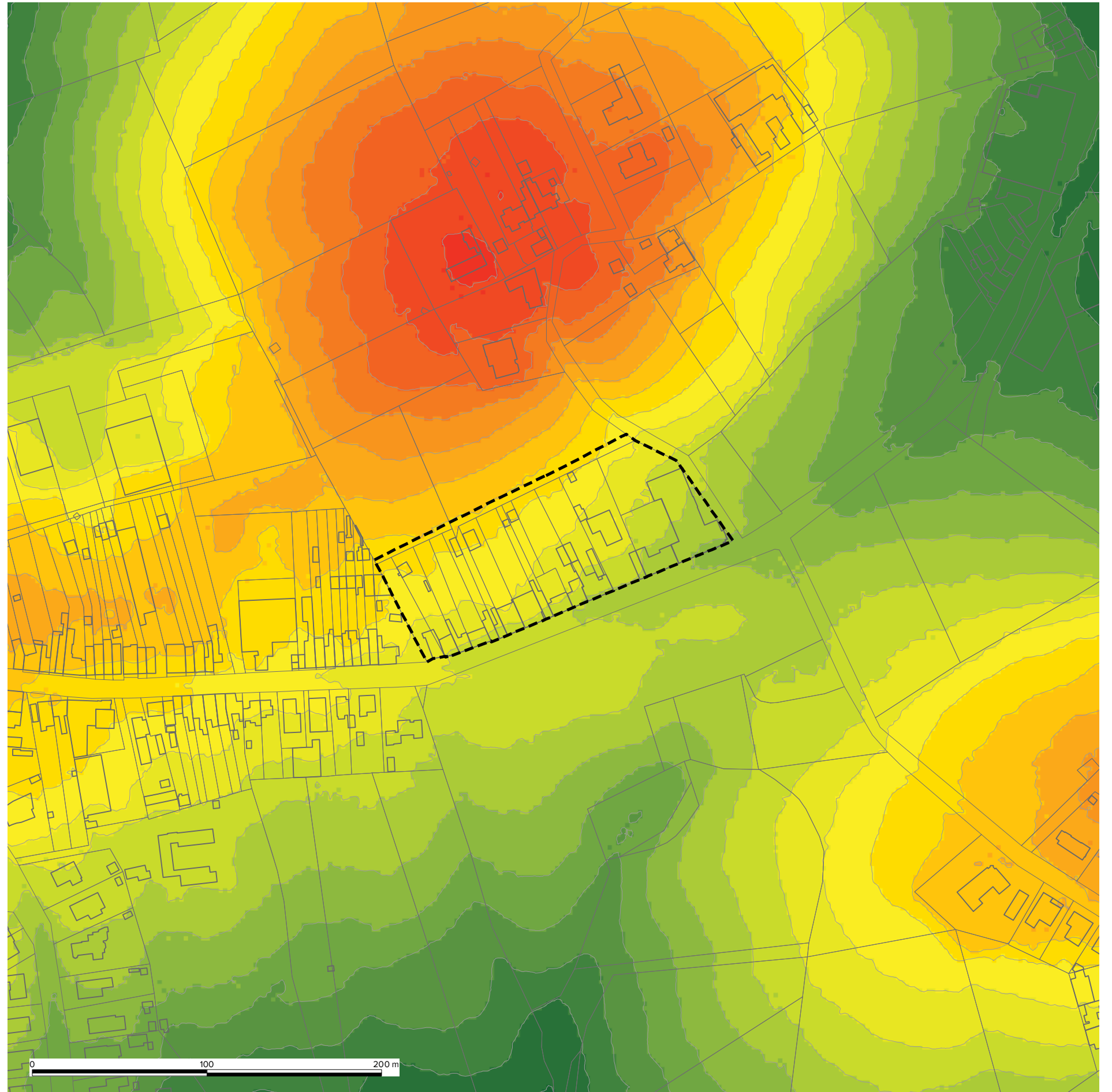
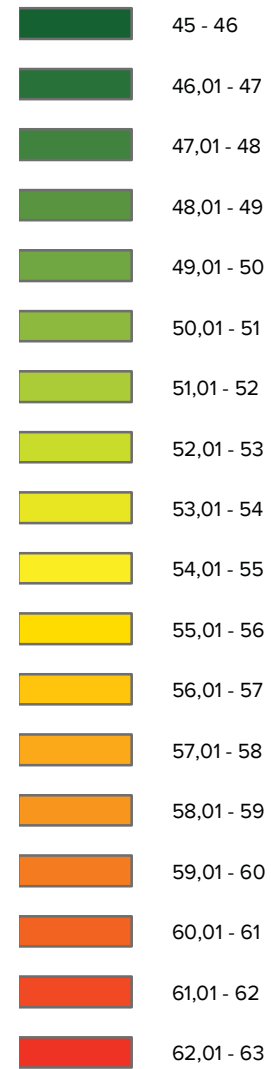
3.1.2. RELIËF

In het plangebied is het reliëf vrij uitgesproken. Bellegem bevindt zich op de heuvelrug die de scheiding vormt tussen de Leie- en de Scheldevallei.

Tussen de Bellegemsestraat en de garageweg bestaat er een 3-tal meter hoogteverschil. Deze helling komt sterk tot uitdrukking in de Bredenmolenweg waar een hellingspercentage van bijna 4% aanwezig is.

Reliëf

Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2004



3.1.3. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

De Bellegemsestraat vormt een lokale ontsluitingsweg (lokale weg categorie 2) tussen de gewestweg N50 en de kern van Bellegem. Langs de Bellegemsestraat liggen er voetpaden, maar (nog) geen fietspaden.

De Bredenmolenweg is een landelijke weg (lokale weg categorie 3), die aansluit op de Bellegemsestraat.

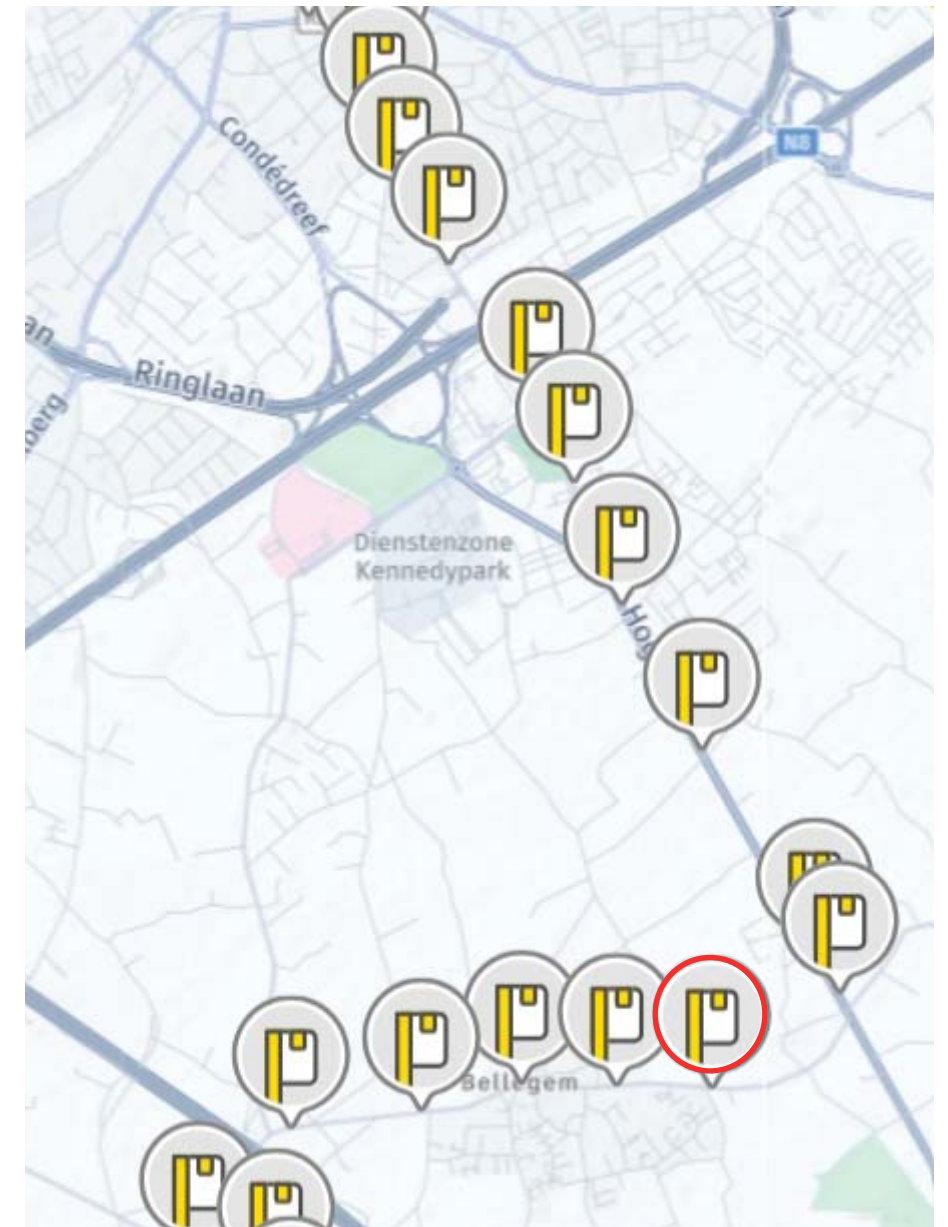
Vlakbij het plangebied ligt de bushalte "Bellegem Manpadstraat"

met een buslijnen op werk/schooldagen - op de spits:

- Buslijn nr. 101 Kortrijk - Bellegem - Rollegem - Moeskroen:
's morgens en s'avonds frequentie van één bus per richting

met een buslijn met een groot aanbod:

- Buslijn nr. 10: Kortrijk-station - Xpo - Bellegem - Rollegem: frequentie van 17 bussen per rijrichting op elke weekday (spits en dal: 1 elk uur)



Bron: www.delijn.be - Lijn 10 - Kortrijk - Xpo - Bellegem - Rollegem

3.1.4. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR

Voor de toestand van het leefmilieu en de natuur verwijzen we naar het deel "effectenbeoordeling".

Bij de beoordeling van mogelijke milieueffecten wordt hierbij steeds vertrokken van de referentiesituatie op vlak van de relevante disciplines zoals gezondheid en veiligheid, biodiversiteit, fauna en flora, bodem, water, atmosfeer en klimatologische factoren, geluid, licht, erfgoed en landschap en mobiliteit.

3.1.5. FOTOREPORTAGE



Zicht op de Bellegemsestraat en het voormalige frontgebouw van Elektro Taelman . Ondertussen werd dit gebouw afgebroken.



Zicht op de gebouwen van Elektro Taelman op de hoek van de Bellegemsestraat en de Bredenmolenweg. Ondertussen is voor de site een omgevingsvergunning goedgekeurd voor een tandartsenpraktijk.



Bredenmolenweg



Garageweg met rechts het landbouwgebied

3.2. Juridische toestand

3.2.1. OVERZICHT

<i>Type plan</i>	<i>Referentie</i>
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> • woongebied • landschappelijk waardevol agrarisch gebied
BPA	In het plangebied: geen
RUP	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> • Gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008) • Provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen interfluvium
Goedgekeurde, niet vervallen verkavelingen	In het plangebied: geen
Milieuvergunningen	In het plangebied: geen
Bouwkundig erfgoed, Beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten	In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten. In het plangebied ligt volgende relict dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: <ul style="list-style-type: none"> • Neoclassicistisch herenhuis
Buurtwegen	Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen: <ul style="list-style-type: none"> • Chemin nr. 30 = Bredenmolenweg • Chemin nr. 1 = Bellegemsestraat
Waterlopen (categorisering)	Geen gecatalogeerde beken
Signaalgebied	Neen
Herbevestigd agrarisch gebied	Ja, noordelijk deel van het plangebied is herbevestigd agrarisch gebied, maar dit is reeds gewijzigd door RUP Bellegem Bredenmolenweg
VEN-gebied, IVON-gebied	Neen
Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Neen


<i>Type plan</i>	<i>Referentie</i>
Gewestelijke verordeningen	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake openluchtrecreatieve verblijven en de inrichting van gebieden voor dergelijke verblijven van 8 juli 2005 Gewestelijke stedenbouwkundige verordening betreffende toegankelijkheid van 4 juni 2009 Gewestelijke verordening breedband van 9 juni 2017 Algemene bouwverordening inzake wegen voor voetgangersverkeer van 29 april 1997 De gewestelijke verordening hemelwater is van kracht
Provinciale verordeningen	Provinciale stedenbouwkundige verordening inzake het overwelven van baangrachten van 23 juli 2008
Gemeentelijke verordeningen	Algemene stedenbouwkundige verordening Kortrijk
Bestaande of aan te leggen autosnelwegen, hoofdverkeerswegen, primaire wegen categorie I of II, reservatie- of erfdiensbaarheidsgebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Niet van toepassing

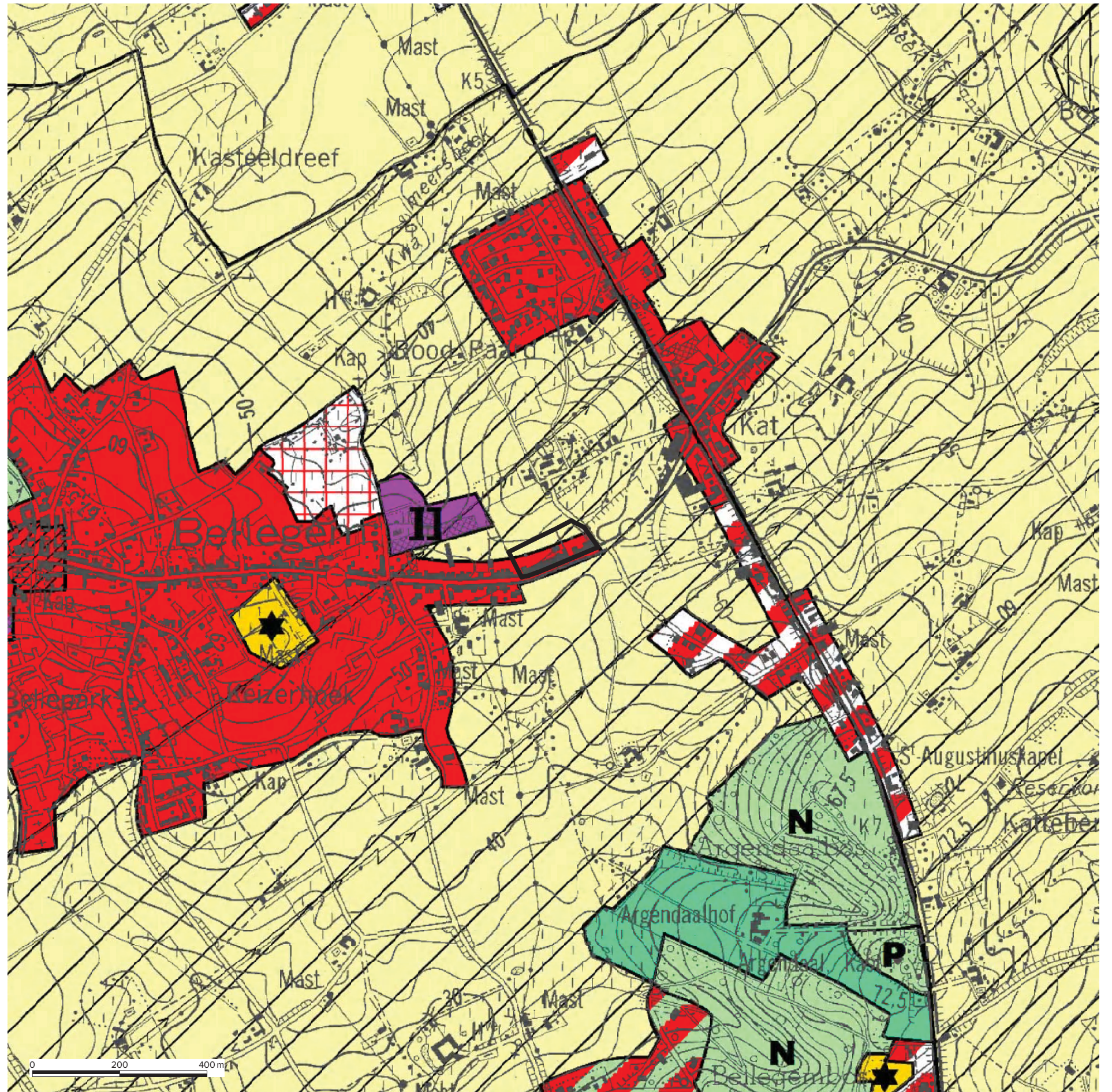
3.2.2. GEWESTPLAN

Gewestplan

Bron: RWO/Digitaal Vlaanderen, januari 2002 (bijwerking 2011)



-  woongebieden
-  woongebieden met cultureel- historische en/of esthetische waarde
-  woongebieden met landelijk karakter
-  woonpark
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gemengde woon- en industriegebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  parkgebieden
-  natuurgebieden
-  bosgebieden
-  agrarische gebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  bouwrij agrarisch gebied
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen



3.2.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

BPA's in het plangebied: geen


RUP's in het plangebied:

- Gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (definitief goedgekeurd 9/10/2008)
- Provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen interfluvium

STAD KORTRIJK
RUP 4_1 Bredenmolenweg

figuur 00: Verordenend plan

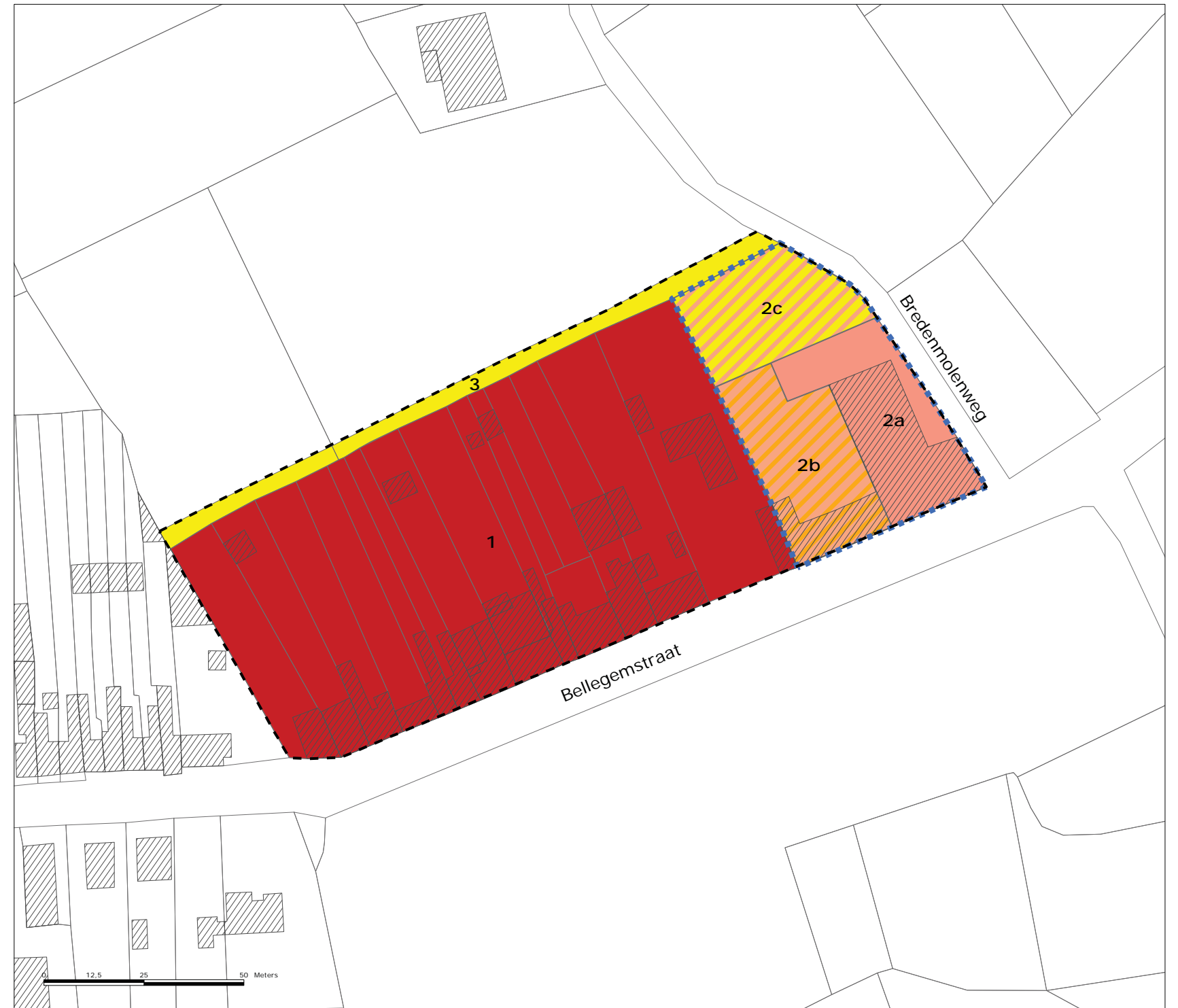
Legende

 plangebied

- 1  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 2  zone voor handelszaak en handelswoning
- 2a  zone voor handelsactiviteit
- 2b  zone voor handelswoning
- 2c  zone voor parkeren
- 3  private garageweg



schaal: 1:1.000



3.2.4. ONROEREND ERFGOED

In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten.


In het plangebied ligt het volgende relict dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: Neoclassicistisch herenhuis
'Woonhuis van voormalige chicoreibranderij Delberghe. ... Dubbelhuis met verankerde neoclassicistische lijstgevel, cf. bepleistering en sluitstenen o.m. met vrouwenhoofd boven de deur. Horizontaal geled d.m.v. waterlijsten en imitatiebanden op de begane grond. Steekbogige muuropeningen met vernieuwd houtwerk, beluikt op begane grond.'




bron beschrijving: <https://inventaris.onroenderfgoed.be>

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

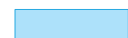
 bouwkundig element


 bouwkundig geheel

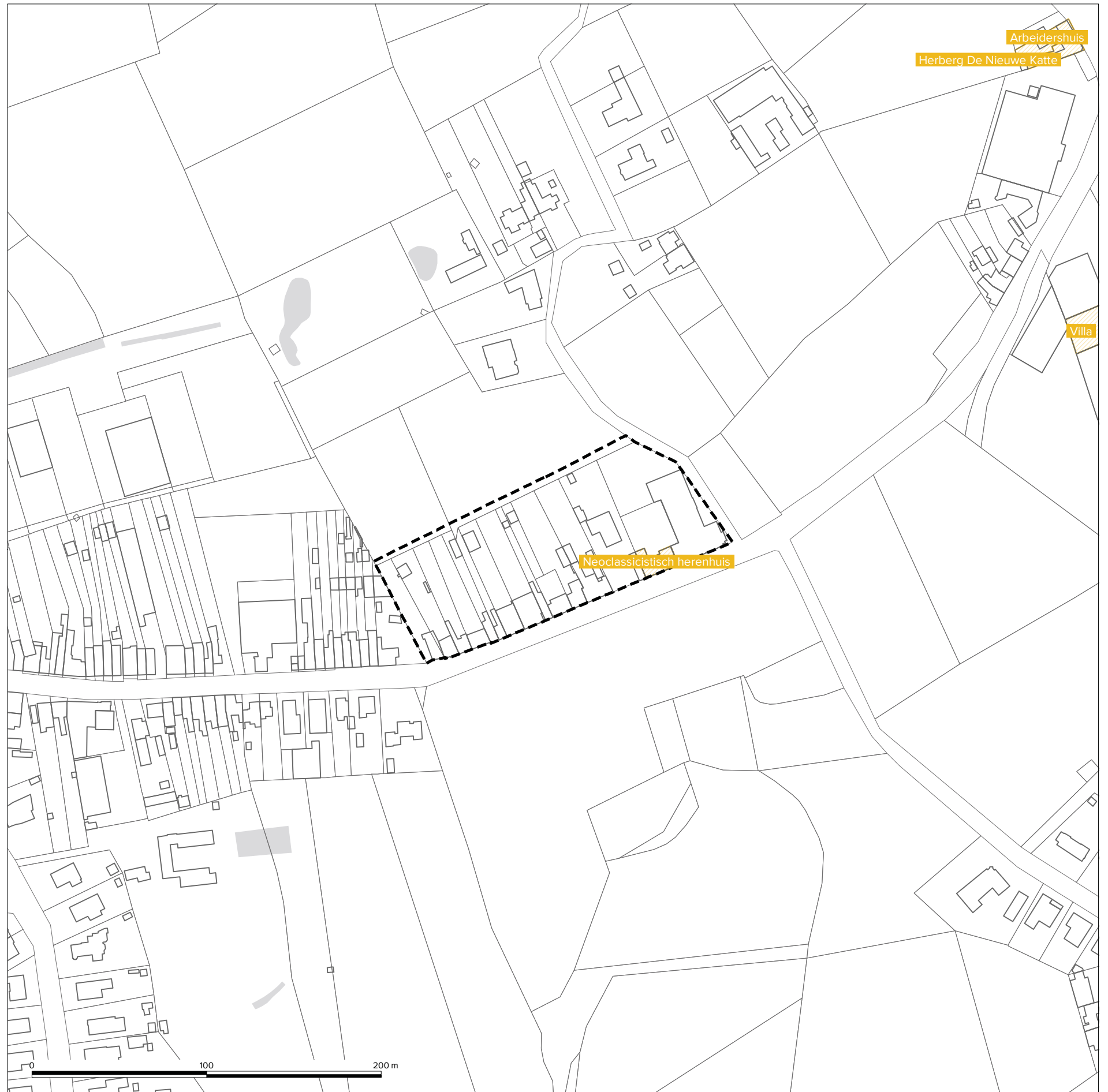
Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 monument

 stads- en dorpsgezichten

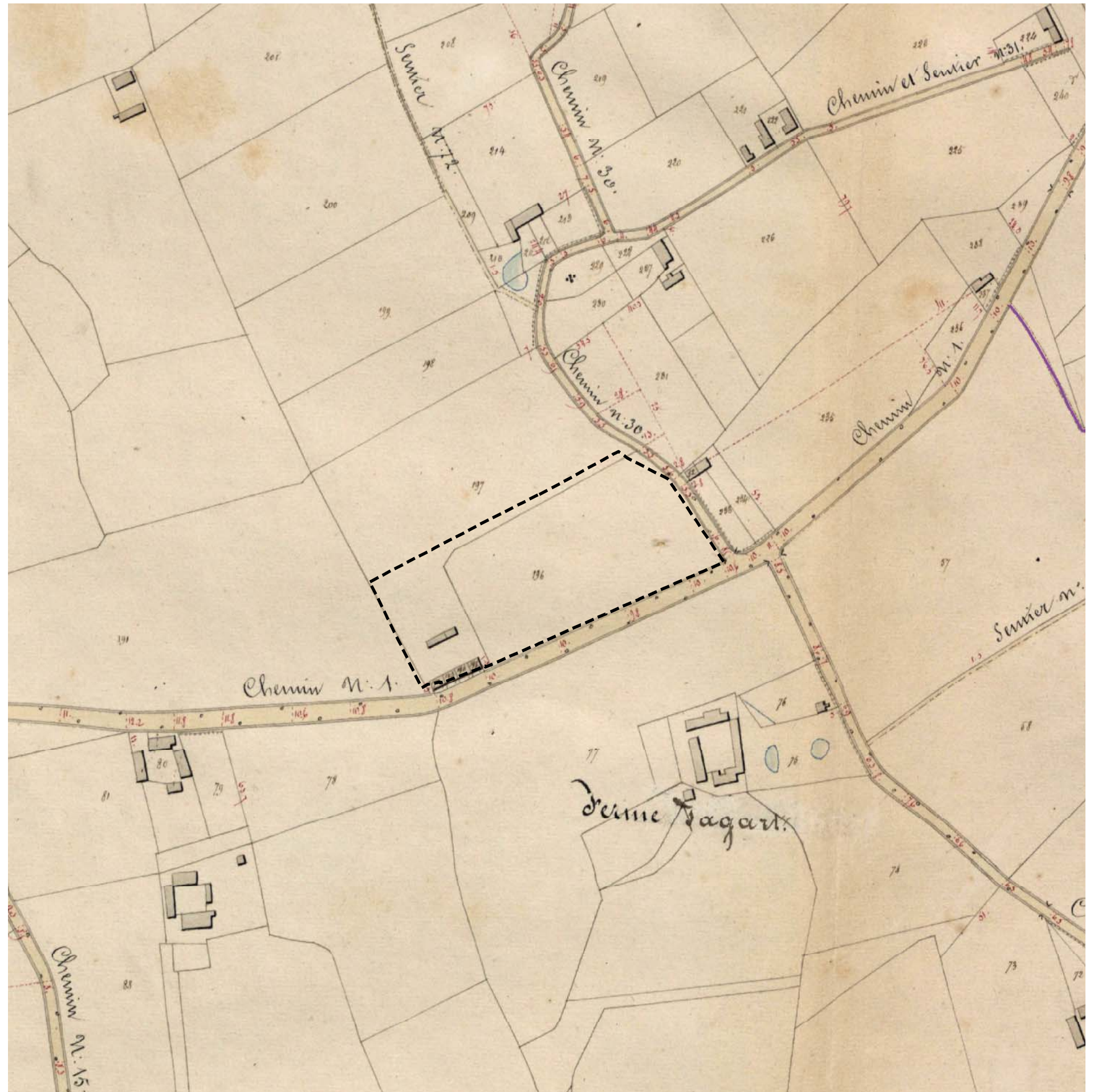
 cultuurhistorische landschappen



3.2.5. BUURTWEGEN

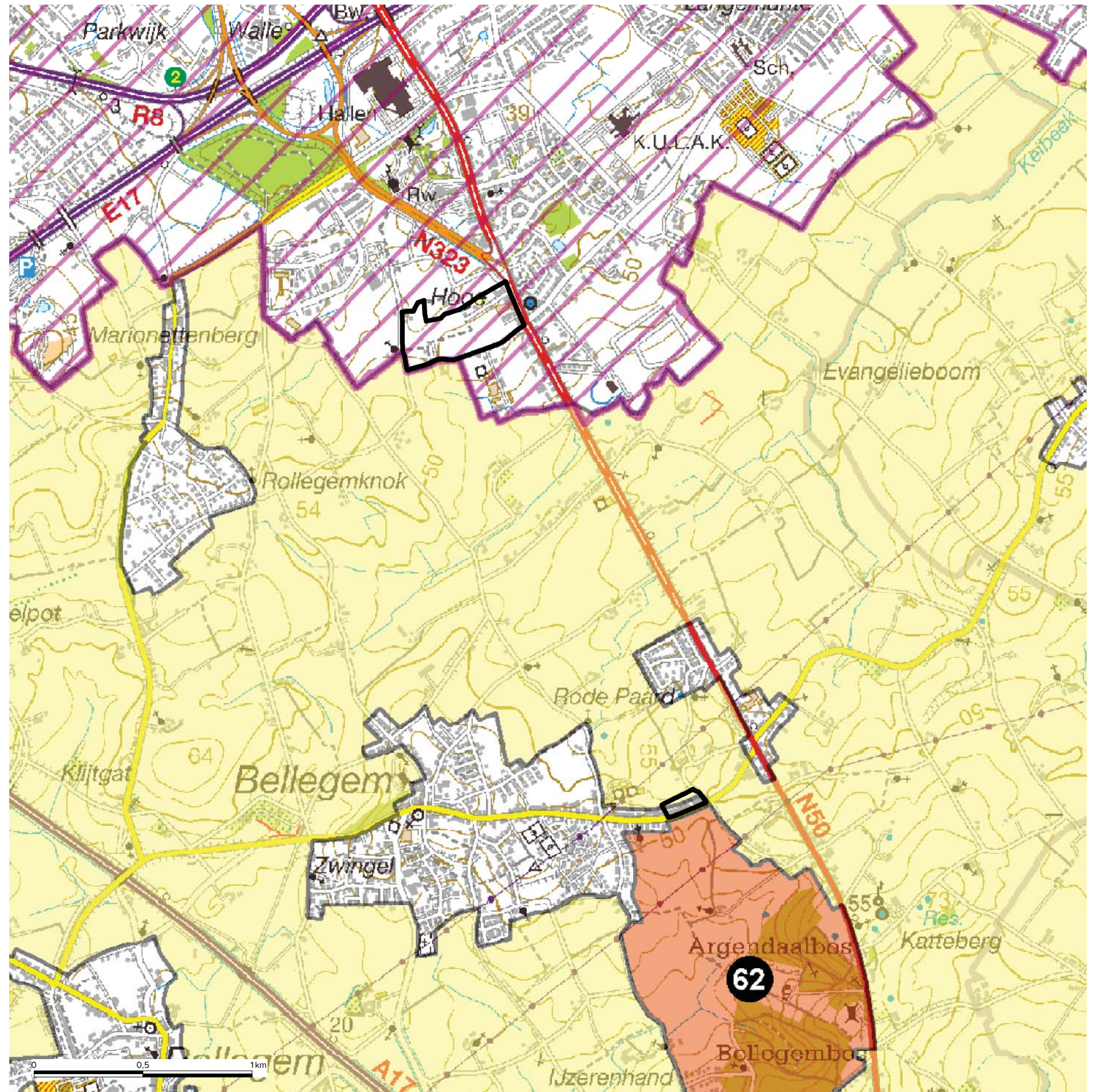
Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen:

- Chemin nr. 30 = Bredenmolenweg
- Chemin nr. 1 = Bellegemsestraat



3.2.6. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

Het noordelijk deel van het plangebied is herbevestigd agrarisch gebied, maar dit is reeds gewijzigd door RUP Bellegem Bredemolenweg.

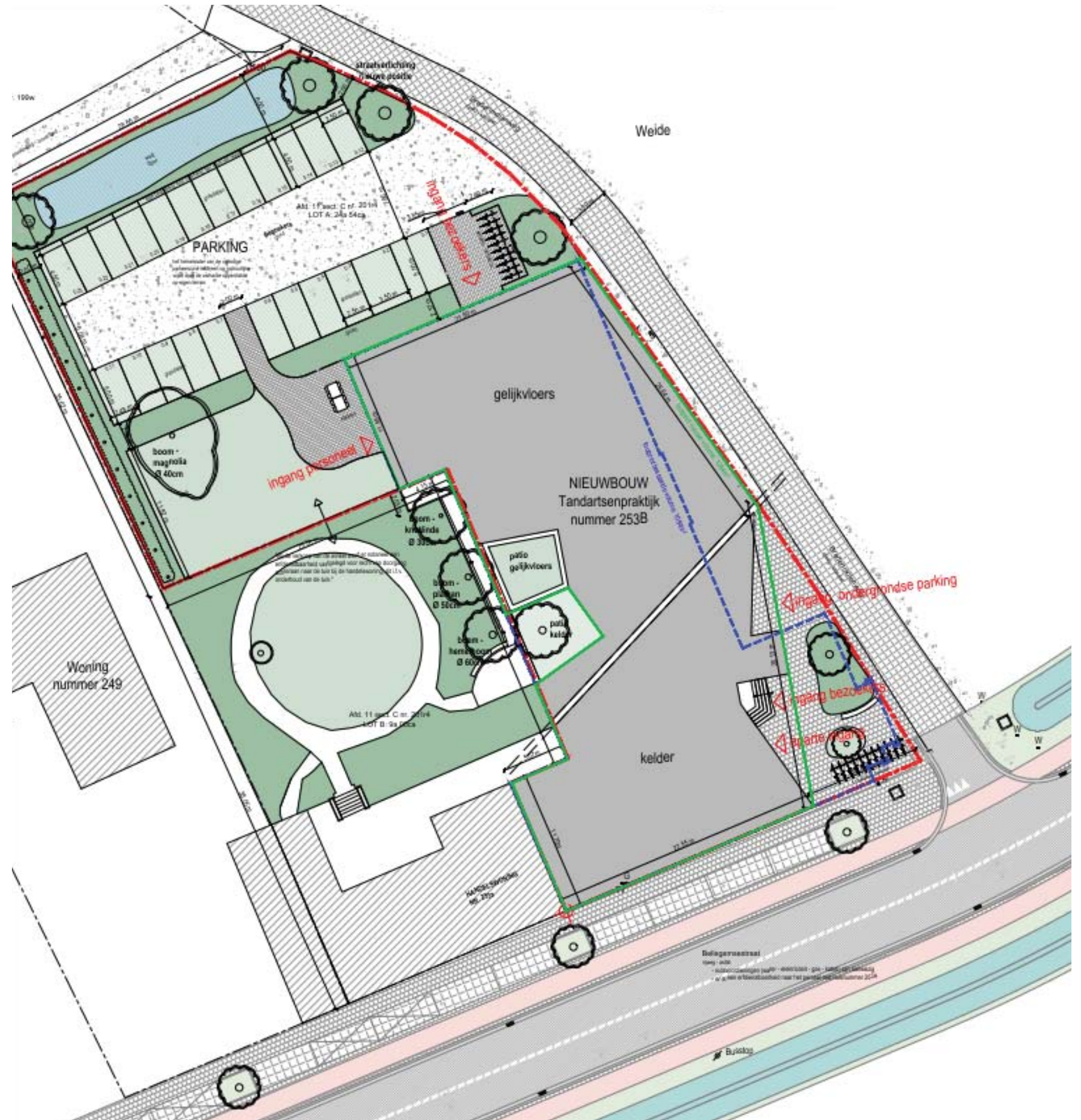


Afbakening natuur en agrarische structuur

Bron: afgeleid uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, oktober 2008



- categorie 0 : herbevestiging gewestplan
- categorie 1 : RUP's op korte termijn
- categorie 2 : RUP's na verder onderzoek
- categorie 3 : RUP's op lange termijn, geen acties op korte termijn
- grenslijn grootstedelijk gebied Gent en regionaalstedelijke gebieden Roeselare en Kortrijk



3.3. Concrete planopties

De planningsopties van het bestaande RUP Bellegem Bredenmolenweg worden hoofdzakelijk herbevestigd.

Voor het gedeelte van de woonzone met aaneengesloten bebouwing zijn de planopties vrij eenvoudig. Het gaat hier over het bestendigen van de huidige situatie, het benutten van de aanwezige potenties van een bestaande garageweg en het creëren van mogelijkheden voor bijgebouwen in de tuinzone ontsloten door de garageweg. De bestaande richtlijnen voor de bijgebouwen langsheen deze garageweg worden verankerd in het RUP.

Voor het gedeelte van de voormalige kleinhandelszaak is gekozen voor één fundamentele wijziging als gevolg van de herlokalisatie van Elektro Taelman naar de huidige site Elektro Taelman langs de gewestweg N50 't Hoge (zie voorgaande). Afgestemd op deze herlokalisatie wordt er voor geopteerd om de voormalige site van Elektro Taelman te herbestemmen. Deze site situeert zich buiten het kernwinkelgebied van Bellegem. De nabestemming van de voormalige site Elektro Taelman in Bellegem wordt gewijzigd in die zin dat nieuwe detailhandel definitief wordt uitgesloten. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (vrije beroepen, kantoren, diensten, zorgfuncties, horeca, recreatieve functies, ambachtelijke functies of atelier met toonzaal). De stedenbouwkundige voorschriften van de zone 2 zullen dus worden aangepast in functie van deze alternatieve bestemmingsmogelijkheden. De verkeersaantrek van deze activiteiten blijft wel een aandachtspunt. De aangrenzende woning (met bijhorende tuin) wordt afgesplitst en wordt om deze reden opgenomen in woonzone. De erfgoedwaarde van deze woning moet wel worden gerespecteerd.

Ondertussen is de nieuwe invulling voor de voormalige site Elektro Taelman gekend, namelijk een tandartsenpraktijk. Deze functie past binnen de planopties van het voorliggende RUP.

Om deze activiteit mogelijk te maken, zal de bestaande bebouwing worden vervangen door een nieuwbouw die nagenoeg dezelfde compacte footprint inneemt. De grootste wijziging in bouwvolume bevindt zich langs de Bredenmolenweg, waar de toegang zich meer naar de hoek van het gebouw zal richten en meer kwalitatieve buitenruimte (incl. fietsparking) wordt gecreëerd in functie van deze toegang.

De zone voor de parking wordt behouden, maar zal worden heringericht, waarbij een ruimere groenstrook zal worden aangelegd op de noordelijke perceelsgrens, waardoor een kwalitatievere overgang naar het landschap ontstaat. Dit is ook de plaats waar water kan worden opgevangen. De parking zelf wordt zoveel mogelijk in waterdoorlaatbare verharding voorzien en bijkomende wordt ook voldoende ruimte voorzien voor een fietsparking.

De omgevingsvergunning voor de nieuwbouw werd ondertussen goedgekeurd.

3.4. Toets aan de vigerende structuurplanning

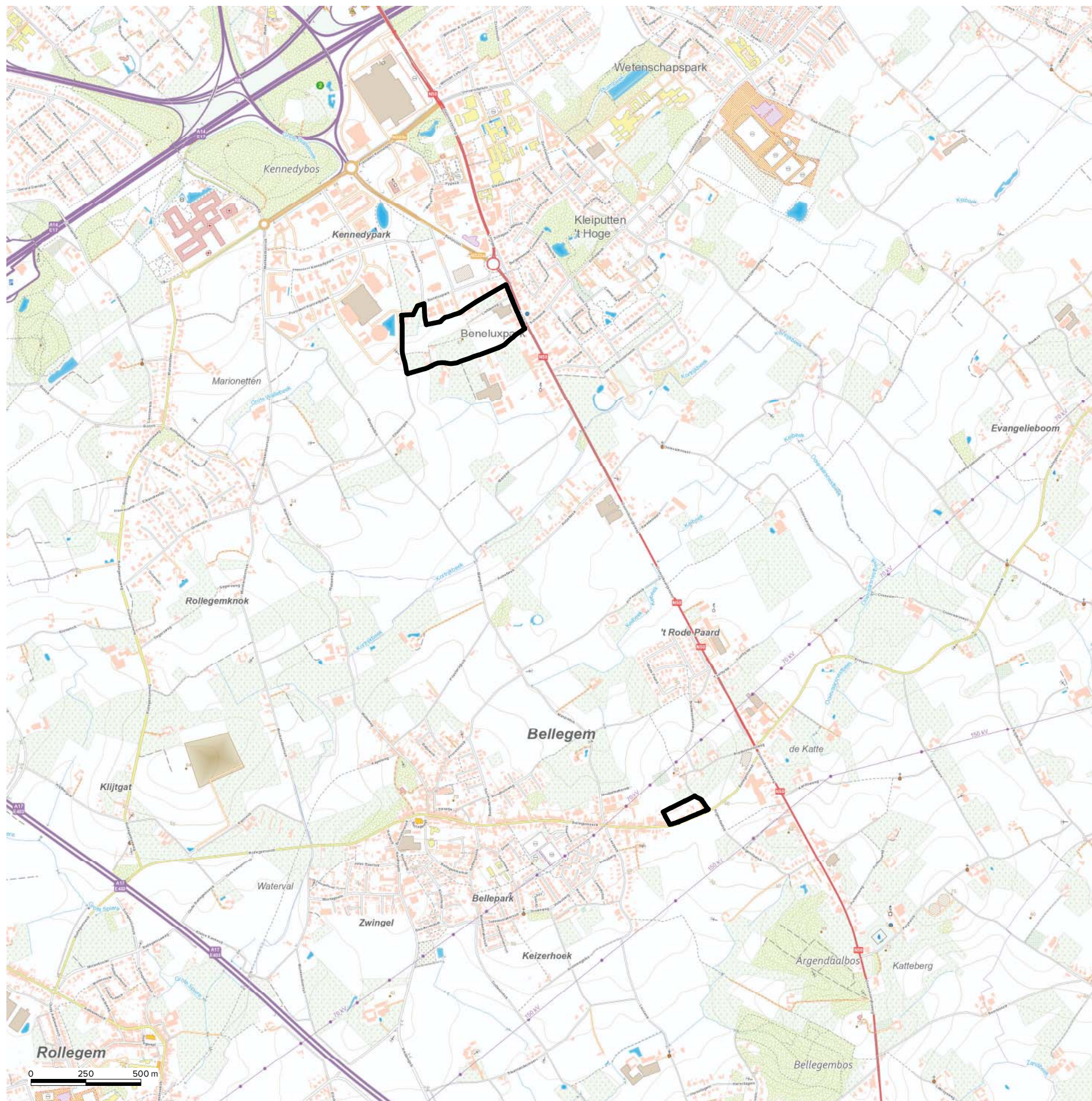
Er is geen conflict met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk.

In het richtinggevend gedeelte wordt het verweven van functies als ruimtelijk principe ondersteund: 'Op economisch vlak wordt het ruimtelijk principe van verweving van functies ondersteund. Dit houdt in dat de bedrijven maximaal ter plaatse worden gehouden. ...' (R94).

Daarnaast wordt aandacht gegeven aan de landschappelijke relaties van de kern met de omgeving: 'De bestaande bebouwde agglomeraties worden compact gehouden. Er wordt geen verdere verlinting toegestaan. Nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing zodat een compact geheel wordt gevormd en het uitzwermen van de bebouwing wordt verhinderd. Er wordt veel aandacht besteed aan de relatie tussen de bebouwing en het landschap.' (R93).



Effectenbeoordeling



4. Effectenbeoordeling Gemeentelijk RUP 't Hoge

4.1. Methodiek van effectenbeoordeling

Bij de opmaak van RUP's wordt vanaf de startnota de effectenbeoordeling geïntegreerd in de RUP-procedure. In dit hoofdstuk worden de (milieu)effecten gebundeld en dit omvat volgende aspecten, indien deze van toepassing zijn:

- Plan-MER-screening
- Veiligheidsrapportage (VR)-toets
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Natuurtoets
- Watertoets
- Trage wegtoets

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota werden de opmerkingen verwerkt in de initiële scopingnota (maart 2021).

Naar aanleiding van het aanpassing van het plangebied van het RUP op basis van de plenaire vergadering (zie meer info punt 1.4) werd een nieuwe scopingnota opgemaakt, waarbij ook de effectenbeoordeling werd herwerkt.

In deze fase, zijnde de ontwerp-RUP (februari 2024), wordt geoordeeld dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden. Dit is ook de conclusie van het Team omgevingseffecten-Milieurapportage, Departement Omgeving voor ontheffing Plan-Mer. De ontheffing werd verkregen op 6 april 2023.

4.2. Wijze van (milieu)effectenbeoordeling

4.2.1. HET RUP IS EEN PLAN

Het voorliggende plan is een gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan en valt onder de definitie plan zoals geformuleerd door het decreet algemene bepalingen milieubeleid (D.A.B.M.).

4.2.2. HET RUP VALT ONDER HET TOEPASSINGSGBIED

Het RUP vormt het kader op basis waarvan (omgevings)vergunningen toegekend worden en valt dus onder het toepassingsgebied van het D.A.B.M.

4.2.3. BEPALING VAN DE PLICHT TOT OPMAAK VAN EEN PLAN-MER

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

- 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 'stadsontwikkelingsproject'. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied op lokaal (gemeentelijk) niveau. Het RUP is dus screeningsgerechtigd.
- Het RUP betreft geen plan, waar gelet op het mogelijk betekenisvolle effect op speciale beschermingszones, een passende beoordeling vereist is 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 effectenbeoordeling nagegaan of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

4.3. Plan- en procesevolutie: mogelijkheid tot planbijsturingen en mate van flexibiliteit

4.3.1. FASE VAN OPMAAK VAN HET PLAN OF PROGRAMMA

	DATUM GOEDKEURING
startnota eerste raadpleging	17 mei 2019 t.e.m. 15 juli 2019
scopingnota	CBS 8 maart 2021
voorontwerp	CBS 8 november 2021

4.3.2. AANLEIDING VOOR BIJSTURINGEN RUP

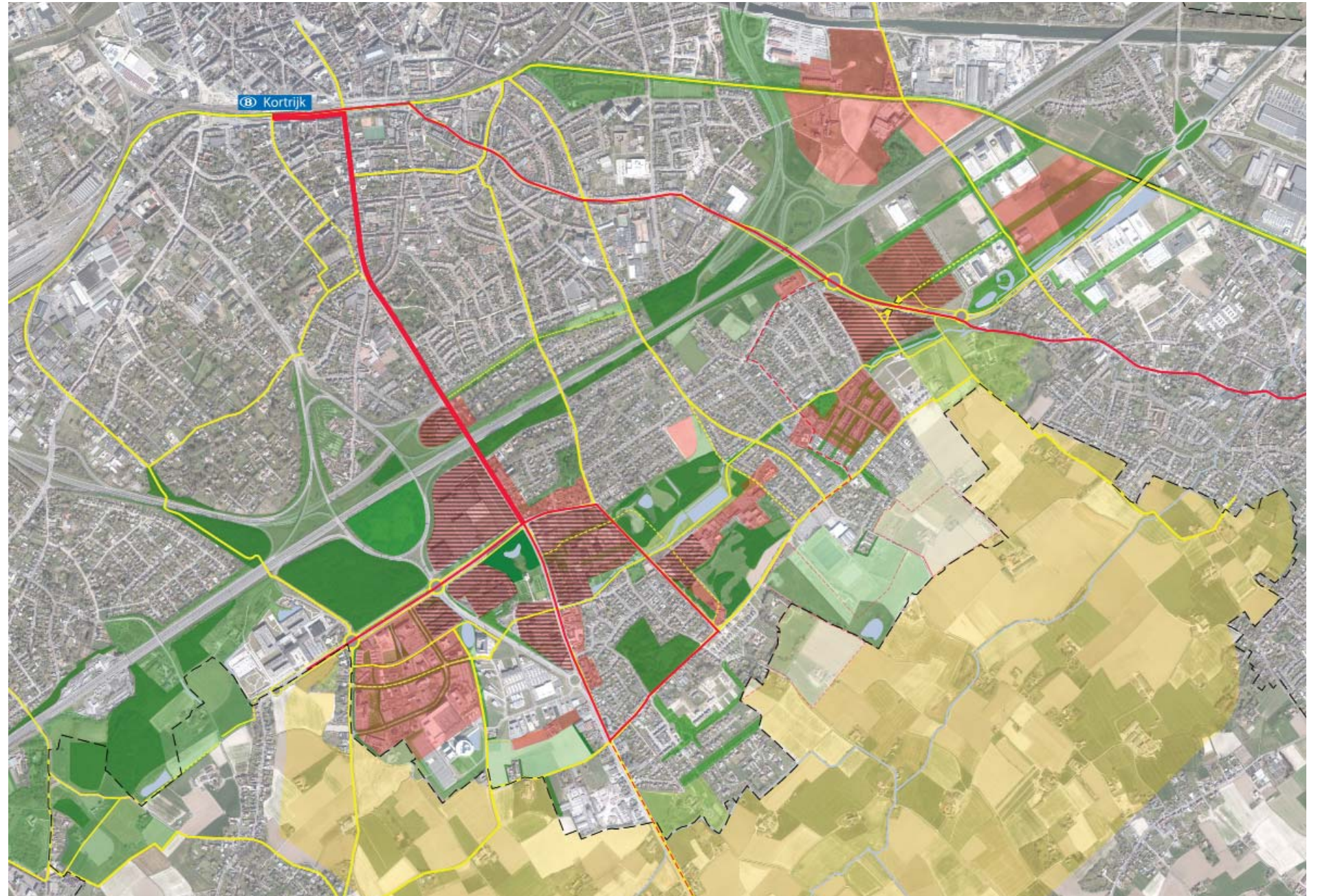
Op basis van de scopingnota maart 2021 kon door Departement Omgeving, dienst Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -projecten nog geen beslissing genomen worden over de plan-MER-plicht. In de motivatie d.d. 12/01/2022 staat te lezen dat *"gezien de aard, omvang en ligging kan voor dit RUP mogelijk later wel bepaald worden dat er geen plan-MER gemaakt moet worden, mits nog de nodige aanvullingen gebeuren aan de scopingnota."*

Ondertussen werd het voorontwerp-RUP afgewerkt en voorgelegd aan de adviserende besturen en GECORO. Ook door een aantal besturen werden bemerkingen geformuleerd op de beoordeling van de te verwachten effecten, voornamelijk wat betreft mobiliteit. Daarnaast werden ook inhoudelijke opmerkingen aangehaald die bezwaarlijk waren voor de slaagkansen van het RUP. Deze negatieve adviezen, samen met de bemerkingen (zie verslag) uit het participatiemoment m.b.t. de startnota, hebben aanleiding gegeven om het plangebied van het RUP bij te sturen en het plangebied te verkleinen én om zo de juridisch planologische slaagkansen van het RUP te kunnen garanderen. Het CBS Kortrijk heeft hierover beslist op 5/09/2022. Wat vandaag voorligt is een herwerkte scopingnota waarvan deelplan 1 't Hoge in hoofdzaak focust op de realisatie van een golfschool. De bedrijvigheid NV Bosschaert en AVL Metal Powders alsook de uitbreidingsvraag van Barco zijn geschrapt uit het deelplan 't Hoge. Deelplan 2 Bredenmolenweg blijft integraal behouden in het RUP.

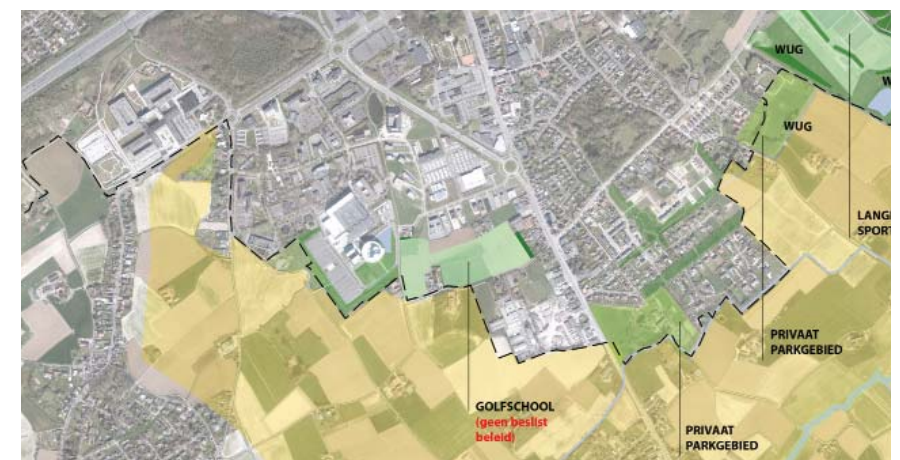
Gezien deze wijzigingen werd een herwerkte effectenbeoordeling opgemaakt die is afgestemd op het verkleinde plangebied van het RUP, met de vraag of ontheffing kan worden gegeven aan de opmaak van een plan-MER.

In 2022 is ook een bijkomend mobiliteitsonderzoek uitgevoerd i.f.v. de inschatting van de effecten van bijkomend programma op de Beneluxrotonde. Ook deze nieuwe informatie werd verwerkt in dit document.

Verdere bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen op deze effectenbeoordeling, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...



De omgeving van Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost met weergave van de zones waar ontwikkeling (rood), verdichting (rood gearceerd), vrijwaring (groen) en een open ruimte beleid (geel) wordt beoogd
 bron: scopingnota GRUP K-R8 - figuur 2-11



Realisatie van randstedelijk groen
 bron: scopingnota GRUP K-R8 - snede uit figuur 2-49

4.4. Beschrijving en verduidelijking van het plan

4.4.1. VOOR WELKE ACTIVITEITEN EN/OF PROJECTEN KAN HET PLAN HET KADER VORMEN

Het RUP vormt de juridische basis en het ruimtelijk kader voor de herbestemming van het Beneluxpark fase 2 (zone voor diensten en kantoren) naar een golfschool (zone voor openlucht recreatie). Dit is de belangrijkste aanleiding voor de opmaak van het RUP. Deze herbestemming is opgenomen in deelplan 1 't Hoge. Dit scenario wordt gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark Beneluxpark fase 1.

Daarnaast wordt het RUP ingezet om de detailhandelsactiviteiten van de huidige site van Elektro Taelman (deelplan 1 - t Hoge) te bevestigen. Op 't Hoge heeft deze detailhandel zich ondertussen gevestigd d.m.v. omgevingsvergunning via een gemotiveerde afwijking van het vigerende BPA. Om rechtszekerheid te bieden wordt deze planintentie dan ook meegenomen in het RUP.

Ook de voormalige locatie van Elektro Taelman, binnen het deelplan 2 - Bredenmolenweg, wordt meegenomen in het RUP, om zo de planologische mogelijkheden te beperken, zodat op deze locatie niet langer een handelszaak zich kan vestigen.

Via dit RUP worden hiermee volgende vigerende BPA's vervangen:

- BPA Kortrijk Zonevremde bedrijven - deelplan nr. 51 (M.B.27/09/2004)
- Gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008)

4.4.2. INTERFERENTIE MET ANDERE PLANNEN, PROJECTEN OF ACTIVITEITEN BINNEN OF BUITEN DE PERIMETER VAN HET PLAN, VOOR ZOVER IN DIT STADIUM AL GEKEND

Het RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk (goedgekeurd door de Deputatie op 26 april 2007).

Er is momenteel één BPA van toepassing op het gedeelte van deelgebied 't Hoge en deze zal worden vervangen door het RUP. Voor het deelplan Bredenmolenweg wordt het vigerende RUP volledig vervangen.

Het RUP interfereert met het gewestelijk RUP 'K-R8 - Verbeteren van de leefbaarheid in de omgeving Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost'. De scopingnota GRUP K-R8 werd in mei 2022 gepubliceerd.

Het voorliggende RUP is in lijn met de ruimtelijke doelstelling van het GRUP K-R8 m.b.t. het 'realiseren van een verbindende groenstructuur'. Hierbij wordt ondermeer het 'creëren van een zachte grens naar de open ruimte toe' vooropgesteld (pag. 64): *Het open landschap aan de zuidzijde van Hoog Kortrijk wordt beschermd tegen verdere ontwikkelingen door een zachte grens en overgang te creëren tussen bebouwde omgeving en het landschap. Dit moet de open ruimte maximaal vrijwaren en het ruimtebeslag in de open ruimte tegengaan. De overgangszone wordt gericht op landbouw en groen, waterbeheer en vormen van (zachte) stedelijke recreatie. Er wordt dus bewust geopteerd om Hoog Kortrijk niet uit te breiden, maar kwalitatief te verdichten in de bebouwde ruimte.*

Specifiek voor voorliggend plangebied wordt de ontwikkeling van een golfschool vermeld (zie figuur 2-49), weliswaar als 'geen beslist beleid'. Hierover staat specifiek vermeld: *Het plangebied van het RUP 't Hoge wordt ook niet meegenomen binnen het plangebied GRUP K-R8, omdat reeds een lokaal initiatief voor herbestemming lopende is, die de ambities voor Hoog Kortrijk concretiseert.*

4.4.3. BEOORDELING OF HET PLAN GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN KAN HEBBEN

Het deelgebied 't Hoge is gelegen op ca. 8,4 km van de grens met Frankrijk en ca. 4,6 km van Wallonië.

Het deelgebied Bellegem Bredenmolenweg is gelegen op ca. 8 km van de grens met Frankrijk en ca. 2,7 km van Wallonië.

Gezien de afstand tot de grenzen en het feit dat er geen relaties zijn tussen het plangebied en de gebieden in het Waals Gewest of Frankrijk kunnen er geen (gewest) grensoverschrijdende effecten optreden.

4.4.4. BIJDRAGE VAN HET PLAN TOT OPLOSSINGEN VAN BESTAANDE MILIEUPROBLEMEN

Er zijn geen specifieke milieuproblemen die aan het plangebied gerelateerd zijn.

4.4.5. REEDS GERAADPLEEGDE STUDIES, BRONNEN, MILIEUGEGEVENS...

Diverse bronnen worden geraadpleegd om de nodige data en gegevens met betrekking tot het plangebied, onder meer de Vlaamse geoloketten. De startnota omvat heel wat informatie over het plangebied, met bijhorend kaartmateriaal.

4.4.6. OVERZICHT VAN MOGELIJKE MILIEUMAATREGELEN DIE VANAF HET BEGINSTADIUM WORDEN INGEALCULEERD

Naast de geldende wetgeving en reglementering (zoals bodemdecreet, Vlarem II, stedenbouwkundige verordeningen...) dragen de stedenbouwkundige voorschriften bij tot het voorkomen en beperken van de potentiële hinder en verstoring van de omgeving.

4.4.7. LEEMTEN IN DE KENNIS VOLGENS HET STADIUM VAN HET PLAN OF PROGRAMMAPROCES

Het plangebied is goed gedocumenteerd. Er zijn geen belangrijke hiaten in de kennis van het gebied die nodig zijn bij de opmaak van dit ruimtelijk uitvoeringsplan of deze effectenbeoordeling.

4.4.8. LEESWIJZER

Aangezien het RUP bestaat uit twee deelplannen, zullen de milieueffecten per deelplan worden beoordeeld.

De beschrijving van de milieueffecten voor beide deelplannen is hierna beschreven, in twee afzonderlijke hoofdstukken.

5. Inschatting van mogelijke aanzienlijke milieueffecten

5.1. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

5.1.1. ALGEMENE METHODIEK

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een "ingrepeffectedschema" de mogelijke activiteiten en werken die op basis van het plan kunnen plaatsvinden geëvalueerd op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.
2. Er volgt een beschrijving en een inschatting van de mogelijke aanzienlijke milieueffecten van het voorgenomen plan op de gezondheid en veiligheid van de mens, de ruimtelijke ordening, de biodiversiteit, de fauna en flora, de energie- en grondstofvoorraad, de bodem, het water, de atmosfeer, de klimatologische factoren, het geluid, het licht, de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed, het landschap, de mobiliteit en de samenhang tussen de genoemde factoren. Deze disciplines worden verder uitgewerkt in. Daarna worden de ingrepen en hun effect beschreven. Hierna wordt aangegeven als er bij de verdere opmaak van het RUP nog milieueffecten zijn die verder dienen te worden onderzocht. Dit wordt, indien van toepassing, aangevuld met eventuele milderende en/of flankerende maatregelen en eventuele leemten in de kennis. Per milieudiscipline wordt er aangegeven als er aanzienlijke milieueffecten kunnen voorkomen.
3. Hieruit volgt een globale beoordeling van de effecten voor de verschillende effectdisciplines.

5.1.2. INGREEPEFFECTSCHEMA

Voor een eerste beoordeling van de milieueffecten worden in een "ingrepeffectedschema" de mogelijke activiteiten die op basis van het gemeentelijk RUP kunnen worden uitgevoerd bekeken op potentiële milieuhinder. Deze worden getoetst aan de verschillende effectdisciplines. De hinder kan van tijdelijke of permanente aard zijn en zal in die zin ook verschillend beoordeeld worden.

BESCHRIJVING INGREEP IN TIJD EN RUIMTE			EERSTE AFWEGING TEN OPZICHTE VAN DE EFFECTDISCIPLINES											
INGREEP	OMVANG	DUUR	GEZONDHEID VAN DE MENS	RUIMTELIJKE ORDENING	BIODIVERSITEIT, FLORA EN FAUNA	ENERGIE EN GRONDSTOF-FENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
DEELPLAN 'T HOGE														
wegenis	ca. x ha	P	N	N	N	/	N*	N	/	N	N	/	/*	N
golfschool	ca. 1x ha	P	+	+	N	/	N	N	N	N	N	N	N*	N*
kantoren- en dienstentrip	ca. x ha	P	N	N	N	/	N	N	N	N	N	N	N*	N*
KMO	ca. x ha	P	N	N	N	/	N	N	N	N	N	N	N	N
kleinhandel	ca. x ha	P	N	N	N	/	N	N	N	N	N	N	N	N
wonen in ruime zin		P	N	N	N	/	N	N	N	N	N	N	N	N
DEELPLAN BREDENMOLENWEG														
wonen met beperkte nevenfuncties		P	N	N	N	N	N	+	N	N	N	N	N	N
zone voor economische functie of wonen		P	N	N	N	/	N	N	N	N	N	N	N	+
wegenis		P	N	N	N	/	N	N	/	N	N	N	/	N

N: niet significant effect

N*: waarschijnlijk niet significant effect, effect zeer beperkt in ruimte en omvang, zeer lokaal effect

S*: mogelijk significant effect – verder te onderzoeken

S: significant effect

T: tijdelijk effect

P: permanent effect

/: niet relevant

+: positief effect

5.2. Planalternatieven

5.2.1. HERBESTEMMING IFV GEWIJZIGDE PROGRAMMA'S VOOR BENELUXPARK FASE 2 EN ELEKTRO TAE LMAN

Op vandaag stelt zich het ruimtelijke vraagstuk voor de inplanting van een golfschool op de gronden van het Beneluxpark fase 2. Er dient te worden onderzocht hoe dit nieuwe programma kan worden afgestemd op de aangrenzende functies. Om een planologisch antwoord te bieden op dit ruimtelijke vraagstuk zal een bestemmingswijziging noodzakelijk zijn.

Daarnaast is nog de huidige site van Elektro Taelman gekoppeld aan de herinvulling van de voormalige site van Elektro Taelman langs de Bredenmolenweg.

Bijgevolg dient een ruimtelijk uitvoeringsplan (verder RUP) te worden opgemaakt.

De ruimtelijke vraagstukken die zich stellen, dienen gekaderd te worden binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel, wat is opgenomen als beleidsdoelstelling in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS).

- Het deelplan Kortrijk 't Hoge maakt deel uit van Hoog Kortrijk en biedt uitgelezen mogelijkheden om uitvoering te geven aan het GRS:
- RG pag. 48: Hoog Kortrijk, gericht uitbouwen van de economische betekenis *Dit heeft betrekking op kantorenstrip als uitbreiding van het Beneluxpark fase 1, de Visaluxsite en de gemengde functies langs 't Hoge.*
- RG pag. 52: Golfterrein (aangeduid met * als suggestie aan hogere bestuurniveau's) *Dit heeft betrekking op de golfschool, die een alternatief ontwikkelingsscenario kan vormen voor het reservegebied van Beneluxpark fase 2.*
- RG pag. 78: Relatie met het landschap *Dit speelt ook een belangrijke rol voor de keuze voor een golfschool op de rand van 't Hoge.*

Het deelplan Bellegem Bredenmolenweg wordt mee opgenomen in dit RUP omdat er een duidelijke link aanwezig is door de herlokalisatie van de handelszaak Elektro Taelman naar de nieuwe site op 't Hoge. Daarbij wordt de nabestemming van de site in Bellegem gewijzigd in die zin dat detailhandel er uitgesloten wordt. Hoewel op heden, via een afwijking op het meer dan 15 jaar oude BPA, de herlokalisatie naar 't Hoge (N50) geen herbesteding meer vereist, wordt de opname in het RUP behouden. Elektro Taelman is ondertussen verhuisd en heeft een nieuwbouw geplaatst i.f.v. hun huidige detailhandelactiviteiten.

Door het RUP zullen de belangrijke ruimtelijke randvoorwaarden en bouwstenen verankerd worden. Hierdoor kan een kwalitatieve ontwikkeling worden gerealiseerd.

Binnen het RUP en deze effectenbeoordeling worden voorlopig geen verdere locatie-alternatieven onderzocht. Vanuit de plenaire vergadering werd dit aanvaard, mits een betere motivering voor de keuze voor Hoog-Kortrijk, op basis van het GRS Kortrijk. Dit wordt beschreven in de toelichtingsnota hoofdstuk 2.8.

5.2.2. NULALTERNATIEF

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan, de vigerende BPA's en RUP('s) van toepassing.

In het **deelplan 't Hoge** wordt de huidige bestemming (kantoren- en dienstzone) van het reservegebied van Beneluxpark fase 2 behouden als nulalternatief.

De stad Kortrijk wil dit nulalternatief niet langer realiseren vanuit de ambities voor Hoog Kortrijk. Met de ruimtelijke doelstellingen voor Hoog Kortrijk wil de stad inzetten op een verdichting in de omgeving van multimodale knooppunten op Hoog Kortrijk tegenover een landschappelijke afwerking naar de open ruimte in het zuiden. In dit kader past de keuze voor een golfschool als afwerking voor de zuidelijke stadsrand. Bovendien kadert de komst van de golfschool als recreatieve activiteit met een zekere ruimtevraag en met een regionale dimensie binnen het regionale karakter dat wordt nagestreefd voor alle nieuwe functies op Hoog Kortrijk.

Daarnaast werd door de stad Kortrijk recent een marktverkenning kantoren opgemaakt. De samenvatting is na te lezen in de toelichtingsnota. In deze studie werd een evaluatie uitgevoerd van de nood aan bijkomende ruimte voor kantoorontwikkelingen in Kortrijk via verdichting op de bestaande kantorenzones, zonder dat het aansnijden van de gronden van de 2^{de} fase van Beneluxpark hierin noodzakelijk is.

Het behouden van de huidige bestemming (kantoren en diensten) met een ontwikkeling is dus niet langer een wenselijke invulling. Dit alternatief wordt in het proces enkel nog meegenomen binnen de context van de effectenbeoordeling.

In het nulalternatief wordt reeds rekening gehouden met de huidige site Elektro Taelman. De site werd immers reeds heringevuld met een nieuwbouw en met de bijhorende noodzakelijke parking op eigen terrein (voor bezoekers en personeel).

Het volgens het gewestplan bestemde woongebied langs de gewestweg wordt eveneens bevestigd in het RUP. Hiervoor worden ook geen alternatieven beoordeeld.

Voor het **deelplan Bredenmolenweg** wordt rekening gehouden met de toekomstige herinvulling van de voormalige kleinhandelszaak naar een tandartsenpraktijk. Deze bestemming valt binnen de mogelijkheden van het vigerende RUP en kan dus worden vergund. Op vandaag is de functiewijziging reeds goedgekeurd en is de aanvraag voor de omgevingvergunning voor de nieuwbouw lopende.

Ook de voorschriften voor de woonzone worden herbevestigd met dit RUP. Er wordt dus enkel rekening gehouden met dit alternatief bij beoordeling van de effecten.

5.2.3. UITVOERINGSALTERNATIEVEN

In de startnota werden er 3 scenario's besproken voor de mogelijke invulling van Beneluxpark fase 2.

- Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming: ontwikkeling als kantoren- en dienstzone
- Feitelijke referentietoestand: behoud open ruimte: agrarisch gebied
- Het scenario 'herbesteding naar recreatie i.f.v. een golfschool' gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark. Dit is de belangrijkste bestemmingswijziging voor het deelplan 't Hoge en de belangrijkste aanleiding voor de opmaak van het RUP.

Doorheen het proces werd een voorkeursscenario bepaald, zijnde de herbesteding naar recreatie i.f.v. de realisatie van een golfschool met een beperkte afwerking van het kantorenpark.

Om een zorgvuldige evaluatie uit te voeren wordt de planologische referentietoestand (of nulalternatief) en de feitelijke toestand systematisch meegenomen en toegelicht in deze effectenrapportage. Hoewel dit in principe geen planintenties meer zijn van het RUP kunnen op deze manier de effecten van het nulalternatief en de huidige planintenties (uitvoeringsalternatief) gemakkelijk vergeleken worden.

Andere bestemmingen zoals wonen, gemeenschapsvoorzieningen, kleinhandel... worden uitgesloten. Deze zijn namelijk niet in overeenstemming met het GRS of zouden slechts een beperkte meerwaarde kunnen betekenen op deze locatie. Er worden binnen dit RUP en deze effectenbeoordeling dan ook geen verdere uitvoeringsalternatieven onderzocht.

5.3. Deelplan 't Hoge - beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

5.3.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS INCLUSIEF TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Referentiesituatie

Het deelgebied 't Hoge behoort tot het ruimere stadsdeel van Hoog Kortrijk ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk. Er is een grote diversiteit aan functies te vinden in de nabije omgeving van dit deelgebied.

Ten noorden situeert zich het Beneluxpark met verschillende kantoorgebouwen. Grenzend aan het plangebied zijn een aantal productiebedrijven gevestigd, namelijk Bosschaert, Barco en AVL Metal Powders NV. Dit laatste bedrijf is een Seveso-inrichting. De activiteiten van AVL Metal Powders NV omvatten de productie van brons- en aluminiumpoeders en -pasta's. Seveso-bedrijven worden nauwgezet opgevolgd en moeten diverse maatregelen treffen om risico's en de impact van mogelijke incidenten te reduceren. Eveneens zal het bedrijf bij de aanvraag van een omgevingsvergunning of het indienen van een melding, beoordeeld worden inzake veiligheid. Er zijn momenteel geen specifieke problemen gekend i.v.m. de gezondheid of de veiligheid van mensen.

Het deelgebied zelf wordt in hoofdzaak gekenmerkt door landbouwgronden. Er zijn ook drie kleine clusters van zonevreemde woningen aan te duiden. Langs de gewestweg bevinden verschillende economische entiteiten, gemengd gelegen tussen woningen. Dit zijn in hoofdzaak kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving. Er zijn geen productiebedrijven gevestigd in het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

De hoofdbestemming zal in dit geval niet veranderen, maar op het terrein zal er wel een grote wijziging t.o.v. de bestaande toestand op te merken zijn. De huidige open ruimte zal met infrastructuur worden uitgerust en worden bebouwd met kantoren. Deze ontwikkeling omvat weinig rechtstreekse gevolgen voor de gezondheid van de mens. Dergelijke activiteiten omvatten inherent zeer kleine risico's naar de omwonenden toe. Een kwalitatieve landschappelijke inrichting is wel aangewezen.

Feitelijke referentietoestand

De planologische bestemming zou in dit scenario wijzigen van kantoren en diensten naar agrarisch gebied. Echter in de realiteit zal de functie weinig wijzigen en de fysieke ingreep waarschijnlijk beperkt zijn. Het openruimtegebied zal behouden blijven.

Open ruimte heeft een positief effect op het mentaal welbevinden en de gezondheid van de mens; men ervaart meer positieve emoties en minder stress.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

De hoofdbestemming zal in dit scenario wijzigen van kantoren en diensten naar openluchtrecreatiegebied i.f.v. de golfschool. Het openruimtekarakter zal grotendeels behouden blijven, maar zal een ontwikkeling kennen om het golfgebruik te faciliteren. De mogelijkheid tot recreëren, zeker in een groene omgeving, heeft een positief effect op het mentaal welbevinden en de gezondheid van de mens; men ervaart meer positieve emoties en minder stress. Het stimuleert ook lichaamsbeweging

(bij de gebruikers van de golfschool). Bij een dergelijke activiteit moeten bepaalde veiligheidsvoorschriften (vooral tegen vallende golfballen) zowel binnen het terrein zelf alsook t.o.v. aanpalende functies in acht worden genomen, maar deze zijn eigen aan de inrichting en worden meegenomen bij een vergunningsprocedure. Daarnaast zullen ook maatregelen worden genomen om aanvullende sportactiviteit, zijnde 6 padelvelden, ruimtelijk zo goed mogelijk in te kleden om zo mogelijke hinder te vermijden. De velden zullen v worden aangelegd binnen de zone voor kantoren en diensten en landschappelijk worden geïntegreerd in het geheel van de zone.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er één bestaande Seveso-inrichting zich net buiten het plangebied bevindt. Uit de online RVR-toets blijkt dat het (voor)ontwerp van het RUP aan de dienst Veiligheidsrapportering moet worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgesteld. Dit werd uitgevoerd tijdens de voorontwerpfase van deze RUP-procedure. Er kan worden geconcludeerd dat er geen aanzienlijke effecten op het vlak van externe veiligheid zijn. Vanuit Departement Omgeving - Team externe veiligheid is daarom beslist dat geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgemaakt. (brief beslissing 2/02/2022)

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

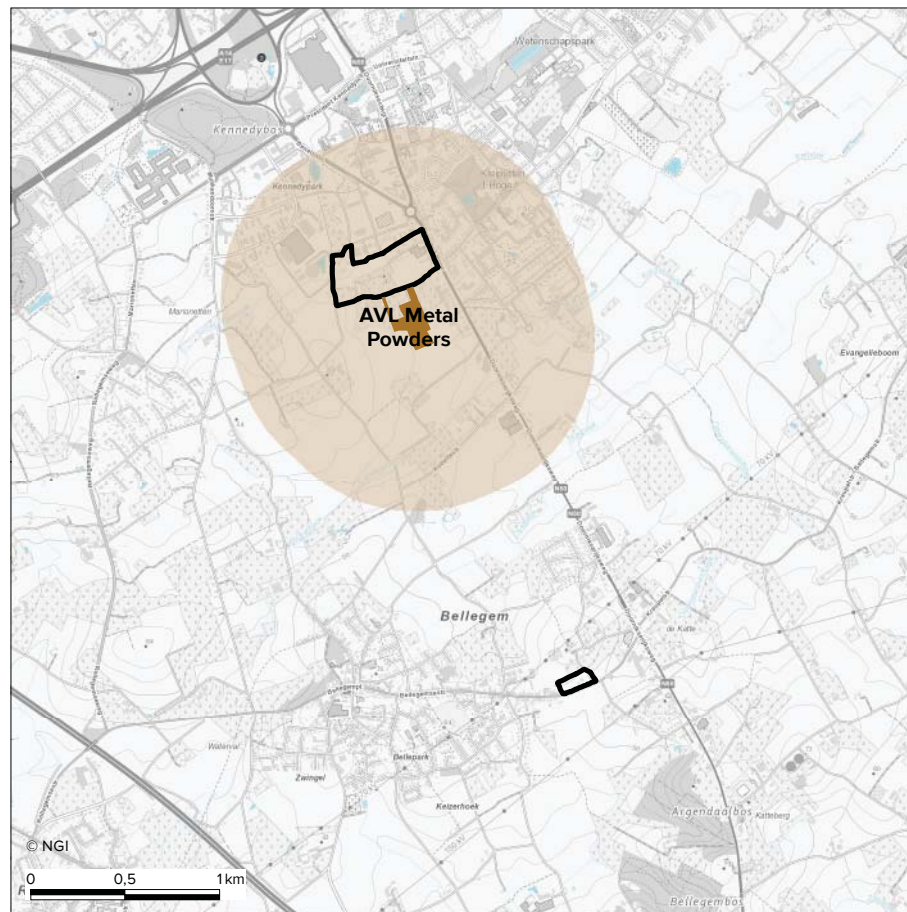
Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

nee



5.3.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Het deelplan 't Hoge bestaat vandaag uit twee grote onderdelen:

- Het betreft de gronden gelegen ten zuiden van Beneluxpark fase 1. De Elleboogstraat begrenst het gebied. Het gebied is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel (cfr. Beneluxpark fase 1). Tot enige tijd terug werd Beneluxpark fase 2 beschouwd als toekomstige uitbreiding van het reeds voltooide kantorenpark Beneluxpark fase 1. Momenteel zijn de gronden in gebruik door de landbouw. In deze zone liggen ook drie kleine clusters van zonevreemde woningen: ter hoogte van de Liefdeweg, nabij Barco en langs de Elleboogstraat. Met dit RUP wenst de stad Kortrijk de gronden voor Beneluxpark fase 2 te herbestemmen.
- Langs 't Hoge bevindt zich een menging van functies (wonen, handel, diensten, kantoren, bedrijvigheid...). Dit wordt beschouwd als de tweede zone.

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- regionale gemengde zone voor diensten en handel
- woongebied
- industriegebied (huidige site Elektro Taelman)

Voor de huidige locatie van Elektro Taelman werd in 2004 een BPA opgemaakt, namelijk

- BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplan nr. 51 (M.B. 27/09/2004) ifv de toen aanwezige bedrijvigheid

Het plangebied is volledig gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (gewestelijk RUP).

In het Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk maakt het plangebied deel uit van Hoog Kortrijk.

Er is nog landbouwgebruik in het plangebied, maar er zijn geen pachters meer.

< Zie kaart *Landbouwgebruikspcelen*

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

In het deelplan Kortrijk 't Hoge worden volgende planningsopties genomen:

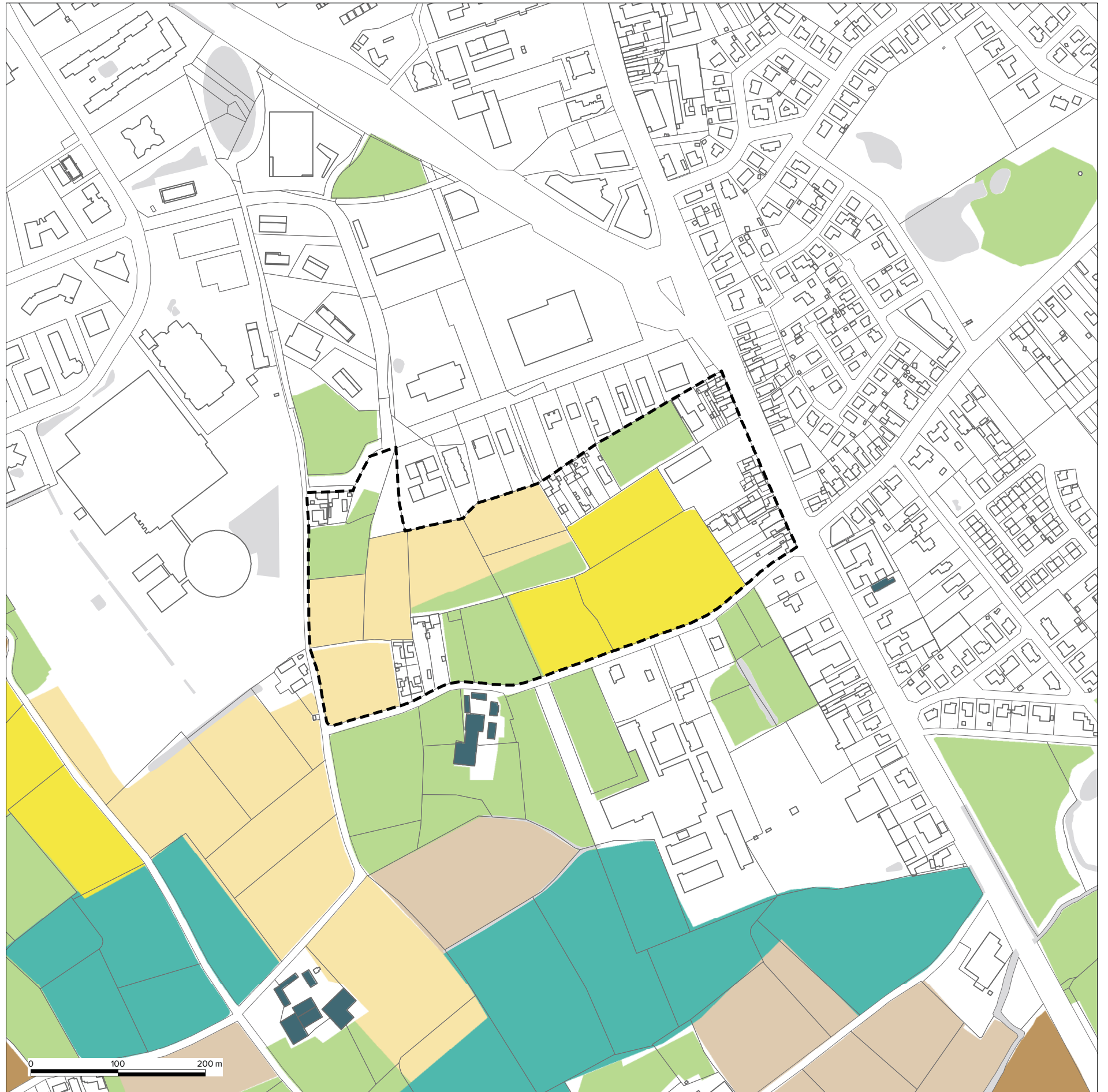
- Voor de regionale gemengde zone voor diensten en handel (de zogenaamde Beneluxpark fase 2) wenst de stad Kortrijk de mogelijke ontwikkelingsopties te herbekeken i.f.v. de uitbouw van een golfschool met een clubhuis dat aansluit op een ruime driving range.
- De handelsactiviteiten van Elektro Taelman worden bevestigd in het RUP in combinatie met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (voormalige site Elektro Taelman).
- De bestaande woningen en andere functies langs 't Hoge worden bevestigd. Wonen blijft hier verplicht de hoofdbestemming.
- Aansluitend bij het bebouwde lint langs 't Hoge wordt het achterliggende perceel grenzend aan de huidige site Elektro Taelman bestemd voor een beperkte invulling met kmo's/ateliers.
- In het reservegebied Beneluxpark fase 2 liggen drie zonevreemde woonclusters. Er werd vroeger beslist om deze drie woonclusters te behouden. De ontwikkelingsopties voor deze woningclusters worden bekeken in samenhang met de herbestemming van het Beneluxpark fase 2.

Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2021



-  landbouwinfrastructuur
-  groenten, kruiden en sierplanten
-  grasland
-  aardappelen
-  suikerbieten
-  granen, zaden en peulvruchten
-  maïs



- Tussen het geplande recreatiegebied en het bestaande Beneluxpark fase 1 wordt een beperkte bebouwbare strip voorzien i.f.v. de definitieve randafwerking van het kantorenpark. In deze bouwstrip wordt een beperkt programma van kantoren en diensten toegelaten, gecombineerd met een 6-tal padelvelden (in zone B) als ondersteunende sportactiviteit bij de golf. Dit is ook de zone waar het parkeren voor zowel de golfschool als de bijkomende kantoren moet worden opgevangen. Gezien het specifieke reliëf van de omgeving, worden ook randvoorwaarden opgelegd rond bouwhoogte en verharding.

In grote lijnen geven de voorgenomen planopties uitvoering aan de voorgenomen beleidsopties uit het GRS. Er zijn geen specifieke afwijkingen t.o.v. de structuurplanningscontext.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Dit is conform de vigerende gewestplanbestemming en het ruimtelijk structuurplan Kortrijk.

Feitelijke referentietoestand

Ten aanzien van de bestaande toestand op het terrein zou in dit scenario weinig wijzigen. Het openruimtegebied zal behouden blijven als landbouwgebied.

Algemeen kan er worden gesteld dat het behoud van open ruimte en/of het voorzien van meer landschapsontwikkeling een positieve invloed heeft m.b.t. ruimtelijke ordening. Deze optie sluit aan bij één van de strategische doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om het bijkomend ruimtebeslag in Kortrijk (“betonstop” of ‘Bouwshift’) te verminderen. Tevens dient wel volgende kanttekening te worden gemaakt, met name dat deze omgeving die op vandaag reeds een harde bestemming heeft, dient te worden afgestemd op de functie. Gezien de strategische ligging (binnen regionaalstedelijk gebied) en specifieke context van de gronden, is de keuze om de agrarische bestemming te bevestigen minder aangewezen. Een stedelijke functie, die zoveel mogelijk een landschappelijke aansluiting kan bieden i.f.v. de afwerking van de stadsrand, lijkt hier wel de juiste keuze.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

In de startnota werden er 3 scenario’s besproken. In de huidige fase werd een voorkeursscenario bepaald, zijnde de herbestemming naar recreatie i.f.v. de realisatie van een golfschool met een beperkte afwerking van het kantorenpark. Dit werd gemotiveerd in het toelichtend gedeelte.

Citaat hoofdstuk 7.3.5. “voorkeursscenario & vervolgtraject”:

Na de inspraakperiode in kader van de startnota werd beslist door het college van burgemeester en schepenen om het scenario golfschool, gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark, verder te onderzoeken binnen deze RUP-procedure. Er moet een inrichtingsplan worden opgemaakt dat de kwalitatieve inrichting en het beheer van de golfschool aantoot.

Daarbij dient aandacht te worden besteed aan volgende aspecten:

- *De inpassing van de golfschool t.o.v. de bestaande woonclusters in dit gebied*
- *Doorwaadbaarheid van de golfschool*
- *Landschappelijke inkleding en ecologische inrichting*
- *Impact op licht en zichten*

De stad wenst de garanties voor de oprichting en kwalitatieve inrichting van de golfschool te hebben tijdens de opmaak van het ontwerp RUP. De opstart van het inrichtingsplan en de opmaak van het RUP moeten gelijktijdig doorlopen worden zodat deze procedures optimaal op elkaar afgestemd zijn.

Vervolgens zal deze inrichtingsstudie/-plan een vereist onderdeel uitmaken van de

aanvraag tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Dit wordt verordenend opgenomen in de voorschriften van het voorliggende RUP.

In de toelichtingsnota “Toets aan de vigerende structuurplanning” worden de pro-argumenten voor de herbestemming naar een golfschool opgesomd.

De inname van open ruimte ten behoeve van recreatie valt nog steeds onder de noemer van bijkomend ruimtebeslag, dus het betreft hier geen echte “betonstop”. Het gebied behoudt wel in hoofdzaak een groen en open karakter. De open ruimte wordt slechts in beperkte mate bijkomend bebouwd met een kantorenstrip (incl.clubhuis golf) en een kmo-perceel aansluiten op Elektro Taelman. Dit kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap.

De inrichting van een golfschool kent een aantal zeer typerende en repetitieve eigenschappen. Vandaar is een goede landschappelijke inrichting aangewezen om een volwaardig recreatiegebied te realiseren, dat zich integreerd in deze omgeving.

Daarnaast wil de stad inzetten op de Elleboogstraat als fietsverbinding. Het gemotoriseerd verkeer van de nieuwe ontwikkelingen, zowel de golfschool als de diensten- en kantorenstrip, moeten zich afwentelen via het Beneluxpark.

Er zullen verschuivingen zijn in de ruimtebalans. De planbaten- en planschaderegeling is van toepassing.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

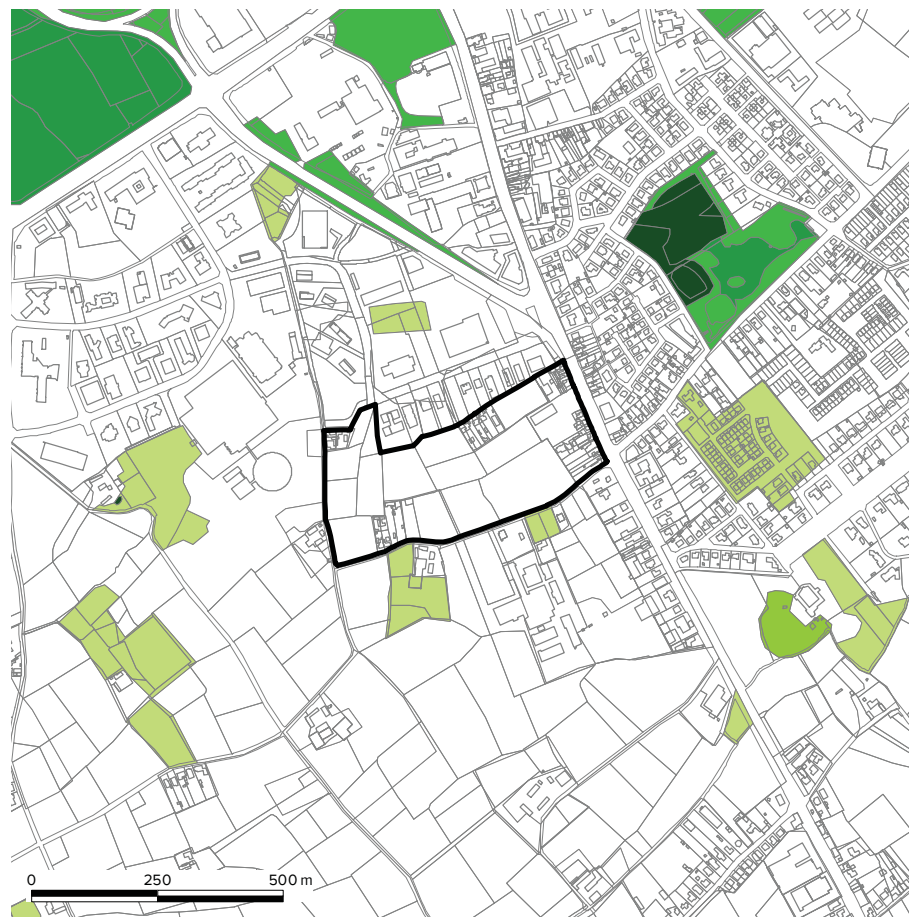
Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



5.3.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA

Referentiesituatie

Het deelgebied 't Hoge bevat geen openbaar groen. Er is wel sprake van een groen openruimtegebied. Het aanwezige groen omvat een weiland langs de Elleboogstraat en een aantal private tuinen met hoogstammige bomen en hagen van woningen gelegen langs de gewestweg.

In de ruimere omgeving zijn er nog een aantal percelen opgenomen op de BWK, echter deze vallen buiten de scope van dit RUP.

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 2,5 km ten zuiden van het plangebied. Dit gebied is algemeen gekend als het "Bellegembos". Het gebied is aangeduid als Grote Eenheid Natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

In de nabijheid van het deelgebied zijn er 2 groenpolen met ecologische waarde. De grootste hiervan is het 'Kennedybos' (Kortrijkbos) dat ingesloten ligt tussen de E17 en de President Kennedylaan maar deel uitmaakt van het stadsgroen 'Marionetten'. En het meest nabijgelegen natuurgebied is 'De Kleiputten' naast de Kleiputstraat, in beheer van de stad Kortrijk en Natuurpunt. Verder is er nog een parkgebied, met name het Park Kasteel 't Hooghe, langs de Doorniksesteenweg en de President Kennedylaan gelegen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het deelgebied bevat geen natuurwaarden of -potenties binnen de huidige bestemmingen.

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en habitatrichtlijn opgenomen gebieden worden er geen gevolgen verwacht. De impact van de voorgestelde projecten wordt niet geacht enige invloed uit te oefenen op het NVWG, IVON- of habitatrichtlijngebied.

Voor het openbaar groen geldt sinds 2015 een verbod op gebruik van pesticiden. De stad Kortrijk is al 10 jaar voorloper in het beperken van bestrijdingsmiddelen.

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat bij aanleg van groen moet worden gezorgd dat de beplanting streekeigen en biodiversiteitsrijk is.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Zo goed als alle niet ontwikkelde percelen zijn in landbouwgebruik. Deze percelen omvatten waarschijnlijk geen permanente populaties van fauna of flora. Echter is het wel mogelijk dat er sporadisch aanwezigheid is van vogels en/of kleine zoogdieren, insecten... Verder kunnen de grachten met grasstroken langs de Elleboogstraat en de Panoramaweg een toevluchtsoord vormen voor fauna en flora.

De realisatie van de kantoren- en dienstzone zal, afhankelijk van de wijze van inrichting en de fasering, een weliswaar tijdelijke impact uitoefenen op aanwezige natuurwaarden. Anderzijds biedt dit ook nieuwe kansen. Bij de ontwikkeling van het gebied als kantoren- en dienstzone is het mogelijk kansen te bieden voor biodiversiteit indien deze zone ook een landschappelijke en groene inrichting verkrijgt (zoals het aanpalende President Kennedypark en de eerste fase van het Beneluxpark).

Feitelijke referentietoestand

Hierbij blijft een aanzienlijk deel van de niet ontwikkelde percelen in landbouwgebruik.

Zoals eerder besproken bieden wei- en grasland meer potenties naar fauna en flora, maar door het maaibeheer (door mens of dier) is het onwaarschijnlijk dat er zich hier aanzienlijke natuurwaarden zullen vestigen. Eveneens omvatten de akkers doorgaans geen vernoemingswaardige waardevolle fauna of flora. Echter is het wel mogelijk dat, afhankelijk van het seizoen en de verbouwde teelt, er zich sporadisch potenties voordoen voor vogels en/of kleine zoogdieren en diverse insecten. Verder is het aannemelijk dat de grachten langs de Elleboogstraat en de Panoramaweg een toevluchtsoord zijn voor fauna en flora.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

De inrichting van een golfschool kent een aantal zeer typerende eigenschappen. Vandaar is een goede landschappelijke inrichting aangewezen om een volwaardig recreatiegebied te realiseren.

De natuurwaarden die zich zullen ontwikkelen na de aanleg van de golfschool zullen hoofdzakelijk afhankelijk zijn van de gedeelten van het recreatieterrein die niet bebouwd of verhard worden en die niet uit monofunctioneel gazon bestaan. De grasvelden zullen namelijk een hoge frequentie van maaien kennen waardoor men de potenties voor biodiversiteit sterk reduceert. Golfterreinen kunnen echter ook een gedifferentieerde inrichting krijgen met afwisselend intensief en extensief beheerd groen. Dit biedt kansen voor het ontstaan van een biotoop die een corridorfunctie creëert naar de aanpalende open ruimte.

Bij aanplant van voldoende punt-, cirkel- en lijnvormige groenelementen, is de kans dat er zich toch een waardevolle biodiversiteit ontwikkelt. Ook de inrichting van de waterbuffering zal een waardevol natuurlijk element worden.

Conclusies

Uit de voorgaande inschatting van de effecten van de scenario's blijkt dat elk scenario in meer of mindere mate kansen omvat naar het verder uitbouwen van de lokale biodiversiteit, fauna en flora. Hoewel de te realiseren potenties onderling verschillen is er geen enkel scenario waarbij er reeds geconcludeerd kan worden dat er grootschalige en/of veelvoudige flankerende of compenserende maatregelen vereist zijn.

Gezien de definitieve keuze voor de aanleg van een golfschool, biedt dit de mogelijkheid om natuur harmonisch te vermengen om zo een verhoging van de (lokale) biodiversiteit te realiseren. Het RUP kan bijdragen tot de verdere uitbouw van deze groen- en natuurwaarden.

Natuurtoets

De natuurtoets gaat na of er vermijdbare schade wordt veroorzaakt. Het betreft dus niet de schade die onvermijdelijk het gevolg is van de totstandkoming van een bepaalde ontwikkeling maar werkelijk de schade die vermeden kan worden. De vermijdbare schade dient dan ook te worden vermeden om te voldoen aan de zorgplicht.

Voorzover gekend zijn er geen verboden te wijzigen vegetaties aanwezig binnen het plangebied.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. biodiversiteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Het is aangewezen om voldoende aandacht te besteden aan de landschappelijke inrichting met gepaste flora indien er gekozen wordt voor de realisatie van een golfschool, in combinatie met een afwerking met een kantorenstrip. Hierbij zijn zeker potenties te creëren bij de aanleg van de waterbuffering.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.3.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Op projectniveau kunnen mogelijkheden benut worden in functie van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling...). Vanaf 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Vanaf 1 januari 2018 werd de energieprestatie bepaald op max. E40 voor nieuwbouw (of gelijkwaardig) in het geval van wooneenheden. Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

Voor de andere scenario's en planningsopties zijn er geen vernoemingswaardige gevolgen.

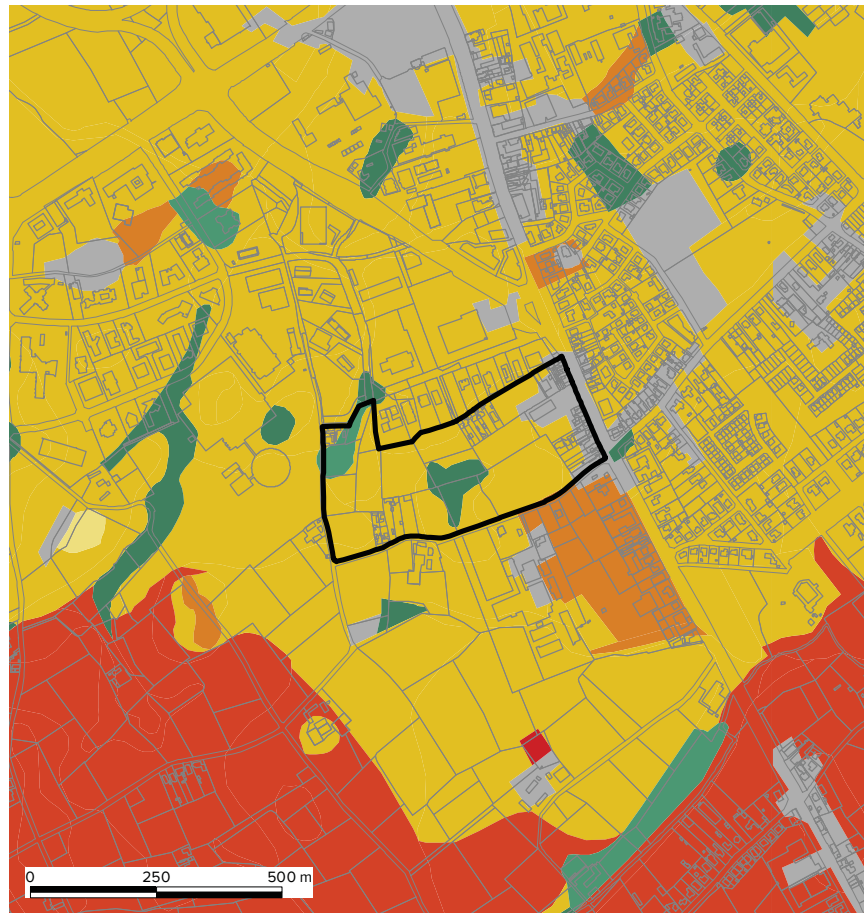
Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone en landschappelijk aanvaardbaar zijn.


Aanzienlijk milieueffect

Nee

Bodemkaart

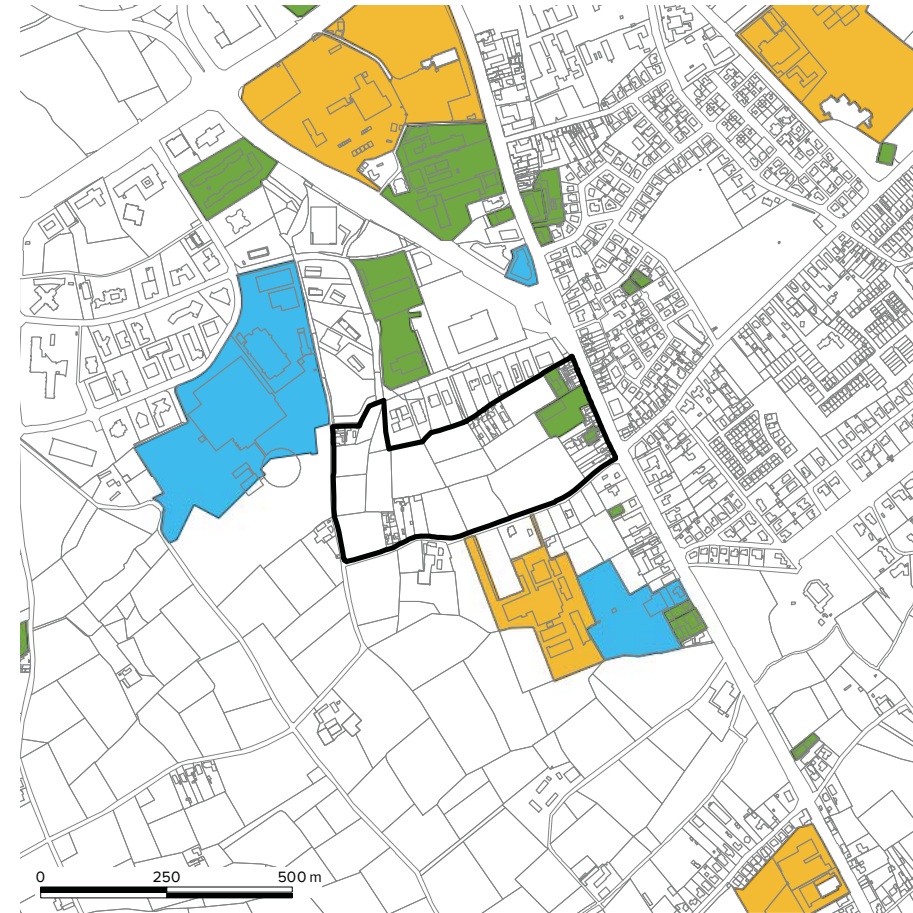
Bron: DOV/Departement Omgeving, 2017



- | | | | |
|---|------------------|---|---------------|
|  | antropogeen |  | natte leem |
|  | nat zandleem |  | vochtige leem |
|  | vochtig zandleem |  | natte klei |
|  | droge zandleem |  | vochtige klei |

Bodemonderzoeken en sanering

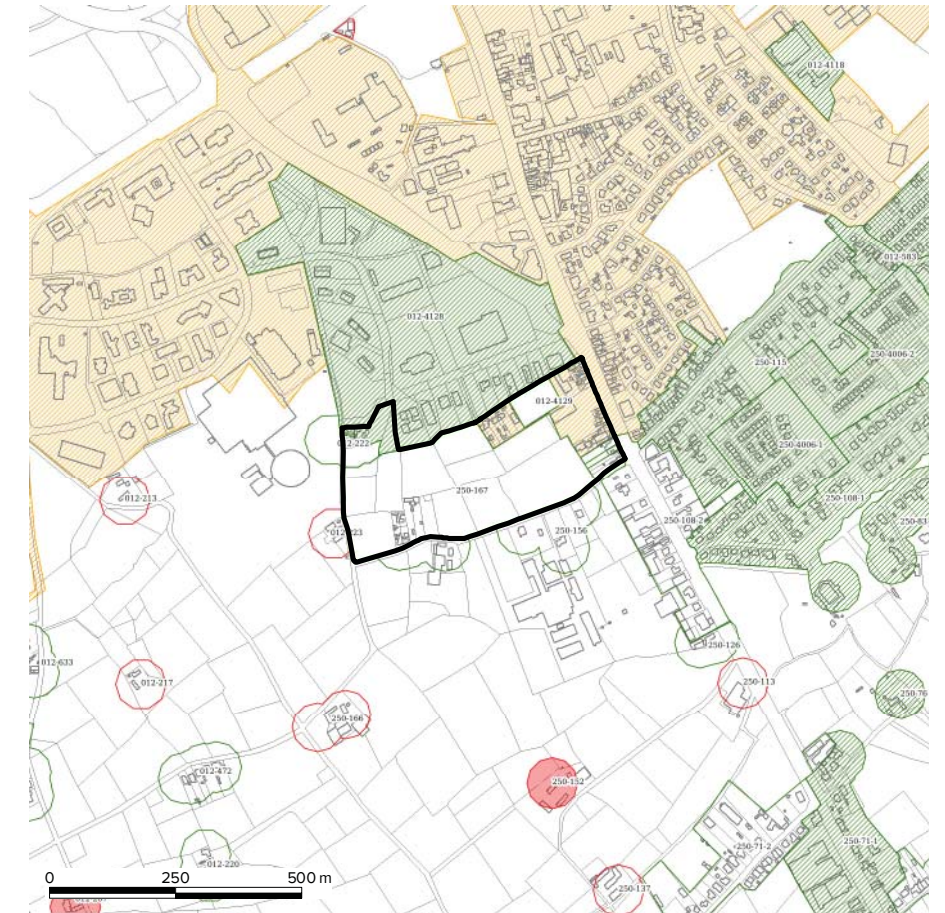
Bron: OVAM (wms), oktober 2022








- | | |
|---|--------------------------------|
|  | sitebesluit |
|  | oriënterende bodemonderzoeken |
|  | beschrijvende bodemonderzoeken |
|  | bodemsaneringsprojecten |
|  | eindevaluatieonderzoek |

Zoneringsplan

Bron: VMM (wms), oktober 2022



- | | |
|---|--|
|  | centraal gebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation) |
|  | collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation) |
|  | collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation) |
|  | individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA aanwezig) |
|  | individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA gepland) |

5.3.5. EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie

Het deelgebied omvat reeds diverse ontwikkelingen, maar momenteel is een groot deel nog onverhard en onbebouwd.

Op de bodemkaart is het plangebied deels aangeduid als antropogeen (OB), vochtig zandleem (Lca - Lda - Lcp - Ldc), vochtig leem (uLda, uLhp(o)) en natte klei (Ehxy, Edp, Eep). De potentiële erosiegevoeligheidskaart duidt op een lage erosiegevoeligheid.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er is geen vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving in het plangebied.

De bodem is in principe geschikt voor het bouwen van (ondergrondse) constructies. Bij de bouw van dergelijke constructies dient voldoende aandacht te worden besteed aan het nemen van de nodige maatregelen om bvb. waterinsijpeling... te voorkomen. Bij de bouwwerken kunnen gronden uitgegraven en afgevoerd worden. De regeling op het grondverzet is van toepassing (vanaf 250 m³ of percelen opgenomen in het bodeminformatieregister) waarbij de nodige analyses en bodembeheerrapporten nodig zijn.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstenzone)

De kans op nieuwe risico-activiteiten voor bodemverontreiniging is gezien het type van activiteiten (kantoren en diensten) quasi onbestaande.

De grondoppervlakte van de kantoorgebouwen zijn vaak beperkt in verhouding tot de hoeveelheid mensen die er worden tewerkgesteld; er wordt standaard in meerdere bouwlagen gewerkt. De ontwikkeling van een kantoren- en dienstenzone aan de rand van de stad geeft wel aanleiding tot een hoge autoparkeernood in verhouding tot de voetafdruk van het gebouw. Dit is een belangrijk aspect, aangezien het onwenselijk is om grote hoeveelheden ruimte te laten innemen door parkeergelegenheid. Om de invloed van deze parkeerruimte op de bodem te reduceren kan er wel gekozen worden voor waterdoorlaatbare verhardingen en/of gebundelde parkeerruimten (al dan niet gestapeld of ondergronds).

Verder wordt er bij deze ontwikkeling ook ruimte voor een landschappelijke inrichting (eventueel met collectief groen) en dus een onverharde bodem voorzien. Eveneens bestaat de mogelijkheid om een aantal paden in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Feitelijke referentietoestand

De kans op nieuwe risico-activiteiten voor bodemverontreiniging is quasi onbestaande.

In dit scenario wordt het behoud van de open ruimte vooropgesteld. Er is weinig bijkomende verharding te verwachten.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

De kans op nieuwe risico-activiteiten voor bodemverontreiniging is gezien het type van activiteiten (golfschool) quasi onbestaande.

Dit scenario omvat een beperkte hoeveelheid aan verharding, met name ter hoogte van kantoren- en dienstenstrip palend aan het Beneluxpark fase 1 en het kmo-

perceel met ontsluiting op de Liefdeweg. Naast bebouwing zal de bodem hier ook worden verhard i.f.v. parkeerruimte voor personeel en bezoekers. Bedoeling is wel om prioritair gebruik te maken van het relief en het parkeren in eerste instantie in de halfondergrondse plint te voorzien. Op de manier wordt gestreefd om de kantoren- en dienstenstrip zoveel mogelijk onverhard te houden. Dit kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap.

Opnieuw dient er te worden gekozen voor waterdoorlaatbare verhardingen en/of gebundelde parkeerruimten (al dan niet gestapeld of ondergronds) om de invloed van deze parkeerruimte op de bodem te reduceren.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Gebruik van waterdoorlaatbare verharding waar mogelijk.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

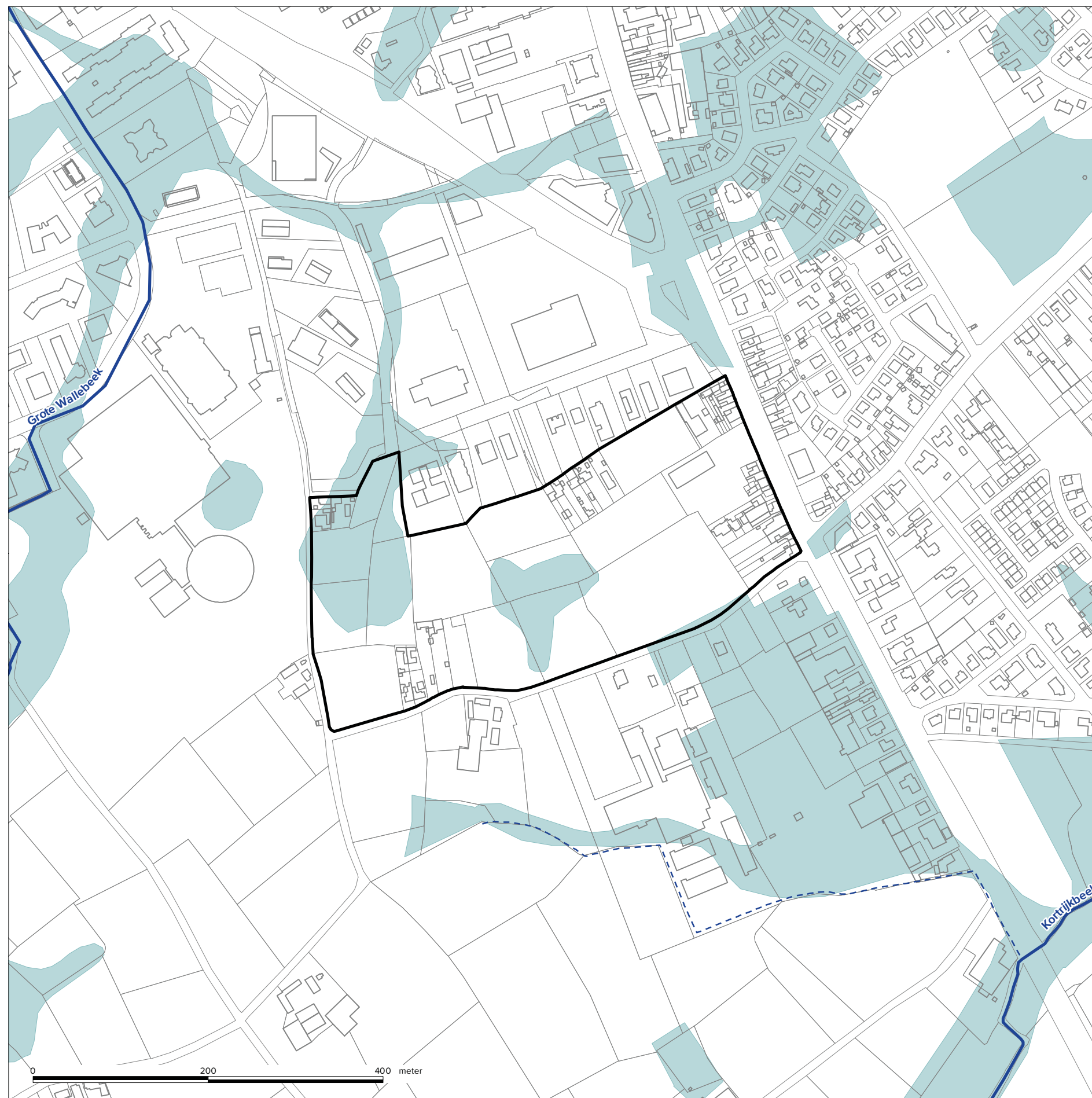


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden




Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, juli 2017

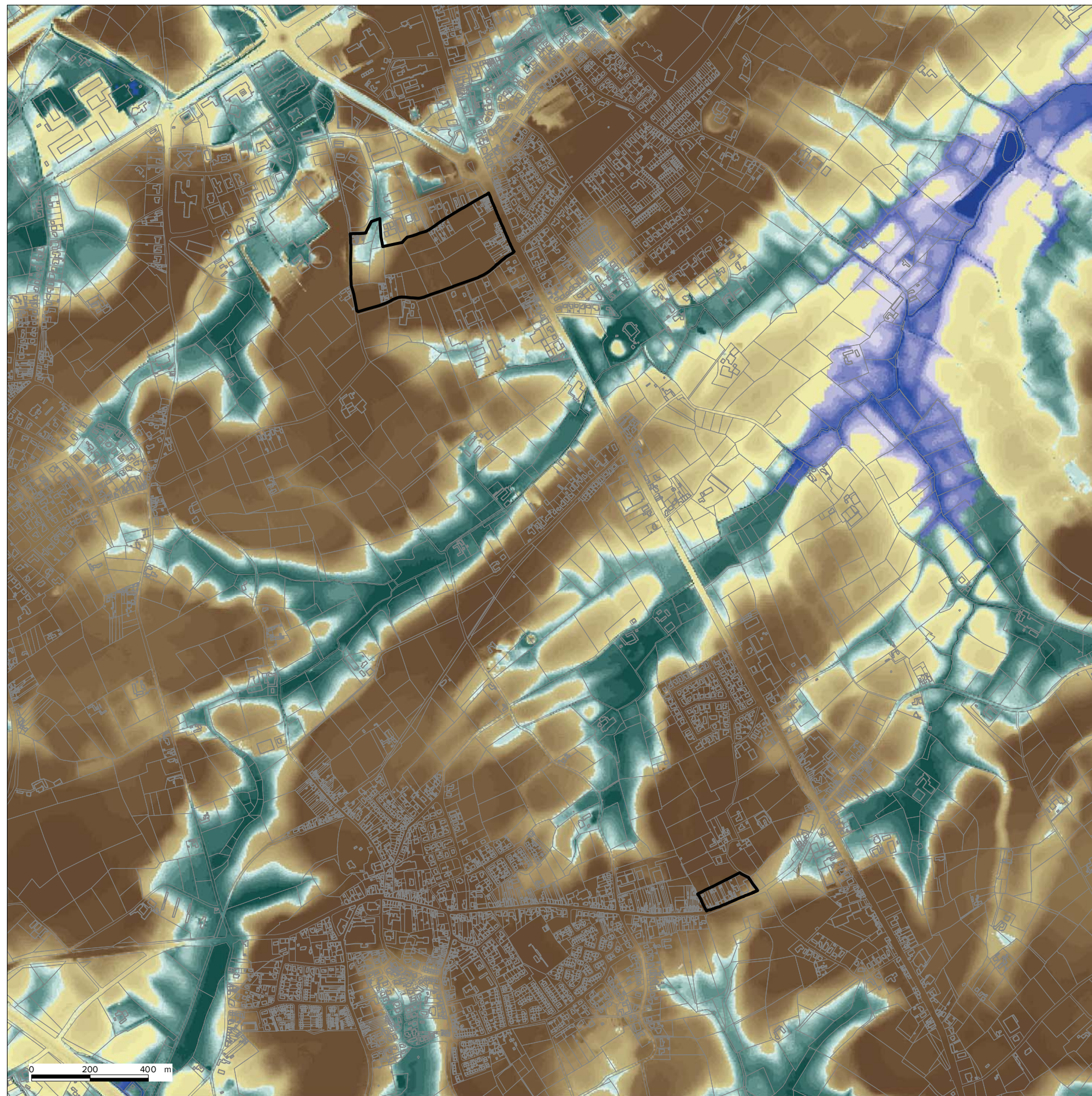
-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



Watersysteem

Bron: Universiteit Antwerpen

-  permanent nat kwelgebied
-  tijdelijk natte zone
-  drogere infiltratiezone



5.3.6. EFFECT OP WATER INCLUSIEF WATERTOETS

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017):

Niet overstromingsgevoelig en deels mogelijk overstromingsgevoelig.

Watersysteemkaart (Universiteit Antwerpen): grotendeels drogere infiltratiezone
Advieskaart watertoets (25 november 2022): niet getroffen percelen

Het gebied 't Hoge is gelegen op een heuvelrug ten zuiden van de stad Kortrijk. Het hoogste punt van het plangebied bevindt zich ter hoogte van de Elleboogstraat op circa 47 m. Het gebied helt af naar het noorden (richting Leievallei) en het zuidoosten (richting Ten Houte). Het zuidelijk deel van de straat Beneluxpark ligt op circa 39 m. Er zijn dus grote reliëfverschillen op het terrein.

Er zijn geen onbevaarbare waterlopen in het deelgebied. Er loopt wel een waterloop onmiddellijk ten zuiden van het gebied. Deze kreeg de gewestcode 4522. Dit is een niet geklasseerde waterloop. Het gebied watert af naar deze beek, die op zijn beurt naar de Kortrijkbeek (2^{de} categorie) uitmondt.

Er zijn geen problemen bekend met wateroverlast in relatie met het plangebied.

Op de kaart van de infiltreerbare bodems van de provincie West-Vlaanderen, staat het plangebied aangeduid als moeilijk infiltreerbaar.

Op basis van zoneringsplan:

- Het noordelijk gedeelte van het deelgebied is aangeduid als “collectief geoptimaliseerd buitengebied”. Het noordoostelijk deel is aangeduid als “centraal gebied”.
- Het oostelijk gedeelte (inclusief wooncluster Liefdeweg) is aangeduid als “collectief te optimaliseren buitengebied”.
- De rest van het plangebied is niet opgenomen op het zoneringsplan.
- De afwatering van het plangebied verloopt via het gemeentelijk (hoofdzakelijk gescheiden) rioleringsstelsel.
- De diensten van Kortrijk zijn rioolbeheerder, met name de dienst “Beheer Openbaar Domein” staat in voor het beheer, onderhoud, vernieuwen en aanleggen van de riolen, beken en grachten.

Op basis van gebiedsuitvoeringsplan (GUP):

- Er is een kleine zone binnen het deelgebied, langsheen de Doornikserijksweg, aangeduid als “prio 2 - uitvoering 2021”.
- Een groot deel van het onbebouwde plangebied is aangeduid als “prio groter dan 10”.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend (vochtig) lemige bodem, waar infiltratie in principe mogelijk is (afhankelijk van de grondwaterstand).

Een algemeen stedenbouwkundig voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, voorziet dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer. Alle handelingen in functie van het waterbeheer zijn toegelaten voor zover ze geen afbreuk doen aan de kwaliteit of het normale gebruik van de zone.

De lozing van bedrijfsafvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, de Vlarem II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting. De

correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de private riolering en gerapporteerd aan de rioolbeheerder.

Bij ondergrondse constructies (> 4 m diep) worden deze niet toegelaten zonder dat er een voorafgaande modellering wordt uitgevoerd, waaruit blijkt dat er geen invloed is op de grondwaterstroming. Bij nieuwe bouwprojecten zal er onderzoek en een beoordeling moeten worden uitgevoerd naar de potentiële invloed op de grondwaterstroming. Er moet dan gepast gevolg worden gegeven aan de verkregen resultaten, bij de vergunningverlening.

Nieuwe, bijkomende milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals: transportbedrijven, afval- en mestverwerking... zijn niet toegestaan doorheen het gehele plangebied.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Hoewel er in absolute cijfers niet te verwaarlozen getallen van verharding vooropgesteld zullen worden, dient dit ook in de context van de totale oppervlakte van de ontwikkeling te worden gesteld. De kantoorgebouwen geven als gevolg vaak aanleiding tot een hoge autoparkeernood in verhouding tot de voetafdruk van het gebouw. Om de invloed van deze parkeerruimte op de bodem te reduceren kan er wel gekozen worden voor waterdoorlaatbare verhardingen en/of gebundelde parkeerruimten (al dan niet gestapeld of ondergronds).

Daarnaast wordt er bij deze ontwikkeling ook ruimte voor een landschappelijke inrichting (eventueel met collectief groen) en dus een onverharde bodem voorzien. Eveneens bestaat de mogelijkheid om een aantal paden in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige hemelwaterverordening (2023). Vasthouden, bergen en pas in laatste instantie afvoeren van water is al lang een van de leidende principes in het integraal waterbeleid. Herbruik door gebruik van regenwater wordt verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Hierbij moet het hemelwater maximaal op natuurlijke wijze in de bodem infiltreren.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten. Eveneens worden er reeds waterbuffers voorzien in het indicatief plan. Dit is dus een aspect dat reeds uitdrukkelijk meegenomen wordt in het RUP.

Verder kan er ook worden ingezet op alternatieve maatregelen zoals groene daken om gedeeltelijke opname en een vertraagde afvoer van het hemelwater te realiseren. De landschappelijke inrichting kan op een gelijkaardige manier worden aangewend.

De lozing van afvalwater wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, Vlarem II en bijzondere vergunningsvoorwaarden. Nieuwe aansluitingen zullen gescheiden worden met een aparte regenwater- en afvalwateraansluiting, de correcte aansluiting wordt gecontroleerd bij de keuring van de riolering. Het is waarschijnlijk dat bij de realisatie van de kantoren- en dienstzone de riolering via de ontsluitingswegen gelijktijdig moet worden gerealiseerd.

Feitelijke referentietoestand

In dit scenario zijn er weinig gevolgen m.b.t. de discipline water. Er zal amper verharding worden aangelegd - mogelijks enkele paden. Deze zullen geen aanzienlijke invloed uitoefenen aangezien het hemelwater onmiddellijk kan infiltreren aan de randen van deze paden. Vanwege het reliëf en het bodemtype is het mogelijk dat er t.h.v. 2 zones in het deelgebied na hevige regenbuien vochtige tot natte

plaatsen ontstaan. In het kader van de landbouwvoering t.h.v. de agrarische gebieden zal dit waarschijnlijk geen aanzienlijk probleem vormen aangezien dit analoog is aan de huidige bestaande situatie. Bij de eventuele (gedeeltelijke) landschapontwikkeling zijn er eveneens geen aanzienlijke effecten te verwachten. De grond blijft grotendeels onverhard en het water heeft ruimte om te infiltreren en indien nodig even te blijven staan.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

In dit voorkeurscenario wordt in beperkte mate nog bebouwing toegelaten, met de kantoren- en dienstenstrip als afwerking van het Beneluxpark fase 1. Dit zal dus bijkomende verharding met zich meebrengen. In de voorschriften zal worden opgenomen dat minstens 25% van de strip onbebouwd dient te blijven in functie van ruimte voor water en groenintegratie. Daarnaast wordt een inrichtingsstudie gevraagd bij indiening van de omgevingsvergunning waarbij dient te worden aangetoond dat de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding (gewestelijke stedenbouwkundige verordening 2023) worden toegepast in combinatie met een landschappelijke integratie van de bebouwing. Ook wordt opgelegd dat het parkeren zoveel mogelijk onder de gebouwen dient te worden georganiseerd (gebruik maken van helling). Buitenparking voor de resterende parkeerbehoefte moet in waterdoorlaatbare verharding worden aangelegd.

Bijkomend zal de golfschool ook infrastructuur vereisen, zoals het clubhuis en driving range. Ook deze ontwikkeling dient te voldoen aan de gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering. Verhardingen bij de golfschool worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, met afwatering in een open grachtprofiel. Evenwel zal met de komst van de golfschool het grootste deel van het plangebied onverhard blijven. De permanent aanwezige grasvelden en de landschappelijke inrichting zal een hogere waterbufferende capaciteit met zich meebrengen. Het opvangen hemelwater moet dan ook maximaal gebruikt worden voor besproeiing tijdens de warme zomermaanden.

Bijkomend wordt het afvalwater van de kantoren- en dienstenstrip verzameld om het (hoogst waarschijnlijk) af te voeren via de Katteputstraat naar het Beneluxpark.

Doordat de verordening hemelwater de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor zowel de kantoren- en dienstenstrip als de golfschool geen vernoemingswaardige effecten te verwachten.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Dit deelplan bevat geen effectieve overstromingsgebieden, maar wel enkele gedeelten die aangeduid zijn als mogelijk overstromingsgevoelig. Dit is een natuurlijk gevolg van het aanwezige reliëf en de ondergrond (deels klei). Op de recente advieskaart watertoets (2023) zijn de percelen niet aangeduid als overstromingsgevoelig gebied; er zijn dus geen problemen te verwachten m.b.t. fluviale of pluviale overstromingen.

Door middel van de toepassing van de gewestelijke stedenbouwkundige hemelwaterverordening moet bij toekomstige ontwikkeling wateroverlast worden vermeden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Gebruik van waterdoorlaatbare verharding waar mogelijk.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.3.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Sint-Denijs Zwevegem is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2021 (geïnterpoleerde gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 0-10 µg/m³, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 8-10 µg/m³, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0 - 0,25 µg/m³ en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO²-concentratie van 0-10 µg/m³. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat een gemengde woonzone langs de gewestweg, zonevremde woonclusters en landbouw. Het deelgebied ligt op de verstedelijkte rand, met een aantal grotere bedrijfsactiviteiten in de onmiddellijke omgeving. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht toe omvatten de stookinstallaties van woningen en kantoren, de productiebedrijven en het verkeer.

Een nabijgelegen bron van luchtmissie is de E17 en diverse grotere aansluitingswegen in de buurt, met name de Beneluxlaan, de Doorniksesteenweg, 't Hoge en de Doornikserijksweg.

In het verleden kwamen bij de milieudienst van de stad Kortrijk reeds enkele klachten binnen omwille van stofhinder van de firma NV Bosschaert (tijdens de openbare onderzoeken van de milieuvergunningsaanvragen). Naar aanleiding van deze bezwaren werden reeds milderende maatregelen opgelegd. Het opleggen van goede randvoorwaarden om elke vorm van milieuhinder tegen te gaan, blijft een belangrijk aandachtspunt in deze omgeving, maar maakt geen deel uit van het plangebied van het RUP.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn geen specifieke problemen naar luchtkwaliteit bekend in het plangebied. De algemene maatregelen vanuit de diverse actieplannen naar lucht (fijn stof, NEC, groene mobiliteit, toepassing vlarem II-normen, EPBC...) resulteren op termijn in een verdere verbetering van de globale luchtkwaliteit in Vlaanderen.

Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals transportbedrijven, afval- en mestverwerking... zijn niet toegestaan doorheen het gehele plangebied.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Binnen dit scenario worden een volledig nieuwe kantorenzone gecreeërd. Het is aannemelijk dat de stookinstallaties van deze gebouwen een aandeel van de emissies in het deelgebied zouden kunnen vormen. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlarem II-normen voor emissies naar de lucht.

Ook de bijkomende verkeersgeneratie zal een invloed kunnen uitoefenen.

Dit scenario zal globaal toch een impact hebben op de luchtkwaliteit.

Feitelijke referentietoestand

Dit scenario oefent geen invloed uit op de luchtkwaliteit, aangezien de luchtmissies in principe niet wijzigen. De bestaande ontwikkelingen zullen ongeveer dezelfde hoeveelheid emissies blijven uitstoten en dit geldt ook voor de landbouwactiviteiten.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Dit scenario zal een beperkte verhoging van de luchtmissies met zich meebrengen. De effecten op luchtkwaliteit blijven m.a.w. minimaal en hebben geen significante impact.

Wat betreft de bebouwing zal in de toelichting bij de voorschriften worden vermeld dat een duurzame gebouwverwarming dient nagestreefd te worden.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. de atmosfeer en klimatologische effecten die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing






Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

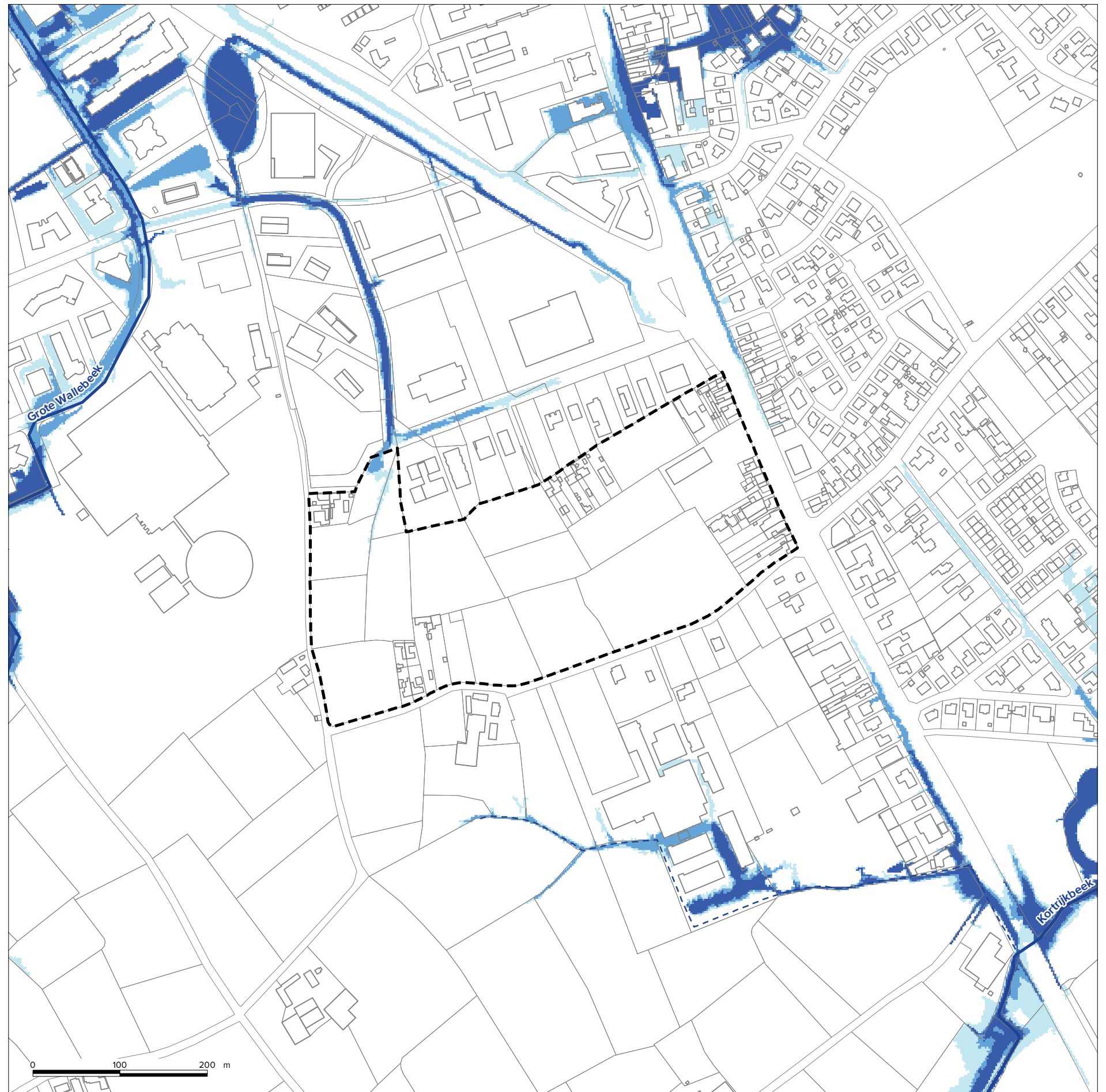


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017

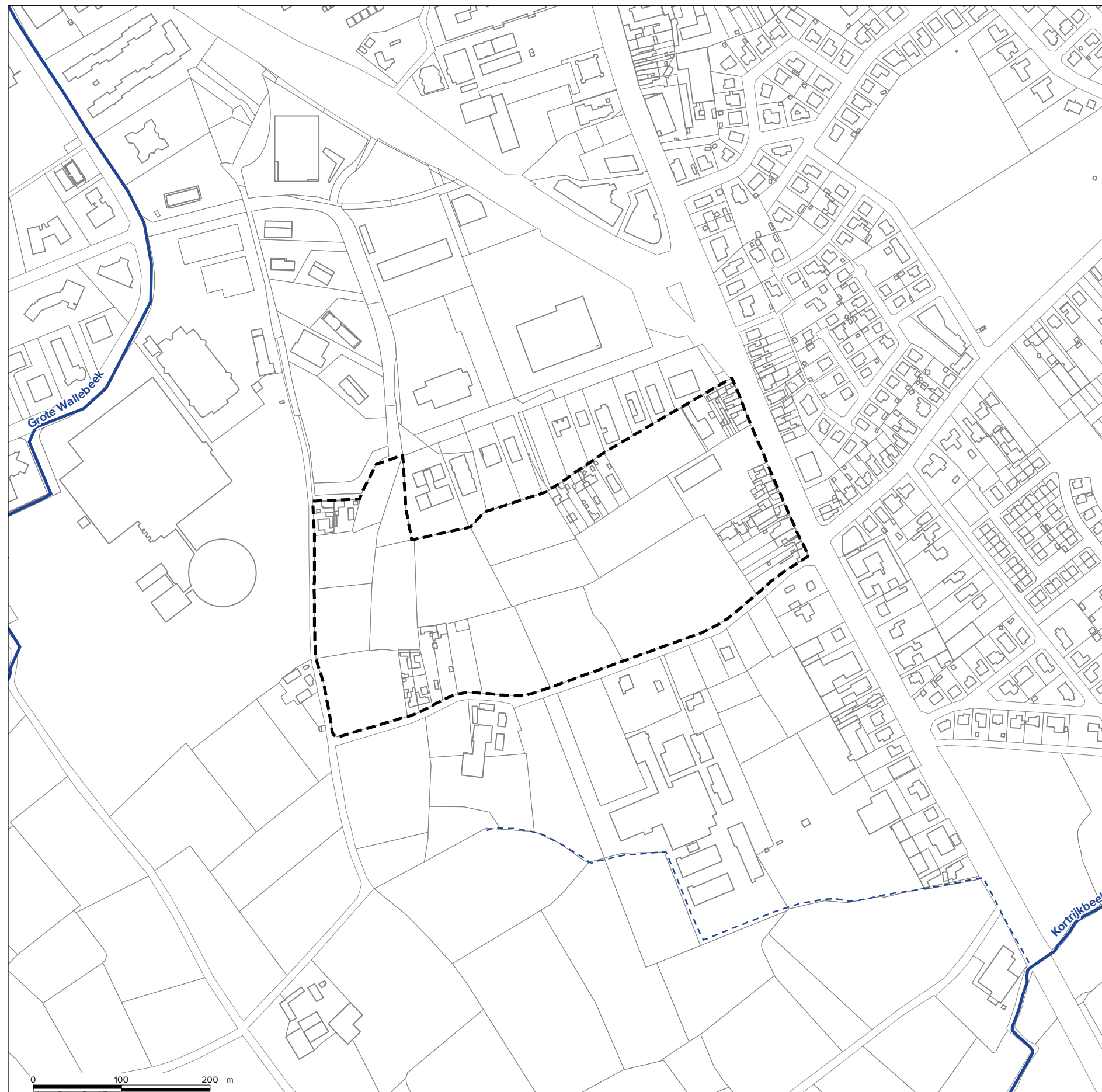


-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

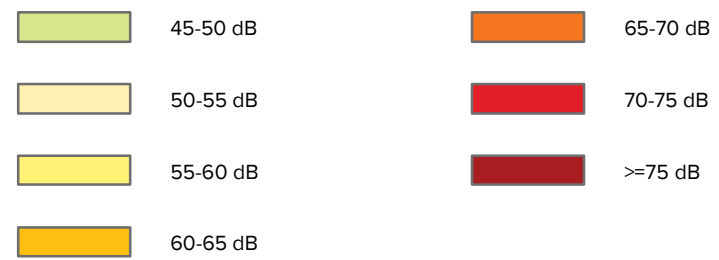
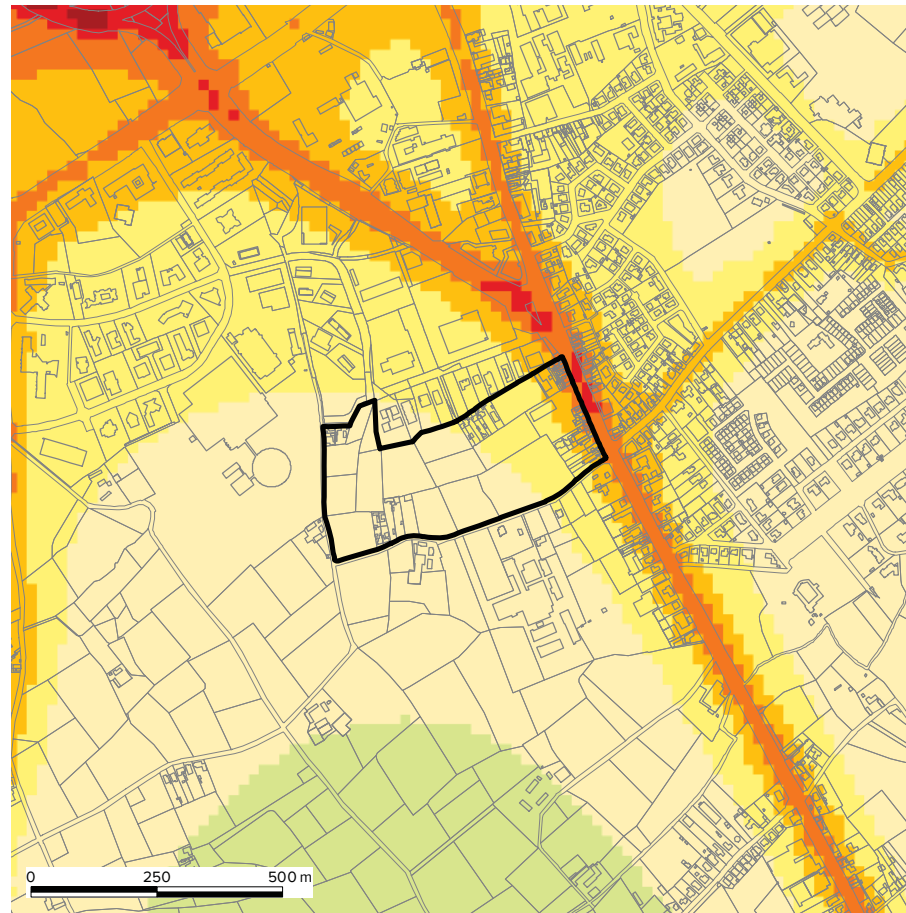
Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

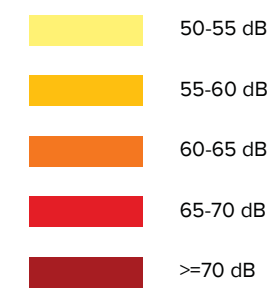
-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Geluidsbelastingskaart wegverkeer - dag
Bron: VMM-MIRA, 2018



Geluidsbelastingskaart-nacht
Bron: Departement Omgeving, 2016



5.3.8. EFFECT OP HET GELUID

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de stedelijke omgeving. In dergelijke omgeving is het voorspelbaar dat wegen een relevante invloed zullen uitoefenen op het omgevingsgeluid. Dit is ook op te merken op de geluidskaarten. Zo is het duidelijk dat de grootste bron van omgevingsgeluid de aanpalend gelegen gewestwegen zijn.

Er is eveneens bedrijvigheid aanwezig in de omgeving van het plangebied. Slechts een aantal van deze omvat volcontinue activiteiten. Op basis van de aard van activiteiten omvatten het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV en Bosschaert NV aannemingen het meest risico op geluidshinder.

De ruimere omgeving omvat ringwegen, autosnelwegen en bedrijvzones. Echter door de afstand van het plangebied tot deze wegen en bedrijvzones is er weinig geluidsbelasting.

In het verleden kwamen bij de milieudienst van de stad Kortrijk reeds enkele klachten binnen omwille van geluidshinder van de firma Bosschaert NV (tijdens de openbare onderzoeken van de milieuvergunningsaanvragen). Naar aanleiding van deze bezwaren werden reeds milderende maatregelen opgelegd. Het opleggen van goede randvoorwaarden om elke vorm van milieuhinder tegen te gaan, blijft een belangrijk aandachtspunt bij de verdere ontwikkeling van Bosschaert. Deze site maakt weliswaar geen deel uit van het voorliggende RUP.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Milieubelastende of -vervuilende bedrijven zoals transportbedrijven, afval- en mestverwerking... zijn niet toegestaan doorheen het gehele plangebied. Geluidshinder van vrachtwagens of ander zwaar verkeer in functie van bedrijfsactiviteiten zijn hier dus niet te verwachten. Deze activiteit maakt geen deel uit van het plangebied.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Door de aard van de bedrijvigheid, met name kantoren en diensten, kan er aangenomen worden dat enige geluidshinder beperkt zal zijn. Overdracht van geluid kan een stuk preventief ondervangen worden door een groene inrichting t.h.v. de overgang met de woningen.

Occasioneel kan er een vorm van beperkte lawaaihinder toch worden veroorzaakt door diverse onderhoud- of werkzaamheden.

Feitelijke referentietoestand

Dit scenario omvat geen structurele verhoging van enige geluidshinder.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

De inrichting van een kantoren- en dienststrip alsook de recreatieve activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een verstedelijkte omgeving en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt.

Er is geen aanzienlijke geluidshinder te verwachten ten gevolge van de golfschool en padelactiviteiten. Dit aspect zal ook moeten worden toegelicht in kader van het inrichtingsplan voor de golfschool. Het inrichtingsplan is een vereist onderdeel van de aanvraag tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Hierbij moet specifieke aandacht worden besteed aan recreatieve activiteiten met een beperkte hinder voor de omgeving. Dit wordt verordenend opgenomen in de voorschriften van het voorliggende RUP.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.3.9. EFFECT OP HET LICHT

Referentiesituatie

Dit gebied maakt deel uit van het ruimere stadsdeel van Hoog Kortrijk ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk. 't Hoge maakt deel uit van de gewestweg N50, de historische steenweg tussen Kortrijk en Doornik. Langs de straat Beneluxpark zijn verschillende kantoorgebouwen gelegen. Verder betreft het voornamelijk een openruimtegebied in gebruik door de landbouw. Naast de gemengde woonzone langs de gewestweg zijn ook nog een aantal woonclusters gelegen in het plangebied.

Er is op vandaag weinig lichtvervuiling in het plangebied. De stad houdt rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein. Stad Kortrijk past het systeem toe van het dimmen en doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn bij de milieudienst van de stad Kortrijk geen gekende problemen op gebied van lichthinder in deze omgeving. In kader van het burgemeestersconvenant wordt er gestreefd naar een zorgvuldig en efficiënt beheer van de openbare verlichting.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

De ontwikkeling van de huidige bestemming omvat een lokale verhoging van de lichtvervuiling. Er zal namelijk bijkomende openbare straatverlichting nodig zijn, alsook de extra functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren.

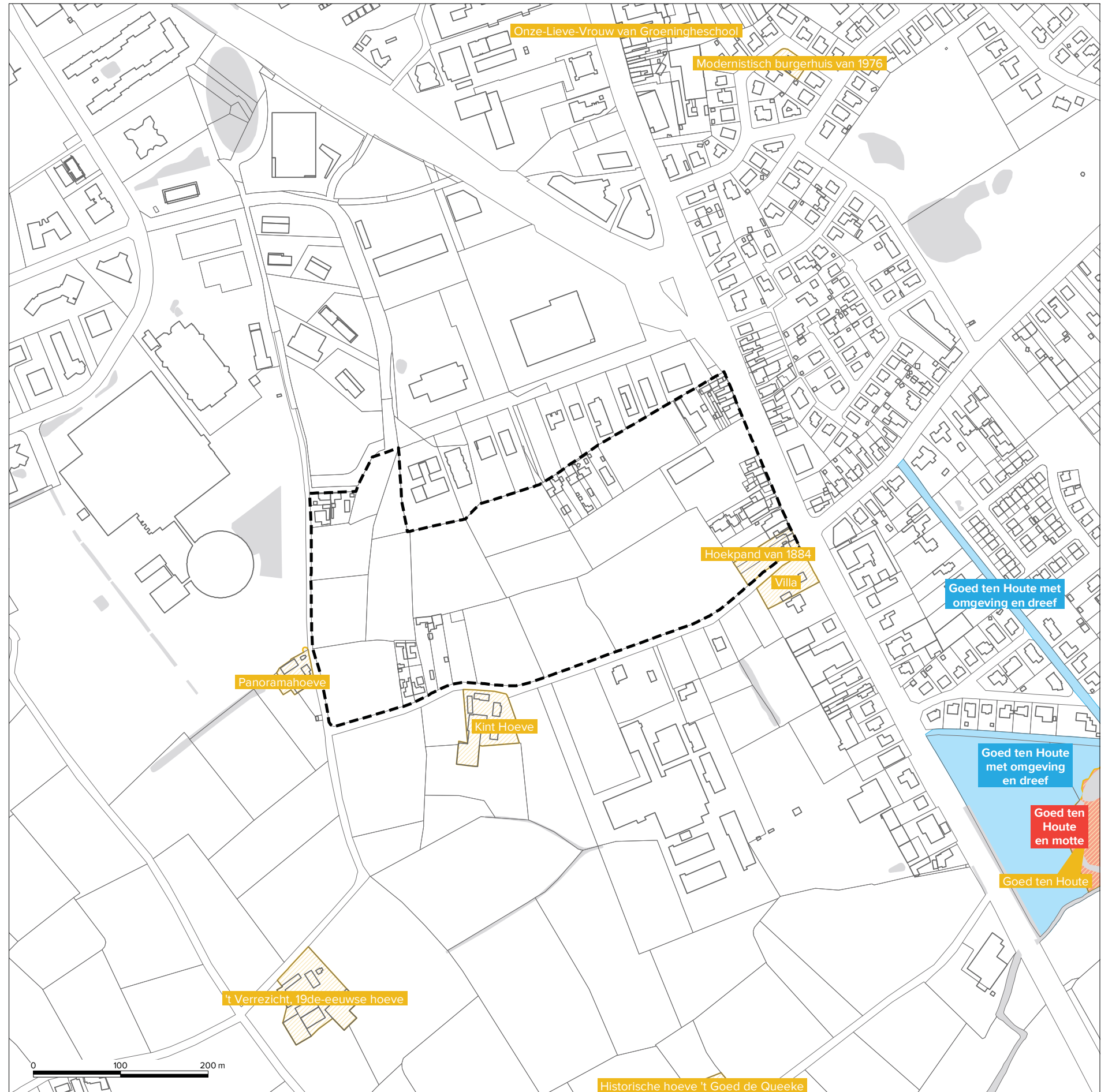
Feitelijke referentietoestand

Dit scenario omvat geen verhoging van de lichtvervuiling, er worden namelijk geen bijkomende wegen met openbare verlichting aangelegd of nieuwe constructies gebouwd.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Dit scenario kan een lokale verhoging van de lichtvervuiling inhouden; specifiek rond de functionele verlichting van de golfschool en in beperktere mate de padelvelden, aangezien deze landschappelijk moeten worden ingekleed. Bij de ontwikkeling van de golfschool zal er aangepaste verlichting worden geplaatst conform de Europese norm EN12193. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting dient te worden beperkt tot een duurzame functionele golfbaanverlichting tijdens de actieve periode. Deze is erop gericht de functionaliteit te garanderen zonder overmatige lichthinder te genereren.

Dit aspect zal ook moeten worden toegelicht in kader van het inrichtingsplan voor de golfschool. Het inrichtingsplan is een vereist onderdeel van de aanvraag tot het verkrijgen van de omgevingsvergunning. Hierbij moet specifieke aandacht worden besteed aan verlichting met een beperkte hinder voor de omgeving, in het bijzonder voor de woonclusters aanwezig in het gebied. Dit wordt verordenend opgenomen in de voorschriften van het voorliggende RUP.



Bouwkundig erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021



- bouwkundig element
- bouwkundig geheel

Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agentschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen

5.3.10. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het licht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Referentiesituatie

In het deelgebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten oosten bevindt zich het beschermde dorpsgezicht van Goed Ten Houte (met omgeving en dreef).

In het deelgebied liggen volgende relictten die zijn opgenomen en vastgesteld in de inventaris bouwkundig erfgoed:

- Villa
- Hoekpand van 1884

Het plangebied paalt aan een open agrarisch en licht glooiend (kouter)landschap met landschapselementen.

Op de landschapsatlas is het deelgebied niet opgenomen. Er zijn ook geen nabijgelegen ankerplaatsen aangeduid. Het deelgebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorisch landschap.

Op gebied van archeologie kent Kortrijk diverse verspreid gelegen archeologische sites die in de centraal archeologische inventaris (CAI) zijn opgenomen. Binnen het deelgebied zijn geen archeologische vondsten bekend.

Het plangebied is op vandaag beperkt geurbaniseerd waardoor het waarschijnlijk is dat t.h.v. dit deel het bodemarchief verdwenen is. De niet ontwikkelde percelen zijn hoofdzakelijk in landbouwgebruik, waardoor het aannemelijk is dat het oppervlakkige bodemarchief ernstig verstoord is.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er kan geacht worden dat de voorgenomen planopties geen relevante invloed zullen uitoefenen op het naburige beschermde dorpsgezicht van Goed Ten Houte (met omgeving en dreef).

Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, bepaalt dat aandacht wordt besteed aan een ruimtelijke draagkracht, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing.

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Bij de ontwikkeling van de huidige bestemming als kantoren- en dienstzone, wordt de open ruimte verder aangesneden. Er worden geen erfgoedwaarden of landschappelijke waarden aangetast. Er kan bij deze ontwikkeling wel een landschappelijke inrichting en afwerking t.o.v. de zuidelijke open ruimte worden nagestreefd.

Feitelijke referentietoestand

In dit scenario blijft het reservegebied open ruimte en sluit dit aan bij het landschap ten zuiden. In dit scenario wordt er geen invloed uitgeoefend op de relictten (villa en hoekpand) langs de N50. De bestemming als woongebied wordt bestendig.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

In dit scenario wordt er eveneens geen invloed uitgeoefend op de relictten (villa en hoekpand) langs de N50. De bestemming als woongebied wordt bestendig. De open ruimte wordt slechts in beperkte mate bijkomend bebouwd met een randafwerking aan het Beneluxpark fase 1. Dit kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

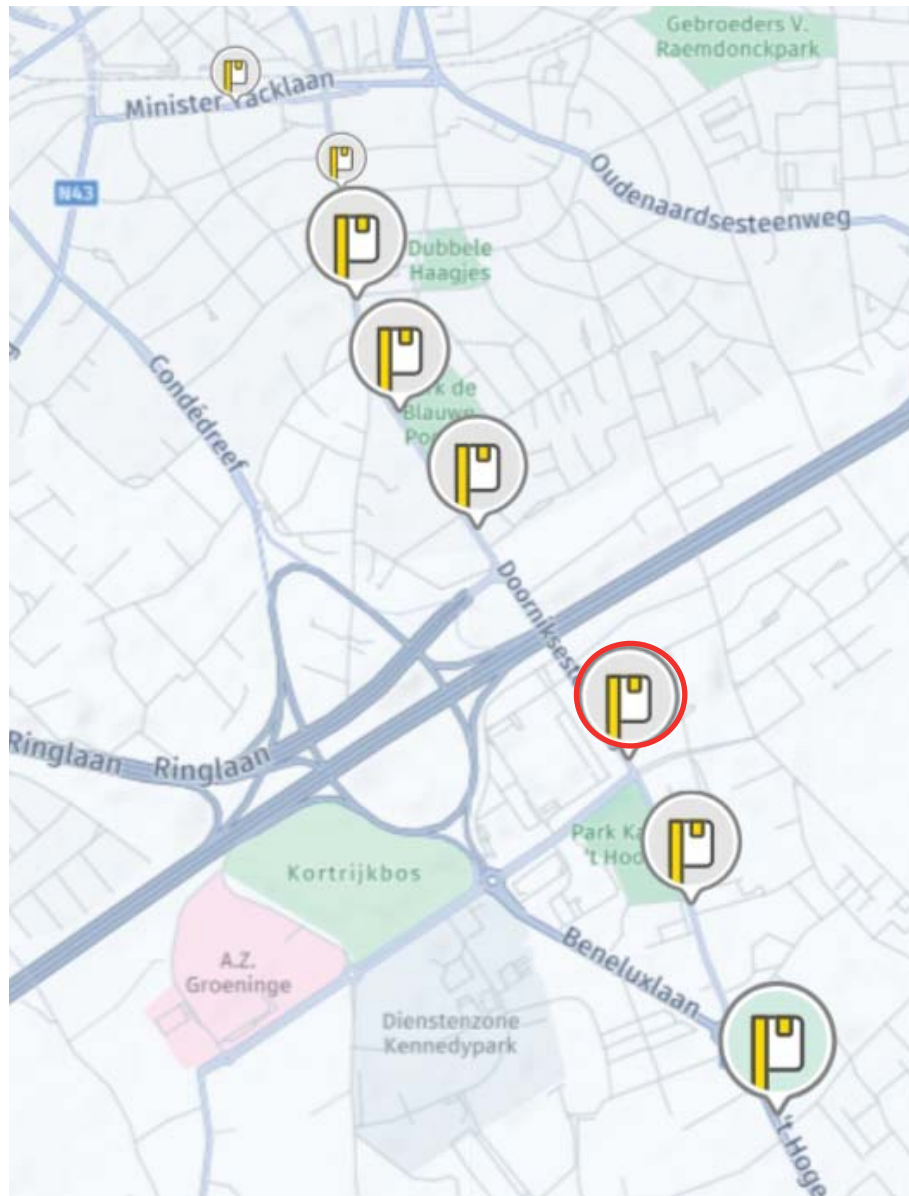
Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



Bron: www.delijn.be - Lijn 10 - Kortrijk - Xpo - Bellegem - Rollegem - haltes richting station



Bron: www.delijn.be - Lijn 10 - Kortrijk - Xpo - Bellegem - Rollegem - haltes richting Rollegem



Bron: www.delijn.be - Lijn 102 - Kortrijk - Kooigem - Spiere - Helkijn

5.3.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF TRAGE WEGENTOETS

Referentiesituatie

't Hoge maakt deel uit van de gewestweg N50, de historische steenweg tussen Kortrijk en Doornik. Deze N50 is in het mobiliteitsplan Kortrijk geselecteerd als lokale verbindingsweg (lokale weg categorie 1). Langs de straat 't Hoge liggen aanliggende (geschilderde, gelijkgrondse) fietspaden. In het noordelijke deel van 't Hoge (tussen rotonde Beneluxlaan en de Elleboogstraat) liggen er voetpaden.

De straat Beneluxpark vormt de interne erftoegangsweg van het regionale diensten- en kantorenpark. In het Beneluxpark ligt ook een netwerk van fiets- en wandelpaden, deels langs de straat en deels als autonome fiets- en wandelpaden. Ook de Panoramaweg sluit aan op dit trage netwerk.

Nabij het plangebied (t.h.v. de Elleboogstraat) ligt een halte van openbaar vervoer (bushalte 't Hoge). Vandaag wordt de bushalte frequent bediend :

met twee buslijnen op werk/schooldagen - op de spits:

- Buslijn nr. 101 Kortrijk - Bellegem - Rollegem - Moeskroen:
's morgens en s'avonds frequentie van één bus per richting
- Buslijn nr. 102 Kortrijk-station - Kooigem - Spiere - Helkijn:
frequentie van 2 bussen per rijrichting ('s morgens naar Kortrijk station en 's avonds naar Spiere)

met een buslijn met een groot aanbod:

- Buslijn nr. 10: Kortrijk-station - Xpo - Bellegem - Rollegem: frequentie van 17 bussen per rijrichting op elke weekdag (spits en dal: 1 elk uur)

Deze bushalte is op ca. 3,5 km (niet-voegvlucht) van het station van Kortrijk gelegen. Alle buslijnen hebben 6 resterende haltes voordat het station bereikt wordt. De rit tot aan het station duurt ca. 10 minuten.

Het is de bedoeling dat de toekomstige ontwikkeling op Beneluxpark fase 2 via de Beneluxlaan (secundaire weg) aansluit op het in- en uitrittencomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) en het hogere wegennet: de autosnelweg E17 Kortrijk-Gent-Antwerpen en de R8 ringweg rond Kortrijk.

De huidige site Elektro Taelman op 't Hoge heeft voldoende parking en manoeuvreerruimte op eigen terrein, om aan de parkeervraag te voldoen.

Voor de rest van de gemengde woonzone langs beide zijden van de N50 zijn, naast de parkeermogelijkheden op eigen terrein, ook nog openbare parkeermogelijkheden voorzien. Deze factoren zorgen ervoor dat het deelgebied geen parkeerproblematieken kent.

De ontsluitingswegen van en naar het plangebied van voorliggend RUP kennen vooral tijdens de ochtend- en avondspits een gemiddelde tot drukke graad van verkeer, met name doorgaand verkeer dat de N50 aanwendt om door te rijden naar Kortrijk/E17/... en lokaal verkeer dat het deelgebied wenst te bereiken via de Beneluxrotonde.

Doorheen het plangebied loopt volgende buurtweg:

- Sentier 59: Liefdeweg + bestaande voetweg door het gebied

Volgende buurtwegen begrenzen het plangebied:

- Sentier 38: vandaag gekend als Panoramaweg
- Sentier 58: vroeger Katteputstraat, die werd vervangen door de straat Beneluxpark
- Chemin nr. 14: vandaag gekend als Elleboogstraat

Stad Kortrijk beschikt over een goedgekeurd mobiliteitsplan (2011). Er worden een aantal strategische doelstellingen geformuleerd in dit plan:

- garanderen van bereikbaarheid
- verhogen van verkeersleefbaarheid
- verhogen van de verkeersveiligheid
- garanderen van toegankelijkheid
- terugdringen van schade aan natuur en milieu
- versterken van alternatieven voor het autoverkeer
- (...)

Kortrijk zet uitvoerig in op het verbeteren van het wegennetwerk voor actieve weggebruikers. Zo werd er in 2015 het actieplan Kortrijk Fietst goedgekeurd en werd in februari 2019 een toekomstvisie voor het fietsnetwerk uitgewerkt. Voor dit RUP 't Hoge zijn volgende fietsroutes relevant:

- De gewestweg N50 Doorniksesteenweg - 't Hoge is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (provinciaal functioneel fietsrouteplan).
- De President Kennedylaan is geselecteerd als bovenlokale functionele fietsroute (provinciaal functioneel fietsrouteplan).
- De Beneluxlaan wordt geselecteerd als historische fietsroute.
- Er werd een bovenlokale functionele fietsroute geselecteerd door het President Kennedypark, via het Beneluxpark met een nog te realiseren fietsbrug naar Syntra West en de Doorniksesteenweg. Deze fietsroute loopt verder oostwaarts door Hoog Kortrijk naar Kortrijk-Oost.
- De Elleboogstraat wordt geselecteerd als onderdeel van een primaire stedelijke fietsroute vanaf Don Bosco richting Hoog Kortrijk.
- De Panoramaweg wordt geselecteerd als onderdeel van een tertiaire stedelijke fietsroute.

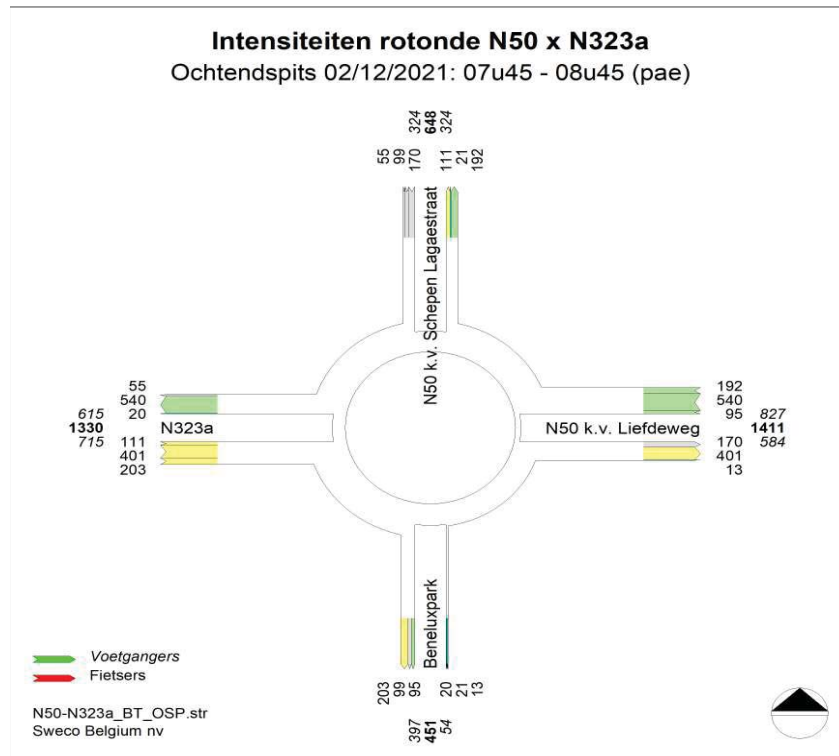
Het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan omvat het volgende inzake mobiliteit:

“Er dient bijzondere aandacht te worden gegeven aan de verkeersveiligheid en verkeersleefbaarheid voor de omwonenden, voetgangers en fietsers.”

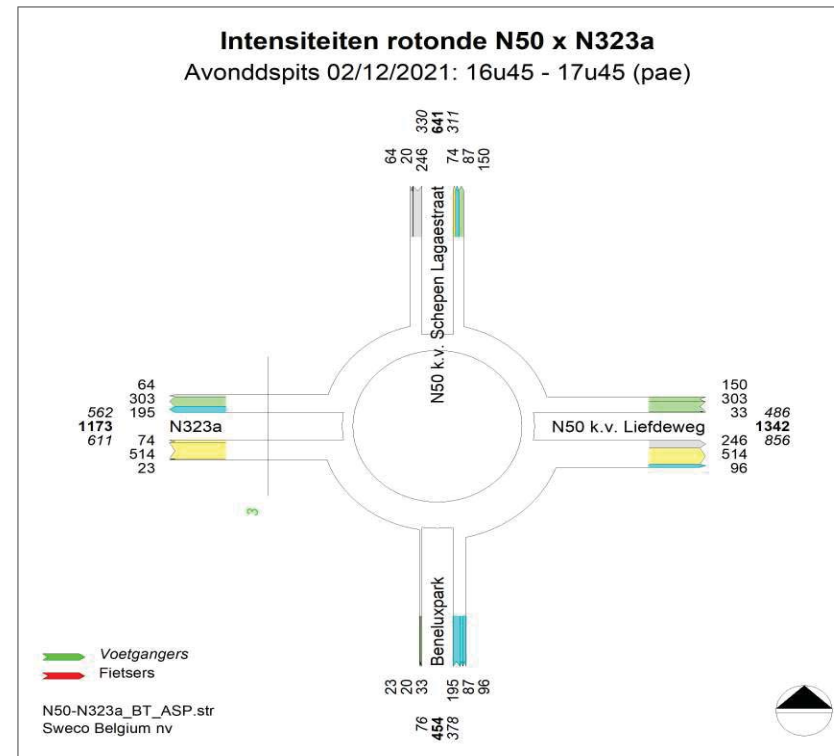
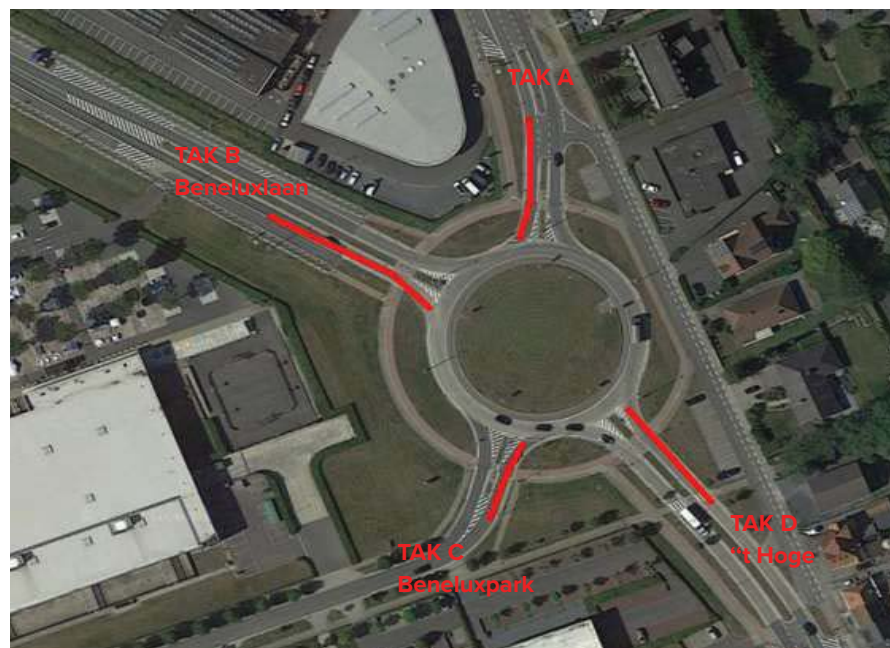
Het GRS vermeldt volgende principes te hanteren inzake mobiliteit voor de omgeving van Hoog Kortrijk, waar het plangebied deel van uitmaakt:

- Duidelijk onderscheid gemaakt tussen de verschillende types van wegen.
- Gezien de reeds aanwezige bundeling van verkeersgenererende activiteiten moet bij het toevoegen van nieuwe activiteiten rekening worden gehouden met de verkeersdruk. Indien nodig moeten maatregelen worden genomen.
- Binnen het gebied wordt een hoogwaardig openbaar vervoer ontwikkeld richting station Kortrijk.
- Omwille van de grote intensiteit van autoverkeer worden afzonderlijke voorzieningen voor voetgangers en fietsers ontwikkeld.

Verkeersstellingen 2 december 2022



Wachtrijen - ASP (langste)



Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Voor Kortrijk staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop. In het bijzonder het in de hand houden van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten/rotondes is een continu aandachtspunt, niet alleen van de stad Kortrijk, maar ook van AWW/MOW. De ontsluitingswegen van Hoog Kortrijk zijn immers gewestwegen en dus bevoegdheid van het Vlaamse Gewest. Onveilige situaties dienen preventief te worden opgelost. Naast het creëren van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied, wordt er door het RUP ook ingezet op efficiënte en veilige fiets- en wandelverbindingen. Zo wil de stad inzetten op de Elleboogstraat als fietsverbinding.

Binnen het mobiliteitsplan van Kortrijk worden een aantal maatregelen opgenomen om de verkeersleefbaarheid in Kortrijk te verhogen. De realisatie ervan valt buiten het bestek van het RUP, maar het RUP is in overeenstemming met de geplande maatregelen.

De voorgenomen planopties zullen bijkomende mobiliteitseffecten genereren. Deze worden aan de hand van berekeningen in kaart gebracht, waarbij de mobiliteitseffecten op de Beneluxrotonde worden berekend. De verkeersbelasting op deze rotonde is immers één van de doorslaggevende randvoorwaarden op vlak van mobiliteit. Loopt de doorstroming op deze rotonde vast, dan geeft dit ook zijn weerslag op de ruimere verkeersafwikkeling van Hoog Kortrijk, in het bijzonder op de Kennedyrotonde die aansluit op het op- en afrittencomplex van Hoog Kortrijk. Daarom moet ten allen tijde een vlotte doorstroming op de Beneluxrotonde kunnen worden gegarandeerd. Dit houdt in dat de verkeersbelasting/capaciteit op de tak Beneluxlaan - tijdens de ochtend- en avondspits - niet hoger mag zijn dan de drempelwaarde van 80%. Dit is een strikte voorwaarde (vanuit MOW/AWV). Wegens het regionaal karakter is een vlotte doorstroming op deze weg ten allen tijde vereist. Voor een vlotte afwikkeling van het Beneluxpark (lokale weg) tijdens de spits houdt dit concreet in dat een waarde hoger dan 80% zal leiden tot dagelijkse filevorming op de rotonde (meer dan 5 min). Dit is geen wenselijke situatie en dient dus te worden vermeden.

Voor de inschatting van de mobiliteitseffecten wordt het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - versie 2018 aangewend. De kerncijfers zijn gebaseerd op het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5 (2015-2020). Op vraag van de stad Kortrijk werd, voor de berekening van de mobiliteitseffecten, ook ondersteuning gegeven door Sweco.

Op vandaag is de belasting op alle takken van de rotonde aanvaardbaar, zowel in de ochtend- als avondspits (zie hieronder).

Gemeente :		Kortrijk		Berekening voor het jaar:		2022	
Prjct.nr. :		#REF!		Verwachte groei:		0,0%	
Tak A :		N50 k.v. Schepen Lagagestraat		Berekening voor:		ochtendspits	
Tak B :		N323a					
Tak C :		Beneluxpark					
Tak D :		N50 k.v. Liefdeweg					
Intensiteit op toerit (pae/u)		A	B	C	D		
Intensiteit op rotonde (pae/u)		324	715	54	827		
Intensiteit op afrit (pae/u)		655	364	682	152		
		324	615	397	584		
- Alpha-waarde		0,10	0,10	0,10	0,10		
- Beta-waarde		0,95	0,95	0,95	0,95		
- Gamma-waarde		1,00	1,00	1,00	1,00		
Capaciteit toerit (pae/u)		918	1138	889	1320		
Verzadiging op toerit		35%	63%	6%	63%		
Capaciteit ring (pae/u)		536	996	122	1232		
Verzadiging op ring		60%	72%	44,3%	67%		
Verkeersafwikkeling		goed	goed	goed	goed		
Capaciteit van de Rotonde		2674					

Gemeente :		Kortrijk		Berekening voor het jaar:		2022	
Prjct.nr. :		#REF!		Verwachte groei:		0,0%	
Tak A :		N50 k.v. Schepen Lagagestraat		Berekening voor:		avondspits	
Tak B :		N323a					
Tak C :		Beneluxpark					
Tak D :		N50 k.v. Liefdeweg					
Intensiteit op toerit (pae/u)		A	B	C	D		
Intensiteit op rotonde (pae/u)		330	611	378	486		
Intensiteit op afrit (pae/u)		531	299	834	356		
		311	562	76	856		
- Alpha-waarde		0,10	0,10	0,10	0,10		
- Beta-waarde		0,95	0,95	0,95	0,95		
- Gamma-waarde		1,00	1,00	1,00	1,00		
Capaciteit toerit (pae/u)		1024	1198	789	1123		
Verzadiging op toerit		32%	51%	48%	43%		
Capaciteit ring (pae/u)		614	1003	521	845		
Verzadiging op ring		54%	61%	72,6%	58%		
Verkeersafwikkeling		goed	goed	goed	goed		
Capaciteit van de Rotonde		2486					

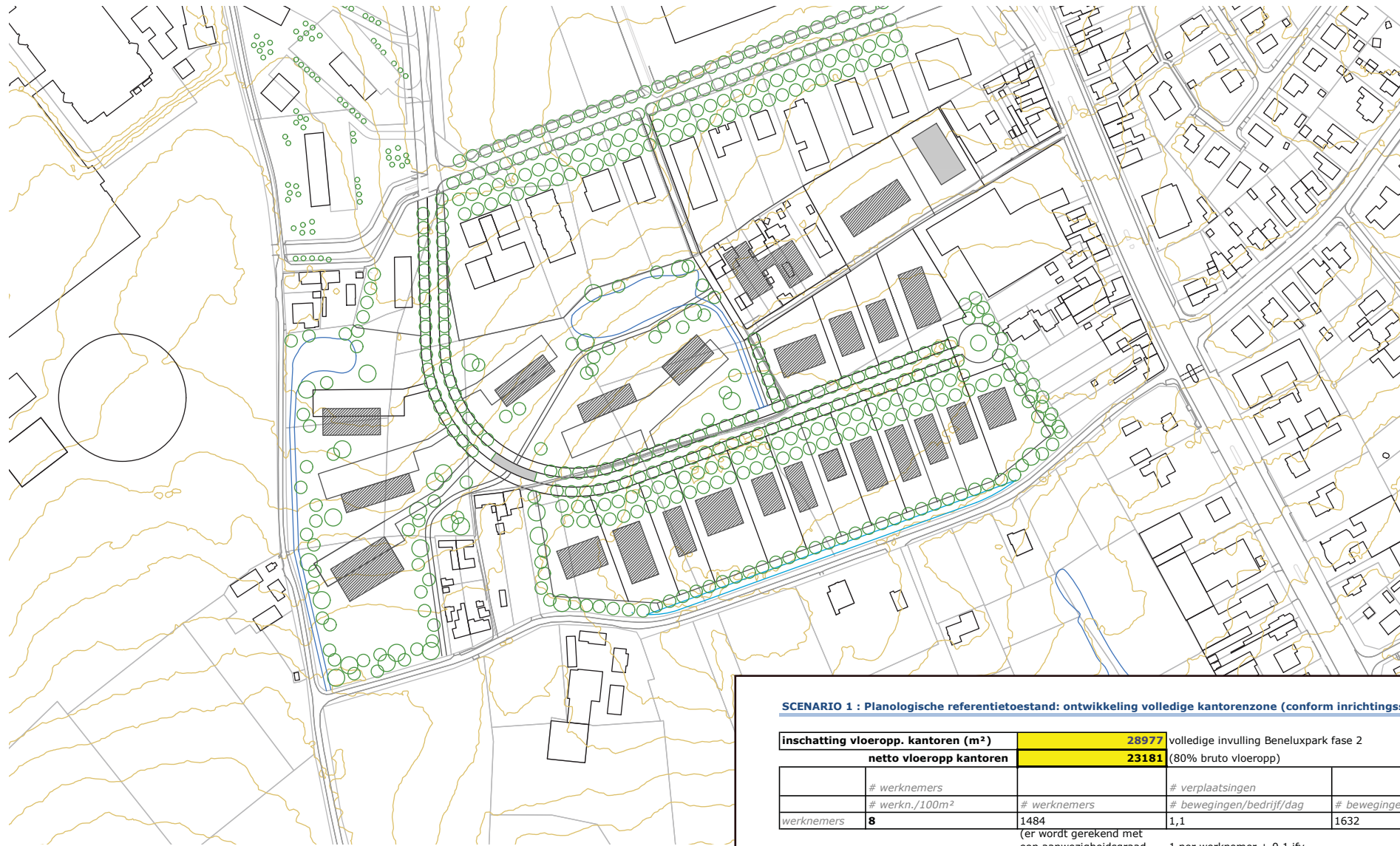
Echter het Beneluxpark fase 1 is nog niet gefinaliseerd. Een aantal bouwvelden zijn in realisatie of moeten nog worden opgevuld. Bij verdere ontwikkeling van Beneluxpark fase 1 zal, rekening houdend met een gemiddelde V/T 0,45, bijkomend een brutovloeropp. van 6.750 m² worden gerealiseerd.

Dit zorgt voor bijkomend 53 pae. Dit leidt tot verhoogde verkeersintensiteiten op de Beneluxrotonde tijdens de spitsuren. De drempelwaarden op de verschillende takken worden nog niet overschreden (zie hieronder). Dit gegeven wordt als uitgangspunt meegenomen in de evaluatie van de verschillende scenario's, waarbij in het bijzonder het voorkeurscenario 'golfschool' dient te voldoen aan de vooropgestelde drempelwaarde (max 80%) voor de Beneluxlaan (tak B).

BESTAANDE TOESTAND : volledige bezetting Beneluxpark fase 1								
inschatting vloeropp. kantoren (m ²)	6750		bijkomende kantoren Beneluxpark fase 1					
netto vloeropp kantoren	5400		(80% bruto vloeropp)					
# werknemers			# verplaatsingen			aandeel in drukste spitsuur (uitgaande verplaatsingen)	modal split	# bijkomende pae in drukste spitsuur
# werkn./100m ²	# werknemers	# bewegingen/bedrijf/dag	# bewegingen/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen (auto)		
werknemers	8	346	1,1	380	22%	84	70%	59
		(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 80%)		1 per werknemer + 0,1 ifv bezoekers/leveringen				90% van verplaatsingen zijn bijkomende verplaatsingen op Beneluxrotonde
TOTAAL								53

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022	
Prjct.nr. :	#REF!	Verwachte groei:	0,0%	
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	ochtendspits	
Tak B :	N323a			
Tak C :	Beneluxpark			
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg			
	A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)	336	742	54	840
Intensiteit op rotonde (pae/u)	668	390	682	152
Intensiteit op afrit (pae/u)	324	615	450	584
- Alpha-waarde	0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde	0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde	1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)	907	1116	884	1320
Verzadiging op toerit	37%	67%	6%	64%
Capaciteit ring (pae/u)	543	989	121	1235
Verzadiging op ring	62%	75%	44,7%	68%
Verkeersafwikkeling	goed	goed	goed	goed
Capaciteit van de Rotonde	2628			

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022	
Prjct.nr. :	#REF!	Verwachte groei:	0,0%	
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	avondspits	
Tak B :	N323a			
Tak C :	Beneluxpark			
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg			
	A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)	330	611	431	486
Intensiteit op rotonde (pae/u)	558	299	834	396
Intensiteit op afrit (pae/u)	323	589	76	869
- Alpha-waarde	0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde	0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde	1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)	1000	1195	789	1089
Verzadiging op toerit	33%	51%	55%	45%
Capaciteit ring (pae/u)	596	1001	566	812
Verzadiging op ring	55%	61%	76,1%	60%
Verkeersafwikkeling	goed	goed	goed	goed
Capaciteit van de Rotonde	2440			



Indicatieve invulling van Beneluxpark fase 2 als kantorenpark - Deze inrichtingsschets vormt de basis voor de doorrekening van mobiliteitseffecten (berekening bruto-vloeropp. kantoren).

Planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Bij de referentietoestand wordt rekening gehouden met de gewijzigde inzichten omtrent de ontsluiting van Beneluxpark fase 2 naar aanleiding van de selectie van de Elleboogstraat als één van de prioritaire fietsassen binnen de toekomstvisie fietsnetwerk Kortrijk. De stad wil op de Elleboogstraat geen bijkomend gemotoriseerd verkeer voor een nieuwe functie op Beneluxpark fase 2 faciliteren i.f.v. de fietsveiligheid op deze weg. Dit is een gewijzigde visie t.o.v. de structuurschets die werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Kortrijk in februari 2002 en toen diende als basis voor de ontwikkeling van zowel Beneluxpark fase 1 als Beneluxpark fase 2 als diensten- en kantorenzone. Op dat moment werd de Elleboogstraat nog wel gezien als bijkomende ontsluitingsweg, met de aanleg van een nieuwe rotonde op de N50.

In de inrichtingsschets hiernaast (indicatieve invulling) wordt de nieuwe interne ontsluitingsweg voor Beneluxpark 2 aangesloten het bestaande Beneluxpark 1, via het perceel naast het bedrijf Savaco (zie inrichtingsschets hiernaast).

Rekening houdend met deze beleidskeuze zal al het verkeer, zowel van Beneluxpark fase 1 als fase 2, volledig worden afgewikkeld op de Beneluxrotonde via Beneluxpark. Uit onderstaande berekening blijkt dat er bijkomend 226 pae (personenwagenequivalenten) per uur, tijdens het drukste spitsuur, te verwachten zijn, wat leidt tot een zware overbelasting van de Beneluxlaan (89%) tijdens de ochtendspits. Dit is niet aanvaardbaar. Tijdens de avondspits wordt een overbelasting van meer dan 90% vastgesteld op de tak Beneluxpark. Dit is dan ook een belangrijke motivatie om dit scenario op vandaag (met de gewijzigde inzichten omtrent de ontsluiting) niet uit te voeren.

SCENARIO 1 : Planologische referentietoestand: ontwikkeling volledige kantorenzone (conform inrichtingsschets)

inschatting vloeropp. kantoren (m ²)		28977		volledige invulling Beneluxpark fase 2				
netto vloeropp kantoren		23181		(80% bruto vloeropp)				
	# werknemers		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur (uitgaande verplaatsingen)	modal split	# bijkomende pae in drukste	
	# werkn./100m ²	# werknemers	# bewegingen/bedrijf/dag	# bewegingen/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen (auto) spitsuur	
werknemers	8	1484	1,1	1632	22%	359	70%	
		(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 80%)		1 per werknemer + 0,1 ivf bezoekers/leveringen			251	
							90% van verplaatsingen zijn bijkomende verplaatsingen op Beneluxrotonde	
							TOTAAL	226

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022	
Prjct.nr. :	#REF!	Verwachte groei:	0,0%	
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	ochtendspits	
Tak B :	N323a			
Tak C :	Beneluxpark			
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg			
	A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)	388	859	54	898
Intensiteit op rotonde (pae/u)	726	499	682	152
Intensiteit op afrit (pae/u)	324	615	676	584
- Alpha-waarde	0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde	0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde	1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)	858	1024	864	1320
Verzadiging op toerit	45%	84%	6%	68%
Capaciteit ring (pae/u)	565	965	117	1249
Verzadiging op ring	69%	89%	46,0%	72%
Verkeersafwikkeling	goed	kritisch	goed	goed
Capaciteit van de Rotonde	2471			

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022	
Prjct.nr. :	#REF!	Verwachte groei:	0,0%	
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	avondspits	
Tak B :	N323a			
Tak C :	Beneluxpark			
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg			
	A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)	330	611	657	486
Intensiteit op rotonde (pae/u)	675	299	834	564
Intensiteit op afrit (pae/u)	375	706	76	927
- Alpha-waarde	0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde	0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde	1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)	897	1185	789	941
Verzadiging op toerit	37%	52%	83%	52%
Capaciteit ring (pae/u)	530	989	720	698
Verzadiging op ring	62%	62%	91,2%	70%
Verkeersafwikkeling	goed	goed	overbelast	goed
Capaciteit van de Rotonde	2285			

Feitelijke referentietoestand

Dit scenario omvat een verwaarloosbare invloed op de lokale mobiliteit. Er worden geen nieuwe, bijkomende effecten verwacht door het behoud van de landbouwfunctie.

De oversteekbaarheid van de N50 't Hoge blijft een aandachtspunt op vlak van verkeersveiligheid.

Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Dit scenario beïnvloedt ook de verkeersafwikkeling op de Beneluxrotonde. De verhoging van de mobiliteitseffecten is het resultaat van de optelsom van de mobiliteit die wordt gecreëerd door de golfschool en door de verwachte kantooractiviteiten in de overgangszone tussen het recreatiegebied en Beneluxpark fase 1, de zogenaamde kantoren- en dienstenstrip.

Voor de berekening van bijkomende mobiliteit gegeneerd door kantoren en diensten wordt rekening gehouden met de maximale toegekende vloeroppervlakte, namelijk een bruto-vloeropp. van 8.200 m² kantoren. Een aantal voorzieningen (o.a. horeca) van het clubhuis, dat in de zone voor sport en recreatie wordt voorzien, zijn ook meegerekend in de totale bruto-vloeroppervlakte bij de berekening van de mobiliteitseffecten, namelijk 800m². Dit komt op een totaal van 9.000m² of een bijkomende pae van 70.

De mobiliteit van de golfschool is echter veel minder spitsgevoelig, maar zal toch ook verkeer tijdens de avondspits genereren. Een golfschool kan namelijk op bepaalde tijdstippen (vb. start lessen in de avond), tijdelijk voor een relevante verhoging van de verkeersbewegingen zorgen. Ook de ondersteunende sportactiviteiten - hier wordt rekening gehouden met 6 padelvelden - genereren verkeer tijdens de avondspits. Op basis van gegevens aangeleverd door de potentiële ontwikkelaar van de golfschool wordt rekening gehouden met volgend bijkomend verkeer tijdens de avondspits: inkomend verkeer: 31 pae - uitgaand verkeer: 36 pae

Wanneer de verwachte pae van de kantorenstrip en van de golf wordt toegepast op de verkeersbelasting van de rotonde dan wordt de maximale capaciteit van 79% op tak B (Beneluxlaan) tijdens de ochtendspits niet overschreden.

Tijdens de avondspits wordt op tak C (Beneluxpark) wel een te hoge waarde verwacht. Dit houdt in dat op dat moment langere wachttijden te verwachten zijn op tak C (83%). De mobiliteit van de golf is echter zeer moeilijk in te schatten. De aangenomen pae tijdens de avondspits wordt daarom als maximaal (worst case) beschouwd. Er valt te verwachten dat er zich dus gemiddelde lagere verkeersintensiteiten zullen voordoen tijdens de avondspits. Het vooropgestelde programma bij het voorkeursscenario van de golfschool wordt om deze reden als een haalbaar programma beschouwd wat betreft mobiliteitseffecten.

Conclusies i.f.v. trage wegtoets

De huidige ligging van de buurtweg zal bij de concrete aanleg van de golfschool worden aangepast. Belangrijk blijft wel dat de connecties met de Elleboogstraat en de Panoramaweg, maar deze zullen worden geoptimaliseerd i.f.v. de inrichting van de golfvelden. De procedure tot verplaatsing van een buurtweg valt onder het gemeentewegdecreet van 2019 en zal worden opgenomen in het vergunningstraject voor golf. De doorwaadbaarheid van het plangebied wordt op deze manier behouden.

In het algemeen kan gesteld worden dat het RUP geen negatieve invloed uitoefent op de bestaande trage wegen.

SCENARIO 3 : ontwikkeling golfschool

inschatting mobiliteit golf		piekuur avond		ingående beweging			
		totaal personen	aanwezigheidsgraad 70%	waarvan 82% auto	vanuit Beneluxpark en Kennedypark	vanaf Beneluxrotonde	vanuit Beneluxrotonde in absolute cijfers
driving range		30	21	17	40%		10
oefenzone		20	14	11	40%	60%	7
holes		15	11	9	40%	60%	5
padel	6*4	24	16	13	60%	40%	5
							28
werknemers onderhoud en horeca		reeds aanwezig op de middag					
klanten kine	5	5	3				3
							31
		totaal personen	aanwezigheidsgraad 50%	waarvan 82% auto	naar Kennedypark	naar Beneluxrotonde	vanaf Beneluxrotonde in absolute cijfers
driving range		30	15	12	10%	90%	11
oefenzone		20	10	8	10%	90%	7
holes		15	8	6	10%	90%	6
padel	6*4	24	12	10	10%	90%	9
							33
werknemers horeca en lesgevers		reeds aanwezig op de middag					
klanten kine	5	5	3				3
							36

inschatting vloeropp. kantoren (m ²)	9000	kantoren- en dienstenstrip 8.200m ² + activiteiten clubhuis 800m ²					
netto vloeropp kantoren	7200	(80% bruto vloeropp)					
# werknemers		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur	modal split	# bijkomende pae in drukste spitsuur	
# werkn./100m ²		# bewegingen/bedrijf/dag	# bewegingen/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	
werknemers	8	460,8	1,1	507	22%	112	78
		(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 80%)	1 per werknemer + 0,1 ivf bezoekers/leveringen			90% van verplaatsingen zijn bijkomende verplaatsingen op Beneluxrotonde	
						subtotaal	70
						TOTAAL kantoren + golf som van uitgaande bewegingen	106

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022		
Prjct.nr. :	#REF!	Verwachte groei:	0,0%		
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	ochtendspits		
Tak B :	N323a				
Tak C :	Beneluxpark				
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg				
		A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)		352	778	54	858
Intensiteit op rotonde (pae/u)		686	424	682	152
Intensiteit op afrit (pae/u)		324	615	520	584
- Alpha-waarde		0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde		0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde		1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)		892	1088	878	1320
Verzadiging op toerit		40%	72%	6%	65%
Capaciteit ring (pae/u)		550	981	120	1240
Verzadiging op ring		64%	79%	45,1%	69%
Verkeersafwikkeling		goed	goed	goed	goed
Capaciteit van de Rotonde		2574			

Gemeente :	Kortrijk	Berekening voor het jaar:	2022		
Prjct.nr. :	#VERW!	Verwachte groei:	0,0%		
Tak A :	N50 k.v. Schepen Lagagestraat	Berekening voor:	avondspits		
Tak B :	N323a				
Tak C :	Beneluxpark				
Tak D :	N50 k.v. Liefdeweg				
		A	B	C	D
Intensiteit op toerit (pae/u)		336	625	537	493
Intensiteit op rotonde (pae/u)		620	313	834	475
Intensiteit op afrit (pae/u)		348	644	104	896
- Alpha-waarde		0,10	0,10	0,10	0,10
- Beta-waarde		0,95	0,95	0,95	0,95
- Gamma-waarde		1,00	1,00	1,00	1,00
Capaciteit toerit (pae/u)		945	1179	786	1020
Verzadiging op toerit		36%	53%	68%	48%
Capaciteit ring (pae/u)		566	991	644	760
Verzadiging op ring		59%	63%	83,4%	65%
Verkeersafwikkeling		goed	goed	kritisch	goed
Capaciteit van de Rotonde		2389			

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Via sensibilisering en financiële tegemoetkoming kan het fietsen van en naar het werk worden gestimuleerd. Dit komt ten goede aan de modal split en dus ook aan de verkeersintensiteiten van het gemotoriseerde verkeer.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.3.12. OVERZICHT VAN DE BEOORDELING VAN DE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

GLOBAL OVERZICHT AANZIENLIJK EFFECT OP:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

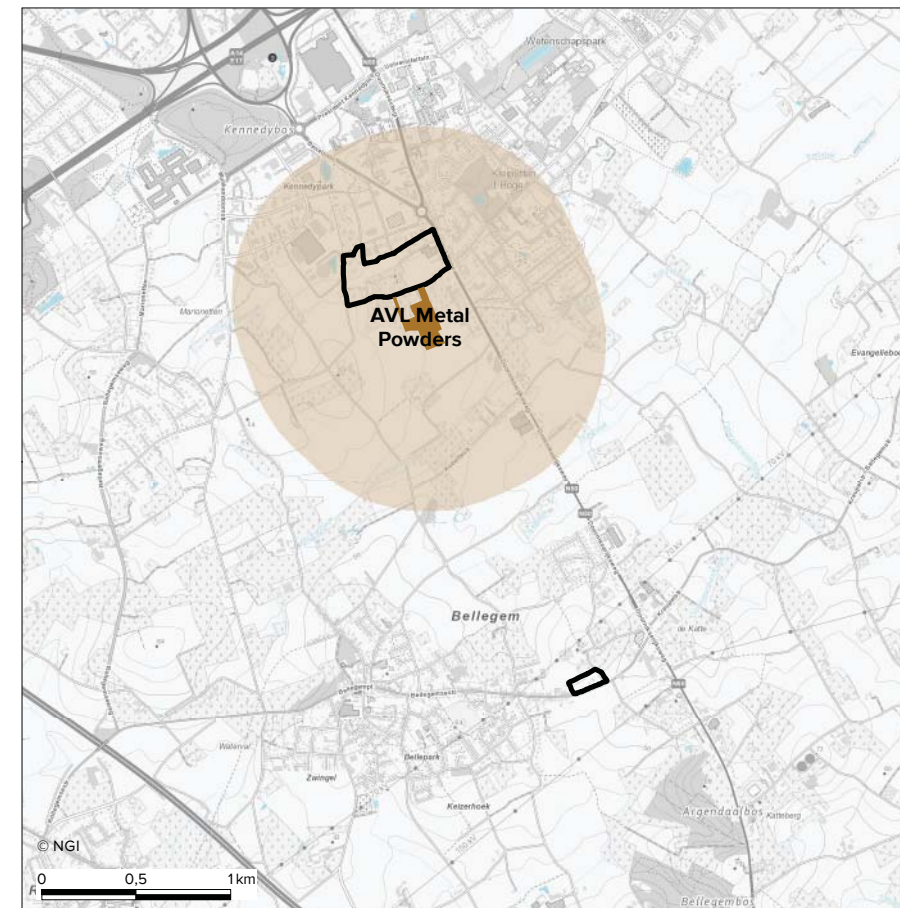
Gezien de impact van het plan en de flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

5.4. Deelplan Bredenmolenweg - beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten

5.4.1. EFFECT OP DE GEZONDHEID EN DE VEILIGHEID VAN DE MENS INCLUSIEF TOETS M.B.T. RUIMTELIJK VEILIGHEIDSRAPPORT

Seveso bedrijven

Bron: Departement Omgeving, januari 2021



lage drempel



hoge drempel

Referentiesituatie

Het plangebied bevindt zich aan de oostelijke rand van Bellegem.

De bebouwing langs de Bellegemsestraat bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (vooral rijwoningen en één villa), aangevuld met enkele diensten, een vrij beroep. Op de hoek met de Bredenmolenweg was vroeger de handelszaak Elektro Taelman gelegen. De herbestemming van de site is reeds gekend. De aanvraag voor de vestiging van een tandartsenpraktijk is reeds vergund. De bouwwerken voor een nieuwbouw zijn al opgestart.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er zijn weinig gevolgen voor dit deelgebied ten gevolge van het RUP. In het deelplan Bellegem Bredenmolenweg worden de planningsopties van het bestaande RUP hoofdzakelijk herbevestigd. Het betreft namelijk uitsluitend een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften t.h.v. de handelszaak Elektro Taelman. Hierbij zal het RUP de nabestemming wijzigen om nieuwe detailhandel uit te sluiten. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (kleinschalige bedrijven, horeca, kantoren en diensten, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen). De nadruk ligt op economische activiteiten die verenigbaar zijn met de woonomgeving en dus de draagkracht omgeving niet overschrijden. Er zijn geen specifieke effecten op de gezondheid en de veiligheid van de mens.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.2. EFFECT OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen langs de Bellegemsestraat, die de kern van Bellegem verbindt met de gewestweg N50 Doornikserijksweg. Dit deelplan vormt een herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg.

De Bellegemsestraat wordt gekenmerkt door aaneengesloten eengezinswoningen (vooral rijwoningen en één villa), aangevuld met enkele diensten, een vrij beroep. De percelen worden achteraan ontsloten door de garageweg. Een deel van de woningen heeft aansluitend op deze garageweg toegang tot een kleine bijbouw. Op de hoek van de Bredenmolenweg situeerde zich tot voor kort de voormalige handelszaak Elektro Taelman.

Op het gewestplan Kortrijk (K.B 04/11/1977 en latere wijzigingen) wordt het plangebied als volgt aangeduid:

- woongebied
- landschappelijk waardevol agrarisch gebied

Er zijn geen BPA's in het plangebied, maar wel RUP's:

- Gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008)
- Provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen interfluvium

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het noordelijk deel van het plangebied is herbevestigd agrarisch gebied, maar dit is reeds gewijzigd door RUP Bellegem Bredenmolenweg.

Er is geen conflict met het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk.

- In het richtinggevend gedeelte wordt het verweven van functies als ruimtelijk principe ondersteund: *'Op economisch vlak wordt het ruimtelijk principe van verweving van functies ondersteund. Dit houdt in dat de bedrijven maximaal ter plaatse worden gehouden. ...'* (R94).
- Daarnaast wordt aandacht gegeven aan de landschappelijke relaties van de kern met de omgeving: *'De bestaande bebouwde agglomeraties worden compact gehouden. Er wordt geen verdere verlinting toegestaan. Nieuwe bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing zodat een compact geheel wordt gevormd en het uitzwermen van de bebouwing wordt verhinderd. Er wordt veel aandacht besteed aan de relatie tussen de bebouwing en het landschap.'* (R93).

Er is geen landbouwgebruik in het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

In het deelplan Bellegem Bredenmolenweg worden de planningsopties van het bestaande RUP hoofdzakelijk herbevestigd.

Er is één fundamentele wijziging als gevolg van de beoogde herlokalisatie van de handelszaak Elektro Taelman naar de locatie langs de gewestweg N50 't Hoge. Met deze herziening van het RUP wil de stad namelijk de bestemmingsvoorschriften inperken, zodat in de toekomst geen handelsactiviteit meer mogelijk is op deze site. Aanleiding hiervoor is dat de site zich situeert buiten het kernwinkelgebied

van Bellegem. Op vandaag bestaat immers de mogelijkheid dat zich hier opnieuw een vrij grootschalige detailhandel vestigt, met de nodige verkeersaanpakking én verkeersoverlast voor de omgeving als gevolg. Daarom wordt op deze locatie detailhandel uitgesloten. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (vrije beroepen, kantoren, diensten, horeca, recreatieve functies, ambachtelijke functies of atelier met toonzaal). Er ligt vandaag concreet een herinvulling van de site op tafel; een functiewijziging naar tandartsenpraktijk is goedgekeurd. De omgevingsvergunning voor de vernieuwing van het gebouw is goedgekeurd en de bouwwerken zijn opgestart.

Voor het merendeel van het plangebied blijven de voorschriften behouden, met als hoofdbestemming wonen met beperkte nevenfuncties.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing




Kans op aanzienlijk milieueffect

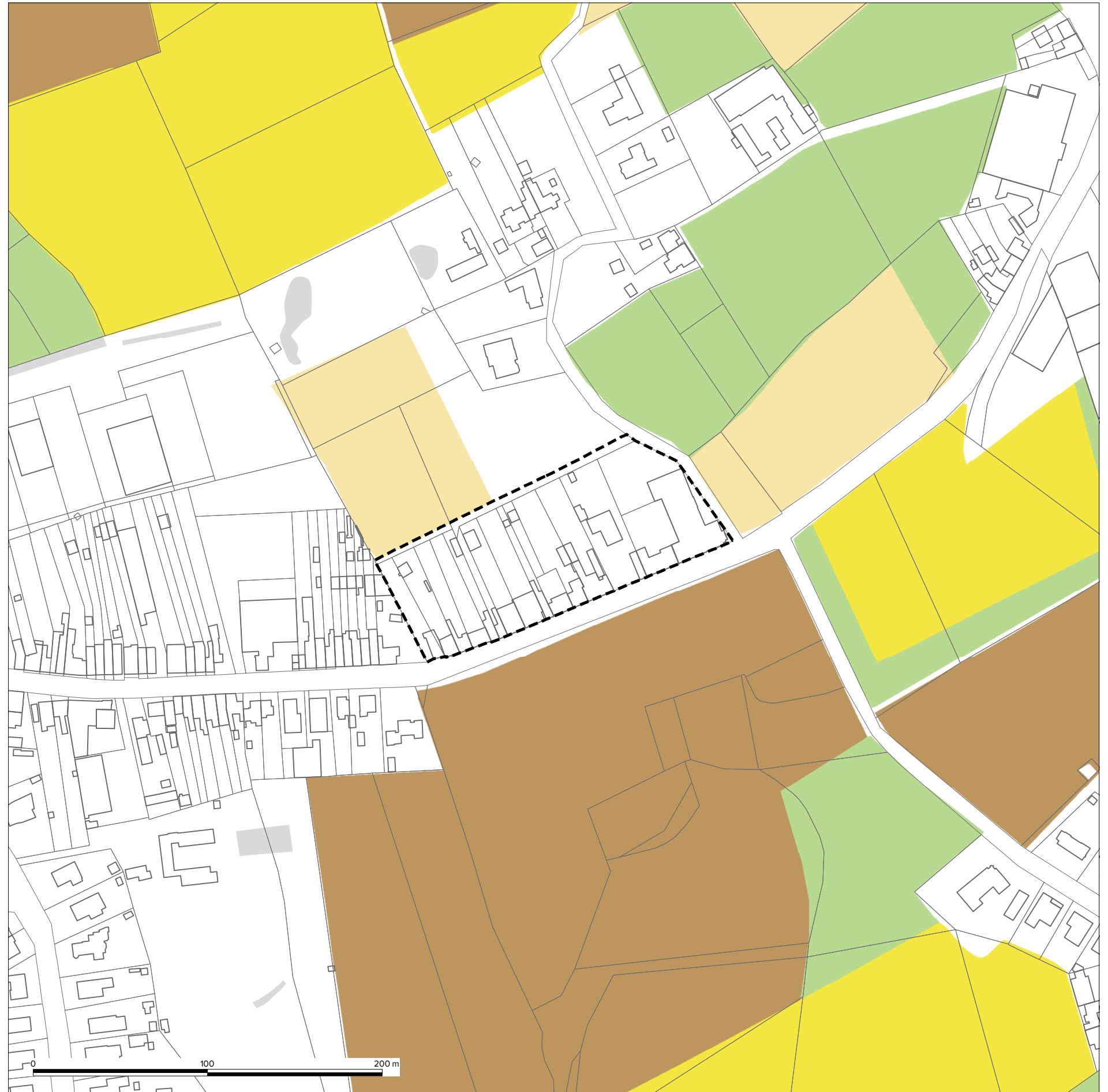
Nee

Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2021



-  grasland
-  aardappelen
-  suikerbieten
-  maïs



5.4.3. EFFECT OP DE BIODIVERSITEIT, FAUNA EN FLORA INCLUSIEF NATUURTOETS

Referentiesituatie

Het deelgebied Bellegem Bredenmolenweg bevat geen openbaar groen. Het aanwezige groen omvat telkens de private tuinen van de woningen.

Op de biologische waarderingskaart (BWK) zijn er geen percelen opgenomen op de kaart.

Buiten het deelgebied, maar dichtbij gelegen, is er één perceel aangeduid op de BWK. Deze werd aangeduid als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” en als karteringseenheden “soortenarm permanent cultuurgrasland” (hp) en “opslag van allerlei aard” (sz) en “eutroof water” (ae).

Het dichtstbijzijnde VEN-gebied is gelegen op ongeveer 650 meter ten zuiden van het plangebied. Dit gebied is algemeen gekend als het “Bellegembos”. Het gebied is aangeduid als Grote Eenheid Natuur (GEN) in het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN).

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het deelgebied bevat geen bijzondere natuurwaarden of -potenties. Het is mogelijk dat de tuinen van de woningen een aantal relevante natuurwaarden herbergen, maar deze worden behouden.

Het RUP zal ook geen wijzigingen doorvoeren t.h.v. het woongebied en enkel een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften t.h.v. het Elektro Taelman met zich meebrengen. Het betreft wel een verfijning van de zone voor economische functie of wonen. Er kan geacht worden dat dit geen relevante invloed zal uitoefenen op de aanwezige of omringende natuurwaarden.

Natuurtoets

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, worden veroorzaakt..

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. biodiversiteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Het is aangewezen om voldoende aandacht te besteden aan de landschappelijke inrichting van de percelen naar het open landschap toe, dit in het bijzonder voor de voormalige site Elektro Taelman.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.4. EFFECT OP ENERGIE- EN GRONDSTOFFENVOORRAAD

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

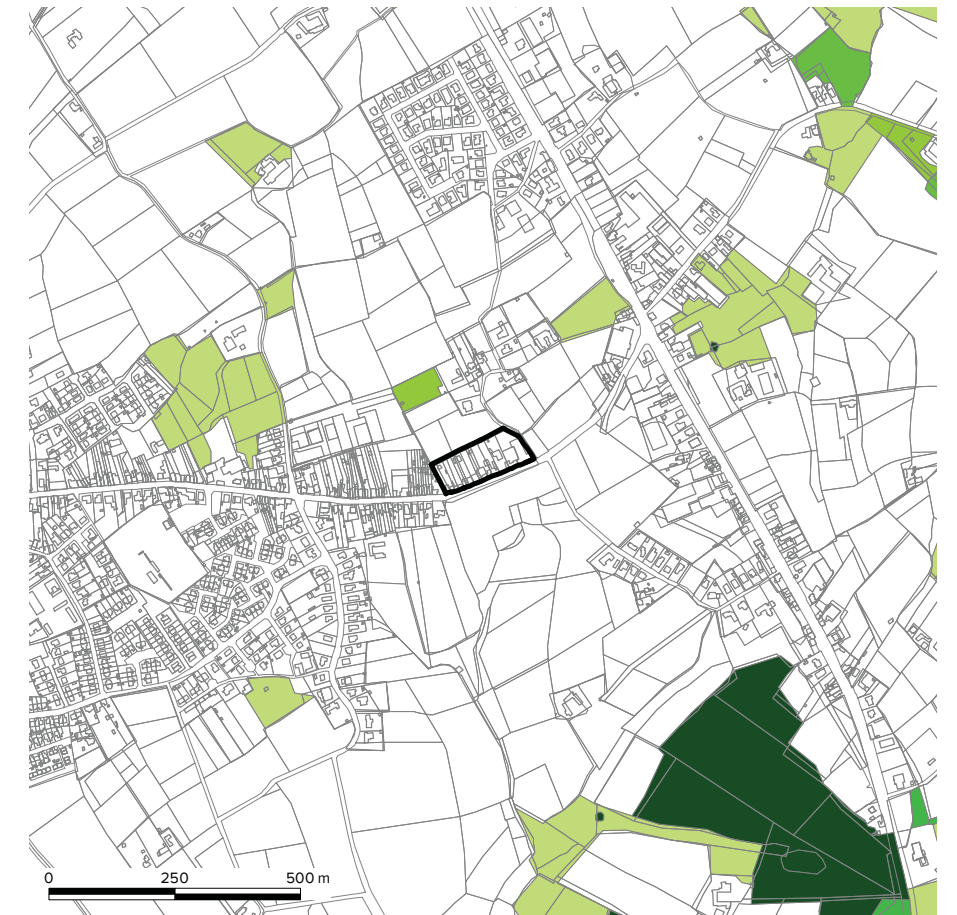
Het RUP heeft geen betrekking op energie- of grondstoffenvoorraad. Op projectniveau kunnen mogelijkheden benut worden in functie van lokale hernieuwbare energie (zonnepanelen, kleine windturbines, warmtepompen, micro-warmtekrachtkoppeling...). Vanaf 1 januari 2014 geldt de verplichting bij nieuwbouw bij woningen om hernieuwbare energie te integreren in het planconcept (met als alternatief een lager E-peil of te participeren in een hernieuwbaar energieproject). Vanaf 1 januari 2018 werd de energieprestatie bepaald op max. E40 voor nieuwbouw (of gelijkwaardig) in het geval van wooneenheden. Vanaf 2021 geldt dat nieuwe gebouwen waar mensen verblijven dienen te voldoen aan de BEN-norm.

Een algemeen voorschrift, dat zal opgenomen worden in de stedenbouwkundige voorschriften in het RUP, vermeldt dat inrichtingen en constructies voor hernieuwbare energie toegelaten zijn voor zover ze geen afbreuk doen aan het normale gebruik van de zone en landschappelijk inpasbaar zijn.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

Biologische waarderingskaart
Bron: INBO/Digitaal Vlaanderen, toestand 2018



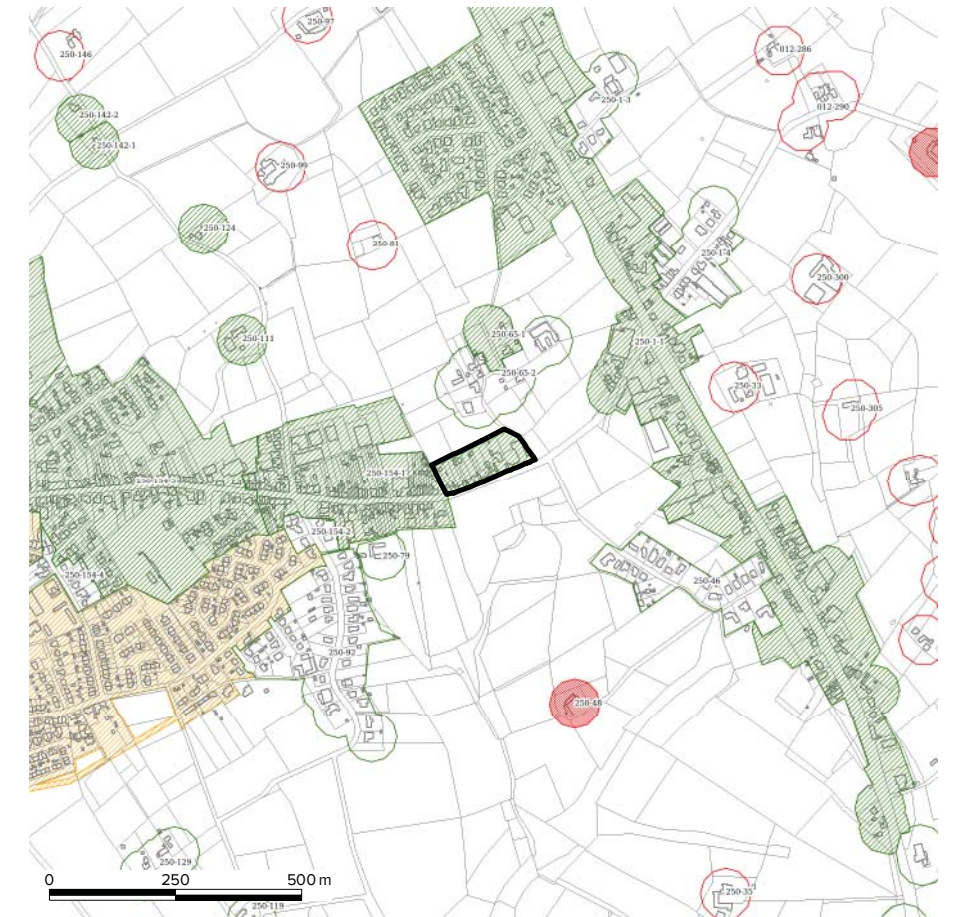
-  faunistisch belangrijk gebied
-  biologisch minder waardevol
-  complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen
-  biologisch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



- sitebesluit
- oriënterende bodemonderzoeken
- beschrijvende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- eindevaluatieonderzoek



- | | |
|---|--|
| antropogeen | vochtige leem |
| nat zandleem | natte klei |
| vochtig zandleem | vochtige klei |
| droge zandleem | droge klei |
| natte leem | |



- centraal gebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief geoptimaliseerd buitengebied
(reeds berioleerd en aangesloten op zuiveringsstation)
- collectief te optimaliseren buitengebied
(nog te berioleeren en/of aan te sluiten op zuiveringsstation)
- individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA aanwezig)
- individueel te optimaliseren buitengebied
(IBA gepland)

5.4.5. EFFECT OP DE BODEM

Referentiesituatie

Het deelgebied omvat reeds diverse ontwikkelingen, maar de tuinoppervlakten van woningen ten noorden van de Bellegemsestraat zijn hoofdzakelijk onverhard en onbebouwd.

Op de bodemkaart is het plangebied grotendeels aangeduid als antropogeen (OB) en als vochtig leem (Ada). Op de potentiële erosiegevoeligheidskaart is het deelgebied niet opgenomen. Echter de omringende percelen verkregen een aanduiding als lage, medium en hoge erosiegevoeligheid. Dit is te wijten aan de relatief hoge hellingsgraad op deze percelen.

Op het geoloket 'bodemsanering' van OVAM zijn er geen bodemonderzoeken of bodemsaneringen binnen het plangebied opgenomen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Er is geen relevante invloed op de bodem te verwachten ten gevolge van het RUP. Er wordt een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor economische functie of wonen uitgevoerd waardoor er een lichte verschuiving zal ontstaan in het type van economische activiteit dat zich in deze zone kan vestigen.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. bodem die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Gebruik van waterdoorlaatbare verharding waar mogelijk.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.6. EFFECT OP WATER INCLUSIEF WATERTOETS

Referentiesituatie

Watertoetskaart (Ministerieel Besluit van 15/5/2017, in werking vanaf 1/7/2017) : Niet overstromingsgevoelig en deels mogelijk overstromingsgevoelig. Watersysteemkaart (Universiteit Antwerpen): dragere infiltratiezone Advieskaart watertoets (25 november 2022): niet getroffen percelen

In het plangebied is het reliëf vrij uitgesproken. Bellegem bevindt zich op de heuvelrug die de scheiding vormt tussen de Leie- en de Scheldevallei. Tussen de Bellegemsestraat en de garageweg bestaat er een 3-tal meter hoogteverschil. Deze helling komt sterk tot uitdrukking in de Bredenmolenweg waar een hellingspercentage van bijna 4% aanwezig is.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Een strook met als aanduiding mogelijk overstromingsgevoelig loopt doorheen de tuinen van de woningen langs de Bellegemsestraat. Er is hieromtrent geen relevante invloed tengevolge van het RUP te verwachten aangezien er geen bijkomende verharding- of bebouwingsmogelijkheden worden gecreëerd. Het betreft louter een aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften die de functies t.h.v. zone voor economische functie en wonen toelaten.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Dit deelplan omvat geen effectieve overstromingsgebieden, maar wel enkele gedeelten die op de watertoetskaart 2017 zijn aangeduid zijn mogelijk overstromingsgevoelig. Op de recente advieskaart watertoets (2023) zijn de percelen niet aangeduid, dus er zijn geen problemen te verwachten m.b.t. fluviale of pluviale overstromingen.

Door middel van de toepassing van de vernieuwde gewestelijke hemelwaterverordening (2023) moet bij toekomstige ontwikkeling wateroverlast worden vermeden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. water die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Gebruik van waterdoorlaatbare verharding waar mogelijk

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.7. EFFECT OP DE ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN

Referentiesituatie

De luchtkwaliteit in de regio Sint-Denijs Zvevegem is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het resultaat van 2021 (geïnterpoleerde gemiddelde): een jaargemiddelde fijn stof PM10-concentratie van 0-10 µg/m³, een jaargemiddelde fijn stof PM2,5-concentratie van 8-10 µg/m³, een jaargemiddelde zwarte koolstof BC-concentratie van 0 - 0,25 µg/m³ en een jaargemiddelde stikstofdioxide NO²-concentratie van 0-10 µg/m³. Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en een voormalige handelszaak, waarvoor recent de functiewijziging naar een tandartsenpraktijk werd goedgekeurd. De omgevingsaanvraag is momenteel lopende. Het deelgebied is aan de oostelijke rand van het verstedelijkte gebied Bellegem gelegen. Op ruimere schaal is er eveneens sprake van een verstedelijkte omgeving. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht toe, omvatten de stookinstallaties van woningen en het verkeer.

Een nabijgelegen bron van luchtmissie is afkomstig van het verkeer in de Doornikserijksweg en de Bellegemsestraat.

De milieudienst van de stad Kortrijk meldt geen klachten rond lucht- of stofhinder met betrekking tot het plangebied.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

De verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften zal geen aanzienlijke gevolgen uitoefenen op de lokale luchtkwaliteit aangezien er geen milieubelastende bedrijvigheid zal worden toegelaten.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. de atmosfeer en klimatologische effecten die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing






Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017



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

Overstromingsgevoelige gebieden




Bron: VMM/Digitaal Vlaanderen, juli 2017

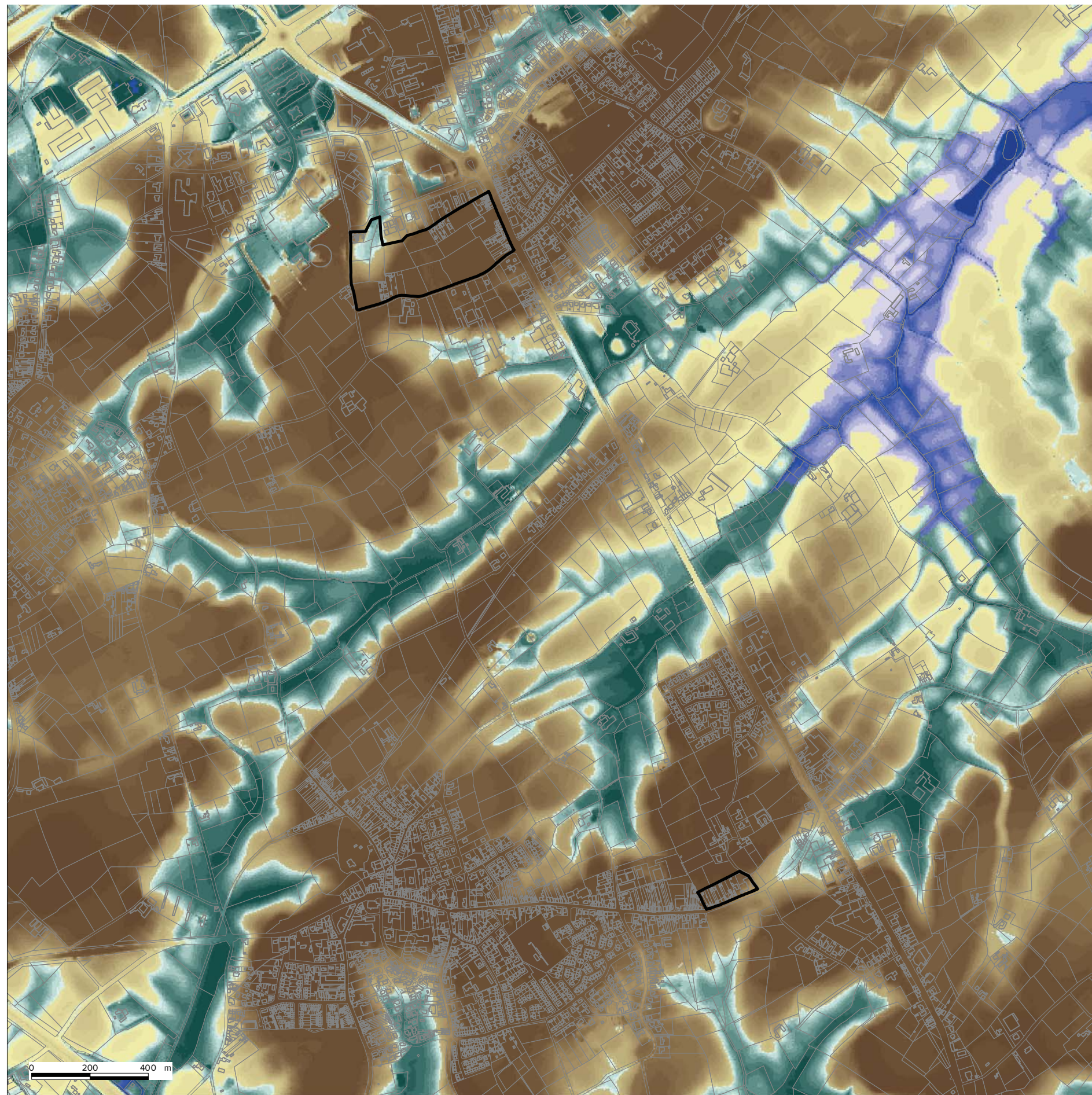
-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



Watersysteem

Bron: Universiteit Antwerpen






-  permanent nat kwelgebied
-  tijdelijk natte zone
-  drogere infiltratiezone



Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017



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

Overstromingsgevoelige gebieden - pluviaal

Bron: VMM, december 2022






-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering



Waterlopen




Bron: Vlaamse Hydrografische Atlas, VMM/Digitaal Vlaanderen, mei 2017



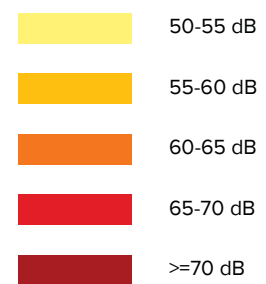
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet geklasseerd

Overstromingsgevoelige gebieden - fluviaal

Bron: VMM, december 2022

-  middelgrote overstromingskans
-  kleine overstromingskans
-  kleine overstromingskans onder klimaatverandering





5.4.8. EFFECT OP HET GELUID

Referentiesituatie

Het deelgebied is ontwikkeld en omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en de voormalige kleinhandelszaak Elektro Taelman. Met de nieuwe voorziene invulling, als tandartsenpraktijk, is het aannemelijk dat deze activiteit weinig hinder uitoefent vanwege het aanvaardbare aantal aan verkeersbewegingen op de Bellegemsestraat.

De onmiddellijke omgeving kan worden aanzien als gedeeltelijk landelijk zonder relevante geluidsbronnen en gedeeltelijk verstedelijkt.

De milieudienst van Kortrijk maakt geen melding van geluidsoverlast.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP oefent geen gevolg uit m.b.t. de generatie van geluidshinder.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.9. EFFECT OP HET LICHT

Referentiesituatie

Het plangebied is gelegen langs de Bellegemsestraat. Deze omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en een site voor inplanting van een economische functie. Dit was voorheen Elektro Taelman; nu wordt kleinhandel uitgesloten. De site Elektro Taelman omvatte functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren. Er valt te verwachten dat ook de nieuwe functie dergelijke verlichting zal plaatsen.

Verder zijn de lichtbronnen beperkt tot de openbare straatverlichting. De stad houdt rekening met de efficiëntie van verlichting tot het openbaar domein. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting moet worden beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode.

Het plangebied bevindt zich langs een uitloper van verstedelijking (Bellegem). Er is een zekere graad van urbanisatie en gekoppelde aanwezigheid van lichtvervuiling. Eveneens is er wel sprake van omringende open en landelijke ruimte die weinig relevante lichtbronnen bevat.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP oefent geen relevant impact uit op de discipline licht.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het licht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

5.4.10. EFFECT OP DE STOFFELIJKE GOEDEREN, HET CULTUREEL ERFGOED EN HET LANDSCHAP

Referentiesituatie

In het deelgebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten. In het deelgebied ligt volgende relict dat is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: Neoclassicistisch herenhuis (met hoge locuswaarde).

In het deelgebied is het reliëf vrij uitgesproken. Bellegem bevindt zich op de heuvelrug die de scheiding vormt tussen de Leie- en de Scheldevallei.

Op de landschapsatlas is het deelgebied niet opgenomen. Het deelgebied is eveneens niet gelegen binnen een cultuurhistorische landschap. Het is wel gelegen nabij een ankerplaats, met name het “Argendaalbos en Bellegembos”.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP omvat slechts een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften t.h.v. ‘zone 2’. Dit zal dan ook geen aanzienlijke invloeden of gevolgen omvatten voor het relict binnen het deelgebied, met name het neoclassicistisch herenhuis. Het huis met erfgoedwaarde wordt daarenboven specifiek aangeduid op het verordenend grafisch plan, om zo te verzekeren dat de erfgoedelementen worden gerespecteerd bij verbouwingwerken.

Eveneens zal deze verfijning m.b.t. de toegelaten economische activiteiten geen aanzienlijke invloeden of gevolgen veroorzaken t.o.v. de aanpalende ankerplaats, met name het “Argendaalbos en Bellegembos”.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken


Niet van toepassing


Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Bouwkundig erfgoed

Bron: Agenschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 bouwkundig element


 bouwkundig geheel

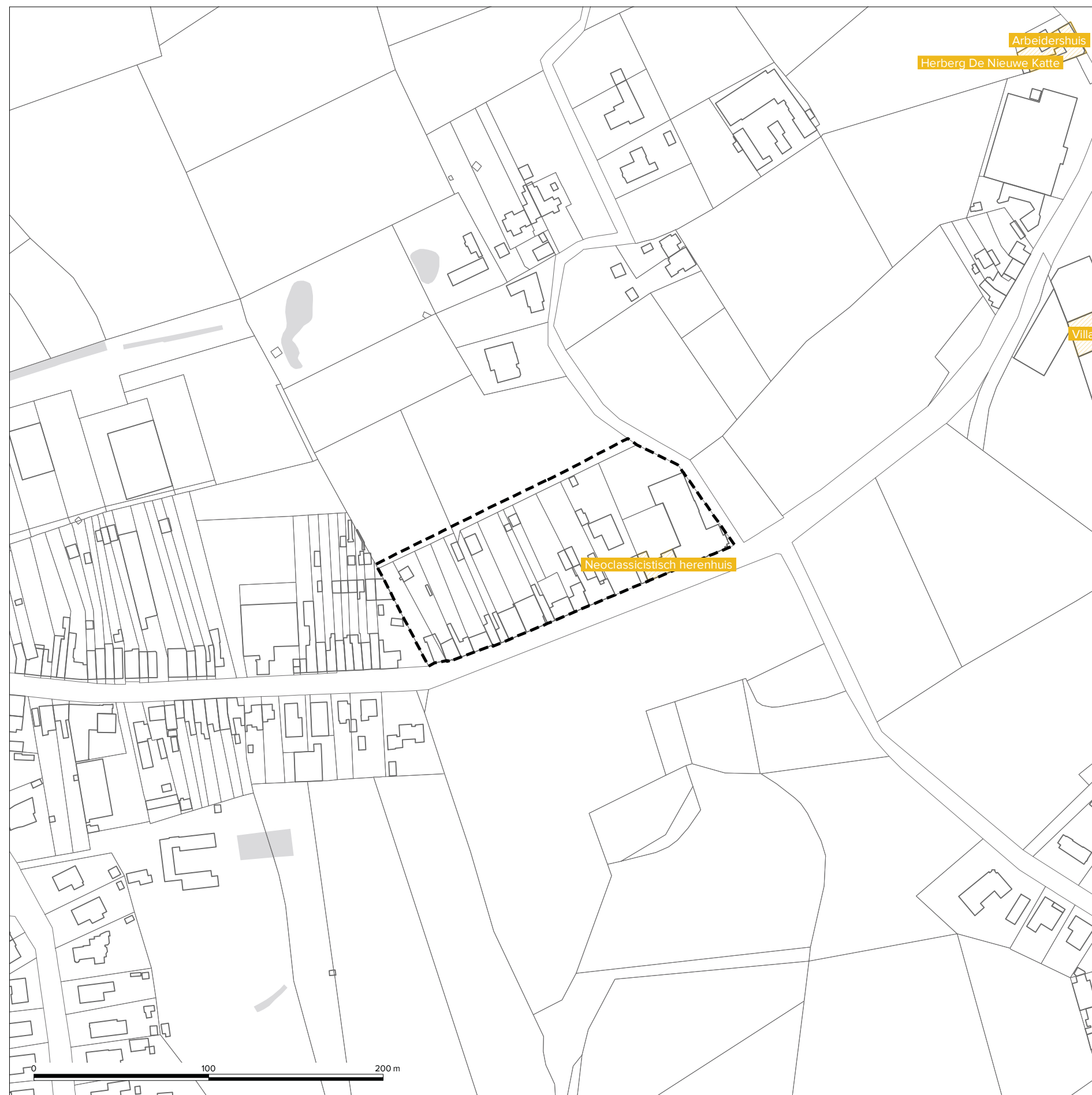
Beschermd onroerend erfgoed

Bron: Agenschap Onroerend Erfgoed, oktober 2021

 monument

 stads- en dorpsgezichten

 cultuurhistorische landschappen



5.4.11. EFFECT OP DE MOBILITEIT INCLUSIEF TRAGE WEGENTOETS

Referentiesituatie

De Bellegemsestraat vormt een lokale ontsluitingsweg (lokale weg categorie 2) tussen de gewestweg N50 en de kern van Bellegem. Langs de Bellegemsestraat liggen er voetpaden, maar (nog) geen fietspaden.

De Bredenmolenweg vormt een landelijke weg (lokale weg categorie 3).

Vlakbij het plangebied ligt de bushalte “Bellegem Manpadstraat” met een buslijnen op werk/schooldagen - op de spits:

- Buslijn nr. 101 Kortrijk - Bellegem - Rollegem - Moeskroen: 's morgens en s'avonds frequentie van één bus per richting

met een buslijn met een groot aanbod:

- Buslijn nr. 10: Kortrijk-station - Xpo - Bellegem - Rollegem: frequentie van 17 bussen per rijrichting op elke weekdag (spits en dal: 1 elk uur)

Via de Bellegemsestraat wordt het plangebied ontsloten naar de gewestweg N50 (Kortrijk-Doornik) en zo noordwaarts naar het in- en uitrittencomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) en het hogere wegennet: de autosnelweg E17 Kortrijk-Gent-Antwerpen en de R8 ringweg rond Kortrijk. De Bellegemsestraat kent vooral tijdens de ochtend- en avondspits een matige graad van verkeer, met name voornamelijk lokaal verkeer dat aansluiting met Doornikserijksweg wenst te verkrijgen.

Het plangebied kent geen parkeerproblematieken.

Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen:

- Chemin nr. 30: nu gekend als Bredenmolenweg
- Chemin nr. 1: nu gekend als Bellegemsestraat

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Het RUP zal een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften inhouden voor 'zone voor economische functie of wonen' wat een positief gevolg zal uitoefenen m.b.t. de activiteiten die zich in de toekomst in deze zone kunnen vestigen. Er kan geacht worden dat de mobiliteitsimpact niet aanzienlijk zal verhogen of eerder zal afnemen t.o.v. de huidige situatie.

Conclusies i.f.v. de trage wegentoets

Doorheen het plangebied van deelplan Bellegem Bredenmolenweg lopen volgende buurtwegen: chemin nr. 30, op vandaag gekend als gemeenteweg Bredenmolenweg en chemin nr. 1, op vandaag gekend als gemeenteweg Bellegemsestraat. De buurtwegen zijn dus volledig opgenomen in het openbaar domein. Er zijn geen effecten op de buurtwegen.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



Bron: www.delijn.be - Lijn 10 - Kortrijk - Xpo - Bellegem - Rollegem

5.4.12. OVERZICHT VAN DE BEOORDELING VAN DE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

GLOBAAL OVERZICHT AANZIENLIJK EFFECT OP:	
gezondheid en veiligheid van de mens	nee
ruimtelijke ordening	nee
biodiversiteit, flora en fauna	nee
energie en grondstoffenvoorraad	nee
bodem	nee
water	nee
atmosfeer en klimatologische factoren	nee
geluid	nee
licht	nee
stoffelijke goederen en cultureel erfgoed	nee
landschap	nee
mobiliteit	nee

Gezien de impact van het plan en de flankerende maatregelen die binnen het RUP worden voorzien, zijn er weinig tot geen effecten met een grote invloed te verwachten.

5.5. De kenmerken van plannen en programma's

De mate waarin het plan een kader vormt voor projecten en andere activiteiten met betrekking tot de ligging, aard, omvang en gebruiksvoorwaarden en de toewijzing van hulpbronnen

Het RUP heeft geen betrekking op het aanwenden of gebruik van hulpbronnen.

De mate waarin het plan andere plannen en programma's, met inbegrip van die welke deel zijn van een hiërarchisch geheel, beïnvloedt

Het gemeentelijk RUP geeft uitvoering aan het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan. Het gemeentelijk RUP staat onder aan de hiërarchie van de ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Het gemeentelijk RUP is niet gemeentegrensoverschrijdend.

De relevantie van het plan voor de integratie van milieuoverwegingen, vooral met het oog op de bevordering van duurzame ontwikkeling

Niet relevant voor dit RUP.

Milieuproblemen die relevant zijn voor het plan

Zie beoordeling van de milieueffecten, zowel voor het deelplan 't Hoge als voor het deelplan Bredenmolenweg.

De relevantie van het plan voor de toepassing van de milieuwetgeving van de Europese Gemeenschap

Niet relevant binnen dit RUP.

6. Conclusie

Plan m.e.r.-screening

Voor het voorliggende RUP worden, rekening houdend met de beperkte effecten van de mogelijke ingrepen ten opzichte van de huidige toestand (referentiesituatie), de milderende maatregelen die in het plan geïntegreerd worden en de passende flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken, geen aanzienlijke milieueffecten verwacht. Er werd ontheffing van Plan-Mer verleend op 6 april 2023.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd, gezien het nabijgelegen Seveso-bedrijf AVL Metal Powders nv. Uit de online RVR-toets bleek dat het voorontwerp van het RUP aan de dienst Veiligheidsrapportering moest worden voorgesteld om te laten bepalen of er al dan niet een ruimtelijk veiligheidsrapport moet worden opgesteld.

Dit werd uitgevoerd en de conclusie was, dat er geen RVR moet worden opgesteld..

Natuurtoets

Uit de natuurtoets is gebleken dat er geen onherstelbare of vermijdbare schade, naar aanleiding van het RUP, wordt veroorzaakt.

Watertoets

Beide deelplannen omvatten geen effectieve overstromingsgebieden, maar wel enkele gedeelten die aangeduid zijn als mogelijk overstromingsgevoelig. Op de recente advieskaart watertoets (2023) zijn binnen beide deelplannen geen percelen aangeduid, dus er zijn geen problemen te verwachten m.b.t. fluviale of pluviale overstromingen.

Door middel van de toepassing van de gewestelijke hemelwaterverordening (2023) moet bij toekomstige ontwikkeling wateroverlast worden vermeden.

De stedenbouwkundige voorschriften voorzien dat alle ruimtelijke ingrepen in overeenstemming dienen te zijn met de principes van het integraal waterbeheer en mits voorgaande zaken gerespecteerd worden, is er geen nadelig effect op de waterhuishouding te verwachten.

Trage wegentoets

Er lopen 6 buurtwegen doorheen het gehele plangebied. Deze zijn allemaal reeds volledig opgenomen in het openbaar domein, met uitzondering van de voetweg die het verlengde vormt van de Liefdeweg. Er wordt - in samenhang met het verdere onderzoek naar de ontwikkeling van het reservegebied van Beneluxpark tot golfschool - wel bekeken hoe hiermee omgegaan kan worden (te behouden of plaatselijk te verleggen). Een effectieve verplaatsing van de voetweg zal worden opgenomen binnen de procedure van de omgevingsvergunning voor de golfschool.

Er kan geacht worden dat er geen effect is op de buurtwegen.

REGISTER
PLANCOMPENSATIES

1. PLANBATEN, PLANSCHADE, KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

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 mogelijk 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.

1.1. 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.

1.2. 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 (regionale gemengde zone voor diensten en handel) naar recreatie van wonen naar bedrijvigheid** wordt omgezet in aanmerking voor planschade.

1.3. PERCELEN DIE IN AANMERKING KUNNEN KOMEN VOOR KAPITAALSCHADE OF GEBRUIKERSCOMPENSATIE

Op basis van de vergelijking van de bestemmingen van het gewestplan en de bestemmingen in het voorliggende RUP komen geen gronden in aanmerking voor kapitaalschade en/of gebruikerscompensatie.

2. RUIMTEBALANS

NR	BESTEMMING GEWESTPLAN	BESTEMMING RUP	OPP (M ²)
1	bedrijvigheid	wonen	2.735m ²
2	bedrijvigheid (regionale zone gemengde voor diensten en handel)	recreatie	73.735m ²
3	wonen	bedrijvigheid	596m ²

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 uitsluitel 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 erfdiensbaarheden 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."

STEDENBOUWKUNDIGE VOORSCHRIFTEN

1. 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:
 - deelplan 't Hoge**
 - regionale gemengde zone voor diensten en handel
 - woongebied
 - industriegebied
 - gebied voor milieubelastende industrieën
 - deelplan Bellegem Bredenmolenweg**
 - woongebied met landelijk karakter
 - landschappelijk waardevol agrarisch gebied
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen 51 (M.B. 27/09/20014)
- de stedenbouwkundige voorschriften van het provinciaal RUP solitaire vakantiewoningen, voor zover gelegen binnen het plangebied van dit RUP
- alle stedenbouwkundige voorschriften van het gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008)
-

2. 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.

3. BEGRIPPENLIJST

- **Bouwhoogte:** de hoogte van een bouwwerk, die wordt gemeten vanaf het grondpeil, bestaand maaiveld of voorliggende stoep tot de nok van het dak, of de dakrand in geval van een plat dak. Indien het terrein hellend is, dan zal het grondpeil worden vastgelegd in de verordenende voorschriften ter zake, zodat hierover geen discussie kan ontstaan.
- **Bouwlaag:** de ruimte tussen twee vloeren of tussen vloer en dak.
- **Bruto-vloeroppervlakte:** de bruto-vloeroppervlakte is de volledige oppervlakte van de verschillende bouwlagen van een bouwvolume, dus inclusief dragende muren, vides, gevels, trappenhallen en noem zo maar op. Dit is exclusief parking (auto en fiets), technische ruimtes die in (half-)ondergrondse bouwlagen worden voorzien.
- **Eengezinswoning:** elk gebouw dat hoofdzakelijk bestemd is voor de huisvesting van één gezin.
- **Groothandel:** handel tussen ondernemingen; niet rechtstreeks aan de particuliere eindgebruiker (dus geen particulier met een BTW-nummer). Groothandel kan zowel betrekking hebben op volumegoederen als op kleine goederen.
- **Hemelwater:** verzamelnaam voor regen, sneeuw, hagel, met inbegrip van dooiwater.
- **Herbouwen:** een constructie volledig afbreken, of méér dan 40% van de buitenmuren van een bestaande constructie afbreken, en binnen het bestaande bouwvolume van de geheel of gedeeltelijk afgebroken constructie een nieuwe constructie bouwen.
- **Hoofdfunctie:** de dominante, grootste functie in een gebouw of op een perceel.
- **Infiltratie:** het doorsijpelen van hemelwater in de bodem.
- **Kantoren:** met autonome kantoren wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. De kantooractiviteit is hier niet ondergeschikt aan andere bedrijfsactiviteiten zoals productie of verwerking van goederen.
- **Kleinhandel:** elke vorm van commerciële activiteit met verkoopsoppervlakte die zich in hoofdzaak richt op de particuliere eindverbruiker.
- **Meergezinswoning:** (of een appartementsgebouw) is een gebouw waarin meerdere wooneenheden (appartementen, studio's) toegang krijgen via een gemeenschappelijke circulatieruimte.
- **Netto handelsoppervlakte:** is de ruimte die bestemd is voor verkoop van goederen en die publiek toegankelijk is. Bijvoorbeeld een kassazone of inkomzone valt onder de berekening van het oppervlakte. Een magazijn valt niet onder de berekening, maar er moet een duidelijke afscheiding zijn tussen publiek toegankelijk gedeelte en het magazijn.
- **Nevenfunctie:** een ondersteunende en complementaire activiteit bij de hoofdfunctie. Bij zones waar een hoofd- en nevenfunctie worden toegelaten, dient de hoofdfunctie altijd als bestemming te worden gerealiseerd. Dit houdt in dat een nevenfunctie maximum 50% van de totale vloeroppervlakte mag bedragen.
- **Nieuwbouw:** als nieuwbouw worden beschouwd ofwel een volledig nieuw op te richten constructie, ofwel het herbouwen van een gebouw, waarbij meer dan 40% van de bestaande buitenmuren worden afgebroken en binnen het bestaande bouwvolume een nieuwe constructie wordt gebouwd. Ook een uitbreiding die groter is dan de helft van de bestaande oppervlakte wordt beschouwd als nieuwbouw.
- **Overdruk:** de cartografische aanduiding van een stedenbouwkundig voorschrift bovenop de grondkleur die de 'bestemmingszone' aangeeft. De overdruk geeft aan dat in deze gebieden bijkomende stedenbouwkundige voorschriften geldig zijn zonder dat de stedenbouwkundige voorschriften van de grondkleur hun geldigheid verliezen.
- **Plantseizoen:** de periode van 15 oktober tot en met 15 april.
- **Rooilijn:** de huidige of toekomstige grens tussen de openbare weg en de aangelande eigendommen. De rooilijn is m.a.w. de grens tussen privaat en openbaar domein.
- **Streekeigen beplanting:** voor de streek kenmerkende soorten die aangepast zijn aan de klimatologische omstandigheden en (overwegende) bodemgesteldheid van de streek. De streekeigen soorten bestaan uit de inheemse bomen en struiken (maken deel uit van de oorspronkelijk wilde flora, die na de laatste ijstijden op eigen kracht de regio gekoloniseerd hebben), aangevuld met de soorten die sinds geruime tijd ingeburgerd zijn (door toedoen van de mens ingeburgerd; ondertussen traditioneel en spontaan verspreid).
- **Toegang:** de inrichting van het openbaar domein en het privédomein, die het privédomein toegankelijk maakt voor mechanisch verkeer vanaf de rijweg. Dit kan ook het geschikt maken van de strook tussen rijweg en voorbouwlijn inhouden.
- **Tuin:** private ruimte in open lucht die zich situeert op begane grond en één aaneensluitend geheel vormt.
- **Verbouwen:** wijzigen van een bestaand bouwwerk, het anders bouwen ervan zonder dat het volledig wordt afgebroken of herbouwd. De aanpassingswerken worden doorgevoerd binnen het bestaande bouwvolume van een constructie waarbij de buitenmuren voor ten minste 60% behouden blijven.
- **Verkeersgenererende activiteit:** een activiteit die veel verplaatsingen veroorzaakt, hetzij verplaatsingen van goederen, hetzij verplaatsing van mensen (personeel, klanten, bezoekers, enz.).
- **Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening:** het geldende Vlaams-decreet kader, van kracht sinds 1 september 2009. De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is raadpleegbaar op www.ruimtelijkeordering.be
- **Voorgevel:** elke gevel gericht op de voorliggende weg, met uitzondering van garagewegen of voetwegen.


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>O. ALGEMENE VOORSCHRIFTEN</p>	
<p>O.1. RUIMTELIJKE KWALITEIT EN DUURZAAMHEID</p> <p>Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving.</p> <p>Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik - inpassing in de landschappelijke context - impact op de privacy en bezonning van omwonenden - de architecturale en beeldkwaliteit van het geheel van de gebouwen - een harmonische overgang naar bestaande bebouwing - een kwaliteitsvolle aanleg van het terrein en afwerking van de gebouwen met duurzaam en gepast materiaalgebruik - bij de aanleg van een terrein moet het waterbergend vermogen van het gebied zoveel mogelijk worden behouden en het overstromingsrisico worden beperkt - de invloed op de mobiliteit, de verkeersontsluiting en het parkeren van zowel fietsers als voertuigen 	<p>Bij de beoordeling van elke aanvraag tot omgevingsvergunning blijft ruimtelijke kwaliteit het belangrijkste criterium. Het is aan de vergunningverlenende overheid om over de goede ruimtelijke ordening (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening) 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>Zorgvuldig, 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 het aanbrengen van buffergroen, maar dit kan ook bijvoorbeeld worden nagestreefd door het kwaliteitsvol afwerken van gevels, het beperken van kleur- en materiaalgebruik (harmonische samenhang en eenvoud), het creëren van contrasten tussen bebouwing en beplanting...</p>
<p>O.2. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VAN OPENBAAR NUT</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: ingrepen i.f.v. openbare wegenis, straatverlichting, straatmeubilair, bushaltes, gas- of elektriciteitscabines, hoogspanningsleidingen, rioleringen en andere ondergrondse nutsleidingen en constructies...</p>
<p>O.3. BESTAANDE BEBOUWING, FUNCTIES EN INRICHTINGEN</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.</p>	<p>De bestaande bebouwing: het gaat hier zowel om het hoofdvolume als om de bijgebouwen.</p> <p>Enkel vergund (geachte) constructies vallen onder deze regeling. Voor de definitie van vergund (geachte) constructies: zie wetgeving terzake.</p>
<p>O.4. GROENBEHEER</p> <p>Bij de inrichting, de aanleg en het beheer van groen moet ervoor gezorgd worden dat dit groen streekeigen, biodiversiteitsrijk en bijenvriendelijk is.</p>	
<p>O.5. INTEGRAAL WATERBEHEER EN WATERHUISHOUDING</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 aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning, gelegen binnen de bouwzones, moet beantwoorden aan alle vereisten inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater, zoals omschreven in de geldende verordening(en) ter zake.</p>

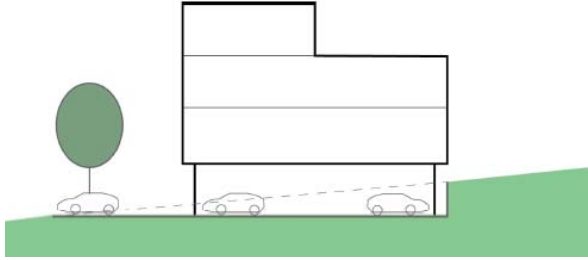
0.6. CONSTRUCTIES EN INRICHTINGEN VOOR HERNIEUWBARE ENERGIE

Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse 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.

Voorbeelden van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie zijn onder meer fotovoltaïsche panelen, zonneboiler, alternatief verwarmingssysteem d.m.v. warmtekrachtkoppeling, warmtepompen, warmtenetten...

ZONEVOORSCHRIFTEN : DEELPLAN 1 – 'T HOGE

1. ZONE VOOR WONEN IN RUIME ZIN		hoofdcategorie: wonen
<p>1.1. BESTEMMING</p> <p>Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie.</p> <p>Enkel essentiële diensten en openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten en voedingszaken zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie.</p> <p>Volgende nevenfuncties zijn toegelaten: kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelzaken, horeca, kleine bedrijven, recreatieve en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>Per perceel zijn de nevenfuncties toegelaten in zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, op voorwaarde dat wonen aanwezig is. De nevenfuncties zijn inpasbaar en niet hinderlijk voor de omgeving.</p> <p>De netto-handelsoppervlakte van buurtondersteunende kleinhandelzaken bedraagt maximaal 100 m².</p> <p>Voor voedingszaken geldt een maximale oppervlakte van 400m².</p>		<p>Wonen: woningen en de bijbehorende uitrusting (tuinen, tuinhuisjes, garages...). Onder huurwonen wordt ook studentenhuisvesting geïntegreerd (cfr. het Vlaams woninghuurdecreet).</p> <p>Private groene en verharde ruimten: private of collectieve tuinen, terrassen, private parkings, garagewegen, tuinpaden...</p> <p>Enkel kindercrèches en gezondheidspraktijken zoals kine-, dokters- en tandartspraktijken (groeps/individueel) worden beschouwd als essentiële functies.</p> <p>Netto-handelsoppervlakte: zie begrippenlijst</p> <p>Diensten: haarkapper, dokterspraktijk (individueel/groepspraktijk), verzekeringskantoor, apotheek...</p> <p>Kantoren: bv. voor architectuurbureau, advocatenkantoor, verzekeringskantoor...</p> <p>Buurtondersteunende kleinhandelszaak: bv. voedingszaak (bakker, slager...), buurtwinkel...</p> <p>Horeca: hotels of andere kamergebonden logies, restaurants, cafés...</p> <p>Recreatieve voorzieningen: sport- en fitnesscentra...</p> <p>Kleine bedrijven: lokale of ambachtelijke bedrijven (loodgieter, elektricien, timmerman), werkateliers, opslagruimtes...</p> <p>De netto-handelsoppervlakte is de oppervlakte bestemd voor de verkoop en toegankelijk voor het publiek, met inbegrip van de niet-overdekte oppervlakten.</p>
<p>1.2. WONINGTYPOLOGIE</p> <p>Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen en meergezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing.</p> <p>Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden.</p>		<p>De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van residentiële omgevingsvergunningen of verkavelingsvergunningen de zogenaamde woningtypetoets. De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype de meest geschikte, valabele, respectvolle optie is op die ligging, in die situatie, m.a.w. of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan worden genoemd.</p>
<p>1.3. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume.</p> <p>De dakvorm is vrij te kiezen, zolang deze inpasbaar is in de omgeving. Indien gekozen wordt voor een hellend dak, dan is de maximum helling 45°. Een dakuitbouw mag worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte Mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak.</p> <p>Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing.</p> <p>Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag.</p> <p>In de vrije zijtuinstrook naast het hoofdgebouw zijn enkel open carports toegelaten.</p>		<p>Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m.</p> <p>De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk vormt een aanvulling op de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Binnen de verordening worden specifieke regels opgelegd omtrent bouwen, uitzicht, verhardingen, parkeren... De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Kortrijk.</p>

<p>2. ZONE VOOR KANTOREN EN DIENSTEN</p>	<p>A/B/C</p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>2.1. BESTEMMING</p> <p><u>Hoofdbestemming</u> Deze zone is bestemd voor kantoren en diensten, als autonome kantoren of als uitbreiding van bestaande kantooractiviteiten op het aangrenzende Beneluxpark. Deze bestemming is van toepassing voor alle deelzones (A, B en C) binnen de zone 2, maar er gelden specifieke voorschriften per deelzone. Naast de bebouwing is de zone bestemd voor parking, ontsluiting, groenaanleg en waterbuffering (zie artikels 2.3 en 2.4). In zone 2B zijn daarnaast ook sportvelden toegelaten als ondersteunende functie bij de golf (zie overdruk artikel 10).</p> <p><u>Zonevreemde woningcluster</u> Voor de bestaande zonevreemde woningen gelegen binnen de zone 2A zijn de geldende regelgeving en decretale bepalingen m.b.t. zonevreemde constructies van toepassing. Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningcluster zijn niet toegestaan. Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor kantoren en diensten, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 2A.</p>		<p>Deze zone maakt deel van het grotere Beneluxpark, dat is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel. Een groot deel van het Beneluxpark is reeds bebouwd. De zone maakt deel uit van de randstedelijke overgangszone tussen stad en open ruimte. Specifiek vormt deze kantorenstrip de afwerking van het kantorenpark naar de zone voor openluchtrecreatie. Met kantoren en diensten wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Kantoren met een loketfunctie zijn niet toegelaten. Bruto-vloeroppervlakte: zie begrippenlijst</p>
<p>2.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Volgende bruto-vloeroppervlakte is van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De maximale bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing in deelzone 2A bedraagt 4.200 m² • De maximale bruto-vloeroppervlakte voor bebouwing in deelzone 2B bedraagt 4.000 m² • Voor deelzone 2C gelden dezelfde voorschriften zoals beschreven in de structuurschets voor de aanleg en inrichting van het Beneluxpark <p>De bebouwing moet in harmonie zijn met de bebouwing in de omgeving. Voor de <u>deelzones 2A en 2B</u> zijn volgende voorschriften van toepassing:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Er wordt uitgegaan van 2 bouwlagen. De (half-)ondergrondse bouwlaag wordt hierbij niet in rekening gebracht. Een 3e bouwlaag over maximum 70% van de vloeroppervlakte van de onderliggende tweede bouwlaag is toegelaten als dit bijdraagt aan het architecturale concept. • De architectuur van de gebouwen gelegen binnen deze zones maken gebruik van het aanwezige niveauverschil. Reliëfaanpassingen zijn toegelaten in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes. • Er wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd, waarbij wordt ingezet op duurzaamheid en landschappelijke integratie van de bebouwing. De bebouwing dient zich zo te positioneren dat het groen vanuit de zone voor sport en recreatie (zone 5) tot in deze bouwzone binnendringt. • De bebouwing van deelzones 2A en 2B vormen een samenhangend geheel naar de zone voor sport en recreatie. Alle gevels worden ontworpen als volwaardige gevels, waarbij zicht- en functionele relaties naar de zone voor sport en recreatie als meerwaarde worden beschouwd. <p>Voor <u>deelzone 2C</u> gelden dezelfde voorschriften zoals beschreven in de structuurschets voor de aanleg en inrichting van het Beneluxpark.</p>		<p>Een bouwlaag bedraagt maximum 4m. In deelzones 2A en 2B is een hellend reliëf aanwezig, stijgend van het Beneluxpark naar de zone voor sport en recreatie (zone 5). De snede hieronder is een indicatieve aanduiding van invulling van het terrein, waarbij wordt voorgesteld om de parking in de (half-)ondergrondse bouwlaag van het gebouw te voorzien, als een zogenaamde 'parkeerplint'.</p>  <p>Om te vermijden dat één ononderbroken lange bebouwing/gevelwand van kantoren wordt gebouwd op de grens met de zone voor sport en recreatie wordt opgelegd dat het groen vanuit de zone voor sport en recreatie binnendringt (als groene vingers) in de zone.</p>

2.3. PARKEREN EN ONTSLUITINGParkeren:

De parking van zowel voertuigen als fietsen in functie van de aanwezige activiteiten wordt opgevangen binnen de zone.

In deelzone 2B dient de parking de parkeervraag voor zowel de kantoren en diensten als de golf (en later de nabestemming - zie artikel 5.1) op te vangen. Een complementair gebruik is hierbij het leidende principe.

Het parkeren mag geen impact hebben op de beeldkwaliteit van de omgeving. Het parkeren voor de kantoorfuncties dient prioritair onder de bebouwing te worden gerealiseerd, (half-)ondergronds door gebruik te maken van het aanwezige reliëf.

Parkeren op het maaiveld wordt op een kwalitatieve manier gerealiseerd, met waterdoorlatende verharding en ruimte voor groen- en boomintegratie. De inrichting van de parkeerzones in open lucht maakt deel uit van de integrale vormgeving van de buitenaanleg.

Er worden overdekte, veilige fietsenstallingen voorzien, bij voorkeur geïntegreerd in het bouwvolume.

Er dient een parkeernota (zowel voor gemotoriseerd verkeer als fietsers) per afzonderlijke deelzone worden opgemaakt. In deze parkeernota wordt de parkeerbehoefte gemotiveerd. Deze nota maakt onderdeel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Ontsluiting

Alle bovengrondse en ondergrondse werken, handelingen en (reliëf)wijzigingen zijn toegelaten voor de aanleg en het functioneren van of aanpassingen aan de ontsluiting van de deelzones.

Alle functies binnen deelzones dienen verplicht te ontsluiten richting Beneluxpark, met uitzondering van de zonevreemde woningen gelegen binnen deelzone 2A.

Voor de ontsluiting van de kantoren en diensten in de deelzones 2A en 2B is van toepassing:

- bij autonome kantoren: via de Katteputstraat naar het Beneluxpark
- als uitbreiding van bestaande kantooractiviteiten op het aangrenzende Beneluxpark, dan is een ontsluiting via dit aangrenzende bedrijfsperceel ook een mogelijkheid

Voor deelzone 2C gelden dezelfde voorschriften zoals beschreven in de structuurschets voor de aanleg en inrichting van het Beneluxpark.

Voor de parkeernormen in functie van het kantoorprogramma wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Waterdoorlaatbare verharding zijn alle soorten verhardingsmaterialen die door een bepaalde porositeit van het materiaal een waterdoorlatend vermogen hebben. Voorbeelden zijn: waterdoorlaatbare klinkers of betonstraatstenen, dolomiet, grind, verhardingen met brede voegen, grindgazon...

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Voor deelzone 2B dient de parkeernota de parkeerbehoefte voor zowel de kantoren en diensten (deelzone 2B) als de golf (zone 5) weer te geven, waarbij wordt aangetoond hoe de parking complementair kan worden ingezet.

Onder aanhorigheden van ontsluitingsinfrastructuur wordt onder andere verstaan: al dan niet verharde bermen, grachten en taluds, erfplein, wegsignalisatie, verlichting, afwatering, beplantingen, straatmeubilair...

De bestaande zonevreemde woningen gelegen binnen de deelzone 2A behouden ten alle tijde hun basisrecht om te ontsluiten via de Liefdeweg.

De kantoren- en dienstzone en de golf (inclusief de ondersteunende sportvelden) dienen te worden ontsloten via de Katteputstraat richting Beneluxpark. Deze verbinding moet hiervoor verder worden uitgebouwd (verbreding + doortrekking).

2.4. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN

Voor deelzones 2A en 2B gelden volgende voorschriften:

- Buiten de toegelaten bebouwing, verharding i.f.v. parking en ontsluiting én sportvelden in geval van deelzone 2B (zie overdruk artikel 10), is enkel strikt noodzakelijke verharding toegelaten, met name i.f.v. toegangen tot de gebouwen. Terrassen dienen geïntegreerd te worden in bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing.
- Minstens 25% van de oppervlakte van de afzonderlijke deelzone moet worden voorzien voor groen- en boomintegratie en ruimte voor (opvang van) water(-infiltratie en -buffering). Dit groenpercentage moet bestaan uit één of meerdere aaneengesloten groenzones, waarbij alle vormen van verharding zijn uitgesloten.
- De bestaande gracht wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de omgevingsaanleg.
- Afsluitingen zijn niet toegelaten. Natuurlijke afsluiting zoals bv. een gracht, haag, begroeiing zijn uiteraard wel mogelijk.

In lijn met het reeds gerealiseerde deel van het Beneluxpark staat een kwalitatieve inrichting van deelzone 2C voorop.

Soortkeuze beplanting: er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

Op elke deelzone vormen de bebouwing en buitenaanleg een harmonieus geheel dat zich landschappelijk integreert in de omgeving.

De exacte ligging, inrichting en maatvoering van de buitenaanleg maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunningsaanvraag.

In deze omgeving moet ongewenste verharding zoveel mogelijk worden vermeden. Om deze reden wordt verharding tot het strikt minimum beperkt en enkel toegelaten waar de noodzaak kan worden geduid voor het functioneren van de site. Bv. de toegangsweg tot parking mag worden verhard, verharding voor parkeervakken moet maximaal in waterdoorlaatbare materialen worden voorzien.

De omgevingsaanleg van de zones 2A en 2B dient te worden afgestemd op de inrichting van zone 5, waarbij gewerkt wordt met 'groene vingers' die vanuit de zone voor sport en recreatie binnendringen in de zones 2A en 2B.

De groenzones moeten zoveel mogelijk aaneengesloten worden aangelegd, om te vermijden dat alleen versnipperd groen aanwezig is in de deelzone en plantvakken e.d. op de parking ook worden meegeteld binnen het groenpercentage.

Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

De bestaande gracht, die zich op de westelijke zijde van het terrein situeert, wordt op een kwalitatieve manier geïntegreerd in de zone. Hierbij wordt de laagst gelegen grond van de zone voor kantoren en diensten, grenzend aan het bestaande Beneluxpark (bij voorkeur) voorbehouden voor de aanleg van waterbuffering i.f.v. de opvang van hemelwater. Op deze manier ontstaat ook een natuurlijke overgangszone tussen het bestaande kantorenpark en de nieuwe ontwikkeling.

Gezien een deel van de zone onder helling ligt, mogen reliëfaanpassingen in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

2.5. INRICHTINGSSTUDIE

Voor de deelzones 2A en 2B dient een totaalinrichting per afzonderlijke deelzone worden opgemaakt aan de hand van een inrichtingsstudie, ook al wordt de realisatie in fases uitgevoerd. Deze inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag tot omgevingsvergunning.

Voor deelzone 2B dient deze studie (ook bij opstart van de golf in zone 5) een geïntegreerde inrichting van zowel de zone voor kantoren en diensten (zone 2B) als de golf (zone 5) te bevatten.

De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de omgevingsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied.

Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:


- de efficiënte en duurzame inrichting van de zone, waarbij complementair gebruik voorop staat, en dit in het bijzonder voor wat betreft het parkeren als het integraal waterbeheer
- de maatregelen i.f.v. de (landschappelijke) integratie van de bebouwing in de omgeving
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten groen, waarbij wordt weergegeven hoe de (groen/zicht)relaties tussen de zone 2A/zone 2B en naastliggende zones worden gerealiseerd.
- het doordacht vrijwaren van de mogelijkheid om resterende niet-bebouwde delen in een latere fase te ontwikkelen

Elke nieuwe vergunningsaanvraag voor deze zone kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.


Voor deelzone 2B geldt specifiek dat de inrichting voor deze zone in ruimtelijke samenhang moet worden ontworpen met de zone 5 (golf).

Bij de eerste aanvraag tot omgevingsvergunning wordt een totaalinrichting per afzonderlijke deelzone ingediend. Vervolgens wordt het noodzakelijke detailniveau van de daaropvolgende inrichtingsstudie afgestemd op de aard van de aanvraag; dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van uitbreiding van het kantoorgebouw op de zone.

Indien de realisatie in fases zal gebeuren, dan dient telkens per fase ook de volledige inrichting van de buitenaanleg (o.a. complementair gebruik park, waterbuffering, groenintegratie...) in de inrichtingsstudie worden geduid.

<p>3. ZONE VOOR KMO</p>		<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>3.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor maximum twee bedrijfspercelen of één bedrijfsverzamelgebouw of een combinatie van beide, telkens met een verplichte ontsluiting via de Liefdeweg naar de N50.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detailhandel en groothandel • Autonome kantoren • Afvalverwerking • Milieuhinderlijke en SEVESO-bedrijven • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • Transport • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p>		<p>In de zone is reeds een bestaande KMO aanwezig. Deze activiteit wordt bevestigd. Het aangrenzende onbebouwde perceel wordt ook voor de ontwikkeling en exploitatie van KMO-activiteiten bestemd. Dit perceel kan worden ingericht i.f.v. een nieuwe KMO of er kan een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht, al dan niet met inname van de volledige KMO-zone (na afbraak van de bestaande KMO).</p> <p>In een bedrijfsverzamelgebouw zitten meerdere bedrijven (multi-tenant gebouw), onderverdeeld in verschillende units. Een bedrijfsverzamelgebouw wordt meestal per unit uitgehuurd. Een bedrijfsverzamelgebouw is vaak een incubator voor start-ups waarbij gebruik kan worden gemaakt van gezamenlijke faciliteiten.</p>
<p>3.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Maximale bouwhoogte: 10 m. Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.</p> <p>Bij keuze voor een bedrijfsverzamelgebouw bedraagt de minimale vloeroppervlakte per bedrijfsunit 200 m².</p> <p>Het is verplicht voldoende aandacht te besteden aan de architecturale en duurzame kwaliteit van de gebouwen. De gebouwen dienen op een goede wijze te worden geïntegreerd in de omgeving. Er moet gestreefd worden naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur voor de buitengevelafwerking.</p>		
<p>3.3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De opslag van goederen moet maximaal binnen het bedrijfsgebouw te worden georganiseerd. De opslag mag niet gebeuren zichtbaar vanaf het openbaar domein.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Wanneer een bedrijfsverzamelgebouw wordt opgericht, dient een mobiliteitstoets aan de omgevingsvergunning worden toegevoegd.</p> <p>Waar mogelijk op de zone moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p> <p>Ten opzichte van de bouwzones 1 en 2 dient een groenbuffer van minimum 3 m te worden aangeplant, bestaande uit streekeigen groen.</p>		<p>De opslag buiten het gebouw is slechts beperkt toegelaten onder volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • De opslag mag niet hinderlijk zijn voor de omgeving. Desgevallend moeten aanvullende inrichtingen en constructies (zoals keermuren of luifels) worden aangebracht om de hinder t.o.v. de omgeving te beperken. • De opslag mag de vrije doortocht ten behoeve van brandbestrijding niet belemmeren. <p>Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p> <p>De mobiliteitstoets moet de vergunningsverlenende overheid voldoende informatie geven over de te verwachten verkeersbewegingen, om zo de impact van de in- en uitbewegingen op de gewestweg 't Hoge (N50) te kunnen bepalen. D</p> <p>Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>Voor de plaatsing van afsluiting wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>4. ZONE VOOR DETAILHANDEL EN BEDRIJVGHEID</p>	<p>hoofdcategorie: bedrijvigheid</p>
<p>4.1. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor bedrijfs- en handelsactiviteiten. Er is slechts één economische activiteit toegelaten, met een verplichte ontsluiting via de Liefdeweg naar de N50.</p> <p><u>Indien de zone wordt ingericht in functie van een bedrijfsactiviteit, zijn volgende voorschriften van toepassing:</u></p> <p>Toegelaten bedrijfsactiviteiten: productie, opslag, bewerking en verwerking van goederen, inpasbaar in en niet hinderlijk voor de omgeving.</p> <p>Volgende soorten bedrijven zijn niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Autonome kantoren • Afvalverwerking • Milieuhinderlijke en SEVESO-bedrijven • Onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten • Bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn • Transport • Verwerking en bewerking van mest, slib, delfstoffen en/of bodemsoorten <p>Kantoren, detailhandel en toonzalen met beperkte vloeroppervlakte, ondergeschikt en gekoppeld aan de hoofdactiviteit van het bedrijf zijn toegelaten voor zover die activiteiten geen loketfunctie hebben en geen autonome activiteiten uitmaken. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p>	<p>Op vandaag is een handelsfunctie gevestigd op deze site. Om de flexibiliteit van de zone te behouden, wordt in het RUP zowel bedrijvigheid als detailhandel toegelaten in de zone.</p> <p>Er is slechts één economische activiteit toegelaten. Specifiek voor detailhandel houdt dit in dat de site niet mag worden opgesplitst in functie van meerdere detailhandelszaken.</p>
<p><u>Indien de zone wordt ingericht in functie van een handelsactiviteit, zijn volgende voorschriften van toepassing:</u></p> <p>Groothandel is toegelaten.</p> <p>Detailhandel heeft enkel betrekking op speciality-goederen. Speciality-goederen voorzien in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel uitzonderlijke goederen genoemd. Dit soort goederen hebben over het algemeen een grote geldwaarde, de aankoop ervan vergt heel wat tijd en komt soms ver van de eigen woonplaats voor. Speciality-goederen hebben een beperkte verkeersaantrekkende werking, zowel qua leveringen als klantenverkeer.</p> <p>Een handelsfunctie die zich richt op verkoop van shoppinggoederen of voedingszaken met een netto-handelsoppervlakte van meer dan 1.000m² zijn niet toegelaten.</p>	<p>Voorbeelden van speciality-goederen zijn meubels, doe-het-zelfartikelen, wooninrichting, audiovisuele en huishoudapparatuur.</p> <p>De handelsactiviteit omvat alles wat een normale werking mogelijk maakt: winkelruimte, opslag, herstellingsruimte...</p> <p>De handelsfunctie heeft geen betrekking op shopping-goederen. Shopping-goederen voorzien net als de speciality-goederen in de secundaire behoeften van de consument; ze worden ook wel meerkeuze goederen genoemd. Men is bereid om meer tijd te besteden bij de aankoop van deze goederen dan bij dagdagelijkse goederen en men zal, ondanks de gemiddelde geldwaarde, de goederen sterk vergelijken voor de daadwerkelijke aankoop. Shopping-goederen hebben een grote verkeersaantrekkende werking, zowel qua leveringen als klantenverkeer. Voorbeelden van shopping-goederen zijn kleding en schoenen.</p>
<p>4.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Maximale bouwhoogte: 10 m. Daken moeten een horizontaal uitzicht hebben.</p> <p>Het is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale en duurzame kwaliteit van het gebouwencomplex. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de buitengevelafwerking. Voor de gevel die zich richt naar de N50 't Hoge wordt een hedendaagse, kwalitatieve architectuur met hoge beeldkwaliteit gevraagd.</p> <p>Indien wordt gekozen voor een handelsfunctie, dan geldt een netto-handelsoppervlakte van minstens 400 m² tot maximum 2.200 m², op voorwaarde dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn i.f.v. de specifieke handelsactiviteit.</p>	<p>Netto-handelsoppervlakte: zie begrippenlijst</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p>4.3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De opslag van goederen moet binnen het bedrijfsgebouw worden georganiseerd.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p>	<p>Voor de parkeernormen wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p> <p>Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening.</p> <p>Voor de plaatsing van afsluiting wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.</p>	
<p>5. ZONE VOOR LAAGDYNAMISCHE SPORT EN RECREATIE IN OPENLUCHT</p>		<p>hoofdcategorie: recreatie</p>
<p>5.1. BESTEMMING</p> <p>De zone is bestemd voor laagdynamische openluchtrecreatie. Alle maatregelen moeten worden genomen om hinder t.a.v. de omgeving te vermijden (lichthinder, geluidshinder...).</p> <p><u>Hoofdbestemming</u></p> <p>Deze zone is bestemd voor de ontwikkeling, aanleg en exploitatie van een golfterrein met bijhorende accommodatie en infrastructuur i.f.v. een golfschool.</p> <p><u>Nabestemming</u></p> <p>Van zodra de uitbating van de site als golfschool voor meer dan 1 jaar onderbroken is, treedt de nabestemming in werking. Vanaf dit moment kan het terrein verder worden ingericht en uitgebaat voor andere laagdynamische sport en recreatie in open lucht.</p> <p><u>Bestaande woningclusters</u></p> <p>De bestaande woningclusters binnen de zone 5 kunnen behouden blijven.</p> <p>Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters zijn niet toegestaan.</p> <p>Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor laagdynamische sport en recreatie in open lucht, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 5.</p>	<p>De gronden binnen deze zone worden prioritair voorbehouden voor een golfterrein met bijhorende accommodatie en infrastructuur i.f.v. golfschool (maximum 8 holes) . De golfschool/golfacademie wordt in eerste instantie uitgebouwd als een opleidingscentrum voor golfspelers, maar kan ook deels een recreatieve functie vervullen, waarbij het golfspel wordt beoefend als vrijetijdsbesteding. Aanvullend wordt gedacht aan de aanleg van een fine piste rondom de driving range.</p> <p>Indien deze functie uitdooft, dan zijn als nabestemming andere laagdynamische sport en recreatie in openlucht toegelaten.</p> <p>Dit betreft lage-impact recreatie en spel- en ontspanningsactiviteiten in openlucht zoals een mountainbiketerrein.</p> <p>De aanvullende sporten ondergeschikt aan de golf zijn in deze zone niet toegelaten, maar kunnen wel, indien gewenst, worden aangelegd, als overdrukzone op de zone 2B. Deze sportvelden zijn enkel toegelaten ondergeschikt en ondersteunend aan de golfactiviteiten.</p>	

5.2. BOUWVOORSCHRIFTENBebouwing

Met uitzondering van de bestaande woningclusters binnen de zone (zie hieronder), is de totale toegelaten bebouwing binnen de zone 5 het geheel van het hoofdgebouw (zie hieronder), bijhorende constructies en overkappingen, bijgebouwen i.f.v. de beoefening van de sport en/of recreatie.

De som van bruto-vloeroppervlakte van de totale toegelaten bebouwing en de oppervlakte van bijhorende verharding i.f.v. toegangen en functionele ruimte (o.a. terrassen) bedraagt maximum 4.000 m². Dit is inclusief de overdekte afslagzone van de driving range bij uitbating van de golf.

De bebouwing moet ruimtelijk zoveel mogelijk één aaneengesloten fysisch geheel vormen (met uitzondering van de bijgebouwen - zie hieronder), heeft de nodige architecturale kwaliteit en past zich binnen de groene omgevingsaanleg van de openluchtrecreatie. Reliëfaanpassingen zijn toegelaten in functie van de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes.

De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte tot + 53 m TAW. Alle bebouwing dient minstens een afstand van 20 m t.o.v. de Elleboogstraat te respecteren.

Hoofdgebouw

Het hoofdgebouw maakt deel uit van totale toegelaten bebouwing en bedraagt maximum 2.000 m² bruto-vloeroppervlakte. De footprint van het hoofdgebouw bedraagt maximum 1.000 m².

De architectuur van het hoofdgebouw maakt gebruik van het aanwezige niveauverschil.

In het hoofdgebouw moet zoveel mogelijk de accommodatie i.f.v. de uitbating van de bestemming worden gebundeld. De locatie van het hoofdgebouw wordt met een overdruk aangeduid (zie artikel 12).

Bij de inplanting van het hoofdgebouw dient een duidelijke visuele relatie te zijn tussen de parking (gelegen binnen de zone 2B) en de toegang tot het hoofdgebouw.

Bijgebouwen

Bijgebouwen en constructies, verspreid over de zone, zijn beperkt toegelaten tot 100 m² i.f.v. de organisatie en het functioneren van de bestemming en voor zover de functies niet kunnen worden geïntegreerd in het hoofdgebouw.

Volgende bouwvoorschriften zijn van toepassing:

- De bouwhoogte bedraagt maximum 2,5 m
- Bruto-vloeroppervlakte per bijgebouw: maximum 15 m²
- Bijgebouwen moeten afgewerkt worden zodat deze inpassen in het landschap.

Bijhorende constructies en overkappingen i.f.v. de beoefening van de sport en/of recreatie: dit zijn bv. overkappingen van verharde sportvelden, driving range golf... Het betreft geen volledig gesloten volumes.

De driving range is het oefenterrein waar golfspelers ballen kunnen slaan over grotere afstand, vaak voorzien van meerdere afslagplaatsen naast elkaar; ook wel 'practice range' genoemd. Het is ook de plaats waar lesruimte is gesitueerd. De afslagzone kan in openlucht, maar wordt meer en meer overdekt voorzien om zo in alle weeromstandigheden te kunnen oefenen. De afslagzone wordt op de begane grond en vaak met een verdieping erboven gebouwd. Rond het veld van de driving range worden hoge balvangers voorzien. Gezien hier de focus ligt op een golfschool/golfacademie is de driving range de centrale functie van het golfterrein, waarbij een ruime overdekte afslagzone wordt beoogd.

Een bouwhoogte van +53 m TAW komt overeen met 6 m boven de gemiddelde hoogte van de afslagzone van de driving range (+47 m TAW).

Het hoofdgebouw is het gebouw dat naar ligging en gebruik als het belangrijkste gebouw binnen de zone kan worden aangeduid.

Onder accommodatie voor de uitbating van het golfterrein (en ondersteunende sport) wordt begrepen het clubhuis, d.i. onthaal, horeca, sanitaire functies, kantoor- en vergaderruimte, beperkte shop, simulatieruimte, fietsenstalling, berging en technische ruimten, allemaal in functie van de uitbating van de golf. Ook bij invullen van een nabestemming dient het programma in het hoofdvolume een directe relatie met de sportieve en/of recreatieve werking van de zone te hebben of een complementair sportief/recreatief programma te omvatten. Autonoom werkende kantoren en meeting facility zijn hier niet toegelaten.

Om de impact van de bebouwing landschappelijk te beperken, wordt verplicht dat het hoofdgebouw aansluit op de zone voor kantoren en diensten. Zo wordt vermeden dat de bebouwing zich teveel manifesteert naar de open ruimte toe.

Bijgebouwen kunnen bestaan uit schuilhuisjes, pompinstallatie...

Bestaande woningclusters

Onderstaande voorschriften zijn enkel van toepassing voor bestaande, hoofdzakelijk vergund(e) (geachte), niet verkrotte woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters in de zone 5.

Onderhoudswerken zijn altijd toegelaten. Verbouwingen (waaronder stabiliteitswerken), herbouw op de bestaande woonoppervlakte of/en uitbreiding zijn vergunningsplichtig. Deze werken zijn toegelaten op voorwaarde dat:

- het huidige aantal woonegelegenheden niet vermeerderd wordt
- bij herbouwen of uitbreiden het bouwvolume beperkt blijft tot ten hoogste 1.000 m³ (bij verbouwen geldt deze eis niet)

Bij het herbouwen op een gewijzigde plaats van de woning gelden nog extra voorwaarden:

voor het herbouwen is ten minste één van volgende oorzaken aanwijsbaar:

- de woning is getroffen door een rooilijn
- de woning bevindt zich in een achteruitbouwzone
- de verplaatsing volgt uit redenen van een goede ruimtelijke ordening, en wordt door de aanvrager uitdrukkelijk gemotiveerd vanuit een betere integratie in de omgeving, een betere terreinbezetting of een kwalitatief concept

én ten minste één van volgende voorwaarden is vervuld:

- de herbouwde woning krijgt dezelfde voorbouwlijn als de dichtstbijzijnde constructie
- de nieuwe toestand levert een betere plaatselijke aanleg op, en richt zich op de omgevende bebouwing of plaatselijk courante inplantingswijzen.

Herstel na brand kan op voorwaarde dat:

- de woning bewoond werd in het voorafgaande jaar
- de aanvraag gebeurt binnen de 5 jaar na het optreden van de vernieling of beschadiging
- het bouwvolume van de herstelde woning beperkt blijft tot het vergund(e) (geachte) bouwvolume, met een maximum van 1.000m³
- het aantal woonegelegenheden beperkt blijft tot het voor de vernietiging of de beschadiging bestaande aantal.

De bouwvoorschriften voor de woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters binnen de zone 5 zijn naar analogie met de huidige decretale bepalingen m.b.t. zonevreemde woningen.

Herbouwen op een gewijzigde plaats: dit is van toepassing als de nieuwe woning minder dan drie kwart van de bestaande woonoppervlakte overlapt. De bestaande woonoppervlakte sluit zowel de oppervlakte van het hoofdgebouw in als deze van de fysisch aansluitende aanhorigheden die in bouwtechnisch opzicht een rechtstreekse aansluiting of steun vinden bij het hoofdgebouw.

5.3. INRICHTINGS- EN BEHEERVOORSCHRIFTEN

Deze zone heeft een hoofdzakelijk groen natuurlijk karakter, waarbij de onbebouwde ruimte wordt aangelegd, onderhouden en in stand gehouden in functie van het golfspel, inclusief buffering en landschappelijke inkleding. De aanleg van sportvelden in kunstgras is hierbij niet toegelaten.

Bij inwerking treding van de nabestemming blijft een groene inrichting van het terrein prioritair, waarbij bestaande waardevolle beplanting, bomen en andere landschapselementen zoveel mogelijk worden geïntegreerd in de nieuwe invulling.

Reliëfaanpassingen aan het terrein zijn toegelaten in functie van de sport en recreatie in open lucht en de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes, zolang ze het bestaande reliëf niet dusdanig aantasten waardoor de natuurlijke waterafvoer van het terrein drastisch wijzigt.

De sport- en recreatiezone dient een kwalitatieve overgangszone te vormen tussen het stedelijk weefsel (kantorenpark) en de open ruimte (agraris gebied). Er wordt gestreefd naar een maximaal groene inrichting van het project.

Bij invulling met de nabestemming kan ondertussen waardevol groen aanwezig zijn op de site (aanplantingen i.f.v. golfterrein). Deze beplanting wordt zoveel mogelijk behouden, mits onderbouwde motivering i.f.v. de nieuwe invulling met sport en/of recreatie een afwijking hiervoor toelaat.

Groenaanplantingen: er wordt gekozen voor streekeigen beplanting.

- Langs de perceelsbegrenzing met het openbaar domein mag groen worden aangeplant (haag, struweel...), al dan niet voorzien van haagsteun (paal met draad), om het terrein gecontroleerd betreedbaar te maken. Gesloten afsluitingen zijn niet toegelaten.
- Langs de perceelsgrenzen van de bestaande woonclusters dient een kwalitatieve groenbuffering te worden aangeplant. Deze buffer heeft een esthetische en afschermende functie.
- Met uitzondering van de grens met zone 2, dient een groenstrook van minimum 8m rondom de driving range te worden aangelegd. In deze groenstrook is de aanleg van een finse loopwaaier toegelaten.

Het voorzien van gesloten afsluitingen en benetting rond specifieke delen van het terrein zijn enkel toegelaten omwille van veiligheidsmaatregelen en dienen op een kwalitatieve manier te worden geïntegreerd, waarbij de visuele aanwezigheid ervan wordt beperkt.

De bestaande trage weg doorheen de zone mag worden verlegd in functie van een betere organisatie van de sportactiviteiten en/of recreatieve functies. De trage weg wordt indicatief aangeduid met een overdruk (zie artikel 11).

Met uitzondering van deze trage weg is andere verharding enkel toegelaten i.f.v. de toegankelijkheid van de zone. De verhardingen dienen aangelegd te worden in waterdoorlaatbare materialen.

De bestaande grachten dienen op een kwalitatieve manier behouden en geïntegreerd te worden in het project.

Enkel de noodzakelijke technische installaties en constructies zijn toegelaten i.f.v. de inrichting van sportvelden in openlucht. Hierbij dienen de beste beschikbare technieken te worden toegepast om de overlast naar de omgeving te beperken. De verlichting moet hierbij strikt gericht worden zodanig dat er een minimale verstoring plaatsvindt voor de omgeving.

De omgevingsaanleg van de zone voor sport en recreatie dient te worden afgestemd op de inrichting van zones 2A en 2B, waarbij gewerkt wordt met 'groene vingers' die vanuit deze zone binnendringen in de zones 2A en 2B.

Voor de ruimte voor waterinfiltratie en -buffering in functie van de verharde oppervlakte wordt verwezen naar algemeen geldende gewestelijke hemelwaterverordening. Waterbuffers mogen voor de besproeiing van de zone worden gebruikt.

Voor de specifieke voorwaarden en vereisten rond groen- en boomintegratie (o.a. groeninrichting van parking) wordt verwezen naar de stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk.

Gesloten afsluiting is afsluiting van minstens 1,20 m hoog die ondoordringbaar is en ervoor zorgt dat een terrein wordt afgebakend. Een gesloten afsluiting kan zowel ondoorzichtig (houten panelen, muren, betonnen platen) als doorzichtig (draadpanelen of draadafrastering, benetting sportvelden) zijn. Balvangnetten rond een driving range bij golf kunnen tot 20 m hoog zijn. Om deze reden moet worden gekozen voor netten met zo weinig mogelijk visuele impact. Daarnaast moet ook gezorgd worden voor een groene inkleding ivf landschappelijke integratie.

Bij uitbating als golfterrein wordt ter hoogte van de driving range de nodige benetting toegelaten om de veiligheid te garanderen. Deze wordt op een kwalitatieve manier landschappelijk geïntegreerd (bv. door aanplant bomenrijen). Overige benetting is niet toegelaten (bv. langs de voetweg).

Dit betreft de ingeschreven voetweg sentier 59. In functie van een optimale inrichting van de zone voor laagdynamische openluchtrecreatie zal een verlegging van de voetweg noodzakelijk zijn. De definitieve locatie van de nieuwe trage weg zal deel uitmaken van de inrichtingsstudie (zie artikel 5.4) voor de openluchtrecreatie.

5.4. INRICHTINGSSTUDIE

Bij elke vergunningsaanvraag binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. 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.

Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:


- het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik
- de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de sportieve en recreatieve infrastructuur en bebouwing in de omgeving
- de maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding
- het voorzien van voldoende nuttig en aaneengesloten (buffer)groen
- de nodige maatregelen om hinder voor de omgeving te vermijden


Hierbij geldt dat de inrichting voor deze zone in ruimtelijke samenhang moet worden ontworpen met de zone 2B. In die zin dient bij de omgevingsaanvraag tot ontwikkeling en aanleg van het golfterrein (en later bij invulling met de nabestemming - zie artikel 5.1) een inrichtingsstudie worden opgemaakt waarbij een geïntegreerde inrichting van beide zones (zones 2B en 5) wordt opgenomen.


De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.

De initiële inrichting van de zone (bij opstart van de golf) dient binnen één inrichtingsstudie te worden uitgewerkt. Vervolgens is het noodzakelijk dat het detailniveau van de daaropvolgende inrichtingsstudie wordt afgestemd op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkt zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de site).


ZONEVOORSCHRIFTEN **DEELPLAN 2** : BELLEGEM BREDENMOLENWEG




6. ZONE VOOR WONEN MET BEPERKTE NEVENFUNCTIES		hoofdcategorie: wonen
6.1. BESTEMMING Binnen deze zone is wonen (met de private groene en verharde ruimten) de hoofdfunctie. Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en -diensten zijn eveneens toegelaten als hoofdfunctie. Een complementaire nevenfunctie van maximum 100 m ² waarbij de woonfunctie een grotere oppervlakte beslaat dan deze functie is toegelaten. Kleinhandelszaken zijn niet toegelaten. In de bijgebouwen worden geen nevenfuncties toegelaten.	Aangesloten bebouwing geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat. Het betreft onder meer volgende nevenfuncties: kapper, verzekeringskantoor, dokterspraktijk...	
6.2. WONINGTYPOLOGIE Volgende woningtypes zijn toegelaten: eengezinswoningen in aaneengesloten en halfopen bebouwing. Bij halfopen bebouwing moet aan één zijde van het hoofdgebouw een vrije zijtuinstrook van minimum 3 m gerespecteerd worden..	De stad Kortrijk gebruikt bij de beoordeling van omgevingsvergunningen de woningtypetoets en de algemene stedenbouwkundige verordening. De woningtypetoets wordt gehanteerd als leidraad, als argumentatiekader voor het antwoord op de vraag of het voorgestelde woningtype de meest geschikte, valabele, respectvolle optie is op die ligging, in die situatie, m.a.w. of het voorgestelde woningtype 'goede ruimtelijke ordening' kan worden genoemd.	
6.3. BOUWVOORSCHRIFTEN Hoofdvolume: maximum 2 bouwlagen + 1 bewoonbare bouwlaag in het dakvolume. Een hellend dak is verplicht, dakhelling maximum 45°. Enkel de bovengrondse ruimtes tellen mee als bouwlaag. Bijkomende (half-) ondergrondse bouwlagen zijn toegelaten en tellen niet mee als bewoonbare bouwlaag. Indien gekozen wordt voor hellend dak mag een dakuitbouw worden voorzien over maximum 1/3 van de gevelbreedte mits deze dakuitbouw ondergeschikt blijft aan het dakvlak. Bij het aanbouwen aan bestaande gebouwen moet er harmonisch worden aangesloten op die aanpalende bebouwing. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met de voorbouwlijn, de kroonlijsthoogte, de dakhelling, de nokhoogte en de bouwdiepte van de aanpalende bebouwing. Er geldt een verplichte voorbouwlijn op de rooilijn langs de Bellegemstraat. In de vrije zijtuinstrook naast het hoofdgebouw zijn enkel open carports toegelaten. Bijgebouwen: <ul style="list-style-type: none"> - Bijgebouwen zijn maximum één bouwlaag met een plat dak of hellend dak, dakhelling maximum 30°. - Voor garages bedraagt de verplichte bouwlijn ten opzichte van de garageweg 5 meter. Voor andere bijgebouwen bedraagt de verplichte bouwlijn vanaf de garageweg minimum 5 meter. - De bijgebouwen dienen te worden ingeplant op de perceelsgrens of op een afstand van minstens 1 m van de perceelsgrens. Indien aan één zijde van de perceelsgrens reeds een bijgebouw gebouwd is, dient daartegen te worden aangesloten. 	Richtinggevend wordt meegegeven dat een bouwlaag een maximale bruto-hoogte heeft van 4 m. De algemene stedenbouwkundige verordening van de stad Kortrijk vormt een aanvulling op de regels van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Binnen de verordening worden specifieke regels opgelegd omtrent bouwen, uitzicht, verhardingen, parkeren... De verordening is van toepassing op het volledige grondgebied van de stad Kortrijk. De verplichte bouwlijn geldt niet voor de vergund (geachte) bestaande vrijstaande woning langs de Bellegemstraat.	

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING	
<p>Afwerking naar de garageweg: De tuin wordt afgewerkt langs de garageweg met een groenscherm in inheemse beplanting. Het groenscherm kan onderbroken worden om toegang te nemen tot het perceel of tot de bijgebouwen. De breedte van de doorbraak wordt beperkt tot maximum 2 meter of tot de breedte van het bijgebouw, met een maximale opening van 6 m.</p>		
<p>7. ZONE VOOR ECONOMISCHE FUNCTIE OF WONEN</p>		<p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>7.1. BESTEMMING</p> <p><u>Economische functie</u> Binnen deze zone wordt één van volgende bestemmingen toegelaten die verenigbaar zijn met de woonomgeving: kleinschalige bedrijven, horeca, kantoren en diensten, zorgfuncties, openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen, socio-culturele en recreatieve voorzieningen.</p> <p>Een toonzaal ondergeschikt en gekoppeld aan bedrijfsactiviteiten binnen deze zone is toegestaan. Een bedrijfswoning, gekoppeld aan de economische functie is eveneens mogelijk. Deze activiteiten dienen geïntegreerd te zijn in het bedrijfsgebouw.</p> <p>Volgende activiteiten worden niet toegelaten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - detailhandel en groothandel - grootschalige horeca met lawaaihinder voor de omgeving - milieuhinderlijke bedrijven - sterk verkeersgenererende functies <p><u>Wonen</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Een totale herontwikkeling van de site in functie van wonen is ook mogelijk. Dan zijn de voorschriften van de zone voor wonen met beperkte nevenfuncties van toepassing. - In dit geval is de bestemming wonen met beperkte nevenfuncties enkel mogelijk langsheen de Bellegemstraat. - In dit geval is de overdruk 'parkeren en manoeuvreren voor economische functies' niet langer van toepassing. 	<p>Zorgfuncties zijn ondermeer dokters- en tandartsenpraktijken en andere paramedische functies, crèches, dierartsen, ...</p>	
<p>7.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Onderstaande voorschriften zijn van toepassing voor de economische functie.</p> <p>Volumes zijn toegelaten tot maximum 2 bouwlagen met hellend dak (dakhelling maximum 45°) of plat dak. De (half-)ondergrondse bouwlaag telt mee als volwaardige bouwlaag.</p> <p>De nulpas van de bouwzone moet worden genomen op de hoek Bellegemstraat - Bredenmolenweg en is het referentie(nul)pas voor alle bebouwing op de zone.</p> <p>Het is verplicht bijzondere aandacht te besteden aan de architecturale kwaliteit van het gebouwencomplex. De gebouwen dienen op goede wijze geïntegreerd te worden in de omgeving, met bijzondere aandacht voor de aansluiting op de gevel van het aangrenzende waardevolle pand. Er moet worden gestreefd naar samenhang en eenvoud van materialen en kleur van de buitengevelafwerking.</p>	<p>Het perceel binnen deze bouwzone helt omhoog vanaf de Bellegemstraat naar de achterperceelsgrens. Dit laat 2 bouwlagen toe aan de voorzijde, aansluitend op de overheersende bebouwing langs de Bellegemstraat. Dezelfde bouwhoogte moet worden aangehouden tot achteraan het perceel, waardoor een (half-)ondergrondse bouwlaag mogelijk wordt. Deze bouwlaag wordt meegeteld als volwaardige bouwlaag.</p>	


VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN	TOELICHTING
<p>7.3. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Onderstaande voorschriften zijn van toepassing voor de economische functie.</p> <p>De opslag van goederen moet binnen de bebouwing worden georganiseerd.</p> <p>De activiteit is verplicht op eigen terrein voldoende parkeerruimte, stationeerruimte en circulatieruimte aan te leggen voor alle wagens van het personeel en de bezoekers, zowel voor personenwagens als voor bestel- en vrachtwagens. Er dienen ook voldoende overdekte fietsenstallingen te worden voorzien.</p> <p>Waar mogelijk moet gebruik worden gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.</p> <p>Indien er wordt geopteerd om een afsluiting te plaatsen, dan bedraagt de maximale hoogte van de afsluitingen en poorten 1,5 m.</p>	
<p>8. ZONE VOOR GARAGEWEG</p>	 <p>hoofdcategorie: wonen</p>
<p>8.1. BESTEMMING</p> <p>Deze zone is bestemd voor garageweg.</p> <p>De garageweg is ten allen tijde toegankelijk voor aangelanden.</p> <p>De toegang tot de aanpalende woonpercelen moet via de garageweg mogelijk zijn.</p>	
<p>8.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>De verharding wordt uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p>	

OVERDRUKKEN: **DEELPLAN 1** – 'T HOGE

9. OVERDRUK - ZONE VOOR TOTAALPROJECT		
<p>9.1. BESTEMMING</p> <p>In geval van een totaalproject, waarbij deze overdrukzone gedeeltelijk (d.i. voor minimaal 50% van de totale oppervlakte van de onderliggende zone) of volledig herontwikkeld wordt, is wonen niet langer verplicht als de hoofdbestemming.</p> <p>In dat geval zijn volgende bestemmingen mogelijk als hoofd- of nevenbestemming: wonen, kantoren en diensten, buurtondersteunende kleinhandelszaken met oppervlakte tot max. 100 m², voedingszaken met een maximum netto-handelsoppervlakte van 400m², horeca, kleine bedrijven, recreatieve voorzieningen en socio-culturele voorzieningen.</p> <p>In geval van een gedeeltelijke uitdoving dient het kwalitatief functioneren van zowel de nieuwe als bestaande functies te worden gegarandeerd.</p>		<p>Er wordt in dit geval bijzondere aandacht besteed aan de beeldkwaliteit van het project, dat dient te worden opgevat als 'toegangspoort' tot Hoog Kortrijk.</p>
<p>9.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Het bouwproject dient zich in te passen in de schaal van de omgeving.</p>		<p>De inpasbaarheid zal worden beoordeeld aan de hand van een inrichtingsstudie.</p>
<p>9.3. INRICHTINGSSTUDIE</p> <p>Bij elke vergunningsaanvraag voor een totaalproject binnen deze overdruk wordt een inrichtingsstudie voor de volledige zone gevoegd. 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.</p> <p>Hierin moet ten minste aandacht worden besteed aan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - het efficiënt en duurzaam ruimtegebruik - de maatregelen in functie van de (landschappelijke) integratie van de constructies en gebouwen in de omgeving - de gewenste maatregelen inzake het integraal waterbeheer en de waterhuishouding - de invloed op de mobiliteit en de verkeersontsluiting voor alle weggebruikers - het parkeren van zowel voertuigen als fietsen <p>De inrichtingsstudie maakt deel uit van het dossier betreffende de aanvraag van omgevingsvergunning. Elke nieuwe vergunningsaanvraag kan een bestaande inrichtingsstudie of een aangepaste of nieuwe inrichtingsstudie bevatten.</p>		<p>Het noodzakelijke detailniveau van de inrichtingsstudie is af te stemmen op de aard van de aanvraag (dit zal bv. beperkter zijn i.f.v. een bijgebouw dan in het geval van een totale herontwikkeling van de bebouwing binnen de overdrukzone).</p> <p>De stad beschikt over een algemene stedenbouwkundige verordening, waarin ondermeer groennormen en parkeernormen zijn opgenomen.</p>

VERORDENENDE VOORSCHRIFTEN		TOELICHTING
10. INDICATIEVE AANDUIDING - ONDERSTEUNENDE SPORTFACILITEITEN AAN DE GOLF		
10.1. BESTEMMING <p>Als overdrukzone op zone 2B wordt de mogelijkheid voorzien om verharde sportenvelden (overdekt en/of in open lucht) aan te leggen, mits ondergeschikt aan de golfinfrastructuur en dit zowel in uitbating als beperkt in ruimtegebruik.</p> <p>De bouwvoorschriften van deelzone 2B zijn van toepassing. De oppervlakte voor deze sportvelden is beperkt tot 1.200 m² of een equivalent van 6 padelvelden, waarvan maximum de helft overdekt mag zijn. Deze overkapping moet zich op een kwalitatieve manier integreren in de inrichting van deelzone 2B. Dit dient uitgewerkt tot worden in de inrichtingsstudie voor deelzone 2B.</p> <p>Bijhorende bebouwde accommodatie, zoals een clubhuis, moet opgenomen worden binnen het hoofdgebouw voorzien in zone 5, waarbij gedeeld gebruik voorop staat.</p>		<p>Een voorbeeld van aanvullende sporten ondergeschikt aan de golf is een aantal padelvelden, deels overdekt en deels in open lucht aangelegd.</p> <p>Dit voorschrift is enkel van toepassing bij uitbating van een golfterrein op de zone 5.</p> <p>Een padelveld is 10 meter breed en 20 meter lang en is omringd door wanden. In bijna alle gevallen zijn de wanden een combinatie van glas en een hekwerk.</p>
10.2. PARKEREN <p>Het parkeren voor deze ondersteunende functies dient volledig opgelost te worden binnen de deelzone 2B. De parkeervoorschriften van deelzone 2B zijn van toepassing.</p>		
11. INDICATIEVE AANDUIDING - TRAGE WEG		
<p>Het tracé voor de publiek toegankelijke trage weg is indicatief en dient met de omgevingsvergunning definitief te worden bepaald. De ligging dient concreet uitgewerkt te worden in de inrichtingsstudie voor deelzone 2B en/of zone 5.</p> <p>De trage weg heeft een breedte van minimum 2,5 m.</p>		<p>Cfr. de huidige toestand dient de trage weg enerzijds de verbinding te maken tussen de Liefdeweg en Elleboogstraat en anderzijds de connectie te maken de Panoramaweg.</p> <p>Het decreet gemeentewegen is van toepassing. De verlegging van de trage weg zal ter goedkeuring voorgelegd worden aan de Gemeenteraad.</p>
12. INDICATIEVE AANDUIDING - HOOFDGEBOUW IN ZONE 5		
<p>Deze overdruk is een indicatieve aanduiding voor de locatie van het hoofdgebouw in zone 5. De locatie mag verschuiven langsheen de zonegrens i.f.v. een optimale ruimtelijke afstemming met de inrichting van zone 2 én mits rekening wordt gehouden met de algemene voorschriften rond bebouwing in zone 5.</p>		

OVERDRUKKEN: DEELPLAN 2 – BELLEGEM BREDENMOLENWEG

<p>13. OVERDRUK - ERFGOEDWAARDE</p>		
<p>13.1. BESTEMMING</p> <p>De bestaande woning binnen deze overdruk heeft een erfgoedwaarde.</p>		
<p>13.2. BOUWVOORSCHRIFTEN</p> <p>Bij verbouwingen moeten de waardevolle erfgoedelementen van dit gebouw behouden blijven.</p>		
<p>14. OVERDRUK - PARKEREN EN MANOEUVREREN VOOR ECONOMISCHE FUNCTIES</p>		
<p>14.1. BESTEMMING</p> <p>Deze overdruk is bestemd voor parkeren, laden en lossen in functie van de zone voor economische gerelateerde functie.</p>		<p>Om voldoende garanties te hebben dat het parkeren en manoeuvreren van gemotoriseerd verkeer voor de toegelaten functies voldoende ruimte hebben op eigen terrein, wordt er voor gekozen om de bestaande parking te bestendigen.</p>
<p>14.2. INRICHTINGSVOORSCHRIFTEN</p> <p>Deze zone wordt gemeenschappelijk ontsloten via de Bredenmolenweg. De toegang heeft een maximale breedte van 7 meter.</p> <p>De parkeervakken worden uitgevoerd in waterdoorlatende materialen.</p> <p>Ten opzichte van de perceelsgrenzen moet een groenbuffer worden voorzien. De groenaanleg wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting.</p>		

