

STAD KORTRIJK
RUP 'T HOGE
VOORONTWERP



oktober 2021, **voorontwerp**

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:

Jelle Scheerlinck (Leiedal)
Emily Vanhaverbeke (stad Kortrijk)

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen directeur:

Nathalie Desmet

FORMELE PROCEDURE

- Periode van eerste raadpleging (60 dagen): vanaf 17 mei 2019 t.e.m. 15 juli 2019
- Participatiemoment: 3 juni 2019, om 19u in de kantoren van intercommunale Leiedal te Kortrijk
- Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: XXX maand XXXX
- Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: XX maand XXXX
- 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:

- voorontwerp
- procesnota

RUP ID : 34022_214_00027_00001

INHOUDSOPGAVE

1. SITUERING	7	7. PLANNINGSOPTIES	50
1.1. LIGGING VAN HET RUP MET TWEE DEELPLANNEN	7	7.1. ALGEMENE AMBITIES VAN HET PLANNINGSINITIATIEF	50
1.2. ONDERWERP VAN HET RUP	8	7.2. PLANNINGSOPTIES DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE	52
1.3. BEGRENZING VAN TWEE DEELPLANNEN	8	7.3. ONDERZOEK ONTWIKKELINGSSCENARIO'S RESERVEGEBIED BENELUXPARK FASE 2 & LIEFDEWEG	52
2. FEITELIJKE TOESTAND - DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE	9	7.4. HERBESTEMMING VISALUXSITE	58
2.1. BASISKAARTEN	9	7.5. UITBREIDING NV BEDRIJF BOSSCHAERT	60
2.2. GEBOUWEN EN FUNCTIES	11	7.6. UITBREIDING SEVESO-BEDRIJF AVL METAL POWDERS NV	61
2.3. RELIËF	12	7.7. OPTIMALISATIE VAN DE SITE BARCO	62
2.4. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID	13	7.8. PLANNINGSOPTIES DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG	65
2.5. FOTOREPORTAGE	14	8. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP 'T HOGE	68
2.6. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR	17	8.1. METHODIEK VAN EFFECTENBEOORDELING	68
3. FEITELIJKE TOESTAND - DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG. 18	18	8.2. WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING	68
3.1. BASISKAARTEN	18	8.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJKING VAN HET PLAN	68
3.2. GEBOUWEN EN FUNCTIES	20	9. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN	70
3.3. RELIËF	21	9.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	70
3.4. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID	22	9.2. PLANALTERNATIEVEN	71
3.5. FOTOREPORTAGE	23	9.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN	72
3.6. TOESTAND VAN HET LEEFMILIEU EN DE NATUUR	23	9.4. DE KENMERKEN VAN PLANNEN EN PROGRAMMA'S	105
4. JURIDISCHE TOESTAND - DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE	24	10. CONCLUSIE	106
4.1. OVERZICHT	24		
4.2. GEWESTPLAN	25		
4.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	26		
4.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN	28		
4.5. MILIEUVERGUNNINGEN	29		
4.6. BUURTWEGEN	32		
4.7. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	33		
5. JURIDISCHE TOESTAND - DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG 34	34		
5.1. OVERZICHT	34		
5.2. GEWESTPLAN	35		
5.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S	36		
5.4. ONROEREND ERFGOED	37		
5.5. BUURTWEGEN	38		
5.6. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED	39		
6. PLANNINGSCONTEXT	40		
6.1. RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN	40		
6.2. STRATEGISCHE VISIE BELEIDSPAN RUIMTE VLAANDEREN	40		
6.3. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK	40		
6.4. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN	40		
6.5. RUIMTELIJKE VISIE VOOR REGIO VAN LEIE EN SCHELDE	41		
6.6. GEWESTELIJKE RUP K-R8: VERFIJNDE STARTNOTA	42		
6.7. TOEKOMSTVISIE FIETSNETWERK KORTRIJK	44		
6.8. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTRIJK	45		
6.9. STRUCTUURSCHETS BENELUXLAAN	47		
6.10. BELEIDSVISIE KORTRIJK 2025	48		
6.11. MARKTVERKENNING KANTOREN	49		

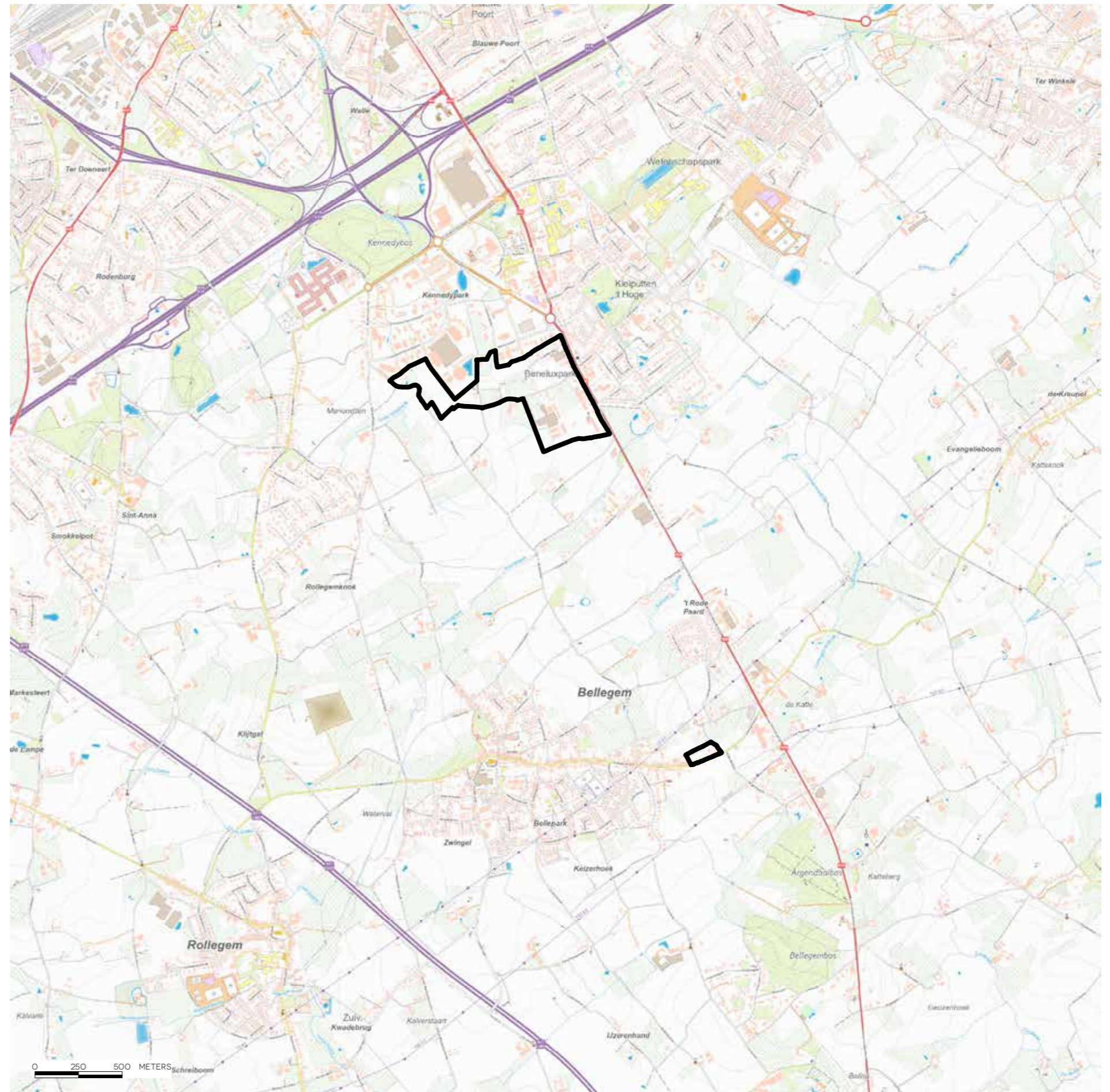
TOELICHTING

1. SITUERING

1.1. LIGGING VAN HET RUP MET TWEE DEELPLANNEN

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

- Deelplan 1: Kortrijk 't Hoge. 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. 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: Bellegem Bredenmolenweg. Het 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. Dit deelplan vormt een herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg.



TOPOGRAFISCHE KAART

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, OKTOBER 2021



1.2. ONDERWERP VAN HET RUP

Op vandaag stellen zich diverse ruimtelijke vraagstukken in de omgeving van 't Hoge. Er dient onderzocht te worden welke ontwikkelingen wenselijk zijn, hoe deze op elkaar kunnen worden afgestemd en hoe deze kaders binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk. Om de uitwerking van deze visie mogelijk te maken en op die manier antwoord te bieden aan de ruimtelijke vraagstukken zullen bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn. 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). Ook de landschappelijke afwerking van de activiteiten vormt een belangrijk aandachtspunt.

Volgende elementen zullen bij de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan worden behandeld:

- De ontwikkelingsopties voor Beneluxpark fase 2. Op vandaag is zijn de onbebouwde gronden aansluitend bij het Beneluxpark 1 bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel. Vandaag wordt deze bestemming in vraag gesteld. 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 bestaande 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 golfclub te richten. Deze recreatieve bestemming stemt overeen met de nieuwe beleidsvisie voor deze omgeving.
- De Visaluxsite wordt herbestemd met de mogelijkheid om de handelsactiviteit van Elektro Taelman te herlokaliseren van Bellegem naar deze site langs 't Hoge. Dit in combinatie met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (huidige locatie Elektro Taelman) in functie van de herlokalisatie van de detailhandel op die site naar 't Hoge. Daarbij wordt de nabestemming van de site in Bellegem gewijzigd in die zin dat detailhandel er uitgesloten wordt. De herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg wordt als deelplan opgenomen bij dit RUP.
- De ontwikkelingsopties voor het gemengde lint langsheen 't Hoge (bv. BPA Louage en Craeynest).
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor NV Bosschaert en AVL, inclusief de nodige randvoorwaarden om een goede afwerking i.f.v. de omgeving te garanderen en een goede organisatie op de site te garanderen.
- De ontwikkelingsmogelijkheden voor Barco, inclusief de herbestemming van de voormalige Panoramahoeve en Glorieuxhoeve in eigendom van Barco, met aandacht voor de erfgoedwaarde en de inpassing in de groenbuffer naar de open ruimte.

Het RUP wordt uitgewerkt met de twee deelplannen afzonderlijk, maar omwille van de inhoudelijke samenhang (herlokalisatie Electro Taelman van Bellegem Bredenmolenweg naar Kortrijk 't Hoge) worden beide deelplannen in één zelfde RUP-procedure behandeld.

1.3. BEGRENZING VAN TWEE DEELPLANNEN

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

- ten noorden: het zuidelijk deel van de straat Beneluxpark en de perceelgrens langs de in- en uitrit naar het bedrijf Barco
- ten oosten: de N50 't Hoge
- ten westen en ten zuiden: de Panoramaweg en het agrarisch gebied ten zuiden van Hoog Kortrijk



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.

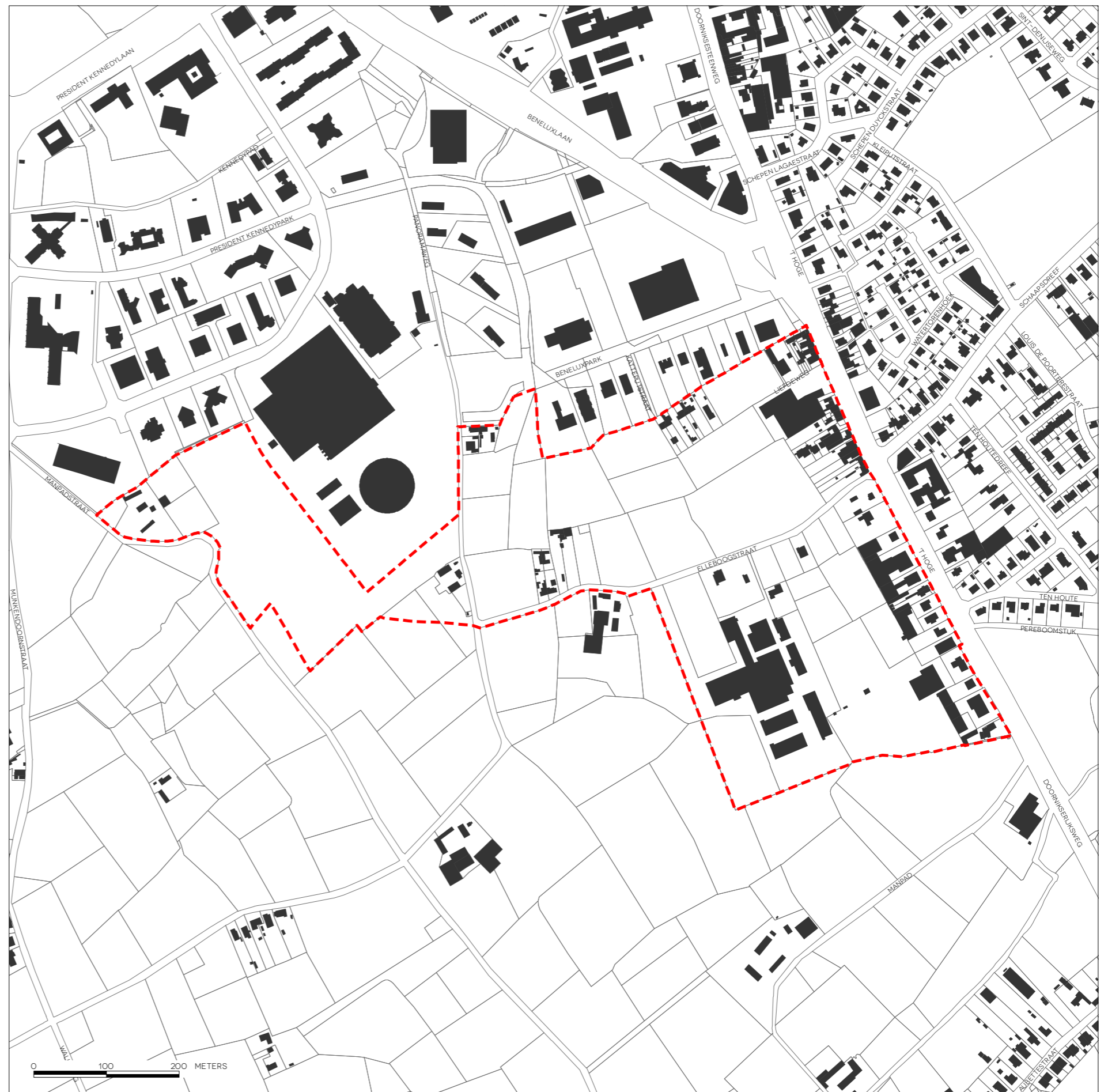
Beide planperimeters zijn nog indicatief en voor wijziging vatbaar naarmate het planproces vordert. Let wel, wijzigingen aan de perimeter kunnen enkel gebeuren als deze redelijkerwijze voortvloeien uit het proces bv. voortkomend uit inspraak, adviezen, en/of onderzoek, én als de impact ervan het verdere RUP-proces niet bezwaard.

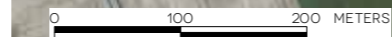


2. FEITELIJKE TOESTAND – DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE

2.1. BASISKAARTEN

- GRB: gebouwen en percelen
- Orthofoto





2.2. GEBOUWEN EN FUNCTIES

We onderscheiden volgende gebouwen en functies in het plangebied:

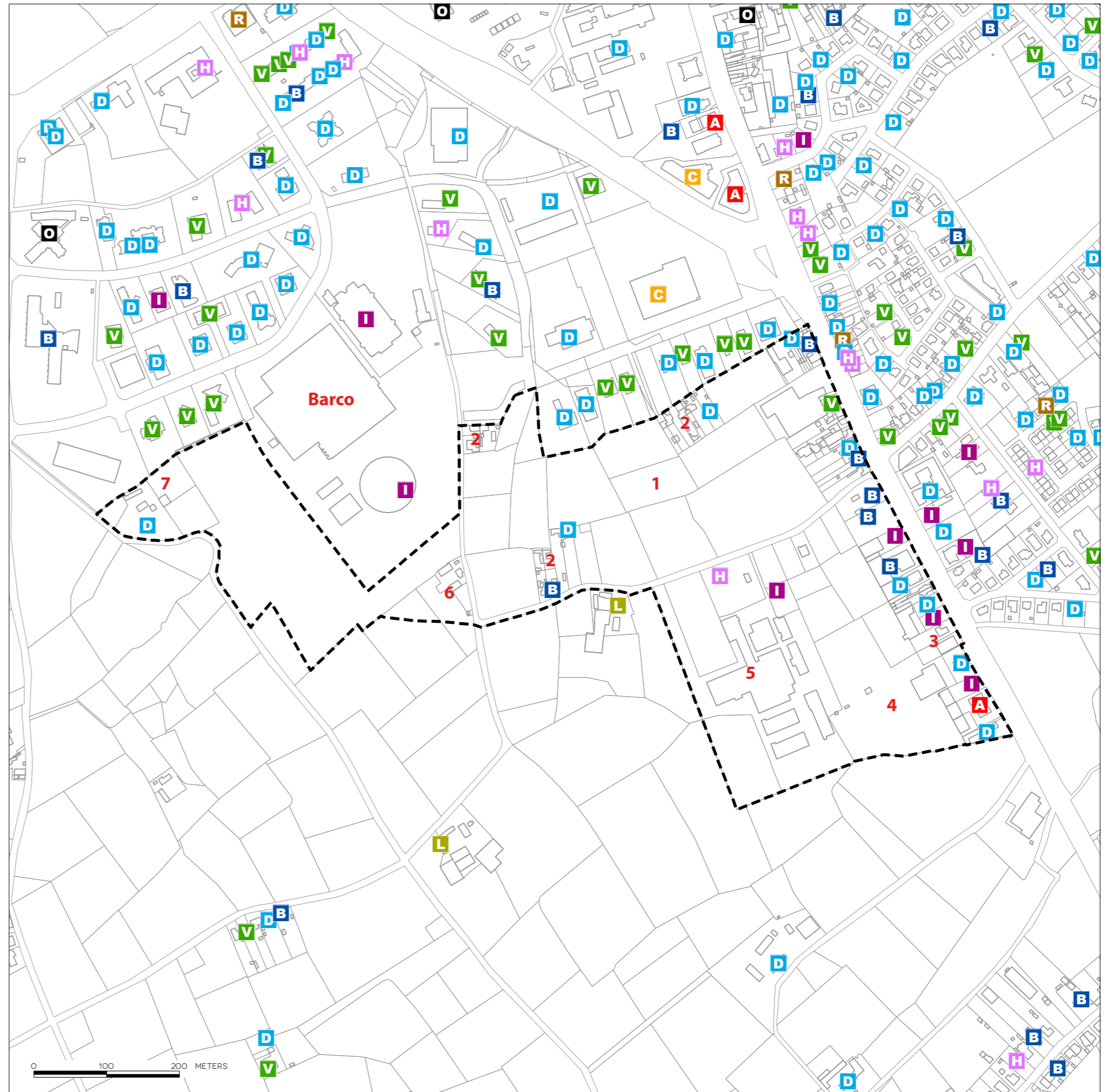
1. Tussen Beneluxpark fase 1 en de Elleboogstraat bevinden zich enkele landbouwgronden, die bestemd zijn als regionale gemengde zone voor diensten en handel (Beneluxpark fase 2). De ontwikkelingsopties voor deze gronden worden via dit RUP opnieuw onderzocht.
2. In deze zone liggen ook drie kleine clusters van woningen: ter hoogte van de Liefdeweg, in het Beneluxpark (bij de oprit naar Barco) en langs de Elleboogstraat. Ook zij zijn bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel, en zijn hierdoor zonevreemde woonclusters.
3. Langs 't Hoge bevindt zich een menging van functies (wonen, handel, diensten, kantoren, bedrijvigheid...).
4. Het aannemersbedrijf Bosschaert NV (grond-, afbraak- en wegeniswerken) ligt langs 't Hoge, maar omvat ook een grote oppervlakte op de achterliggende percelen.
5. Langs de Elleboogstraat ligt het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV, dat ook een grote oppervlakte omvat en paalt aan de site van Bosschaert.
6. Langs de Panorama weg ligt een hoeve, in eigendom van het beeldtechnologiebedrijf Barco, waarvan de hoofdzetel ten westen van het plangebied ligt.
7. Eveneens op de rand met de open ruimte, langs de Manpadstraat ligt de hoeve Glorieux, die ook in handen is van Barco.

FUNCTIEKAART

BRON: BEDRIJVENGIGS LEIEDAL, OKTOBER 2021

LEGENDE

- 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

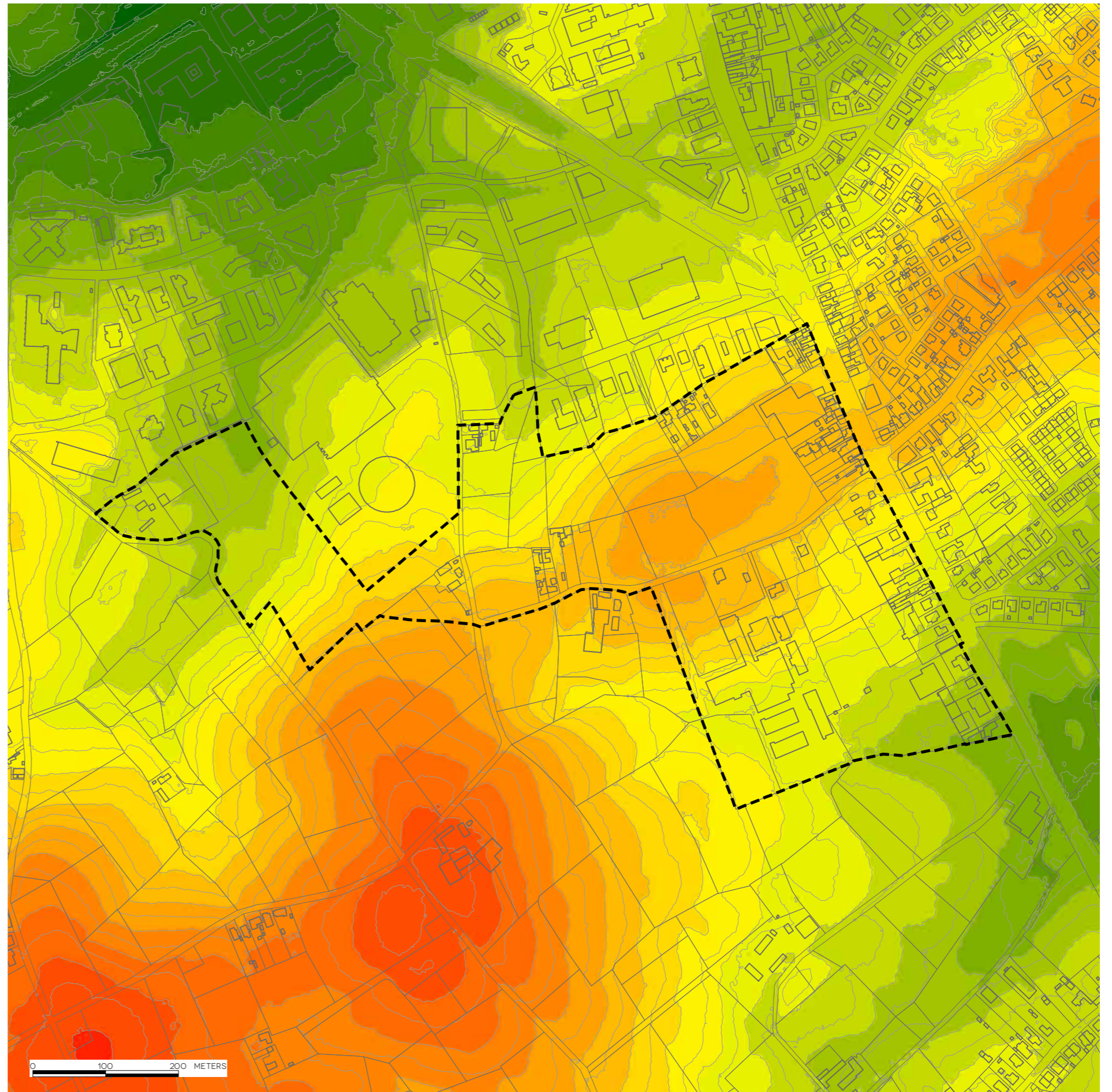
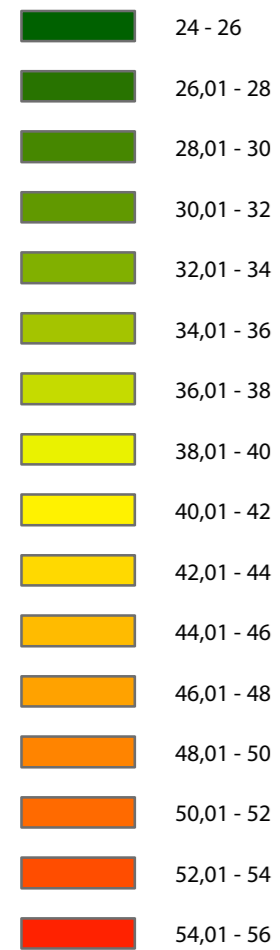


2.3. RELIËF

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. Ook de site van Barco, op de westelijke rand van het plangebied van het RUP, helt af naar het noorden.

RELIËF
BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE



2.4. MOBILITEIT EN BEREIKBAARHEID

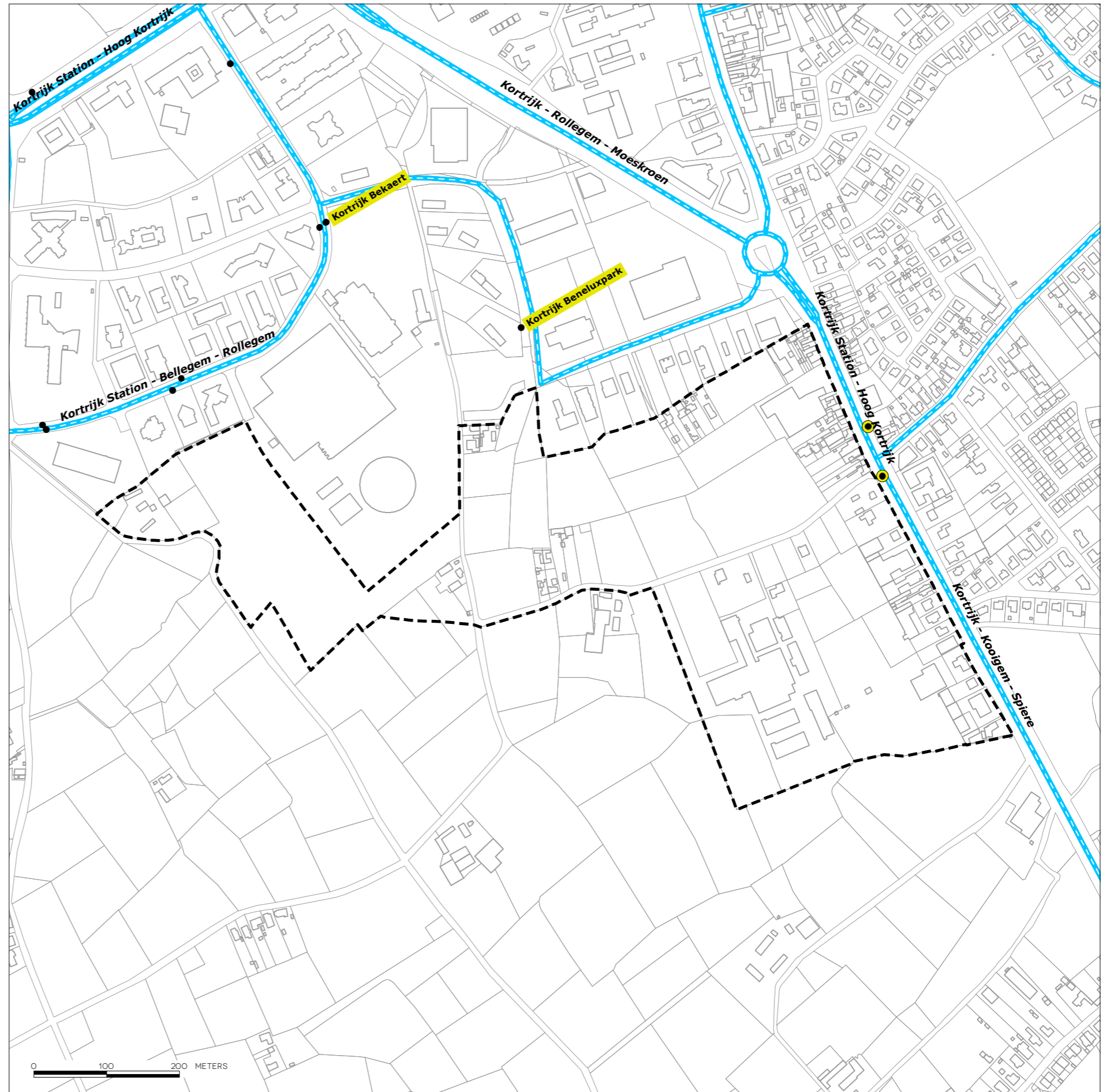
't Hoge maakt deel uit van de gewestweg N50, de historische steenweg tussen Kortrijk en Doornik. Deze N50 is in het mobiliteitsplan Kortrijk geselecteerd als lokale verbindingsweg (lokale weg categorie 1). Langs de straat 't Hoge liggen aanliggende (geschilderde, gelijkgrondse) fietspaden. In het noordelijke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

Nabij het plangebied liggen twee haltes van openbaar vervoer:

- Bediening bushalte Kortrijk Beneluxpark met buslijn nr. 12: Kortrijk station - AZ Groeninge - Rollegem: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits: 1 bus elk halfuur en dal: 1 elk uur)
- Bediening bushalte Kortrijk 't Hoge - Elleboogstraat:
 - Buslijn nr. 15: Kortrijk-station - Xpo - Kooigem - Spiere: frequentie van 4 bussen per rijrichting op weekdag ('s morgens naar Kortrijk station en 's avonds naar Spiere)
 - Buslijn nr. 16: Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits en dal: 1 elk uur).

Via de Beneluxlaan (secundaire weg) sluit het gebied 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.



OPENBAAR VERVOER

BRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2020

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes

2.5. FOTOREPORTAGE



ZICHT OP DE KATTEPUTSTRAAT (RICHTING BENELUXPARK FAST 2) 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)



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 INRIT VAN DE LIEFDEWEG VANUIT DE GEWESTWEG N50 'T HOGE, MET LINKS EEN VERLATEN BEDRIJFSGEBOUW EN RECHTS STUDENTENHUISVESTING



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



ZICHT OP DE GEWESTWEG N50 'T HOGE, TER HOOGTE VAN EEN TANKSTATION + AUTOGARAGE



ZICHT OP HET BEDRIJF BOSSCHAERT LANGS DE GEWESTWEG N50 'T HOGE



ZICHT OP ECONOMISCHE EN ANDERE FUNCTIES LANGS DE GEWESTWEG N50 'T HOGE



ZICHT OP HET WEILAND GELEGEN TUSSEN DE ELLEBOOGSTRAAT, HET BENELUXPARK EN DE ACHTERZIJDE VAN DE GEBOUWEN LANGS 'T HOGE



ZICHT OP DE INRIT EN PARKING VAN HET BEDRIJF AVL IN DE ELLEBOOGSTRAAT



ZICHT OP HET WEILAND GELEGEN TUSSEN DE BEDRIJFSSITE VAN BOSSCHAERT EN DE ELLEBOOGSTRAAT

2.6. 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...

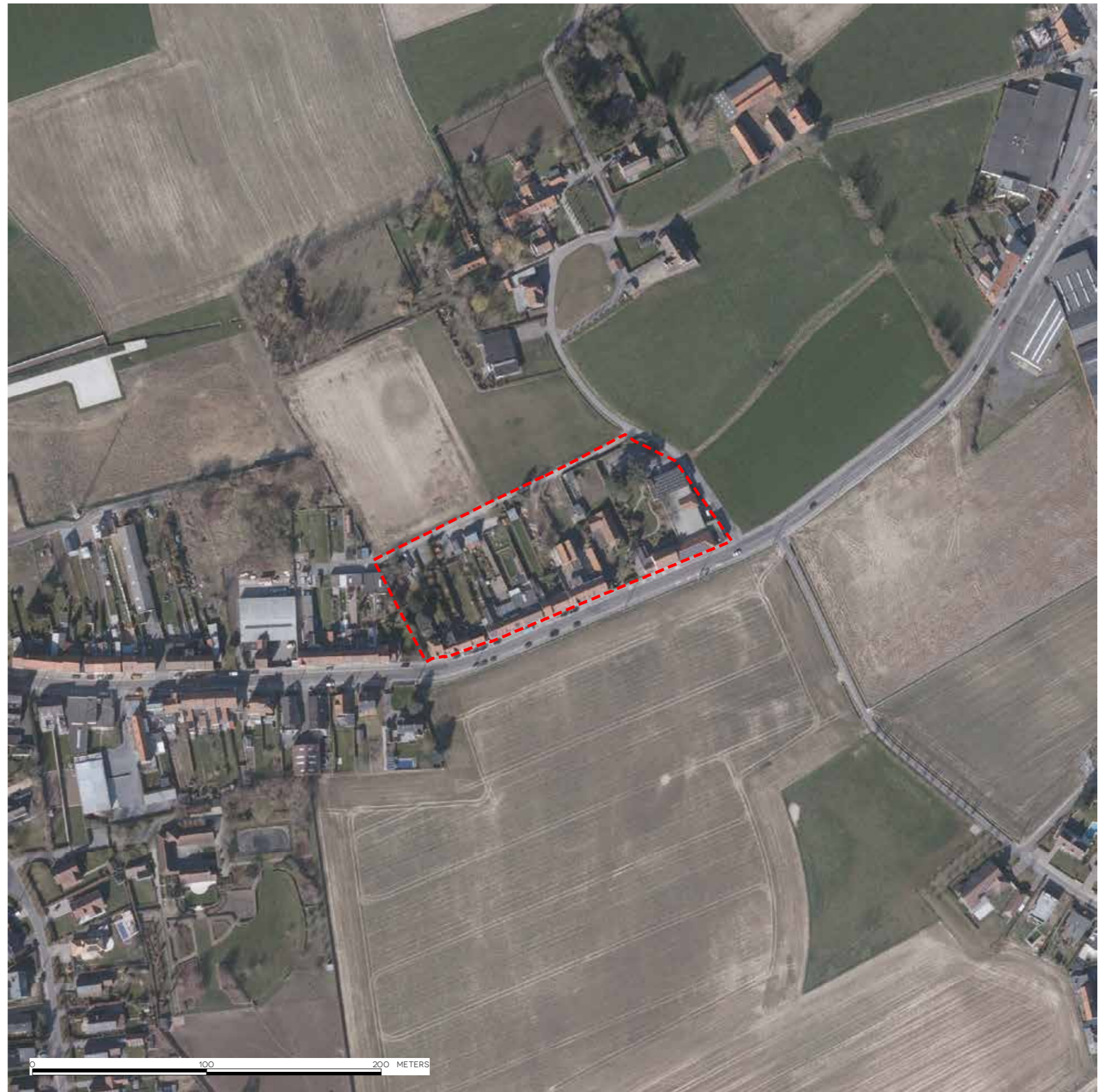
3. FEITELIJKE TOESTAND – DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG

3.1. BASISKAARTEN

- GRB: gebouwen en percelen
- Orthofoto



ORTHOFOTO
BRON: INFORMATIE VLAANDEREN/MIDDENSCHALIG, FEBRUARI 2018



3.2. GEBOUWEN EN FUNCTIES

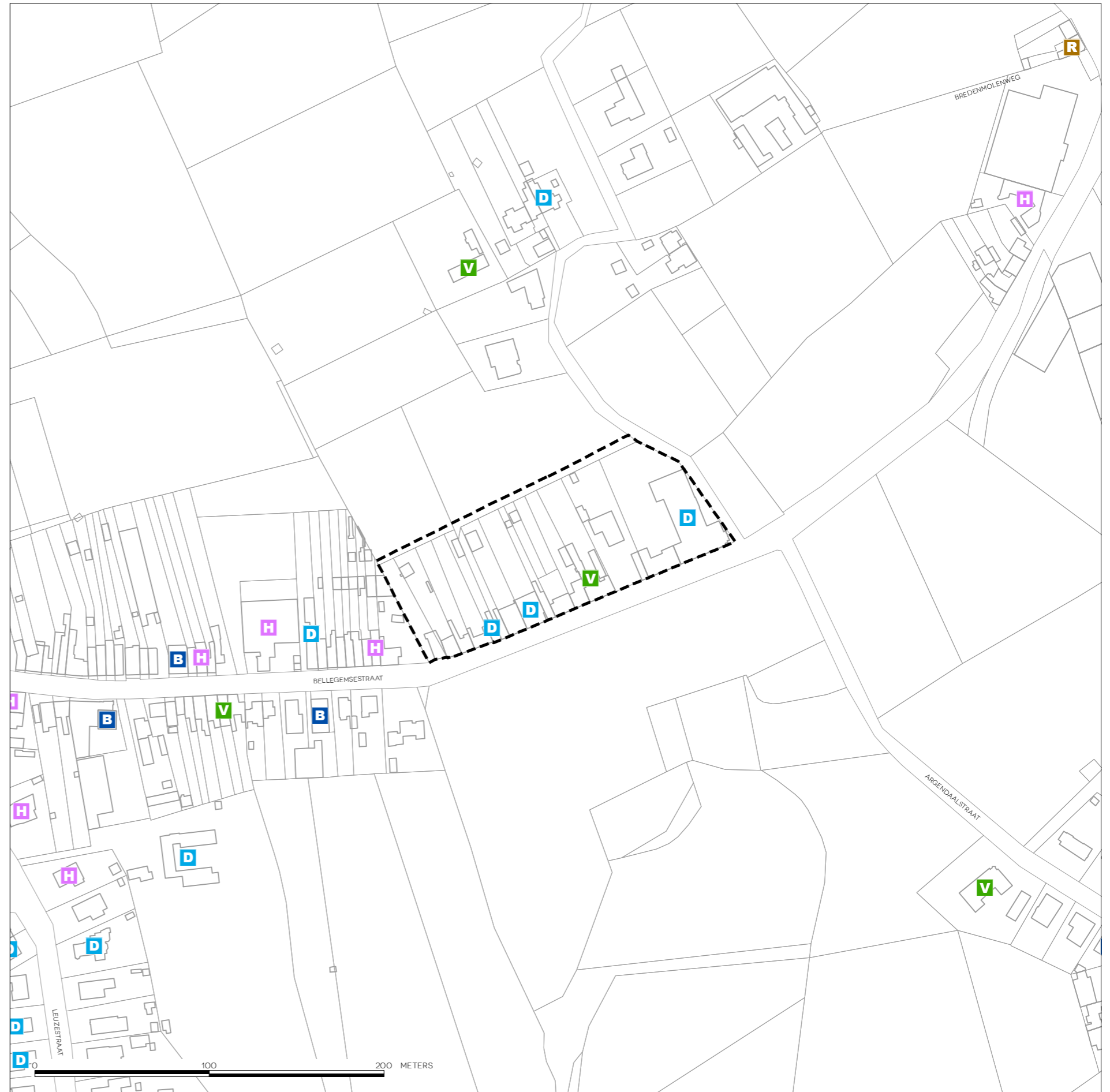
De bebouwing langs de Bellegemsestraat bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen (vooral rijwoningen en één villa), aangevuld met enkele diensten, een vrij beroep. De percelen zijn achteraan ontsloten door de garageweg. Een deel van de woningen heeft achteraan deze garageweg een kleine bijbouw.

Op de hoek met de Bredenmolenweg bevindt zich de handelszaak Elektro Taelman. Deze winkel profiteert volop van de zichtlocatie langsheen de invalsweg naar Bellegem. Bij het binnenrijden van het dorp valt de zaak onmiddellijk op.

FUNCTIEKAART
BRON: BEDRIJVENGIDS LEIEDAL, MAART 2019

LEGENDE

- 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



3.3. 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.

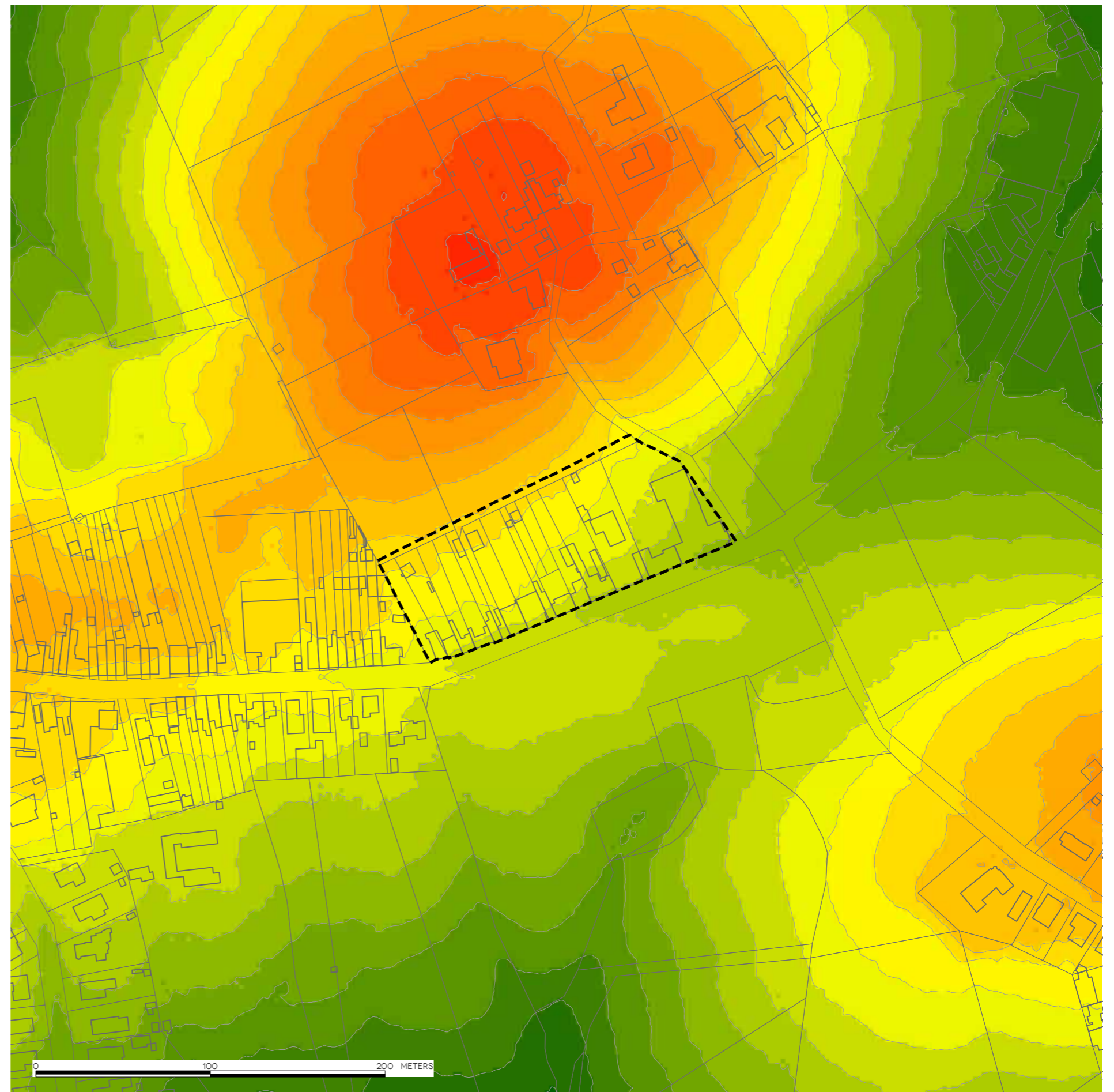
Tussen de Bellegemsestraat en de garageweg bestaat er een 3-tal meter hoogteverschil. Deze helling komt sterk tot uitdrukking in de Bredenmolenweg waar een hellingspercentage van bijna 4% aanwezig is.

RELIËF

BRON: VMM/AGIV, MEI 2004

LEGENDE

	45 - 46
	46,01 - 47
	47,01 - 48
	48,01 - 49
	49,01 - 50
	50,01 - 51
	51,01 - 52
	52,01 - 53
	53,01 - 54
	54,01 - 55
	55,01 - 56
	56,01 - 57
	57,01 - 58
	58,01 - 59
	59,01 - 60
	60,01 - 61
	61,01 - 62
	62,01 - 63



3.4. 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 vormt een landelijke weg (lokale weg categorie 3).

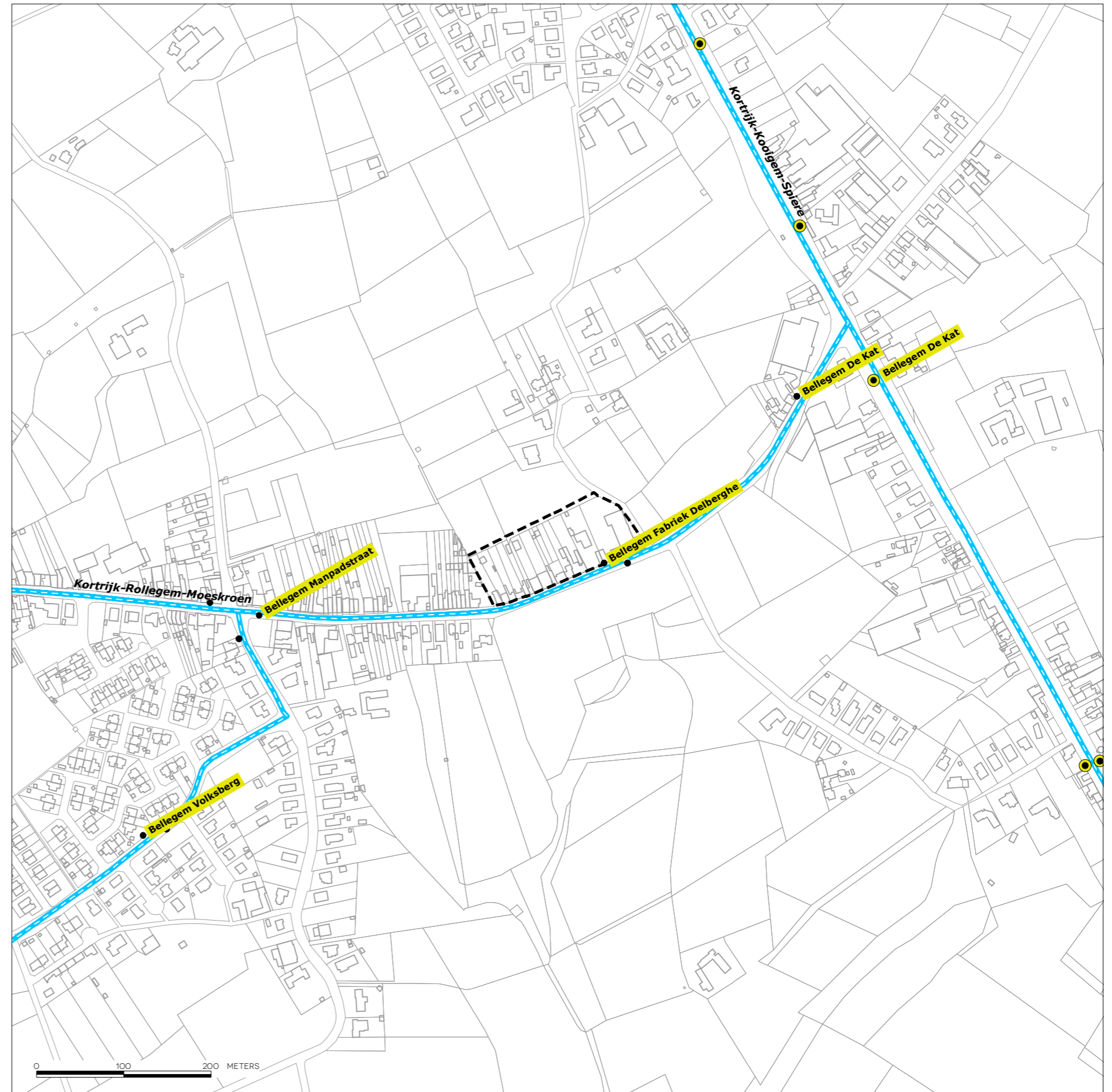
Nabij het plangebied liggen de bushalte "Bellegem Fabriek Delberghe" van buslijn nr. 16 Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits en dal: 1 elk uur).

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.

OPENBAAR VERVOER
BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



3.5. FOTOREPORTAGE

3.6. 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...



ZICHT OP DE BELLEGEMSESTRAAT



ELEKTRO Taelman OP DE HOEK VAN DE BELLEGEMSESTRAAT EN DE BREDENMOLENWEG



BREDENMOLENWEG



GARAGEWEG MET RECHTS HET LANDBOUWGEBIED

4. JURIDISCHE TOESTAND – DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE

4.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> regionale gemengde zone voor diensten en handel woongebied industriegebied gebied voor milieubelastende industrieën agrarisches gebied
BPA	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> BPA Kortrijk nr. 66 "Elleboogstraat" (M.B. 20/03/1996) BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen nrs. 51, 53 en 54 (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	In het plangebied: <ul style="list-style-type: none"> KOR 085/1 t.e.m. 085/8
Milieuvergunningen	Zie tabel en kaart
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 liggen volgende relictten die zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed: <ul style="list-style-type: none"> Villa Hoekpand van 1884 Panoramahoeve
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

TYPE PLAN	REFERENTIE
Waterlopen (categorisering)	Grote Wallebeek (tweede categorie)
Signaalgebied	Neen
Herbevestigd agrarisch gebied	Ja, enkele kleine oppervlaktes van het plangebied zijn herbevestigd agrarisch gebied
VEN-gebied, IVON-gebied	Neen
Vogelrichtlijng gebied, Habitatrichtlijng gebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Neen
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 overvelven 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 erfdienstbaarheids- gebieden of bestaande gewest- of provinciewegen	Het plangebied grenst aan volgende gewestwegen: <ul style="list-style-type: none"> N50't Hoge N323a Beneluxlaan

4.2. GEWESTPLAN

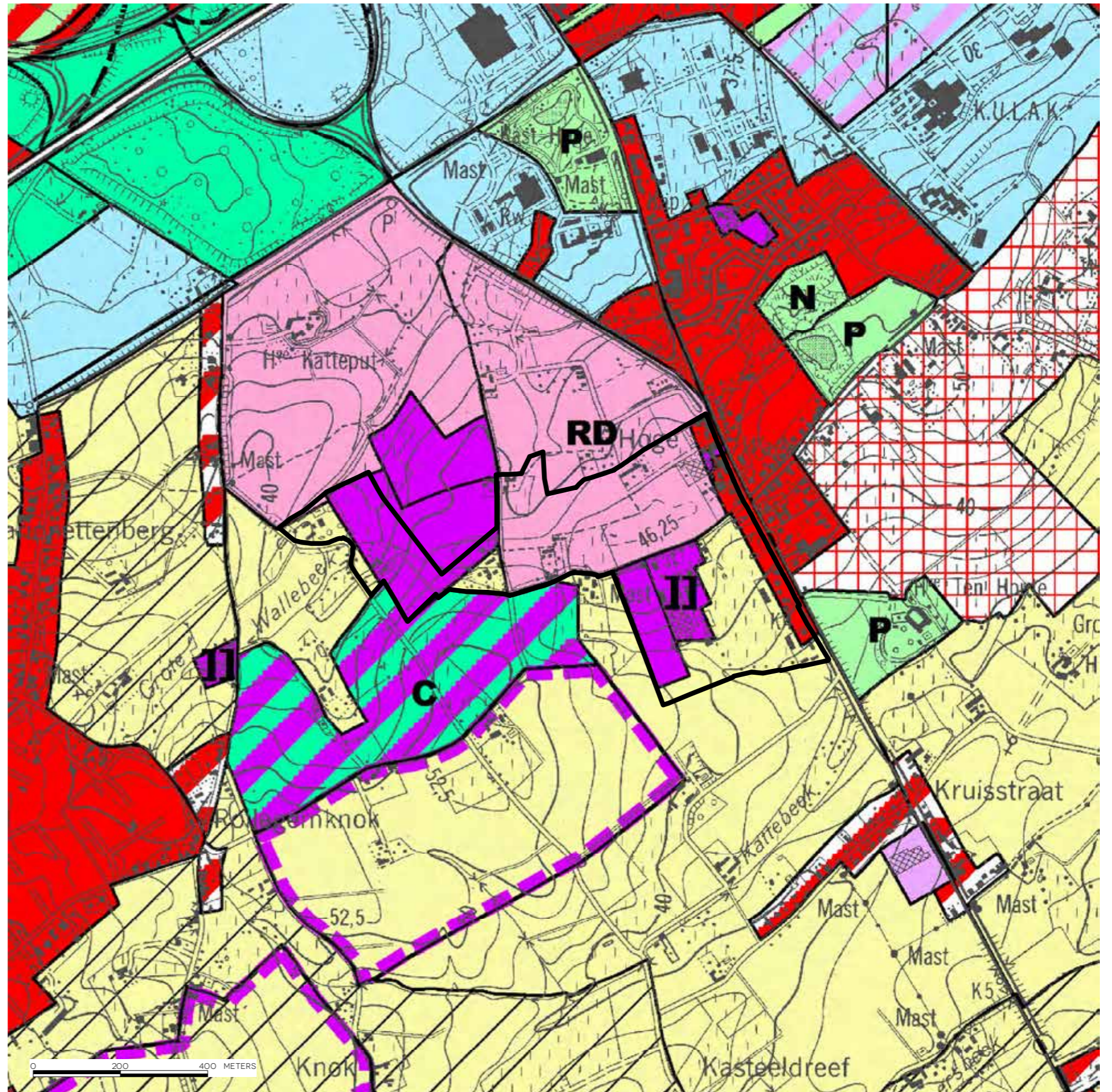
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: regionale gemengde zone voor diensten en handel, woongebied, industriegebied, gebied voor milieubelastende industrieën, agrarisch gebied.

GEWESTPLAN

BRON: RWO/AIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

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



4.3. 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:

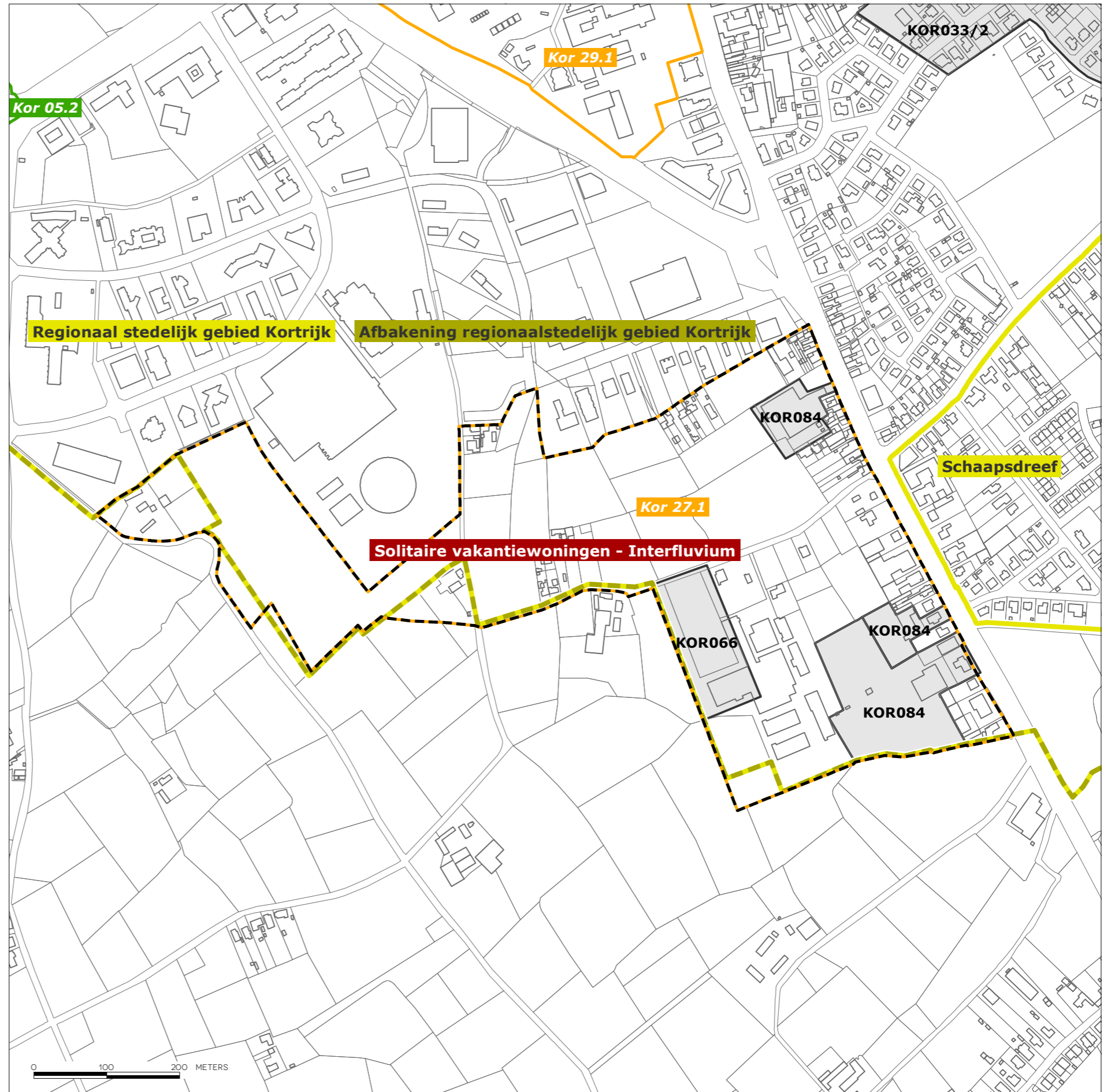
- BPA Kortrijk nr. 66 Elleboogstraat
- BPA Kortrijk 84 Sectoraal BPA zonevreemde bedrijven - deelplannen 51, 53 en 54

OVERZICHT RUP'S EN BPA'S

BRON: GEM. RUP'S EN BPA'S/ LEIEDAL, OKTOBER 2021 - GRUP'S/GISWEST, JULI 2014 - PRUP'S/DSI, JUNI 2021

LEGENDE

-  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



KORTRIJK – SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN – DEELPLAN NR. 51 (M.B. 27/09/2004)



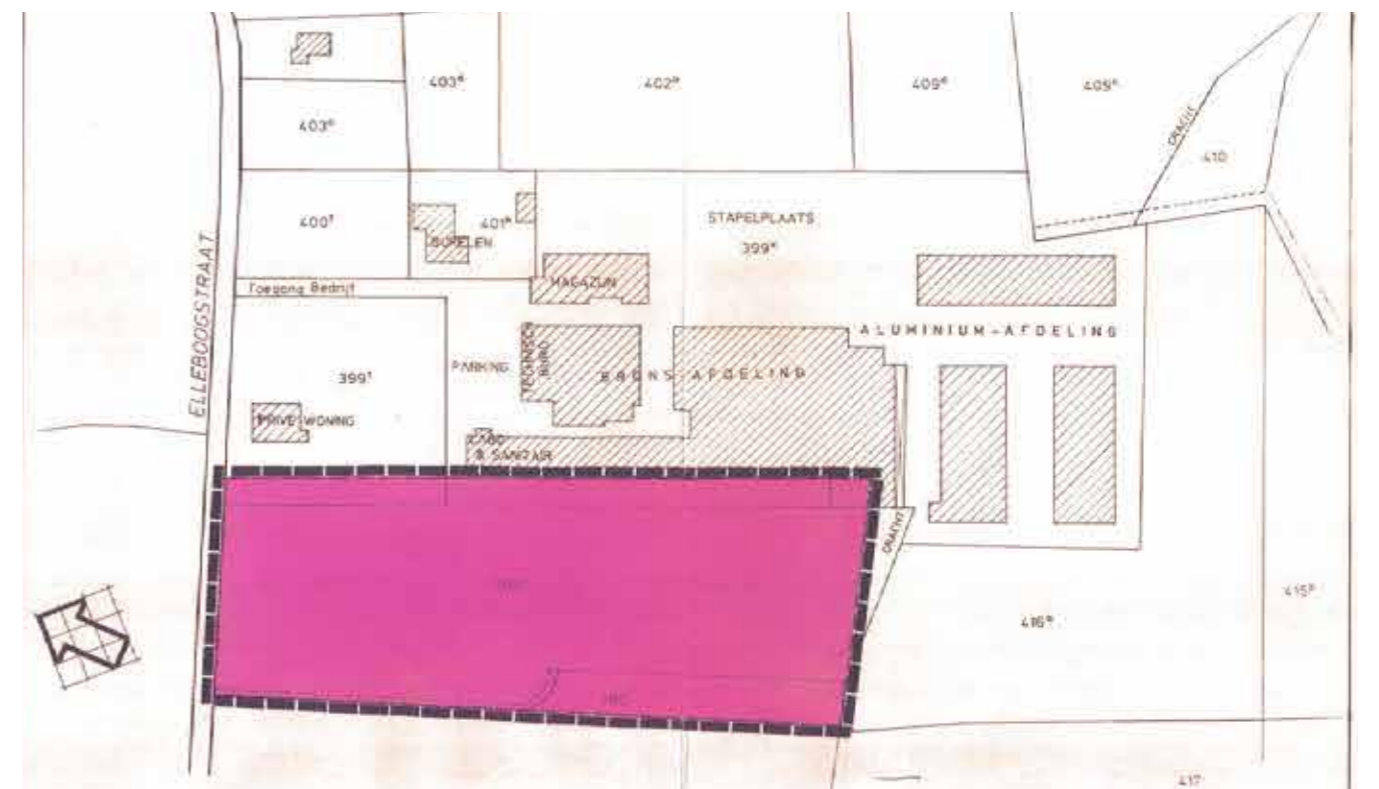
KORTRIJK – SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN – DEELPLAN NR. 54 (M.B. 27/09/2004)



KORTRIJK – SECTORAAL BPA ZONEVREEMDE BEDRIJVEN – DEELPLAN NR. 53 (M.B. 27/09/2004)

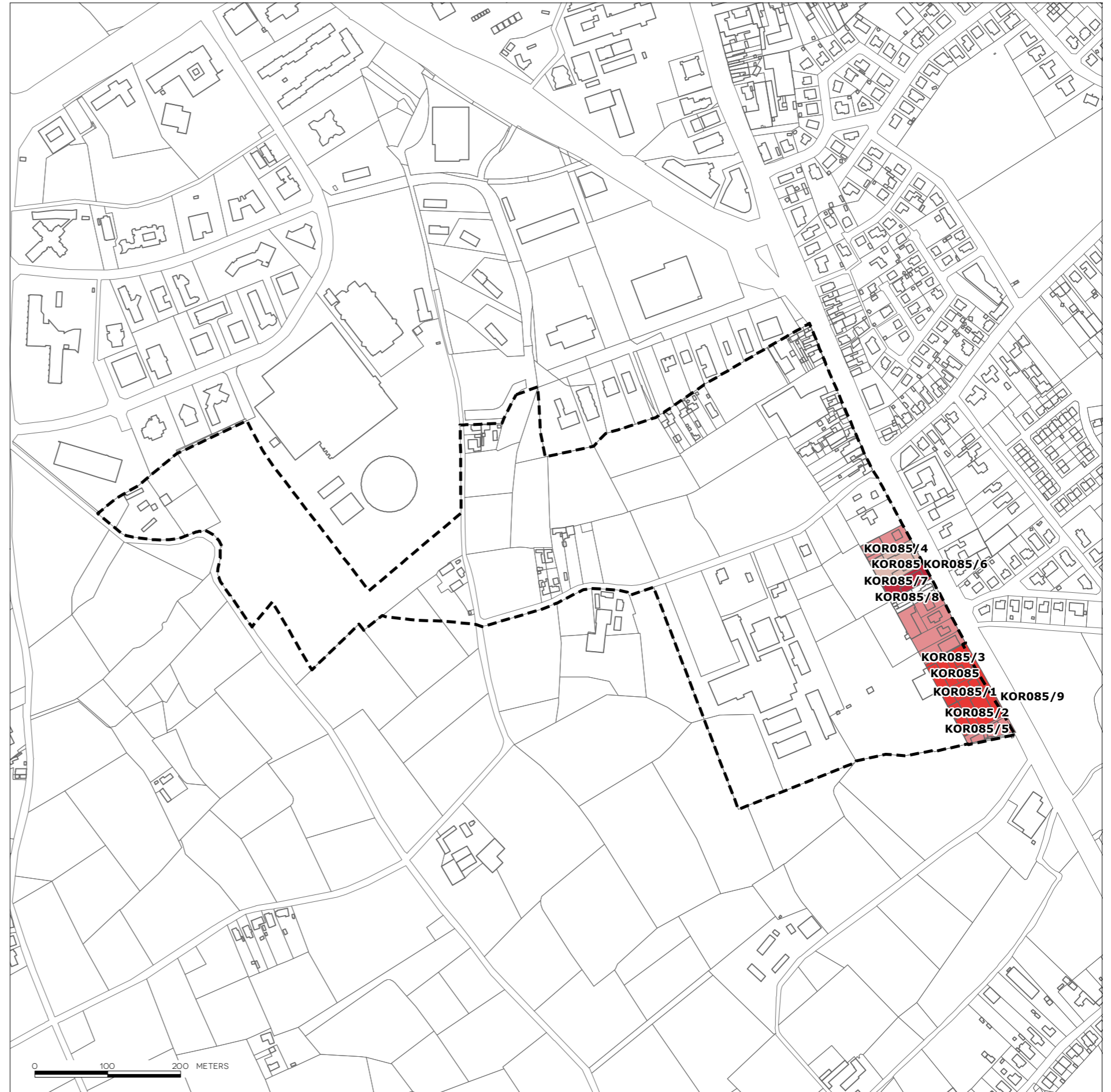


KORTRIJK – BPA NR. 66 "ELLEBOOGSTRAAT" (M.B. 20/03/1996)



4.4. GOEDGEKEURDE, NIET VERVALLEN VERKAVELINGEN

- KOR085/1 t.e.m. 085/8



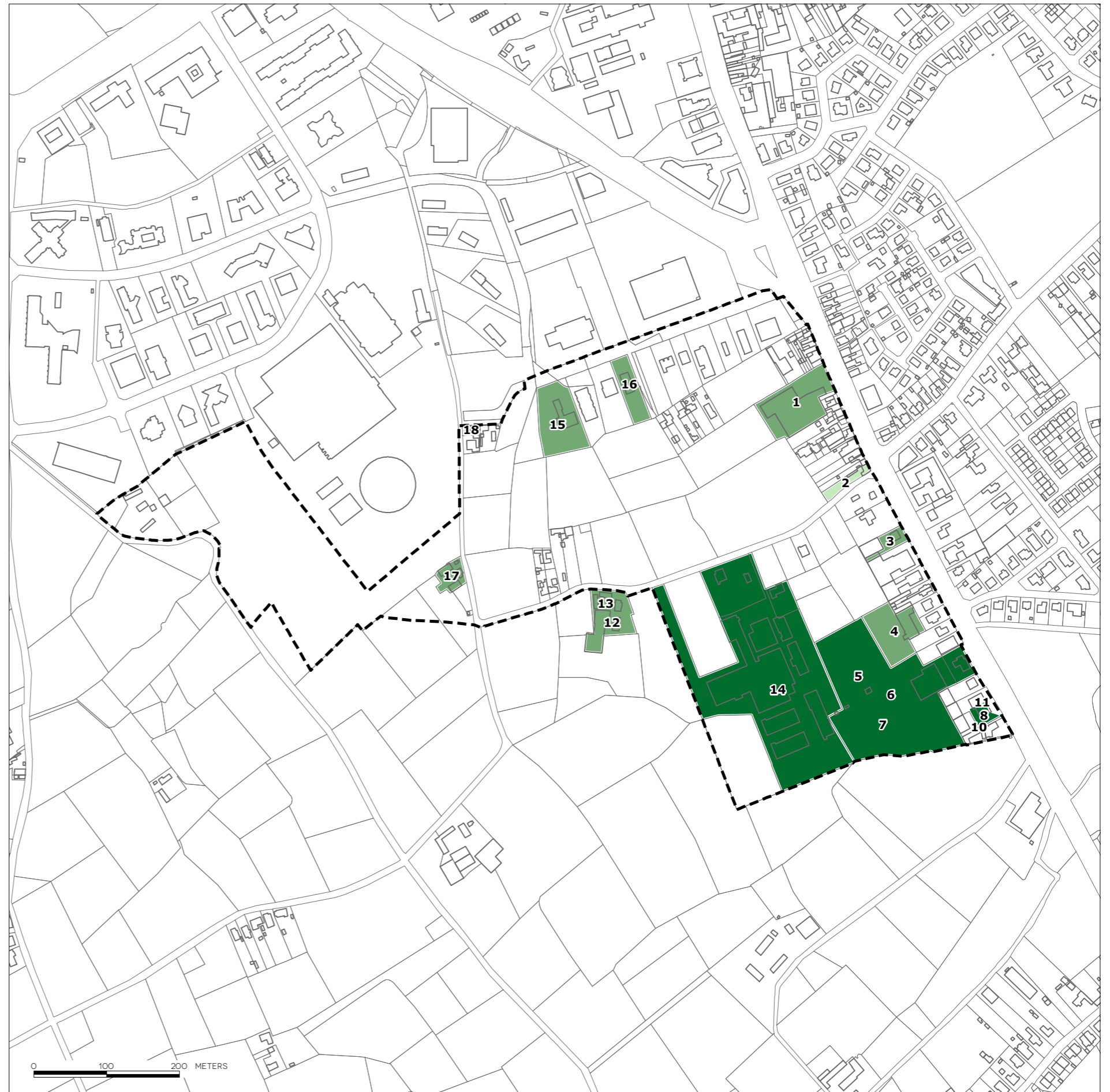
4.5. MILIEUVERGUNNINGEN

ID	Naam bedrijf	voorwerp expl.	Klasse	Verval
1	Visalux	het verder exploiteren en veranderen van een bedrijf voor het verwerken van pvc en pet tot luxeverpakkingen	2	06/03/2027
2	Vandemoortele Jozef	bovengrondse enkelwandige propaangastank 1.000 liter	3	/
3	Borgraeve	het verder exploiteren van een metaalbewerkingsbedrijf	2	14/07/2034
4	Louage & Craeynest	het exploiteren van een voedingsbedrijf, verwerken van zuivelproducten (Rub. 16.3.1.1.+ 18 Kw. STIKSTOFTANK 10.000 L. rub. 29.5.2.2 = 12,23 kW; rub.: 45.6.a.2 = 32,80 kW	2	29/01/2028
5	Aannemingen Bosschaert	een transport- en aannemersbedrijf	1	/
6	Bosschaert aannemingen	verder exploiteren van een transport- en aannemersbedrijf voor afvalstoffen	1	03/07/2028
7	Bosschaert aannemingen	wijzigen en uitbreiden aannemersbedrijf	1	03/07/2028
8	Vanderheeren Garage	het uitbreiden en wijzigen van een garage met tankstation	1	07/02/2022
9	Vanderheeren Garage	het verder exploiteren en veranderen van een vergund tankstation met garagewerkplaats	1	07/02/2022
10	Vanderheeren Garage	een benzinstation met garagewerkplaats uit te breiden en te wijzigen	1	07/02/2022
11	Vanderheeren Garage	een benzinstation met garagewerkplaats verder te exploiteren en uit te breiden	1	17/04/2028
12	Beys Dirk	het verder exploiteren en veranderen van een rundveebedrijf	2	26/04/2025
13	Beys Dirk	het verder exploiteren en veranderen van een rundveebedrijf (138 runderen, 2000 l stookolie, 220 m ³ mestopslag, 1 verdeelslang)	2	04/03/2028
14	AVL Metal Powders	het verder exploiteren, uitbreiden, toevoegen en wijzigen van een inrichting voor de productie van brons- en aluminiumpoeders en -pasta's	1	/
15	Savaco	het exploiteren van een kantoorgebouw	2	18/04/2032
16	Dirk Van Haesebrouck	het exploiteren van geothermische boringen	2	07/03/2032
17	Renard Paul	het kweken van meer dan 10 varkens (niet vergunningsplichtig)	2	/
18	Demeyere Mieke	een opslagplaats van gassen	3	/
19	Vandevijvere Marie-Jeanne	de overname van een propaangastank van 1.000 liter	3	/

MILIEUVERGUNNINGEN
BRON: STAD KORTRIJK, MAART 2019

LEGENDE

- Klasse 1
- Klasse 2
- Klasse 3



ONROEREND ERFGOED

In het plangebied zijn er geen beschermde monumenten, landschappen, beschermde stads- en dorpsgezichten. Ten oosten bevindt zich het beschermde dorpsgezicht van Goed Ten Houte.

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

- Villa
- Hoekpand van 1884
- Panoramahoeve
- Hoeve Glorieux

BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

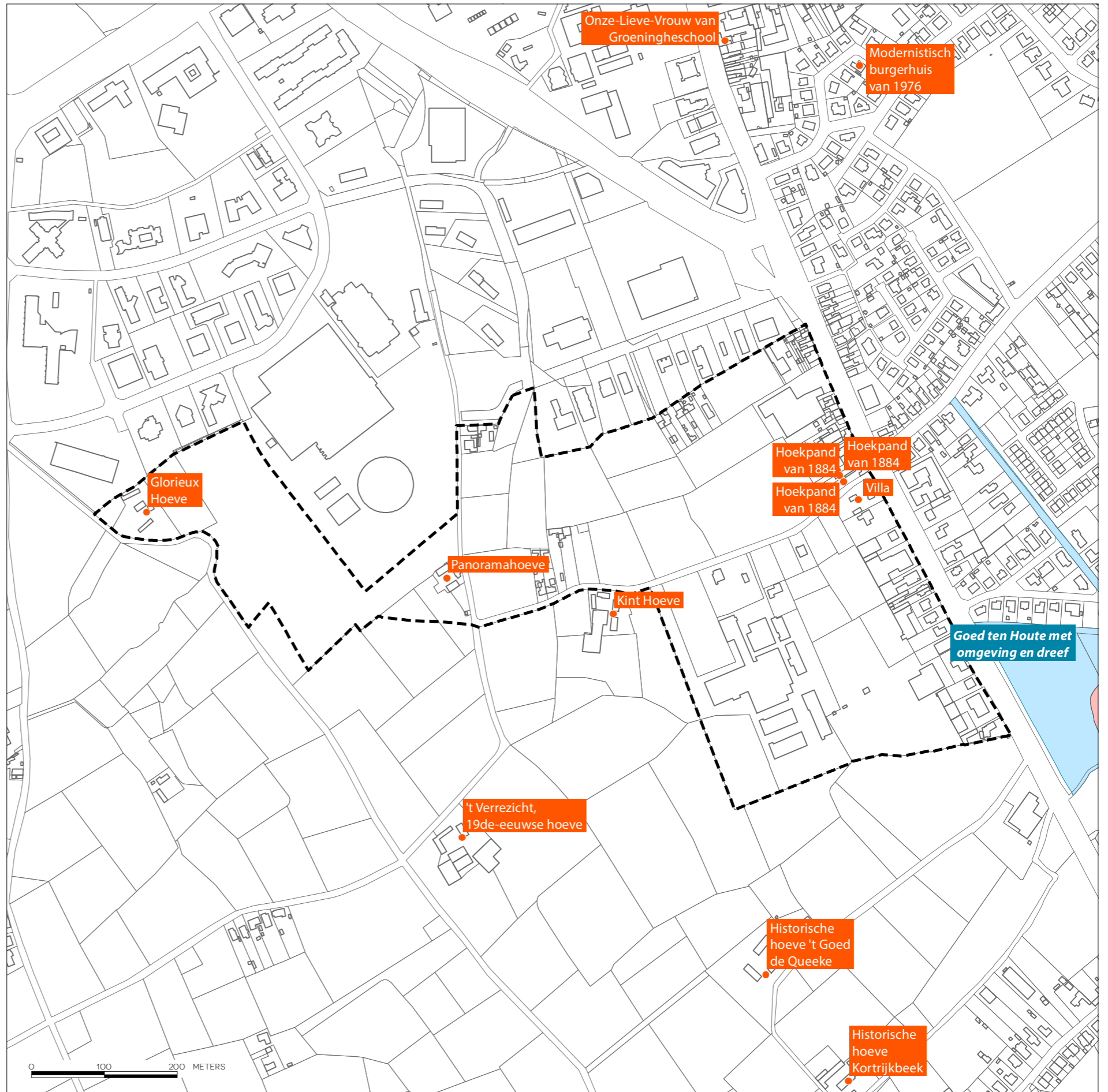
- vastgestelde relictten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen





VILLA

Hoek met de Elleboogstraat. Villa te midden van beboomde tuin, opgetrokken in opdracht van steenbakker A. Bourgeois, in 1935, naar ontwerp van J. Roose (Kortrijk), aansluitend bij de cottage-architectuur door het contrasterend materiaalgebruik (bakstenen onderbouw en gecementeerde bovenbouw), de erkers en portaal. Uitwerking enigszins afwijkend van het oorspronkelijk plan, zie portaal.



PANORAMAHOEVE

Panoramaweg nr. 1. Z.g. "Panoramahoeve". 18de-eeuwse hoeve met overwegend vroeg 20ste-eeuws uitzicht. Losse, lage verankerde bakstenen bestanddelen onder pannen zadeldaken, gegroepeerd rondom een bekiezeld erf. Aan de straat afgezet door haag. Oostelijke erfoprit gemarkeerd door hek en tweeledig bakhuisje. Ten noorden, woonhuis van 1914 met getraliede segmentboogvensters. Bakstenen stoep

FOTO'S RELICTEN VAN DE INVENTARIS BOUWKUNDIG ERFGOED

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



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. STADSARCHIEF KORTRIJK 228, nr. 11643.



GLORIEUX HOEVE

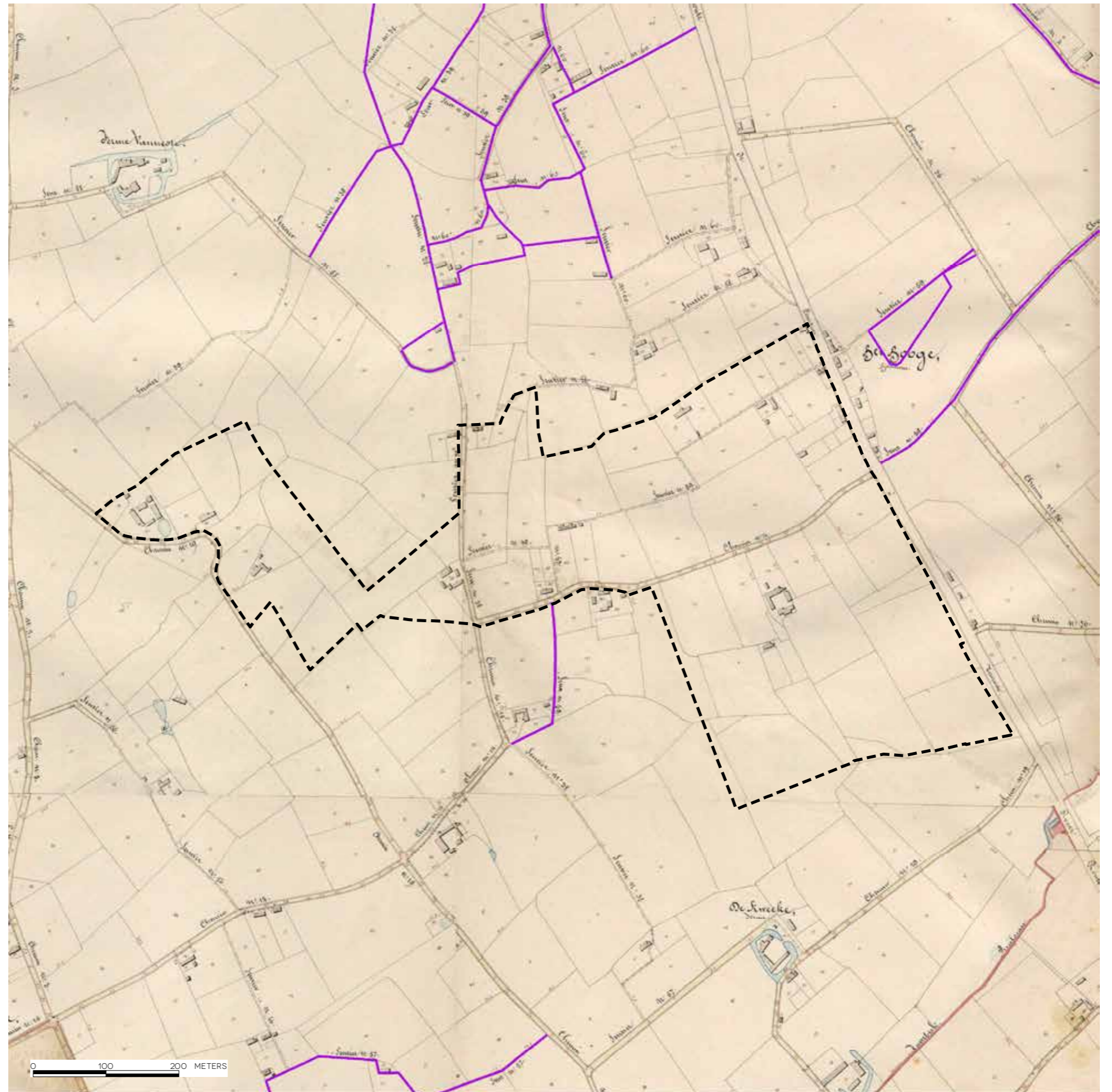
Manpadstraat nr. 1. Z.g. "Glorieux Hoeve". 19de-eeuwse hoeve met losse bakstenen bestanddelen gegroepeerd rondom bekiezeld erf en met centraal op het erf boerenhuis. Boerenhuis met gewitte gevels op bruingschilderde plint.

4.6. 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

't Hoge maakt deel uit van de route de Courtrai à Tournai.



ATLAS DER BUURTWEGEN

BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, OKTOBER 2021



LEGENDE

 wijzigingen

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

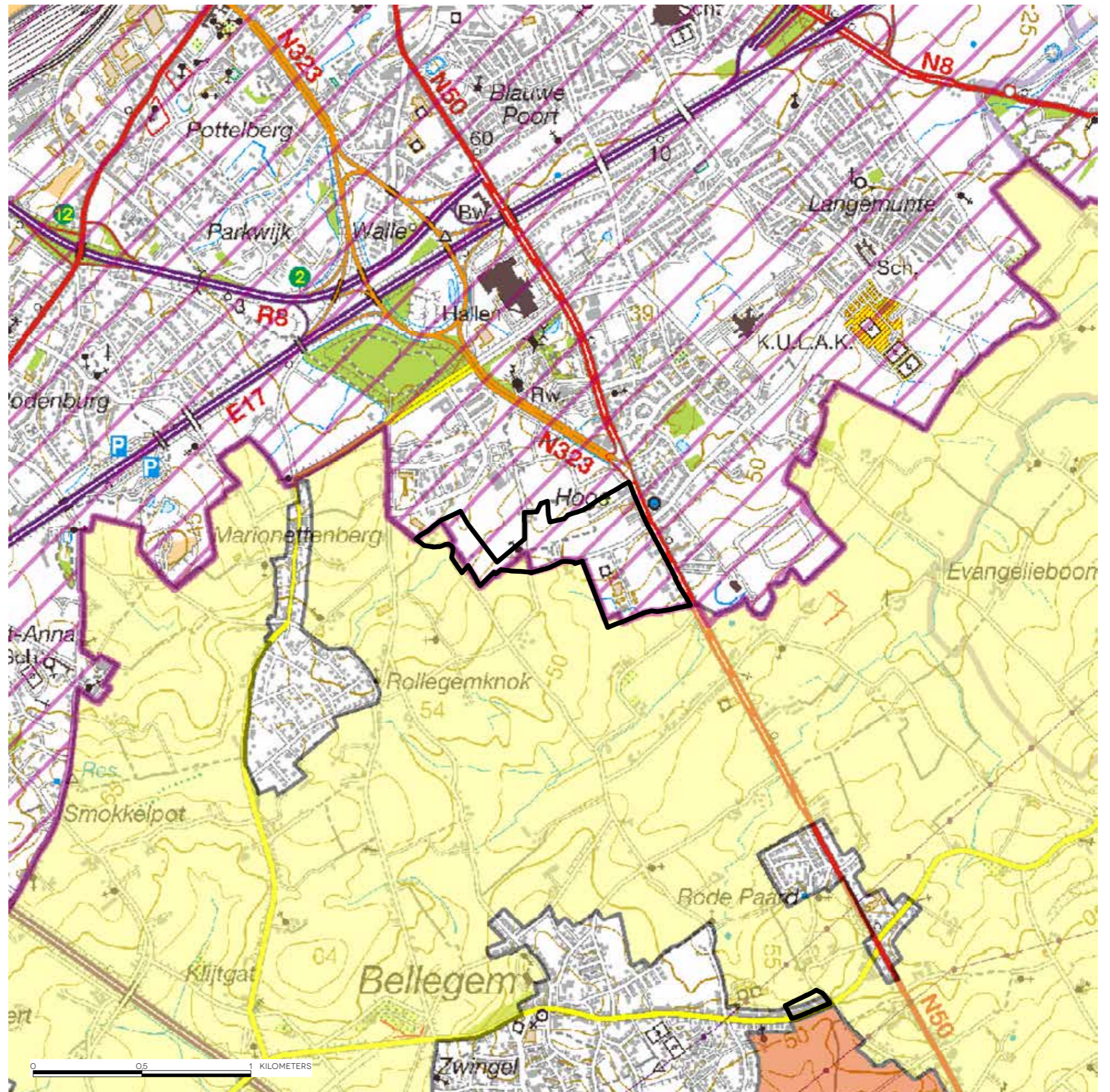
Het grootste deel van het plangebied ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Enkele zones van het plangebied, op de rand van de open ruimte, zijn herbevestigd agrarisch gebied, zoals de sites van de hoeve Glorieux en de Panoramahoeve.

AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008

LEGENDE

- 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



5. JURIDISCHE TOESTAND – DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG

5.1. OVERZICHT

TYPE PLAN	REFERENTIE
Gewestplan	Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: <ul style="list-style-type: none"> • 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
Socio-economische vergunning	Bellegemsestraat 253 BE-8510 Bellegem: Elektrohandel en kleine huishoudartikelen (Taelman - nv Globelservice - 19/11/1998)
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

TYPE PLAN	REFERENTIE
Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied, Ruimtelijk kwetsbaar gebied	Neen
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	In het plangebied: geen

5.2. GEWESTPLAN

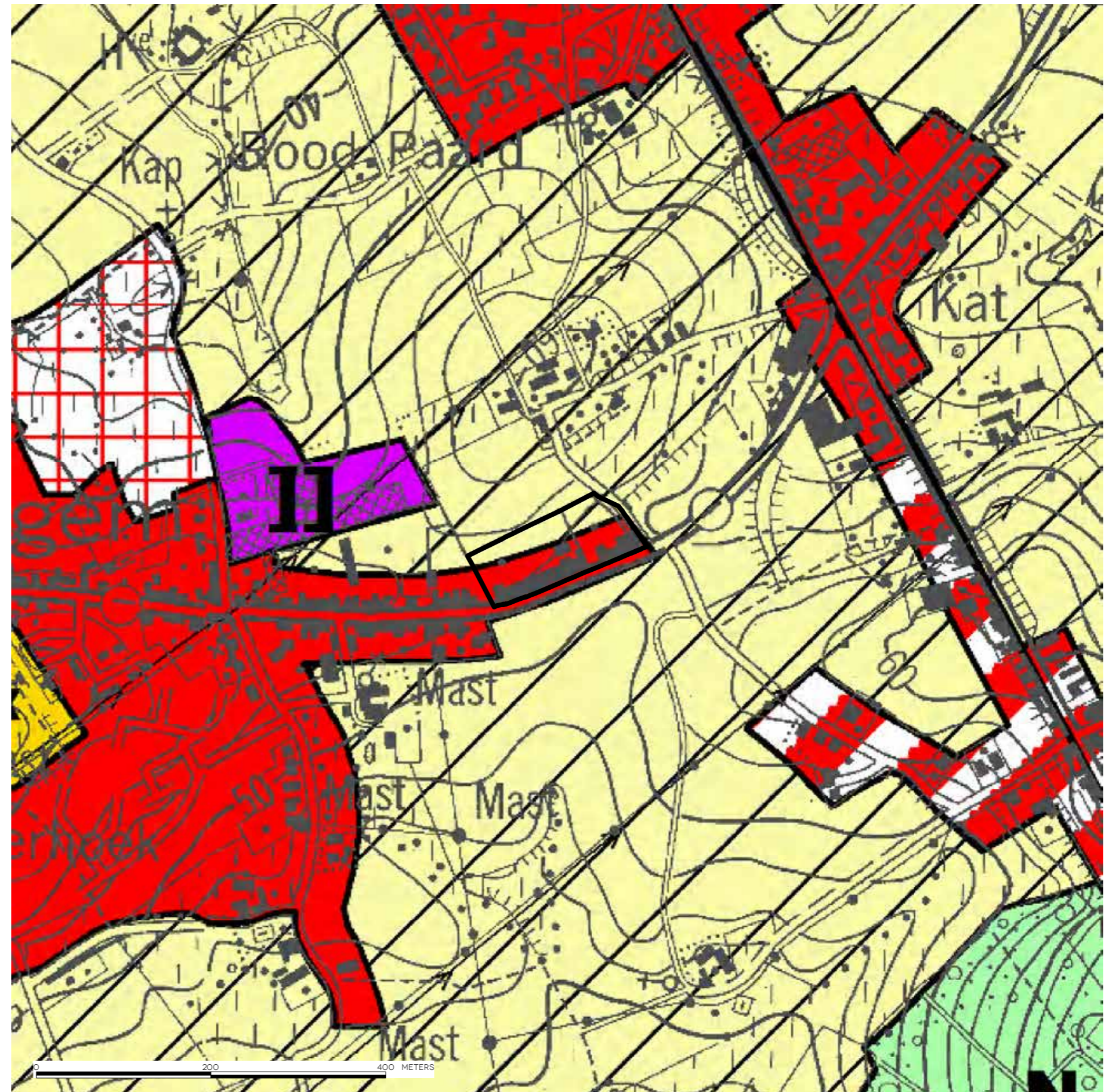
Het gewestplan Kortrijk (K.B. 04/11/1977 en latere wijzigingen) deelt het plangebied grotendeels in onder: woongebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

GEWESTPLAN

BRON: RWO/AGIV, JANUARI 2002 (BIJWERKING 2011)

LEGENDE

-  woongebieden
-  woongebieden met landelijk
-  woonuitbreidingsgebieden
-  gebieden voor dagrecreatie
-  natuurgebieden
-  landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
-  milieubelastende industrieën
-  bestaande hoofdverkeerswegen
-  bestaande hoogspanningsleidingen



5.3. BESTAANDE BPA'S EN RUP'S

RUP's in het plangebied:


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

BPA's in het plangebied: geen

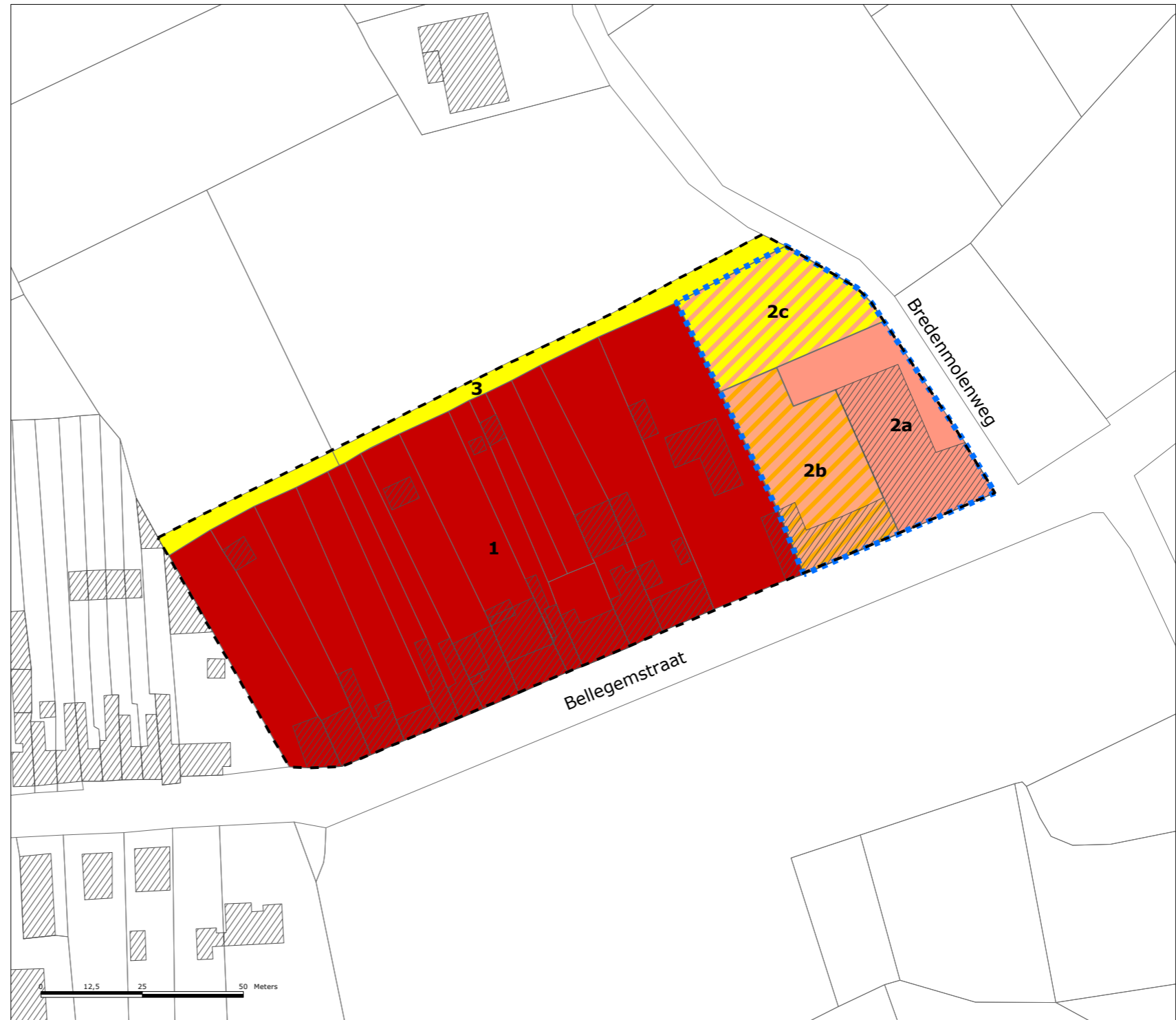
STAD KORTRIJK
RUP 4_1 Bredenmolenweg

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

5.4. ONROEREND ERFGOED

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:

- 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.'*



BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

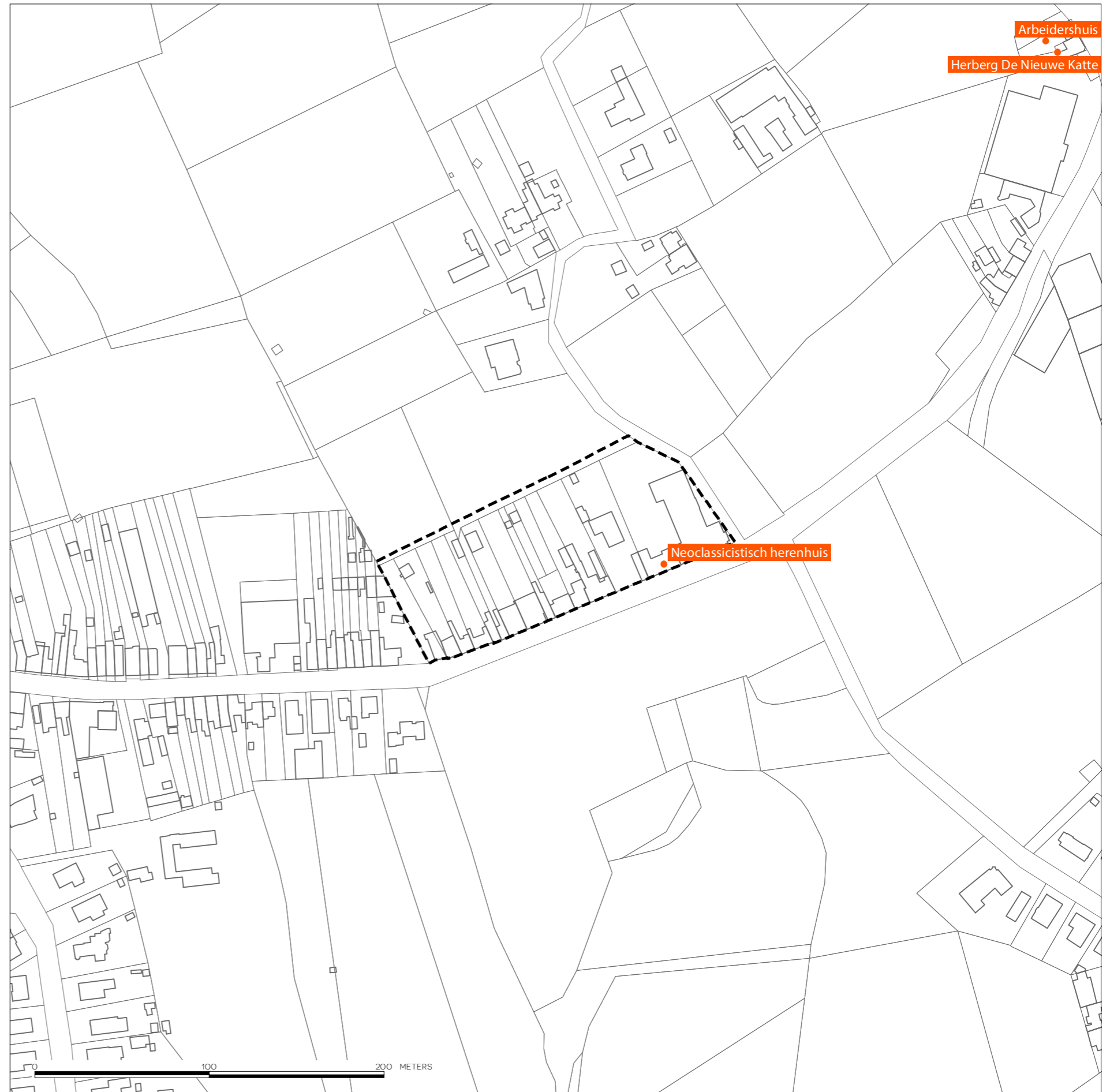
- vastgestelde relictien
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



5.5. BUURTWEGEN

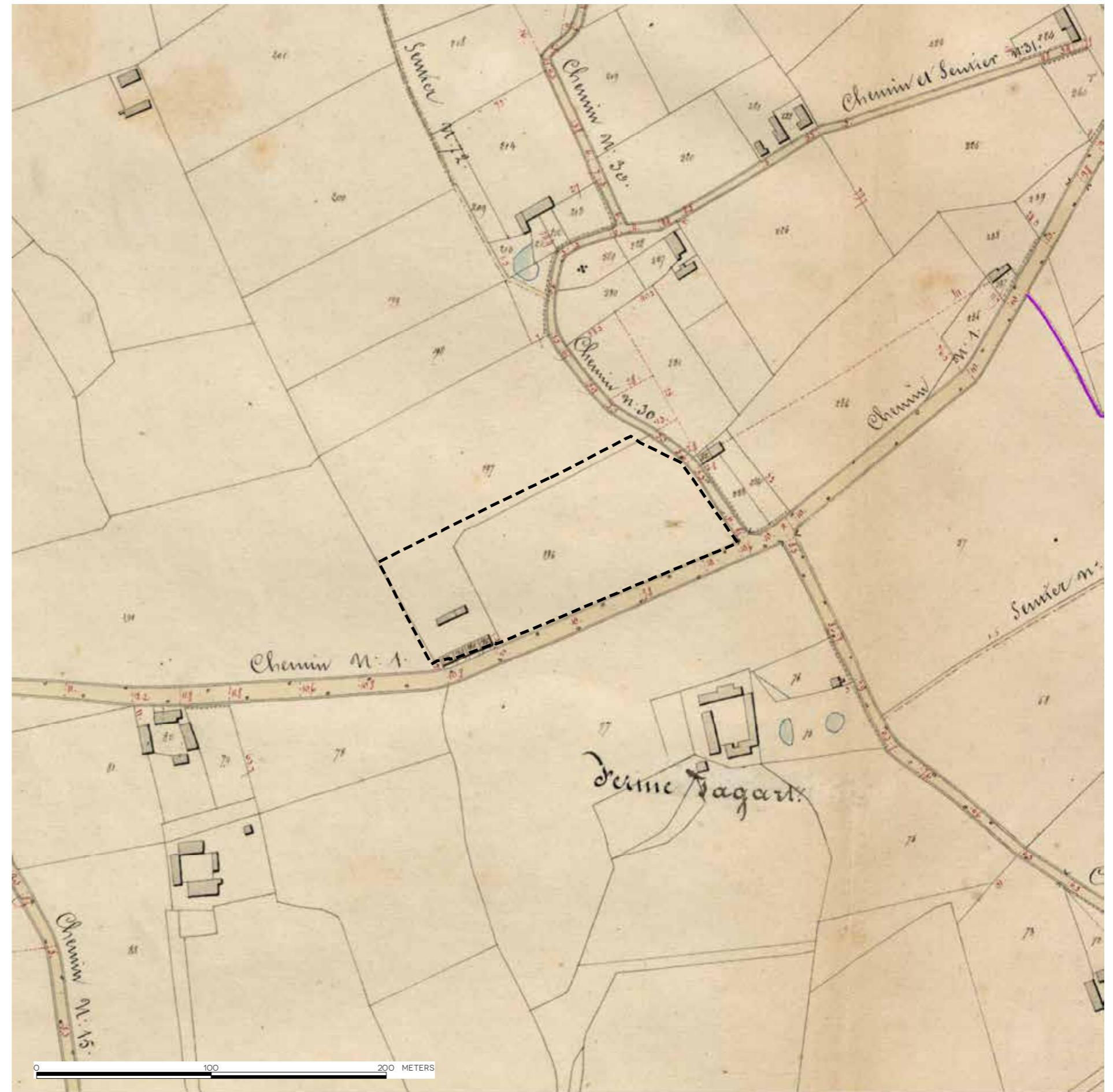
Doorheen het plangebied lopen volgende buurtwegen:

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

ATLAS DER BUURTWEGEN
BRON: GISWEST, INFORMATIE VLAANDEREN, MAART 2019

LEGENDE

 wijzigingen



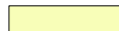
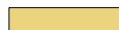



5.6. RELATIE M.B.T. HET HERBEVESTIGD AGRARISCH GEBIED

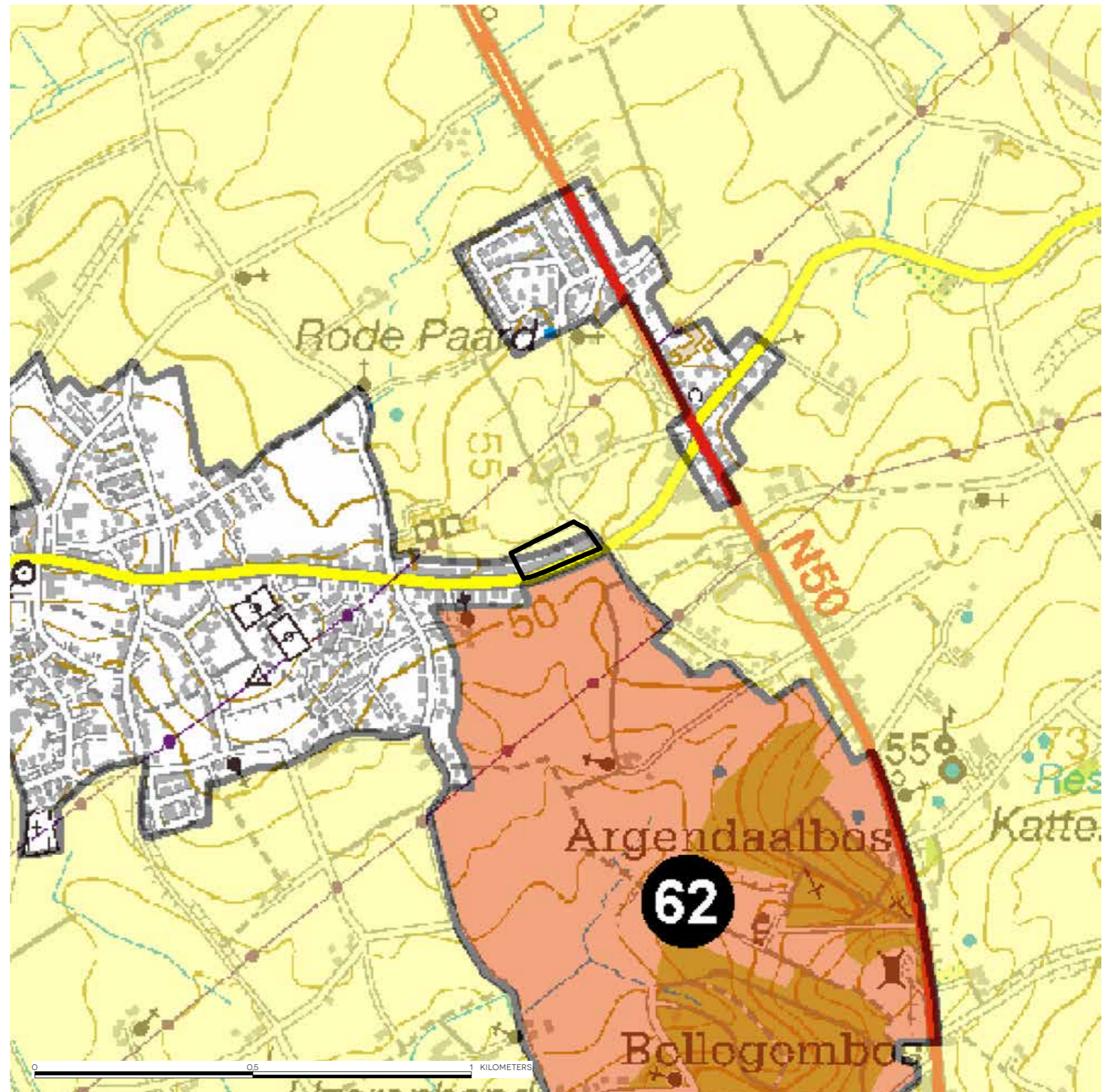
Ja, noordelijk deel van het plangebied is herbevestigd agrarisch gebied, maar dit is reeds gewijzigd door RUP Bellegem Bredenmolenweg.

AFBAKENING NATUUR EN AGRARISCHE STRUCTUUR

BRON: AFGELEID UIT HET RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN, OKTOBER 2008

LEGENDE

-  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



6. PLANNINGSCONTEXT

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

Het deelplan Bellegem Bredenmolenweg behoort tot het buitengebied.

6.2. STRATEGISCHE VISIE BELEIDSPLAN RUIMTE VLAANDEREN

De Vlaamse Regering keurde op 20 juli 2018 de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen goed. De strategische visie omvat een toekomstbeeld en een overzicht van voornamelijk beleidsalternatieven op lange termijn, met name de **strategische doelstellingen**:

- **Verminderen van het bijkomend ruimtebeslag.** Het bijkomend gemiddeld dagelijks ruimtebeslag is tegen 2040 teruggedrongen tot 0 hectare. Het verhogen van het ruimtelijk rendement in het bestaand ruimtebeslag is aantrekkelijker dan ruimtelijk uitbreiden.
- **Europees stedelijk-economische ruimte en energienetwerken.** Het versterken van de ruimtelijke ruggengraat gebeurt door bijkomende woongelegenheden en ruimte voor ondernemerschap te ontwikkelen rond aan te duiden strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruggengraat. De woondichtheid op bewandelbare afstand rond het geheel van strategische collectieve vervoersknopen binnen de ruimtelijke ruggengraat neemt tegen 2050 met 50% toe ten opzichte van 2015. Tegelijk zal het bedrijfsoppervlak op deze locaties jaarlijks stijgen door werk te maken van gemengde ontwikkeling. Vooral locaties met een hoge knooppuntwaarde zijn dé plaats om zo veel mogelijk bijkomende economische activiteiten op te vangen. Een proactief en

toekomstgericht aanbodbeheer geeft ondernemers vlot vestigingsmogelijkheden binnen een ruim gamma werklocaties gaande van verweven locaties tot functionele bedrijventerreinen. Hernieuwbare energie krijgt met de invoering van de bestemmingsneutraliteit voldoende (verweven) ruimte om een volledige transitie naar hernieuwbare energie tegen 2050 te realiseren door enerzijds een toename van de productie van hernieuwbare energie en anderzijds door het verhogen van de verbondenheid in het Europees energienetwerk.

- **Palet van leefomgevingen.** Ruimtelijke ontwikkelingsprojecten realiseren een goede inrichting vanuit de kernkwaliteiten voor ruimtelijke ontwikkeling:
 1. Gedeeld en meervoudig gebruik
 2. Robuustheid en aanpasbaarheid
 3. Herkenbaarheid, leesbaarheid en visuele aantrekkelijkheid van de omgeving
 4. Waardering van erfgoed en de karakteristieken van het landschap
 5. Biodiversiteit, ecologische samenhang en bodemkwaliteit
 6. Klimaatbestendigheid
 7. Energetische aspecten
 8. Gezondheid
 9. Inclusief samenleven
 10. Economische vitaliteit
- **Wonen en werken nabij huidige en toekomstige collectieve vervoersknopen en voorzieningen.** De woondichtheid en het bedrijfsvloeroppervlak zullen op het geheel van plaatsen met een (zeer) goede knooppuntwaarde en een (zeer) goed voorzieningenniveau (beide al dan niet in min of meerdere mate aanwezig) tegen 2050 met minstens 30% zijn gestegen ten opzichte van 2015. Dit gebeurt op maat van elk knooppunt. Er wordt naar gestreefd om tegen 2050 geen substantieel aantal bijkomende woongelegenheden en werkplekken meer te realiseren op te lange verplaatsingstijd van een collectieve vervoersknoop of groep voorzieningen, tenzij dit om duidelijke ruimtelijk rendementsoverwegingen aangewezen is.
- **Robuuste open ruimte.** De verhardingsgraad in de bestemmingen landbouw, natuur en bos is tegen 2050 minstens met 1/5 teruggedrongen ten opzichte van 2015. De totale bestemde oppervlakte voor de open ruimte bestemmingen zal in 2050 ca. 72,5% van de oppervlakte van Vlaanderen bedragen. Daarnaast wordt een beleid gevoerd zodat het aandeel landbouwgebied dat niet door de professionele landbouw wordt gebruikt in 2050 is afgenomen ten opzichte van 2015, en zodat in 2050 in de Speciale Beschermingszones alle maatregelen zijn genomen en ingrepen zijn uitgevoerd zodat de gunstige staat van instandhouding is bereikt en waarbij rekening is gehouden met socio-economische factoren. Er geldt een strikt kader voor het hergebruik van voormalige landbouwbedrijfsgebouwen of andere bestaande zonevreemde bebouwing en voor nieuwe zonevreemde ontwikkelingen in de open ruimte.
- **Netwerk van groenblauwe aders.** Na het in kaart brengen van het te realiseren fijnmazig netwerk van groenblauwe aders, is dit netwerk tegen 2050 maximaal ingericht. Dit betekent een substantiële vermeerdering van het aandeel wateroppervlakte en groen in open ruimte en steden en dorpen ten opzichte van 2015. De verhardingsgraad binnen de bestemmingen gedomineerd door ruimtebeslag is tegen 2050 gestabiliseerd en bij voorkeur teruggedrongen ten opzichte van 2015. De verharding neemt na 2050 niet meer toe.

Opmerking: Voorlopig zijn er nog geen beleidskaders goedgekeurd, waardoor het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nog onvolledig is. Ook nieuwe decreten, uitvoeringsbesluiten of andere instrumenten om het plan in de praktijk om te zetten ontbreken nog.

6.3. AFBAKENING REGIONAALSTEDELIJK GEBIED KORTRIJK

Het plangebied is grotendeels gesitueerd binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan "Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk" zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 20 januari 2006.

In het voorstel van afbakening worden de binnenstad en Hoog Kortrijk benoemd als complementaire en multifunctionele stadsdelen.

De noord-zuidas dient te worden ontwikkeld als bindmiddel tussen de binnenstad en Hoog Kortrijk: nl. met een hoogwaardig openbaar vervoerssysteem en met comfortabele en veilige fietsverbindingen.

Hoog Kortrijk wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan entiteiten met elk een eigen programma en karakter (omgeving Xpo, universiteit, kantorenpark, stedelijke woonomgevingen...). Het multifunctioneel karakter van het stadsdeel wordt versterkt door het verder intensifiëren en uitbouwen van de verschillende entiteiten volgens hun eigen kenmerken en mogelijkheden.

Het Kennedypark en Beneluxpark worden aangeduid als een specifiek bedrijventerrein. De zone langs de Beneluxlaan is aangeduid als kleinhandelszone. De stedelijke rand moet worden afgewerkt.

6.4. PROVINCIAAL RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN WEST-VLAANDEREN

Op 6 maart 2002 werd het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen goedgekeurd. Op 22 april 2010 heeft de Deputatie beslist om het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan in herziening te stellen. Op 11 februari 2014 heeft de minister de gedeeltelijke herziening van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan goedgekeurd.

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

- **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.

6.5. 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.

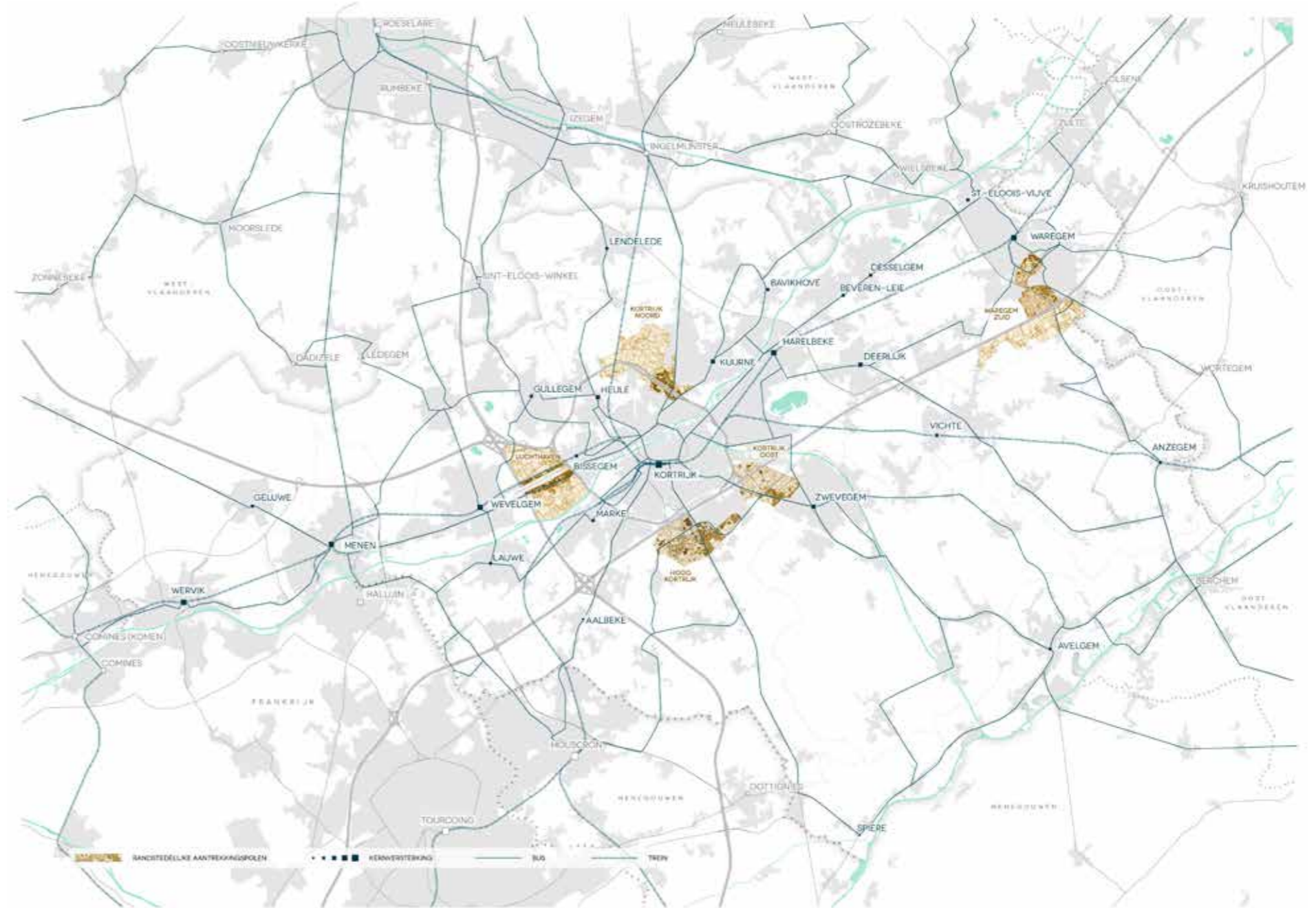
Deze visie vormt het kader voor zowel regionale plannen als lokale plannen. De visie stelt 5 ambities voorop voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de regio: ruimteneutrale regio, klimaatneutrale regio, nabije en bereikbare regio, leefbare regio en (on)begrensde regio. Deze ambities zijn vervolgens 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 blauwgroene 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.



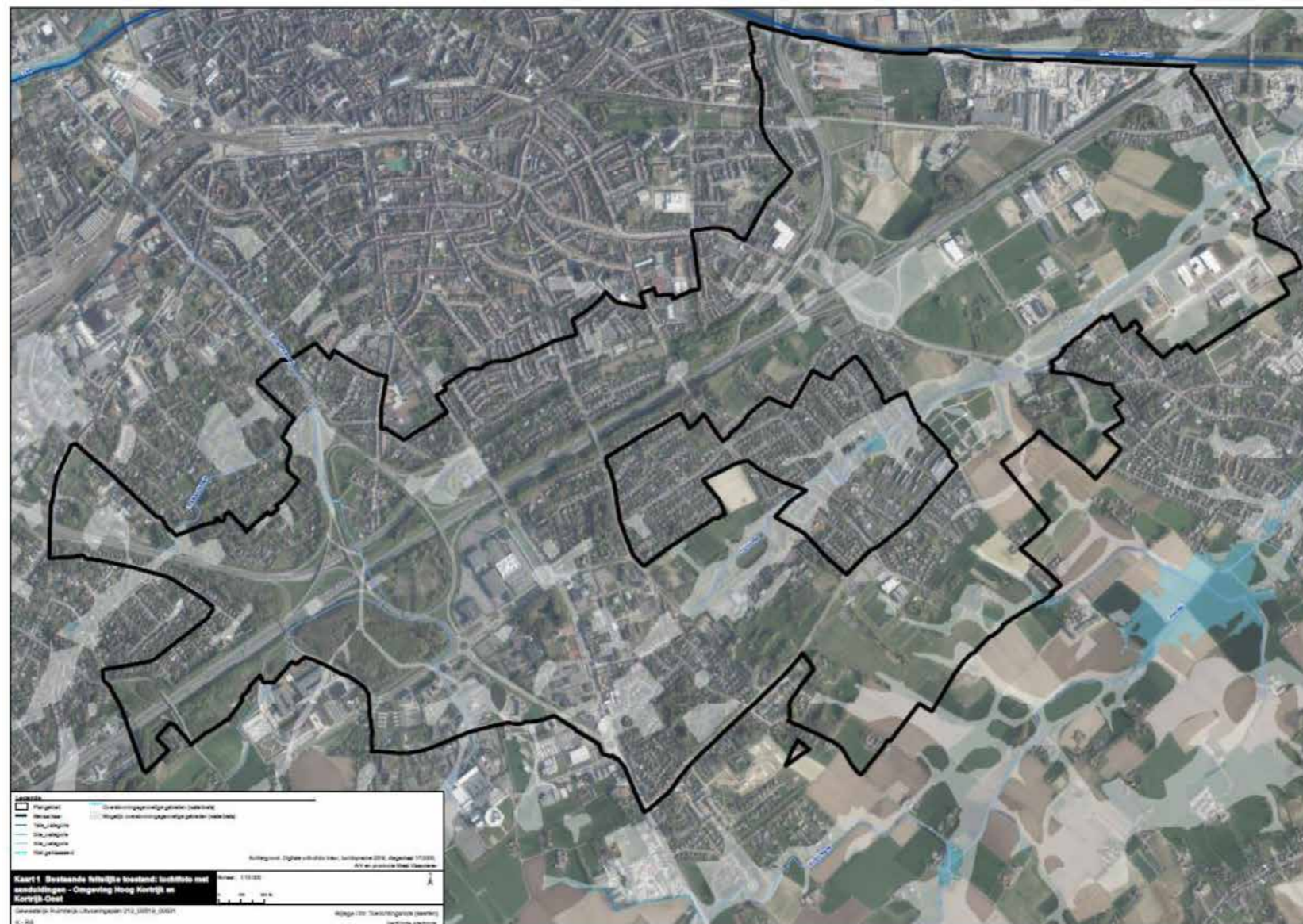
REGIONALE ONTWIKKELINGSPOLLEN IN ZUID-WEST-VLAANDEREN

BRON: RUIMTELIJKE VISIE VOOR REGIO VAN LEIE EN SCHELDE

AMBITIES VOOR GRUP K-R8
BRON: VERFIJNDE STARTNOTA GRUP K-R8



AFBAKENING PLANGEBIED GRUP K-R8
BRON: VERFIJNDE STARTNOTA GRUP K-R8 – FIGUUR 3-3



6.6. GEWESTELIJKE RUP K-R8: VERFIJNDE STARTNOTA

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 worden momenteel verwerkt en indien van belang verder meegenomen in de scopingnota (wordt verwacht begin 2022).

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.

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 en voortbouwend op de actualisatie van het masterplan Hoog Kortrijk, worden voor Hoog-Kortrijk (en Kortrijk-Oost) **4 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

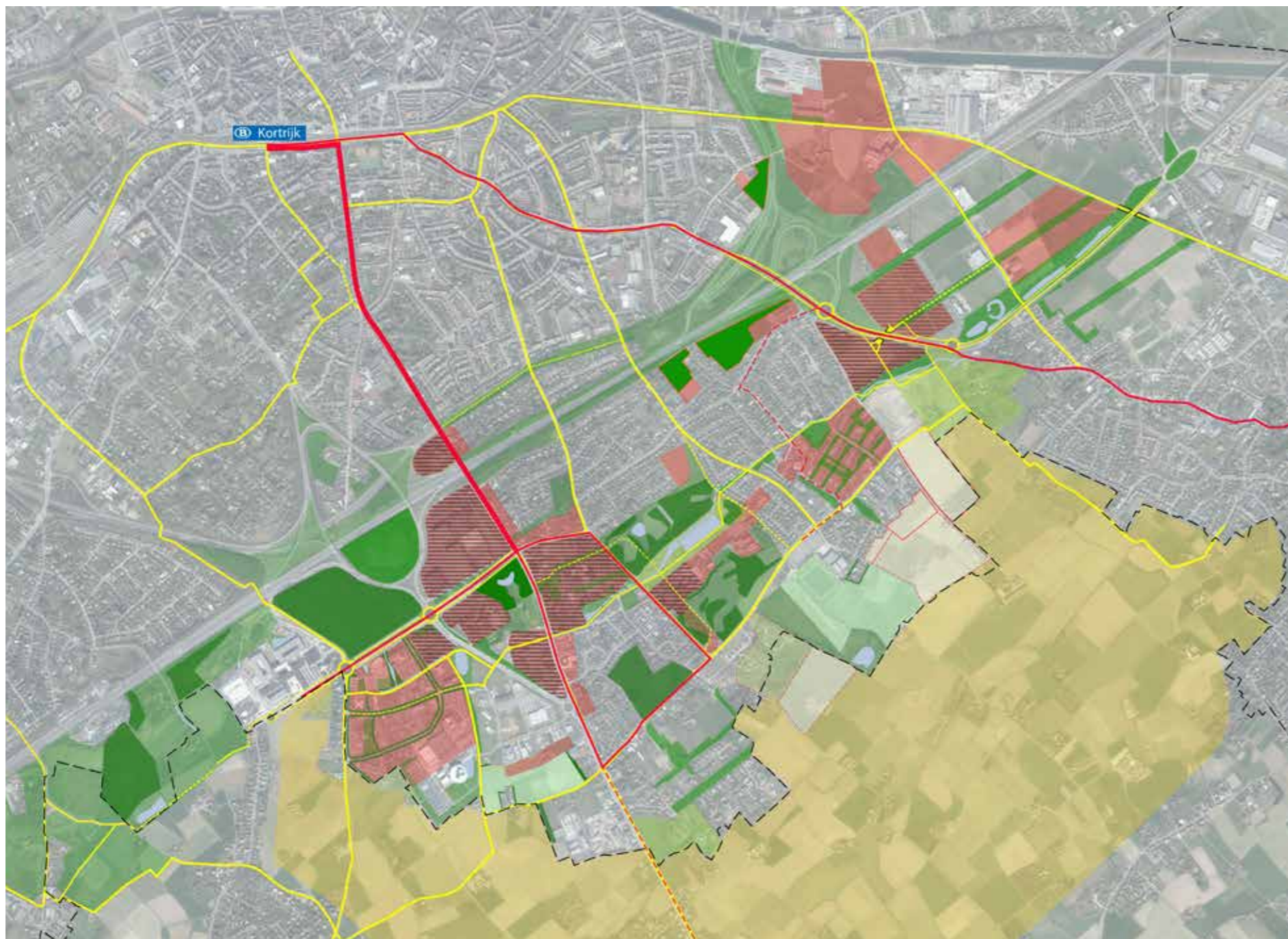
In kader van de ambitie 'realiseren van een verbindende groenstructuur' wordt ondermeer het **'creëren van een zachte grens naar de open ruimte toe'** vooropgesteld:

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 groen 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 verfijnde nota wordt hierover vermeld dat aan de rand van pool herbestemmingen worden beoogd. Specifiek voor voorliggend plangebied wordt de ontwikkeling van een golf vermeld (zie figuur 2.-31), 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 II immers 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 golf (zie verder bij 'planopties').

De ambities voor Hoog Kortrijk in het GRUP K-R8 worden momenteel ook verder geconcretiseerd in het masterplan Hoog Kortrijk. Dit plan is in opmaak en nog niet goedgekeurd door het college van Kortrijk. Het is de bedoeling dat het masterplan wordt afgestemd op de lopende procedures van zowel het RUP, 't Hoge als het GRUP K-R8.

Meer info op: <https://www.k-r8.be>







VERBINDENDE GROENSTRUCTUUR OP HOOG-KORTRIJK GEKOPPELD AAN HOOGWAARDIG OV-LIJNEN EN POTENTIËLE VERDICHINGSZONES
 BRON: VERFIJNDE STARTNOTA GRUP K-R8 – FIGUUR 2-8







REALISATIE VAN RANDSTEDELIJK GROEN
 BRON: VERFIJNDE STARTNOTA GRUP K-R8 – SNEDE UIT FIGUUR 2-31

Fietsroutekaart

Attractiepolen

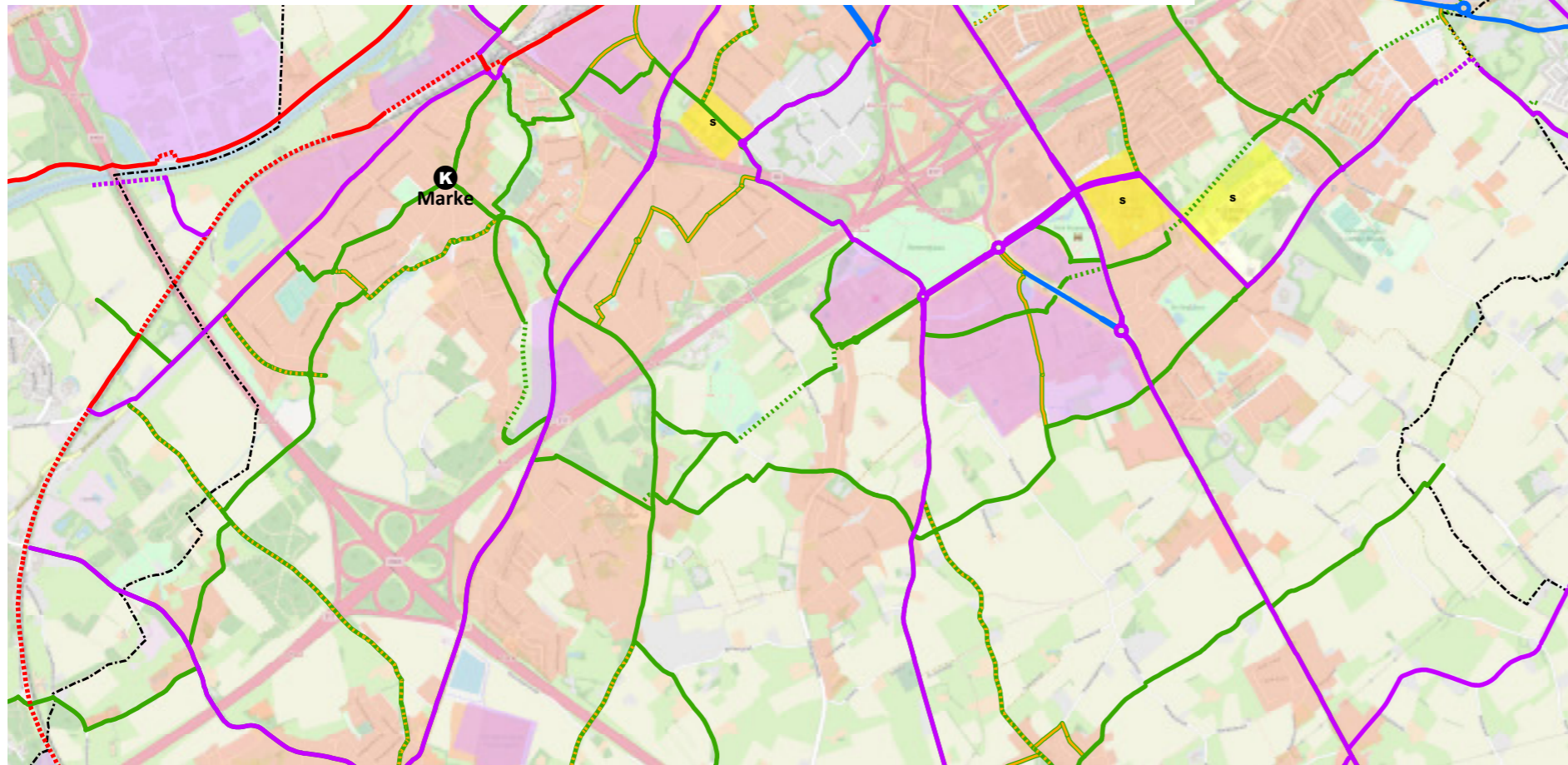
-  kern
-  clustering van scholen
-  geclusterde bedrijvigheid
-  woonzone

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)



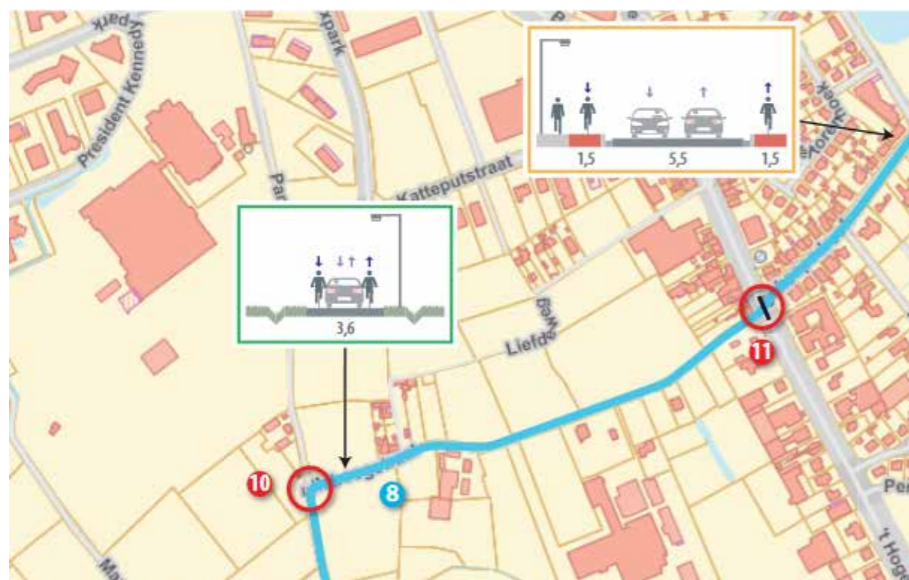
6.7. TOEKOMSTVISIE FIETSNETWERK KORTRIJK

De stad Kortrijk wil de komende legislaturen inzetten 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, er worden verbeteringswerken ingepland. '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 Langewater 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

6.8. GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTRIJK

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

6.8.1. Ruimtelijke concepten

Tekst RG p. 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

De noord-zuidas verbindt de historische stad met Hoog Kortrijk. Zij zorgt ervoor dat beide polen gaan functioneren als één geheel. Zij wordt ontwikkeld als een belangrijke as voor openbaar vervoer en de zwakke weggebruiker. Opportuniteiten die zich aanbieden, moeten de verstedelijking van de noord-zuidas in de hand werken. Potenties zijn de herbestemming van het ziekenhuis aan de Loofstraat, de stationsomgeving, de heraanleg van de Doorniksewijk en de Doorniksesteenweg.

6.8.2. Gewenste natuur & groenstructuur

Tekst RG p. 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.

Het Groen Netwerk Zuid wordt verder uitgebouwd als landschapspark op basis van volgende gewenste ontwikkeling:

- Het herstel van de voetwegen op de kam tussen de Rollegemseweg en St. Anna
- Aanleg speelbos Don Bosco
- Aanleg van het stadsgroen Marionetten, het speelbos en de parkzone bij het ziekenhuis
- Aanleg groene verbinding Keizerstraat – Kardinaalstraat
- Aanleg en behoud van stedelijke groenelementen op Hoog Kortrijk
- Aanleg van fietsroutes en wandelwegen door het landschapspark, die het gebied met de omliggende stedelijke structuur verbindt

6.8.3. Gewenste economische structuur

Tekst RG p. 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.

De belangrijkste ontwikkelingen werden juridisch vastgelegd in de gewestplanwijziging:

- Beneluxlaan
- Uitbreiding Barco
- Hallen en Kinopolis
- Algemeen Ziekenhuis
- Het Ei

6.8.4. Gewenste voorzieningenstructuur

Tekst RG p. 52: **Golfterrein** (aangeduid met * als suggestie aan hogere bestuurniveau'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.

6.8.5. Gewenste verkeers- en vervoersstructuur

Tekst RG p. 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

6.8.6. Uitwerking in deelruimten: E17-Zuid

Tekst RG p. 77: **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.

Tekst RG p. 78: **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.

6.8.7. Maatregelen en acties

Tekst RG p. 111:

Ambitie 3: aanbodbeleid voor regionale infrastructuur op Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost

- Verder ontwikkelen van de noord-zuidas als belangrijke as voor openbaar vervoer en fietsers
- Verder verbeteren van de voorzieningen voor openbaar vervoer en fietsers op de invalswegen
- Aandacht voor het aanleggen van fiets- en wandelverbindingen tussen de grote randstedelijke groengebieden (Preshoekbos en Gavers)
- Herinrichting van kruispunt Beneluxlaan, Doorniksesteenweg en 't Hoge
- Realisatie van een kleinhandelszone op Hoog Kortrijk in functie van het verstevigen van de regionale betekenis van Kortrijk

6.8.8. Deelplan Bellegem Bredenmolenweg: relatie met GRS Kortrijk

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).



GEWENSTE RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE DEELRUIMTE E17-ZUID
GEMEENTELIJK RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN KORTRIJK

6.9. STRUCTUURSCHETS BENELUXLAAN

Ten westen van de Beneluxlaan heeft de Vlaamse overheid op 06/07/2001 het gewestplan gedeeltelijk herzien voor een "regionale gemengde zone voor handel en diensten".

"Een regionale gemengde zone voor diensten en handel is uitsluitend bestemd voor de vestiging van dienstverlenende activiteiten en handelsactiviteiten waarvan de functie verder reikt dan het gemeentelijke vlak en waarvan de vestiging in het woongebied om ruimtelijke redenen niet aangewezen is. Het betreft niet-loketgebonden kantoren en administratieve gebouwen, centra voor vorming, herscholing en bijscholing exclusief dagonderwijs, grootschalige culturele infrastructuur zoals evenementenhal, bioscoopcomplex..., groothandel en detailhandel voor zover dit gebeurt in winkelenheden die architecturaal en functioneel een samenhangend geheel vormen of in winkels van volumineuze goederen."

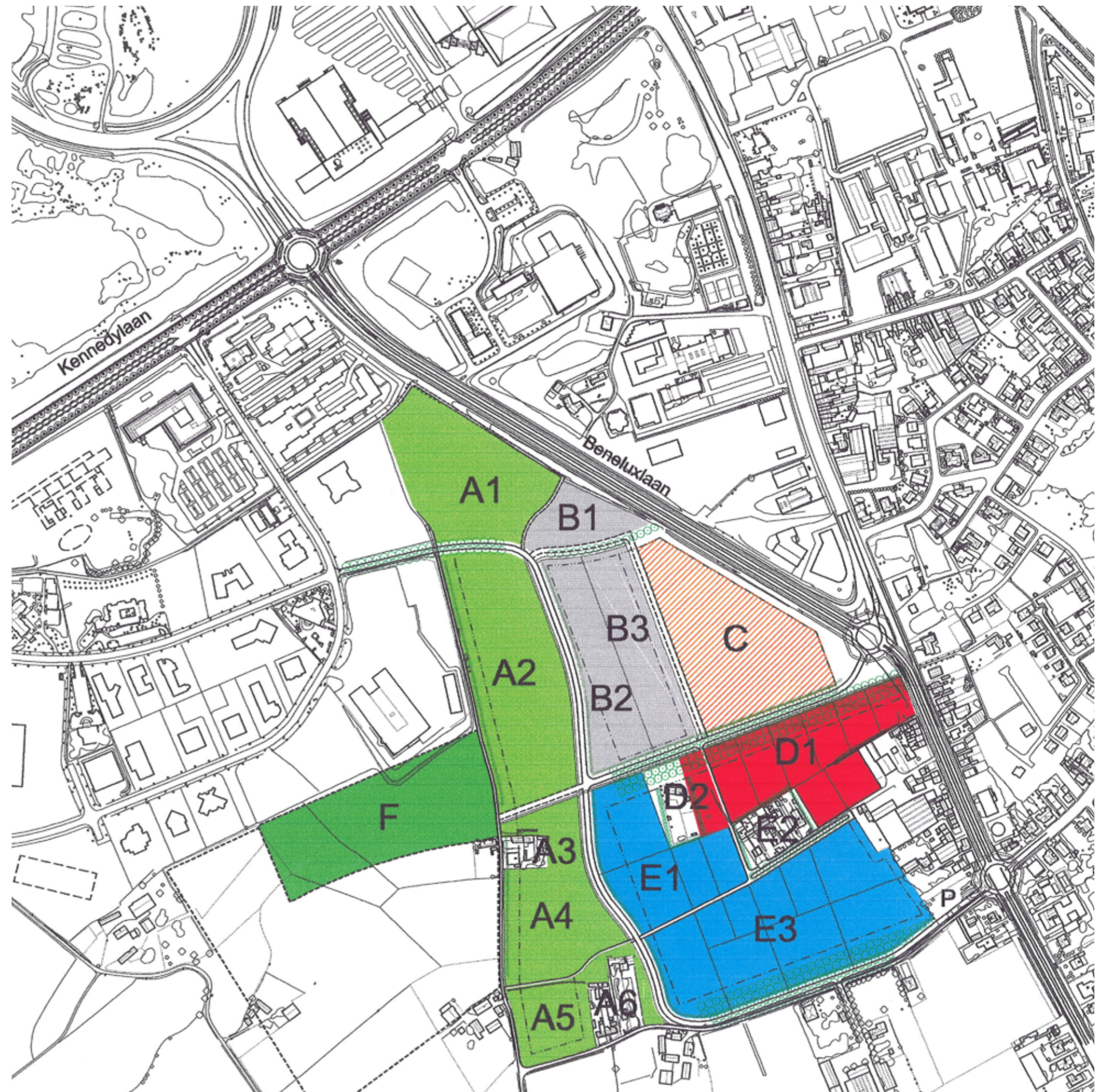
In opdracht van de stad Kortrijk werd door de intercommunale Leiedal een structuurschets opgemaakt voor de ontwikkeling van deze zone langs de Beneluxlaan. Deze structuurschets werd goedgekeurd door de gemeenteraad van de stad Kortrijk op 11 februari 2002 en dient als basis voor de ontwikkeling van deze zone.

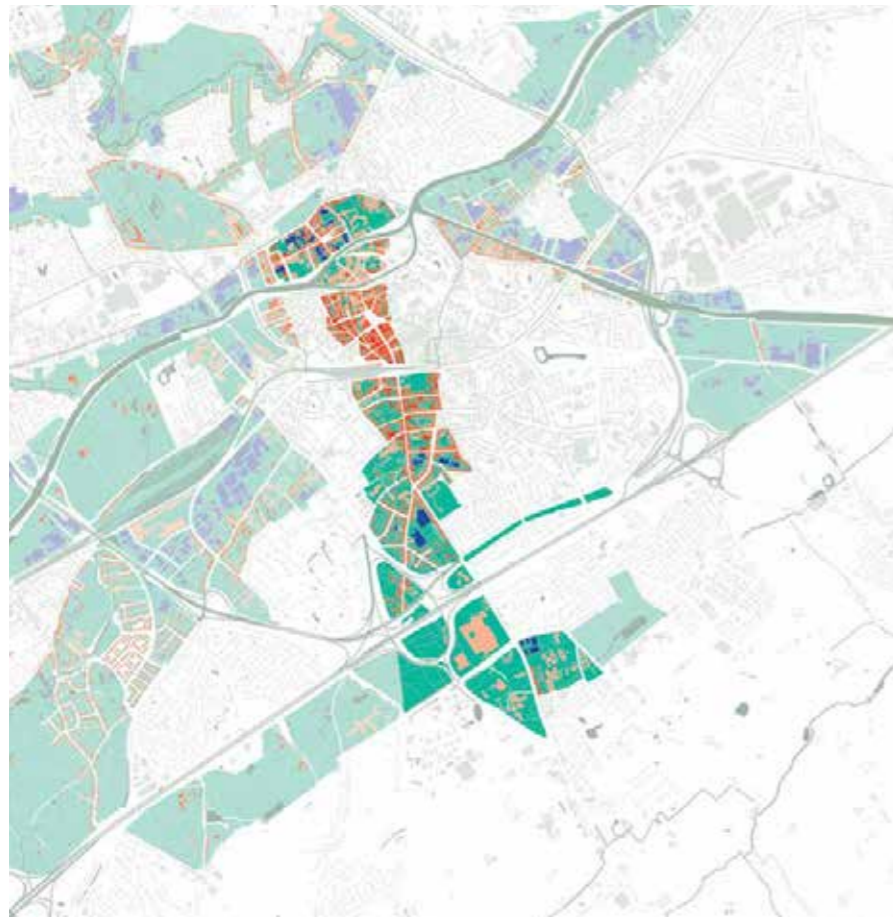
Globaal onderscheiden we volgende bestemmingen:

HOOFDZONE	SUB-ZONE	BESTEMMING	WISSELBESTEMMING
A	A1	kantoren, diensten, dienstverlenende activiteiten, evenementenhalle	-
	A2	kantoren, diensten	-
	A3	wonen	kantoren, diensten
	A4	kantoren, diensten	-
	A5	kantoren, diensten	-
	A6	wonen	kantoren, diensten
B	B1	kantoren, diensten	-
	B2	kantoren, diensten	-
	B3	kantoren, diensten, handel	-
C	C	handel of kantoren en diensten	-
D	D1	kantoren, diensten	-
	D2	wonen	kantoren, diensten
E	E1	kantoren, diensten	-
	E2	wonen	kantoren, diensten
	E3	kantoren, diensten	-

De eerste (noordelijke) fase van het Beneluxpark is ondertussen quasi volledig gerealiseerd. Dit omvat de subzones A1, A2, B1, B2, B3, C, D1, D2 en het noordelijk deel van de deelzone E1. Deze eerste fase omvat in hoofdzaak kantoren en diensten. Enkel in zone C werd één grootschalige handelszaak (Decathlon) gerealiseerd.

De ontwikkelingsopties voor de tweede (zuidelijke) fase van het Beneluxpark (met de subzones A3, A4, A5, A6, E1, E2, E3 en het zuidelijke deel van D1 langs de Liefdeweg) komen verder in dit RUP aan bod.





6.10. BELEIDSVISIE KORTRIJK 2025

'De stad publiceerde in juli 2018 het eindrapport *'Kortrijk 2025, de stad die we kunnen willen'*. Dit rapport bevat de actuele visie van de stad op de verdere ruimtelijke ontwikkeling. Het kwam tot stand na een breed studie- en inspraaktraject. De stad heeft de ambitie om alle initiatieven - waaronder ook dit RUP - te toetsen aan Kortrijk 2025.

6.10.1. Drie kwaliteiten

In de beleidsvisie voor Kortrijk 2025 werden drie kwaliteiten benoemd:

- **Kortrijk is een ondernemende stad.** Kortrijk is een ondernemende en innovatieve stad. Bedrijvigheid is overal. Kortrijk heeft een hoge tewerkstellingsgraad en een hoogstaand onderwijsaanbod. Overal vinden we bedrijfsgebouwen, werkplaatsen en ateliers. Ze behoren tot het DNA van de stad.
- **Kortrijk is een verbonden stad.** Hoewel we in Kortrijk niet extreem dicht op elkaar leven, liggen alle voorzieningen toch heel dicht bij elkaar. Alle woonwijken liggen op slechts een kwartier fietsen van het stadscentrum. Die bereikbaarheid is een belangrijke troef die we verder kunnen versterken.
- **Kortrijk is een groen-blauwe stad.** Kortrijk is een groene stad. Zowel in als rond de stad is nog veel open en groene ruimte te vinden, zij het dat dit landschap vaak ontoegankelijk en onzichtbaar is. Die publieke landschappen en parken kunnen de tuinen worden van alle Kortrijkzanen.

Op de kaart van Kortrijk, ondernemende stad, worden het Kennedypark, het Beneluxpark (inclusief het reservegebied van fase 2) en de bedrijven langs 't Hoge en Bosschaert, AVL aangeduid (zie cirkel).

6.10.2. Stadsmagneten

Behalve de gekende aantrekkingspolen, zoals de Leieboorden en Hoog Kortrijk, zijn ook de open landschappen in het noorden van Kortrijk, de verschillende parkruimten langs de Doorniksesteenweg en de campusomgeving tussen het station en Marke belangrijke stadsmagneten. De drie kwaliteiten van Kortrijk — de ondernemende stad, de verbonden stad en de groen-blauwe stad — komen hier gebald samen. Het zijn prioritaire plekken voor ontwikkeling en slim verdichten.

Op de kaart van de stadsmagneten werden het Kennedypark en het Beneluxpark (zowel bestaande fase 1 als het reservegebied fase 2) niet geselecteerd (zie cirkel) als onderdeel van de stadsmagneet noord-zuidas.

6.10.3. Ruimtepact

Het Ruimtepact vormt de vertaling van de conclusies van de Stadsdebatten naar principes voor het beleid. Het vormt de leidraad voor alle toekomstige ontwikkelingen in de stad en dus ook voor de opmaak van dit bestemmingsplan.

Het plangebied situeert zich op de rand tussen het stedelijk weefsel en de open ruimte. De huidige bestemming van een gedeelte van het plangebied voorziet de ontwikkeling van een uitbreiding van het Beneluxpark. Daarnaast stellen zich ook enkele ruimtevragen van economische activiteiten in het gebied.

Essentiële elementen uit het Ruimtepact voor het plangebied zijn:

- Het slim en verantwoord omgaan met de beschikbare ruimte, dit betekent ook selectief zijn in wat we waar bouwen.
- De open ruimte wordt erkend als belangrijke troef, zowel in en rond de stad. We kiezen voor het behoud van de open ruimte en maken delen zichtbaar en toegankelijk. Daarbij kiezen we er ook voor om de stad niet verder uit te smeren, maar om de kwaliteit van de stedelijke bebouwing te versterking.
- We moeten in de omgeving van het plangebied dus kritisch omgaan met bijkomende ontwikkelingen waardoor de stad nog verder uitdijt.
- Daarnaast is het ook de ambitie om het ondernemende karakter van de stad te versterken.



6.11. 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 kantoor project – 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 specifiek 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 oa. 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 afgestemd te worden 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 standaard groei 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 marktvrage kan worden voldaan zonder dat het aansnijden van de gronden van 2de fase van Beneluxpark hierin noodzakelijk is.

7. PLANNINGSOPTIES

7.1. ALGEMENE AMBITIES VAN HET PLANNINGSINITIATIEF

7.1.1. Visie voor de stadsrand: kwalitatieve overgang naar de open ruimte

Zoals eerder aangegeven vormt het Ruimtepact van Kortrijk 2025 de leidraad voor toekomstige ontwikkelingen in de stad. 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 we de stadsrand kwalitatief kunnen afwerken als overgang naar het openruimtegebied.

De ontwikkeling van een tweede fase van het kantorenpark (cfr. structuurschets Beneluxpark - zie 6.6) wordt met de opmaak van RUP 't Hoge ter discussie gesteld. De bestaande verkeersdruk en de autoafhankelijkheid van deze locatie vormt daar een reden voor. Het is een beleidskeuze om in te zetten op kernversterking en 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. Met reconversie van sites zoals Van Marcke Weggevoerdenlaan, Walle... wordt hier op ingezet. Tegelijk is het de ambitie de bestaande onbebouwde ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. Dit standpunt werd ingenomen in het participatief traject Kortrijk 2025 en werd ook op Vlaams niveau opgenomen binnen het Gewestelijk RUP K-R8 (GRUP K-R8). De ontwikkeling van een tweede fase van het kantorenpark cfr. de structuurschets Beneluxlaan zorgt voor een verdere uitspreiding van het stedelijk weefsel en ligt niet in de lijn met de bovengestelde ambities.

Er wordt om deze reden onderzocht of er ook alternatieve ontwikkelingsscenario's mogelijk zijn naast het voorzien in een tweede fase van een Beneluxpark volgens het klassieke model.

Bij het afwerken van de stadsrand zal ook aandacht moeten worden besteed aan het behoud en versterken van zichtrelaties naar het open gebied en het voorzien in een afwerking d.m.v. landschappelijke elementen, kwalitatieve architectuur die zich ook richt en inpast in het landschap, integreren van fiets- en voetgangersverbindingen en ruimte/elementen voor recreatieve medegebruik die een betekenis kunnen opnemen voor het grote aantal werknemers in de omgeving van het plangebied (Kennedypark/Beneluxpark) en omwonenden.

7.1.2. Versterken van het ondernemend karakter van de stad en een menging van functies

Daarnaast is ook het versterken van het ondernemende karakter van de stad één van de principes opgenomen in het Ruimtepact. Dit dient te worden afgewogen ten opzichte van bovenstaande: namelijk strategische keuzes maken waar in te zetten op bijkomende ontwikkelingen. Zoals hierboven aangehaald

In het plangebied stellen zich een aantal ruimtevragen van lokale Kortrijkse ondernemingen. Met de opmaak van het RUP wordt onderzocht hoe we deze ondernemingen (NV Bosschaert, Elektro Taelman, AVL, Barco) op een ruimtelijk kwalitatieve manier de nodige groeikansen kunnen geven, met aandacht voor de omgeving en een

goeie landschappelijke afwerking. Ook betreft de andere activiteiten langsheen de gewestweg 't Hoge wordt onderzocht hoe deze in de toekomst kunnen evolueren.

Er wordt gestreefd naar een menging van functies in het gebied, zoals wonen, economische en recreatieve activiteiten. Daarbij wordt er wel van uitgegaan dat de activiteiten complementair moeten zijn aan de binnenstad. Zeker wat betreft kleinhandel vormt dit een belangrijk aspect.

7.1.3. Afstemming fietsnetwerk Kortrijk

Voor elk van de planningsopties die met de opmaak van dit RUP bekeken worden, wordt ook het mobiliteitsaspect onderzocht: bv. wat betreft de ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten, de mobiliteitseffecten van een nieuwe ontwikkeling ter hoogte van de reservegronden van de 2de fase van het Beneluxpark. Dit wordt optimaal afgestemd met het netwerk van fietsers- en voetgangersverbindingen. De Elleboogstraat, met het fietsrouteplan geselecteerd als onderdeel van een primaire stedelijke fietsroute, vormt een belangrijke schakel in dit netwerk. Er wordt onderzocht hoe deze as optimaal kan worden ingezet als fietsverbinding, in relatie tot de ontwikkelingen in het plangebied. Belangrijk hierbij is dat deze as conflictvrij is (geen bijkomende ontwikkelingen die ontsluiten op de as of keuze voor vrijliggende fietspaden) en dat het groene karakter gewaarborgd blijft.

7.1.4. Vlotte ontsluiting en koppeling met GRUP K-R8

De opmaak van dit RUP wordt ook afgestemd met het lopende traject van het gewestelijk RUP (GRUP) K-R8. Dit GRUP heeft als missie het verbeteren van de verkeerscomplexen Kortrijk-Zuid (het 'Ei') en Kortrijk-Oost en de leefbaarheid van de omgeving. De beide verkeerscomplexen en het al dan niet sluiten van de ring R8 tussen deze complexen wordt niet louter op zich bekeken, maar wel in samenhang met het inzetten op alternatieve mobiliteitsoplossingen en het nadenken over de ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Het verbeteren van de doorstroming van het openbaar vervoer, het aanmoedigen van diverse vormen van gedeelde mobiliteit, het realiseren van veilige fietsverbindingen... en het evalueren van de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden moeten bijdragen tot de oplossing.

Planningsopties RUP Kortrijk 'T Hoge - legende

-  1. Ontwikkelingsopties voor reservegebied Beneluxpark fase 2
-  2. Ontwikkelingsopties voor reservegebied tussen Liefdeweg en Beneluxpark
-  3. Herbestemming Visaluxsite: voor lokale economische activiteiten
-  4. Wonen in ruime zin langs 'T Hoge
-  5. Menging van functies langs 'T Hoge
-  6. Ontwikkelingsmogelijkheden bedrijf NV Bosschaert
-  7. Ontwikkelingsmogelijkheden seveso-bedrijf AVL metal powders
-  8. Ontwikkelingsmogelijkheden Barco
-  9. Ontwikkelingsopties voor zonevreemde woningclusters
-  10. Restzone agrarisch gebied - open ruimte langs Elleboogstraat
-  11. Panoramahoeve en Glorieuxhoeve: hoeves met erfgoedwaarde
-  Overdruk : strook met groen karakter
-  Groenbuffer
-  Ingebuisde gracht - te verleggen
-  Nieuwe loop van de open gracht
-  te verleggen voetweg (sentier 59)



7.2. PLANNINGSOPTIES DEELPLAN KORTRIJK 'T HOGE

7.2.1. Ontwikkelingsopties reservegebied Beneluxpark fase 2

Voor het reservegebied Beneluxpark fase 2, dat op het gewestplan ook is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel, wenst de stad Kortrijk de ontwikkelingsopties (zie hoofdstuk 6.6) te herbekijken: zie hoofdstuk 7.3.

7.2.2. Ontwikkelingsopties voor reservegebied tussen Liefdeweg en Beneluxpark

Hetzelfde geldt voor het reservegebied tussen de Liefdeweg en het Beneluxpark fase 1: ook hier worden de vooropgestelde ontwikkelingsopties (zie hoofdstuk 6.6) opnieuw herbekeken: zie hoofdstuk 7.3.

7.2.3. Herbestemming Visaluxsite: voor lokale economische activiteiten

De Visaluxsite wordt herbestemd met de mogelijkheid om de handelsactiviteit van Elektro Taelman te herlokaliseren. Dit in combinatie met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (huidige locatie Elektro Taelman) in functie van de herlokalisatie van de detailhandel op die site naar 't Hoge. Onder hoofdstuk 7.4 wordt dit verder uitgewerkt.

7.2.4. 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.

7.2.5. Menging van functies langs 't Hoge

Ter hoogte van de bedrijfssite van NV Bosschaert is er langs 't Hoge een grotere menging van functies aanwezig, die vooral gericht zijn op bedrijvigheid, diensten, toonzalen, kantoren. De bestaande woningen en ondernemingen kunnen worden behouden en het aantal economische activiteiten kan ook uitbreiden. Het is echter niet de bedoeling dat er nog bijkomende private woningen of kleinhandelszaken worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn wel nog toegelaten.

7.2.6. Uitbreiding bedrijf NV Bosschaert

De bestaande toestand van het aannemersbedrijf NV Bosschaert (grond-, afbraak- en wegeniswerken) wordt in het RUP bevestigd. Daarnaast worden randvoorwaarden opgelegd i.f.v. een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite. Onder hoofdstuk 7.5 wordt dit verder uitgewerkt.

7.2.7. Uitbreiding Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV

Ook het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV kan verder in westelijke richting uitbreiden, mits een goede landschappelijke afwerking en een goede organisatie van de bedrijfssite. De toekomstplannen van het bedrijf worden weergegeven en veder toegelicht onder hoofdstuk 7.6.

7.2.8. Uitbreiding Barco

Het bedrijf Barco wenst alle activiteiten in de Kortrijkse regio te concentreren op hun locatie op 't Hoge. Daarom wenst het bedrijf een nieuw magazijn te bouwen op de huidige parking. Om de bestaande parkeer capaciteit te behouden, zal daarom een parkeergebouw worden ingericht op de resterende parkeerzone. Ook hier worden randvoorwaarden opgelegd i.f.v. een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving. Onder hoofdstuk 7.7 wordt de uitbreidingsvraag van Barco beoordeeld, samen met de ontwikkelingsopties voor de herinvulling van de Panoramahoeve en Glorieuxhoeve (zie hieronder).

7.2.9. Ontwikkelingsopties voor zonevremde woningclusters

In het reservegebied Beneluxpark fase 2, dat op het gewestplan bestemd is als regionale gemengde zone voor diensten en handel, 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 woningclusters te behouden. De ontwikkelingsopties voor deze woningclusters worden bekeken in samenhang met het reservegebied Beneluxpark fase 2.

7.2.10. Restzone agrarisch gebied - open ruimte langs Elleboogstraat

Tussen de bedrijfssite van NV Bosschaert en de Elleboogstraat ligt een restzone bestemd als agrarisch gebied. Het is de bedoeling dat het groene karakter van deze zone wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt. De bestaande zonevremde woning wordt behouden.

7.2.11. Restzone agrarisch gebied en Panoramahoeve

Tussen het Beneluxpark, de bedrijfssite van Barco (ten westen) en de open ruimte ten zuiden, die op het gewestplan is bestemd als ontginningsgebied met nabestemming bosgebied, ligt een kleine restzone die op het gewestplan is bestemd als agrarisch gebied.

In deze zone ligt de Panoramahoeve, die is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en in eigendom is van het beeldtechnologiebedrijf Barco, waarvan de hoofdzetel ten westen ligt. Barco wenst de hoeve te herbestemmen en ook nog een bijkomende nieuwbouw te realiseren aansluitend op de bestaande hoevegebouwen. Onder hoofdstuk 7.7 wordt de herbestemming van de Panoramahoeve verder uitgewerkt.

7.2.12. Rand agrarisch gebied en Glorieuxhoeve

Aan de westelijke zijde van Barco is de Glorieuxhoeve gelegen (ter hoogte van de Manpadstraat). De context van deze hoeve is gelijkaardig aan de Panoramahoeve. Ook hier wordt de vraag gesteld om deze site eveneens te kunnen betrekken bij de site van Barco. Onder hoofdstuk 7.7 wordt de vraag voor de Glorieuxhoeve beoordeeld.

7.3. ONDERZOEK ONTWIKKELINGSSCENARIO'S RESERVEGEBIED BENELUXPARK FASE 2 & LIEFDEWEG

De betreffende gronden zijn op vandaag met het gewestplan bestemd als "regionale gemengde zone voor diensten en handel", wat een uitbreiding van het kantorenpark Beneluxpark mogelijk maakt.

Volgens de recente inzichten, zowel op Vlaams als lokaal niveau (ambities verfiende startnota GRUP K-R8, Ruimtepact Kortrijk 2025), wordt het verder aansnijden van de onbebouwde ruimte met het uitdijen van het stedelijk weefsel tot gevolg in vraag gesteld. Dit zorgt namelijk voor een toename van verharding, verdere verspreiding van functies met als gevolg grotere auto-afhankelijkheid en verkeersdruk... We bevinden ons hier op de rand van de open ruimte en stedelijk gebied. Deze gronden nog 'volledig' verder gaan ontwikkelen in functie van een kantorenontwikkeling wordt bovendien in vraag gesteld zowel vanuit de behoefte (zie kantorenstudie 2020), als vanuit mobiliteit (bijkomende verkeersdruk op de reeds zwaar belaste verkeersknooppunten op Hoog-Kortrijk). Om deze redenen wenst de stad Kortrijk alternatieve ontwikkelingsmogelijkheden te onderzoeken voor deze gronden, die veel meer aansluiten bij de beleids optie om de rand van de stad af te werken met functies die een kwalitatieve overgang naar de open ruimte realiseren.

Om deze reden wordt, naast het ontwikkelingsscenario met een invulling van het reservegebied met een kantoorontwikkeling, in deze scopingnota twee andere scenario's voorgesteld:

- Behoud open ruimte (huidige bestemming): agrarisch gebied en/of landschapontwikkeling
- Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. ontwikkeling van een golfschool

7.3.1. Behoud huidige bestemming: ontwikkeling als kantoren- en dienstzone volgens structuurschets

In dit scenario worden de kantoren- en dienstzone Beneluxpark fase 2 ontwikkeld conform de oorspronkelijke structuurschets (gemeenteraadsbeslissing Kortrijk van 11 februari 2002). Hierbij werd een bijkomende ontsluiting voorzien via de herin te richten Elleboogstraat (eerste deel vanaf de N50). Deze bijkomende ontsluiting kan ervoor zorgen dat het verkeer komende van het Beneluxpark (en het Kennedypark), dat in zuidelijke richting wenst te rijden, op deze manier rechtstreeks naar de N50 kan rijden. Dit zorgt voor een gedeeltelijke ontlasting van de rotonde Beneluxpark. Indien de huidige bestemming wordt behouden, kunnen ook nog alternatieve ontsluitingsscenario's worden onderzocht.

Ook het bedrijf AVL verkrijgt door de nieuwe wegenis een verbeterde verkeersontsluiting.

Conform de structuurschets Beneluxlaan kunnen de bestaande kleine woningclusters behouden worden (met de basisrechten van zonevreemde woningen), maar kunnen deze percelen ook de nabestemming voor kantoren en diensten verkrijgen.

Evaluatie van het scenario:

- Dit ontwikkelingsscenario is conform de vigerende gewestplanbestemming. Het gebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. En ook het ruimtelijk structuurplan Kortrijk voorziet in de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk. Toch leidt deze keuze tot de verdere toename van het ruimtebeslag in Kortrijk: Dit scenario sluit daarom niet aan bij de recente ambitie van de stad Kortrijk om de bestaande onbebouwde ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing (participatief traject Kortrijk 2025, regiovisie beleidskader ontwikkelingspolen, ambities verfijnde startnota GRUP K-R8). Het is bovendien een beleidskeuze om in te zetten op kernversterking en 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. De ontwikkeling van een tweede fase van het kantorenpark op de gronden ten zuiden van het huidige Beneluxpark (cfr. de structuurschets) ligt niet in de lijn met de bovengestelde ambitie.
- Het scenario zal leiden tot bijkomende verkeersgeneratie en mobiliteitseffecten op Hoog Kortrijk. Dit stadsdeel is verzadigd op vlak van autoverkeer: dit uit zich vooral met grotere wachttijden (vooral op het hogere wegennet) tijdens grotere beurzen en evenementen in Kortrijk Xpo, tijdens wegenwerken of bij calamiteiten. Bijkomende ontwikkelingen en de bijhorende mobiliteitseffecten bemoeilijken een coherente oplossing.
- Het fietsrouteplan Kortrijk selecteert de Elleboogstraat als onderdeel van één van de stedelijke fietsroutes. Als de Elleboogstraat een ontsluitingsas wordt i.f.v. nieuwe economische activiteiten, zullen in het nieuwe profiel veilige en comfortabele fietspaden moeten worden voorzien. Door de stijging van de verkeersstromen op het deel van de Elleboogstraat naar de N50 zal deze as echter wel een stuk van zijn fietsvriendelijke karakter verliezen.
- Er zal onderzoek moeten worden gedaan naar een goede kruispuntoplossing van de Elleboogstraat met 't Hoge. Hiervoor zijn verschillende variantes mogelijk: Elleboogstraat enkel rechtsin en rechtsuit, rotonde, lichtengeregeld kruispunt.



PLAN BENELUXPARK FASE 2 – SCENARIO 1: BEHOUD HUIDIGE BESTEMMING: ONTWIKKELING ALS KANTOREN- EN DIENSTZONE (EVENTUEEL OOK RUIMTE VOOR KMO'S)
OPMERKING: DIT IS EEN LOUWER INDICATIEF PLAN.

7.3.2. Behoud open ruimte: agrarisch gebied en/of landschapontwikkeling

In dit scenario blijft het landbouwareaal volledig behouden of er komt hier een landschappelijke open-ruimte-ontwikkeling.

Het fietsrouteplan Kortrijk selecteert de Elleboogstraat als onderdeel van één van de stedelijke fietsroutes. De Elleboogstraat blijft als landelijke weg een aangename fietsroute. Het verkeer van en naar het bedrijf AVL maakt ook gebruik van het eerste deel van de Elleboogstraat (van en naar de N50).

De bestaande kleine woningclusters kunnen behouden worden met de basisrechten van zonevreemde woningen.

Evaluatie van het scenario:

- Dit scenario leidt deze keuze wel tot het verminderen van het bijkomend ruimtebeslag in Kortrijk: dit sluit aan bij één van de strategische doelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De open ruimte wordt behouden en niet verder aangesneden. Het landschap kan nog worden versterkt (bv. door boom- of bosaanplanting). Ook in de beleidsvisie voor Kortrijk 2025 werd ervoor gekozen om nieuwe ontwikkelingen te focussen op de stadsmagneten, strategische gekozen plekken binnen de stad. Deze potentiële gronden voor de tweede fase van Beneluxpark werden niet geselecteerd als stadsmagneet.
- Het behoud van de landbouwfunctie van deze gronden veroorzaakt geen bijkomende verkeersgeneratie en mobiliteitseffecten op Hoog-Kortrijk.
- De gronden van Beneluxpark fase 2 liggen niet nabij de geplande HOV-as op Hoog Kortrijk. Dit maakt dat deze omgeving niet duurzaam kan ontsloten worden. Wat tegenstrijdig is met het streefdoel om in 2050 meer mensen te voet of met de fiets (dus via duurzame vervoersmodi) naar hun werk kunnen gaan.
- De landschappelijke waarde van de gronden van de 2de fase van het Beneluxpark kan in vraag worden gesteld omwille van het ingesloten karakter (tussen de bedrijfsactiviteiten langsheen de Elleboogstraat, de kantooractiviteiten langsheen het Beneluxpark en de activiteiten langsheen 't Hoge). Bovendien is het gebied gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Ook het ruimtelijk structuurplan Kortrijk voorziet in de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk. De vraag kan dan ook worden gesteld of de radicale keuze voor het openhouden van deze gronden hier ruimtelijk wel de juiste is. De zone ligt op de kamlijn en niet over de kamlijn (in tegenstelling tot de zuidelijke bedrijfssites). Vooral het westelijke deel van deze gronden (ter hoogte van de Panoramaweg) sluit aan bij het open landschap en komt dan ook meest in aanmerking om als open ruimte te behouden. En kan overwogen worden om een beperkte afwerking van het bestaande kantorenpark (waarvoor concrete vragen zijn) alsnog te integreren binnen dit scenario. Immers, dergelijke beperkte afwerking zal weinig ruimtelijke impact veroorzaken; ook de verkeersgeneratie zal beperkt zijn. Sowieso zal met dit scenario de (geplande) verhardingsgraad worden teruggedrongen ten opzichte van 2015 en wordt hiermee een strategische doelstelling vanuit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen nagestreefd.
- Dit scenario sluit aan bij de ambities van het GRUP K-R8, dat een zachte randafwerking vooropstelt naar de open ruimte, gericht op groen en zachte vormen van stedelijke recreatie. Daarnaast stelt het GRUP K-R8 voorop om Hoog Kortrijk niet langer uit te breiden, maar kwalitatief te verdichten in de bebouwde ruimte.



PLAN BENELUXPARK FASE 2 – SCENARIO 2: BEHOUD OPEN RUIMTE (AGRARISCH GEBIED EN/OF LANDSCHAPONTWIKKELING)

- Dit scenario beantwoordt ook aan de beleidsambities van het GRS (RD pag. 78). 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...

7.3.3. Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. ontwikkeling van een golfschool

Er wordt een kwalitatieve en geleidelijke overgang tussen de stad en de open ruimte beoogd. Een zachte, recreatieve bestemming kan een manier zijn om dit te realiseren.

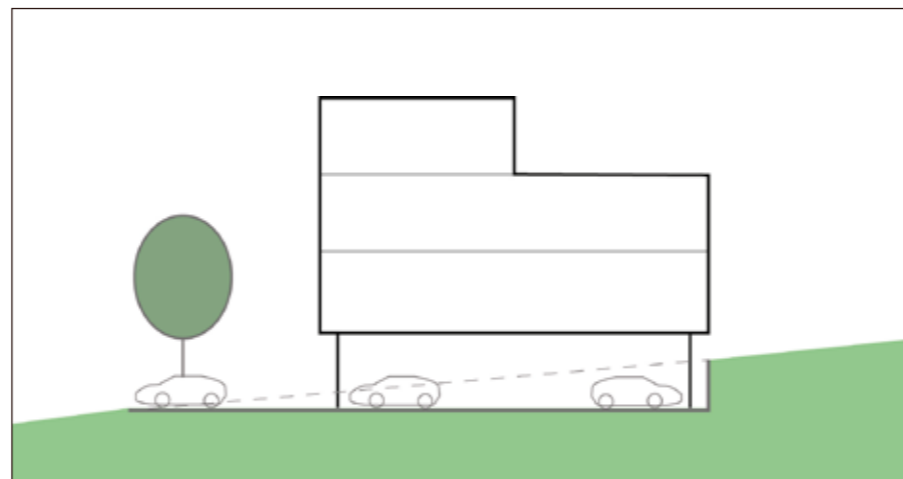
De terreinen van Beneluxpark fase 2 (exclusief de bestaande woningen en de restzone ten noorden van de Liefdeweg) hebben een voldoende oppervlakte (ca. 9 ha) voor de inrichting van een golfschool type 1, met de mogelijkheid om de site landschappelijk in te bedden. Dit laagdynamisch recreatief programma kan een mogelijkheid vormen om de stadsrand kwalitatief af te werken.

De Elleboogstraat blijft als landelijke weg een aangename fietsroute. De bestaande kleine woningclusters blijven behouden met de basisrechten van zonevreemde woningen. De woningcluster in de Liefdeweg (zijde kantorenpark) behoudt een nabestemming voor kantoren.

Dit scenario wordt gecombineerd met een beperkte afwerking met kantoren om een kwalitatieve overgang tussen het kantorenpark en de golfschool te realiseren. Om het ruimtebeslag in functie van parkeren zoveel mogelijk te beperken, wordt voorgesteld om in bouwveld 1 een parkeerplint onder de gebouwen te voorzien (zie schema). 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, kan de parking ook dubbel worden gebruikt in functie van beide activiteiten.

Evaluatie van het scenario:

- Dit scenario kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap. Het inrichtingsplan voor de golfschool kan zo worden opgemaakt dat hardere infrastructuur dicht bij het kantorenpark worden ingepast en de zachte golfinfrastructuur een kwalitatieve en geleidelijke overgang vormen naar het open gebied. Dit scenario sluit op deze manier aan bij de ambities van het GRUP K-R8, dat een zachte randafwerking vooropstelt naar de open ruimte, gericht op groen en zachte vormen van stedelijke recreatie. Ook de beleidsdoelstelling in het GRS wordt beantwoord (RD pag. 78): 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...
- Voor de realisatie van de golfschool hoeft geen nieuw agrarisch gebied of andere open-ruimtebestemming te worden aangesneden. Het gebied is gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. Ook dit is in lijn met het GRUP K-R8 om Hoog Kortrijk niet langer uit te breiden, maar kwalitatief te verdichten in de bebouwde ruimte.
- Inname van open ruimte ten behoeve van recreatie valt weliswaar nog steeds onder de noemer van bijkomend ruimtebeslag (conform de strategische visie van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen). Toch behoudt het gebied in hoofdzaak haar groen en open karakter. Net zoals het vorige scenario zal de (geplande) verhardingsgraad worden teruggedrongen ten opzichte van 2015 en is dit scenario in lijn met één van de strategische beleidsdoelstellingen van het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.
- De inplanting van een schoolgolf van deze beperkte schaal en de randafwerking met kantoren zullen weinig verkeersgeneratie en mobiliteitseffecten op Hoog Kortrijk veroorzaken. Daar de werking van de golfschool een verschillend tijdslot heeft dan het kantorenpark ontstaan mogelijk kansen voor gedeeld gebruik van bv. parkeerruimte.



PLAN BENELUXPARK FASE 2 – SCENARIO 3: HERBESTEMMING ALS RECREATIEGEBIED I.F.V. GOLFSCHOOL
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 DIEN IN HET VERVOLG VAN HET PROCES UITGEWERKT TE WORDEN.

DE ARCHITECTUUR VAN DE GEBOUWEN IN BOUWVELD 1 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).

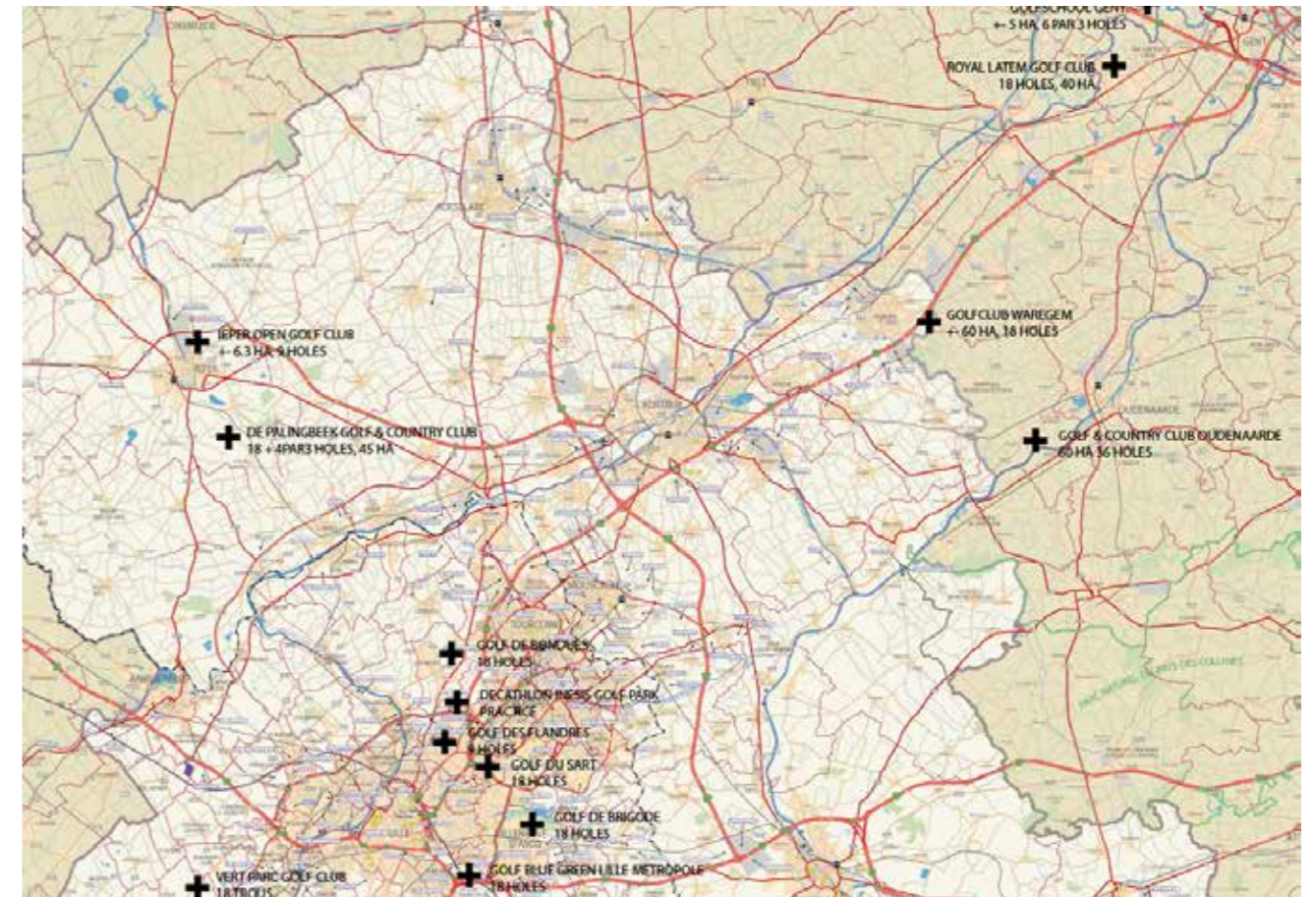
- De kantorenparken zijn op vandaag heel monofunctioneel. De golfschool biedt de mogelijkheid om het recreatieve aanbod en voorzieningenaanbod (bv. horeca..) in deze omgeving uit te bouwen. De medewerkers/klanten van de bedrijven in de kantorenparken vormen een grote potentiële doelgroep.
- De golfschool zal ook actief zijn 's avonds en in weekends en kan zo zorgen voor sociale controle en levendigheid van Beneluxpark en Kennedypark buiten de kantooruren.
- Een golfschool zou een waardevolle aanvulling kunnen vormen op de bestaande golfinfrastructuur in de ruime regio. Er wordt ook een combinatie met andere sportfaciliteiten (bv. hockey) onderzocht. Deze zone voor sportrecreatie in open lucht vormt ook een complementaire 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 Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk voorziet in de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel (RD pag. 77), waarbij de ontwikkelingskansen selectief worden ingevuld met functies (RD pag. 15) 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

Dit scenario ligt in de lijn met het type functies dat het GRS op Hoog Kortrijk beoogd wordt. In het GRS (RD pag. 52) wordt ook een suggestie (aan hogere bestuurniveau's) opgenomen voor de ontwikkeling van een (democratisch) golfterrein als een publiek landschapspark. Weliswaar is er in het GRS geen specifieke locatie voor zo'n golfterrein aangeduid.

Het scenario 'golfschool' beantwoordt bij deze aan bovenstaande vereisten.

- In de kantorenstudie Kortrijk (2020-2021) staat volgende aanbeveling geformuleerd: de eventuele aansnijding van bestaande (reserve)gebieden dient afgestemd te worden met het verdichtingspotentieel van de bestaande zones en de potenties van de projectgebieden binnen de stad (zoals site Weggevoerdenlaan, site Loofstraat, de stationsomgeving...). Het alternatief voor greenfieldontwikkelingen wordt potentieel gezien in het vernieuwen en verdichten van het bestaande aanbod in de stad, zoals het Kennedypark. Dit sluit ook aan bij één van de strategische doelstellingen uit het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen om in eerste instantie te verdichten op plekken die duurzaam bereikbaar zijn om meer mensen te voet of met de fiets naar het werk te doen gaan. De keuze om Beneluxpark fase 2 niet langer te ontwikkelen als kantorenpark, maar als golfschool in te richten ondersteunt de aanbeveling vanuit de kantorenstudie.
- De infrastructuur van een golfschool heeft ook een zekere impact op de omliggende bebouwing en het open landschap. Er zal een goede landschappelijke inrichting moeten worden nagestreefd. Ook het reliëf is sterk bepalend.
- De site is gelegen langsheen de Elleboogstraat. Om de veiligheid te garanderen zal een afsluiting noodzakelijk zijn langsheen deze weg om verdwaalde golfballen te vermijden. Ook de afsluiting ten aanzien van de Panoramaweg en de nabijgelegen kantoren en woningen zal moeten worden bekeken.
- Er zal ook moeten worden onderzocht hoe zal worden omgegaan met de bestaande voetweg die de beide delen van de Liefdeweg verbindt. Er wordt een doorwaadbaar golfterrein beoogd.

GOLFTERREINEN EN GOLFSCHOLEN IN GRENSOVERSCHRIJDENDE REGIO



LOCATIEONDERZOEK MOGELIJKHEID 2: LANGE MUNTE

7.3.5. Beperkt locatie-onderzoek golfschool op Hoog Kortrijk

De locatie voor de golfschool ten zuiden van Beneluxpark wordt afgewogen ten opzichte van andere mogelijke locaties op Hoog Kortrijk om er zeker van te zijn dat dit de meest geschikte plek is. Daarbij wordt gekeken naar volgende locatiercriteria:

- Grootschalige, niet-aangesneden gronden
- Met een harde bestemming (bv. wonen, bedrijvigheid...)
- Op de rand met de open ruimte, maar binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk

Er wordt geopteerd voor een beknopte afweging daar de andere locaties ook onderdeel uitmaken van het Gewestelijk RUP K-R8. Binnen deze procedure wordt reeds detailonderzoek verricht naar de mogelijkheden voor deze sites.

Volgende gronden voldoen aan bovenstaande criteria:

Zuidelijk gedeelte van het stedelijk woongebied Langwater:

Kenmerken

Bestemming: Stedelijk woongebied volgens het GRUP 'Afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk' (deelplan 7)) bestemd. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze gronden maakt onderdeel uit van het gewestelijk RUP K-R8 (in opmaak - fase verfijnde startnota).

- Oppervlakte: ca. 6 ha langsheen Morinestraat, ca. 1,3 ha ten zuiden van het Morinngoed.

Voordelen

- De golfinfrastructuur kan een overgang vormen tussen het woongebied en de open ruimte.

Nadelen

- De beschikbare oppervlakte is beperkt (max. 6 ha aaneengesloten) voor de inrichting van een golfschool. Hierdoor is er weinig tot geen ruimte voor landschappelijke afwerking.
- De site is gelegen langsheen de Morinestraat en paalt in het noorden ook rechtsreeks aan woningen. In kader van veiligheid zal het noodzakelijk zijn een afsluiting te plaatsen.
- De golfschool biedt geen rechtstreekse meerwaarde ten aanzien van het woongebied.
- Op deze locaties zijn er weinig tot geen potenties i.k.v. gedeeld gebruik.

Kapel ter Bede

Kenmerken

- Bestemming: deelplan 6 "Kapel ter Bede" van het gewestelijk RUP 'afbakening regionaalstedelijk gebied Kortrijk', bestemd als een gebied voor wetenschapspark en (grootschalige) stedelijke activiteiten. De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze gronden maakt onderdeel uit van het gewestelijk RUP K-R8 (in opmaak - fase verfijnde startnota).
- Oppervlakte : ca. 30 ha (deels ontwikkeld).

Voordelen

- De golfinfrastructuur zorgt voor een weinig verkeersgenerende invulling van het gebied en zorgt ervoor dat het groen karakter (gedeeltelijk) behouden kan blijven.
- De golfinfrastructuur kan een meerwaarde betekenen voor de bestaande en

eventuele toekomstige bedrijven op deze site. Er kan toegewerkt worden naar een gedeeld gebruik van bepaalde faciliteiten.

Nadelen

- Dit gebied is gelegen binnen onderzoekszone voor de herinrichting van het verkeerscomplex Kortrijk-Oost, dat onderdeel uitmaakt van het Gewestelijk RUP K-R8. Dit is daarom een onzeker scenario op korte termijn. Het ontwerpend onderzoek voor dit gebied is reeds lopende.
- De multimodale bereikbaarheid van deze locatie is minder goed.
- De site is vrij ingesloten, de landschappelijke meerwaarde van een inrichting van een golfschool op deze plek als overgangszone is beperkt.

Gronden voor gegroepeerde volkswoningbouw (onderliggend woonuitbreidingsgebied) naast het sportcentrum Lange Munte.

Het is de ambitie van de stad om de woonuitbreidingsgebieden te schrappen. In 2016 gebeurde reeds een beperkt locatieonderzoek naar de inrichting van een golfinfrastructuur op deze gronden.

Kenmerken

- Bestemming: BPA Kortrijk Zuid-Oost, gegroepeerde bouw van volkswoningen (onderliggend woonuitbreidingsgebied). De toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van deze gronden maakt onderdeel uit van het gewestelijk RUP K-R8 (in opmaak - fase verfijnde startnota).
- Oppervlakte: 13.5 ha.
- Site helt af richting zuiden.

Voordelen

- Voldoende oppervlakte voor golfschool.
- Deze site sluit direct aan bij de faciliteiten van sportcentrum Lange Munte, potentieel zijn hier samenwerkingen mogelijk.

Nadelen

- De site is gelegen langsheen de woonwijk Morinngoed en de Morinestraat. In kader van veiligheid zal het noodzakelijk zijn een afsluiting te plaatsen. De golfschool biedt geen rechtstreekse meerwaarde ten aanzien van het woongebied.
- Versnipperde eigendomsstructuur bemoeilijkt de realisatie van een totaalproject.
- De aanwezigheid van verschillende hoeves, woningen en paden maakt het niet evident om de golfschool in te passen. De golfinfrastructuur zal vrij diep insnijden in het open gebied, waarbij de driving range zeer zichtbaar zal zijn vanuit het landschap. Dit is ruimtelijk niet wenselijk.

Conclusie

De locatie op Beneluxpark biedt een grotere meerwaarde naar de omgeving dan de andere scenario's. Deze site scoort het beste op vlak van bereikbaarheid en biedt de noodzakelijke ruimte voor een golfschool, met de nodige ruimte voor landschappelijke inkleding. De locatie op Beneluxpark wordt bijgevolg bevestigd als beste locatie voor de golfschool.

7.3.4. Voorkeursscenario's & vervolgtraject

Voor het reservegebied van Beneluxpark fase 2 behoudt de stad Kortrijk de visie om deze gronden in de toekomst niet meer te ontwikkelen als kantorenpark. Een beperkte afwerking met kantoren vormt wel een mogelijkheid.

Na evaluatie van de drie scenario's wordt voor het vervolg van het RUP volgende aanpak beslist:

Scenario herbestemming als recreatiegebied i.f.v. een golfschool:

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 aantoont. Daarbij dient aandacht besteed te worden aan volgende aspecten:

- De inpassing van de golfschool t.o.v. de bestaande woningclusters in dit gebied
- Doorwaadbaarheid van de golfschool (behoud van publieke trage weg)
- 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.

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 positief afgerond waarbij een potentiële partner zich kandidaat heeft gesteld. Verdere onderhandelingen zijn lopende, maar kunnen pas definitief worden gesteld bij goedkeuring van dit RUP.

Scenario behoud van open ruimte:

Het scenario behoud van open ruimte wordt niet verder onderzocht binnen deze RUP-procedure. Gezien de strategische ligging en specifieke context van de gronden, is de keuze om deze volledig te vrijwaren van bebouwing te drastisch. Het bovenstaande scenario 'golfschool' biedt meer mogelijkheden om de stadrand op een kwalitatieve manier af te werken en het stadsdeel Hoog Kortrijk tegelijk te versterken.

Scenario behoud huidige bestemming: ontwikkeling kantorenpark fase II

Het behouden van de huidige bestemming (kantoren en diensten) met een ontwikkeling volgens de principes van de oorspronkelijke structuurschets Beneluxlaan is niet langer een wenselijke invulling. Dit scenario wordt in het proces enkel nog meegenomen binnen de context van de effectenbeoordeling. Hierbij wordt dit scenario beschouwd als uitgangspunt, ingeval de gewestplanningbestemming ongewijzigd blijft. De effecten van dit scenario zullen worden afgewogen ten opzichte van het scenario golfschool in combinatie met een beperkte afwerking van het kantorenpark.

Daarnaast wil de stad inzetten op de Elleboogstraat als fietsverbinding. Gemotoriseerd verkeer voor nieuwe ontwikkelingen op deze zone moeten zich volledig afwentelen via Beneluxpark.

7.4. HERBESTEMMING VISALUXSITE

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

De handelszaak van Elektro Taelman zal herlokaliseren naar de Visaluxsite langs 't Hoge. Deze bestemmingswijziging op 't Hoge wordt om deze reden gecombineerd met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (huidige locatie Elektro Taelman): zie hoofdstuk 7.9.

Deze herlokalisatie wordt vanuit volgende elementen onderbouwd:

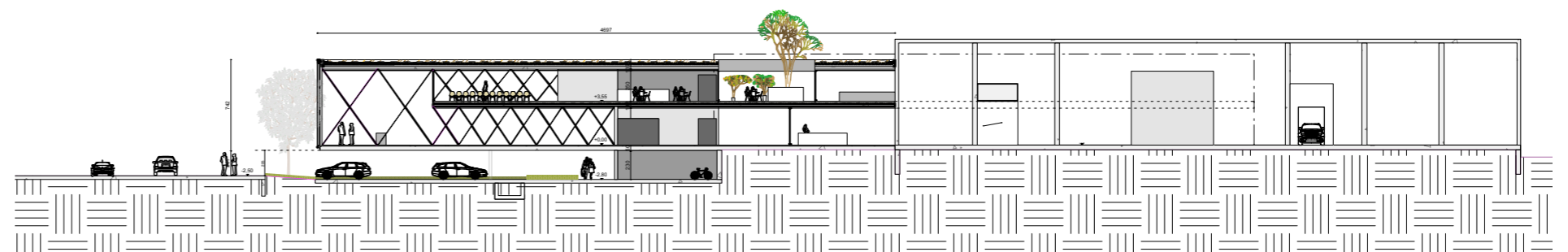
1. De locatie langs 't Hoge is zowel ruimtelijk als qua mobiliteitsoogpunt beter gelegen. De site ligt binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en sluit aan bij het Beneluxpark op Hoog Kortrijk. De schaal van het perceel leent zich tot dergelijke activiteit. En het betreft 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.
4. De bestaande handelsoppervlakte op de hoek van de Bellegemsestraat en de Bredenmolenweg in Bellegem wordt geschrapt via dit RUP. Deze handelszaak is immers gelegen buiten het centrum van Bellegem. Op deze manier wordt er geen bijkomende handelszaak gecreëerd, maar betreft het louter een verhuis naar een ruimtelijk betere locatie.

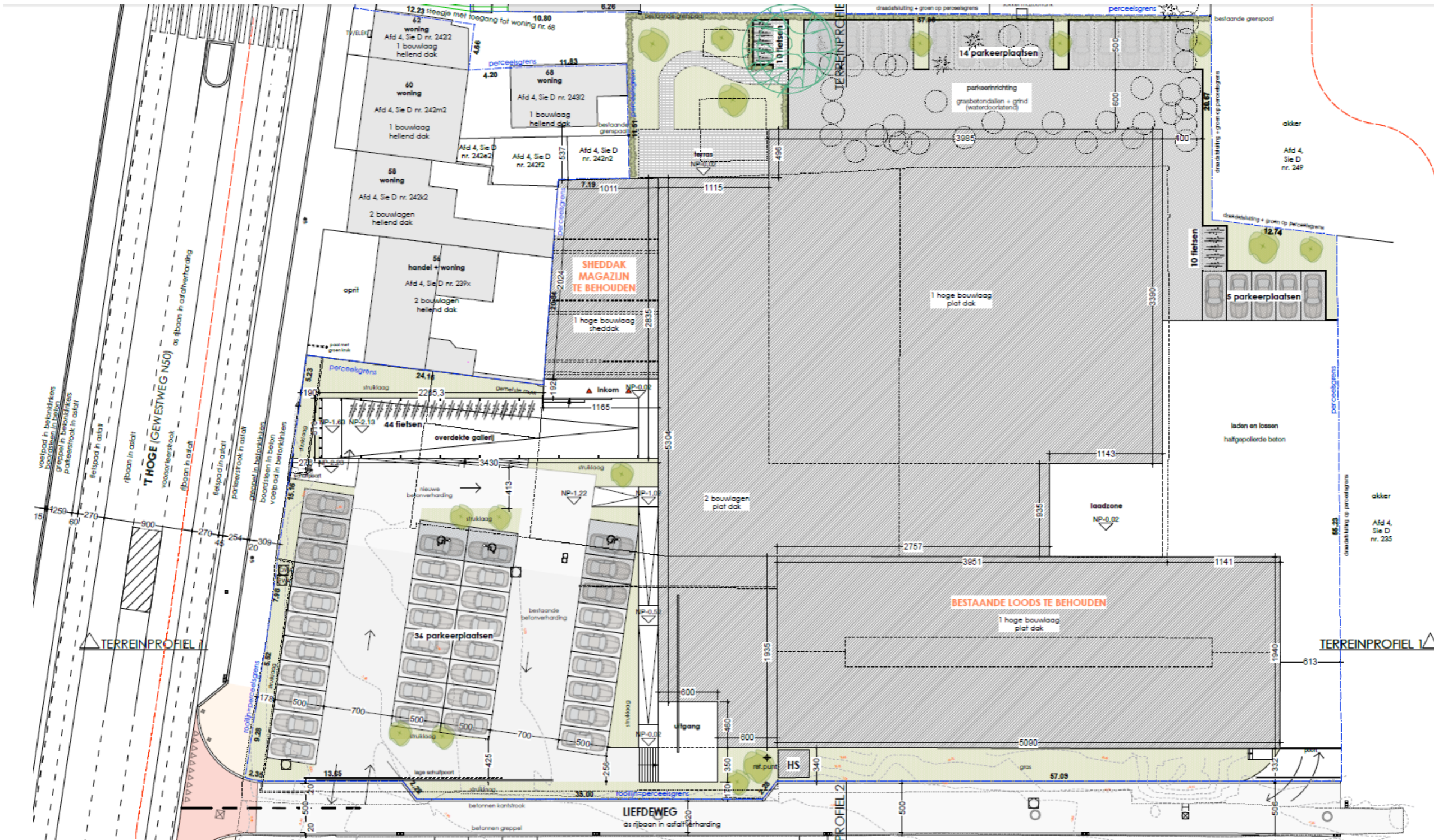
Ondertussen heeft de stad Kortrijk een stedenbouwkundige vergunning verleend aan Taelman, op basis van afwijking via artikel 4.4.9/1 VCRO (afwijking van voorschriften van BPA's ouder dan 15 jaar). De beslissing dateert van 19/10/2020. Toch wordt ervoor gekozen om de site mee te nemen in het RUP, om op die manier het oude BPA te schrappen en planologische rechtszekerheid te bieden aan Taelman.

De figuren tonen het ontwerp, dat in opmaak is voor de site. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. De ontsluiting wordt in samenhang met de functies langs de Liefdeweg georganiseerd.



HERBESTEMMING VISALUXSITE
PLAN TAELEMAN VISUALISATIE





HERBESTEMMING VISALUXSITE
 PLAN Taelman VERGUNNINGSAANVRAAG

7.5. UITBREIDING NV BEDRIJF BOSSCHAERT

NV Bosschaert is een bedrijf langsheen 't Hoge dat grond-, afbraak en wegeniswerken uitvoert. Het gaat om een historisch gegroeide onderneming. De site is vlot ontsloten via de Gewestweg.

In de startnota van dit bestemmingsplan werd de mogelijkheid onderzocht om het bedrijf in noordelijke richting (op heden agrarisch gebied) te laten uitbreiden. Het bedrijf is sterk gegroeid ten opzichte van de vergunde toestand uit 2008. Deze groei genereert effecten op vlak van mobiliteit, geluid, stof... en zorgt er voor dat het bedrijf nog moeilijk inpasbaar is in zijn omgeving die bestaat uit een menging van bewoning en economische activiteiten.

Omwille van:

- de vaststelling dat de huidige bedrijfsactiviteiten op de site hinder naar de omgeving met zich meebrengen,
- het gebrek aan garanties dat een uitbreiding in ruimte een optimalisatie van de bedrijfsite en afname van deze hinder zal inhouden,

wordt er voor gekozen om de uitbreiding van NV Bosschaert in noordelijke richting niet verder te onderzoeken in de RUP-procedure. Deze gronden behouden hun huidige, agrarische bestemming.

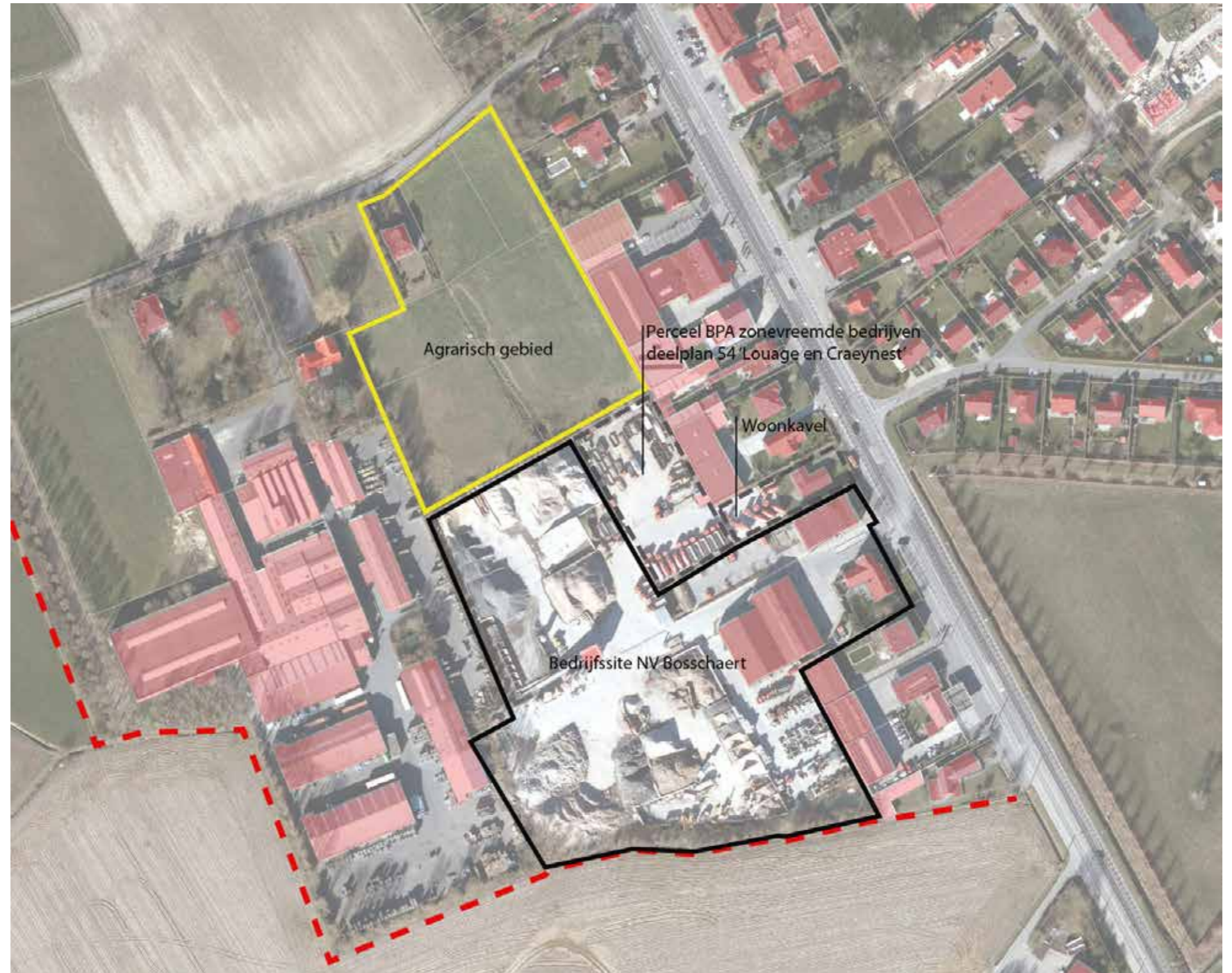
In voorliggend RUP wordt de bestaande bedrijfssite van NV Bosschaert (BPA zonevremde bedrijven, deelplan 53 NV Bosschaert') herbevestigd.

Om de werking van de bedrijfssite van NV Bosschaert niet te hypothekeren, wordt via het RUP een mogelijkheid voorzien om het aanpalende perceel, gelegen binnen het sectoraal BPA zonevremde bedrijven deelplan 54 'Louage en Craeynest' en de naastgelegen kavel die reeds gedeeltelijk ingericht is als parking ook toe te voegen aan de bedrijfssite van NV Bosschaert.

Daarbij dient rekening te worden gehouden met volgende voorwaarden:

- In functie van de exploitatie van bestaande activiteiten op de site, niet met het oog op uitbreiding van de activiteiten.
- Met oog op herschikking van de bestaande activiteiten en mildering van de hindereffecten.
- De kavel aan de Gewestweg kan enkel aangewend worden voor ondersteunende functies die verenigbaar zijn met de woonomgeving (bv. parkeren of kantoor).

Voor het geheel van de bedrijfssite wordt bijkomend onderzocht welke milderende en flankerende maatregelen er dienen te worden genomen om de hinder van de bedrijfsactiviteiten maximaal te beperken.

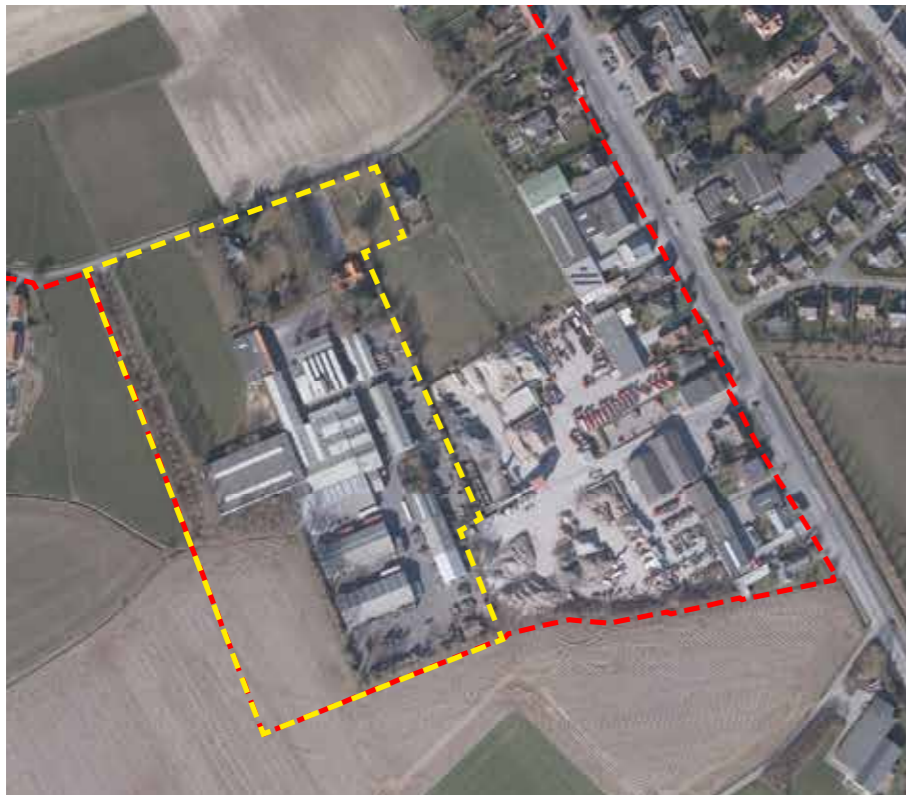


PLAN MET AANDUIDING BEVESTIGING HUIDIGE BEDRIJFSSITE BOSSCHAERT NV

7.6. UITBREIDING SEVESO-BEDRIJF AVL METAL POWDERS NV

Het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV mag verder in westelijke richting uitbreiden (deze gronden zijn op vandaag reeds bestemd i.f.v. bedrijvigheid), mits een goede landschappelijke afwerking en een goede organisatie van de bedrijfssite. Voor het RUP betekent dit concreet:

- Het verankeren van de bestaande activiteiten (op vandaag is een gedeelte van het bedrijf gelegen in agrarisch gebied).
- Visie opstellen voor de toekomstige ontwikkeling van de site met bijkomende bouw mogelijkheden in aansluiting van bestaande bedrijfsgebouwen.
- Kwalitatieve buffering t.o.v. het landschap door het uitbreiden van bestaande bomendreef. De zuid-westelijke hoek van het perceel van AVL wordt ingezet om een kwalitatieve groenbuffering te voorzien ten aanzien van het landschap. Deze hoek zal op het bestemmingsplan ook een groene bestemming krijgen zodat harde ontwikkelingen hier niet mogelijk zijn, met uitzondering van de realisatie van een weg (zie verder) die een optimalisatie van de circulatie op de site van AVL mogelijk maakt. De gronden kunnen ook worden ingezet om meer ruimte te geven aan de beek die op vandaag ingebuisd ligt. Ter compensatie dient ter hoogte van de Elleboogstraat een zone van 30 m t.o.v. de as van de rijweg gevrijwaard te worden van bebouwing.
- Elleboogstraat behouden als groene landelijke weg en fietsas: Om deze reden krijgt de strook langs de Elleboogstraat een groen karakter met o.a. ruimte voor inrichting van de personeelsparking. Voorwaarden zullen verder worden uitgewerkt in de inrichtingsvoorschriften.
- Rekening houden met randvoorwaarden voor integraal waterbeleid en vertraagde afvoer hemelwater.
- Optimalisatie circulatie naar en op de site: bij uitbreiding van het bedrijf wordt een ontsluitingslus voorzien voor vrachtwagens. De toegang tot de site wordt gebundeld ter hoogte van de bestaande in- en uitrit.



PLAN UITBREIDING SEVESO-BEDRIJF AVL METAL POWDERS NV
OPMERKING: DIT IS EEN VOORLOPIG, INDICATIEF PLAN DAT NOG VERDER ZAL WORDEN UITGEWERKT.

7.7. OPTIMALISATIE VAN DE SITE BARCO

Uitbreiding bedrijfsactiviteiten binnen de huidige site

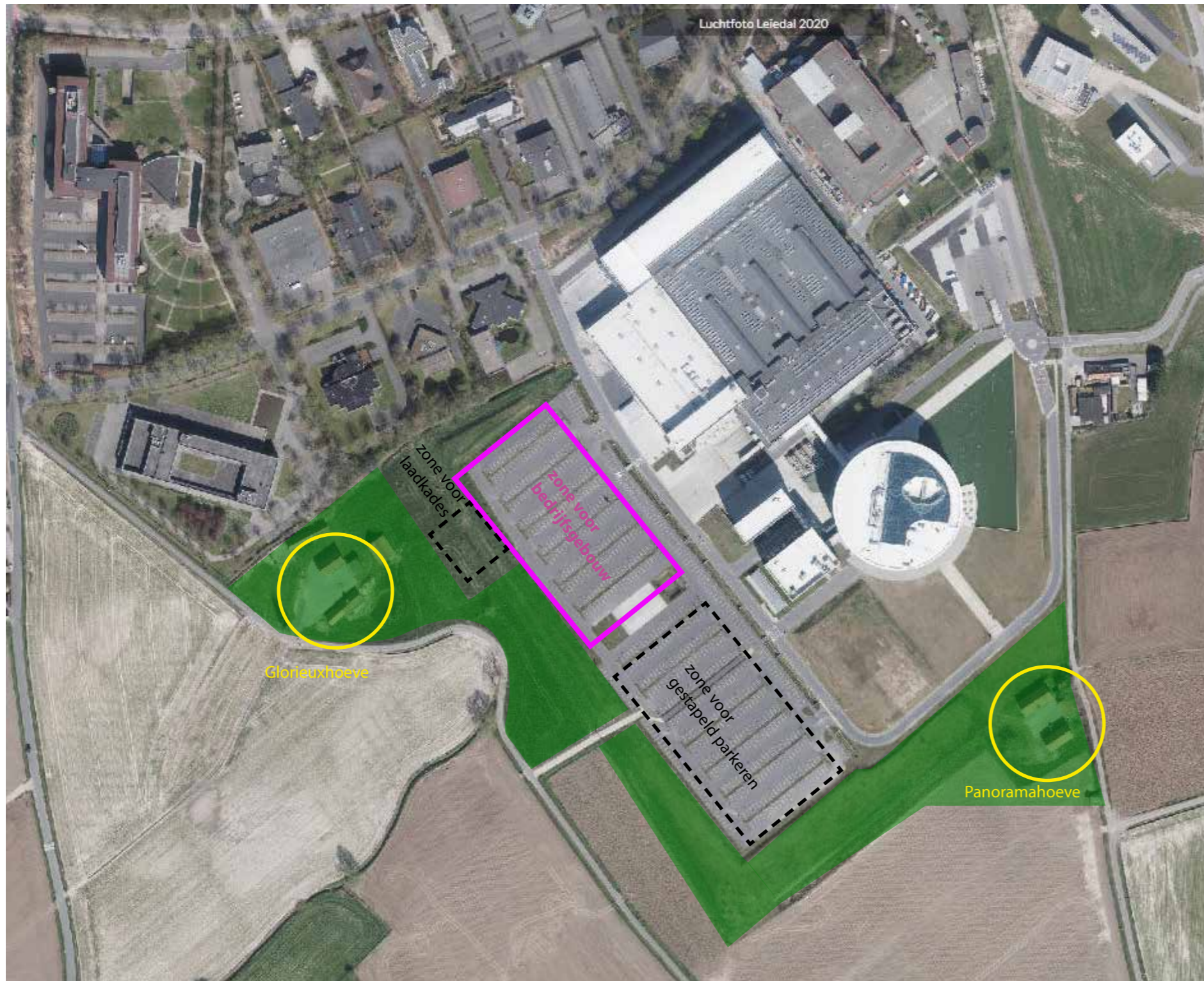
Het internationale technologiebedrijf Barco heeft zijn hoofdzetel op Hoog Kortrijk. Het bedrijf wil zijn activiteiten in de regio concentreren op deze site in Kortrijk. Daarom wenst Barco er een nieuw magazijn te realiseren ter vervanging van het bestaande magazijn in Kuurne. Vanuit de principes van duurzaam ruimtegebruik wordt er voor gekozen geen nieuwe ruimte aan te snijden, maar dit nieuwe magazijn te plaatsen ter hoogte van de bestaande parkeerruimte.

Om de bestaande parkeercapaciteit te kunnen behouden is het ook noodzakelijk het parkeren op een compactere manier te organiseren en wordt een gestapeld parkeervolume voorgesteld.

In functie van de realisatie van de laadkaaien van het magazijn is een beperkte bijkomende ruimte-inname noodzakelijk.

Bij de verdere ontwikkeling van het bedrijf is ook de landschappelijke inkleeding van groot belang, waarbij ruime groenbuffers noodzakelijk zijn, waarbij een herbestemming van geïsoleerde zones van het agrarisch gebied voorgesteld wordt.

De bestaande hoeves, zijnde de Panoramahoeve en de Glorieuxhoeve, staan op vandaag leeg maar krijgen een herinvulling rekening houdende met de bestaande erfgoedwaarden van de hoeves (zie verder). Het parkeren dient afgewenteld te worden op de Barco-site. Om de toekomstige ontwikkelingen van de Barco-site te structureren, worden deze meegenomen in de contouren van RUP 't Hoge.



PLAN INTERNE REORGANISATIE (BOUW LOODS + GESTAPELD PARKEREN)
OPMERKING: DIT IS EEN VOORLOPIG, INDICATIEF PLAN DAT NOG VERDER ZAL WORDEN UITGEWERKT.

Herbestemming Panoramahoeve

Tussen het Beneluxpark, de bedrijfssite van Barco (ten westen) en de open ruimte ten zuiden, die op het gewestplan is bestemd als ontginningsgebied met nabestemming bosgebied, ligt een kleine restzone die op het gewestplan is bestemd als agrarisch gebied.

In deze zone ligt de Panoramahoeve, die is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (middelhoge locuswaarde) en in eigendom is van het beeldtechnologiebedrijf Barco, waarvan de hoofdzetel ten westen ligt. Barco wenst de hoeve her in te vullen voor ondersteunende functies voor hun eigen bedrijfsactiviteiten. Hierbij wordt o.a. gedacht aan een trainingscentrum. Om deze functies mogelijk te maken, wordt nagedacht over een bijkomend nieuwbouvvolume, aansluitend op de bestaande hoevegebouwen. De renovatie van het bestaande volume en de realisatie van het nieuwbouvvolume zullen gebeuren met respect voor de erfgoedwaarden van de hoeve.

De site van de hoeve wordt onderdeel van de groenbuffer rondom Barco. Via een zonevremde functiewijziging is de nieuwe invulling als trainingscentrum op vandaag reeds vergunbaar. In het RUP wordt de site van de hoeve met een overdruk op de groenbuffer bestemd als 'hoeve met erfgoedwaarde' waarbij de hoeve ontwikkelingspotenties krijgt mits respect voor de erfgoedwaarde bij de (ver) bouwingswerken. Ook een kwalitatieve afwerking t.o.v. het landschap zal van groot belang zijn.

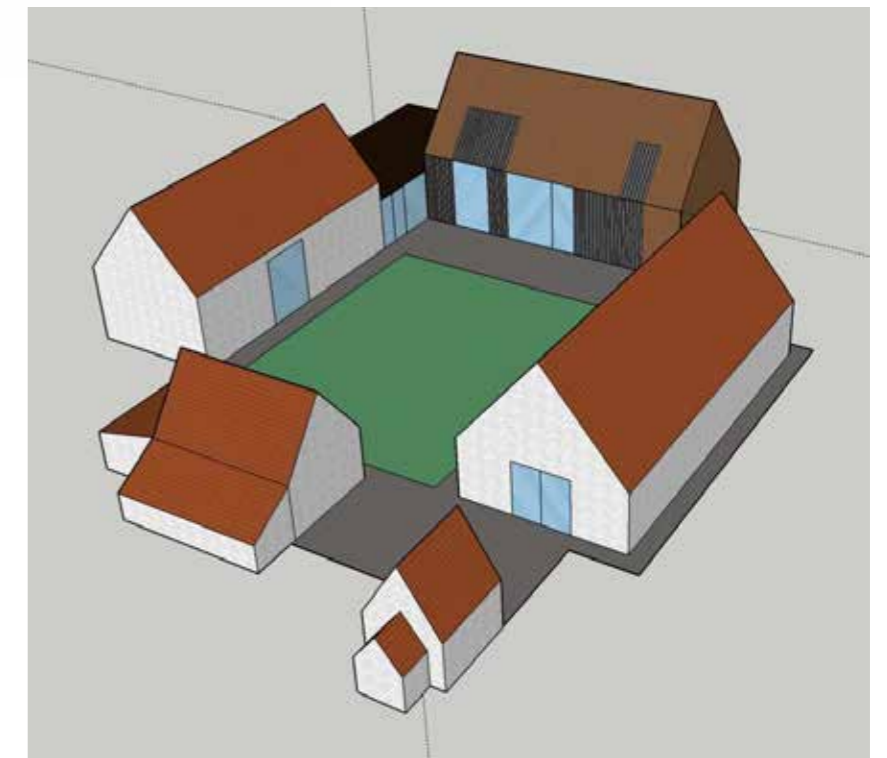
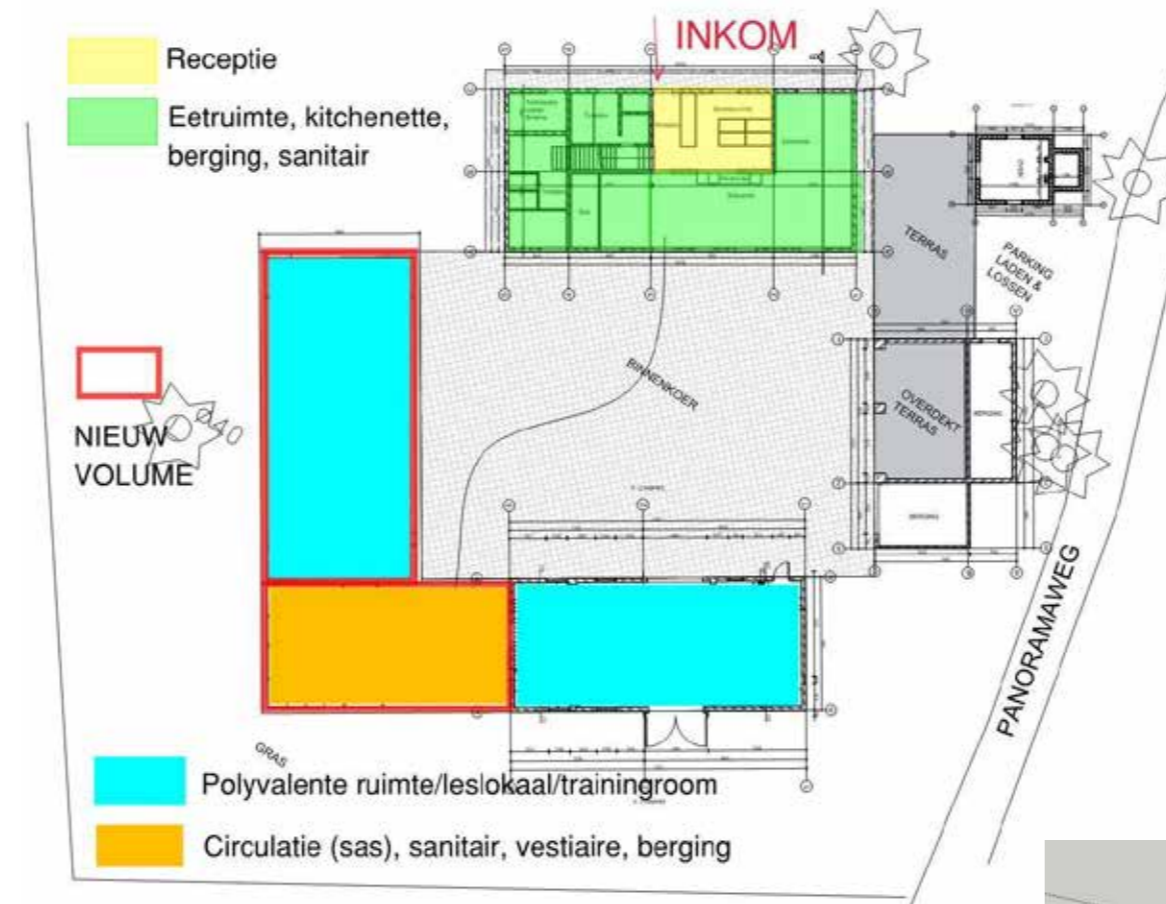
De hoeve wordt bereikbaar gemaakt vanuit de bestaande bedrijfssite van Barco en ook het parkeren in functie van het trainingscentrum zal op de bestaande site van Barco worden opgevangen.

Andere functies kunnen ook toegelaten worden, mits de erfgoedwaarde van de hoeve gerespecteerd blijft en de ruimtelijke impact van de nieuwe functie beperkt is (parkeren kan niet op de site zelf worden georganiseerd).



5. SCHETSMATIG PLAN

GELIJKVLOERS: NIEUWE FUNCTIES



Herbestemming Glorieuxhoeve

Aan de westelijke zijde van Barco is de Glorieuxhoeve gelegen (ter hoogte van de Manpadstraat). De context van deze hoeve is gelijkaardig aan de Panoramahoeve. De gronden hebben een agrarische bestemming (gelegen net buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied). De Glorieuxhoeve is ook opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (lage locuswaarde).

Tijdens de eerste inspraakperiode werd de vraag gesteld om het mogelijk te maken deze hoeve te betrekken bij de bedrijfssite van Barco, om zo de verdere ontwikkeling van dit bedrijf op hun huidige site mogelijk te maken. In functie van de inrichting van de laadkades bij het nieuwe magazijn is een beperkte inname op de gronden van de Glorieuxhoeve noodzakelijk. De site van de hoeve zelf wordt onderdeel van de groenbuffer rondom Barco. De hoeve wordt heringevuld met respect voor de erfgoedwaarden en zal worden ingezet als ondersteunende functie voor de eigen activiteiten. Momenteel wordt de inrichting van een ontspanningsruimte voor personeel van Barco onderzocht.

De hoeve en de bijhorende grond zijn ingesloten tussen de Manpadstraat en de bedrijfssite van Barco. De meerwaarde van deze site voor de agrarische structuur is bijgevolg eerder beperkt. Vanuit deze overweging wordt de hoeve toegevoegd aan de perimeter van het RUP.

Gezien de context dienen volgende strikte randvoorwaarden worden meegenomen in deze afweging:

- Enkel herinvulling met functies met een ruimtelijk en landschappelijk beperkte impact kunnen overwogen worden.
- Ontsluiting via de Manpadstraat is niet mogelijk. Deze landelijke weg dient zijn huidige laagdynamische/landelijke karakter te behouden.



7.8. PLANNINGSOPTIES DEELPLAN BELLEGEM BREDENMOLENWEG

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


Er is één fundamentele wijziging als gevolg van de beoogde herlokalisatie van de handelszaak Elektro Taelman naar de Visaluxsite langs de gewestweg N50 't Hoge (zie voorgaande).

In relatie tot de herbestemming van de Visaluxsite (voor de herlokalisatie en uitbreiding van Elektro Taelman) wordt er voor geopteerd, om de huidige site van Elektro Taelman te herbestemmen. Deze site situeert zich buiten het kernwinkelgebied van Bellegem. De nabestemming van de site van Taelman in Bellegem wordt gewijzigd in die zin dat nieuwe detailhandel er uitgesloten wordt. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (vrije beroepen, kantoren, diensten, 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 is een aandachtspunt. De woning in zone 2b kan worden afgesplitst.

STAD KORTRIJK
RUP 4_1 Bredenmolenweg

figuur 00: Verordenend plan

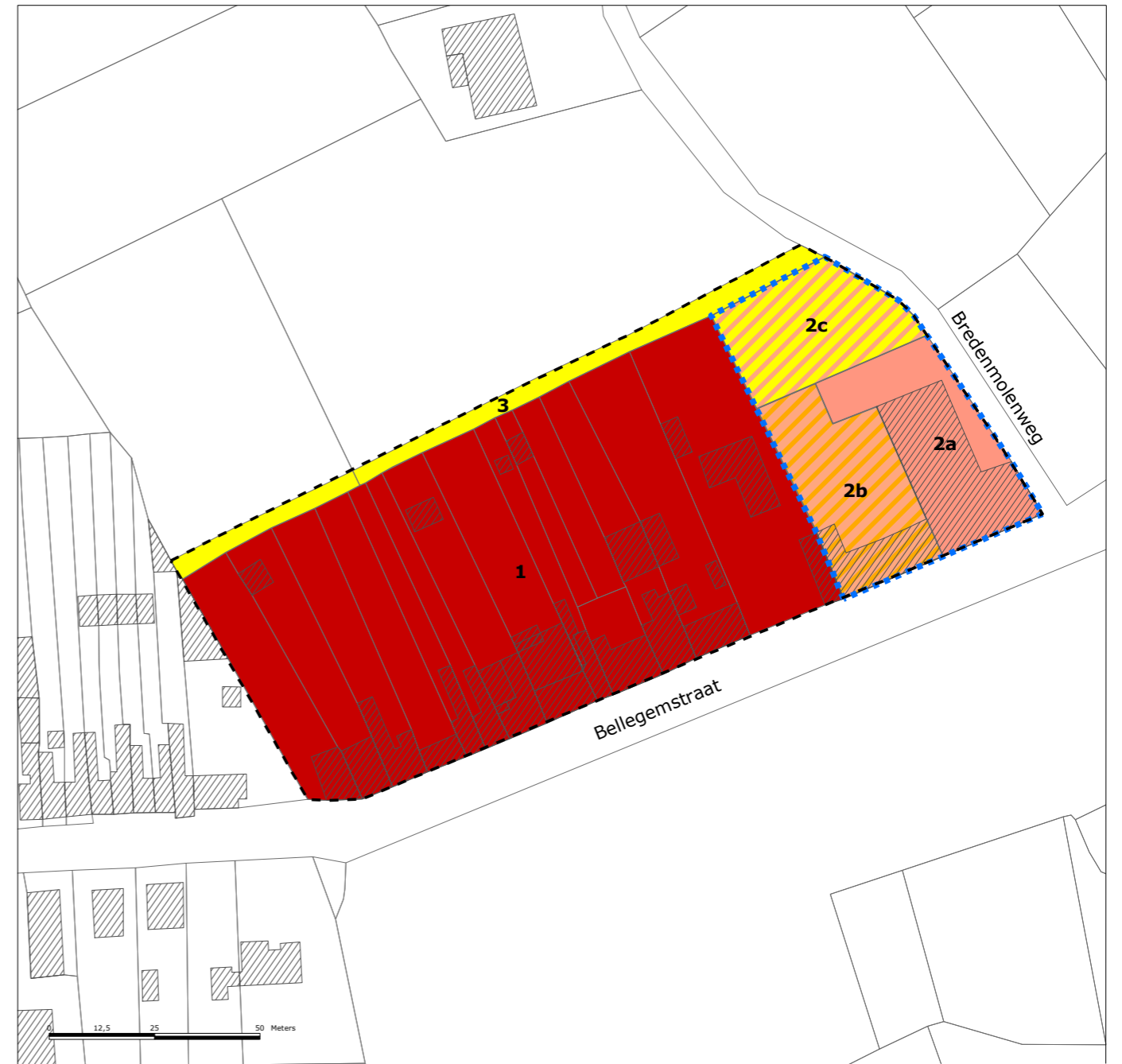
Legende

 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



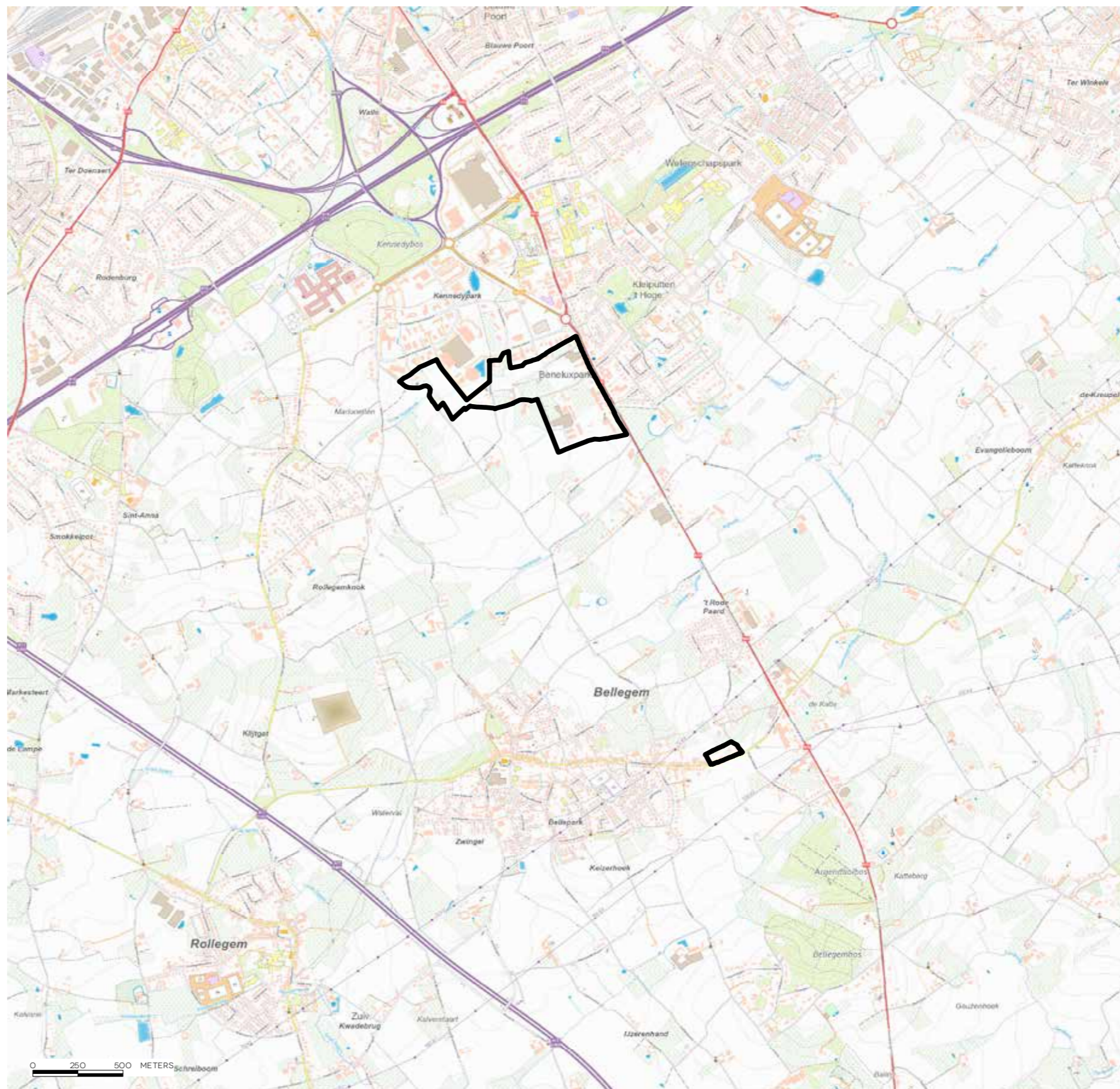
EFFECTENBEOORDELING

TOPOGRAFISCHE KAART

BRON: CARTOWEB.BE MET TOELATING VAN HET NGI VAN 11/12/2015 - WWW.NGI.BE, OKTOBER 2021



0 250 500 METERS



8. EFFECTENBEOORDELING GEMEENTELIJK RUP 'T HOGE

8.1. 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.

In deze fase van het voorontwerp wordt geoordeeld:

- ofwel dat er geen aanzienlijke milieueffecten zijn, die verder dienen meegenomen te worden
- ofwel dat er bij het verder verloop van het RUP specifiek aandachtspunten zijn of verder onderzoek nodig is
- ofwel dat een plan-MER dient opgemaakt te worden.

Na de raadpleging van de startnota en de procesnota worden de opmerkingen verwerkt in de scopingnota waarbij deze effectenbeoordeling opnieuw een onderdeel van is. Hierbij wordt opnieuw geoordeeld of er al of niet aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden.

De conclusie in verband met de ontheffing van plan-MER wordt tenslotte voorgelegd aan de dienst milieueffectenrapportering die zal bepalen of verder een plan-milieueffectenrapport vereist is.

8.2. WIJZE VAN (MILIEU)EFFECTENBEOORDELING

8.2.1. 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.).

8.2.2. Het RUP valt onder het toepassingsgebied

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

8.2.3. 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(en)

10a 'industrieterreinontwikkeling' en 10b 'stadsontwikkelingsproject' en 10e 'aanleg van wegen' van bijlage III. Het RUP bepaalt echter het gebruik van een klein gebied, ca. 35ha (34 ha - 't Hoge en 1,3 ha Bellegem Bredenmolenweg) op lokaal 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 screening geoordeeld of het plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

8.3. BESCHRIJVING EN VERDUIDELIJING VAN HET PLAN

8.3.1. Voor welke activiteiten en/of projecten kan het plan het kader vormen

Het RUP zal de juridische basis en het ruimtelijk kader vormen voor de eventuele herbestemming en/of voor de verfijning en/of uitbreiding van de stedenbouwkundige mogelijkheden:

- Herbestemming Beneluxpark Fase 2
- Uitbreiding van het bedrijf Metal Powders
- Herontwikkeling van Visaluxsite
- Herbestemming Panoramahoeve en Glorieuxhoeve
- (Beperkte) uitbreiding NV Bosschaert

In het verleden werden er 3 mogelijke scenario's voor de ontwikkeling van het reservegebied Beneluxpark fase 2 besproken. Op heden is er een voorkeursscenario geselecteerd. Hierin wordt dit gebied herbestemd naar recreatie i.f.v. de realisatie van een golfschool. Dit scenario wordt gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark.

Ook verkreeg Elektro Taelman reeds een omgevingsvergunning op de Visaluxsite, d.m.v. een afwijking op het BPA. Echter, om rechtszekerheid te bieden wordt deze planintentie behouden. Op heden wordt Elektro Taelman nog uitgebaat in Bellegem.

Tevens wordt de uitbreiding van NV Bosschaert op het noordelijke perceel geschrapt. Er wordt wel een beperkte uitbreidingsmogelijkheid behouden op het aanpalend perceel, dat op vandaag reeds verhard is en in gebruik. Dit zal in de effectenbeoordeling op deze manier genuanceerd worden.

Hieronder worden een aantal voorbeelden gegeven van mogelijke ingrepen die het RUP zou kunnen omvatten:

- Infrastructuurwerken (aanleg/wijziging wegen en nutsvoorzieningen)
- Bouwprojecten (kantoren en diensten, eventueel gecombineerd met KMO's)
- Aanleg golfschool (recreatie)
- Landschapsontwikkeling

Via dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) worden ook een aantal BPA's vervangen:

- BPA Kortrijk nr. 66 "Elleboogstraat" (MB. 20/03/1996)
- BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen nrs. 51, 53 en 54 (M.B. 27/09/2004)

Eveneens zal er één RUP worden vervangen, met name:

- Gemeentelijk RUP Kortrijk nr. 4 Bellegem Bredenmolenweg (9/10/2008).

8.3.2. 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 zijn momenteel 2 BPA's van toepassing op het deelgebied 't Hoge en deze zullen vervangen worden door het RUP. Ter hoogte van het deelgebied Bellegem Bredenmolenweg wordt er 1 RUP (volledig) vervangen.

Het RUP interfereert met het gewestelijk RUP 'K-R8 - Verbeteren van de leefbaarheid in omgeving Hoog Kortrijk en Kortrijk-Oost'. De scopingnota GRUP K-R8 is in opmaak. Het RUP 't Hoge 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: *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 groen 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 golf vermeld (zie figuur 2.-31), 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.

8.3.3. 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.

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

Bijsturingen van het RUP zijn nog mogelijk naar aanleiding van opmerkingen vanuit de verschillende adviserende instanties, naar aanleiding van de effectenbeoordeling, vanuit de adviezen in het kader van de plenaire vergadering, vanuit het openbaar onderzoek, de behandeling van de adviezen op de GECORO...

8.3.5. Bijdrage van het plan tot oplossingen van bestaande milieuproblemen

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

8.3.6. 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.

8.3.7. Overzicht van mogelijke milieumaatregelen die vanaf het beginstadium worden ingecalculeerd

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.

8.3.8. 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.

9. INSCHATTING VAN MOGELIJKE AANZIENLIJKE MILIEUEFFECTEN

9.1. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

9.1.1. Algemene methodiek

De screening van de milieueffecten verloopt in drie stappen:

1. Voor een eerste inschatting van de milieueffecten worden in een "ingrepeffectschema" 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. De 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 grondstoffenvoorraden, 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. De referentiesituatie wordt per milieudiscipline beschreven en 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 onderzocht dienen te worden. 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.

9.1.2. Ingrepeffectschema

Voor een eerste beoordeling van de milieueffecten worden in een "ingrepeffectschema" 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. De disciplines worden dan verder uitgewerkt.

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 ONDSTOFFENVOORRAAD	BODEM	WATER	ATMOSFEER EN KLIMATOLOGISCHE FACTOREN	GELUID	LICHT	STOFFELIJKE GOEDEREN EN CULTUREEL ERFGOED	LANDSCHAP	MOBILITEIT
Uitbreiding bedrijf AVL Metal Powders (bestaande site = circa 4 ha)	uitbreiding: circa 2 ha	P	N*	N*	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*
(Beperkte) uitbreiding NV Bosschaert	uitbreiding: circa 0,4 ha	P	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*	N*
Beperkte uitbreiding Barco, in combinatie met de aanleg van een kwalitatieve groenbuffer (inname agrarisch gebied)	circa 1 ha	P	N	N*	N	N	N*	N*	N	N	N	N	N*	N*
Herontwikkeling van Visaluxsite	circa 0,6 ha	P	N*	N*	N	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N	N*
Herbestemming Panoramahoeve en landschappelijke integratie	circa 0,6 ha	P	N*	N*	N	N	N	N	N	N	N*	N*	N*	N*
Herbestemming Glorieuxhoeve en landschappelijke integratie	circa 0,4 ha	P	N*	N*	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N*
Beneluxpark fase 2 - scenario 3: herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool + beperkte afwerking met kantoren	circa 8,8 ha	P	N*	N*	N*	N	N*	N*	N*	N*	N*	N	N*	N*
Herbestemming van oude site Elektro Taelman Bellegem Bredenmolenweg	circa 0,3 ha	P	N*	N*	N	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

9.2. PLANALTERNATIEVEN

9.2.1. Locatie-alternatieven

Op vandaag stellen zich diverse ruimtelijke vraagstukken in de omgeving van 't Hoge. Er dient te worden onderzocht welke ontwikkelingen wenselijk zijn, hoe deze op elkaar afgestemd kunnen worden en hoe deze kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk. Om de uitwerking van deze visie mogelijk te maken en op die manier antwoord te bieden aan de ruimtelijke vraagstukken zullen bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn. 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 p. 48: **Hoog Kortrijk, gericht uitbouwen van de economische betekenis**
Dit heeft betrekking op enkele bestaande bedrijven (AVL), de bestaande kantoren Beneluxpark fase 1, de Visaluxsite, de gemengde functies langs 't Hoge.
- RG p. 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 p. 77: **Hoogwaardige voorzieningen en kantoren op Hoog Kortrijk**
Dit speelt een belangrijke rol in het afwegen van de ontwikkelingsscenario's voor het reservegebied van Beneluxpark fase 2.
Dit heeft betrekking op de herbestemming van de Panoramahoeve en de Glorieuxhoeve i.f.v. de activiteiten van Barco.
- RG p. 78: **Relatie met het landschap**
Dit speelt ook een belangrijke rol in het afwegen van de ontwikkelingsscenario's voor het reservegebied van Beneluxpark fase 2.
Dit heeft betrekking op de landschappelijke buffering van de bestaande bedrijven AVL Bosschaert en Barco, inclusief de Panoramahoeve en Glorieuxhoeve.
- Het deelplan Bellegem Bredenmolenweg wordt mee opgenomen in dit RUP omdat er een duidelijke link aanwezig is door de (toekomstige) herlokalisatie van de handelszaak Elektro Taelman naar de Visaluxsite langs '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 herlokatie naar de Visaluxsite geen herbestemming meer vereist, wordt de opname in het RUP behouden. Op heden wordt Elektro Taelman nog uitgebaat in Bellegem.

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

Voor de golfschool werd een beperkt locatie-onderzoek uitgevoerd, welke opgenomen is onder hoofdstuk 7.3.4 van de toelichtingsnota. Hieruit blijkt dat het Beneluxpark de geprefereerde locatie is.

Binnen het RUP en deze effectenbeoordeling worden voorlopig geen verdere locatie-alternatieven onderzocht. Maar strikt genomen is een locatie-onderzoek voor nieuwe bestemmingen in het gebied (zoals de golfschool) wel aangewezen.

9.2.2. Nulalternatief

In het nulalternatief blijven de huidige voorschriften van het gewestplan, de vigerende BPA's en RUP('s) van toepassing. Hierin wordt het plangebied aangeduid als: regionale gemengde zone voor diensten en handel, woongebied, industriegebied, gebied voor milieubelastende industrieën, agrarisch gebied en landschappelijk waardevol agrarisch gebied.

In dit nulalternatief blijft de huidige bestemming van het reservegebied van Beneluxpark fase 2 als kantoren- en dienstzone de enige mogelijke ontwikkeling. De stad Kortrijk wenst de ontwikkelingsscenario's voor dit gebied te herevalueren en dus naast dit nulalternatief ook andere opties af te wegen.

In de toelichtingsnota werd onder hoofdstuk "6.10 Kantorenstudie" een evaluatie uitgevoerd van de nood aan bijkomende ruimte voor kantoren- en dienstzone. Hieruit blijkt dat er nog voldoende potentieel is voor kantoorontwikkelingen in Kortrijk via verdichting op de bestaande kantorenzones, zonder dat het aansnijden van de gronden van 2de fase van Beneluxpark hierin noodzakelijk is.

Het behouden van de huidige bestemming (kantoren en diensten) met een ontwikkeling volgens de principes van de oorspronkelijke structuurschets Beneluxlaan is niet langer een wenselijke invulling. Dit scenario wordt in het proces enkel nog meegenomen binnen de context van de effectenbeoordeling. Hierbij wordt dit scenario beschouwd als uitgangspunt, ingeval de gewestplanningbestemming ongewijzigd blijft. De effecten van dit scenario zullen worden afgewogen ten opzichte van het scenario golfschool in combinatie met een beperkte afwerking van het kantorenpark en de bestaande referentietoestand (agrarisch gebruik).

Ook voor andere ruimtelijke knelpunten en vraagstukken in het plangebied zijn er mogelijks aanpassingen nodig aan de huidige voorschriften van het gewestplan, de vigerende BPA's en RUP('s). Dergelijke garanties kunnen enkel door middel van een RUP geboden worden. Zonder het RUP, kan het stadsbestuur slechts beperkt bijsturen (via de omgevingsvergunning), blijven de huidige knelpunten en ruimtelijke vraagstukken bestaan en kunnen deze niet multidisciplinair aangepakt worden.

9.2.3. Uitvoeringsalternatieven

Het RUP heeft als doelstelling een gepaste visie voor het plangebied te bepalen. Het is wenselijk om deze visie te bereiken door middel van de RUP-procedure, aangezien de uitvoeringsalternatieven reeds beperkt zijn tot een aantal scenario's door o.a. het GRS. Via de publieke raadpleging en de input van de adviesinstanties kunnen diverse standpunten verkregen en getoetst worden.

In het bijzonder voor de ontwikkeling van het reservegebied Beneluxpark fase 2 werden in fase startnota 3 mogelijke scenario's onderzocht

- Behoud huidige bestemming: ontwikkeling als kantoren- en dienstzone volgens structuurschets
- Behoud open ruimte: agrarisch gebied en/of landschapsontwikkeling
- Het scenario 'herbestemming naar recreatie i.f.v. een golfschool' gecombineerd met een beperkte afwerking van het kantorenpark wordt verder meegenomen in de RUP-procedure

De scenario's 'behoud huidige functie' en 'behoud open ruimte' worden niet verder overwogen binnen de RUP-procedure maar worden in deze mer-screening wel nog meegenomen als planologische referentiesituatie en bestaande referentiesituatie (de gronden zijn op heden in agrarisch gebruik).

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.

9.3. BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MOGELIJKE MILIEUEFFECTEN

LEESWIJZER:

In de effectenbeoordeling wordt volgende aanpak voor alle disciplines gehanteerd:

- *Referentiesituatie voor beide deelplannen (Kortrijk 't Hoge en Bellegem Bredenmolenweg)*
- *Algemene bespreking van het deelplan Kortrijk 't Hoge*
- *Specifieke bespreking van de mogelijke effecten van de herbestemming van het reservegebied Beneluxpark fase II als recreatie i.f.v. golfschool, afgewogen t.o.v. de planologische referentietoestand en de bestaande referentietoestand*
- *Bespreking van het deelplan Bellegem Bredenmolenweg*
- *De leemtes in de kennis, de verder te onderzoeken milieueffecten bij opmaak van het RUP, de flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken en de kans op aanzienlijk milieueffect*

9.3.1. Effect op de gezondheid en de veiligheid van de mens inclusief toets m.b.t. ruimtelijk veiligheidsrapport

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

Deelplan 1: Kortrijk 't Hoge. Dit gebied maakt deel uit van het ruimere stadsdeel van Hoog Kortrijk ten zuiden van de binnenstad van Kortrijk. Er is een grote diversiteit aan functies te vinden in dit deelgebied.

Zo zijn er langs de straat Beneluxpark verschillende kantoorgebouwen gelegen. Verder zijn er enkele landbouwgronden en ook drie kleine clusters van zonevremde woningen aan te duiden. Langs de Panoramaweg ligt een hoeve, die in eigendom is van het beeldtechnologiebedrijf Barco.

Uit een analyse blijken er een aantal economische entiteiten gevestigd te zijn binnen het deelgebied. Er zijn 3 klasse 1-inrichtingen, 5 klasse 2-inrichtingen en 3 klasse 3-inrichtingen vergund in het deelgebied. Verder zijn er nog diverse bedrijven die niet vergunnings- of meldingsplichtig zijn. De ingedeelde inrichtingen omvatten activiteiten zoals: stookolietanks, metaalverwerking, transport- en aannemersbedrijf, garage en tankstation, rundveebedrijf... Er zijn dus productiebedrijven gevestigd in het plangebied.

Er is een aannemersbedrijf voor grond-, afbraak- en wegeniswerken aanwezig, met name Bosschaert NV.

Het technologiebedrijf Barco is slechts deels opgenomen in het plangebied. Enkel het parkeerterrein, welke het onderdeel uitmaakt van een herontwikkeling, werd opgenomen.

Er bevindt zich één Seveso-inrichting binnen het deelgebied, met name AVL Metal Powders NV. De activiteiten van het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV omvatten de productie van brons- en aluminiumpoeders en -pasta's. Dit is eveneens de enige Seveso-inrichting binnen een straal van 2 km van het deelgebied. De 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.

Aangezien het plangebied zich in verstedelijkt gebied bevindt, is er ook sprake van andere

functies in de ruimere omgeving. Dit omvat zowel kleinschalige activiteiten die goed verenigbaar zijn met een woonomgeving zoals: handel, diensten, cultuur en sport, horeca... alsook groothandel, fabricage en industrie, land- en tuinbouw...

De meest nabijgelegen bedrijvenzone is ten noordwesten gelegen, met name de dienstzone "Kennedypark" en het "Beneluxpark (fase 1)".

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Deelplan 2: Bellegem Bredenmolenweg. Het 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.

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 is de handelszaak Elektro Taelman gelegen.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

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

Het bestaande bedrijf AVL Metal Powders NV verkrijgt een beperkte uitbreiding, mits een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite.

Er wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor NV Bosschaert, een aannemersbedrijf voor grond-, afbraak- en wegeniswerken aanwezig, behouden. Met name op het aanpalend verhard perceel in oostelijke richting, dat op heden reeds in gebruik is. Gezien dit perceel reeds in gebruik is door het bedrijf, maar niet vergund, is er in praktijk geen reële verhoging van de milieueffecten te verwachten bij de planologische bestemming van het huidige gebruik. Het betreft dus eerder een uitbreiding op plan- en vergunningsniveau, dan een effectieve uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten. De uitbreidingsmogelijkheid t.h.v. het noordelijke perceel werd geschrapt uit het RUP.

Bij eventuele toekomstige stopzetting kunnen op beide sites nieuwe productiegerichte bedrijvigheid zich hier kunnen vestigen.. Deze inrichtingen kunnen verenigbaar zijn met de woonomgeving en ook blijven op voorwaarde dat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen ten reductie van eventuele hinder.

Vergunningsplichtige activiteiten volgens de Vlare II-indelingslijst dienen een omgevingsvergunning te hebben. De Vlare II-voorwaarden bevatten de voorschriften en normen om de hinder voor de omgeving te beperken tot een aanvaardbaar niveau. Bij de beoordeling wordt nagegaan in welke mate de activiteiten verenigbaar zijn met de omgeving en kunnen verdere voorwaarden worden opgelegd om de potentiële hinder te beperken.

In de startnota werden er 3 scenario's besproken. Echter 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.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 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. Eventueel kan deze bestemming ook nog gedeeltelijk gecombineerd worden met ruimte voor kleine en middelgrote ondernemingen (KMO's). 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

De hoofdbestemming zou in dit scenario wijzigen van kantoren en diensten naar agrarisch gebied en/of landschapsontwikkeling. Echter in de realiteit zal de functie weinig wijzigen en de fysieke ingreep waarschijnlijk beperkt zijn. Het openruimtegebied zal hoofdzakelijk behouden blijven en/of een (gedeeltelijke) landschapsontwikkeling kennen. Open ruimte en in het bijzonder landschapsontwikkeling heeft een positief effect op het mentaal welbevinden en de gezondheid van de mens; men ervaart meer positieve emoties en minder stress. Het kan ook lichaamsbeweging stimuleren.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

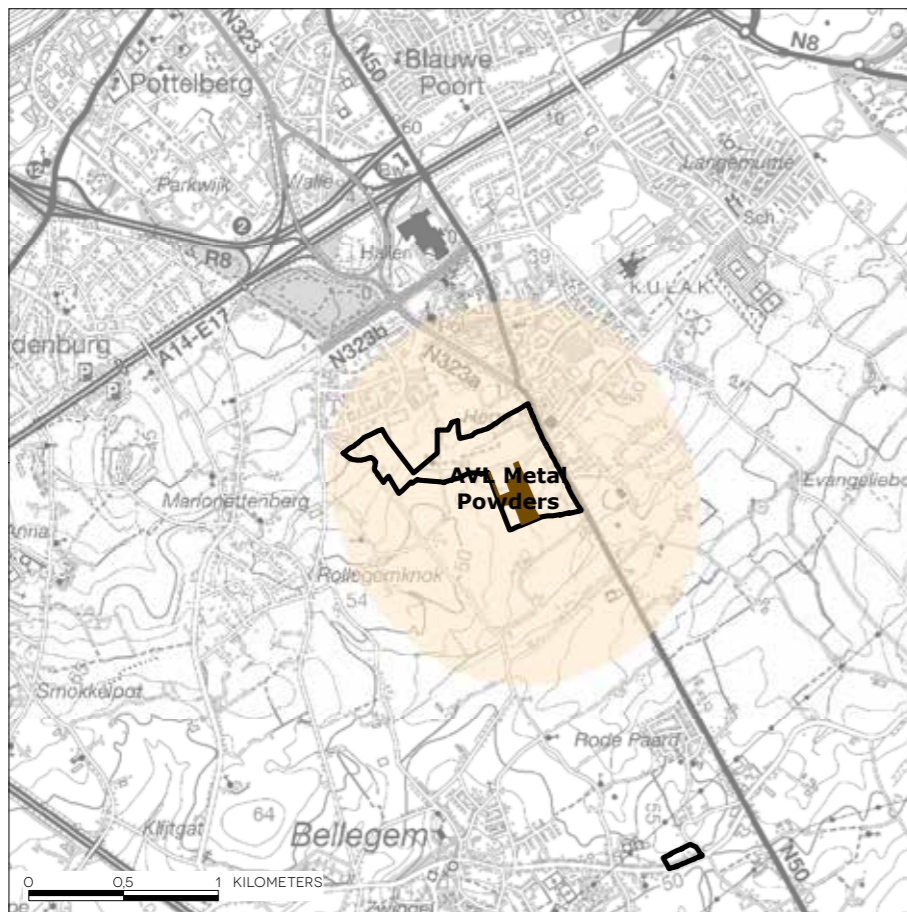
De hoofdbestemming zal in dit scenario wijzigen van kantoren en diensten naar recreatiegebied i.f.v. de golfschool. Het open ruimtekarakter zal gedeeltelijk behouden blijven, maar zal een ontwikkeling kennen om het golfgebruik te faciliteren. De mogelijkheid tot recreëren, zeker in een groene omgeving, 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 en als ook t.o.v. aanpalende functies in acht worden genomen, maar deze zijn eigen aan de inrichting en worden meegenomen bij een vergunningsprocedure.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 (zone 2). Hierbij heeft het RUP de intentie om de nabestemming te wijzigen om nieuwe detailhandel uit te sluiten. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (groothandel, 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.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er één bestaande Seveso-inrichting zich in 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 wordt uitgevoerd tijdens de voorontwerpfase van deze RUP-procedure. Voor de aspecten van verkeersveiligheid verwijzen we naar de discipline mobiliteit.



LEGENDE



lage drempel



hoge drempel

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

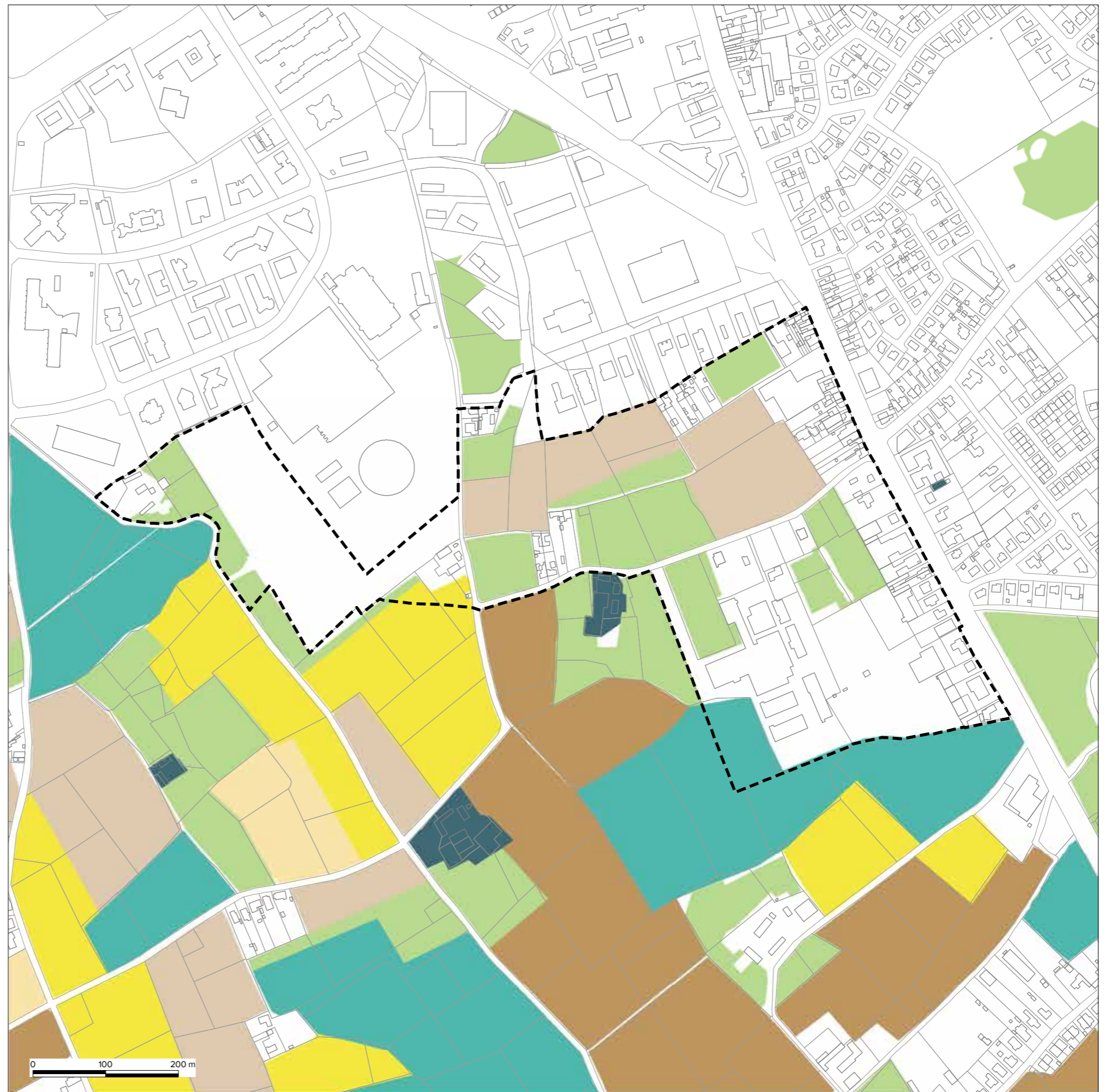
Vermoedelijk nee

Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2019



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



9.3.2. Effect op de ruimtelijke ordening

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

Het plangebied van dit RUP 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.

Het gebied bestaat uit verschillende onderdelen:

- Tot enige tijd terug werd Beneluxpark fase 2 beschouwd als toekomstige uitbreiding van het reeds voltooid kantorenpark Beneluxpark fase 1. Met dit RUP wenst de stad Kortrijk de gronden voor Beneluxpark fase 2 te herbestemmen. Momenteel zijn deze gronden in gebruik door de landbouw. De gronden situeren zich 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). In deze zone liggen ook drie kleine clusters van zonevreemde woningen: ter hoogte van de Liefdeweg, in het Beneluxpark (bij de oprit naar Barco) en langs de Elleboogstraat.
- Langs 't Hoge bevindt zich een menging van functies (wonen, handel, diensten, kantoren, bedrijvigheid...).
- Het aannemersbedrijf Bosschaert NV (grond-, afbraak- en wegeniswerken) ligt langs 't Hoge, maar omvat ook een grote oppervlakte op de achterliggende percelen.
- Langs de Elleboogstraat ligt het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV, dat ook een grote oppervlakte omvat en paalt aan de site van Bosschaert.
- Het deel van Barco, waar een interne reorganisatie zal plaatsvinden, met beperkte uitbreiding in het agrarisch gebied (op site van Glorieuxhoeve), wordt ook meegenomen in de RUP.
- De Panoramahoeve en de Glorieuxhoeve - beide in eigendom van het beeldtechnologiebedrijf Barco - begrenzen de Barcosite en sluiten aan op het openruimtegebied ten zuiden van 't Hoge.

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
- gebied voor milieubelastende industrieën
- agrarisch gebied

In het plangebied liggen volgende BPA's:

- BPA Kortrijk nr. 66 "Elleboogstraat" (MB. 20/03/1996)
- BPA Kortrijk Zonevreemde bedrijven - deelplannen nrs. 51, 53 en 54 (M.B. 27/09/2004)

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (gewestelijk RUP). Enkele kleine oppervlaktes zijn herbevestigd als agrarisch gebied (HAG).

In het Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk maakt het plangebied deel uit van Hoog Kortrijk. Er wordt verwezen naar verschillende gewestplanwijzigingen, waaronder Beneluxlaan (gemengde regionale zone voor diensten en handel).

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

< ZIE KAART LANDBOUWGEBRUIKSPERCELEN

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Het 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. Dit deelplan vormt een herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg.

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 bijbouw. Op de hoek met de Bredenmolenweg is de handelszaak Elektro Taelman gelegen. Deze winkel profiteert volop van de zichtlocatie langs de invalsweg naar Bellegem. Bij het binnenrijden van het dorp valt de zaak onmiddellijk op.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

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

- Voor het reservegebied Beneluxpark fase 2, dat op het gewestplan ook is bestemd als regionale gemengde zone voor diensten en handel, wenst de stad Kortrijk de mogelijke ontwikkelingsopties te herbekijken (zie algemene ambities van dit planningsinitiatief). Hetzelfde geldt voor het reservegebied tussen de Liefdeweg en het Beneluxpark fase 1: ook hier moeten de ontwikkelingsopties opnieuw worden herbekeken.
- De Visaluxsite wordt herbestemd met de mogelijkheid om handelsactiviteiten zoals die van Elektro Taelman te faciliteren. Dit in combinatie met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (huidige locatie Elektro Taelman).
- De bestaande woningen en andere functies langs 't Hoge worden bevestigd.





Wonen blijft hier verplicht de hoofdbestemming.

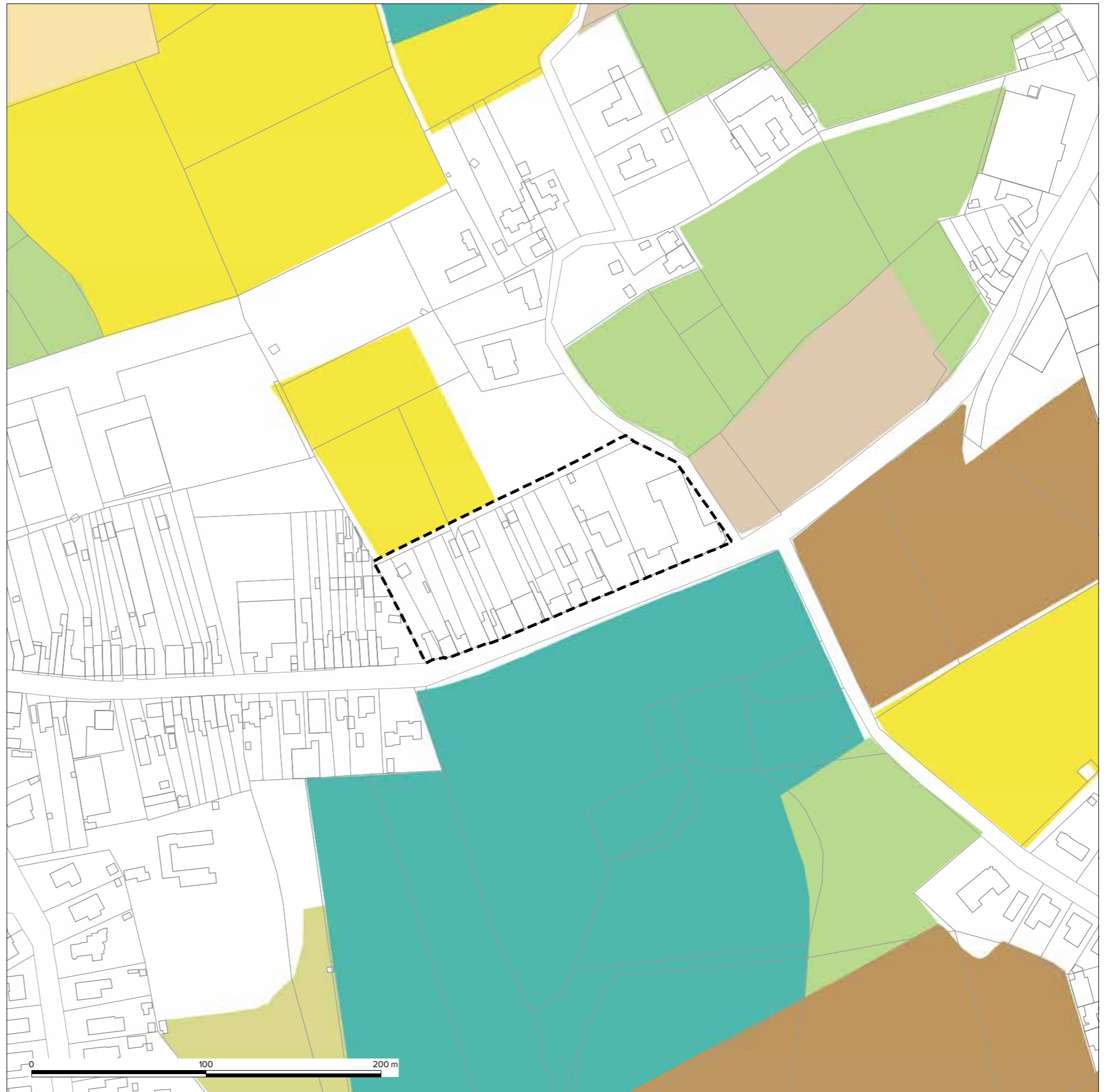
- Ter hoogte van de bedrijfssite van NV Bosschaert is er langs 't Hoge een grotere menging van functies aanwezig, die vooral gericht zijn op bedrijvigheid, diensten, toonzalen, kantoren. De bestaande woningen en ondernemingen kunnen worden behouden. Het is echter niet de bedoeling dat er nog bijkomende private woningen of kleinhandelzaken worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn wel nog toegelaten.
- Het aannemersbedrijf Bosschaert NV (grond-, afbraak- en wegeniswerken) wordt bestendig, maar hierbij worden enkele randvoorwaarden opgelegd i.f.v. een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite. Onder hoofdstuk 7.5 werd dit verder uitgewerkt. Ook wordt een beperkte uitbreidingsmogelijkheid in oostelijke richting behouden. Specifiek op het aanpalend perceel dat op heden reeds in gebruik is. De oorspronkelijke uitbreidingsmogelijkheid in noordelijke richting werd geschrapt.
- Ook het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV mag verder in westelijke richting uitbreiden, mits een goede landschappelijke afwerking en een goede organisatie van de bedrijfssite. Onder hoofdstuk 7.6 werd dit verder uitgewerkt.
- De interne reorganisatie van Barco wordt ook meegenomen in het RUP, waarbij op de bestaande parking een nieuw magazijn zal worden gebouwd en het parkeren compacter zal worden georganiseerd d.m.v. een parkeergebouw. Om laden en lossen aan het nieuwe magazijn vlot toe te laten worden de laadkades ingeplant op een deel van de voormalige site van de Glorieuxhoeve. Voor de laadkades zal dus een beperkte inname van agrarisch gebied nodig zijn. Deze reorganisatie gaat samen met de optimalisatie van de landschappelijke integratie van de Barcosite, waarbij de Panoramaweg en de Glorieuxhoeve (beide in eigendom van het beeldtechnologiebedrijf Barco) ook een herbestemming krijgen (zie verder) als onderdeel van een kwalitatieve groene afwerking van Barco naar het open landschap.
- In het reservegebied Beneluxpark fase 2, dat op het gewestplan bestemd is als regionale gemengde zone voor diensten en handel, liggen drie kleine clusters van zonevreemde 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 woningclusters te behouden. De ontwikkelingsopties voor deze woningclusters worden bekeken in samenhang met het reservegebied Beneluxpark fase 2.
- Tussen de bedrijfssite van Bosschaert NV en de Elleboogstraat ligt een restzone bestemd als agrarisch gebied. Het is de bedoeling dat het groene karakter van deze zone wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt. De bestaande zonevreemde woning wordt behouden.
- Tussen het Beneluxpark, de bedrijfssite van Barco (ten westen) en de open ruimte ten zuiden, die op het gewestplan is bestemd als ontginningsgebied met nabestemming bosgebied, ligt een kleine restzone die op het gewestplan is bestemd als agrarisch gebied. In deze zone ligt de Panoramahoeve, die is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (middelhoge locuswaarde). Barco wenst de hoeve in te zetten en hiervoor te vernieuwbouwen voor ondersteunende functies bij hun eigen activiteiten. De stad Kortrijk is bereid om deze leegstaande hoeve een nieuw toekomstperspectief te bieden, mits het respecteren van de erfgoedwaarde en een kwalitatieve inplanting en afwerking t.o.v. het landschap.
- Aan de westelijke zijde van Barco is de Glorieuxhoeve gelegen (ter hoogte van de Manpadstraat). De context van deze hoeve is gelijkaardig aan de Panoramahoeve. De gronden hebben een agrarische bestemming (gelegen net buiten de afbakeningslijn van het stedelijk gebied). De Glorieuxhoeve is ook opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (lage locuswaarde). In functie van de inrichting

Landbouwgebruikspcelen

Bron: Departement Landbouw en Visserij/Digitaal Vlaanderen, 2019



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



van de laadkades bij het nieuwe magazijn is een beperkte inname op de gronden van de Glorieuxhoeve noodzakelijk. De site van de hoeve zelf wordt onderdeel van de groenbuffer rondom Barco. De hoeve wordt heringevuld met respect voor de erfgoedwaarde en zal worden ingezet voor ondersteunende functies voor Barco.

In grote lijnen zijn de voorgenomen planopties een herbevestiging van de bestaande toestand of een beperkte aanpassing van de bestaande juridische toestand. Er zijn geen specifieke afwijkingen t.o.v. de structuurplanningscontext. Wat betreft de mogelijke herbestemming(en) van het reservegebied van Beneluxpark fase 2 wordt de relatie met de structuurplanningscontext verder toegelicht in de toelichtingsnota (zie hoofdstuk 6 Planningscontext en hoofdstuk 7.3.3. Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. ontwikkeling van een golfschool).

Daarnaast wordt er opgemerkt dat enkele percelen die tot HAG behoren en in landbouwgebruik zijn, worden onttrokken aan de landbouw door de beoogde bestemmingswijzigingen in het RUP:

- Circa 0,4 ha agrarisch gebied i.f.v. de zuidelijke uitbreiding van het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV. Deze oppervlakte sluit onmiddellijk aan op de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en wordt aangewend in functie van een volwaardige landschappelijke groen- en waterbuffering van deze bedrijfssite. Daarom wordt geoordeeld dat deze beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied ruimtelijk aanvaardbaar is en geen betekenisvolle afbreuk vormt aan de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.
- Circa 0,6 ha agrarisch gebied i.f.v. de herbestemming van de Panoramahoeve en de landschappelijke integratie van deze site binnen de groenbuffer rond Barco. Deze oppervlakte sluit onmiddellijk aan op de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en is op het gewestplan ingesloten tussen industriegebied, ontginningsgebied (met nabestemming bosgebied) en de (al dan niet te herbestemmen) regionale gemengde zone voor diensten en handel. Daarom wordt geoordeeld dat deze beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied ruimtelijk aanvaardbaar is en geen betekenisvolle afbreuk vormt aan de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.
- Circa 0,4 ha agrarisch gebied i.f.v. de herbestemming van de Glorieuxhoeve en de landschappelijke integratie van deze site binnen de groenbuffer rond Barco. De hoeve en de bijhorende grond zijn ingesloten tussen de Manpadstraat en de bedrijfssite van Barco. De meerwaarde van deze site voor de agrarische structuur is bijgevolg eerder beperkt. Daarom wordt geoordeeld dat deze beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied ruimtelijk aanvaardbaar is en geen betekenisvolle afbreuk vormt aan de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur. Bijkomend kent deze site niet langer agrarisch gebruik op deze locatie.
- Circa 0,1 ha agrarisch gebied i.f.v. de landschappelijke inkleding van Barco, door de inrichting van een volwaardige kwalitatieve groenbuffer naar het zuidelijk gelegen open landschap. De percelen tussen de Manpadstraat en de bebouwde site van Barco zijn reeds in eigendom van Barco en zijn reeds onttrokken aan de landbouwstructuur. Daarom wordt geoordeeld dat deze beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied ruimtelijk aanvaardbaar is en geen betekenisvolle afbreuk vormt aan de functionele samenhang van de agrarische macrostructuur.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

In hoofdstuk "7.3.2 Behoud open ruimte: agrarisch gebied en/of landschapsontwikkeling" worden de belangrijkste argumenten pro en contra reeds opgesomd. In het huidige Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk wordt verwezen naar de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en de gewestplanwijziging van de zone Beneluxlaan. In hoofdstuk "6.8 GRS Kortrijk en in hoofdstuk 7.3.2." wordt toegelicht hoe dit scenario zich positioneert t.o.v. het GRS Kortrijk. Een ruimtelijk uitvoeringsplan moet immers uitvoering geven aan het ruimtelijk structuurplan of beleidsplan. Er wordt hoofdzakelijk verwezen naar de relatie met het landschap, de aanwezige kwaliteiten van het glooiend landschap en de waarde van het behoud van dergelijke landschappelijke kwaliteiten.

Ten aanzien van de bestaande toestand op het terrein zou in dit scenario weinig wijzigen. Het open ruimtegebied zal hoofdzakelijk behouden blijven als landbouwgebied en/of een landschapsontwikkeling kennen.

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 "Bouwschift") te verminderen. Tevens dient wel volgende kanttekening te worden gemaakt, met name ook de locatie dient te worden afgestemd op de functie. Gezien de strategische ligging en specifieke context van de gronden, is de keuze om deze volledig te vrijwaren van bebouwing niet aangewezen omdat dit te weinig (landschappelijke) meerwaarde kan bieden i.f.v. de afwerking van de stadsrand.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

In de startnota werden er 3 scenario's besproken. Echter 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 te worden opgemaakt dat de kwalitatieve inrichting en het beheer van de golfschool aantoont.

Daarbij dient aandacht te worden besteed aan volgende aspecten:

- De inpassing van de golfschool t.o.v. de bestaande woningclusters 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.

In hoofdstuk "7.3.3 Herbestemming als recreatiegebied i.f.v. ontwikkeling van een golfschool" worden de belangrijkste argumenten pro en contra reeds opgesomd. In het huidige Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk wordt verwezen naar de afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk en de gewestplanwijziging van de zone Beneluxlaan. Anderzijds werd in het GRS een suggestie (naar de hogere besturen) opgenomen voor een golfterrein, zonder dat een concrete locatie hiervoor werd aangeduid. In hoofdstuk "6.8.4

Gewenste voorzieningsstructuur wordt toegelicht hoe dit scenario zich positioneert t.o.v. het GRS Kortrijk. Er wordt hoofdzakelijk verwezen naar de meerwaarde voor recreanten door de uitbreiding van groenvoorzieningen, fiets- en voetpaden en de aantrekkelijkheidsfactor voor bedrijven in de regio.

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". Echter behoudt het gebied wel in hoofdzaak een groen en open karakter. De open ruimte wordt slechts in beperkte mate bijkomend bebouwd (een golfschool vergt toch ook enige infrastructuur). 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.

Daarnaast wil de stad inzetten op de Elleboogstraat als fietsverbinding. Nieuwe ontwikkeling moet zich afwentelen via Beneluxpark.

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

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 Visaluxsite langs de gewestweg N50 't Hoge. In principe is de herlokalisatie niet langer de aanleiding van de herbestemming t.h.v. de Visaluxsite, gezien de handelszaak Elektro Taelman via een afwijking op het BPA (>15 jaar oud) reeds een omgevingsvergunning verkreeg om te exploiteren op de Visaluxsite. Op heden wordt Elektro Taelman nog uitgebaut in Bellegem.

De site in Bellegem situeert zich buiten het kernwinkelgebied van Bellegem. De bestemming van de site van Taelman in Bellegem wordt gewijzigd in die zin dat nieuwe detailhandel er uitgesloten wordt bij verhuis van Elektro Taelman naar de Visaluxsite. Op die manier wordt er geen bijkomende handelsactiviteit gecreëerd, wat nog steeds een wenselijke planintentie is. Daarom wordt dit ook behouden in het RUP. Er worden wel mogelijkheden voorzien voor andere economische activiteiten (vrije beroepen, kantoren, diensten, horeca, recreatieve functies, ambachtelijke functies of atelier met toonzaal). De stedenbouwkundige voorschriften van de zone 2 zullen dus worden aangepast.

In het deelplan Bellegem Bredenmolenweg is het noordelijk deel van het plangebied herbevestigd agrarisch gebied, maar dit is reeds gewijzigd door het bestaande RUP Bellegem Bredenmolenweg.

Leemten in de kennis

Niet van toepassing

Verder te onderzoeken milieueffecten bij de opmaak van het RUP

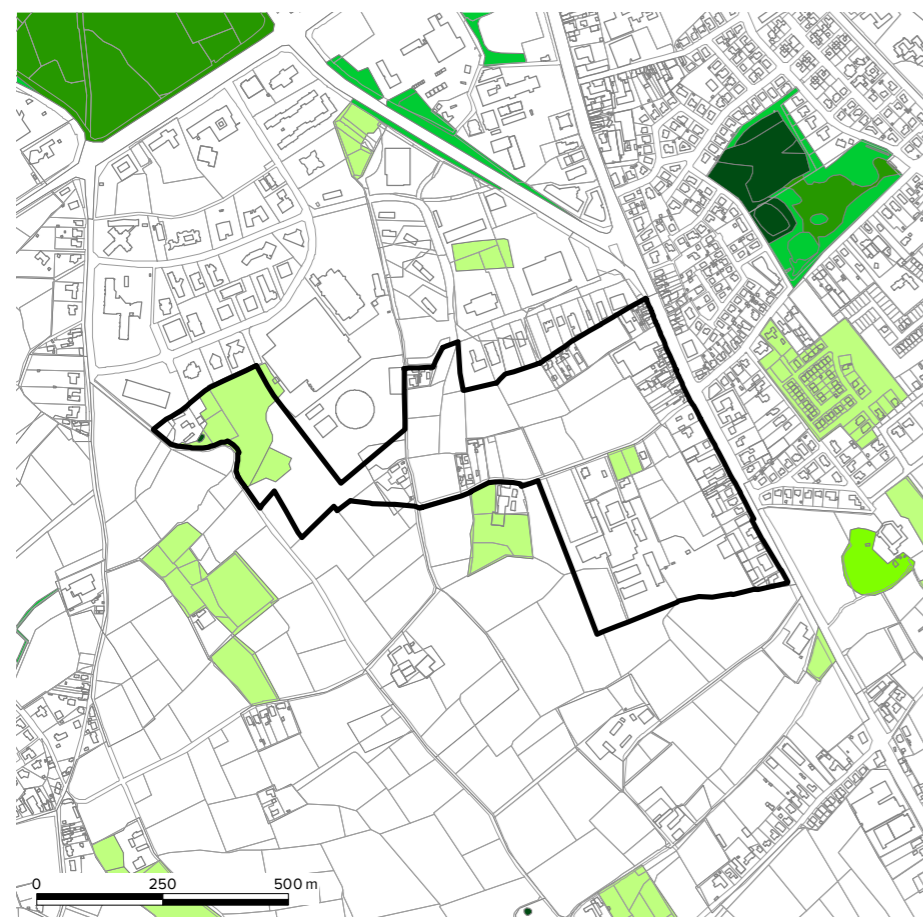
Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. ruimtelijke ordening die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee



- 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



- 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

9.3.3. Effect op de biodiversiteit, fauna en flora

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

Het deelgebied 't Hoge bevat geen openbaar groen. Er is wel sprake van een groen openruimtegebied. Het aanwezige groen omvat weilanden, bomenrijen en de tuinen van de woningen, telkens in privaat bezit.

Op de biologische waarderingskaart (BWK) zijn er 2 percelen aangeduid ten zuiden van de Elleboogstraat (nabij het bedrijf AVL). Beide zijn aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" en als karteringseenheden "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en "bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)" (kbs).

Ook ten zuiden van de Elleboogstraat, maar buiten het plangebied is er eveneens een zone aangeduid als "complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen" en als karteringseenheden "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en "bomenrij met dominantie van (al dan niet geknotte) wilg (*Salix sp.*)" (kbs).

Binnen het deelgebied in westelijke richting, is er eveneens 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 "bomenrij met dominantie van populier (*Populus sp.*)" (kbp).

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 de 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.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 en zeer waardevolle elementen" en als karteringseenheden "soortenarm permanent cultuurgrasland" (hp) en "opslag van allerlei aard" (sz) en "eutroof water" (ae).

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 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).

In de nabijheid van het deelgebied is er 1 groenpool met kwalitatieve belevingswaarde, met name het Bellegembos. Dit bestaat in principe uit 2 delen, waarbij het ene deel Bellegembos genaamd is en het andere deel Argendaalbos. Deze zijn gescheiden door een

nauwe strook van landbouwpercelen. Beide bossen zijn beperkt toegankelijk, maar men kan wel langsheen deze bossen wandelen en tussenin de twee door, door middel van de landbouwpercelen (trage weg).

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

Het deelgebied bevat weinig natuurwaarden of –potenties binnen de huidige bestemming voor bedrijvigheid. Voornamelijk zijn het de 2 percelen aangeduid als “complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen” ten zuiden van de Elleboogstraat, die relevante natuurwaarden omvatten, te wijten aan poelen in het weiland en de bomen, aanpalend aan de tuinen van woningen. Op één van beide percelen, die bestemd zijn als industriegebied, werd een parking voor het bedrijf AVL aangelegd.

De stad Kortrijk heeft de intentie om de volledige strook industriegebied ten zuiden van de Elleboogstraat met een overdruk aan te duiden om het groene karakter van deze strook te behouden, in combinatie met de bedrijfswoning, parking en kantoren van het bedrijf AVL.

De gronden in het westelijk deel, welke opgenomen werden op de biologische waarderingskaart, zijn beperkt onderhevig aan verstoring door de bouw van een nieuw magazijn door Barco. De houtkanten (welke de effectieve natuurwaarden omvatten) hoeven niet aangetast te worden. Verder wordt een uitvoerig groenscherm voorzien. Wegens de aard en schaal is het aannemelijk dat deze na verloop van tijd relevante natuurwaarden zal ontwikkelen.

Ten westen van deze percelen wordt ook de groene open ruimte ten zuiden van de Elleboogstraat behouden. De bestaande amfibieënpoelen op de eigendom van het bedrijf Bosschaert zijn niet langer onderhevig aan verplaatsing, doordat de uitbreidingsmogelijkheden ten noorden van NV Bosschaert uit het RUP geschrapt werden.

In context van de afstand tot de in het VEN, IVON en habitatrictlijn 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 habitatrictlijngebied.

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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Zo goed als alle niet ontwikkelde percelen zijn in landbouwgebruik. Er zijn een aantal permanente graslanden die mogelijks over een beperkte biodiversiteit beschikken. Echter is het onwaarschijnlijk dat hier aanzienlijke natuurwaarden voorkomen. Eveneens de percelen in gebruik als akker 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 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). De landschappelijke en groene inrichting en beheer van de kantoren- en dienstzone biedt dus ook potenties aan fauna

en flora die worden meegenomen wordt in het verder planningsproces.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande 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.

Het is hoofdzakelijk de mogelijke een landschapsecologische infrastructuur met kleine landschapselementen die kan bijdragen aan het verhogen van de lokale biodiversiteit, fauna en flora. Via een landschapsplan en agrarisch natuurbeheer zijn er nog heel veel beschikbare mogelijkheden m.b.t. het habitat voor soorten die gebonden zijn aan een kleinschalig landschap. Hierbij is het wel aangewezen om rekening te houden met o.a. de bodem, het reliëf en de reeds aanwezige biodiversiteit. De inrichtingsmaatregelen, beheer zijn hierbij essentieel met een soortenkeuze die (hoofdzakelijk) inheems en streekeigen is.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

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.

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 gezon 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 vormt dan het biotoop voor talrijke soorten en biedt een corridorfunctie naar de omgeving met een landschappelijke inrichting (bomen/struiken).

Indien er voldoende punt-, cirkel- en lijnvormige groenelementen aanwezig zijn, is de kans wel groot dat er zich toch een waardevolle biodiversiteit ontwikkelt. Ook de inrichting van de waterbuffering kan een waardevol natuurlijk element worden.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - conclusies

Uit de voorgaande inschatting van de effecten van de 2 scenario's blijkt dat elk scenario potenties 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.

Het is aangewezen dat, afhankelijk van het scenario dat finaal gekozen, diverse functies inclusief natuur harmonisch te vermengen om een verhoging van de (lokale) biodiversiteit te realiseren. Het RUP kan zorgen voor een hefboom in de verdere uitbouw van kwalitatief groen- en natuurwaarden. Dit dient dan ook te worden bewaakt doorheen de RUP-procedure.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 (zone 2) met zich meebrengen. Er kan geacht worden dat dit geen relevante invloed zal uitoefenen op de aanwezige of omringende 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. Bij de beoogde herlokalisatie van de amfibieënpoelen is het de bedoeling dat de bestaande fauna en flora zich op de nieuwe vestigingsplaats opnieuw kan ontwikkelen. Hiervoor dienen deze nieuwe poelen voorafgaandelijk aangelegd te worden zodat ze tijdig gekoloniseerd kunnen worden. Desgevallend wordt aan de natuurtoets voldaan.

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.

Een aandachtspunt in de verdere planvorming is het creëren van kansen voor biodiversiteit in de stadsrand.

Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

- Het behouden van het groene karakter van de strook ten zuiden van de Elleboogstraat, in combinatie met de bedrijfswoning, kantoren en parking van het bedrijf AVL.
- 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 en nieuwe kantoorgebouwen.

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

9.3.4. 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-warmtekraftkoppeling...). 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.

Het is aannemelijk dat de kantoorgebouwen, die deel uitmaken van de afwerking van het kantorenpark, reeds aan de BEN-norm zullen moeten voldoen.

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.

Aanzienlijk milieueffect

Nee

9.3.5. Effect op de bodem

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

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.

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

Oriënterende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 69483 (noordoostelijk) - opdracht: 7631380
rapportdatum: 2015-08-12
- dossiernr: 15607 (noordoostelijk) - opdracht: 9213122
rapportdatum: 2017-06-26
- dossiernr: 33376 (noordoostelijk) - opdracht: 93196
rapportdatum: 2008-12-15
- dossiernr: 35806 (centraal/oosten) - opdracht: 93333
rapportdatum: 2010-10-11
- dossiernr: 21023 (zuidoostelijk) - opdracht: 92320
rapportdatum: 2003-05-22
- dossiernr: 14581 (zuidoostelijk) - opdracht: 91593
rapportdatum: 2011-06-20
- dossiernr: 4126 (centraal-westelijk) - opdracht: 8439094
rapportdatum: 2016-08-08
- dossiernr: 17466 (centraal-zuidelijk) - opdracht: 5174972
rapportdatum: 2012-03-13

Beschrijvend bodemonderzoek:

- dossiernr: 4126 (centraal-westelijk) - opdracht: 90145
rapportdatum: 2005-12-21
- dossiernr: 17466 (centraal-zuidelijk) - opdracht: 91919
rapportdatum: 2003-02-24

Bodemsanering:

- dossiernr: 17466 (centraal-zuidelijk) - opdracht: 121601
rapportdatum: 2003-07-07

Eindevaluatieonderzoek

- dossiernr: 17466 (centraal-zuidelijk) - opdracht: 138381
rapportdatum: 2006-05-22
- dossiernr: 12978 (westelijk) - opdracht: 138401
rapportdatum: 2009-03-18

Ook buiten het plangebied, en op korte afstand zijn er wel een aantal bodemonderzoeken/ bodemsaneringen op te merken.

Oriënterende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 28388 (ten noorden) - opdracht: 8492875 -
rapportdatum: 2016-09-01

- dossiernr: 12978 (ten noordwesten) - opdracht: 7639467 -
rapportdatum: 2015-08-18

Beschrijvend bodemonderzoek:

- dossiernr: 12978 (ten noordwesten) - opdracht: 91356
rapportdatum: 2002-07-09

Bodemsanering:

- dossiernr: 12978 (ten noordwesten) - opdracht: 121636 -
rapportdatum: 2005-01-25

Eindevaluatieonderzoek:

- dossiernr: 12978 (centraal-zuidelijk) - opdracht: 138401
rapportdatum: 2009-03-18

Door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend & eindevaluatie) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemingswaardig, met betrekking tot het plangebied worden aanzien.

Via het geoloket van OVAM bouwt de stad een verdere inventaris uit van mogelijke risico-percelen, waar een oriënterend bodemonderzoek vereist is bij overdracht.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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.

Buiten het plangebied, relatief nabij, zijn er nog een aantal bodemonderzoeken/ bodemsaneringen op te merken.

Oriënterende bodemonderzoeken:

- dossiernr: 33833 (westelijk) - opdracht: 93221
rapportdatum: 2009-04-22
- dossiernr: 16935 (noordwestelijk) - opdracht: 7687831
rapportdatum: 2015-08-31

Beschrijvend bodemonderzoek:

- dossiernr: 16935 (noordwestelijk) - opdracht: 7687831
rapportdatum: 2015-08-31

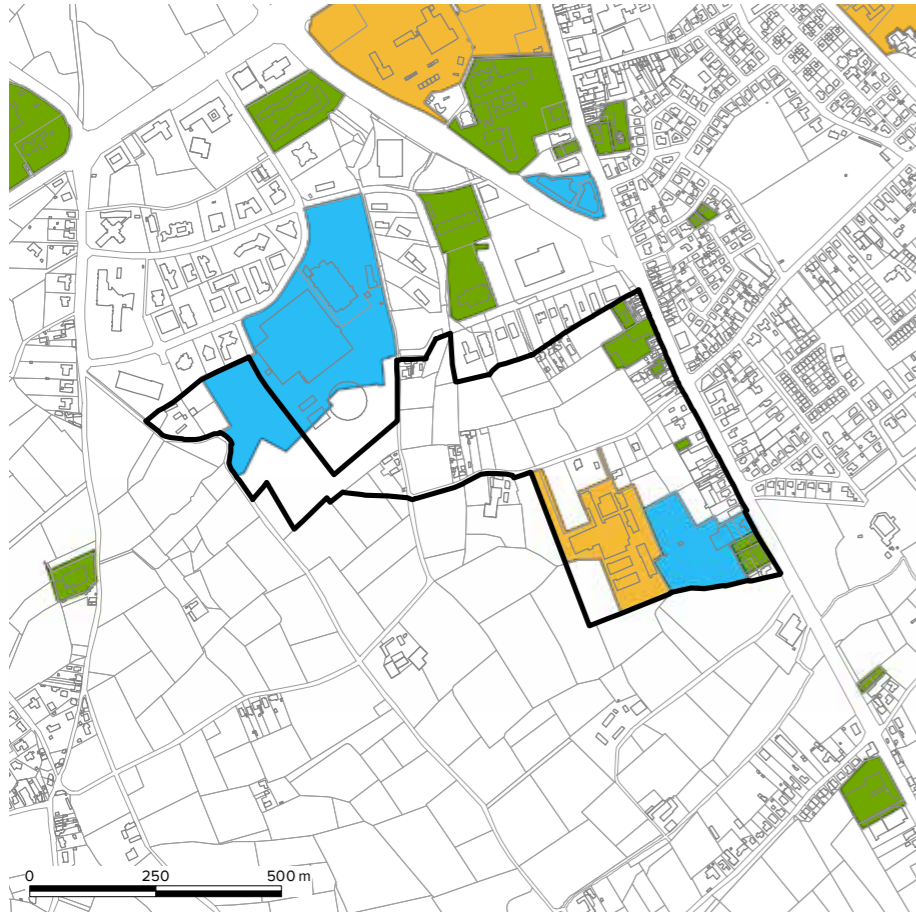
Bodemsanering:

- dossiernr: 16935 (noordwestelijk) - opdracht: 8026540
rapportdatum: 2016-02-01

Eindevaluatieonderzoek:

- dossiernr: 16935 (noordwestelijk) - opdracht: 9858617
rapportdatum: 2018-03-06

Door de afstand van het plangebied tot deze onderzoeken en hun aard (oriënterend & eindevaluatie) kunnen deze onderzoeken niet als vernoemingswaardig, met betrekking tot

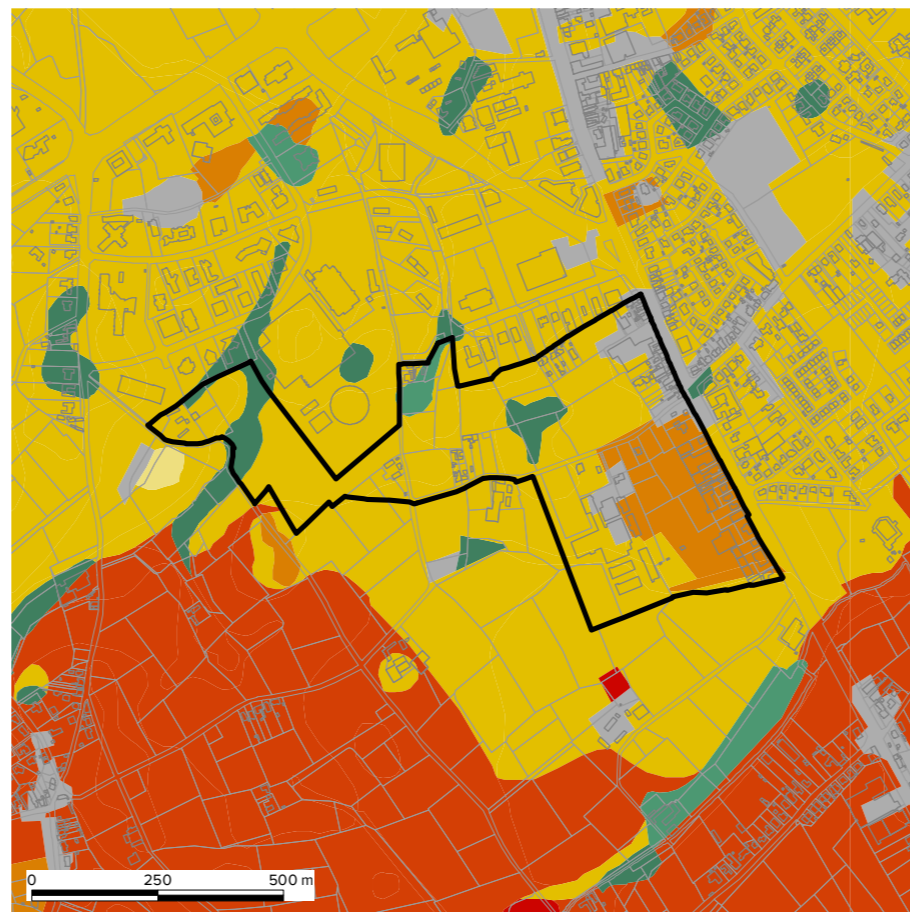










- sitebesluit
- oriënterende bodemonderzoeken
- beschrijvende bodemonderzoeken
- bodemsaneringsprojecten
- eindevaluatieonderzoek




LEGENDE

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



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



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

het plangebied worden aanzien.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

Enige vastgestelde bodemverontreiniging in de omgeving, buiten het plangebied, wordt volgens de resultaten van het bodemonderzoek aangepakt overeenkomstig het goedgekeurde bodemsaneringsproject. OVAM heeft als taak de verdere afhandeling van de bodemsanering op te volgen en de saneringsverplichtingen desnoods aan te sporen om de nodige maatregelen te treffen. De ontwikkeling van deze gebieden zal een verbetering van de bodemkwaliteit met zich meebrengen door de verwijdering van de bodemverontreiniging.

Er zijn geen intenties om de hoofdfuncties van de bestemmingen, ter hoogte van percelen die in het verleden reeds bodemonderzoeken- of saneringen gekend hebben, te wijzigen. Hierdoor kan er verondersteld worden dat er geen invloed zal worden uitgeoefend op de reeds uitgevoerde sanering, conform de bepalingen van het bodemdecreet en Vlarebo, tengevolge van het RUP.

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

AVL Metal Powders NV verkrijgt een beperkte uitbreiding, mits een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfsite. Een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor NV Bosschaert wordt behouden in het RUP, met name op het aanpalend verhard perceel, dat op heden reeds in gebruik is. De uitbreidingsmogelijkheid t.h.v. het noordelijke perceel werd geschrapt uit het RUP.

Bij eventuele toekomstige stopzetting kunnen op beide sites nieuwe productiegerichte bedrijvigheid zich hier kunnen vestigen (één bedrijfsentiteit voor elke site). De lokale bedrijvigheid is verenigbaar met de woonomgeving en kunnen ook blijven op voorwaarde dat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen ten reductie van eventuele hinder.

Hierdoor is de kans op nieuwe risico-activiteiten met betrekking tot bodemverontreiniging beperkt. De Vlare II-voorschriften omvatten maatregelen om bij gevaarlijke producten te vermijden dat er contact met de ondergrond is. Voor zover het bedrijf onder de Vlarebo-lijst valt, zal een oriënterend bodemonderzoek een eventuele bodemverontreiniging aantonen. De Vlare II-voorschriften bevatten preventieve maatregelen om het risico op bodemverontreiniging te beperken. Percelen die in het register van verontreinigde gronden worden opgenomen, worden verder opgevolgd door toepassing van het bodemdecreet.

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.

De reorganisatie van Barco, omvattende de bouw van een loods thv de huidige parking en de bouw van een parkeergebouw omvatten weinig wijzigingen tav de bodem. Deze zone is op heden reeds verhard en zal opnieuw verhard worden.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - nulalternatief: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

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 dienstzone 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

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 dienstzone aan de rand van de stad zou wel aanleiding geven 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

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

Er is weinig bijkomende verharding te verwachten. In dit scenario wordt het behoud van de open ruimte en eventueel de landschapsontwikkeling vooropgesteld. Eveneens bestaat de mogelijkheid om eventuele wandelpaden in waterdoorlatende materialen aan te leggen.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 een parkeerruimte voor personeel bezoekers, een of meerdere gebouwen om de golfschool in onder te brengen en eventuele paden langs en doorheen het recreatieterrein. Maar het grootste deel van het gebied zal onverhard en onbebouwd blijven. Dit kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap.

Opnieuw kan de parkeerruimte in waterdoorlaatbare materialen worden aangelegd alsook de eventuele paden langs en doorheen het recreatieterrein.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Er is geen relevante invloed op de bodem te verwachten ten gevolge van het RUP. Er wordt louter een verfijning aan de stedenbouwkundige voorschriften uitgevoerd waardoor er een lichte verschuiving zal ontstaan in het type van economische activiteit dat zich t.h.v. zone 2 in het deelgebied 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

9.3.6. Effect op water inclusief watertoets

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

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

- Niet overstromingsgevoelig en deels mogelijk overstromingsgevoelig.

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 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 (2de 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 centraal en oostelijk gedeelte is aangeduid als "collectief te optimaliseren buitengebied".
- In het centraal van het deelgebied is er een zone opgenomen als individueel te optimaliseren buitengebied.
- In het westen van het plangebied is er een zone opgenomen als collectief te optimaliseren buitengebied.
- Ter hoogte van de Glorieuxhoeve is deze aangeduid als individueel te optimaliseren.
- 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 zone binnen het deelgebied, langs de Doornikserijksweg, aangeduid als "prio 2 - uitvoering 2021".
- De Elleboogstraat, de Panoramaweg en de Manpadstraat staan aangeduid als "prio groter dan 10".

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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

- Niet overstromingsgevoelig en deels mogelijk overstromingsgevoelig.

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.

Er is 1 onbevaarbare waterloop in het deelgebied. De waterloop van tweede categorie "Grote Wallebeek" loopt in het westelijk deel van het deelgebied. Deze zone watert ook af naar deze waterloop, welke op zijn beurt in de Leie loost.

Het oostelijke deelgebied stroomt af in zuidwestelijke richting tot het de bosbeek (niet-geklasseerde waterloop) bereikt. Deze kreeg de gewestcode 5132. Deze beek mondt in de Grote Spiere (2de categorie) uit, die op zijn beurt (ca. 8 km verderop) in de Schelde uitmondt.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

Het plangebied is gelegen in een gebied met een overwegend klei- en 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.

AVL Metal Powders NV verkrijgt een beperkte uitbreiding, mits een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite. Deze inrichting dient verenigbaar te zijn met de woonomgeving. Als gevolg dienen er voldoende voorzorgsmaatregelen te worden genomen ter reductie van eventuele hinder. Dit beperkt ook de mogelijke invloeden op de waterhuishouding.

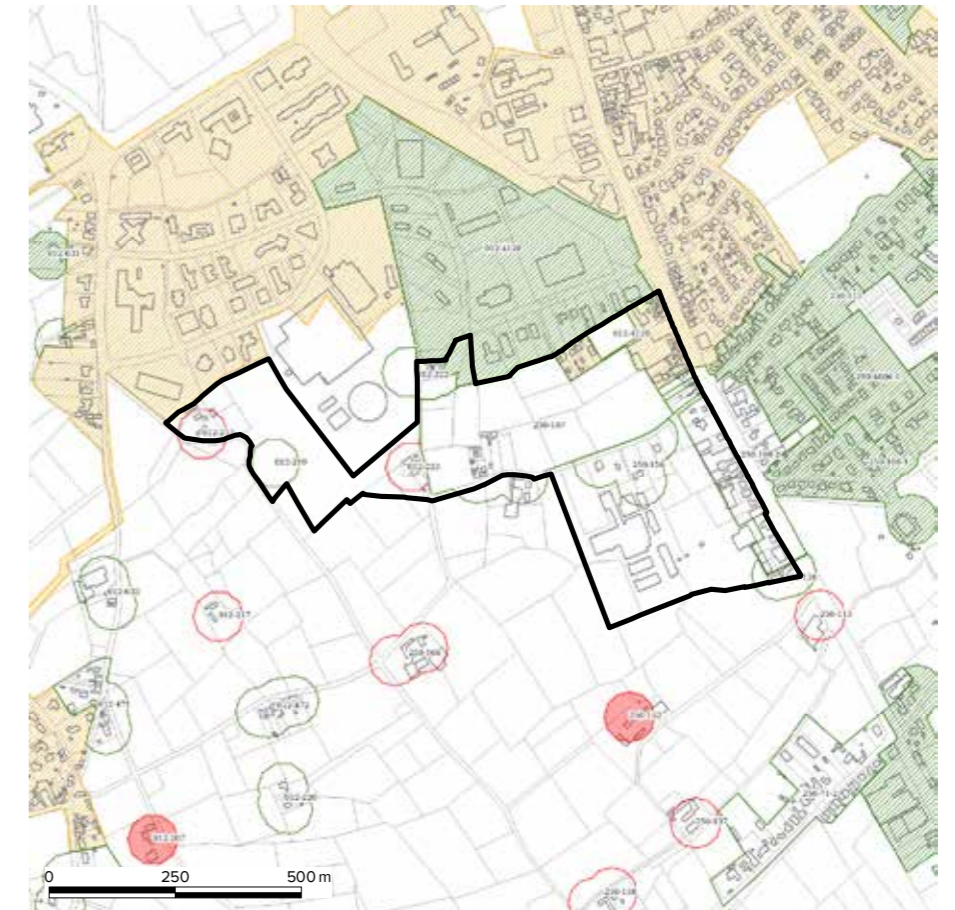
De ontwikkelingen in het kader van de reorganisatie van Barco zullen moeten voldoen aan de hemelwaterverordening van Stad Kortrijk. Tevens zal het aspect van het eventuele afvalwater ondervangen worden in de omgevingsvergunning.






Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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).

Zoneringsplan

Bron: VMM (wms), oktober 2021








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

WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, MEI 2017



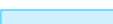
LEGENDE

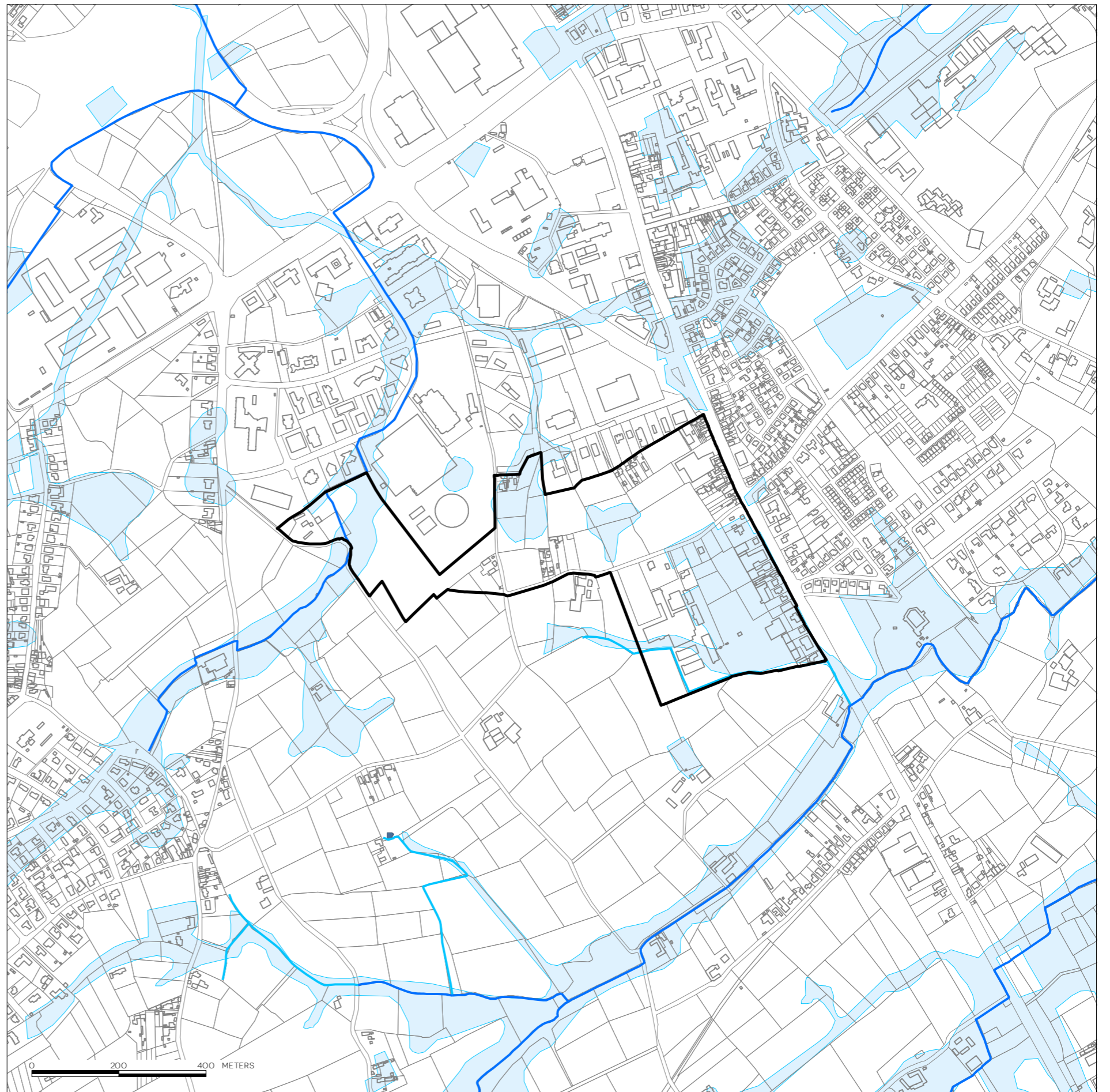
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

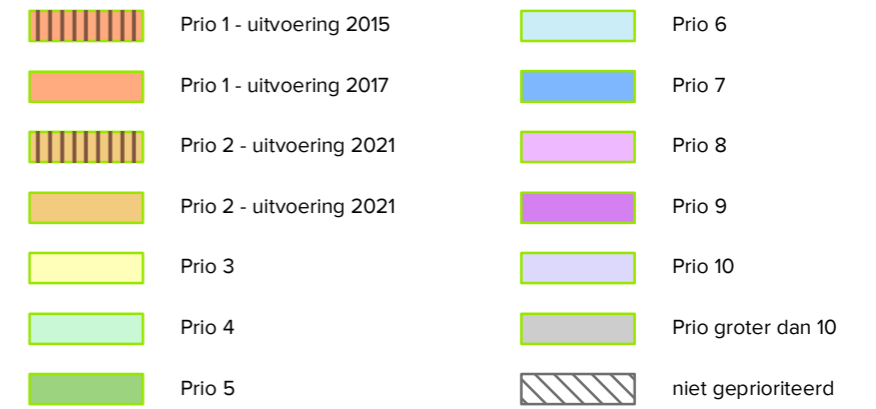
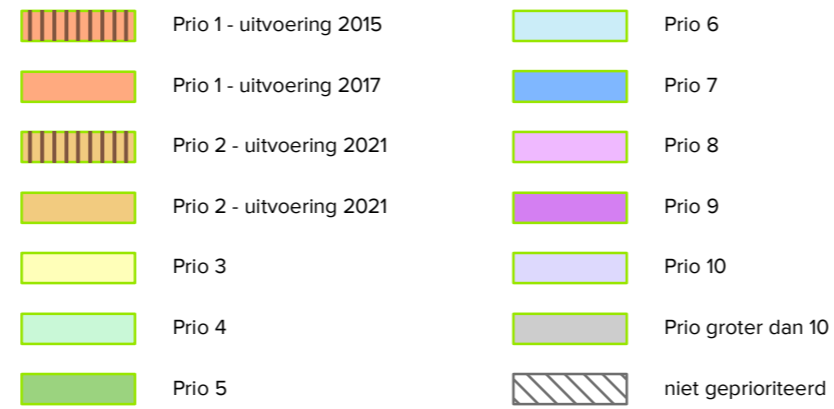
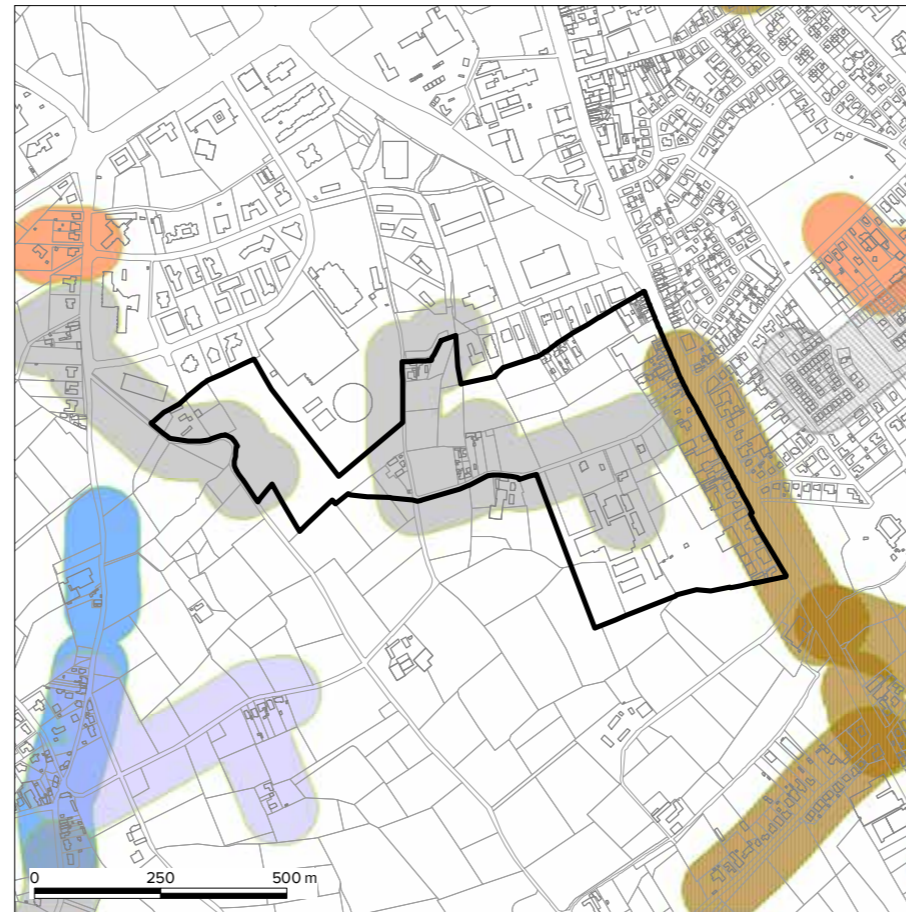
OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/INFORMATIE VLAANDEREN, JULI 2017

LEGENDE

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig










WATERLOPEN

BRON: VLAAMSE HYDROGRAFISCHE ATLAS, VMM/AGIV, MEI 2017





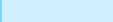
LEGENDE

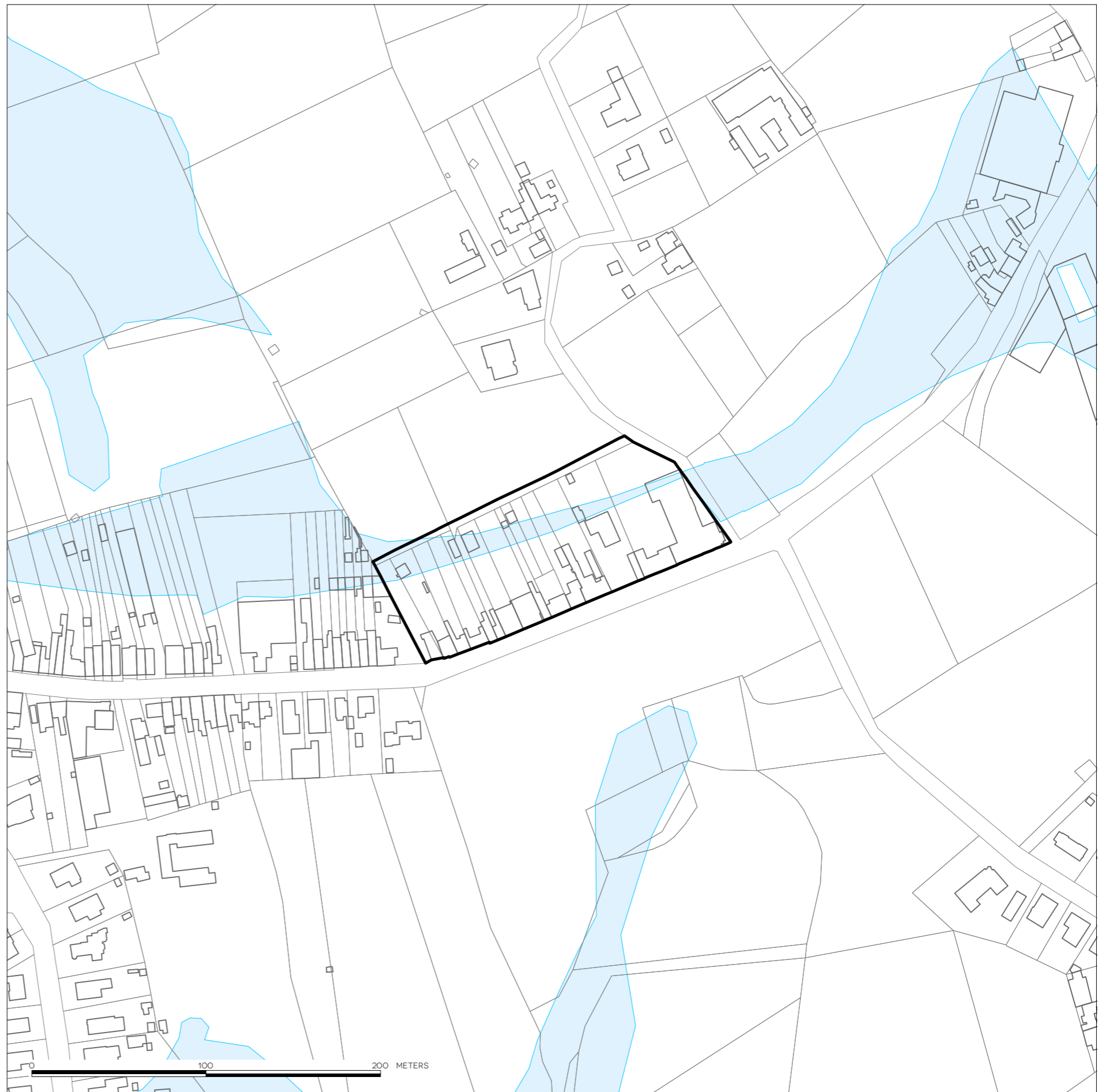
-  bevaarbare waterlopen
-  beek categorie 1
-  beek categorie 2
-  beek categorie 3
-  niet-gecatalogeerde beek

OVERSTROMINGSGEVOELIGE GEBIEDEN

BRON: VMM/AGIV, JULI 2017

LEGENDE

-  niet overstromingsgevoelig
-  effectief overstromingsgevoelig
-  mogelijk overstromingsgevoelig



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.

Bij bouwprojecten geldt de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering. Deze wordt toegepast sinds 1 januari 2014. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m³ per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m² verharding of bebouwing.

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 aangewend worden.

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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Een golfschool zal een zekere hoeveelheid aan infrastructuur vereisen. Eveneens dienen enige ontwikkelingen te voldoen aan de stedenbouwkundige verordening voor hemelwater, infiltratie en buffering. Bij nieuwe verharding vanaf 40 m² wordt gebruik van regenwater verplicht. Eveneens wordt een vertraagde afvoer via infiltratie of buffering opgelegd. Indien infiltratie geen optie is (afhankelijk van grondwaterpeilen), wordt buffering opgelegd door de gewestelijke stedenbouwkundige verordening. In zijn watertoetsadvies legt de provincie een buffervolume op van 330 m³ per ha verharde oppervlakte bij projecten > 1.000 m² verharding of bebouwing.

Doordat deze verordening de bijkomende harde bestemming goed regelt inzake waterhuishouding, zijn voor dergelijke projecten geen vernoemingswaardige effecten te verwachten.

Verhardingen, zoals parkeerruimte worden bij voorkeur in waterdoorlatende materialen (her)aangelegd, afwatering bij voorkeur in een open grachtprofiel.

Eveneens zal het grootste deel van het plangebied onverhard blijven. De permanent aanwezige grasvelden en de landschappelijke inrichting zal een hogere waterbufferende capaciteit met zich meebrengen.

Een golfschool veroorzaakt in beperkte mate huishoudelijk afvalwater (afkomstig van sanitair, douches...). De lozing van afvalwater wordt geregeld via de milieuwetgeving en Vlarem II. De riolering waar het afvalwater geloosd zal worden is afhankelijk van de locatie van het gebouw voor de golfschool. Hoogstwaarschijnlijk zal er kunnen worden geloosd in de nog uit te voeren riolering van de Elleboogstraat of Panoramaweg. Indien blijkt dat dit niet mogelijk of aangewezen is, kan er gebruik worden gemaakt van een individuele waterbehandelingsinstallatie (IBA). **Waarschijnlijk zal er worden afgewaterd via de Katteputstraat naar Beneluxpark.**

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 bebouwingmogelijkheden worden gecreëerd. Het betreft louter de verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften die de functies t.h.v. 'zone 2' toelaten.

Conclusies i.f.v. de watertoets

Beide deelplannen omvatten 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). Door middel van de toepassing van de gewestelijke en provinciale 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

9.3.7. Effect op de atmosfeer en klimatologische factoren

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Menen is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het jaargemiddelde van 2017 (geïnterpoleerde gemiddelde). Het jaargemiddelde fijn stof (PM10-concentratie) bedroeg voor het noordelijk gedeelte van het deelgebied 21-25 µg/m³ en voor het zuidelijk gedeelte 16-20 µg/m³.

Het jaargemiddelde fijn stof (PM2,5-concentratie) bedroeg 13-25 µg/m³ voor het gehele deelgebied. Het jaargemiddelde roet (black carbon-concentratie) bedroeg 1,01-1,25 µg/m³ voor het gehele deelgebied, met uitzondering van de Doornikserijksweg waar de geïnterpoleerde waarden langs de weg variëren van 1,26 - 1,50 µg/m³ tot 1,51 - 1,75 µg/m³.

Het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂-concentratie) bedroeg 16-20 µg/m³ en 21-25 µg/m³ voor het grootste deel van het deelgebied. Echter opnieuw langsheen de Doornikserijksweg worden er hogere waarden aangeduid, met name 26-30 µg/m³ en 31-35 µg/m³.

Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat woongelegenheden, bedrijvigheid en landbouw. Eveneens is het deelgebied omgeven door een verstedelijkte omgeving. De belangrijkste emissiebronnen naar de lucht toe omvatten de stookinstallaties van woningen en bedrijven, de productiebedrijven en het verkeer.

Een nabijgelegen bron van luchtemissie 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 milieuvergunningaanvragen). 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 de site.

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO₂-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor de stad Kortrijk bedraagt deze 6 ton CO₂ per inwoner per jaar.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

De luchtkwaliteit in de regio Kortrijk-Menen is volgens het VMM-geoloket van een goede kwaliteit op basis van het jaargemiddelde van 2017 (geïnterpoleerde gemiddelde). Het jaargemiddelde fijn stof (PM10-concentratie) bedroeg voor het deelgebied 16-20 µg/m³, met uitzondering van de randen langsheen de Bellegemsestraat die een aanduiding van 21-25 µg/m³ kregen.

Het jaargemiddelde fijn stof (PM2,5-concentratie) bedroeg 13-25 µg/m³ voor het gehele deelgebied. Het jaargemiddelde roet (black carbon-concentratie) bedroeg 1,01-1,25 µg/m³ voor het gehele deelgebied, met uitzondering van de randen langsheen delen van de Bellegemsestraat die een waarde van 1,26 - 1,50 µg/m³ kregen.

Het jaargemiddelde stikstofdioxide (NO₂-concentratie) bedroeg 16-20 µg/m³ voor het grootste deel van het deelgebied. Echter opnieuw langsheen de Bellegemsestraat worden er hogere waarden aangeduid, met name 21-35 µg/m³ en 26-30 µg/m³.

Deze resultaten wijzen op een verdere verbetering t.o.v. de vorige jaren.

Het plangebied omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en een handelszaak. 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 luchtemissie 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.

In het kader van het ondertekenen van de Convenant of Mayors werd voor de gemeenten van de regio een CO₂-nulmeting uitgevoerd (data 2015). Voor stad Kortrijk bedraagt deze 6 ton CO₂ per inwoner per jaar.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

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.

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

AVL Metal Powders NV verkrijgt een beperkte uitbreiding, mits een goede landschappelijke afwerking t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite. Een beperkte uitbreidingsmogelijkheid voor NV Bosschaert wordt behouden in het RUP, met name op het aanpalend verhard perceel, dat op heden reeds in gebruik is. De uitbreidingsmogelijkheid t.h.v. het noordelijke perceel werd geschrapt uit het RUP. Bij eventuele toekomstige stopzetting kunnen op beide sites nieuwe productiegerichte bedrijvigheid zich hier kunnen vestigen (één bedrijfsentiteit voor elke site). Deze inrichtingen kunnen verenigbaar zijn met de woonomgeving en ook blijven op voorwaarde dat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen ten reductie van eventuele hinder. Dit beperkt verder de mogelijke invloeden op de luchtkwaliteit. De kans op nieuwe emissiebronnen naar de lucht is dan ook beperkt. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlare II-normen voor emissies naar de lucht.

Barco krijgt een uitbreidingsmogelijkheid ter hoogte van de bestaande parking. Gezien de aard van de activiteiten van het beeldtechnologiebedrijf, kan er geacht worden dat de luchtemissies beperkt zullen zijn.

In het kader van de Convenant of Mayors, wordt met een actieplan (gemeenschappelijk met de 13 gemeenten van de regio) gestreefd naar een klimaatneutrale regio in 2050.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Onder de huidige planologische mogelijkheden is het mogelijk om een kantoren- en dienstzone te realiseren. Het is aannemelijk dat de stookinstallaties van deze gebouwen een belangrijk aandeel van de emissies in het deelgebied zouden kunnen vormen. Stookinstallaties bij gebouwen dienen te voldoen aan de Vlare II-normen voor emissies naar de lucht.

Ook de bijkomende verkeersgeneratie zou een relevante invloed kunnen uitoefenen.

Er kan wel gesteld worden dat de effecten op luchtkwaliteit globaal beperkt blijven en niet zorgen voor een significante impact van de luchtkwaliteit.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

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

Bij een landschapsontwikkeling zou er wel een positieve invloed uitgeoefend worden op de lokale luchtkwaliteit. In hoeverre deze invloed zal reiken, is afhankelijk van de hoeveelheid en dichtheid van de groenontwikkelingen, alsook de aanwezige flora.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Dit scenario zal een beperkte verhoging van de luchtemissies met zich meebrengen. Enerzijds door de stookinstallatie van het gebouw van de golfschool en anderzijds van de verhoogde verkeersgeneratie. Er kan wel gesteld worden dat de effecten op luchtkwaliteit zeer beperkt blijven en niet zorgen voor een significante impact van de luchtkwaliteit.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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

9.3.8. Effect op het geluid

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

Het plangebied is omgeven door een verstedelijkte 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 binnen 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 NV Bosschaert (tijdens de openbare onderzoeken van de milieuvergunningaanvragen). 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 de site.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Het deelgebied is ontwikkeld en omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en een handelszaak. Het is aannemelijk dat de Bellegemsestraat weinig hinder uitoefent vanwege de beperkte aantallen aan verkeersbewegingen.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

De uitbreiding van AVL Metal Powders NV kan een verhoging van de geluidshinder met zich meebrengen. Dit wordt geregeld via het omgevingsdecreet- en besluit, Vlarem II en de bijzondere vergunningsvoorwaarden. Er kan geacht worden dat dit voldoende garanties biedt om enige geluidshinder tot aanvaardbare niveau's te herleiden. Bij eventuele toekomstige stopzetting kunnen op beide sites nieuwe productiegerichte bedrijvigheid zich hier kunnen vestigen (één bedrijfseentiteit voor elke site). Deze inrichtingen kunnen verenigbaar zijn met de woonomgeving en ook blijven op voorwaarde dat er voldoende voorzorgsmaatregelen worden genomen ten reductie van eventuele hinder.

De uitbreiding van Barco zal, op basis van de aard van de activiteit, vermoedelijk geen aanleiding geven tot geluidshinder.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 zeer 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

Dit scenario omvat geen structurele verhoging van enige geluidshinder.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Recreatieve activiteiten maken deel uit van normale activiteiten in een verstedelijkte omgeving en vallen niet onder abnormale hinder die de leefkwaliteit beïnvloedt. Tevens is er geen aanzienlijke geluidshinder te verwachten ten gevolge van de golfschool.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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.

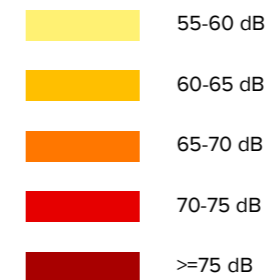
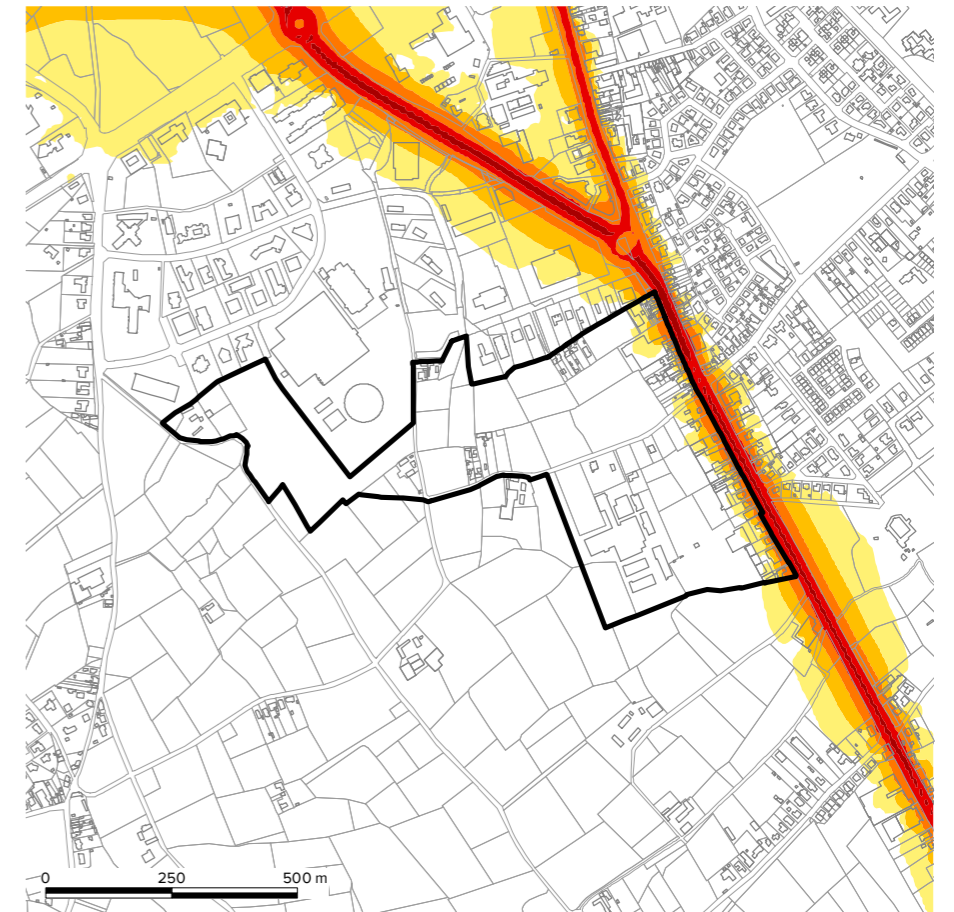
Flankerende maatregelen om het plan milieuvriendelijker te maken

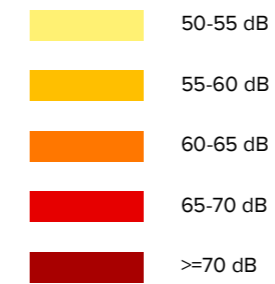
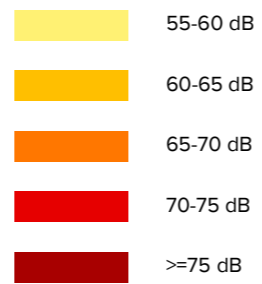
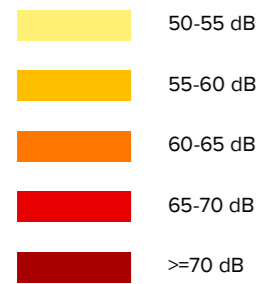
Niet van toepassing

Kans op aanzienlijk milieueffect

Nee

Geluidsbelastingskaart-dag
Bron: Departement Omgeving, 2016





9.3.9. Effect op het licht

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

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 zijn er nog diverse landbouwgronden aan te duiden tussen het Beneluxpark (fase 1) en de Elleboogstraat. Eveneens een aantal woningen ter hoogte van de Liefdeweg. Bijkomend is belangrijk het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV en het aannemersbedrijf Bosschaert NV te vermelden.

De bedrijvigheid brengt verlichting met zich mee. Echter deze is beperkt tot de functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren. Verder zorgt de openbare straatverlichting ook voor een relevant effect. 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. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting. Stad Kortrijk past, in sommige gebieden, het systeem toe van het dimmen en doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren.

Bijkomend betreft het hier een verstedelijkte omgeving met infrastructuur en urbanisatie waardoor er reeds een sterke aanwezigheid van lichtvervuiling is.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Het plangebied is gelegen langs de Bellegemsestraat. Deze omvat hoofdzakelijk woongelegenheden en momenteel 1 handelszaak. Deze zaak omvat functionele verlichting van de gebouwen om de veiligheid te verzekeren.

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. In kader van het burgemeestersconvenant streeft de stad naar een energiezuinige openbare verlichting. Stad Kortrijk past, in sommige gebieden, het systeem toe van het dimmen en doven van de verlichting tijdens de nachtelijke uren.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

Bij de ontwikkeling van het plangebied kan er aangepaste verlichting worden geplaatst. Het Vlarem II bepaalt dat de verlichting dient te worden beperkt tot een functionele verlichting tijdens de actieve periode. Deze is erop gericht de functionaliteit te garanderen zonder overmatige lichthinder te genereren.

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

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

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 eventueel langs de paden.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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

9.3.10. Effect op de stoffelijke goederen, het cultureel erfgoed en het landschap

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

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
- Panoramahoeve (met middelhoge locuswaarde)
- Glorieuxhoeve (met lage locuswaarde)

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. In de ruime omgeving zijn bij archeologisch onderzoek bij projecten voor woonzones (Morinnestraat) en bedrijventerreinen (Evolis) talrijke archeologische sporen gevonden uit diverse periodes van de Steentijd, de Metaaltijd, De Romeinse periode als de Middeleeuwen. Deze bevestigen de ontstaansgeschiedenis van Kortrijk vanaf de eerste eeuw en geven een goed beeld van de eerste ontginningen vanuit de vroegste tijden.

Kortrijk ontstond uit een Romeinse woonkern op de kruising van de Leie en twee Romeinse heirbanen. Kortrijk is een van de oudste steden van België en kent als gevolg een rijke geschiedenis. In de middeleeuwen groeide Kortrijk onder impuls van een bloeiende vlas- en lakennijverheid uit tot een van de welvarendste steden van Vlaanderen. De stad staat bekend als de “Groeningestad” of “Guldensporenstad” door de Guldensporenslag, die op 11 juli 1302 plaatsvond op de Groeningekouter te Kortrijk. In de stad werd het Verdrag van Kortrijk (1820) ondertekend dat de grens vastlegde tussen Frankrijk en het huidige België.

Het plangebied is deels geïurbaniseerd 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.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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 aanpalend ten noorden gelegen van een ankerplaats, met name het “Argendaalbos en Bellegembos”. Deze ankerplaats ligt ten zuidoosten van Bellegem (Kortrijk). De ankerplaats bevindt zich op

de noordwestelijke helling van het Schelde-Leie-interfluvium. Ze wordt in het westen begrensd door de N50 Kooigem-Kortrijk, in het noorden door de lintbebouwing vanuit Bellegem, in het oosten door een weg die evenwijdig aan de N50 loopt en in het zuiden door een gedeelte van het woonpark bij Bellegembos.

De boscomplexen zijn vermeld op de kabinetskaart van de Ferraris (1770-1778); het toenmalige Bellegembos was groter dan het huidige. Deze bossen hebben een grote verscheidenheid aan vegetatie en avifauna. De bovenste gedeelten van de valleien worden meestal als weiland gebruikt dat verder stroomafwaarts overgaat in akkerland. Rond de weilanden is nog veel perceelsrandbegroeiing aanwezig zoals knotbomenrijen (met ondergroei van struiken), houtkanten (soms op taluds), opgaande bomenrijen... Het kasteel van Argendaal, met een dreef als toegangsweg, is een restant van de heerlijkheid van Argendaal en rond het kasteel vallen de percelen op door hun grootte.

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

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). Verder kan ook geacht worden dat het RUP t.h.v. het deelgebied Bellegem Bredenmolenweg geen invloed zal uitoefenen op de aanpalende ankerplaats.

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.

Het aspect archeologisch erfgoed valt onder het “decreet bescherming van het archeologisch erfgoed” (nu geïntegreerd in het onroerend erfgoeddecreet). Voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag zal de opmaak van een archeologienota vereist zijn bij een bodemingreep > 5.000 m². Als de aanvrager publiekrechtelijk is, zal een archeologienota vereist zijn vanaf een bodemingreep > 1.000 m² op een perceel > 3.000 m². Zo kan de kans op mogelijke vondsten ingeschat worden. Hierna kan een archeologisch vervolgonderzoek volgen indien er voldoende aanwijzingen zijn van een vermoedelijk bodemarchief. De resultaten van het onderzoek worden gerapporteerd aan het Agentschap Onroerend Erfgoed.

Het RUP is bedoeld om de ruimtelijke structuur en ontwikkeling van het plangebied te kunnen sturen volgens de principes van het ruimtelijk structuurplan van Kortrijk. Er worden geen erfgoedwaarden of landschappelijke waarden aangetast. Bij de ontwikkeling wordt rekening gehouden met potentiële invloeden op de omgeving.

Langs de Panoramaweg ligt een hoeve, die in eigendom is van het beeldtechnologiebedrijf Barco, waarvan de hoofdzetel ten westen van het plangebied ligt. Barco wenst de hoeve te vernieuwbouwen i.f.v. ondersteunende activiteiten. Het relict is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, maar is geen beschermd monument. Bij verdere kwalitatieve verfijning op stedelijk niveau kreeg de site een middelhoge locuswaarde. De renovatie van de hoeve, al dan niet met uitbreiding, moet gebeuren met aandacht voor de erfgoedwaarden van de hoeve. Om een kwalitatieve inplanting en afwerking t.o.v. het landschap te garanderen wordt de hoeve geïntegreerd in de groenbuffer rond Barco.

Op de rand met het open landschap, langs de Manpadstraat, ligt een tweede voormalige hoevesite. De Glorieuxhoeve sluit ook aan bij Barco en is eveneens verworven door Barco. De hoeve is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en werd beoordeeld als relict met een lage locuswaarde op stedelijk niveau. Eenzelfde strategie wordt voorgesteld als de Panoramahoeve. De hoeve krijgt ontwikkelingspotenties mits respect voor de erfgoedwaarde en wordt onderdeel van de groenbuffer om zo voldoende landschappelijke kwaliteit te garanderen.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 kan bij deze ontwikkeling wel een landschappelijke inrichting en afwerking t.o.v. de zuidelijke open ruimte worden nagestreefd.

Hierbij wordt de villa langs de N50 als relict behouden. Maar het hoekpand van 1884, dat ook is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed, zou moeten gesloopt worden om de verbreding en vernieuwing van de Elleboogstraat mogelijk te maken. In dit scenario wordt de uitbreiding van de kantoren- en dienstzone Beneluxpark (fase 2) immers ontsloten via deze nieuwe ontsluitingsweg (in een maximaal scenario zoals opgenomen in de oorspronkelijke structuurschets voor Beneluxlaan. De relictwaarde van het hoekpand is beperkt en de beoogde sloop heeft geen aanzienlijk effect op het bouwkundig erfgoed van de stad Kortrijk.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande 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 bestendigd.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - 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 bestendigd. De open ruimte wordt slechts in beperkte mate bijkomend bebouwd (een golfschool vergt toch ook enige infrastructuur). Dit kan worden beschouwd als een overgangszone tussen het kantorenpark en het open landschap.

Deelgebied Bellegem Bredenmolenweg

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, om zo te verzekeren dat de erfgoedelementen worden gerespecteerd bij verbouwingswerken.

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: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019




LEGENDE

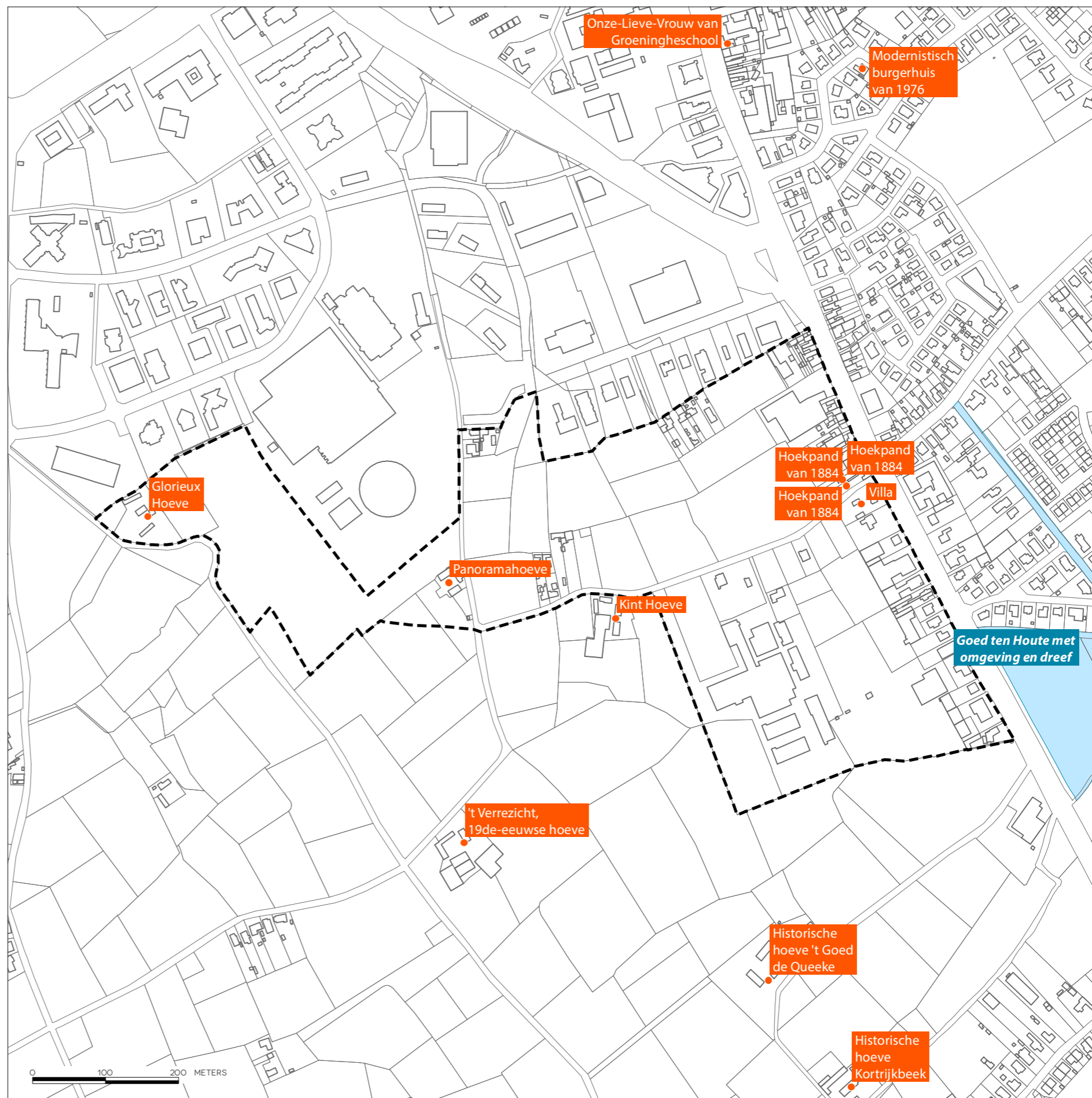
-  vastgestelde relictten
-  vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

-  monument
-  stads- en dorpsgezichten
-  cultuurhistorische landschappen



BOUWKUNDIG ERFGOED

BRON: INVENTARIS ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019



LEGENDE

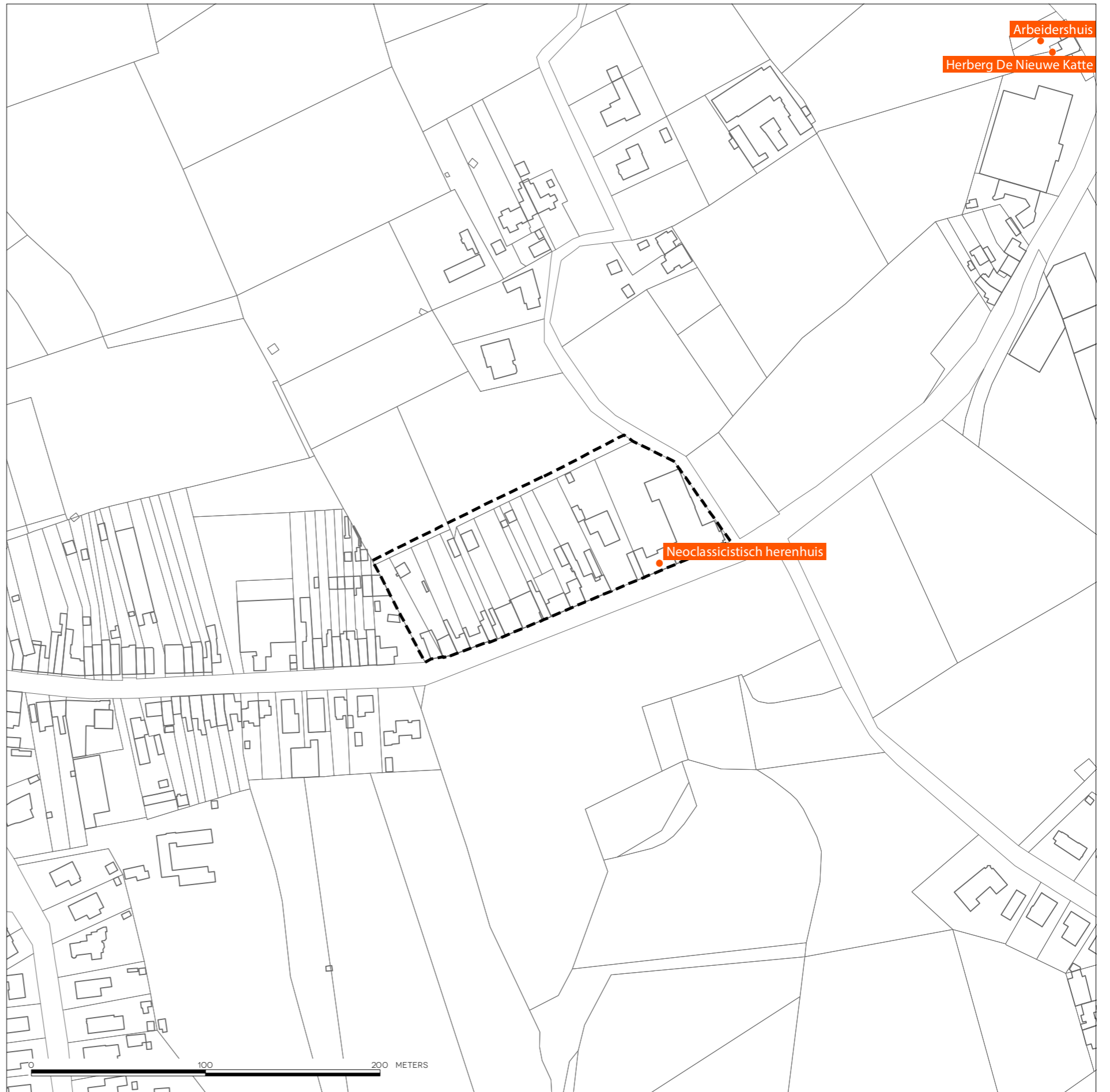
- vastgestelde relicten
- vastgestelde gehelen

BESCHERMD ONROEREND ERFGOED

BRON: AGENTSCHAP ONROEREND ERFGOED (GEOPUNT), MAART 2019

LEGENDE

- monument
- stads- en dorpsgezichten
- cultuurhistorische landschappen



9.3.11. Effect op de mobiliteit inclusief trage wegtoets

Referentiesituatie - deelplan Kortrijk 't Hoge

'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 liggen twee haltes van openbaar vervoer:

- Bediening bushalte Kortrijk Beneluxpark met buslijn nr. 12: Kortrijk station - AZ Groeninge - Rollegem: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits: 1 bus elk halfuur en dal: 1 elk uur)
- Bediening bushalte Kortrijk 't Hoge - Elleboogstraat:
 - Buslijn nr. 15: Kortrijk station - Xpo - Kooigem - Spiere: frequentie van 4 bussen per rijrichting op weekdag ('s morgens naar Kortrijk station en 's avonds naar Spiere)
 - Buslijn nr. 16: Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits en dal: 1 elk uur)

Beide bushaltes zijn op ca. 3,5 km (niet-vogelvlucht) van het station van Kortrijk gelegen. Indien men buslijn nr. 12 neemt, dan duurt de rit tot aan het station ca. 11 minuten. Deze lijn heeft 6 resterende haltes voordat het station bereikt wordt.

Indien men buslijn nr. 16 neemt, dan duurt de rit tot aan het station ca. 18 minuten. Deze lijn heeft 9 resterende haltes voordat het station bereikt wordt.

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 bedrijvigheid die gevestigd is langs de N50 beschikt vaak over een beperkte hoeveelheid aan parkeergelegenheid. Echter zijn er langs beide zijden van de N50 openbare parkeermogelijkheden voorzien. Deze factoren zorgen ervoor dat het deelgebied geen parkeerproblematieken kent.

Barco ontsluit deels via het Beneluxpark en deels via de interne wegen op het Kennedypark. Dit zal ook het geval zijn voor het nieuwe magazijn en het nieuwe parkeergebouw die zullen worden gebouwd. Het gemotoriseerd verkeer voor beide functies zal via het Kennedypark, verder via de Kennedylaan aansluiten 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 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.

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

Er kan in het algemeen gesteld worden dat het plangebied goed bereikbaar is.

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 Doorniksteenweg - '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 Doorniksteenweg. 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:

- 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.
- Omwille van de grote intensiteit van autoverkeer worden afzonderlijk voorzieningen voor voetgangers en fietsers ontwikkeld.

Referentiesituatie - deelplan Bellegem Bredenmolenweg

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).

Nabij het plangebied liggen de bushalte "Bellegem Fabriek Delberghe" van buslijn nr. 16 Kortrijk - Rollegem - Moeskroen: frequentie van 16 bussen per rijrichting op weekdag (spits en dal: 1 elk uur).

Het deelgebied is op ca. 6 km (niet-vogelvlucht) van het station van Kortrijk gelegen. Indien men buslijn nr. 16 neemt, dan duurt de rit tot aan het station ca. 19 minuten. Deze lijn heeft 13 resterende haltes voordat het station bereikt wordt.

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 = Bredenmolenweg
- Chemin nr. 1 = Bellegemsestraat

Omschrijving en beoordeling van de voorgenomen planopties met de mogelijke effecten

Deelplan Kortrijk 't Hoge - algemeen

Voor Kortrijk staat de verkeersleefbaarheid en veiligheid voorop. In het bijzonder het beperken van verkeersstromen en de veiligheid op de kruispunten is een continu aandachtspunt. 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.

Voor de mobiliteitseffecten op het hogere wegennet (op- en afrittencomplex Kortrijk-Zuid = het Ei, ringweg R8 en autosnelweg E17) worden geen conclusies gemaakt; dit overstijgt immers de scope van dit gemeentelijk RUP. De bijkomende verkeerseffecten zullen wel worden ingebracht in studies- en planningsinitiatieven van de hogere overheid (zoals het project K-R8).

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - planologische referentietoestand: behoud huidige bestemming (ontwikkeling als kantoren en dienstzone)

Voor de inschatting van de mobiliteitseffecten van de ontwikkeling van Beneluxpark fase 2 wordt het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - versie 2018. aangewend. De kerncijfers * zijn gebaseerd op het Onderzoek Verplaatsingsgedrag Vlaanderen 5 (2015-2020).

Onderstaande indicatieve berekening heeft als doel de verkeersimpact van de voorkeursscenario's te kunnen toetsen aan de impact van het behoud en realisatie van de huidige planologische ontwikkelingsmogelijkheden (referentietoestand).

Uit onderstaande berekening blijkt dat er 534 pae (personenwagenequivalenten) per uur, tijdens het drukste spitsuur te verwachten zouden zijn. Voor de duidelijkheid, dit scenario wordt niet nagestreefd en omvat enkel de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen het plangebied op heden aanwezig zijn.

Planologische referentietoestand: ontwikkeling volledige kantorenzone (conform structuurschets Beneluxlaan)								
inschatting vloeropp. kantoren (m²)		28740	(= 9,58 ha x 75% netto/bruto x 0,4 V/T)					
	<i># werknemers</i>		<i># verplaatsingen</i>		<i>aandeel in drukste spitsuur</i>		<i>modal split</i>	<i># bijkomende pae in drukste spitsuur</i>
	<i># werkn./100m²</i>	<i># werknemers</i>	<i># bewegingen/bedrijf/dag</i>	<i># bewegingen/dag</i>	<i>aandeel in spitsuur</i>	<i># pae per spitsuur</i>	<i>aandeel autoverplaatsingen*</i>	
<i>werknemers</i>	5	1437	1.8	2587	35%	905	59%	534
		(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)					TOTAAL	534

OPENBAAR VERVOER

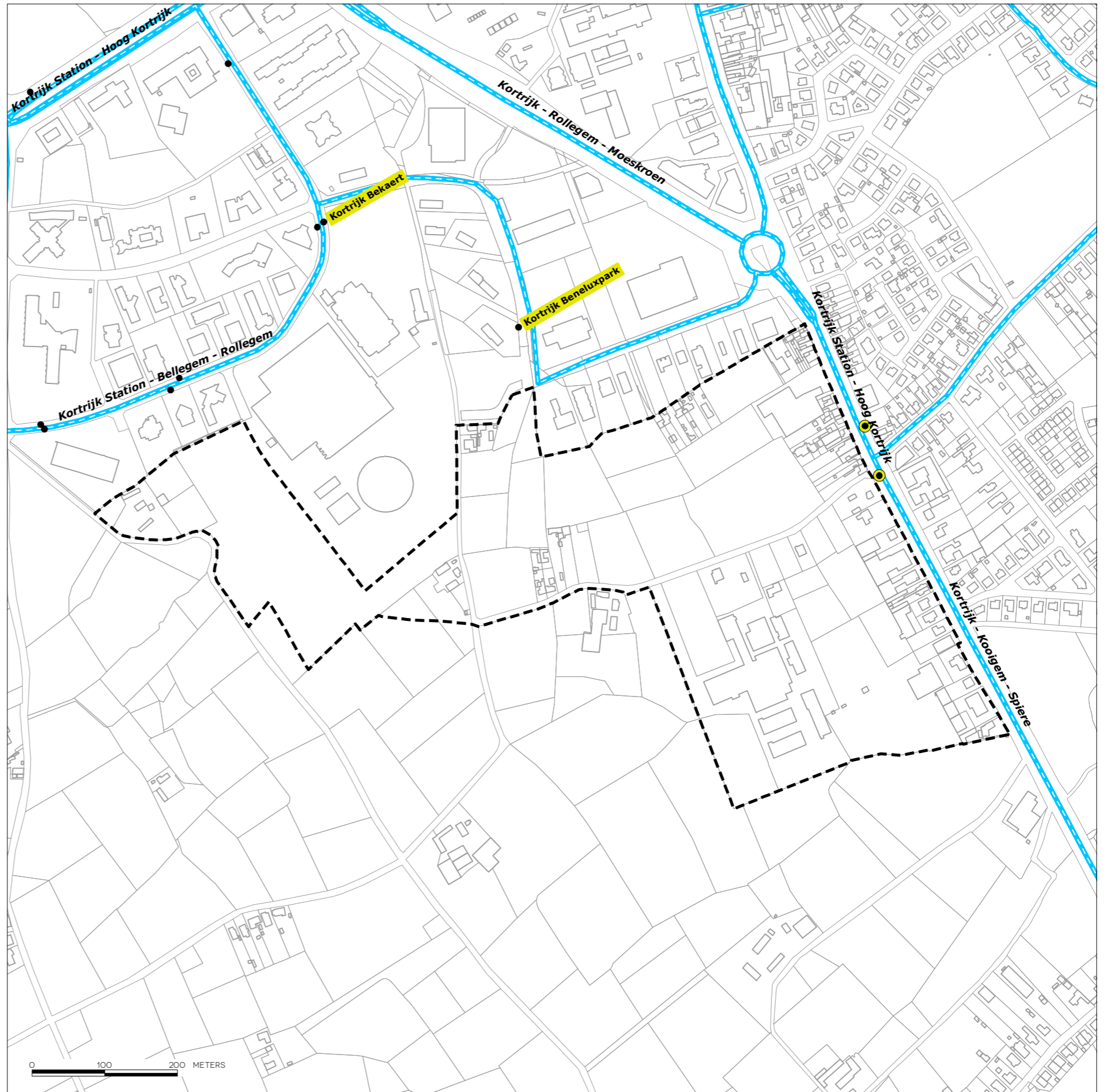
BRON: DE LIJN/INFORMATIE VLAANDEREN, JUNI 2020

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



0 100 200 METERS



Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark: (agrarisch gebruik) - bestaande referentietoestand

Dit scenario omvat een verwaarloosbare invloed op de lokale mobiliteit. Er worden geen nieuwe, bijkomende effecten verwacht door het behoud van de landbouwfunctie. Eventuele landschapsontwikkeling zal het gebruik van fiets- en wandelroutes (zoals de Elleboogstraat) in het gebied bevorderen. De oversteekbaarheid van de N50 't Hoge blijft een aandachtspunt op vlak van verkeersveiligheid.

Deelplan Kortrijk 't Hoge, reservegebied Beneluxpark - herbestemming als recreatiegebied i.f.v. golfschool

Dit scenario omvat een beperkte invloed op de lokale mobiliteit. De realisatie van een recreatiegebied, met name een golfschool, brengt een beperkte verkeersgeneratie met zich mee. Het is mogelijk dat door het huidig niet bestaand aanbod van golfscholen in de regio, dit concept aanslaat met een relevant aantal klanten en/of bezoekers ten gevolg. Dit kan op bepaalde tijdstippen (vb. start lessen in de avond, in het weekend), op lokaal vlak, tijdelijk voor een relevante verhoging van de verkeersbewegingen zorgen. Het valt echter binnen de verwachtingen dat deze mobiliteitseffecten van korte duur zullen zijn en zich spoedig zullen oplossen. Bovendien wordt verwacht dat de mobiliteitsgeneratie van een golfschool complementair kan zijn aan die van de andere activiteiten in het gebied (kantoren overdag, golfschool vooral in het weekend, tijdens verlofdagen of eventueel 's avonds).

Voor de mobiliteitseffecten is het relevant om het scenario gedetailleerder te bespreken. Er is namelijk sprake van 3 bouwvelden. In samenhang met de ontwikkeling van de golfschool wordt de realisatie van een clubhuis en 1 kantoorgebouw vooropgesteld. Met de realisatie van een tweede bouwveld worden er 2 kantoorgebouwen toegevoegd. De realisatie van dit bouwveld wordt eerder op lange termijn verwacht, gezien de realisatie een totale herontwikkeling van de woningcluster vraagt. De haalbaarheid hiervan is op heden dus onzeker. Het is echter wel duidelijk dat de realisatie van alle bouwvelden de meeste mobiliteitsimpact zal omvatten en daarom wordt dit (maximaal) scenario geselecteerd om de mobiliteitseffecten in kaart te brengen.

De berekening van de mobiliteitseffecten voor de kantoorgebouwen kan op basis van de kerncijfers worden opgenomen in het richtlijnenboek Mobiliteitseffectenstudies, Mobiliteitstoets en MOBER - versie 2018. Echter, omdat voor recreatie de verkeerseffecten aanzienlijk kunnen verschillen (pretpark vs kunstmuseum) worden hieromtrent geen kerncijfers opgenomen in het richtlijnenboek.

De berekening hiervoor werd dus op basis van verschillende gemotiveerde aannames

mobiliteitseffecten golfschool

		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split		# bijkomende pae in drukste spitsuur	
	# werknemers	# bewegingen/bedrijf/dag	# bewegingen/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*			
werknemers	10	1,8	18	35%	6	59%		4	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								subtotaal	4
		# verplaatsingen		aandeel in drukste spitsuur		modal split		# bijkomende pae in drukste spitsuur	
	# bezoekers	# bewegingen/bedrijf/dag	# bewegingen/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*			
bezoekers	75	450	810	17%	135	59%		80	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								subtotaal	80
								SUBTOTAAL (golfschool)	84

opgebouwd. Deze worden hierna toegelicht.

Golfschool

Er wordt geen traditioneel golfterrein, bestaande uit holes, beoogt.

Volgende faciliteiten zouden worden voorzien;

- Driving range met minimale lengte 230 m met digitale ondersteuning en analyse gecombineerd met een gedeeltelijk overdekte afslagzone met afslagmogelijkheden op natuurgras en matten (30 plaatsen)
- Oefenzone en compacte course (20 plaatsen)
- Ondersteunende sportfaciliteiten (25 plaatsen)
- Gebouw met nevenfaciliteiten (onthaal ed.)

Er zou o.a. gewerkt worden met een driving range/afslagzone met 30 plaatsen. Dit is een oefenterrein voor golfspelers waarbij men op 1 positie blijft staan en van daaruit golft. Verder wordt er ook een oefenfaciliteit voor korte slagen en een compact course voorzien. Er worden 20 plaatsen hiervoor voorzien. Voor de ondersteunende sportfaciliteiten wordt rekening gehouden met nog eens 25 plaatsen en het gebouw met nevenfaciliteiten (clubhuis met horeca en health center).

Bezetting golfschool

Uit het voorgaande blijkt dat er 75 plaatsen zijn voor de golfspelers op 1 moment.

Het is aannemelijk dat mensen ca. 2u op de club verblijven om te spelen.

Er wordt verondersteld dat de club gemiddeld over het jaar 12 uur zal open zijn. In de loop van een dag kunnen er dus 450 personen (75 personen per 2 uur over een periode van 12 uur) komen spelen.

Werknemers

Verder zal de golfschool ook een aantal werknemers hebben, waaronder lesgevers, horecapersoneel en onderhoudspersoneel. Er worden volgende maximale aantallen genomen:

- 4 lesgevers/begeleiders/onthaal
- 4 mensen die tewerkgesteld zijn in de bar (om maximaal 80 bezoekers te bedienen) Er zijn max. 75 bezoekers te verwachten op 1 tijdstip. Echter, het is aannemelijk dat niet iedereen deze zal bezoeken. Er wordt wel nog een beperkte extra capaciteit voorzien voor bezoekers, daarom wordt afgerond naar 80 bezoekers.
- 2 personen voor het onderhoud

Op deze manier wordt een richtcijfer van 10 werknemers vooropgesteld.

Berekening: ontwikkeling golfschool

Op basis van deze cijfers kan een indicatieve berekening worden uitgevoerd van de mobiliteitseffecten van de golfschool.

Hieruit blijkt dat een toename van 84 pae/uur tijdens het drukste spitsuur zal voorkomen.

Vermoedelijk zal de golfschool enkel in het weekend op maximale capaciteit draaien.

Dat betekent dat de bijkomende invloed van 84 pae/uur een overschatting met zich meebrengt ten aanzien van de werkweekperiode.

Er wordt geacht dat van de 12 uur dat de golfschool open is, dat er 2 uren hiervan overlappen met de spitsuren, respectievelijk de ochtend- en avondspits. Er wordt dan ook gesteld dat het aandeel bezoekers in het spitsuur overeenkomt met 16,7% (1/6), wat afgerond wordt naar 17%.

Via de Beneluxlaan en de rotonde Beneluxlaan sluit het gebied vlot aan op het in- en uitrittencomplex Kortrijk-Zuid (het Ei) en het hogere wegennet: de autosnelweg E17

OPENBAAR VERVOER

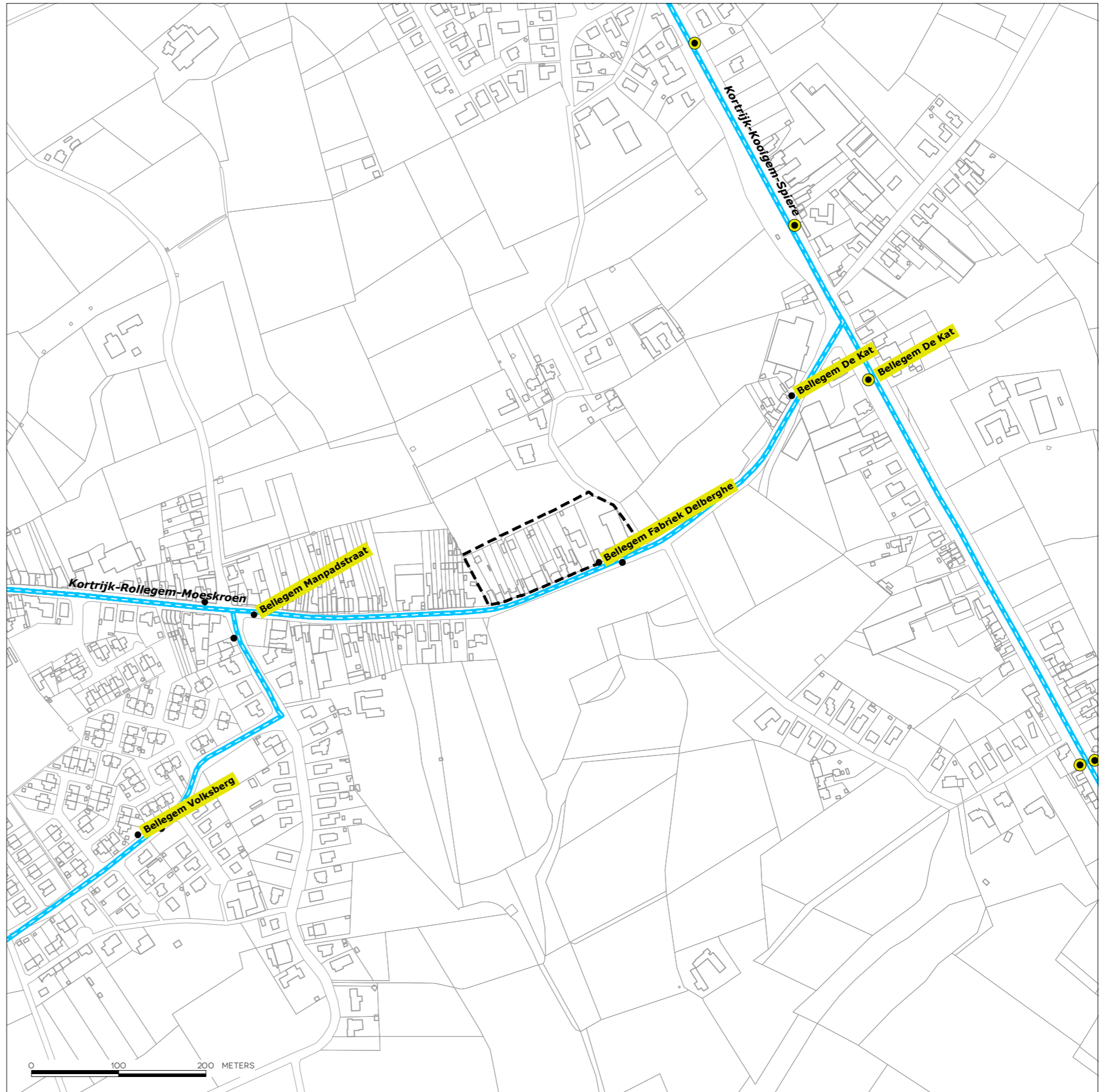
BRON: DE LIJN/AGIV, OKTOBER 2017

LEGENDE

-  buslijnen
-  haltes
-  belbushaltes



0 100 200 METERS



Kortrijk-Gent-Antwerpen en de R8 ringweg rond Kortrijk. Zo kunnen de verkeersstromen zich vlot verspreiden en reduceert het risico op congestie.

Zo kan er worden aangenomen dat de beperkte bijkomende mobiliteitseffecten tijdens de werkweek geen aanleiding zullen geven tot een aanzienlijke verkeersdruk in de straat "Beneluxpark" of de aansluitende knooppunten. Tijdens de weekendperiode kan er opnieuw worden aangenomen dat 84 bijkomende pae geen aanzienlijke invloed omvatten op het lokale wegennetwerk. Er zal dan namelijk ruim voldoende capaciteit beschikbaar zijn.

Berekening: ontwikkeling kantorenzone

Voor het in kaart brengen van het verkeersaantrekkend effect van de 'beperkte afwerking kantorenzone' worden volgende oppervlakten verondersteld:

Op basis van de inschattingen wordt er verwacht ca. 7.800 m² netto-kantooroppervlakte te realiseren. Tevens wordt er aangenomen dat er ca. 5 mensen per 100 m² werkzaam zullen zijn. Dit werd gebaseerd op cijfers van het aantal werknemers per ha netto-bedrijventerrein (uitgegeven door het Agentschap Innoveren en Ondernemen, april 2018).

	ODD	aantal bouwlagen excl (half)ondergrondse garage	netto-ODD
bouwweld 1 kantoor 1	1350	2,5	3400
bouwweld 2 kantoor 2	1100	2	2200
kantoor 3	1100	2	2200
Totaal			7800

Uit de onderstaande berekening blijkt dat er 145 bijkomende pae tijdens het drukste spitsuur te verwachten zijn n.a.v. de ontwikkeling van 4 kantoorgebouwen. Gezien de kwalitatieve ontsluiting van de straat "Beneluxpark" met de N50 en Beneluxlaan (N323a), met gekoppelde ontsluiting aan de E17, kan er geacht worden dat deze beperkte mobiliteitseffecten niet aanzienlijk zijn.

De parkeernood van het eerste kantoorgebouw, dat naast de golfschool gelegen zal zijn, bedraagt (3.400 m²/50 m²) 68 autoparkeerplaatsen en een equivalent voor fietsers.

De netto-vloeroppervlakte van het clubhuis bij de golfschool wordt op 1.600 m² ingeschat. Voor de parkeernood van de golfschool komt men uit op (1.600 m²/50 m²) op 32 autoparkeerplaatsen en een equivalent voor fietsers.

Verder wordt ook een gedeeld gebruik van deze parkings vooropgesteld. Het kantoorgebouw zal namelijk een hogere bezetting kennen tijdens de werkweek en omgekeerd voor de golfschool tijdens het weekend. Op deze manier kan enige overmatige parkeerdruk worden vermeden.

Voor de 2 resterende kantoorgebouwen wordt de parkeernood op respectievelijk (2.200 m²/50 m²) 44 en (2.200 m²/50 m²) 44 bepaald. Hiermee wordt enige overmatige parkeerdruk vermeden en dus ook het risico op wildparkeren.

Deelplan Bellegem Bredenmolenweg

Het RUP zal een verfijning van de stedenbouwkundige voorschriften inhouden voor 'zone 2', wat een rechtstreeks gevolg zal uitoefenen m.b.t. de economische activiteiten die zich in de toekomst in deze zone kunnen vestigen.

Aangezien er ook geen economische functies zullen worden toegelaten met een sterk verkeersgenerend karakter kan er geacht worden dat de mobiliteitsimpact niet aanzienlijk zal verhogen of eerder zal afnemen t.o.v. de huidige situatie.

mobiliteitseffecten kantoren

inschatting vloeropp. kantoren (m²) **7800**

	# werknemers	# verplaatsingen	aandeel in drukste spitsuur	modal split	# bijkomende pae in drukste spitsuur			
	# werkn./100m ²	# bewegingen/bedrijf/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*			
werknemers	5	390	1,8	702	35%	246	59%	145
		(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)				subtotaal		145

NV Bosschaert

Zoals eerder besproken, wordt er voor gekozen om de uitbreiding van NV Bosschaert in noordelijke richting niet verder te onderzoeken in de RUP-procedure. Deze gronden behouden hun huidige, agrarische bestemming. Enkel een beperkte uitbreiding in oostelijke richting op het aanpalend verhard perceel, dat op heden reeds in gebruik is, wordt behouden. Gezien dit perceel reeds in gebruik is door het bedrijf, maar niet vergund, is er in praktijk geen reële verhoging van de mobiliteitseffecten te verwachten bij de planologische bestemming van het huidige gebruik. Het betreft dus eerder een uitbreiding op plan- en vergunningsniveau, maar niet in de praktijk.

Informatief wordt een berekening van de huidige mobiliteitseffecten toegevoegd. Op basis van jaarcijfers zijn er per dag gemiddeld 181 vrachtwagenbewegingen te verwachten. Er zouden 83 werknemers tewerkgesteld zijn. Uit onderstaande berekening blijkt dat Bosschaert een verkeersaantrekkend effect van 62 pae/uur tijdens het drukste spitsuur omvat.

Verkeersattractie NV Bosschaert - bestaande toestand									
			# verplaatsingen	vrachtwagen = 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split			
	# werknemers	# vrachtwagens/d	# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae in drukste spitsuur	
vrachtwagens		90.5	181	362	9%	33	100%	33	
werknemers	83		1.8	149	33%	49	59%	29	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	62

AVL Metal Powders NV

De uitbreidingsmogelijkheden van AVL Metal Powders omvatten een uitbreiding van het aantal werknemers van een 45-tal naar 60.

Verder wordt er op dagelijkse basis nog steeds zo'n 10-tal bezoekers voorzien. Voor de berekening wordt verondersteld dat dit type bezoekers allemaal met de auto de verplaatsing maakt.

Het aantal vrachtwagentransporten zal van 26 bewegingen per week naar 40 bewegingen stijgen. Hierin zit reeds de aan- en afvoerbewegingen. Er wordt slechts 5 dagen gewerkt. Dat vertaalt zich op dagbasis naar 5.2 bewegingen (26/5) of 2-3 (5.2/2) vrachtwagens per dag voor de huidige toestand. Na de uitbreiding vertaalt dit zich naar 8 bewegingen (40/5) of 4 (8/2) vrachtwagens per dag.

Uit de berekening blijkt dat de verkeersattractie slechts beperkt zal stijgen. Momenteel is er sprake van 23 pae/uur tijdens het drukste spitsuur. Dit zal na de uitbreiding 28 pae/uur tijdens het drukste spitsuur bedragen. Gezien de beperkte uitbreiding zullen de bijkomende mobiliteitseffecten ook beperkt zijn. Er kan geacht worden dat de mobiliteitseffecten niet noemenswaardig zullen zijn.

Verkeersattractie AVL Metal Powders - bestaande toestand									
			# verplaatsingen	vrachtwagen = 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split			
	# werknemers	# vrachtwagens/d	# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
vrachtwagens		2.6	5.2	10	9%	1	100%	1	
bezoekers	10		1.8	18	33%	6	100%	6	
werknemers	45		1.8	81	33%	27	59%	16	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	23

Verkeersattractie AVL Metal Powders uitbreiding									
			# verplaatsingen	vrachtwagen = 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split			
	# personen	# vrachtwagens	# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
vrachtwagens		4	8	16	9%	1	100%	1	
bezoekers	10		1.8	18	33%	6	100%	6	
werknemers	60		1.8	108	33%	36	59%	21	
(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)								TOTAAL	28

Elektro Taelman

Elektro Taelman verkreeg reeds een omgevingsvergunning om te exploiteren op de Visaluxsite, d.m.v. een afwijking op het BPA. Echter, om rechtzekerheid te bieden wordt deze planintentie behouden. Op heden wordt Elektro Taelman nog uitgebaat in Bellegem.

Gezien de Visaluxsite op heden leeg staat wordt het verkeersaantrekkend effect van de referentietoestand aanzien als nihil. Bij de herlokalisatie van Elektro Taelman zal er een nieuw verkeersaantrekkend effect op de Visaluxsite gegenereerd worden. Dit effect wordt hieronder in kaart gebracht.

De exploitatie van de inrichting omvat volgende getallen. Er werken 24 werknemers en er worden 300 bezoekers per dag verwacht. Deze bezoekers worden verdeeld overheen de dag verwacht, gemiddeld 31 per uur. Hoewel de bezoekers op sommige tijdstippen lager zullen liggen (net na openingstijden, tijdens de middag) en verhogingen zal kennen (rond 16u), zijn deze schommelingen beperkt. Verder kan dit niet representatief weergegeven worden in de indicatieve berekeningen. Er zouden verkeersmetingen hiervoor moeten uitgevoerd worden. Echter gezien de beperkte schommelingen die te verwachten zijn, is het aanvaardbaar om te stellen dat er elk uur 31 bijkomende pae's zullen voorkomen, tengevolge van de bezoekers.

Verder is 1 vrachtwagen (levering) per dag, of dus 2 vrachtwagenbewegingen.

Uit onderstaande berekening blijkt dat er (bijkomend) 40 pae/uur tijdens het drukste spitsuur te verwachten is. Gezien de kwalitatieve ontsluiting met de N50 wordt er geacht dat er dit geen onaantvaardbare mobiliteitseffecten met zich meebrengt.

Barco

In het kader van een reorganisatie worden het totaal aantal parkeerplaatsen behouden maar i.p.v. één niveau wordt een gestapelde parking gebouwd. De verkeersbewegingen van Barco verlopen via de interne wegen van het Kennedypark naar de Kennedylaan.

De voorgestelde reorganisatie omvat weinig invloed op de verkeersbewegingen, met uitzondering van het reduceren van een 10-tal vrachtwagentransporten van Kortrijk naar Kuurne, door de geplande verplaatsing van een deel van de productiecapaciteit naar Kortrijk (nieuwe geplande loods). Verder geeft deze verplaatsing van productie ook aanleiding tot de verplaatsing van een 50-tal werknemers van Kuurne naar Kortrijk. Via een analoge berekening als de voorgaande, blijkt dat er 22 bijkomende pae's zullen voorkomen tijdens het drukste spitsuur. Anderzijds geeft de stopzetting van de nodige vrachtwagentransporten aanleiding tot een reductie van 2 pae tijdens het drukte spitsuur. Concreet geeft de herontwikkeling en reorganisatie ter hoogte van Barco aanleiding tot een verhoging van 20 pae tijdens het drukste spitsuur. Er kan gesteld worden dat de invloed hiervan niet aanzienlijk is met betrekking tot het wegennetwerk.

Cumulatieve effecten

Concreet kan er gesteld worden dat het voorliggend RUP en de hierin omvatte planintenties in totaal 294 (84+145+5+40+20) bijkomende pae/uur tijdens het drukste spitsuur zullen veroorzaken. Dit omvat de golfschool, de kantoorgebouwen, de uitbreiding voor AVL Metal Powers, de reorganisatie thv Barco en de vestiging Elektro Taelman. De bestaande verkeersattractie van NV Bosschaert (62 pae/u) is aanwezig, ongeacht de uitvoering van het RUP. Het RUP brengt ook geen wijzigingen toe aan de verkeersattractie van NV Bosschaert.

N50, N323a en E17

Doordat de golfschool enerzijds en anderzijds de kantoorgebouwen, AVL Metal Powders en Elektro Taelman tijdens verschillende tijdsperiodes worden aangewend, zijn er geen aanzienlijke cumulatieve effecten te verwachten. Het verkeersaantrekkend effect van beide types functies piekt op verschillende tijdstippen. De verkeersattractie van

de kantoorgebouwen, Elektro Taelman en de uitbreiding van AVL Metal Powders en Barco, kunnen wel samen gezien worden m.b.t. ontsluiting op de N50 en het hogere wegennetwerk. Dit zou dan 210 (145+40+5+20) pae/u tijdens het drukste spitsuur omvatten.

Echter, indien een worst-case scenario wordt aangenomen, dan komt men op (bijkomend) 280 pae/uur (80+145+5+40+20) tijdens het drukste spitsuur. Gezien de vlote ontsluiting met de N50 en de N323a, welke o.a. ontsluiting met de E17 biedt, en de verspreiding van de verkeersstromen, wordt er geacht dat de drempel m.b.t. verkeersleefbaarheid nog niet overschreden wordt in deze straten.

Beneluxpark (straat)

Zoals gesteld, zullen de verkeerspieken van de golfschool en de kantoorgebouwen niet op hetzelfde moment voorkomen. Echter, indien een worst-case scenario wordt aangenomen, dan komt men op (bijkomend) 245 pae/uur (80+145+20) tijdens het drukste spitsuur. De verkeerscapaciteit in functie van de leefbaarheid in de straat Beneluxpark wordt op 650 pae/uur/één-richting of 1.300 pae/uur/twee-richtingen geschat. Gezien de vlote ontsluiting met de N50 en de N323a, welke o.a. ontsluiting met de E17 biedt, wordt er geacht dan de drempel m.b.t. verkeersleefbaarheid nog niet overschreden wordt. Tevens, zoals aangehaald is de volledige bezetting van de golfschool en de kantoorgebouwen een zeer onwaarschijnlijk scenario, dat zich in praktijk vermoedelijk niet zal voordoen.

Conclusie verkeersattractie

Gezien het kwalitatieve lokale wegennetwerk met vlote ontsluiting naar het hogere wegennetwerk, kan er geacht worden dat de verkeersstromen zich vlot zullen verspreiden. Tevens dient het merendeels van de verkeersattractie van de golfschool (80 pae/u/spitsuur) te worden afgesplitst van de resterende verkeersattractie. De bezetting van de golfschool zal namelijk tijdens de werkweek veel lager zijn dan in het weekend.

Echter zoals eerder aangehaald, zelf mits het veronderstellen van een 'worst-case' inzake cumulatieve effecten beschikt het lokale wegennetwerk over nog voldoende resterende capaciteit om de lokale functies te bedienen, alsook het doorgaand verkeer.

Het RUP zal dan ook geen aanzienlijke verhoging van de mobiliteitsimpact met zich meebrengen. Dit wordt verder benadrukt indien er vergeleken wordt met de planologische referentietoestand.

Uit de berekening blijkt namelijk dat bij de realisatie van deze ontwikkelingsmogelijkheden er 534 bijkomende pae te verwachten zijn tijdens het drukste spitsuur. De huidige planintenties omvatten een veel kleinschaligere omvang.

Verkeersattractie Taelman									
	# personen	# vrachtwagens	# verplaatsingen	vrachtwagen = 2 pae	aandeel in drukste spitsuur	modal split			
			# bewegingen/bedrijf/dag	# pae/dag	aandeel in spitsuur	# pae per spitsuur	aandeel autoverplaatsingen*	# bijkomende pae	
vrachtwagens		1	2	4	9%	0	100%	0	
bezoekers			aanname 31 pae/uur - zie toelichting						31
werknemers	24		1.8	43	33%	14	59%	8	
			(er wordt gerekend met een aanwezigheidsgraad van 90%)						TOTAAL 40

Conclusies i.f.v. de trage wegtoets

Doorheen het plangebied van deelplan Kortrijk 't Hoge 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

Doorheen het plangebied van deelplan Bellegem Bredenmolenweg lopen volgende buurtwegen: chemin nr. 30: Bredenmolenweg en chemin nr. 1: Bellegemsestraat.

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 - wel bekeken hoe hiermee omgegaan kan worden (te behouden of plaatselijk te verleggen).

Er kan geacht worden dat er geen effect is 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

9.3.12. Overzicht van de beoordeling van de aanzienlijke milieueffecten

Globaal overzicht aanzienlijk effect op:	
gezondheid en veiligheid van de mens	vermoedelijk 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. In de gepaste fase zal het RUP voorgelegd worden aan het Team veiligheid om te beoordelen als een veiligheidsrapportage vereist is. Dit is de reden dat er nog 'vermoedelijk nee' geconcludeerd wordt onder de discipline gezondheid en veiligheid van de mens.

9.4. 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 9.3. Beschrijving en inschatting van de mogelijke milieueffecten bij de beoordeling van de milieueffecten.

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

Niet relevant binnen dit RUP.

10. 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 wordt dan ook voorgesteld om ontheffing te verlenen.

RVR-toets

Er werd een online RVR-toets uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er één bestaande Seveso-inrichting zich in 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 wordt uitgevoerd in de gepaste fase van de procedure.

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. Bij de beoogde herlokalisatie van de amfibieënpoelen is het de bedoeling dat de bestaande fauna en flora zich op de nieuwe vestigingsplaats opnieuw kan ontwikkelen. Hiervoor dienen deze nieuwe poelen voorafgaandelijk aangelegd te worden zodat ze tijdig gekoloniseerd kunnen worden. Desgevallend wordt aan de natuurtoets voldaan.

Watertoets

Beide deelplannen omvatten 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). Door middel van de toepassing van de gewestelijke en provinciale 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.

Trage wegtoets

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 - wel bekeken hoe hiermee omgegaan kan worden (te behouden of plaatselijk te verleggen).

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

