
Samenstelling:**Aanwezig:**

mevrouw Ruth Vandenberghe, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Stefanie Demeyer, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

8	2021_CBS_00408	RUP 't Hoge - scopingnota en procesnota - Goedkeuren
----------	-----------------------	---

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2019_CBS_01155 - RUP 't Hoge - startnota en procesnota - Goedkeuren
- 2020_CBS_02473 - RUP 't Hoge - Principes golfproject - Principiële goedkeuring
- 2018_CBS_01745 - RUP 't Hoge - RUP 't Hoge - Aanstellen ontwerper
- 2021_CBS_00115 - RUP 't Hoge - Uitbreidingsvraag

Aanleiding en context

Het college besliste op 18 juni 2018 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het gebied gesitueerd ten zuiden van het Beneluxpark. De Intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het RUP op te maken. In de zitting van 6 mei 2019 werd de start- en procesnota van het RUP goedgekeurd. Op 3 juni 2019 werd een infomoment georganiseerd, tijdens de inspraakperiode werden 29 opmerkingen en 8 adviezen ontvangen.

Met de huidige beslissing wordt de scopingnota en de bijgestelde procesnota ter goedkeuring voorgelegd. Dit is de tweede stap in de formele procedure van het RUP.

Argumentatie

De opmaak van het RUP 't Hoge heeft betrekking op het gebied ten zuiden van Beneluxpark, gelegen langsheen de gewestweg 't Hoge, de Elleboogstraat, de Panoramaweg en Beneluxpark(straat).

Dit plangebied situeert zich op de rand van het stedelijk weefsel en het openruimtegebied. Het kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse ondernemingen, vermenging met wonen en heeft ook gedeeltelijk nog een open karakter. Op vandaag is deze rand vrij geaccidenteerd.

Er wordt ook een deelplan 'Bellegem Bredenmolenweg' opgemaakt voor het gebied begrensd door: de Bellegemsestraat, de Bredenmolenweg en de bestaande garageweg. (Koppeling aan herbestemming Visaluxsite, zie verder)

Visie

Dit planningsinitiatief heeft de ambitie om de stadsrand op een kwalitatieve manier af te werken door uitspraken te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onbebouwde gronden ten zuiden van Beneluxpark (in structuurschets Beneluxlaan opgenomen als reservegrond voor een 2de fase Beneluxpark).

Met de opmaak van het RUP wordt ook onderzocht of we lokale Kortrijkse 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.

De verschillende ontwikkelingen worden op elkaar afgestemd en gekaderd binnen het fietsrouteplan van de stad (Elleboogstraat als primaire stedelijk fietsroute) en het traject van K-R8 dat momenteel lopende is.

Belangrijkste standpunten scopingnota tov. startnota

1) gronden Beneluxpark II:

Startnota Deze greenfield heeft op vandaag een bestemming 'regionale gemengde zone voor handel en diensten', de ontwikkeling als kantorenpark wordt met de opmaak van dit bestemmingplan ter discussie gesteld. In fase startnota lagen 3 scenario's voor:

- behoud huidige bestemming met een volledige ontwikkeling als kantorenpark
- behoud open ruimte met herbestemming naar agrarisch gebied en/of landschapsontwikkeling
- een herbestemming als recreatie ivv. golfschool.

In de startnota werd al aangegeven dat een volledige ontwikkeling als kantorenpark niet langer een wenselijke invulling is: 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. Tegelijk is het de ambitie de bestaande onbebouwde ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing (Kortrijk 2025, BRV). De ontwikkeling van een volledige tweede fase van het kantorenpark op de gronden ten zuiden van het huidige Beneluxpark (cfr. de structuurschets Beneluxlaan) zorgt voor een verdere uitspreiding van het stedelijk weefsel en ligt niet in de lijn met de bovengestelde ambities.

Een beperkte afwerking van het kantorenpark, in combinatie met één van de andere scenario's kan wel verder overwogen worden.

Tijdens de inspraakperiode van de startnota werden onder meer vragen gesteld over de haalbaarheid van het scenario golfschool, de impact op de omgeving (verlies aan rust), ... Vanuit de buurt kwamen reacties dat men de voorkeur geeft aan het scenario open ruimte (behoud huidige toestand). Vanuit verschillende adviesinstanties werd aangegeven dat voor de scenario's behoud open ruimte/golfschool geen onderbouwing kan gevonden worden in het GRS.

Scopingnota:

- In opdracht van stad Kortrijk en Intercommunale Leiedal werd een kantorenstudie opgemaakt. Deze bevestigt dat er nog heel wat potentiële locaties zijn om kantoren te realiseren in de stad. Het ontwikkelen van 2de fase Beneluxpark is niet noodzakelijk om aan de verwachte groei te voldoen.
- De haalbaarheid van het scenario golfschool werd geëvalueerd. Er werd overleg gevoerd met de grondeigenaar (Leiedal), potentiële initiatiefnemers, Golf Vlaanderen, De ruimtelijke inpasbaarheid van dit scenario werd verder onderzocht. Deze zachte recreatieve infrastructuur

kan bijdragen aan de verdere uitbouw van Hoog-Kortrijk als multifunctioneel stadsdeel en tegelijk zorgen voor een kwalitatieve afwerking van de stadsrand waarbij het open karakter van het gebied behouden blijft. De verenigbaarheid met het GRS werd in die zin ook onderbouwd. Verder overleg met de adviesinstanties in het vervolg van deze bestemmingsprocedure zal wel van belang zijn.

- Het scenario behoud open ruimte is gezien de strategische ligging van deze gronden vrij drastisch. Deze zone is ten zuiden gedeeltelijk ingesloten door bedrijfssites. Vooral het westelijk deel van deze gronden (ter hoogte van de Panoramaweg) sluit aan bij het open landschap. Bovendien is het gebied gelegen binnen de afbakeningslijn van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk. De ruimtelijke meerwaarde voor de landschappelijke of agrarische structuur is gezien de context eerder beperkt. Financieel is dit scenario niet haalbaar.
- In de verdere RUP-procedure zal de herbestemming naar recreatie ifv. golfschool in combinatie met een beperkte afwerking van het kantorenpark verder uitgewerkt worden. De andere scenario's worden in de RUP-procedure enkel nog meegenomen ifv. de mer-screening.
- Simultaan aan de RUP-procedure zal ook een oproep uitgeschreven worden (door grondeigenaar Leiedal in samenwerking met de stad) om een geschikte kandidaat te selecteren voor het golfproject, zodat gelijktijdig met de verdere uitwerking van het bestemmingsplan een inrichtingsplan kan opgemaakt worden, dat de kwalitatieve inrichting van het project garandeert (met aandacht inpassing tov. de bestaande woningen, ecologie en doorwaadbaarheid)

2) NV Bosschaert

Startnota : in fase startnota was een uitbreidingsmogelijkheid van het bedrijf in noordelijke richting opgenomen en de bestemming van de activiteiten op de huidige site en op het perceel van Louage en Craeynest. Tijdens de inspraakperiode van de startnota kwamen heel wat bezorgdheden van de omgeving naar boven (geluid, stof, werkuren) over de uitbreiding van NV Bosschaert, er werden boorputten vastgesteld en er werd geconcludeerd dat de milieuvergunning op verschillende vlakken werd overtreden. Er werd een regularisatievergunning aangevraagd door NV Bosschaert, maar deze kon niet overtuigen, de stad gaf een negatief advies. Na de infovergadering trok NV Bosschaert de regularisatieaanvraag in.

Scopingnota na herhaaldelijk overleg met NV Bosschaert, vaststellingen van de milieu-inspectie en aanhoudende klachten van de buurt over overlast, werd op 18.01.2021 beslist door het CBS om de uitbreiding in noordelijke richting niet verder mee te nemen in de RUP procedure. Het perceel van Louage en Craeynest en de kavel die op vandaag al gebruikt wordt als parking, worden onder voorwaarden wel verder meegenomen.

3) AVL metal Powders (seveso bedrijf in Elleboogstraat)

Startnota er wordt een uitbreiding voorzien in westelijke richting, die op heden reeds bestemd is. Om de ontsluiting bij realisatie van de uitbreiding goed te organiseren, wordt ook een beperkte inname van herbevestigd agrarisch gebied voorzien (op perceel AVL). Hier kwam reactie op van de adviesinstanties.

Scopingnota de standpunten over AVL blijven behouden, om de ontsluiting van dit seveso bedrijf op een veilige manier te organiseren is de ontsluiting doorheen het agrarische gebied noodzakelijk. De inname wordt wel tot het minimum beperkt, dit perceel blijft zijn groene bestemming behouden.

4) Elektro Taelman

Startnota de herbestemming van de Visaluxsite ifv. herlokalisatie Elektro Taelman werd gekoppeld aan een schrapping van de handelsoppervlakte in Bellegem. Via een afwijkingmogelijkheid op het BPA

(ouder dan 15 jaar) heeft Taelman ondertussen de een vergunning verkregen voor de oprichting van het nieuwe handelspand op de Visaluxsite.

Scopingnota De standpunten uit de startnota blijven behouden, de herbestemming van de Visaluxsite wordt met het RUP bevestigd , de handelsoppervlakte van de bestaande site in Bellegem wordt geschrapt.

5) Barco

Startnota : de herbestemming van de Panoramahoeve is opgenomen in de contour van het rup, om het zo mogelijk te maken deze te herbestemmen ifv. trainingscenter voor Barco. Vanuit de adviesinstanties kwam tijdens de inspraakperiode de bemerking dat dit gaat om een herbestemming van herbevestigd agrarisch gebied. Barco gaf tijdens de inspraakperiode van de startnota ook aan dat zij de Glorieuxhoeve hebben aangekocht en deze wensen mee te nemen in de contour van het bestemmingsplan in functie van de uitbreiding van hun activiteiten op de site.

Scopingnota: de Panoramahoeve blijft behouden in de RUP-procedure, maar er wordt wel opgenomen dat de gronden hun groene bestemming zullen behouden en enkel een uitbreidingsmogelijkheid van het bouwvolume wordt voorzien (in lijn met het volume dat vroeger aanwezig was).

Er wordt in de scopingnota ook aangegeven dat de herbestemming van de Glorieuxhoeve verder onderzocht zal worden in de RUP-procedure onder volgende voorwaarden:

- Enkel ontwikkelingen 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.

Procedureel

De goedkeuring van de scopingnota vormt de tweede formele stap in de procedure van de opmaak van het RUP.

De volgende stap in de RUP procedure is de opmaak van het voorontwerp RUP.

Juridische grond

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Regelgeving: bevoegdheid

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 56 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Punt 1

Het College van Burgemeester en Schepenen beslist om de scopingnota en de procesnota voor het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 't Hoge goed te keuren.

Punt 2

Het College van Burgemeester en Schepenen geeft opdracht om het voorontwerp-RUP op te maken volgens de beschreven uitgangspunten.

Bijlagen

1. Scopingnota RUP 't Hoge
2. Procesnota RUP 't Hoge
3. Behandeling opmerkingen raadplegingsperiode

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen

Algemeen directeur,
(get.) Nathalie Desmet

Voorzitter,
(get.) Ruth Vandenberghe

Voor eensluidend afschrift:
Afgeleverd te Kortrijk,
De Gemachtigde Ambtenaar,
Art. 126 NGW