

**Samenstelling:****Aanwezig:**

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

**Verontschuldigd:**

de heer Arne Vandendriessche, schepen

<b>4</b>	<b>2021_CBS_01984</b>	<b>RUP 't Hoge - voorontwerp en procesnota - Goedkeuren</b>
----------	-----------------------	-------------------------------------------------------------

**Beschrijving****Gekoppelde besluiten**

- 2019\_CBS\_01155 - RUP 't Hoge - startnota en procesnota - Goedkeuren
- 2020\_CBS\_02473 - RUP 't Hoge - Principes golfproject - Principiële goedkeuring
- 2021\_CBS\_00408 - RUP 't Hoge - scopingnota en procesnota - Goedkeuren
- 2018\_CBS\_01745 - RUP 't Hoge - RUP 't Hoge - Aanstellen ontwerper

**Aanleiding en context**

Het college besliste op 18 juni 2018 tot opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) voor het gebied gesitueerd ten zuiden van het kantorenpark Beneluxpark. Er wordt ook een deelplan 'Bellegem Bredenmolenweg' opgemaakt.

In deze fase van het planproces, het voorontwerp-RUP, wordt een eerste voorstel van bestemmingsplan met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften opgemaakt. De scopingnota werd geactualiseerd.

**Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan:**

Het RUP 't Hoge wordt opgemaakt in uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan. In het richtinggevend gedeelte van het structuurplan is opgenomen dat Hoog-Kortrijk ontwikkeld wordt als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel met plaats voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen. De complementariteit met de binnenstad en de relatie met het waardevol glooiend landschap ten zuiden van Hoog-Kortrijk wordt daarbij benadrukt.

**Argumentatie**

De opmaak van het RUP 't Hoge heeft betrekking op het gebied ten zuiden van kantorenpark Beneluxpark, gelegen langsheen de gewestweg 't Hoge, de Elleboogstraat en de Manpadstraat. 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.

Dit onder meer door uitspraken te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog onbebouwde gronden ten zuiden van Beneluxpark.

Met de opmaak van het RUP wordt ook onderzocht hoe we lokale Kortrijkse ondernemingen (NV Bosschaert, Elektro Taelman, AVL, Barco) op een kwalitatieve manier kunnen integreren, met aandacht voor de omgeving en een goede landschappelijke afwerking. De verschillende ontwikkelingen worden op elkaar afgestemd en gekaderd binnen de beleidsvisie 'Kortrijk 2025', het fietsrouteplan van de stad (Elleboogstraat als primaire stedelijke fietsroute) en het traject van het Gewestelijk RUP K-R8 dat momenteel lopende is.

## Bouwstenen van het voorontwerp RUP

### **1. Gronden Beneluxpark II**

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. Het is een beleidskeuze om in te zetten op kernversterking en tegelijk de onbebouwde ruimte zoveel mogelijk te vrijwaren van bebouwing. De ontwikkeling van een volledige tweede fase van het kantorenpark op de gronden ten zuiden van het huidige Beneluxpark (cfr. de structuurschets Beneluxlaan) ligt niet in de lijn met de boven gestelde ambities. De gevoerde kantorenstudie toont aan dat nog voldoende potentieel is voor kantorenruimte op andere locaties in de stad die sterker aansluiten bij de belangrijke stedelijke assen en polen (bv. Noord-zuidas, station).

Met deze herbestemmingsprocedure wordt de keuze gemaakt om deze gronden te herbestemmen naar een zone voor laagdynamische openluchtrecreatie in combinatie met een beperkte afwerking van het kantorenpark. Op deze manier wordt het multifunctionele karakter van deze omgeving versterkt, maar blijft deze omgeving haar groene karakter behouden en is ook de mobiliteitsimpact beperkt. Concreet wordt op deze site een golfproject beoogd. Grondeigenaar Intercommunale Leiedal selecteerde, via een openbare oproepprocedure, in samenspraak met de stad Kortrijk reeds de geschikte kandidaat voor de realisatie van dit project (onder voorbehoud van de herbestemming via dit RUP).

In de voorschriften wordt in het bijzonder de nadruk gelegd op het creëren van een kwalitatieve overgang tussen stad en open ruimte. Deze zone dient te ontsluiten richting Beneluxpark via de bestaande insteek (Katteputstraat) die hiertoe verbreed zal worden. De bestaande trage weg (sentier 59), dient maximaal behouden te blijven, een verlegging is in functie van een betere organisatie van het recreatieve programma mogelijk. Er dient ingezet te worden op een ecologische inrichting en beheer van het terrein. De bestaande gracht dient op een kwalitatieve manier geïntegreerd te worden. Er wordt een indicatieve zone voor waterbuffering aangeduid. Ondergeschikt zijn complementaire sportactiviteiten mogelijk.

De afwerking van het kantorenpark situeert zich meteen ten zuiden van de bestaande bebouwing. De bebouwing dient zich op een kwalitatieve manier te integreren in de omgeving en zich te richten naar de zone voor openluchtrecreatie. Het parkeren mag geen impact hebben op de beeldkwaliteit van de omgeving.

De bestaande woningclusters (Liefdeweg/Elleboogstraat/Panoramaweg) in het gebied, behouden gezien hun ligging hun zonevreemde karakter zodat een totaalontwikkeling in aansluiting met het kantorenpark/het recreatieve programma mogelijk is.

## **2. Activiteiten langs gewestweg 't Hoge (N50)**

Langsheen de Gewestweg 't Hoge wordt een onderscheid gemaakt tussen de noordelijke zone, waar de focus blijft liggen op wonen zoals dit ook in de huidige situatie aanwezig is en de zone voor gemengde functies ten zuiden van de Elleboogstraat. Daar wordt de verwevenheid van economische functies versterkt. De verkaveling die hier van toepassing is, wordt opgeheven.

Op de Visaluxsite wordt ook detailhandel toegelaten ifv. de vestiging van Elektro Taelman. De handelsoppervlakte van de huidige site van Elektro Taelman, wordt ter compensatie geschraapt. Er worden wel andere economische functies toegelaten op deze site zoals kleinschalige bedrijvigheid, diensten, horeca, ...

## **3. Bedrijvigheid**

Er worden structureerende principes opgenomen voor de bedrijvenzone waar het bedrijf AVL Metal Powders en NV Bosschaert gevestigd zijn. De toegangen tot de bedrijfssites dienen gebundeld te worden

Er wordt een maximale contour opgenomen voor het bedrijf NV Bosschaert. Het aanpalende perceel van Louage en Craeynest (deelplan 54 BPA zonevreemde bedrijven) en de kavel die op vandaag al gebruikt wordt als parking, kunnen onder strikte voorwaarden, toegevoegd worden aan de bedrijfssite.

De westelijke flank van Barco wordt opgenomen in de contour van het RUP (dit is een wijziging tov. de startnota nav. de inspraakperiode) met een beperkte uitbreiding van de zone voor bedrijvigheid. Dit om het mogelijk te maken de bedrijfsactiviteiten van Barco in Kortrijk te centraliseren (herlokalisatie magazijn dat op vandaag nog aanwezig is in Kuurne) . Er dient bijzonder aandacht besteed te worden aan de landschappelijke integratie van het geheel (zie ook punt 4)

De hoeves (glorieuxhoeve en panoramahoeve) kunnen gerenoveerd, uitgebreid of herbouwd worden, mits aandacht voor de erfgoedwaarden. De ontsluiting en het parkeren dient te gebeuren op de Barcosite of daartoe voorziene parkeer capaciteit in de omgeving.

## **4. Landschappelijke afwerking**

Er wordt een kwalitatieve landschappelijke afwerking beoogd voor de activiteiten in het plangebied. Het geheel van de voorziene groenbuffering tav. de bedrijvigheid (Barco, AVL Metal Powders, NV Bosschaert) in combinatie met het golfproject moet voor een kwalitatieve groene band zorgen ten aanzien van het glooiende open landschap.

### Procedureel:

De goedkeuring van het voorontwerp RUP vormt de derde formele stap in de procedure van de opmaak van het RUP. Het voorontwerp RUP wordt ter advies voorgelegd aan de adviesverlenende instanties, waaronder de Gecoro, de Deputatie en het Departement Omgeving.

### **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 het voorontwerp en de procesnota voor het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 't Hoge goed te keuren.

### **Punt 2**

Het College geeft opdracht om over het voorontwerp-RUP de plenaire vergadering te organiseren waarop alle adviesverlenende instanties worden uitgenodigd.

## **Bijlagen**

1. RUP 't Hoge\_voorontwerp\_procesnota
2. RUP 't Hoge \_ voorontwerp\_toelichtingsnota
3. RUP 't Hoge\_ voorontwerp\_stedenbouwkundige voorschriften
4. RUP 't Hoge\_voorontwerp\_grafisch plan
5. RUP 't Hoge\_voorontwerp\_register plancompensaties\_toelichting
6. RUP 't Hoge\_voorontwerp\_register plancompensaties\_plan

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