

Samenstelling:**Aanwezig:**

Helga Kints, voorzitter; Vincent Van Quickenborne, burgemeester; Ruth Vandenberghe, schepen; Axel Weydts, schepen; Axel Ronse, schepen; Wout Maddens, schepen; Bert Herrewyn, schepen; Kelly Detavernier, schepen; Philippe De Coene, schepen; Stephanie Demeyer, raadslid; Jean de Béthune, raadslid; Moniek Gheysens, raadslid; Cathy Matthieu, raadslid; Pieter Soens, raadslid; Koen Byttebier, raadslid; Roel Deseyn, raadslid; Hannelore Vanhoenacker, raadslid; Mohamed Ahouna, raadslid; Liesbet Maddens, raadslid; Mattias Vandemaele, raadslid; David Wemel, raadslid; Philippe Avijn, raadslid; Tiene Castelein, raadslid; Wouter Vermeersch, raadslid; Veronique Decaluwe, raadslid; Nicolas Beugnies, raadslid; Lien Claassen, raadslid; Tine Soens, raadslid; Philippe Dejaegher, raadslid; Jacques Demeersseman, raadslid; Carmen Ryheul, raadslid; Lies Vercaemst, raadslid; Mia Cattebeke, raadslid; Benjamin Vandorpe, raadslid; Dieter D'Alwein, raadslid; Marc Cottenier, raadslid; Sien Vandevelde, raadslid; Carlo Daelman, algemeen directeur

Afwezig:

Wouter Allijns, schepen; Maxim Veys, raadslid

Verontschuldigd:

Niels Lybeer, raadslid; Nawal Maghroud, raadslid

| | | |
|-----------|----------------------|---|
| 11 | 2024_GR_00057 | RUP 't Hoge - voorlopige vaststelling ontwerp RUP - goedkeuren |
|-----------|----------------------|---|

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2022_CBS_01468 - RUP 't Hoge - Tussentijds beslismoment - Goedkeuren
- 2019_CBS_01155 - RUP 't Hoge - startnota en procesnota - Goedkeuren
- 2021_CBS_00408 - RUP 't Hoge - scopingnota 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
- 2021_CBS_01984 - RUP 't Hoge - voorontwerp en procesnota - Goedkeuren

Aanleiding en context

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

In deze vijfde stap van het planproces, het ontwerp-RUP, wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgemaakt waarin de info en adviezen zijn verwerkt. Het bestemmingsplan met

bijhorende stedenbouwkundige voorschriften van het voorontwerp RUP werd aangepast conform inperking plangebied van het RUP.

In uitvoering van artikel 2.2.18 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening is het college van burgemeester en schepenen belast met de opmaak van gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen en neemt het daartoe de nodige maatregelen.

In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om het ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge voorlopig vast te stellen.

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, deelplan 't Hoge, heeft betrekking op het gebied ten zuiden van Beneluxpark.

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 huidige Elektro Taelman site, zie verder)

Visie

Dit planningsinitiatief heeft de ambitie om de stadsrand op een kwalitatieve manier af te werken als overgang naar het openruimtegebied. Dit onder meer door uitspraken te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden van de nog onbebouwde gronden ten zuiden van Beneluxpark. 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 ontwerp - 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 laag dynamische 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. Ondergeschikt zijn complementaire sportactiviteiten mogelijk.

De golfschool wordt gecombineerd met een beperkte afwerking met kantoren- en dienstenstrip. 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 blijft de focus op wonen liggen zoals dit ook in de huidige situatie aanwezig is. Op de huidige Elektro Taelman site wordt ook grootschalige kleinhandel toegelaten in functie van de vestiging van Elektro Taelman.

De handelsoppervlakte van de voormalige site van Elektro Taelman, wordt ter compensatie geschrapt. Er worden wel andere economische functies toegelaten op deze site zoals kleinschalige bedrijvigheid, diensten, horeca ...

3. Landschappelijke afwerking

Er wordt een kwalitatieve landschappelijke afwerking beoogd. Het golfproject moet voor een kwalitatieve groene band zorgen ten aanzien van het glooiende open landschap.

Procedure

Voorontwerp RUP:

De ruimtelijke opties werden vertaald in een bestemmingsplan en stedenbouwkundige voorschriften in het voorontwerp RUP. Het voorontwerp RUP werd op 8 november 2021 goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen. Nadien werden de adviserende instanties aangeschreven.

Plenaire vergadering:

Eind 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering RUP 't Hoge plaats. Naar aanleiding van de plenaire vergadering en verder overleg met de Provincie en het Vlaams Gewest werd het voorontwerp aangepast, om zo de slaagkansen van het RUP te garanderen. De contour van het plan werd ingeperkt en er werden gelijktijdig principiële beslissingen genomen over andere (potentiële) ruimte voor ondernemen in Kortrijk. Het beperken van het plangebied van RUP 't Hoge heeft hoofdzakelijk als doelstelling het traject van het RUP zo vlot mogelijk verder te laten verlopen en los te koppelen van andere dossiers die losstaan van het golfproject, waarvoor de bestemmingswijziging van het Beneluxpark II is opgenomen binnen dit RUP.

Het **plangebied van deelplan 't Hoge werd beperkt tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark I, 't Hoge, Elleboogstraat en Panoramaweg**. Graag verwijs ik hiervoor naar beslissing CBS op 05/09/2022: 2022_CBS_01468_RUP't Hoge - tussentijds beslismoment - goedkeuren, alsook naar verslag van de Plenaire vergadering RUP 't Hoge in bijlage.

Dienst-MER:

De geactualiseerde scopingnota werd op 31 maart 2023 overgemaakt aan de **dienst-MER** voor beslissing over de opmaak van een planMER. De dienst MER liet op 6 april 2023 weten dat het plan geen aanleiding geeft tot aanzienlijke milieueffecten en dat de opmaak van een plan-MER niet noodzakelijk is. De beslissing is terug te vinden in de bijlage bij dit besluit.

Ontwerp RUP:

Het RUP werd naar aanleiding van de opmerkingen op het voorontwerp RUP aangepast.

Ook werden enkele aanvullingen en aanpassingen doorgevoerd aan de stedenbouwkundige voorschriften en de bijhorende toelichtende kolom. Dit in overeenstemming met de laatste stand van zaken van de verschillende lopende projecten en visies van de partners binnen het plangebied.

Zo zijn in het deelplan 't Hoge de voorschriften voor zone laag dynamische openluchtrecreatie en aanleunende kantoor- en dienstzone nog meer op elkaar afgestemd, alsook zijn de voorschriften zo aangepast dat er een grotere verwevenheid mogelijk is tussen clubhuis en sportactiviteiten. De opmaak van de inrichtingsstudie van de golfschool loopt gelijktijdig met opmaak van het RUP en beide worden optimaal op elkaar afgestemd om zo een kwalitatieve inrichting van de golfschool te garanderen.

Verder wordt een KMO zone voorzien in gebied dat ingesloten ligt tussen huidige Elektro Taelman site en Beneluxpark fase I. Het betreft een deel van het onbebouwde perceel, alsook het perceel waar reeds KMO activiteiten plaatsvinden. Aanleiding is de ingesloten ligging van deze zone. Dit gebied is weinig zichtbaar en moeilijk ontsluitbaar waardoor een kwalitatieve kantoorontwikkeling op deze ligging niet haalbaar blijkt.

Het grafisch plan werd daarnaast ook aangepast op basis van nieuwe inzichten voor het plangebied.

Vervolg procedure

Na de voorlopige vaststelling zal het ontwerp gemeentelijk RUP onderworpen worden aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Wie dat wenst, kan gedurende het openbaar onderzoek bezwaren en opmerkingen indienen over het ontwerp RUP.

De Gecoro Kortrijk zal na het openbaar onderzoek alle opmerkingen en bezwaren aangaande het RUP bekijken en een advies uitbrengen. Het advies van de Gecoro wordt nadien voorgelegd aan de gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het ontwerp RUP definitief moet vaststellen.

Ten slotte zal deze definitieve vaststelling van het RUP gepubliceerd worden in het Belgisch Staatsblad. 14 dagen later is het RUP dan definitief van kracht.

Juridische grond

Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van de gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)

Regelgeving: bevoegdheid

De GR is bevoegd op basis van artikel 40-41 decreet lokaal bestuur.

Besluit

Stemresultaten

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 37 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 29 ja-stemmen: M. Ahouna, N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, M. Cattebeke, L. Claassen, D. D'Alwein, J. de Béthune, V. Decaluwe, P. De Coene, P. Dejaegher, J.

Demeersseman, S. Demeyer, R. Deseyn, K. Detavernier, M. Gheysens, B. Herrewyn, H. Kints, L. Maddens, W. Maddens, A. Ronse, P. Soens, T. Soens, R. Vandenberghe, S. Vandeveldel, B. Vanderpe, H. Vanhoenacker, V. Van Quickenborne, A. Weydts.

- 8 onthoudingen: P. Avijn, M. Cottenier, C. Matthieu, C. Ryheul, M. Vandemaele, L. Vercaemst, W. Vermeersch, D. Wemel.

De raad beslist het volgende:

Punt 1

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge, bestaande uit een verordenend grafisch plan, de erbij horende verordenende voorschriften en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, en zoals opgenomen in bijlage, voorlopig vast te stellen.

Bijlagen

1. RUP t Hoge ontwerp procesnota.pdf
2. RUP t Hoge ontwerp toelichtingsnota.pdf
3. RUP t Hoge ontwerp verordenend grafisch plan.pdf
4. RUP t Hoge ontwerp register plancompensatie.pdf
5. RUP t Hoge verslag plenaire vergadering.pdf
6. RUP t Hoge ontheffing plan-MER.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens de Gemeenteraad

Algemeen Directeur
(get.) Carlo Daelman

Voorzitter
(get.) Helga Kints

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

Carlo Daelman
Algemeen Directeur

Helga Kints
Voorzitter