



Infosessie Leiedal, 16 april 2024

# RUP 't Hoge Openbaar onderzoek



**KORTRIJK**

# RUP = Ruimtelijk UitvoeringsPlan

- = **juridisch document waarmee er in het plangebied een bodembestemming wordt vastgelegd**
- = **duidelijk maken wat kan en wat niet kan in een bepaald gebied**
- = **kader voor afleveren omgevingsvergunningen**
- ≠ **architectuurplan**

Geeft antwoord op vragen als:

- Op welke plaatsen kunnen er woningen, kantoren, openbare ruimte, ... komen?
- Hoe hoog en hoe uitgebreid mag er worden gebouwd?

# Context en historiek



**KORTRIJK**

# Plangebied : twee deelgebieden



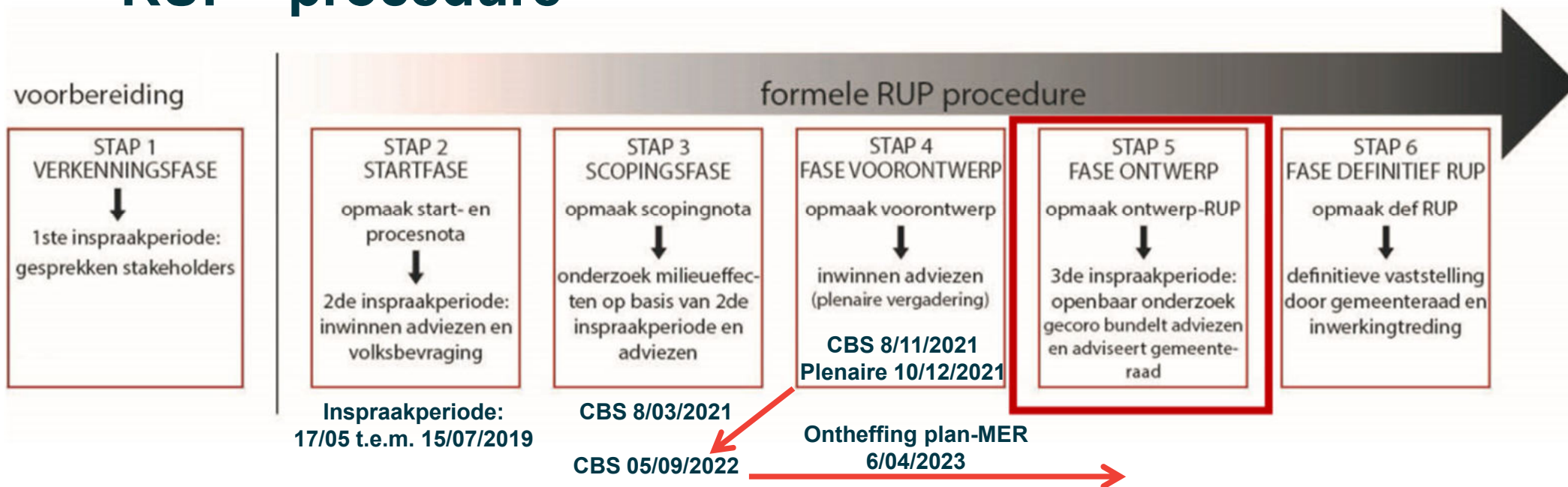
## Deelplan 1 – ‘t Hoge

- Zogenaamde Beneluxpark II (uitbreiding voor kantoren en diensten)
- Herbestemming voor golfschoolinfrastructuur + randafwerking
- In de rand: nieuwe locatie Elektro Taelman bestemmen detailhandelsfunctie

## Deelplan 2 - Bredenmolenweg

- Ter vervanging van vigerend RUP
- Ifv voormalige site Elektro Taelman schrappen detailhandelsfunctie

# RUP - procedure

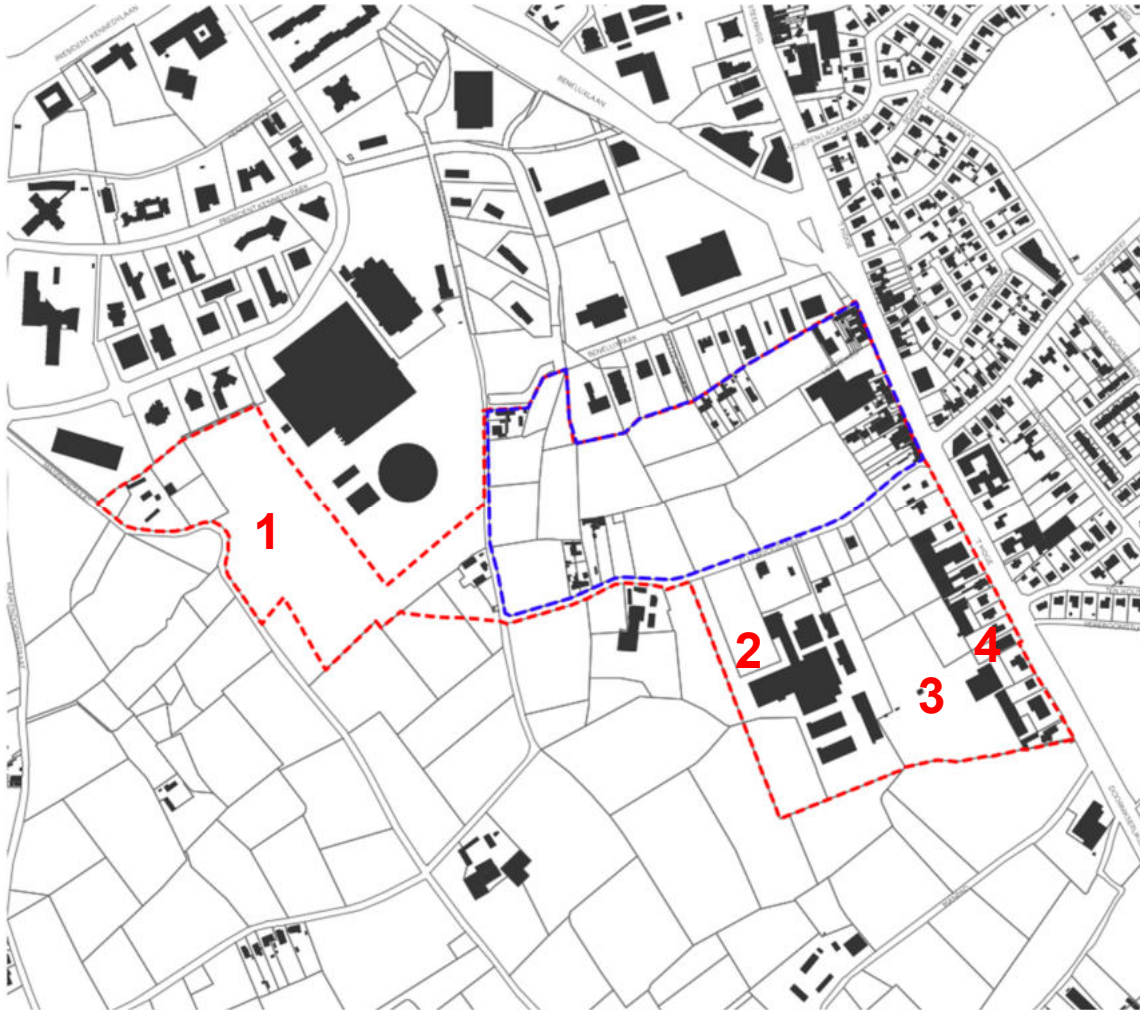


**Huidige fase = fase ontwerp**

**Voorlopige vaststelling RUP door gemeenteraad: 11 maart 2024**

**Openbaar onderzoek van 25 maart 2024 tot en met 23 mei 2024**

# Deelgebied 't Hoge – aanpassing contour



INTERCOMMUNALE LEIEDAL

Na plenaire vergadering (voorontwerp)  
> focus op realisatie golfschool

Schrappen van zones omwille van:

1. Uitbreiding Barco  
inname agrarisch gebied
2. Uitbreiding AVL Metal Powers  
inname agrarisch gebied
3. Uitbreiding NV Bosschaert  
hinderproblematiek
4. Gemengd lint ten zuiden van Elleboogstraat  
(’t Hoge 92 t.e.m.120)  
geen wijzigingen aan huidige situatie

**Deelplan 2 - Bredenmolenweg**

- Geen wijzigingen



KORTRIJK

# Deelgebied 't Hoge : eerste raadpleging (startnota)

## 3 scenario's voor de ontwikkeling van Beneluxpark II

Scenario 1  
realisatie kantorenpark



Scenario 2  
behoud agrarisch gebied



Scenario 3  
ontwikkeling golfschool



Bijkomend haalbaarheidsonderzoek

# Deelgebied 't Hoge : Ontwerp-RUP

~~3 scenario's voor de ontwikkeling van Beneluxpark II~~

Scenario 1  
realisatie kantorenpark



Scenario 2  
behoud agrarisch gebied



Definitieve keuze voor  
Scenario 3  
ontwikkeling golfschool





# Deelgebied 't Hoge Planopties



**KORTRIJK**

# Deelgebied 't Hoge : functies

## Legende

-  Elektro Taelman
-  Woonlint 't Hoge
-  Bestaande woonclusters
-  Trage weg/voetweg

# Deelgebied 't Hoge : visie

**Stadsrand op een kwalitatieve manier afwerken als overgang naar de open ruimte**

- **Gronden Beneluxpark II:**
  - huidige bestemming 'regionale gemengde zone voor handel en diensten'
  - wens om te wijzigen naar zone voor laagdynamische openluchtrecreactie
- **Behoud van activiteiten langs gewestweg 't Hoge (N50)**
- **Landschappelijke afwerking naar open ruimte**

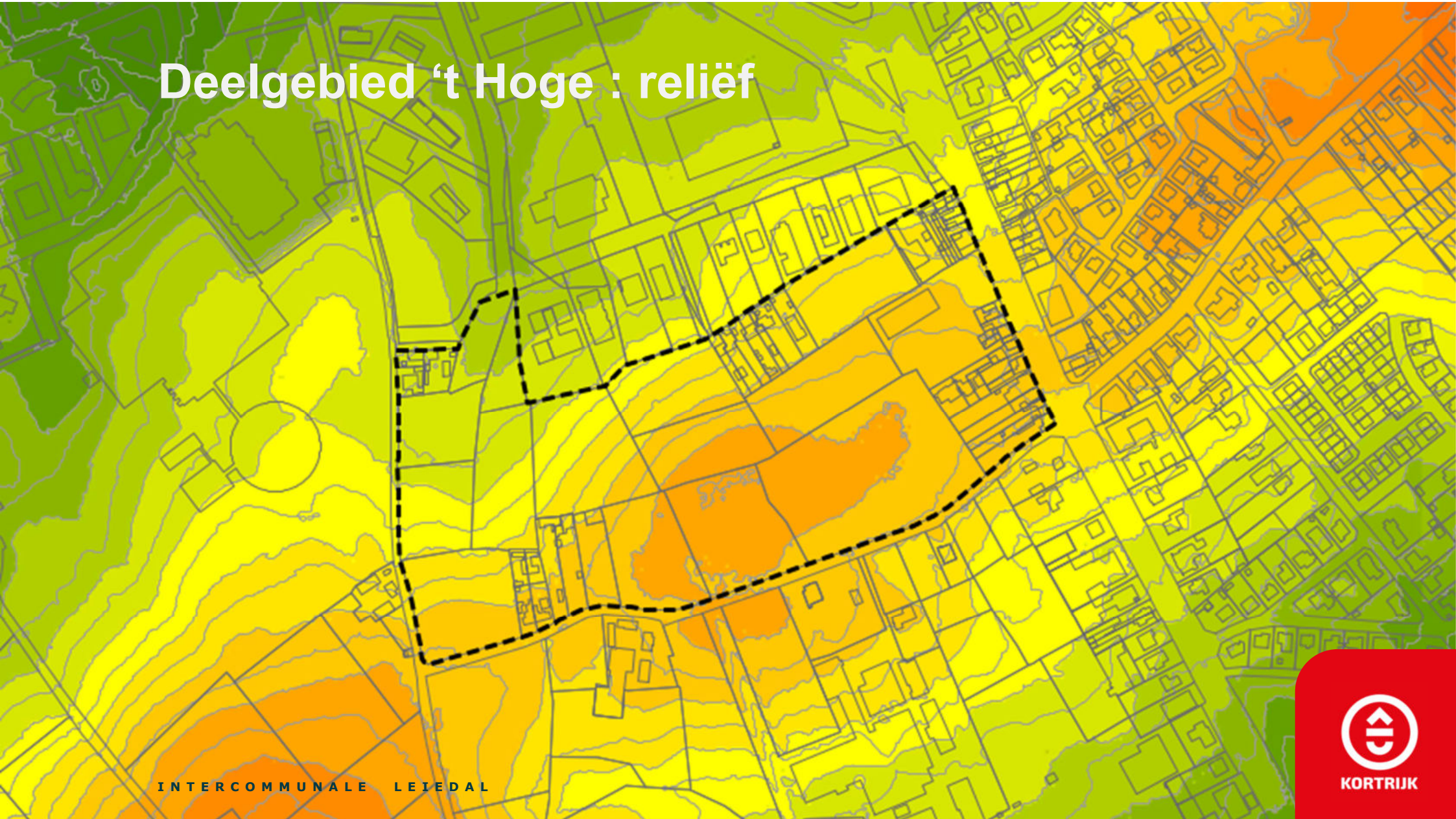


Zicht op de Katteputstraat vanuit het Beneluxpark. Dit wordt de nieuwe toegangsweg tot de geplande ontwikkeling.

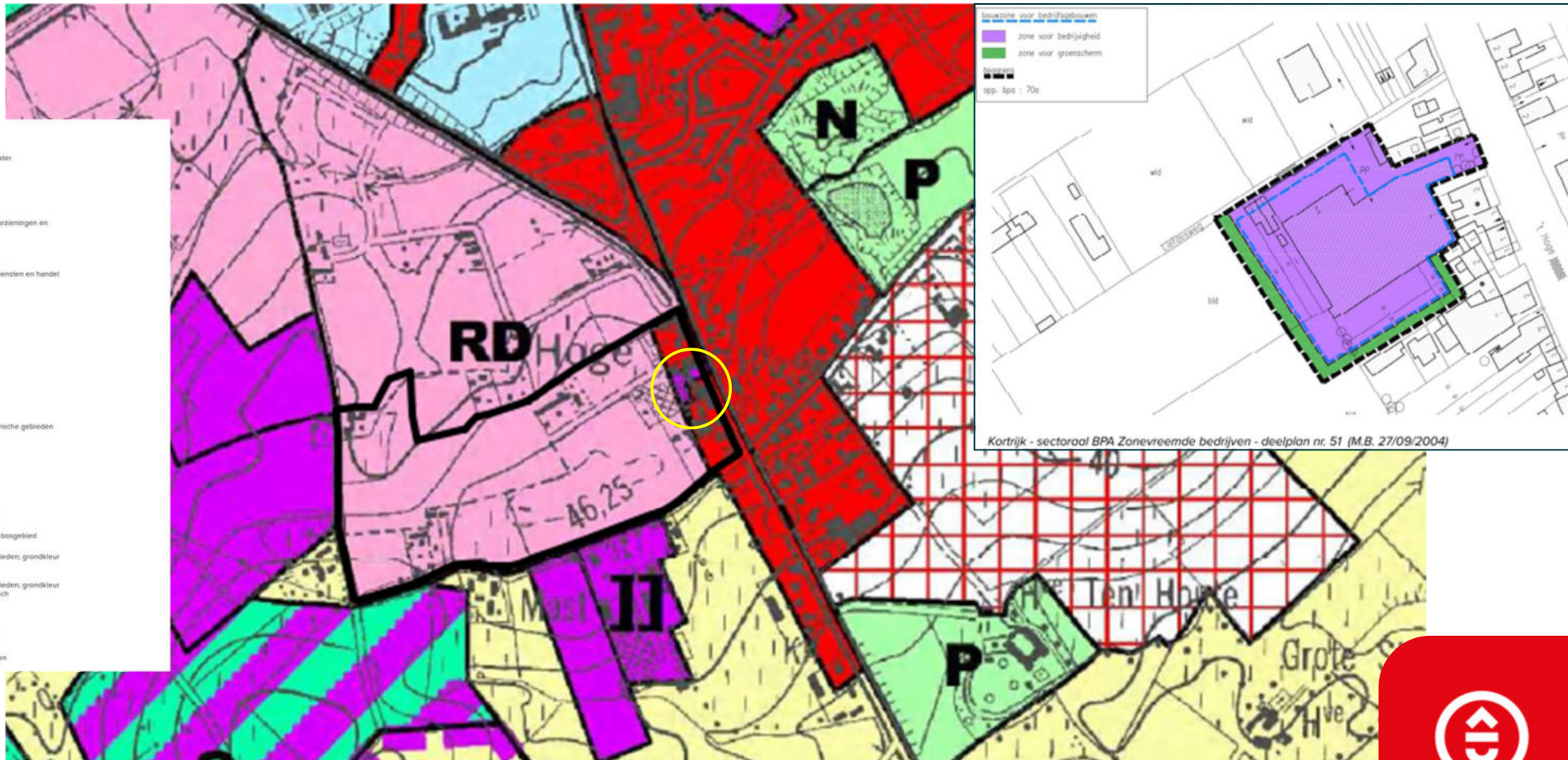


Zicht vanuit de Panoramaweg naar het hoofdgebouw van Barco (links) en de achterzijde van Beneluxpark fase 1 (rechts)

# Deelgebied 't Hoge : reliëf



# Deelgebied 't Hoge : gewestplan



- woongebieden
- woongebieden met landelijk karakter
- woonpark
- woonuitbreidingsgebieden
- gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut
- dienstverleningsgebieden
- RD regionale gemengde zone voor diensten en handel
- gebieden voor dagrecreatie
- P parkgebieden
- T bufferzones
- N natuurgebieden
- bosgebieden
- agrarische gebieden
- landschappelijk waardevolle agrarische gebieden
- industriegebieden
- II milieubelastende industrieën
- wetenschapspark
- ambachtelijke bedrijven en kmo's
- ontginningsgebieden; grondkleur bosgebied
- uitbreidingen van ontginningsgebieden; grondkleur agrarisch gebied
- uitbreidingen van ontginningsgebieden; grondkleur landschappelijk waardevol agrarisch
- bestaande autosnelwegen
- bestaande hoofdverkeerswegen
- aan te leggen hoofdverkeerswegen



Kortrijk - sectoraal BPA Zonevremde bedrijven - deelplan nr. 51 (M.B. 27/09/2004)

# Deelgebied 't Hoge: verfijning scenario 3



## Gronden Beneluxpark II:

- nieuwe bestemming als **laagdynamische openluchtrecreatie** in combinatie met beperkte afwerking van het kantorenpark
- concreet: *golfschoolproject*

## Activiteiten langs gewestweg 't Hoge (N50)

- focus op **wonen** blijft behouden
- **grootschalige kleinhandel** op Elektro Taelman site
- **KMO zone**, aansluitend op Liefdeweg

## Landschappelijke afwerking

- via golfschoolproject: kwalitatieve groene band tav het glooiende open landschap
- vergroening woonclusters

# Afstemming met inrichtingsplan golfschool – voorstel 1



KORTRIJK

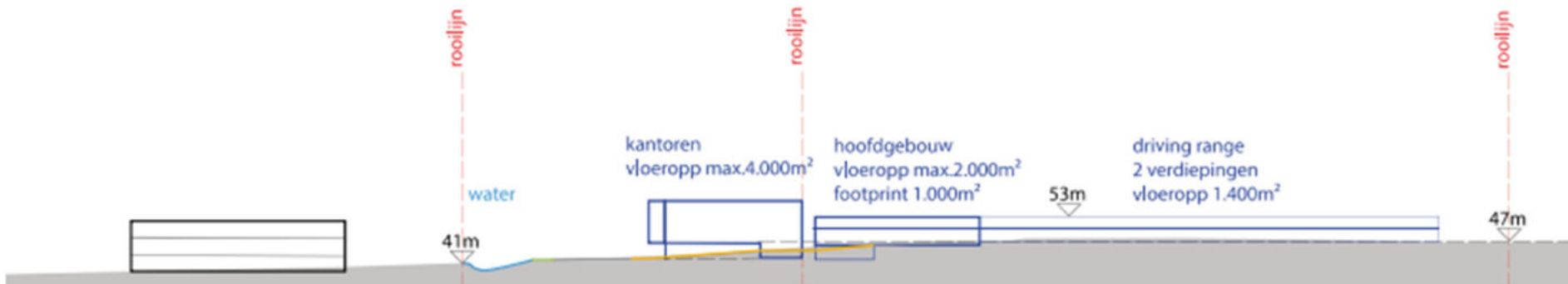
# Afstemming met inrichtingsplan golfschool – voorstel 2



KORTRIJK



# Golfschool – inplanting rekening houdend met reliëf



Snede door kantoren en clubhuis – zicht op driving range



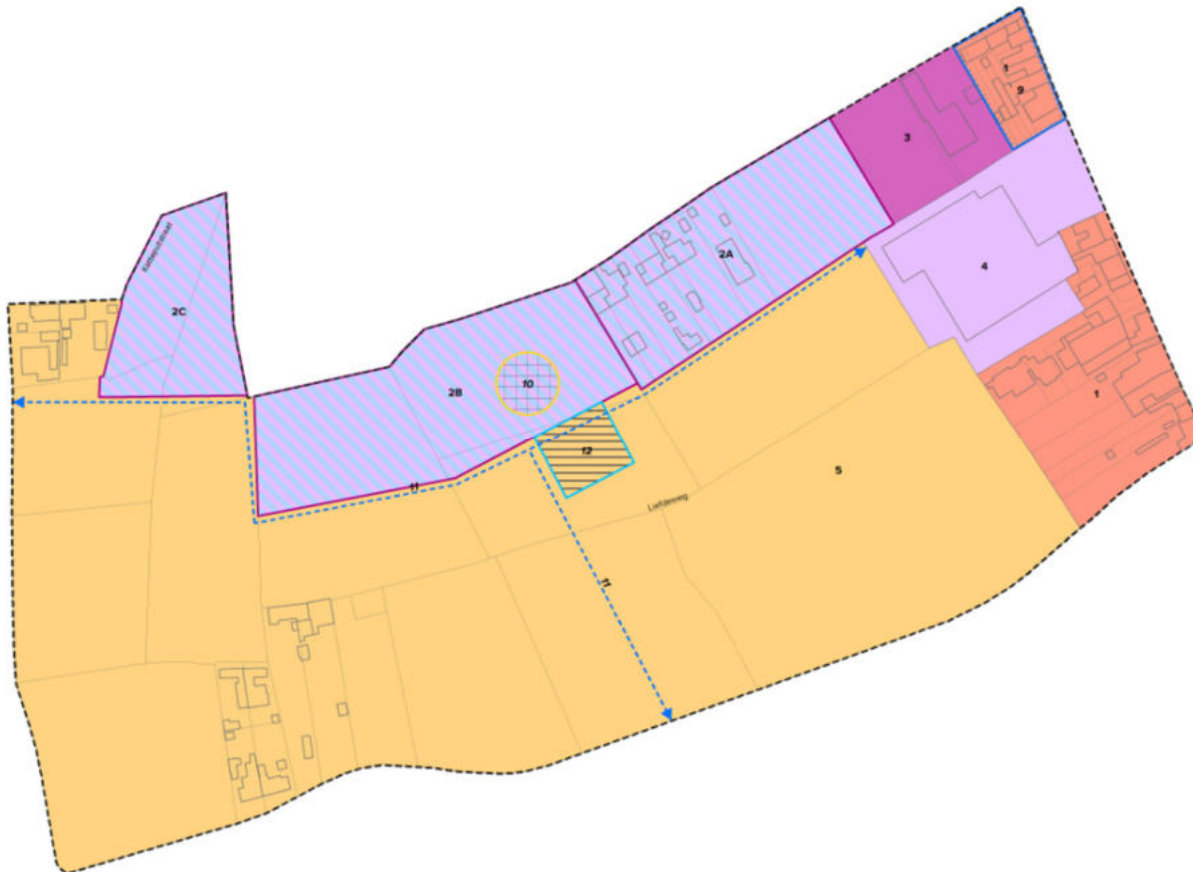
Snede door padelvelden – zicht op clubhuis en driving range

# Deelgebied 't Hoge Bestemmingen RUP



**KORTRIJK**

# Deelplan 't Hoge zones en overdrukken







 plangebied

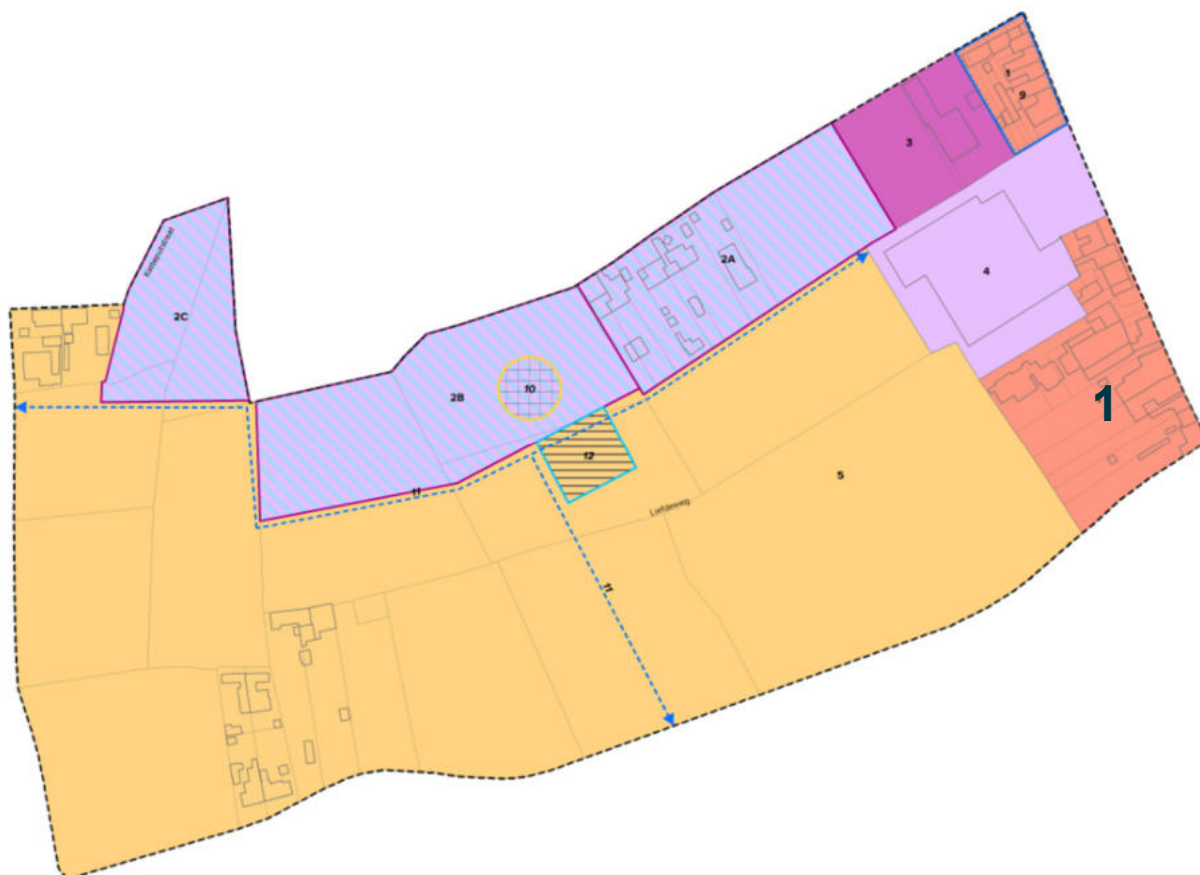
## zones

- 1  zone voor wonen in ruime zin
- 2  A/B/C zone voor kantoren en diensten
- 3  zone voor KMO
- 4  zone voor detailhandel en bedrijvigheid
- 5  zone voor laagdynamische openluchtrecreatie

## overdrukken

- 9  zone voor totaalproject
- 10  zone voor ondersteunende sportfaciliteiten aan de golf (indicatief)
- 11  trage weg (indicatief)
- 12  hoofdgebouw in zone 5 (indicatief)

# 1 : zone voor wonen in de ruime zin



## Hoofdbestemming:

- Wonen en bijhorende groene en verharde ruimten
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen en diensten
- Essentiële diensten zoals crèches, dokters- en tandartsenpraktijken
- Voedingszaken tot 400m<sup>2</sup>

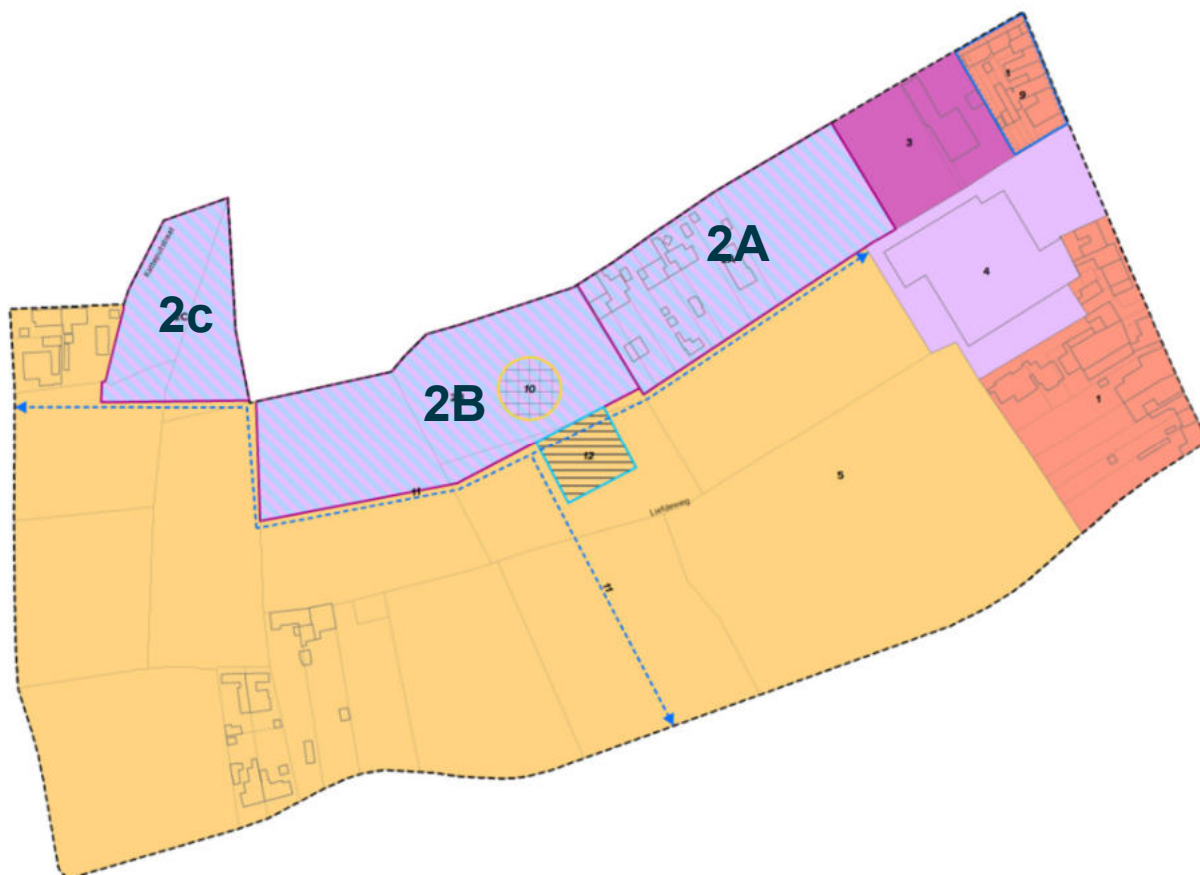
## Nevenbestemming

- In hoofd- en bijgebouw, niet hinderlijk
- Detailhandel tot 100m<sup>2</sup>

## Voorschriften:

- Eén- en meergezinswoningen (halfopen of gesloten) + carport in vrije zijtuinstrook
- 2 bouwlagen + 1 extra bouwlaag in dak
- Verordening stad Kortrijk van toepassing

## 2 : Zone voor kantoren en diensten



### Bestemming:

- Kantoren en diensten, als autonome kantoren of uitbreiding bestaande kantoren
- Bijhorende openbare en private groene (incl. waterbuffer) en verharde ruimten
- Zonevreemde wooncluster in zone 2A kunnen blijven.

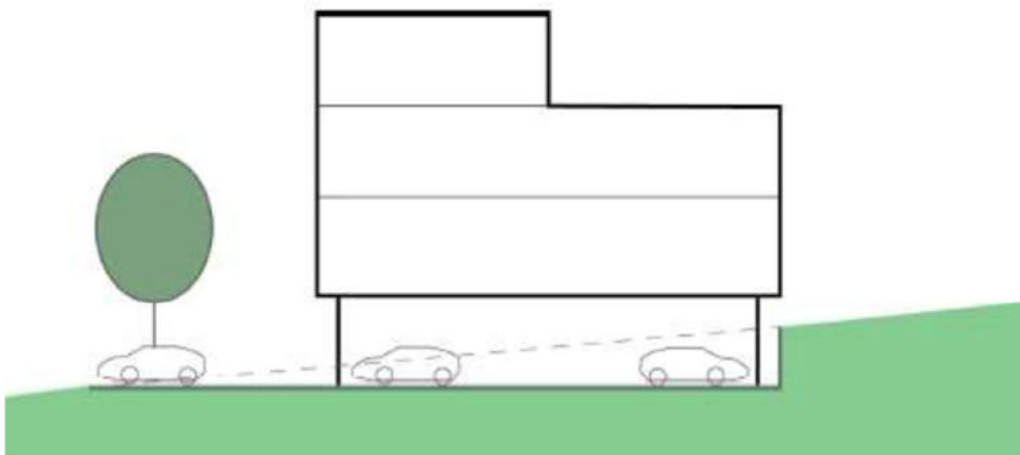
### Deelzone 2C: cfr. Beneluxpark

### Voor deelzones 2A en 2B:

#### Bouwvoorschriften:

- Max bruto vloeropp 2A: 4.200m<sup>2</sup>
- Max bruto vloeropp 2B: 4.000m<sup>2</sup>
- 2 bouwlagen + 3 bouwlaag over max 70% van vloeroppervlakte 2<sup>e</sup> bouwlaag
- Architectuur maakt gebruik van reliëf

## 2 : Zone voor kantoren en diensten



### Parkeren:

- Parkeren voor auto's en fietsen prioritair onder de bebouwing
- Zone 2B : parkeren voor kantoren én golf
- Kwalitatieve inrichting, integratie van groen en water

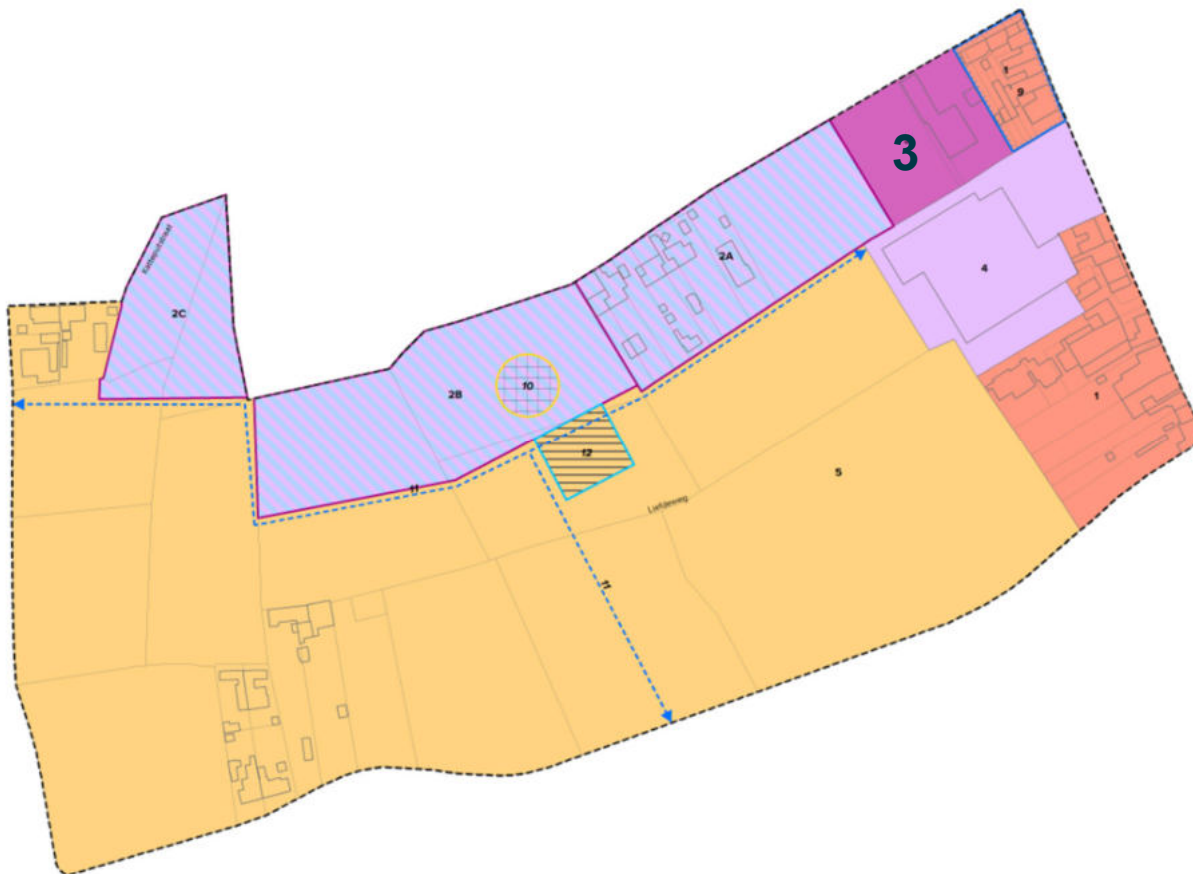
### Ontsluiting op Beneluxpark

- Via Katteputstraat
- Via bestaande bedrijven op Beneluxpark
- Uitzondering: zonevreemde woningen via Liefdeweg

### Inrichtingsvoorschriften:

- Minimum 25% van afzonderlijke deelzone : groen- en boomintegratie en ruimte voor water
- Integratie bestaande gracht
- Geen afsluitingen
- Opmaak inrichtingsstudie is verplicht.

# 3 : Zone voor kmo



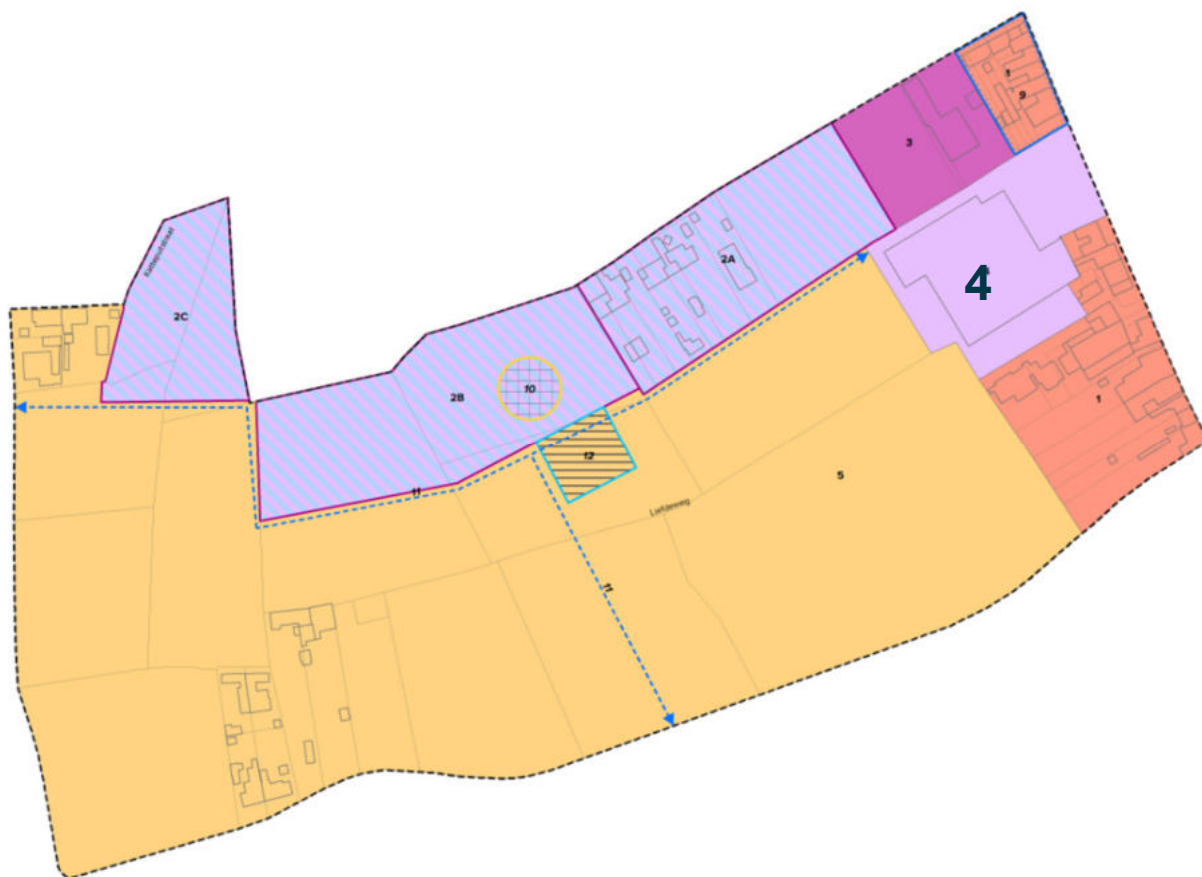
## Hoofdbestemming:

- 2 bedrijfspercelen of één bedrijfsverzamelgebouw of combi van beide
- Verplichte ontsluiting via Liefdeweg
- Kantoren, detailhandel en toonzalen zijn ondergeschikt toegelaten

## Voorschriften:

- Bij bedrijfsverzamelgebouw: vloeroppervlakte units max 200m<sup>2</sup>
- Max bouwhoogte: 10m
- Opslag binnen het bedrijfsvolume
- Voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op eigen terrein
- Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van waterdoorlaatbare verharding.
- Groenbuffer (min 3m) t.o.v. zones 1 en 2

# 4 : Zone voor detailhandel en bedrijvigheid



## Bestemming:

- Bedrijfs- en handelsactiviteiten
- Slechts één economische activiteit toegelaten

## Bij keuze bedrijvigheid:

- Geen hinderlijke activiteiten
- Kantoren, detailhandel en toonzalen zijn ondergeschikt toegelaten

## Bij keuze handel:

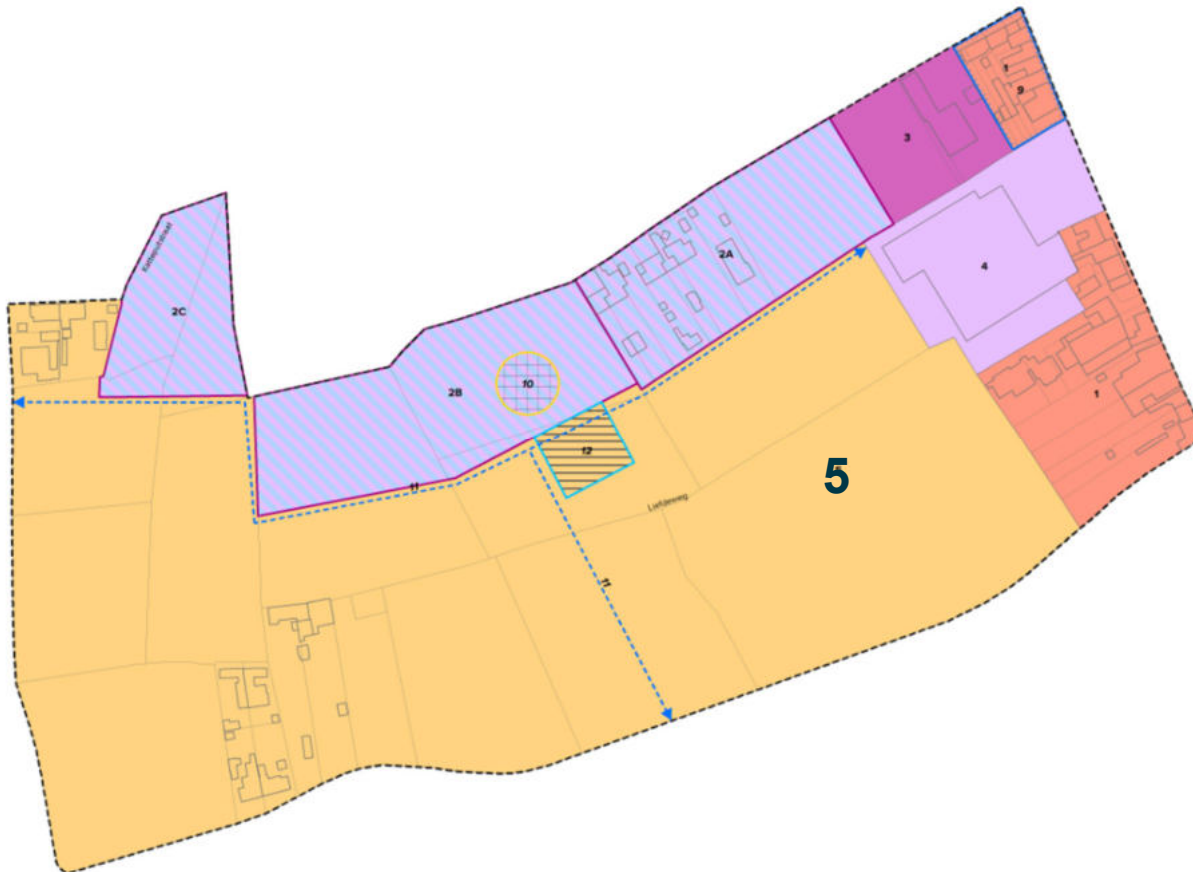
- Groothandel of speciality-goederen
- Voedingszaken tot 1000m<sup>2</sup> zijn toegelaten.

## Voorschriften:

- Max bouwhoogte : 10m
- Kwalitatieve gevel naar N50
- Handelsopp tussen 400m<sup>2</sup> en 2.200m<sup>2</sup>



# 5 : Zone voor laagdynamische openlucht recreatie



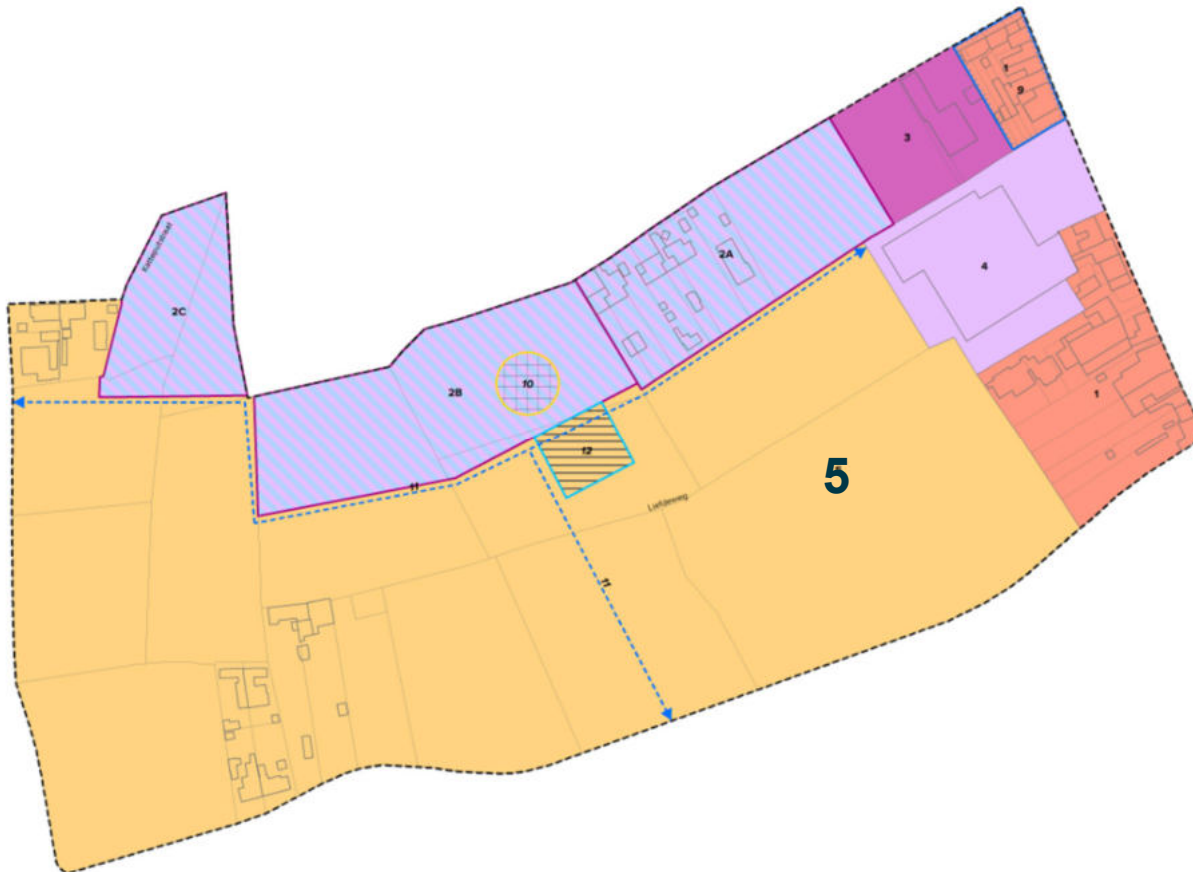
## Bestemming:

- Laagdynamische openlucht recreatie
- Hoofdbestemming: golfterrein (geen aanvullende sporten)
- Nabestemming treedt in bij stopzetting golf (na 1 jaar zonder uitbating)
- Zonevreemde woonclusters kunnen blijven.

## Bouwvoorschriften:

- Max bruto-vloeropp toegelaten bebouwing en bijhorende verharding ifv toegangen en functionele buitenruimte : 4.000m<sup>2</sup>
- Bebouwing (clubhuis en driving range): één aangesloten geheel
- Max bouwhoogte tot +53 m TAW
- Hoofdgebouw (clubhuis): sluit aan op zone 2B (zie overdruk 12)
- Afstand driving range tot Elleboogstraat > 20m
- Bijgebouwen: samen max 100m<sup>2</sup> - max 2,5m

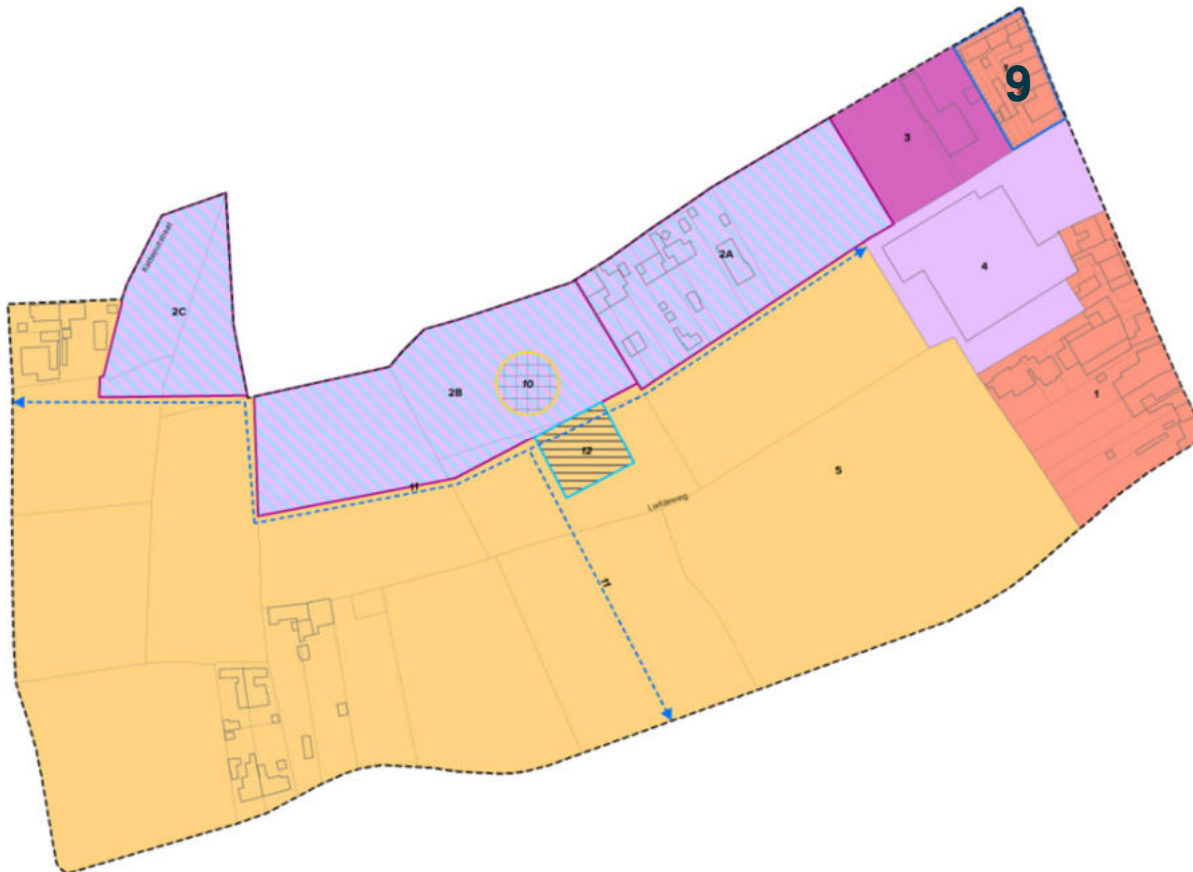
# 5 : Zone voor laagdynamische openlucht recreatie



## Inrichtingsvoorschriften:

- Hoofdzakelijk groen karakter, sportvelden in kunstgras zijn niet toegelaten.
- Reliëfaanpassingen zijn toegelaten, maar mag de natuurlijke waterafvoer niet drastisch wijzigen.
- Streekeigen groenaanplantingen langsheen begrenzing openbaar domein en zonevreemde woonclusters
- Groene buffer driving range: min. 8m (incl. finse piste) – naar woningen en Elleboogstraat
- Gesloten afsluitingen en benetting enkel omwille van veiligheidsmaatregelen en dienen visueel geïntegreerd te worden.
- Bestaande trage weg wordt verlegd.
- Behoud van bestaande grachten.

# 9 : overdruk - zone voor totaalproject



## Doel:

Bij realisatie van een totaalproject, waarbij de overdrukzone gedeeltelijk (d.i. voor min 50%) of volledig herontwikkeld wordt, dan is wonen als hoofdbestemming niet langer verplicht.

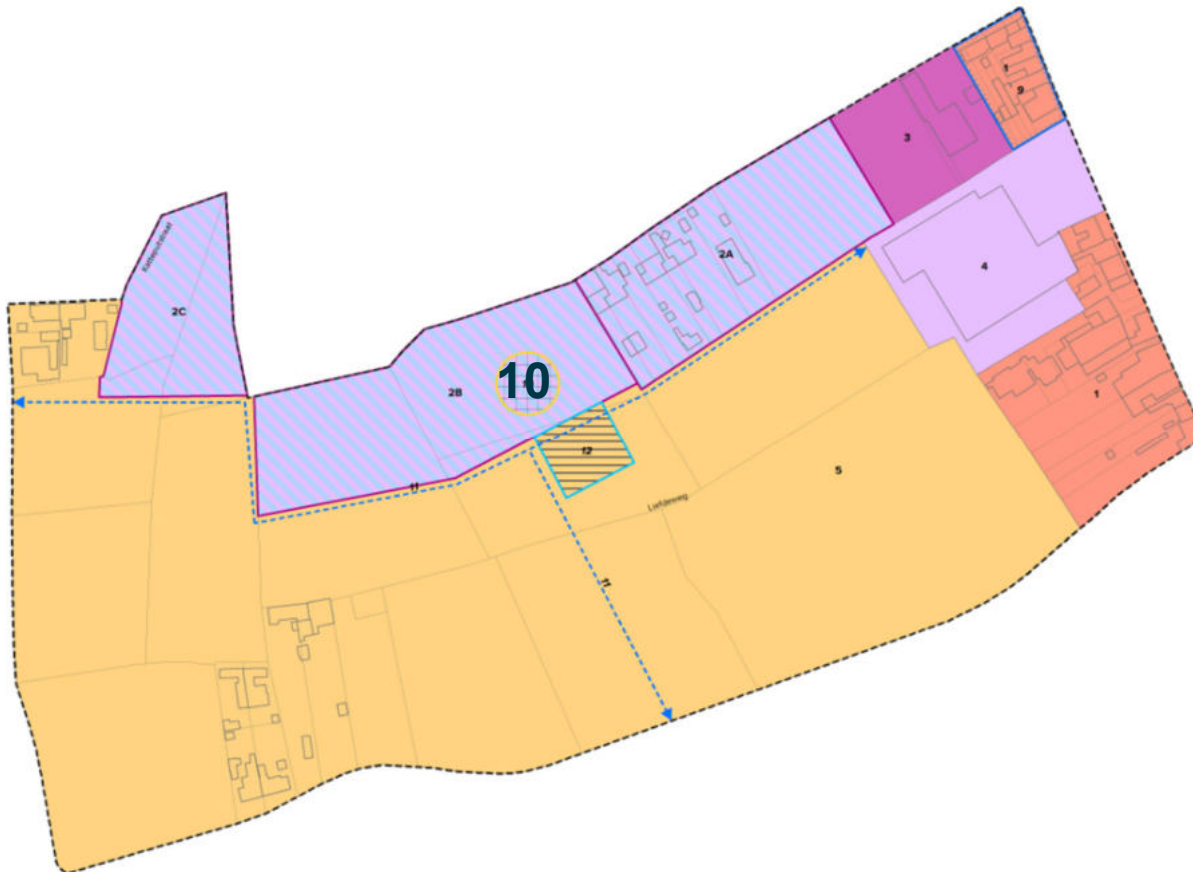
## Zowel hoofd- als nevenbestemming

- wonen
- Kantoren en diensten, horeca, kleine bedrijven
- Buurtondersteunende kleinhandel tot 100m<sup>2</sup>
- Voedingszaken tot 400m<sup>2</sup>
- Recreatieve en socio-culturele voorzieningen

## Voorschriften:

- Project op schaal van omgeving
- Opmaak inrichtingsstudie is verplicht.

# 10 : overdruk – ondersteunende sportfaciliteiten



INTERCOMMUNALE LEIEDAL

## Indicatieve aanduiding

### Bestemming

- Mogelijkheid voor aanleg van verharde sportvelden in de zone 2B (vb padelvelden)
- Ondergeschikt aan golfinfrastructuur

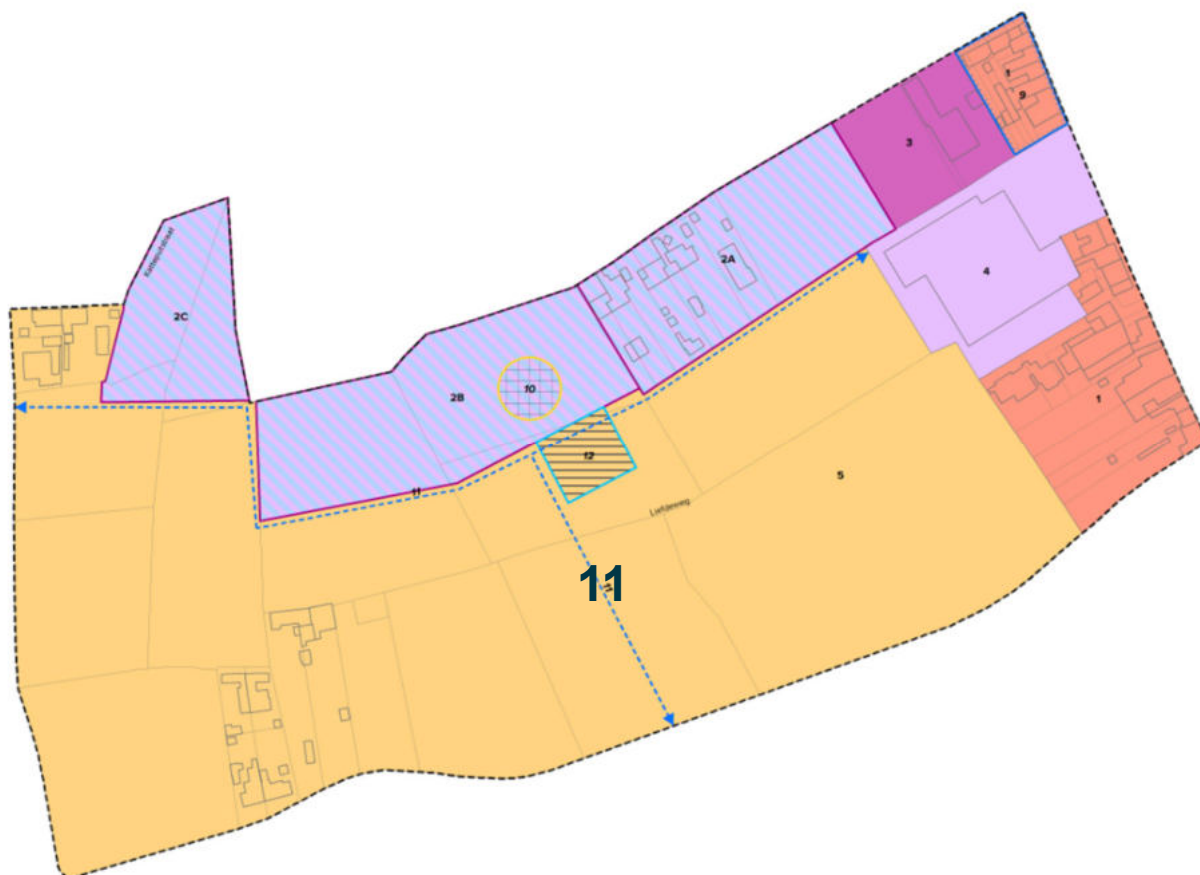
### Voorschriften:

- Max opp. 1.200m<sup>2</sup> (of 6 padelvelden) voor de helft overdekt
- Clubhuis niet toegelaten, wel mogelijk binnen het hoofdgebouw voorzien in de zone 5 (overdruk 12)
- Parkeren voor deze functies moeten worden voorzien in zone 2B.



KORTRIJK

# 11 : overdruk - trage weg



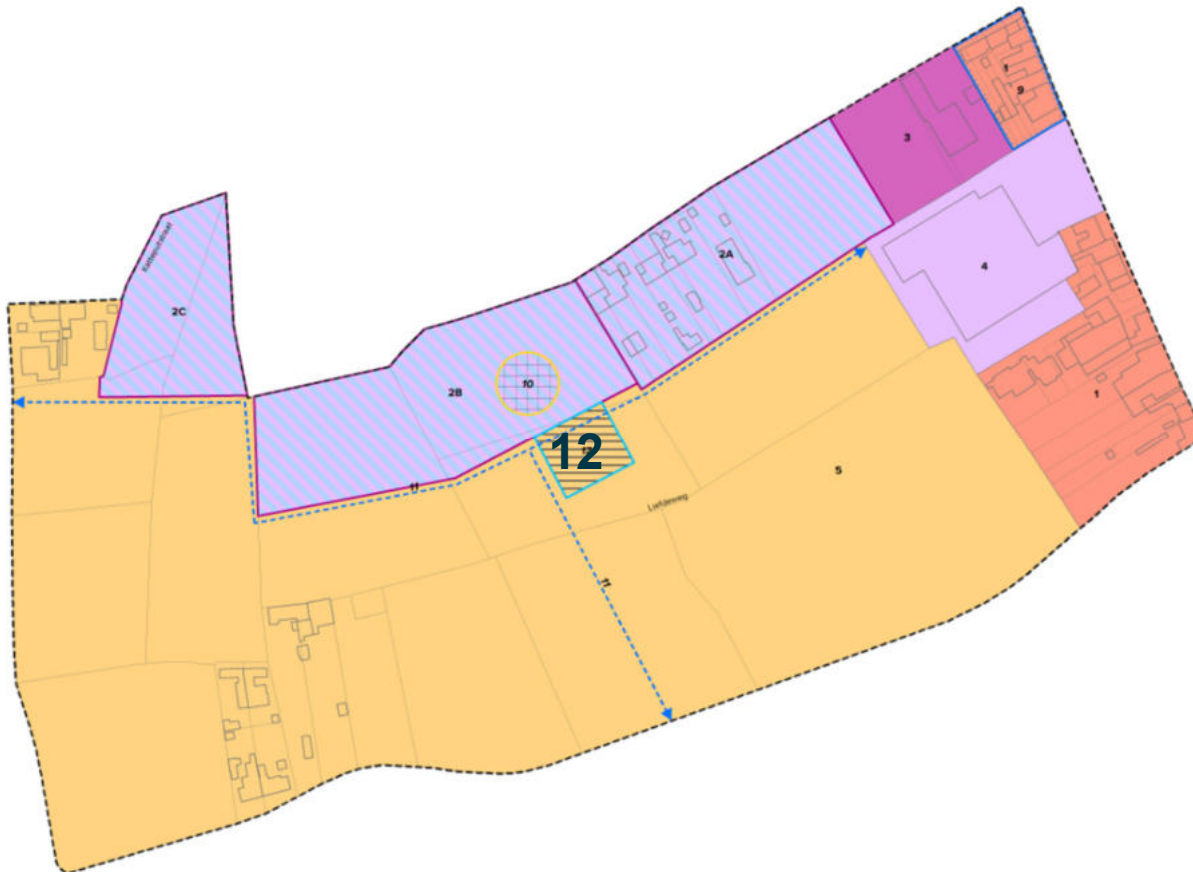
## Indicatieve aanduiding

### Voorschriften

- Publiek toegankelijke trage weg
- Cfr huidige toestand (toegankelijk via Katteputstraat)
- Aansluitingen op Liefdeweg, Panoramaweg en Elleboogstraat dienen behouden te blijven
- Concrete uitwerking in de inrichtingsstudie voor zone 2B en/of zone 5
- Breedte : min 2,5m

*Decreet gemeentewegen is van toepassing.  
De verlegging van de trage weg wordt ter goedkeuring voorgelegd aan de Gemeenteraad.*

# 12 : overdruk - hoofdgebouw



## Indicatieve aanduiding van locatie van het hoofdgebouw.

De locatie mag verschuiven langsheen de zonegrens van zone 2B.

## Voorschriften hoofdgebouw (opgenomen onder zone 2B):

- Max bruto-vloeropp. 2.000m<sup>2</sup>
- Footprint max 1.000m<sup>2</sup>
- In hoofdgebouw moet de accommodatie i.f.v. de uitbating van de bestemming worden gebundeld.
- Er dient een duidelijke visuele relatie te zijn tussen de parking (in zone 2B) en de toegang van het hoofdgebouw.
- Aaneengesloten geheel met driving range

# Deelgebied Bredenmolenweg Planopties



**KORTRIJK**

# Plangebied : twee deelgebieden



## Deelplan 1 – ‘t Hoge

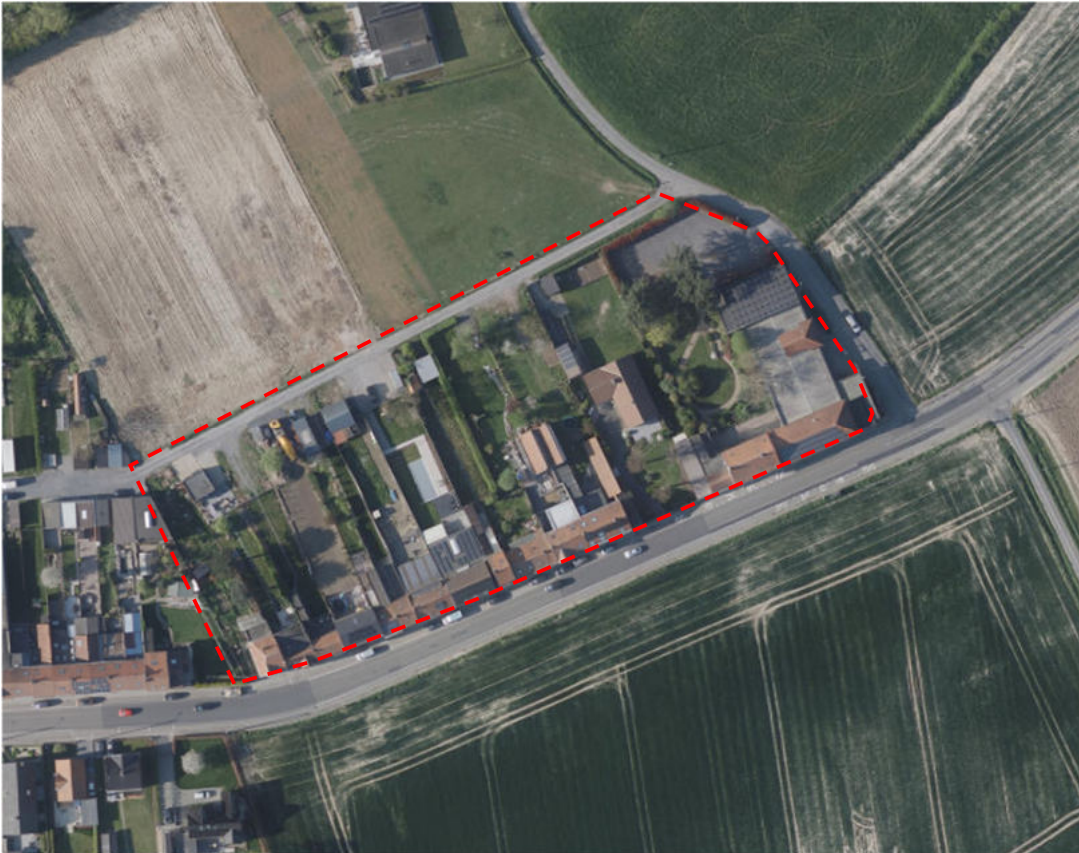
- Zogenaamde Beneluxpark II (uitbreiding voor kantoren en diensten)
- Herbestemming voor golfschoolinfrastructuur + randafwerking
- In de rand: nieuwe locatie Elektro Taelman bestemmen detailhandelsfunctie

## Deelplan 2 - Bredenmolenweg

- Ter vervanging van vigerend RUP
- Ifv voormalige site Elektro Taelman schrappen detailhandelsfunctie



# Deelgebied Bredenmolenweg : visie



INTERCOMMUNALE LEIEDAL

## Langsheen Bellegemsestraat – wonen:

- Hoofdzakelijk eengezinswoningen, aangevuld met enkele diensten.
- De percelen zijn achteraan ontsloten door de garageweg.

## Vroegere site Elektro Taelman op hoek Bredenmolenweg – Bellegemsestraat :

- De handelsoppervlakte wordt geschrapt ter compensatie van de herlokalisatie op 't Hoge
- Er worden wel andere economische functies toegelaten op deze site zoals kleinschalige bedrijvigheid, diensten, horeca.
- Concreet is reeds een vergunning verleend voor tandartsenpraktijk.  
Deze nieuwe functie is in opbouw.



KORTRIJK

# Deelgebied Bredenmolenweg : vigerend RUP

Gemeentelijk RUP nr.4  
definitief goedgekeurd op  
9 oktober 2008



 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

# Waardevolle woning (inventaris erfgoed)

Inventaris



Vlaanderen  
is erfgoed



Erfgoedobject

Aanduidingsobject

Waarneming

Thema

Gebeurtenis

Persoon of collectief

Feb 13, 2024



## Herenhuis

ID: 60526 | Bouwkundig element

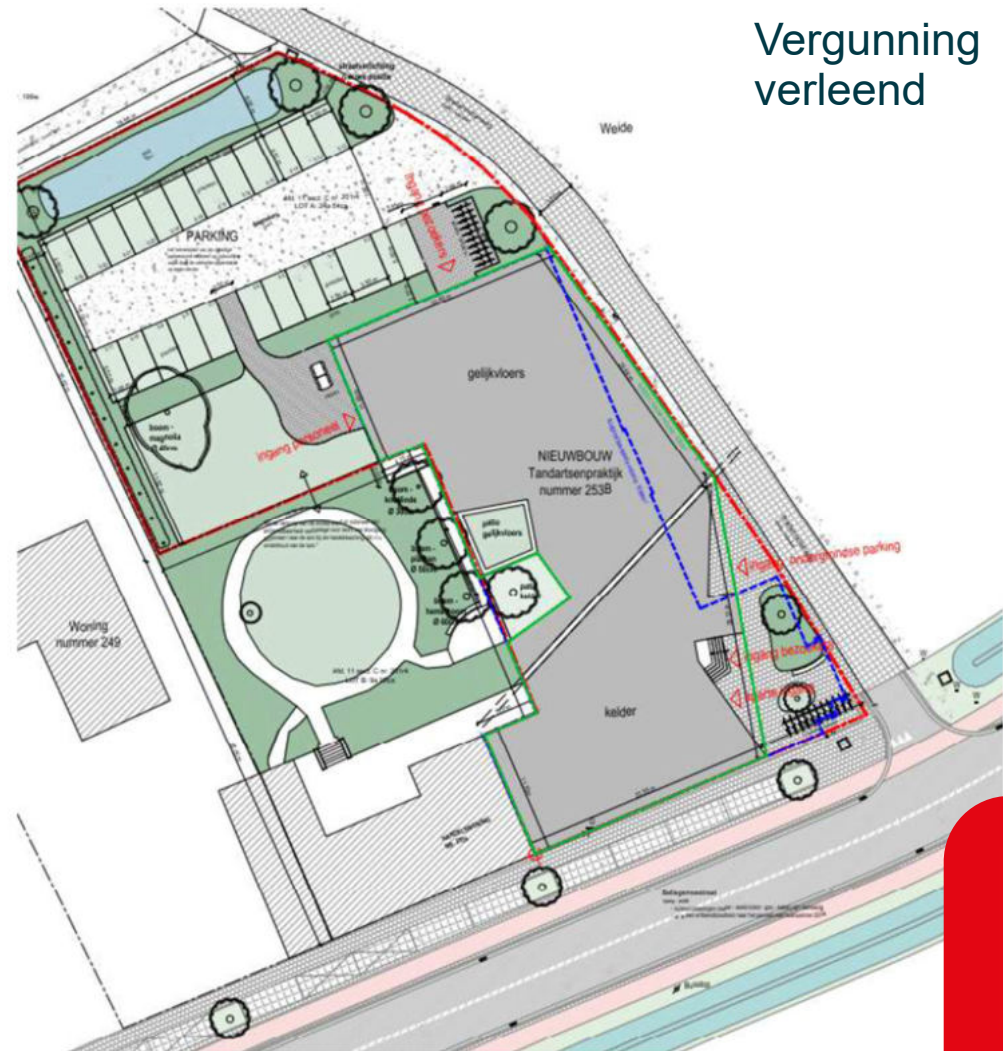
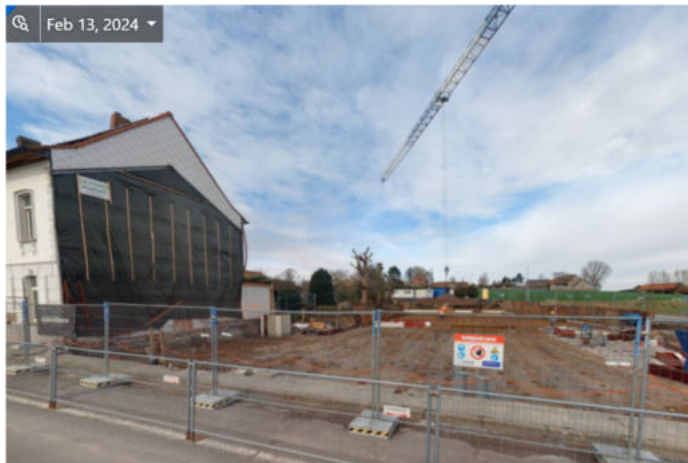


### **Bellegemsestraat 251 (Kortrijk)**

Herenhuis uit de eerste helft van de 19de eeuw. Woonhuis van voormalige cichoreibranderij Delberghe. Firma gesticht in 1865 door P. Iserbyt. Fabriek gesloopt. Linker volume heden garage in plaats van oorspronkelijk klein woonhuis.



# Voormalige site Elektro Taelman



Vergunning verleend

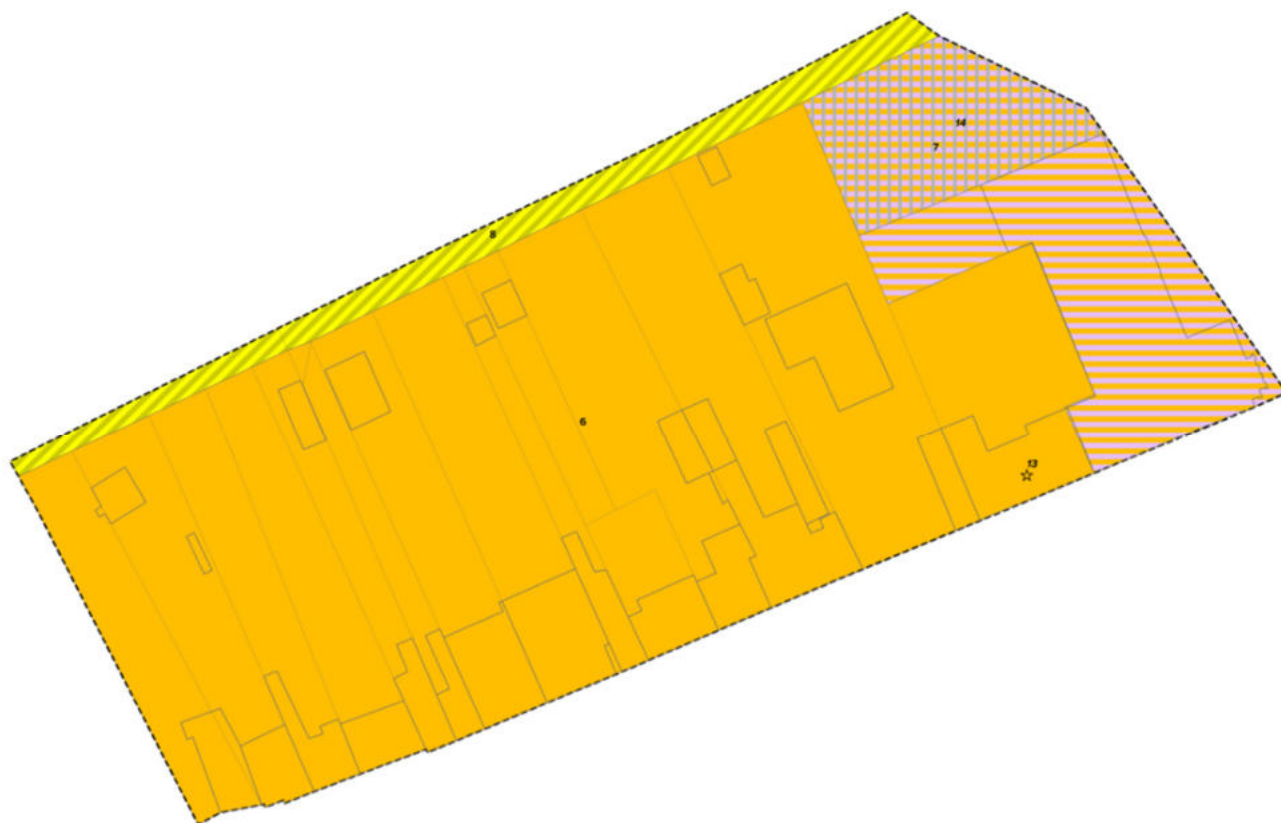


**Deelgebied  
Bredenmolenweg  
Bestemmingen RUP**



**KORTRIJK**

# Deelplan Bredenmolenweg zones en overdrukken





 plangebied

## zones

- 6  zone voor wonen met beperkte nevenfuncties
- 7  zone voor economische functie of wonen
- 8  zone voor garageweg

## overdrukken

- 13  erfgoedwaarde
- 14  parkeren en manoeuvreren voor economische functies

# 6 : Zone voor wonen met beperkt nevenfuncties

## Bestemming:

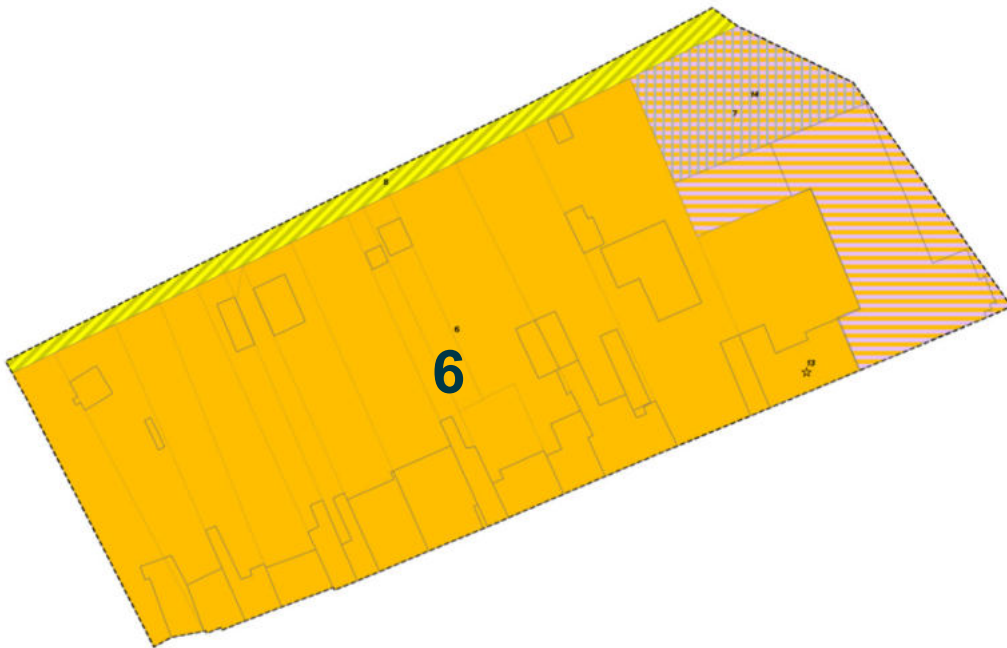
Hoofdfuncties zijn

- wonen
- Openbare en private nuts- en gemeenschapsvoorzieningen

Nevenfuncties tot 100m<sup>2</sup>, geen kleinhandel

## Voorschriften:

- Eengezinswoningen: aangesloten of halfopen
- Max 2 bouwlagen + 1 bouwlaag in het dakvolume
- Hellend dak is verplicht
- Verplichte voorbouwlijn op rooilijn Bellegemstraat
- Carports in vrije zijtuinstrook naast hoofdgebouw
- Bijgebouwen : 1 bouwlaag op 5m afstand van garageweg
- Verordening stad Kortrijk van toepassing



# 7 : Zone voor economische functie of wonen

## Bestemming:

Economische functie, inpasbaar in woonomgeving

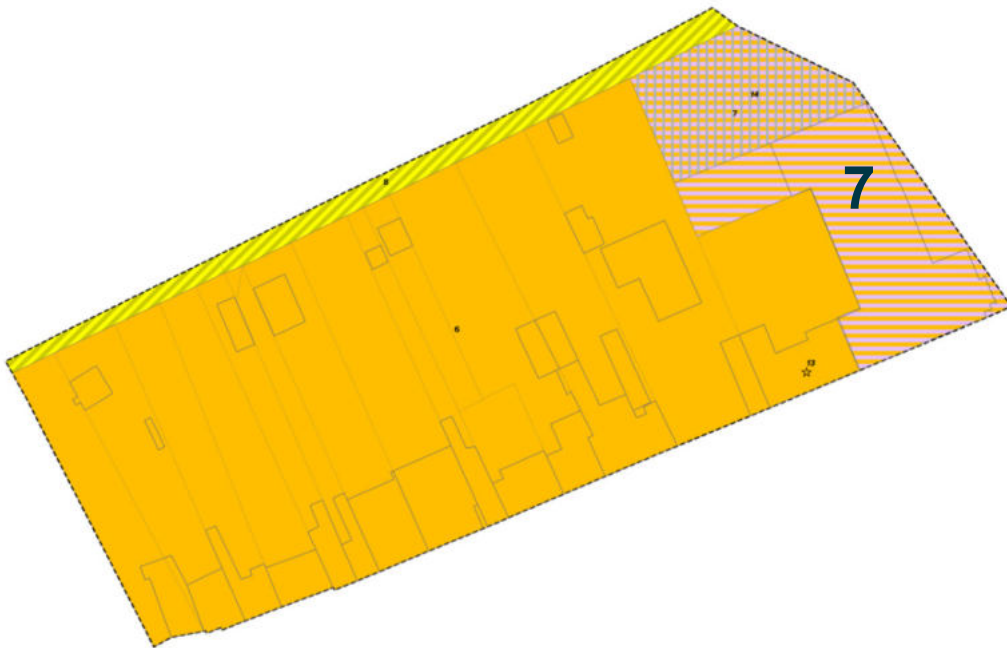
- Kleinschalige bedrijven, horeca, kantoren en diensten, zorgfuncties, recreatieve en gemeenschapsvoorzieningen zijn toegelaten

Wonen bij totale herontwikkeling van site

- Voorschriften zone 6 van toepassing

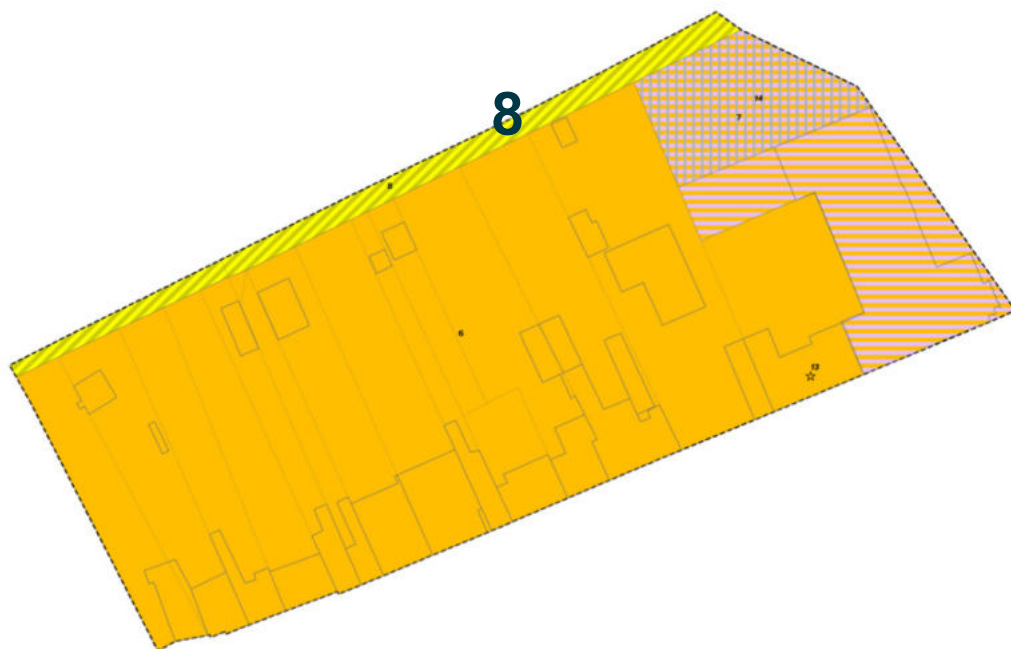
## Voorschriften economische functie:

- Max 2 bouwlagen met hellend dak, half-ondergrondse bouwlaag telt mee als bouwlaag
- Nulpas: hoek Bellegemstraat-Bredenmolenweg
- Belang van integratie van gebouw in de omgeving
- Aandacht voor aansluiting aan aangrenzend waardevol gebouw
- Opslag in gebouw is verplicht.





## 8 : Zone voor garageweg



### Bestemming:

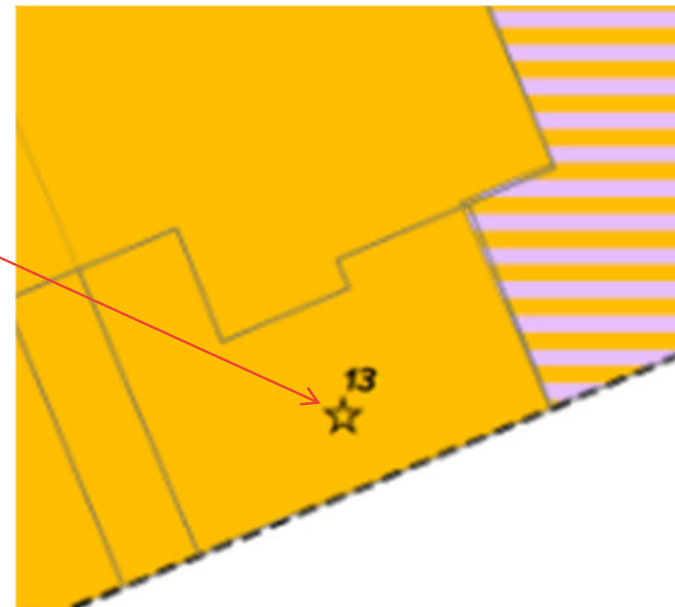
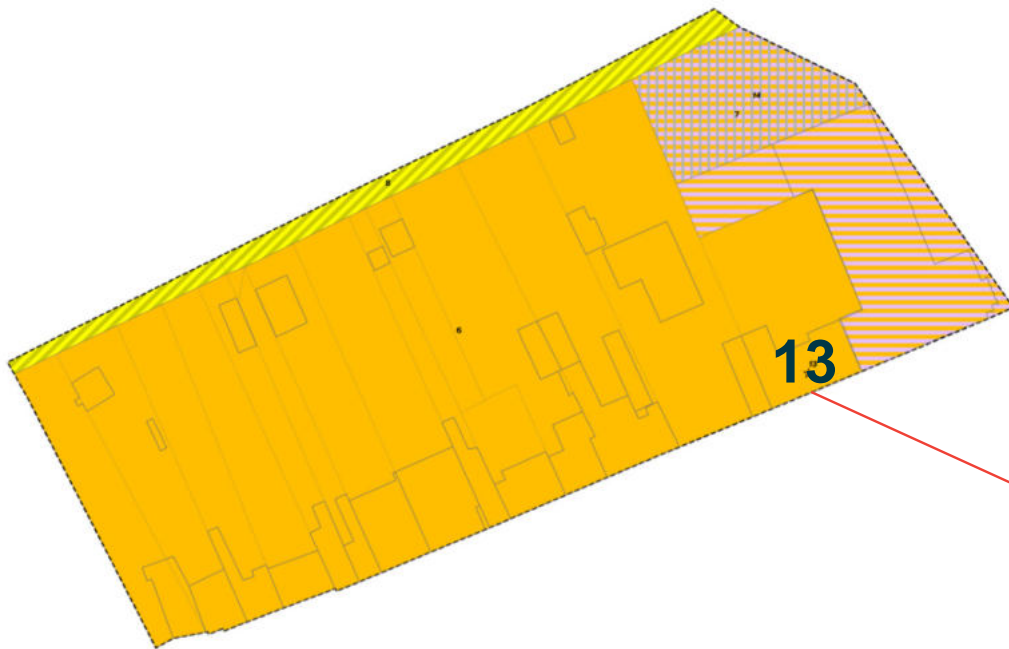
- Garageweg voor aangrenzende woningen

### Voorschriften:

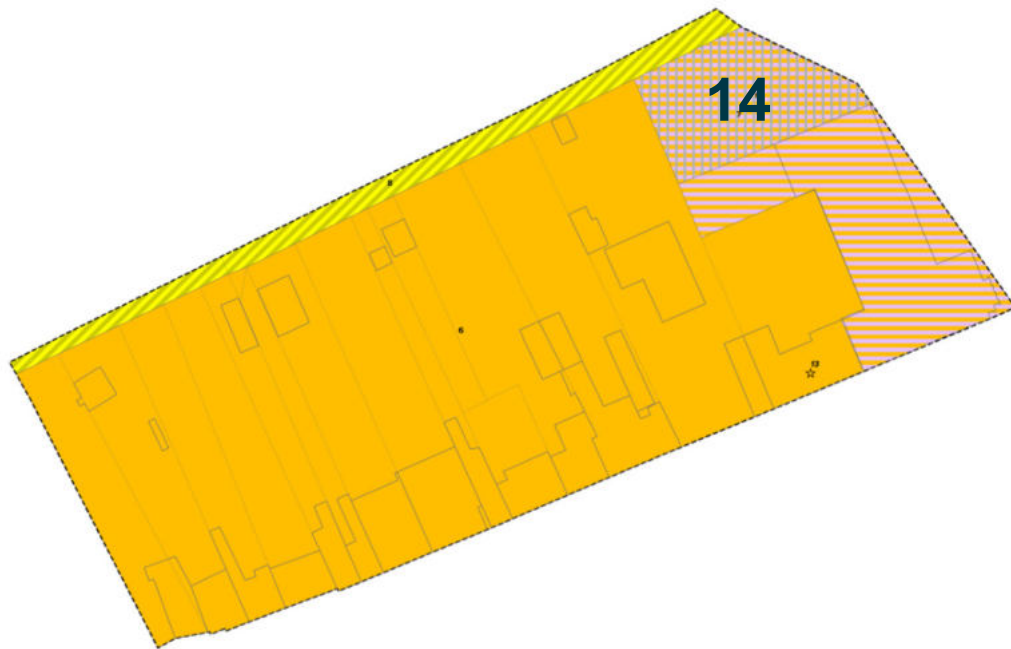
- Ten allen tijde toegankelijk
- Verharding in waterdoorlaatbare verharding

# 13 : Overdruk – erfgoedwaarde

- Aanduiding van woning met erfgoedwaarde
- De waardevolle erfgoedelementen van dit gebouw moeten worden behouden



# 14 : Overdruk – parkeren en manoeuvreren voor economische functies



- Parkeren, laden en lossen in functie van de zone 7
- Gemeenschappelijke ontsluiting via de Bredenmolenweg
- Toegang : max 7 m breed
- Parkeervakken in waterdoorlaatbare materialen
- Voorzien van groenbuffer t.o.v. perceelsgrenzen

# Vervolgstappen

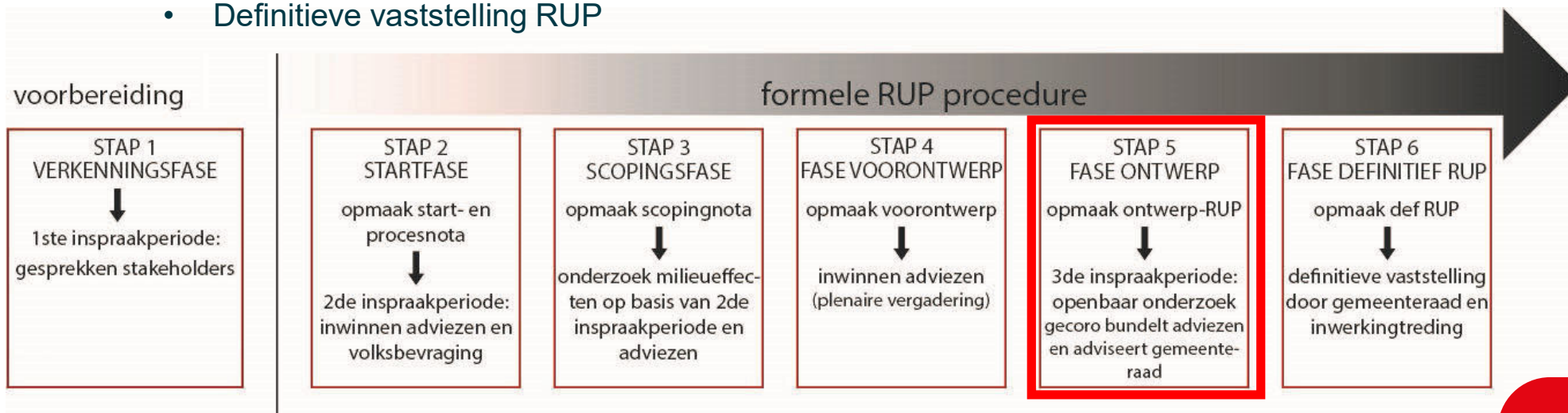


**KORTRIJK**

# Planningsprocedure : vervolgstappen

- **Ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge**

- Voorlopige vaststelling ontwerp-RUP
- Openbaar onderzoek 60 dagen van 25 maart 2024 tot en met 23 mei 2024
- Gecoro : bundeling en behandeling bemerkingen of bezwaren
- Definitieve vaststelling RUP



- **Verder overleg inrichtingsplan golfschool**

# Reageren?



**KORTRIJK**

# Opmerkingen of bezwaren?

- Op het **ontwerp**-RUP
- Toelichtingsnota is niet bindend.
- Grafisch plan is bindend.
- Enkel de verordenende voorschriften (1<sup>e</sup> kolom) zijn bindend, de toelichting (2<sup>e</sup> kolom) niet.

**De periode van openbaar onderzoek loopt van 25 maart tot en met 23 mei 2024.**

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan en alle andere relevante documenten vindt u terug op [www.kortrijk.be/rupthoge](http://www.kortrijk.be/rupthoge).

Tijdens het openbaar onderzoek kan u het dossier ook inkijken in het stadhuis, aan de balie 'Bouwen', afspraak te maken via 056 27 84 00.

De consultatie hiervan is mogelijk tijdens de openingsuren van het stadhuis, uitgezonderd de wettelijke en lokale feestdagen.



# Opmerkingen of bezwaren?

## Opmerkingen of bezwaren bezorg je op één van de volgende manieren:

- Door een aangetekende brief te sturen gericht aan de Gecoro (gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening), Grote Markt 54, 8500 Kortrijk
- Door een brief, gericht aan de Gecoro, tegen ontvangstbewijs af te geven aan de infobalie van het stadhuis (Leiestraat 21, Kortrijk)
- Via een e-mail aan [ruimte@kortrijk.be](mailto:ruimte@kortrijk.be) (onderwerp 'bezwaarschrift RUP 't Hoge')





Volg Leiedal op



# Golf Kortrijk

Infomoment Leiedal

16 April 2024

# Programma

- Golfterrein (compact course & oefenzone)
- Driving Range
- Clubgebouw met horeca
- Padelterreinen (overdekt en in open lucht)
- Kantoorgebouw
- Looppiste
- Parking





# COMPACT COURSE



**PRACTICE AREA**



# DRIVING RANGE





UNDERPAR  
LIFE









Vragen?