

**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; Wouter Allijns, 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; Niels Lybeer, raadslid; Lien Claassen, raadslid; Nawal Maghroud, raadslid; Tine Soens, raadslid; Maxim Veys, raadslid; Philippe Dejaegher, raadslid; Jacques Demeersseman, raadslid; Carmen Ryheul, raadslid; Lies Vercaemst, raadslid; Mia Cattebeke, raadslid; Dieter D'Alwein, raadslid; Marc Cottenier, raadslid; Sien Vandeveld, raadslid; Patrick Jolie, raadslid; Carlo Daelman, algemeen directeur

<b>24</b>	<b>2024_GR_00175</b>	<b>RUP 't Hoge - Definitieve vaststelling - Goedkeuren</b>
-----------	----------------------	--

**Beschrijving****Gekoppelde besluiten**

- 2022\_CBS\_01468 - RUP 't Hoge - Tussentijds beslismoment - Goedkeuren
- 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
- 2024\_GR\_00057 - RUP 't Hoge - voorlopige vaststelling ontwerp RUP - goedkeuren
- 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.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge werd door de Gemeenteraad op 11 maart 2024 voorlopig vastgesteld. De inhoud van het RUP houdt rekening met de conclusies van de plenaire vergadering. Vervolgens vond het openbaar onderzoek gedurende 60 dagen plaats, met name van 25 maart 2024 tot en met 23 mei 2024. Op 16 april 2024 werd in Leiedal een infomoment georganiseerd. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden verschillende adviezen en bezwaarschriften ontvangen. De adviezen en bezwaren werden gebundeld door de Gecoro.

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 college daartoe de nodige maatregelen.

In deze fase van de opmaakprocedure van het RUP wordt er aan de gemeenteraad gevraagd om zich uit te spreken over de bezwaren en adviezen en om het ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge definitief 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**

#### Plangebied

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.

### Historiek

#### **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 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 ander (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.

#### **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.

### **Ontwerp RUP:**

Het RUP werd naar aanleiding van de opmerkingen op het voorontwerp RUP aangepast. Dit in overeenstemming met de laatste stand van zaken van de verschillende lopende projecten en visies van de partners binnen het plangebied.

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.

Het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge werd door de gemeenteraad op 11 maart 2024 voorlopig vastgesteld.

### **Openbaar onderzoek:**

Na de voorlopige vaststelling werd het ontwerp gemeentelijk RUP onderworpen aan een openbaar onderzoek gedurende 60 dagen. Dit openbaar onderzoek liep van 25 maart 2024 tot en met 23 mei 2024. Op 16 april 2024 werd in Leiedal een infomoment georganiseerd. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 3 adviezen ontvangen: een gunstig advies van het Departement Omgeving mits rekening te houden met de gemaakte opmerkingen, een gunstig advies van Elia, en een voorwaardelijk gunstig advies van de deputatie. Naar aanleiding van het openbaar onderzoek werden 10 bezwaarschriften ingediend.

### Advies Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening (Gecoro)

De Gecoro verleent advies cfr. art. 2.2.21 §5 van de VCRO. Tijdens het openbaar onderzoek heeft het Gecoro-secretariaat 3 adviezen en 10 bezwaarschriften ontvangen.

In de vergadering van 3 juli en 21 augustus 2024 heeft de Gecoro alle adviezen en bezwaren gebundeld en hierover beraadslaagd. Naar aanleiding van deze beraadslaging heeft de Gecoro een advies uitgebracht en alle gebundelde adviezen en bezwaren overgemaakt aan het college van burgemeester en schepenen.

Het advies van de Gecoro over het ontwerp RUP is gunstig, mits enkele aanpassingen aan het RUP worden doorgevoerd. De Gecoro heeft het merendeel van de bezwaren weerlegd, maar adviseerde eveneens aanpassingen aan het grafisch plan, de stedenbouwkundige voorschriften en de toelichtingsnota. Dit advies wordt gevolgd. Op de door de Gecoro weerlegde bezwaren wordt niet verder ingegaan. Daarvoor wordt verwezen naar het integrale verslag en advies van de Gecoro van 21 augustus 2024.

Hieronder wordt ingegaan op de geadviseerde aanpassingen uit het advies van de Gecoro. De Gecoro stelt volgende aanpassingen voor in haar advies:

- **advies Gecoro:**

De Gecoro adviseert dat, naast de reeds opgenomen onderbouwingszone over kantoorzone en herbestemming als golfschool, de onderbouwingszone over uitsluiten van KMO zone, zal mee worden opgenomen als info in de toelichtingsnota. Dit maakt immers ook deel uit van de ruimtelijke afweging voor het voorzien van een golfschool op deze locatie.

- Aanvullingen:

In de toelichtingsnota wordt een artikel toegevoegd: Beneluxpark II: invulling als 'kwalitatieve' stadsrand. Hierin wordt verwezen naar de reeds opgenomen onderbouwingszone over kantoorzone en herbestemming als golfschool en wordt onderstaande toegevoegd:

*Er werd tijdens het planproces van het RUP onderzocht hoe de stadsrand kwalitatief kan worden afgewerkt als overgang naar het openruimtegebied cfr. de algemene vooropgestelde beleidskeuzes.*

*De stad heeft in nota 'invulling Beneluxpark II – afweging scenario's' (23022022 – interbestuurlijk overleg n.a.v. plenaire vergadering RUP 't Hoge) een ruimtelijke afweging uitgewerkt voor de verschillende scenario's die op tafel liggen voor de invulling van het Beneluxpark, namelijk invullen als kantoorzone, herbestemmen als kmo-zone en herbestemming als golfschool:*

*Scenario KMO -zone (zie ook op te nemen plan van de indicatieve inrichting als KMO-zone):*

*Dit scenario gaat uit van een kmo-invulling op de gronden van Beneluxpark II.*

*Dezelfde ontsluitingsweg wordt behouden als bij de kantoorontwikkeling, waarbij de bestaande helling zoveel mogelijk wordt gevolgd en er een aansluiting wordt gezocht op het Beneluxpark via het perceel naast Savaco. Er wordt eveneens waterbuffering voorzien op de lagere delen en voldoende groenbuffers t.o.v. de woonclusters (minstens 15m). Er wordt ook een kwalitatieve inrichting van het publieke domein beoogd, in overeenstemming met Beneluxpark I, met ruimte voor groen, bomen in het wegprofiel en voldoende plaats voor een nieuwe trage weg doorheen het terrein. Dit zouden minstens de kwaliteitseisen moeten zijn die worden nagestreefd bij realisatie van een kmo-zone op deze gronden.*

*Het verkavelen van de gronden voor kmo's is hier wel minder evident, zeker voor de westelijke flank waar het terrein gemiddeld toch wel 5% stijgt met maximale hellingsgraad van 7,5% over bepaalde stukken. Dit betekent dat er grondverzet zal nodig zijn om de individuele percelen bruikbaar te maken. Daarnaast zal wellicht moeten worden gewerkt met keerwanden om de niveaoverschillen op te vangen tussen de percelen.*

*Conclusie scenario KMO-zone:*

*Rekening houdend met voldoende buffering, groen ifv een kwalitatieve inrichting van het terrein voor kmo's wordt een bruto/netto verhouding van 60% behaald. Dit betekent voor de ontwikkelaar een vrij lage verkoopbare oppervlakte. Daarenboven moet rekening worden gehouden met het hellende terrein, wat zal leiden tot duurdere verkoopprijzen dan bij een vlak terrein met een hogere bezettingsgraad. In een ideaalscenario wordt de westelijke flank minder dicht bebouwd zodat meer ruimte is voor een kwalitatieve randafwerking op de hoek Panoramaweg-Elleboogstraat richting de open ruimte. Ook de wooncluster langs de Elleboogstraat wordt idealiter opgenomen in de kmo-zone, gezien de verenigbaarheid tussen beide functies hier toch ook minder evident is en er ook wel overlast te verwachten.*

*Daarnaast zal dit scenario leiden tot de hoogste totale verharding van de gronden (tov kantoorontwikkeling en golfschool), met een gemiddelde verwachte verharding per bedrijfsperceel van 80%. Uit de verkeerstudie blijkt dat bij de inrichting als KMO zone kan leiden tot een grote verkeersdruk op de rotonde en langere wachttijden op het Beneluxpark tijdens de spitsuren.*

*Dit scenario sluit dan ook het minst aan bij de ruimtelijke principes voor Hoog-Kortrijk, waarbij een randstedelijke afwerking wordt vooropgesteld met groene en zachte functies die bijdragen tot een kwalitatieve landschappelijke afwerking tussen de stad en het zuidelijk gelegen open ruimte-gebied. Deze oplossing voorziet een groene inkleding, maar alsnog zal een KMO-scenario leiden tot een vrij bruuske overgang tussen stad en landschap.*

*De keuze om hier geen ondernemen te realiseren kan aldus gemotiveerd worden vanuit de hogere verkeersgeneratie, de grotere verkeersdruk op de rotonde Beneluxlaan en de ruimtelijk ambitie om aan de rand van Hoog Kortrijk een zachte overgang naar de open ruimte toe te realiseren.*

*Hieruit blijkt dat de invulling als KMO-zone een minder geschikte invulling zou zijn voor deze omgeving dan een golfschool.*

*- Verwerking:*

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

Gezien de wijzigingen in het ontwerp RUP ten opzichte van de herwerkte scopingnota (maart 2023) geen afbreuk doen aan de aannames van de herwerkte scopingnota (maart 2023) zijn er dus geen significante gewijzigde milieueffecten te verwachten. In het algemeen kan worden besloten dat de bezwaarindieners niet aantonen dat de plan-m.e.r.-screening ontoereikend is en het RUP niet definitief zou kunnen worden vastgesteld. Om tegemoet te komen aan de bezorgdheden van de bezwaarindieners omtrent mogelijke hinderproblematiek (geluid, licht, visuele hinder, mobiliteit) stelt de Gecoro voor om in het RUP specifieke bijkomende inrichtingsbepalingen op te leggen, zie onderstaande voorgestelde maatregelen.

- Aanvullingen:

- Het voorschrift art.5.2 m.b.t. hoofdgebouw zal worden verduidelijkt: De zin "Autonoom werkende kantoren en meeting facility zijn hier niet toegelaten" zal van toelichtende kolom naar verordenend kolom worden verschoven en zal als volgt worden aangepast: "*Autonoom werkende kantoren, autonoom werkende horeca en autonoom werkende meeting facility zijn hier niet toegelaten.*"
- Toelichtend wordt hierbij (bij art. 5.2) aangevuld: "*Enkel horeca die ondersteunend is voor de laagdynamische openluchtrecreatie (en ondersteunende sport), en waarbij de uitbating ervan te allen tijde verbonden is aan de recreatie, is toegelaten. Autonome bedrijfsevents of andere feestactiviteiten niet verbonden aan de laagdynamische openluchtrecreatie zijn hier niet toegelaten.*"
- Daarnaast zal het stedenbouwkundig voorschrift m.b.t. de overdruk 12 - 'hoofdgebouw' aangevuld worden met volgende verplichting: "*Het hoofdgebouw, met bijhorende buitenterrassen, moet op minimum 50m afstand van de perceelsgrenzen van de nabijgelegen woningen worden ingepland.*"
- Op te nemen in voorschrift art. 5.2: "*De afslagzone van de driving range, moet op minimum 50m afstand van de woonclusters worden ingepland.*"
- Op te nemen in voorschrift art. 5.2: "*De afslagzone van de driving range moet verplicht worden gebouwd met een gesloten gevel naar de wooncluster gelegen langs de Elleboogstraat.*"
- Overdruk 10, over 'ondersteunende sportfaciliteiten aan de golf' wordt aangepast: "*De sportvelden (en dus ook padelvelden) kunnen indoor en/of overdekt worden voorzien, met vrije hoogte van maximum 8m. Het maximum BVO van de (indoor)sportvelden bedraagt 1.200m<sup>2</sup>. De aanzethoogte van de (indoor)sportvelden is lager dan of gelijk aan TAW +41,50m.*"
- Toelichtend wordt bij overdruk 10 opgenomen dat: "*Voor de aanleg en uitbating van padel terreinen wordt verwezen naar de geldende "Code van goede praktijk - omgevingsaspecten bij aanleg en uitbating van padel terreinen", opgemaakt door Tennis Padel Vlaanderen.*"
- Toelichtend wordt bij de inrichtingsvoorschriften van de zone voor laagdynamische sport en recreatie - voorschrift art. 5.3- opgenomen: "*De driving range wordt beperkt verlicht. De oefenholes buiten de driving range zullen niet worden voorzien van verlichting.*"
- Toelichtend wordt bij voorschrift art. 5.3 - over de verlichting van de driving range het volgende opgenomen: "*Bij de keuze van verlichting voor de driving range dient gewerkt te worden met armaturen met afkappingen waarbij de verlichting neerwaarts wordt gericht en strooilicht moet worden vermeden worden. Bij de plaatsing en de keuze van het type verlichting moet steeds rekening worden gehouden met het beperken van de lichthinder voor de omgeving.*"

- Het inrichtingsvoorschrift van toepassing in voorschrift art.5.3 wordt als volgt aangepast: *"Rondom de driving range dient een visuele groenbuffer worden voorzien met volgende breedtes, en op volgende locaties:*
  - *Groenstrook langs Elleboogstraat (excl beek langs de weg) : 6 m*
  - *Groenstrook langs zone 1 : 8 m*
  - *Groenstrook langs zone 2A: 4 m (excl. Liefdeweg).*

*Om voldoende buffering te garanderen, moeten de groenstroken bestaan uit hoogstammig groen, aangevuld met wintergroene hagen en struiken. Dit zijn ook de minimale te respecteren afstanden voor het plaatsen van de benetting t.o.v. de Elleboogstraat en respectievelijk naastgelegen zones 1 en 2A.*

- Het inrichtingsvoorschrift 5.3 m.b.t. "groenaanplantingen ... langs de perceelsgrenzen van de bestaande woonclusters" wordt als volgt aangepast: *"Een minimale breedte van 4 m groenaanplant zal worden aangelegd. Er zal een beplantingsplan en een beheersplan opgemaakt worden, samen met het inrichting van het (golf)terrein (of nabestemming), zal deze onderdeel uitmaken van de aanvraag tot omgevingsvergunning."*
- Toelichtend wordt bij inrichtingsvoorschrift 5.3 aangevuld: *"Aangezien sommige woningen momenteel met hun raampartijen aansluiten of uitkijken op de omliggende open ruimte, dient de voorziene beplanting bij toekomstige inrichting van de golf of nabestemming als openluchtrecreatie hiermee rekening te houden, zodat voldoende licht- en zoninval kan worden gegarandeerd, evenals (beperkte) uitzichten op de toekomstige activiteiten. Anderzijds dient de groenbuffer zodanig aangelegd te worden dat de privacy van de volledige wooncluster wordt gerespecteerd. Aangezien bij de wooncluster Elleboogstraat het noordelijk deel van de Liefdeweg aansluitend op de woningen ook de publieke toegang is tot de woningen, dient dit stuk van de Liefdeweg behouden te blijven. Dit zal mee worden geïntegreerd in het inrichtingsplan van het terrein."*
- De fout betreffende het jaartal rond de verkeerstellingen zal in de toelichtingsnota worden gecorrigeerd.
- De motivering rond de verbreding van de Katteputstraat zal in de toelichtingsnota van het RUP worden verwerkt: *"Om ontsluiting van de zones 2 en 5 zal via de Katteputstraat verlopen. Hiervoor zal de Katteputstraat verbreed worden. De verbreding van de Katteputstraat maakt geen deel uit van het RUP, maar werd wel reeds onderzocht. De Katteputstraat zal voldoende worden verbreed om het verkeer van en naar de laag dynamische openluchtrecreatie en de aangrenzende kantorenstrip te kunnen opvangen. Er is een reservatiestrook aangrenzend aan het perceel van Belfius hiervoor vrijgehouden, deze kan aangewend worden voor de verbreding van de Katteputstraat. De verbreding zal worden aangelegd voorafgaand aan de uitbating van de golfschool. Er is voldoende overlap tussen de Katteputstraat en de respectievelijk naastgelegen zone 2A en zone 2B. Er zijn geen innames vereist van andere naastgelegen percelen voor de ontsluiting van de golfschool."*
- De Gecoro merkt algemeen op, in kader van de flexibiliteit van het RUP, om waar mogelijk te spreken over laagdynamische openluchtrecreatie in plaats van golfschool. In deze term zit niet enkel golfschool, maar ook de eventuele latere nabestemming als openluchtrecreatie in vervat. In die zin zal de toelichtingsnota en de voorschriften (verordend en toelichtend) aangepast worden: waar mogelijk zal golfschool vervangen worden door laagdynamische sport en recreatie in open lucht.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

Wat betreft de indicatieve aanduiding trage weg stelt de Gecoro voor om de begin/eind-punten vast te leggen en verordend mee op te nemen.

- Aanpassingen:

- In voorschrift bij overdruk 11 - indicatieve aanduiding trage weg wordt aanvullend volgende tekst mee opgenomen: "*Het begin- en eindpunt zullen als volgt en conform verordend grafisch plan worden vastgelegd: t.h.v. Elleboogstraat, Katteputstraat, Panoramaweg en de Liefdeweg met aansluiting op de woonclusters. Het tracé voor de publiek toegankelijke trage weg is indicatief en dient met de omgevingsvergunning definitief te worden bepaald.*"
- De aanduiding van de ligging trage weg wordt ook aangepast op het grafisch plan.
- Toelichtend wordt bij overdruk 11 aangevuld: "*Deze aanpak biedt de nodige flexibiliteit over de ligging van de trage weg in de zone voor recreatie en biedt tegelijk voldoende garantie aan de omwonenden om te weten waar de toegangen naar de zone worden voorzien (op voldoende afstand van de woningen ifv privacy, op voldoende afstand van uitrit AVL ifv verkeersveiligheid, ...)*"

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

Wat betreft de wooncluster gelegen aan de Panoramaweg stelt de Gecoro voor om gevolg te geven aan het voorliggend bezwaar en de percelen van deze wooncluster mee op te nemen in de herbestemming als zone voor kantoren en diensten in plaats van in de zone voor laagdynamische openluchtrecreatie.

- Aanpassingen:

- De percelen van de wooncluster Panoramaweg worden mee opgenomen in zone 2 - kantoren en diensten, met name in de deelzone 2C.
- Als voorwaarde wordt gesteld dat de kantoorzone 2C dient te ontsluiten op de bestaande aantakking op het Beneluxpark.
- Voor de deelzone 2C dient eveneens een totaalinrichting opgemaakt te worden aan de hand van een inrichtingsstudie, ook al wordt de realisatie in fases uitgevoerd.

De relevante voorschriften, toelichtingsnota en grafisch plan worden aangepast conform bovenstaande aanpassingen aan wooncluster Panoramaweg en de deelzone 2C.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro stelt, om verwarring wat betreft mogelijke herbouw van de zonevreemde woningen te vermijden, een verduidelijking toe te voegen in de desbetreffende artikels.

- Aanpassingen:

- Aan het voorschrift art. 2.1 zal worden toegevoegd: *Hiermee kan worden afgeweken van het art. 0.3 voor wat betreft "herbouw" conform de geldende regelgeving en decretale bepalingen m.b.t. zonevreemde constructies van toepassing.*
- Aan het voorschrift art. 5.1 zal worden toegevoegd: *Hiermee kan worden afgeweken van het art. 0.3 voor wat betreft "herbouw".*

- Verwerking:



Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

Elia bevestigt dat er zich geen leidingen bevinden binnen het plangebied. Gecoro stelt voor om deze opmerking mee op te nemen als info in de toelichtingsnota.

- Aanpassingen:

- De opmerking van Elia zal mee opgenomen worden als info in de toelichtingsnota.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro adviseert om de relevante voorschriften uit de bestaande structuurschets voor de aanleg van het Beneluxpark, die van toepassing zijn op zone 2C, mee op te nemen in de verordende voorschriften van het RUP.

- Aanpassingen:

- Voor de zone 2C zullen concrete voorschriften opgenomen worden, deze zijn afgestemd op de voorschriften opgenomen in de structuurschets voor het Beneluxpark (29/01/2022).
- In één van de inrichtingsschema's in de toelichtingsnota staat een mogelijke intekening die niet strookt met de relevante voorschriften cfr. de structuurschets – deze wordt aangepast zodat deze wel voldoet.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro adviseert om toelichtend onderstaande aanvullende tekst op te nemen om zo tegemoet te komen aan de bekommernis van de provincie om de principes van zuinig ruimtegebruik toe te passen voor parkeren en ondersteunende sportactiviteiten.

- Aanpassingen:

- Toelichtend wordt bij het voorschrift art 2.5 bij volgende tekst "Indien de realisatie in fases zal gebeuren, dan dient telkens per fase ook de volledige inrichting van de buitenaanleg (o.a. complementair gebruik park waterbuffering, groenintegratie...) in de inrichtingsstudie worden geduid." volgende aanvulling mee opgenomen:  
*Dit zal worden meegenomen bij de verlening van de vergunning.  
Bijvoorbeeld: verharding van de parking in zone 2 B - Als de golf en padel voorafgaand wordt aangelegd aan de kantoren, dan zal enkel een deel van de parking definitief mogen worden aangelegd, gezien het complementair van de parking.*
- De tyfout park/parking wordt gecorrigeerd: complementair gebruik park dient *complementair gebruik parking* te zijn, deze fout in de toelichting wordt aangepast.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro stelt voor om in de inrichtingsschema's in de toelichtingsnota de fout, wat betreft de huidige breedte van de Liefdeweg, te corrigeren.

- Aanpassingen:

- De fout wordt aangepast cfr. de bij het bezwaar gevoegde tekening.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro stelt, om mogelijke verwarring in het ontwerp RUP over de terrassen te vermijden, de desbetreffende passage aan te passen als volgt:

- Aanpassingen:

- De tekst in art. 2.4: Inrichtingsvoorschriften voor zone 2 wordt als volgt aangepast: *"Terrassen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume."* in plaats van bruto-vloeroppervlakte van de bebouwing.

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro adviseert om beperkt een nevenbestemming als reca binnen de zone 2 toe te laten.

- Aanpassingen:

- Het verordenend voorschrift onder artikel 2.1 wordt als volgt aangevuld: *Aanvullend is als nevenbestemming bij kantoren en diensten reca toegelaten, dit tot een maximale bruto-vloeroppervlakte van 80m<sup>2</sup>. De reca dient mee geïntegreerd te worden in het bouwvolume van de kantoren en diensten.*
- Toelichtend wordt bij art. 2.1 aangevuld:
  - *Het voorzien van een (gedeeld, niet-publiek toegankelijk) bedrijfsrestaurant of refter met bijhorende keuken maakt inherent deel uit van de kantoren- of dienstenfunctie en kan dus ten allen tijde worden voorzien.*
  - *Onder reca wordt begrepen het inrichten van een publiek toegankelijke reca, zoals broodjeszaak. De bruto-vloeroppervlakte dient meegerekend te worden in de totale bruto-vloeroppervlakte van de kantoren en diensten per deelzone. De maximale bruto-vloeroppervlakte van de reca is inclusief bijhorende berging, keuken, ...*

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

- **advies Gecoro:**

De Gecoro stelt voor om, in het kader van het verkrijgen van een geïntegreerde inrichting, onderstaande voorschriften aanvullend op te nemen. Op die manier wordt het leidend programma en het ondersteunend of volgend programma verankerd in de voorschriften, wat ook overeenstemt met de respectievelijke bestemmingszones.

- Aanpassingen:

- Verordend bijkomend op te nemen onder art. 10.1: *De ondersteunende sportfaciliteiten kunnen worden ingericht en geëxploiteerd minstens gelijktijdig of later dan de realisatie van zone 5;*
- Verordend bijkomend op te nemen onder art. 5.1: *De zone 5 moet in zijn geheel worden aangelegd.*
- Toelichtend bijkomend op te nemen onder art. 5.2: *Het is niet mogelijk om enkel de driving range met afslagzone te realiseren zonder de inrichting van het geheel van het golfschool terrein. Beide dienen gelijktijdig gerealiseerd te worden.*

- Verwerking:

Het advies van de Gecoro wordt gevolgd en geeft aanleiding tot bovengenoemde voorgestelde aanpassingen.

#### Ontwerp RUP - definitieve vaststelling

In deze fase van de opmaak van het RUP wordt overeenkomstig VCRO art. 2.2.21 §6 aan de gemeenteraad gevraagd om het definitieve ontwerp en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 't Hoge definitief vast te stellen. Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan dient binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek door de gemeenteraad te zijn vastgesteld. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan alleen wijzigingen worden aangebracht die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of uit de adviezen. Het advies van de Gecoro wordt voorgelegd aan de gemeenteraad, die zich moet uitspreken over de bezwaren en adviezen en het ontwerp RUP definitief moet vaststellen.

Na publicatie van de definitieve vaststelling in het Belgisch staatsblad is de nieuwe bestemming van kracht.

#### Acties parallel met het RUP

Nodige acties voor verbreding Katteputstraat, in samenwerking met Leiedal, om zo ontsluiting van golfschool en kantoren mogelijk te maken.

Verder opvolgen van de opmaak van de inrichtingsstudie van de golfschool om zo een kwalitatieve inrichting van de golfschool te garanderen.

De stad zal hiertoe initiatief nemen om de verschillende partners samen te brengen en in overleg te gaan.

#### **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.

#### **Regelgeving: bevoegdheid (bijzonder)**

De GR is bevoegd op basis van Art. 2.2.21 §6 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

## **Besluit**

#### **Stemresultaten**

De raad gaat over tot de stemming in openbare zitting, waaraan 41 raadsleden deelnemen en waarvan de uitslag luidt als volgt:

- 32 ja-stemmen: M. Ahouna, W. Allijns N. Beugnies, K. Byttebier, T. Castelein, M. Cattebeke, L. Claassen, D. D'Alwein, J. de Béthune, V. Decaluwe, P. De Coene, P. Dejaegher, S. Demeyer, R. Deseyn, K. Detavernier, M. Gheysens, B. Herrewyn, P. Jolie, H. Kints, N. Lybeer, L. Maddens, W. Maddens, N. Maghroud, A. Ronse, P. Soens, T. Soens, R. Vandenberghe, S. Vandevelde, H. Vanhoenacker, V. Van Quickenborne, M. Veys, A. Weydts.
- 9 onthoudingen: P. Avijn, M. Cottenier, J. Demeersseman, 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, het grafisch register plancompensatie en een toelichtingsnota waarin de vereiste onderdelen conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening zijn opgenomen, en de bij dit RUP horende procesnota, zoals opgenomen in bijlage, definitief vast te stellen.

### **Bijlagen**

1. RUP t Hoge\_definitieve vaststelling\_toelichtingsnota en stedenbouwkundige voorschriften.pdf
2. RUP t Hoge\_definitieve vaststelling\_verordenend grafisch plan.pdf
3. RUP t Hoge\_definitieve vaststelling\_grafisch register plancompensatie.pdf
4. RUP t Hoge\_definitieve vaststelling\_procesnota.pdf
5. RUP t Hoge\_ verslag en advies Gecoro\_20240821.pdf
6. RUP t Hoge\_adviezen en bezwaren\_openbaar onderzoek.pdf

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,  
Namens de Gemeenteraad

Carlo Daelman  
Algemeen Directeur

Helga Kints  
Voorzitter