

Verslag nr.	4/2024	Plaats : Dakcafé, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	3 juli 2024	uur : 19u00 – 22u00
Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)		

Effectieve leden

Jan Victor	voorzitter	A
------------	------------	---

Kim Bostyn	ABVV	V
Eric Pauwels	ACV	A
Gunther Biddelo	VOKA	A
Carlos Debucquoy	UNIZO	A
Eric Wastyn	Handelscomité	A
Julie Bouckaert	Milieuverenigingen	A
Nic Cattebeke	Landbouw	A
Martha Van Haeverbeek	Jeugd	V
Frans Lefebvre	ouderenadviesraad	A
Karine Daems	Personen met een handicap	
Dieter Dobbelaere	onderwijs	

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	V
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	?
Evelien	stedenbouw	A
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	V
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	V
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	A
aantal effectieve		13

Politieke fracties

Bernard Decock	Groen	
Philippe Dejaegher	NVA	
Jan Desmet	Vooruit	
Marniek De Bruyne	Vlaams Belang	A
Steve Knockaert	CD&V	A
Eva Vanmarcke	Team burgemeester	

Wout Maddens	schepen stedenbouw	A
--------------	--------------------	---

Plaatsvervangers

Thierry Meerschman	ABVV.	V
Luc Colman	ACV	
Matthieu Marisse	VOKA	
Hans Carrein	UNIZO.	
Hans Vermeersch	Handelscomité	
Hein Lapauw	Milieuverenigingen	
Katrien Van Der Meulen	Landbouw	
Kenny Rogiers	Jeugd	V
Christiane Degroote	ouderenadviesraad	
Christophe Poot	Personen met een	A
Lieven Vandebuerie	onderwijs	

Maatschappelijke geleding

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	V
Chloé Ramboer	architect	V
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	V
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	V
Anne Van Landuyt	vastgoed	
André Sonnevillie	huisvesting	
aantal plaatsvervangers		1

Externen

Didi Naessens	Stad Kortrijk team Stadsvernieuwig	A
Laurence Singier	Stad Kortrijk team Stadsvernieuwig	A
Marieke Detienne	Stad Kortrijk team Stadsvernieuwig	A

secretaris

Peter Tanghe Liesbeth Terryn	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	A
--	---------------------------------------	---

Agenda Gecoro 3 juli 2024:

1. Goedkeuring verslag 30 mei 2024
2. Advies Hemelwater- en droogteplan
3. Advies na openbaar onderzoek RUP 't Hoge
4. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- Het basisdocument van het Hemelwater- en droogteplan is het [PDF Hemelwater- en droogteplan Kortrijk.pdf](#) Hierin zijn de algemene principes, de visie de relevantste onderdelen.
- De [PDF HWDP Bijlage 7.3 Uitgebreide actielijst HWDP Kortrijk.pdf](#) geeft het overzicht van acties. per deelgebied zijn er kaarten en acties opgemaakt.
- RUP 't Hoge, advies na openbaar onderzoek
RUP 't Hoge voorlopig vastgesteld: gemeenteraadsbeslissing, de ontwerpdocumenten en de procesnota en het verslag van de plenaire vergadering.

Advies en bezwaren ontvangen tijdens het openbaar onderzoek. Dit is een voorzet aan de Gecoro, waarin historiek of juridische kadering aan bod kan komen.

1 Vooraf

1.1 Goedkeuring verslag vorige vergadering

Het aangepast versie van het verslag van 30 mei 2024 wordt goedgekeurd.

1.2 Varia

Data voor 2024

- 21 augustus 2024
- 25 september 2024
- 16 oktober 2024
- 6 november 2024
- 18 december 2024

1.3 Samenstelling vergadering

De vergadering voldoet aan de vereisten m.b.t. haar samenstelling, 14 van de 21 leden zijn aanwezig.

2 Toelichting en bespreking

Vragen (vet = vraag, reactie of bemerking Gecoro)

en antwoorden (*cursief = antwoord vanuit stad of betrokken partners*)

2.1 Advies Hemelwater- en droogteplan

Het hemelwater- en droogteplan wordt aan de Gecoro voorgesteld door Laurence Singier en Didi Naessens, team Stadsvernieuwing. Het plan werd opgemaakt door Aquafin in opdracht van de Stad Kortrijk.

Er wordt een algemene toelichting gegeven over de uitdagingen, de potentieelkaarten en de visie van het plan.

Het hemelwater- en droogteplan omvat heel wat documenten.

Het basisdocument is het [PDF Hemelwater- en droogteplan Kortrijk.pdf](#) Hierin zijn de algemene principes, de visie de relevantste onderdelen;

De [PDF HWDP Bijlage 7.3 Uitgebreide actielijst HWDP Kortrijk.pdf](#) geeft het overzicht van de acties.

De kanskaarten zijn handig om een visueel overzicht te hebben per deelgebied.

Er wordt de Gecoro advies gevraagd over de algemene principes en de visie van het hemelwater- en droogteplan, op de volledigheid van het type acties.

De powerpoint wordt nadien ter beschikking gesteld. Deze wordt meegestuurd met het verslag.

- **Vraag: Gaan er nog maatregelen bijkomen op privéterrein? Er wordt op vandaag al veel opgelegd vanuit Europa. Zullen er nog bijkomende beperkingen komen vanuit de stad?**

Dit is mogelijk. Bvb bij hernieuwing van de vergunning voor waterwinning moeten we de vraag stellen of er bvb geen verplichting kan opgelegd worden om eerst een hemelwaterput te voorzien. Die reflex moeten we wel hebben in functie van stimulerend beleid.

- **Vraag. Met het plan wordt ervoor gezorgd dat er weer meer grondwater zal zijn. Kan het water genoeg doordringen door de diepere lagen?**

De donkere gebieden op de kaart hebben een langere doorlooptijd. Maar de bovenste lagen hebben ook een belangrijke waarde in functie van landbouw en natuur. De vertraagde afvoer op zich is ook zeker van belang, los van het aanvullen van het grondwater.

- **Vraag. Is er ook niets fundamenteeler nodig bvb ter hoogte van de waterlopen, iets dat de schaal van Kortrijk overstijgt?**

Ook op schaal van de provincie worden acties ondernomen. Er moeten ook maatregelen genomen worden op de grotere waterlopen en rivieren.

Een voorbeeld daarvan is de problematiek van het Tulpenpark, waar de provincie maatregelen heeft genomen. Een ander voorbeeld zijn de winterbeddingen of aanleg van GOG's (gecontroleerde overstromingsgebieden), waar de waterloopbeheerders (VMM en provincie) acties kunnen ondernemen op bepaalde plaatsen.

Alle gemeenten en steden zijn bezig met de opmaak van een hemelwater- en droogteplan. De omliggende gemeenten waren ook aanwezig op het stakeholdersoverleg van het plan van Kortrijk. De bedoeling is ook dat de plannen van de verschillende gemeenten bij elkaar worden gelegd door Leiedal zodat afstemming kan gebeuren.

Op vandaag zijn er reeds overlegstructuren en samenwerking met provincie, VMM, ... rond onze waterlopen.

- **Vraag ivm de actielijst. Er zou ook inspectie moeten zijn van de rioleringsstelsels. De riolering vertoont residu, waardoor de capaciteit minder is dan theoretisch berekend. Als de buffercapaciteit niet voldoende is, dan geeft dit ook problemen.**

Vanuit Vlaanderen is er de verplichting gekomen om assetmanagement te doen voor de riolering. Er zijn een aantal doelstellingen gesteld. Bvb tegen eind 2023 moest er een volledige inventarisatie zijn. Er zijn een aantal tijdslijnen uitgezet. Stelselmatig worden de inspecties uitgevoerd. Waar gebreken worden vastgesteld, worden ingrepen voorzien.

In 2013 werden de buienreeksen waarmee rioleringsstelsel berekend worden aangepast ikv gewijzigd klimaat. Het overgrote deel van de rioleringsstelsel zijn dus nog berekend volgens oude (minder zware) buien. Bij nieuwe RWA-stelsel wordt steeds meer infiltratie en buffering voorzien.

Eerste stap blijft het vermijden dat het water in de riolering terechtkomt en dus zoveel mogelijk infiltreren en bufferen.

- **Vraag. Infiltratie is niet altijd eenvoudig. Werkt in veel gevallen niet. De bouwheer is dan in orde, maar het werkt niet.**

Klopt.

- **Vraag. Hoe ga je om met bvb de problematiek van de rozentuin? Dit is privaat domein waar je niet direct zelf kan ingrijpen.**

We kunnen dit enkel met stimulerend beleid aanpakken. Zolang er geen vergunningsaanvraag is kunnen we niets opleggen.

- **Vraag. Hoe zit het met toegankelijkheid voor personen met een handicap?**

Bij de effectieve heraanleg moet dit meegenomen worden. We hebben een toegankelijkheidsambtenaar die dit mee bekijkt.

We proberen hier bij iedere aanleg rekening mee te houden. We zijn er ons van bewust dat ontharden niet altijd hetzelfde comfort geeft voor bvb rolstoelgebruikers.

- **Vraag: Enkele jaren terug werd een negatief advies gegeven voor de bouw van 'de silo' van AZ Groeninge. Dit advies zou er op vandaag misschien anders uitziet.**

Antwoord: De afweging die toen werd gemaakt was er vooral een vanuit het landschap, niet vanuit ontharding of water.

- **Vraag: Er is niets gezegd over beplanting. Is hier een visie rond?**

Antwoord: Dit is niet opgenomen in dit plan. Het gaat hier over een algemene visie. Dit zal wel bekeken worden per project in de verdere uitwerking.

De keuze van de beplanting is zeer projectgebonden. We moeten daarbij bvb ook rekening houden met de effecten van strooizout,

- **Vraag: Er zijn heel veel plannen en agend. Met welk plan wordt dan rekening gehouden?**

De bedoeling is om alles integraal te behandelen en alle lagen mee te nemen in de afweging. Met het huidige plan kunnen we gemakkelijker keuzes maken.

Bij het ontwerp wordt getracht een puzzel te maken met alle relevante elementen.

- **Vraag: Wat met het onderhoud nadien? Dit wordt meestal uitbesteed. Hoe meer obstructies er in de aanleg zitten, hoe moeilijker om alles proper te houden. Onderhoudskosten zal omhoog gaan.**

Bij onderhoud zal daar zeker rekening mee moeten gehouden worden.

Ontharding vraagt idd veel onderhoud. We merken nu al dat we bvb wat meer moeten downsizen, en niet meer (overal) inzetten op vaste beplanting. Alles moet op een goede en doordachte manier gebeuren.

Er zijn ook kansen om bepaalde stukken minder intensief te onderhouden. Bvb via het bybygrass principe.

2.2 Advies na openbaar onderzoek RUP 't Hoge

Het RUP 't Hoge werd voorlopig vastgesteld. Dit omvat de gemeenteraadsbeslissing, de ontwerpdocumenten en de procesnota en het verslag van de plenaire vergadering.

Er wordt een korte introductie gegeven over de historiek van het RUP.

De opmerkingen en bezwaren worden puntsgewijs overlopen; er wordt direct overgegaan tot beraadslaging en advies.

Gedurende het openbaar onderzoek werden 3 adviezen en 10 bezwaarschriften ingediend. Het ontwerp -RUP bestaat uit twee deelplannen, **deelplan 1 - 't Hoge** en deelplan 2 - Bredenmolenweg, telkens met een eigen verordenend plan en specifieke verordenende voorschriften. Er werden geen adviezen of bezwaren geformuleerd op deelplan 2.

De adviezen en bezwaren hebben dus enkel betrekking op deelplan 1.

2.3 Varia

-

3 Beraadslaging

3.1 Advies Hemelwater- en droogteplan

- **Vraag. Wordt de kaart bovenop de overstromingsgevoelige kaart gelegd?**

Antwoord. De kaart is één van de onderliggende kaarten die is meegenomen om de visie uit te werken.

- **Vraag. Zal de kaart kunnen geraadpleegd worden door de burgers?**

Antwoord. Er zal een niet-technische-samenvatting worden opgemaakt.

- **Vraag. Moet er geen prioriteitenlijst worden opgemaakt?**

Antwoord. Zoals aangegeven werd een actielijst samengesteld met acties die komende legislatuur uitgevoerd of onderzocht zullen worden. Uit deze actielijst is ook een prioriteitenlijst samengesteld. Hierover zal om de 6 jaar moeten gerapporteerd worden over de stand van zaken.

- **Bemerking. Er zijn problemen om de kaart van de overstromingsgevoelige gebieden te actualiseren. Als er in situ iets is opgelost, wordt dit niet aangepast op de kaarten. Het is essentieel dat het plan voldoende flexibel is om mee te evolueren met de toekomst. Vergunningen zouden niet mogen afgeleverd worden enkel en alleen op basis van het kaartmateriaal.**

Antwoord. Als een gebied als donkerblauw is aangeduid op de kaart, bekijken we ook nog de effectieve situatie op het terrein. De terreinkennis is aanwezig zodat de kaarten kunnen worden geïnterpreteerd. Maar de kaart geeft wel altijd een indicatie, maar is niet perfect. De aanpak is voor iedere gemeente of stad dezelfde.

Daarnaast wordt ook meegegeven dat deze kaart wel wordt meegenomen in het hemelwater- en droogteplan, maar er niet wordt in opgemaakt. Ze opmaak van de kaart maakt in se geen onderwerp uit van het voorliggende plan.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 Advies Hemelwater- en droogteplan

- **De Gecoro gaat akkoord met de opmaak van het hemelwater- en droogteplan en de gebruikte methodiek. Omwille van de bestaande risico's voor te veel water en droogte, is het goed dat dit plan wordt opgemaakt.**
- **De actualisering van de plannen is een aandachtspunt. Het plan moet voldoende flexibel zijn. Bovendien mag het niet als absolute waarheid worden beschouwd. Er moet nog voldoende marge zijn om een interpretatie te maken van de kaarten op basis van terreinkennis.**

4.2 Advies na openbaar onderzoek RUP 't Hoge

De adviezen en bezwaarschriften worden waar mogelijk per thema gebundeld.

Per thema (dat kan betrekking hebben op één of meerdere bezwaren/adviezen) wordt voorgesteld of het bezwaar/advies al dan niet (gedeeltelijk) aanleiding geeft tot aanpassingen. Indien zo wordt een voorstel van aanpassing gesuggereerd. Indien het bezwaar/advies geen aanleiding geeft tot aanpassingen wordt dit gemotiveerd.

De bezwaren/adviezen die geen concrete betrekking hebben op het plangebied en bijhorend voorschriften én bezwaren/adviezen die niet-stedenbouwkundige van aard zijn vergen geen verdere behandeling maar zijn voorzien van een antwoord.

4.2.1. Verenigbaarheid met de Structuurplanning

In een aantal adviezen/bezwaren worden vragen gesteld ten opzichte van de structuurplannen.

- **Toetsing aan PRS WV en GRS Kortrijk - Provincie West-Vlaanderen:**

In het kader van het voorontwerp heeft de deputatie opgemerkt dat het principe van 'paars blijft purper' uit de regiovisie niet onderzocht werd. Naar aanleiding van de plenaire vergadering werd beargumenteerd waarom de piste van KMO-zone op deze locatie niet realistisch is. Het is belangrijk om deze onderbouwing mee op te nemen in het RUP.

Conclusie:

De Gecoro adviseert dat volgende onderbouwing 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.

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.

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 niveauverschillen op te vangen tussen de percelen.

Conclusie:

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 bruske 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.

- **Toetsing RSV - Departement Omgeving**

In het advies van departement Omgeving wordt het volgende gesteld: de opties van het plan zijn niet strijdig met het RSV, ondanks de eerder beperkte onderbouwing ervan in het RUP.

Motivering:

De Gecoro motiveert dat de onderbouwing als voldoende sluitend wordt beschouwd, zie ook advies Provincie op het voorliggende ontwerp-RUP:

“Het ruimtelijk onderzoek kadert binnen een hoogwaardige functionele invulling van Hoog Kortrijk. Hiermee kadert het binnen de algemene doelstelling van het GRS. In het GRS wordt een pleidooi gehouden voor een democratische golf. Hierbij worden enkele randvoorwaarden meegegeven, maar geen concrete zoek-locaties. De voorliggende locatie komt voort uit de kantorenstudie waaruit blijkt dat deze locatie niet langer opportuun is om ingezet te worden voor bijkomend aanbod aan kantoren. Vanuit deze onderbouwing is het logisch dat gezocht wordt naar een andere invulling. De voorgestelde functie (recreatie) kan algemeen gezien wel een plaats vinden binnen het regionaalstedelijk gebied.”

Conclusie:

De onderbouwing ten opzichte van het RSV kan als voldoende sluitend beschouwd worden. Aldus zijn deze bemerkingen zonder gevolg.

- **Toetsing GRS Kortrijk – Departement Omgeving**

In het advies van departement Omgeving worden vragen gesteld bij toetsing aan GRS.

Motivering:

De Gecoro stelt dat het Departement Omgeving enkel advies dient te geven m.b.t. overeenstemming met het RSV en gewestelijke uitvoeringsplannen.

In het RSV staat specifiek over 'ontwikkeling van golfterreinen' volgende vermeld: Het ruimtelijk ontwikkelingsperspectief en de bevoegdheidsverdeling is geënt op de drie types golfinfrastructuur die internationaal worden onderscheiden, hierbij is Vlaanderen bevoegd voor golfterreinen met meer dan 9 holes of met een oppervlakte vanaf 40ha (type III terrein). Het terrein is kwastie is veel kleiner. Het is dan ook niet aan Vlaanderen om zich uit te spreken over de ruimtelijke afweging voor dit terrein. Het planinitiatief tot opstellen van een ruimtelijk uitvoeringsplan vindt op gemeentelijk niveau plaats.

Conclusie:

Aldus zijn deze bemerkingen zonder gevolg.

• **Toetsing GRS Kortrijk**

Bezwaarindiener betwist dat met dergelijke golfschool met padelprogramma een kwalitatieve overgang tussen stad en open ruimte zal plaats vinden.

Bezwaarindiener stelt verder dat de motivering voor verenigbaarheid met het GRS in het ontwerp-RUP is onvoldoende is .

Motivering:

De Gecoro motiveert het volgende:

De golfschool wordt ingericht op een zone grenzend aan de kantorenparken Beneluxpark-Kennedypark. Deze volledige zone is bestemd als regionale gemengde zone voor kantoren en kleinhandel. Rondom de voorziene golfschool liggen een aantal bedrijven. Het geheel maakt deel uit van Hoog-Kortrijk, die binnen de regionale ruimte visie voor Zuid-West-Vlaanderen (d.i. het interbestuurlijk ruimtelijk kader voor de regio Zuid-West-Vlaanderen 2019) is aangeduid als een regionale ontwikkelingspool, een omgeving voor regionale gebiedsprogramma's én met een multimodale toegankelijkheid. Dit maakt Hoog-Kortrijk tot een hoogdynamische omgeving in de regio. Het GRS Kortrijk benoemt deze zelfde ruimtelijke kwaliteiten als een multifunctioneel stadsdeel ... met een plaats voor hoogwaardige stedelijke voorzieningen. (zie toelichtingsnota pag.41). De golfschool zal dus het functioneren van dit stadsdeel niet verhinderen.

Grenzend aan de open ruimte, waar de golfschool komt te liggen, is een goede locatie voor zo'n stedelijk openlucht recreatie. Deze bestemming zal samen met de reeds andere aanwezige openruimte functies op Hoog-Kortrijk (Lange Munte, begraafplaats) zorgen voor een kwalitatieve randafwerking.

De rechtsspraak zegt hierover volgende:

Overeenkomstig het (oude) artikel 2.1.2, § 3 van de VCRO, dat van toepassing is op huidig planproces, is het richtinggevend gedeelte van een ruimtelijk structuurplan het deel van het ruimtelijk structuurplan waarvan een overheid bij het nemen van beslissingen niet mag afwijken, tenzij omwille van onvoorziene ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten of omwille van dringende sociale, economische of budgettaire redenen. De uitzonderingsgronden voor een afwijking worden uitgebreid gemotiveerd. Ze mogen in geen geval een aanleiding zijn om de duurzame ruimtelijke ontwikkeling, de ruimtelijke draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van welk gebied ook in het gedrang te brengen.

Vanaf de eerste rechtspraak is gebleken dat, indien de schending van het richtinggevend of bindende gedeelte van een ruimtelijk structuurplan wordt opgeworpen, de Raad van State de conformiteit van het bestreden RUP met de nodige terughoudendheid toetst aan de relevante

bepalingen van de van toepassing zijnde structuurplannen. De Raad van State benadrukt steeds dat de overheid in het licht van artikel 1.1.4 VCRO bij de implementatie van het structuurplan in een RUP over een ruime beoordelingsvrijheid beschikt en dat zijn ter zake slechts een marginale toetsingsbevoegdheid heeft, waarbij zij enkel kan nagaan of de overheid is uitgegaan van de juiste feitelijke gegevens, of zij die correct heeft beoordeeld en of zij in redelijkheid tot haar besluit is gekomen.

Een ruimtelijk structuurplan dient in zijn geheel te worden gelezen en de verschillende principes die in dergelijk plan zijn terug te vinden moeten in hun onderlinge samenhang worden beschouwd. Het gaat niet op om een RUP enkel te toetsen aan een beperkt aantal selectief gelezen delen van het structuurplan of om bepaalde uitspraken te isoleren. De beleidsvisie van een ruimtelijk structuurplan reveleert zich in de onderlinge samenhang van het bindend, richtinggevend en informatief gedeelte van dat structuurplan. De bindende en richtinggevendende bepalingen van een ruimtelijk structuurplan moeten in hun onderlinge samenhang te worden begrepen.

Het is niet zo dat een RUP dat een ruimtelijk structuurplan uitvoert moet gebaseerd zijn op een uitdrukkelijke en ondubbelzinnige opdracht of beleidsdoelstelling van het structuurplan. Het volstaat dat het RUP kan steunen op de algemene beginselen en opzet van het structuurplan. Het niet vermelden in een bestemmingsplan van de juiste vindplaats van de aangehaalde principes in het RSV maakt de bestreden beslissing niet onwettig.

Enkel uitdrukkelijke en ondubbelzinnig geformuleerde bepalingen van een structuurplan kunnen mogelijk dwingende gevolgen hebben voor het planningsbeleid van een overheid. Een RUP wijkt niet af van een structuurplan als het geen uitdrukkelijke en ondubbelzinnige opdracht van een ruimtelijk structuurplan uitvoert, maar wel steun vindt in de algemene beginselen en de algemene opzet van het ruimtelijke structuurplan.

Tot slot kan er op worden gewezen dat de algemene beleidslijnen in een ruimtelijk structuurplan moeten worden geacht een algemene gelding te hebben voor het gehele plangebied, tenzij uit andersluidende bijzondere bepalingen blijkt dat de algemene beleidslijnen voor welbepaalde gebieden uitdrukkelijk worden uitgesloten, of dat zij, door een andere invulling die eraan wordt gegeven, impliciet worden geacht niet van toepassing te zijn voor een welbepaald gebied.

Conclusie:

Aldus zijn deze bemerkingen zonder gevolg.

4.2.2. Alternatievenonderzoek

In een aantal bezwaarschriften wordt opgeworpen dat er ten onrechte geen toereikend alternatievenonderzoek werd uitgevoerd.

Dit is voor zowel wat betreft alternatieven voor de inrichting van het plangebied, als locatie alternatieven voor de keuze van de golfschool op Hoog-Kortrijk.

Motivering:

De Gecoro motiveert het volgende,

Voor wat betreft het onderzoek inrichtingsalternatief:

Voor een RUP waarvoor er geen plan-MER wordt opgesteld, bestaat er geen verplichting om alle redelijke alternatieven voor het voorgenomen plan in kaart te brengen en vervolgens op hun milieueffecten te onderzoeken. Het volstaat dat in de startnota een beknopte beschrijving wordt gegeven voor de alternatieven van het ontwerpplan, hetgeen te deze is gebeurd. Wanneer tijdens het planproces bijkomende alternatieven worden aangevoerd, volstaat het dat de plannende

overheid en/of de GECORO motiveert waarom deze alternatieven niet worden weerhouden. Ook dat is in casu het geval.

Voor wat betreft het onderzoek locatie-alternatief:

Er moet enkel een onderzoek naar (locatie)alternatieven gebeuren indien dit een redelijk en relevant onderzoek kan zijn voor het betrokken project. Een locatiealternatief is enkel relevant wanneer er voor het plan of project dat beantwoordt aan het vooropgestelde doel een locatiealternatief beschikbaar is. In het geval waar het de bedoeling is om een bepaald gebied te herbestemmen (omwille van een specifieke problematiek), zal ook in dit geval de klemtoon van het alternatievenonderzoek eerder liggen op programma- en inrichtingsalternatieven en zullen er geen redelijke locatie-alternatieven moeten worden onderzocht.

Conclusie:

Aldus zijn deze bemerkingen zonder gevolg.

4.2.3. Milieueffecten

In een aantal bezwaren werd aangevoerd dat de plan-m.e.r. – screening (of milieueffectenbeoordeling) die voor het ontwerp RUP werd opgesteld en goedgekeurd ontoereikend zou zijn, waarbij een aantal aspecten ten onrechte niet zouden zijn onderzocht.

In een aantal bezwaarschriften worden ook de specifieke bezorgdheden rond mogelijke hinderproblematiek (geluid, licht, mobiliteit, visuele hinder) geuit.

• **Kwaliteit en volledigheid van de milieueffectenbeoordeling - algemeen**

Verschillende bezwaarindieners zijn van mening dat de milieueffectenbeoordeling niet correct en/of onvoldoende is uitgevoerd.

Motivering:

De Gecoro stelt dat over een aantal cijfers en aannames in de milieueffectenbeoordeling verwarring kan zijn ontstaan omwille van het feit er beperkte wijzigingen zijn doorgevoerd in het ontwerp- RUP (februari 2024) ten opzichte van de herwerkte scopingnota (maart 2023), dit gezien de tijdsperiode tussen beide documenten.

De redenen voor de wijzigingen zijn te motiveren als volgt:

- Er zijn geen 8 padelvelden, maar 6 padelvelden toegelaten in het ontwerp-RUP. Dit heeft positieve effecten op mobiliteit (106 pae t.o.v. 109 pae), geluid en ruimte-inname.
- De padelvelden zijn verplaatst vanuit de zone voor recreatie naar de zone voor kantoren en diensten. De padelvelden sluiten hierdoor aan op het maaiveld van de Katteputstraat. In relatie tot de verlaagde aanleg van de padelvelden (kelder) in de zone voor recreatie, zoals voorzien in de herwerkte scopingnota, zal het niveau van de Katteputstraat ongeveer gelijk zijn (TAW 41,50m). Dit betreft dus geen wijziging ten opzichte van de aannames in de herwerkte scopingnota.
- Het clubhuis wordt niet langer opgenomen in de zone voor kantoren en diensten, maar als overdruk in de zone voor recreatie. Het hoofdvolume wordt nu voorzien aansluitend op de driving range en moet worden gebouwd grenzend aan de zone voor kantoren en diensten. Voor de berekening van bijkomende mobiliteit gegeneerd door kantoren en diensten wordt rekening gehouden met de maximale toegekende vloeroppervlakte, namelijk een bruto-vloeropp. van 8.200 m² kantoren. Een aantal voorzieningen (o.a. horeca) van het clubhuis, dat in de zone voor sport en recreatie wordt voorzien, zijn ook meegerekend in de totale bruto-vloeroppervlakte bij de berekening van de

mobiliteitseffecten, namelijk 800m². Dit komt op een totaal van 9.000m² of een bijkomende paa van 70. Dit heeft dus geen impact op de mobiliteit.

- In de herwerkte scopingnota werd reeds rekening gehouden met een driving range, bestaande uit een overdekte gelijkvloers en 1e verdieping in open lucht. In het ontwerp-RUP wordt de eerste verdieping ook overkapt.

De wijzigingen, opgenomen in het ontwerp-RUP, doen geen afbreuk aan de aannames van de herwerkte scopingsnota en hebben dus geen bijkomende te verwachten impact op het milieu.

Bezwaarindieners focussen hoofdzakelijk op de feitelijke toets, terwijl in de plan-m.e.r.-screening (of milieueffectenbeoordeling) van een ruimtelijk uitvoeringsplan in de eerste plaats de planologische toets moet primeren. Daar maken zij abstractie van. Bezwaarindieners brengen geen concrete gegevens aan waaruit zou blijken dat in de plan-m.e.r.-screening (of milieueffectenbeoordeling) ten onrechte wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van aanzienlijke negatieve milieueffecten.

Het is ook niet evident om vanuit concrete cijfergegevens een planologische toets uit te voeren. Er bestaan geen normering van toepassing voor dergelijke golfschool. In de plan-m.e.r.-screening (of milieueffectenbeoordeling) is er wel degelijk rekening gehouden met horeca in het clubhuis. De mobiliteitsberekeningen zijn ook opgemaakt in overleg met een technische bureau Sweco en de mobiliteitseffecten zijn afgestemd met Agentschap Wegen en Verkeer.

Conclusie:

Gezien de wijzigingen in het ontwerp RUP ten opzichte van de herwerkte scopingnota (maart 2023) geen afbreuk doen aan de aannames van de herwerkte scopingsnota (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 opmerkingen van bezwaarindieners stelt de Gecoro voor om in het RUP specifieke bijkomende inrichtingsbepalingen op te leggen, zie onderstaande voorgestelde maatregelen onder geluid, licht en visuele hinder.

• Geluid

Er worden bezorgdheden over geluidshinder horeca en padel geuit door de meerdere bezwaarindieners.

Motivering:

Zie ook onder behandeling bezwaarschrift - Kwaliteit en volledigheid van de milieueffectenbeoordeling - algemeen

De Gecoro stelt dat in de effectenrapportage 5.3.8. in de toelichtingsnota over discipline geluid vermeld staat: "Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het geluid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden."

De geldende geluidsnormen ter zake moeten dus worden gerespecteerd. De maatregelen om hieraan te voldoen, moeten worden toegelicht in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Dergelijke maatregelen kunnen vervolgens gehandhaafd worden bij vastgestelde calamiteiten.

Conclusie:

De Gecoro adviseert, om tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de bezwaarindieners, volgende bijkomende inrichtingsbepalingen op te nemen:

m.b.t. horeca:

- 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"*.
 - o Toelichtend hierbij wordt aangevuld: *"Enkel horeca die ondersteunend is voor de laag dynamische 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 openlucht recreatie 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."*

m.b.t. driving range:

- 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."*

m.b.t. padel (sportvelden in zone 2B):

- Overdruk 10, over 'ondersteunende sportfaciliteiten aan de golf' wordt aangepast: *"De sportvelden (en dus ook padelvelden) kunnen indoor of overdekt worden voorzien, met vrije hoogte van maximum 8m. Het maximum BVO van de (indoor)sportvelden bedraagt 1.200m². De aanzethoogte van de (indoor)sportvelden is lager dan of gelijk aan TAW +41,50m."*
- Toelichtend wordt 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."*

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 vevat. In die zin zal de toelichtingsnota en de voorschriften (verordende en toelichting) aangepast worden: waar mogelijk zal *golfschool* vervangen worden door *laagdynamische sport en recreatie in open lucht*.

• Licht

Er werden bezwaren ingediend over mogelijke lichtvervuiling en lichthinder.

Motivering:

Zie ook onder behandeling bezwaarschrift - Kwaliteit en volledigheid van de milieueffectenbeoordeling - algemeen

De Gecoro stelt dat in de effectenrapportage 5.3.9. in de toelichtingsnota over discipline licht vermeld staat: "Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het licht die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden."

In de kooistructuur van een padelterrein zijn de vier verlichtingspalen van een padelveld zes meter hoog en geïntegreerd. Ook worden zij gestuurd via een automatische lichtsturing gekoppeld aan de terreinreservatie (zie Code van Goed Praktijk– omgevingsaspecten bij aanleg en uitbating van padelterrains" d.d. 8 juni 2023, opgemaakt door Tennis Padel Vlaanderen). Hierdoor is er nagenoeg geen lichthinder te verwachten.

De geldende Vlaamse wetgeving ter zake moeten worden gerespecteerd. De maatregelen om hieraan te voldoen, moeten worden toegelicht in de aanvraag tot omgevingsvergunning. Dergelijke maatregelen kunnen vervolgens gehandhaafd worden bij vastgestelde calamiteiten.

Conclusie:

De Gecoro adviseert, om tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de bezwaarindieners, volgende bijkomende inrichtingsbepalingen op te nemen:

m.b.t. padel (sportvelden in zone 2B):

- Overdruk 10, over 'ondersteunende sportfaciliteiten aan de golf' wordt aangepast: *"De sportvelden (en dus ook padelvelden) kunnen indoor en overdekt worden voorzien, met vrije hoogte van maximum 8m. Het maximum BVO van de (indoor)sportvelden bedraagt 1.200m². De aanzethoogte van de (indoor)sportvelden is lager dan of gelijk aan TAW +41,50m."*

m.b.t. golf (driving range en oefenholes)

- 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."*
- Momenteel is in de inrichtingsvoorschriften van de zone voor laagdynamische sport en recreatie in openlucht (voorschrift art.5.3) bepaald dat de verlichting "strikt gericht [moet] worden zodanig dat er een minimale verstoring plaatsvindt voor de omgeving". Toelichtend wordt rond de verlichting van de driving range aanvullend 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."*

• **Mobiliteit**

Er worden door de bezwaarindieners vragen gesteld over onduidelijkheden mobiliteit

- Wanneer vonden de verkeerstellingen voor het mobiliteitsstudie plaats? Er worden twee verschillende data vermeld in de toelichtingsnota.
- De mobiliteitsstudie dateert (wellicht) van 2022. Werd er rekening gehouden met nieuwe gebouwen en recent vergunde kantoorgebouwen?
- Is de Katteputstraat geschikt als ontsluitingsweg? En hoe zien eventuele vereiste aanpassingen aan de Katteputstraat eruit?
- Er wordt gevreesd voor wildparkeren langs de Elleboogstraat.
- Het gevoerde mobiliteitsonderzoek is niet overtuigend. De activiteiten van de golfschool, maar ook de padelactiviteiten zullen er zeker zijn in de avondspits.

Motivering:

Zie ook onder behandeling bezwaarschrift - Kwaliteit en volledigheid van de milieueffectenbeoordeling – algemeen

De Gecoro motiveert dat:

- De verkeerstellingen werden een eerste maal uitgevoerd in 2021, en kenden een revisie in 2022, om zo te rekening houden met de meest recente cijfergegevens. Vandaar wellicht de vermelding van twee verschillende data. De fout zal worden gecorrigeerd in de toelichtingsnota.
- Er werd rekening gehouden met nieuwe gebouwen en recent vergunde kantoorgebouwen op het Beneluxpark. Zie Toelichtingsnota – effectenrapportage pag. 87.
- 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.
- Het is inderdaad niet de bedoeling dat er wild wordt geparkeerd langs de Elleboogstraat door de bezoekers van de laag dynamische openluchtrecreatie. Dit dient ten allen tijde vermeden te worden. Om deze reden moeten er voldoende parkeerplaatsen worden voorzien in de zone 2B, zie art 2.3: "De deelzone 2B dient de parkeervraag voor zowel de kantoren en diensten als de golf (en later de nabestemming - zie artikel 5.1) op te vangen. Een complementair gebruik is hierbij het leidende principe. ... Er dient een parkeernota (zowel voor gemotoriseerd verkeer als fietsers) per afzonderlijke deelzone worden opgemaakt. In deze parkeernota wordt de parkeerbehoefte gemotiveerd. Deze nota maakt onderdeel uit van de aanvraag tot omgevingsvergunning." Een flankerend afremmend parkeerbeleid in de Elleboogstraat maakt geen onderdeel uit van dit RUP.
- In de effectenbeoordeling is mobiliteit degelijk onderzocht. Op basis van dit onderzoek werd een ontheffing MER verkregen. In de effectenrapportage 5.3.11. in de toelichtingsnota staat over discipline mobiliteit vermeld: "Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er dan geen verdere effecten i.v.m. het mobiliteit die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden." 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 zijn er dus geen significante gewijzigde milieueffecten te verwachten. Het is ook niet evident om vanuit concrete cijfergegevens een planologische toets uit te voeren. Er bestaan geen normering van toepassing voor dergelijke golfschool. In de effectenbeoordeling is er wel degelijk rekening gehouden met horeca in het clubhuis. De mobiliteitsberekeningen zijn opgemaakt in overleg met een technische bureau Sweco en de mobiliteitseffecten zijn afgestemd met Agentschap Wegen en Verkeer.

Conclusie:

In het algemeen kan worden besloten dat de bezwaarindieners niet aantonen dat de plan-m.e.r.-screening voor het onderdeel 'mobiliteit' ontoereikend is en het RUP niet definitief zou kunnen worden vastgesteld.

De fout betreffende het jaartal rond de verkeerstellingen zal worden gecorrigeerd.

De motivering rond de verbreding van de Katteputstraat zal in de toelichtingsnota van het RUP worden verwerkt.

- **Visuele hinder**

Er worden verschillende vragen gesteld over mogelijke verstoring van het uitzicht vanwege inrichting van de golfschool (opvangnetten, driving range, clubhuis, parking,...). Daarnaast worden ook

bezorgdheden geuit over mogelijke obstakels, beplanting die invloed zouden kunnen hebben op uitzicht en licht- en zoninval ter hoogte van de woningen.

Motivering:

Zie ook onder behandeling bezwaarschrift - Kwaliteit en volledigheid van de milieueffectenbeoordeling – algemeen

De Gecoro motiveert dat:

Mits de toepassing van de regelgeving, de reguliere instrumenten en de gebruikelijke stedenbouwkundige voorschriften zijn er geen verdere effecten i.v.m. gezondheid en veiligheid die in het verder verloop van het RUP dienen meegenomen te worden.

In de toelichting bij de voorschrift art.5.3 wordt specifiek over plaatsing van mogelijk netten het volgende geschreven "om deze reden moet worden gekozen voor netten met zo weinig mogelijk visuele impact. Daarnaast moet ook gezorgd worden voor een groene inkleding ifv landschappelijke integratie."

Wat betreft volume en inplanting van het hoofdgebouw in zone 5 wordt, omwille van het beperken van ruimtebeslag, bouwen op meerdere verdiepingen toegelaten. Bovendien moet het hoofdgebouw aansluiten bij de zone voor kantoren en diensten, waar ook een gemiddelde bouwhoogte van twee verdiepingen wordt toegestaan. Het hoofdgebouw ligt ook op voldoende verre afstand is van het perceel van de bezwaarindiener en zal geen visuele hinder veroorzaken.

In het voorschrift art.5.3 staat het volgende vermeld: "Reliëfaanpassingen aan het terrein zijn toegelaten in functie van de sport en recreatie in open lucht en de landschappelijke inpassing van de bouwvolumes, zolang ze het bestaande reliëf niet dusdanig aantasten waardoor de natuurlijke waterafvoer van het terrein drastisch wijzigt.

Het reliëf kan aangepast worden mits motivering van een landschappelijke inpassing. Verder wordt er in de voorschriften ook een restrictie opgelegd naar maximale bouwhoogte, deze werd uitgedrukt ten opzichte van TAW, gezien de helling van het terrein.

Volgende voorschrift is opgenomen over bebouwing in zone 5: "De bebouwing heeft een maximale bouwhoogte tot + 53 m TAW. Alle bebouwing dient minstens een afstand van 20 m t.o.v. de Elleboogstraat te respecteren." Op basis hiervan wordt de maximale hoogte van de driving range en het clubhuis bepaald. Verder is ook toelichtend aangevuld: "Een bouwhoogte van +53 m TAW komt overeen met 6 m boven de gemiddelde hoogte van de afslagzone van de driving range (+47 m TAW)." Mogelijks kunnen de driving range, de afslagzone en het clubhuis op een lager en verschillend maaiveld aangezet worden, mits motivatie in kader van landschappelijke inpassing.

Conclusie:

Met betrekking tot de bouwhoogte van de volumes in de zone 5 bieden de voorschriften van het ontwerp-RUP voldoende garantie tot maximale bouwhoogte en mogelijke reliëfaanpassingen. Bijkomende bepalingen zijn in die zin dan ook niet vereist.

De Gecoro adviseert, om tegemoet te komen aan de verzuchtingen van de bezwaarindieners, volgende bijkomende inrichtingsbepalingen op te nemen:

m.b.t. padel (sportvelden in zone 2B):

- Overdruk 10, over 'ondersteunende sportfaciliteiten aan de laagdynamische openluchtrecreatie' wordt aangepast: "*De sportvelden (en dus ook padelvelden) kunnen indoor en overdekt worden voorzien, met vrije hoogte van maximum 8m. Het maximum BVO van de (indoor)sportvelden*

bedraagt 1.200m². De aanzethoogte van de (indoor)sportvelden is lager dan of gelijk aan TAW +41,50m."

m.b.t. groenbuffer rond driving range

- Het inrichtingsvoorschrift van toepassing (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 is ook de minimale te respecteren afstanden voor het plaatsen van de benetting t.o.v. de Elleboogstraat en desbetreffende zones."

m.b.t. driving range

- 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."*

m.b.t. hoofdgebouw

- 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."*

m.b.t. groenaanplantingen rond woonclusters

- 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 het inrichtingsvoorschrift 5.3 aangevuld: *"Aangezien sommige woningen momenteel met hun raampartijen aansluiten of uitkijken op de omringende 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."*

4.2.4. Laagdynamisch – hoogdynamisch

Door een aantal adviesinstanties en bezwaarindieners wordt aangevoerd dat er geen sprake (meer) zou zijn van laagdynamische recreatie, aangezien de stedenbouwkundige voorschriften de oprichting van een clubhuis en zes padelvelden mogelijk maken.

Motivering:

De Gecoro motiveert dat betreffende de kwalificatie als laagdynamische recreatieve voorziening: het begrip hoog- en laagdynamische toeristische recreatieve infrastructuur kent een ruime invulling. De vraag of een bepaalde infrastructuur hoog- of laagdynamisch is, hangt af van de locatie enerzijds en de aard en inrichting van de infrastructuur anderzijds. De Raad van State heeft reeds geoordeeld dat de aanleg van een sportpark, bestaande uit drie voetbalterreinen een parking voor 125 wagens en ongeveer 1.025 m² bebouwde ruimte als een laag-dynamische toeristisch-recreatieve infrastructuur kan worden beschouwd. Ook met betrekking tot een RUP dat voorzorg in een zone voor sport en recreatie in open lucht – waarbij ook de oprichting van een sporthal/polyvalente ruimte mogelijk was – oordeelde de Raad reeds dat deze activiteiten als "laagdynamisch en lokaal" kunnen worden beschouwd. Gelet op de omgeving van het plangebied, de huidige planologische bestemming en de beleidsopties uit het GRS kan worden gesteld dat de golfschool (in combinatie met het clubhuis en de padelvelden) geen sterke veranderingen en dynamiek teweegbrengt in de wijze van functioneren van de bestaande ruimtelijke en sociaal-economische structuur. Er kan dan ook op goede gronden worden geargumenteed dat er (nog steeds) sprake is van een laagdynamische recreatieve infrastructuur.

Conclusie:

De Gecoro stelt dat er kan geargumenteed worden dat er (nog steeds) sprake is van laagdynamische recreatieve infrastructuur.

Bijkomend adviseert de Gecoro, om tegemoet te komen aan de bekommernissen van de bezwaarindieners, volgende bijkomende inrichtingsbepalingen op te nemen:

- 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 hierbij wordt 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 openlucht recreatie 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.*"

4.2.5. Indicatieve aanduiding trage weg – overdruk 11

Een aantal bezwaren en adviezen gaan over het voortbestaan en de verschuiving van de trage weg en de onduidelijkheid over de toekomstige ligging.

Motivering:

De Gecoro motiveert dat de bestaande trage wegen in het gebied dienen behouden te blijven, echter mogen deze verlegd worden in functie van betere organisatie van terrein, dit onder specifieke voorwaarden. Conform de huidige toestand dient de trage weg enerzijds de verbinding te maken tussen de Liefdeweg/Katteputstraat en Elleboogstraat en anderzijds de connectie te maken met de Panoramaweg. De verlegging van de trage weg zal deel uitmaken van de aanvraag tot vergunning en zal ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Gemeenteraad.

Zie Toelichtingsnota: art. 5.3.11 – Conclusies i.f.v. de trage wegentoets, art. 6 Conclusie – trage wegentoets

Zie verordende voorschriften: art. 5.3 "De bestaande trage weg doorheen de zone mag worden verlegd in functie van een betere organisatie van de sportactiviteiten en/of recreatieve functies. De trage weg wordt indicatief aangeduid met een overdruk (zie artikel 11)."

En art. 11- indicatieve aanduiding trage weg

Conclusie:

- In voorschrift bij overdruk 11 wordt aanvullend nog 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, ...)"*

Omwille van tijdsgebrek was het niet mogelijk om de rest van de bezwaren en adviezen te behandelen. De behandeling wordt op de Gecoro van 21 augustus verdergezet.

De Gecoro geeft aan dat het niet realistisch is om twee dossiers van deze omvang te behandelen op 1 avond.

Omdat op de Gecoro van 21 augustus al een ander dossier geagendeerd stond, wordt een bijkomende Gecoro voorzien op 28 augustus.