

Verslag nr.	5/2024	Plaats : Dakcafé, stadhuis Kortrijk
Datum vergadering:	21 augustus 2024	uur : 19u00 – 21u00
Aanwezig A; verontschuldigd: V; geen reactie: - Enkel informatief deel (A)		

Effectieve leden

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

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

Guy Bourdet	planner en mobiliteit	V
Jan Masquelin	Deskundige landschap	A
Orfee Barthier	architect	
Evelien Vandenbogaerde	stedenbouw	
Bernard Wittevrongel - ondervoorzitter	Architect	A
Jelle Laverge	deskundige jurist/bouwkunde	
Frans Van Den Bossche	architect - ruimtelijk planner	A
Benoit Devos	vastgoed	A
Annelies Wyseur	vastgoed	V
aantal effectieve		9

Politieke fracties

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

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

Plaatsvervangers

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

Deskundige

Joran Marijsse	planner en mobiliteit	
Tom Raveel	Deskundige landschap	
Chloé Ramboer	architect	
Veerle Strosse	stedenbouw	
Antony Bouckaert	ruimtelijke planning - economie	
Evelien Dewinne	deskundige jurist	
Agnieszka Zajac	architect - ruimtelijk	
Anne Van Landuyt	vastgoed	
André Sonnevile	huisvesting	
aantal plaatsvervangers		2

Externen

Marieke Detienne	Stad Kortrijk team Stadsvernieuwig	A

secretaris

Peter Tanghe	Stadsvernieuwing & Omgevingsbeleid	A
--------------	------------------------------------	---

Agenda Gecoro 21 augustus 2024:

1. Goedkeuring verslag 3 juli 2024
2. Advies na openbaar onderzoek RUP 't Hoge
3. Varia

Documenten ter beschikking gesteld aan de Gecoro:

- 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

De aangepast versie van het verslag van 3 juli 2024 wordt goedgekeurd, mits deze 3 aanpassingen:

- 'Mindervaliden' wordt vervangen door 'personen met een handicap';
- 'Golfschool' wordt vervangen door 'laagdynamische open lucht recreatie op p.12 en p.17.

1.2 Varia

Data voor 2024:

- 28 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, 11 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 na openbaar onderzoek RUP 't Hoge

De bespreking van de adviezen en de bezwaren gebeurt gespreid over 2 vergaderingen: 3 juli en 21 augustus.

Omwille van tijdsgebrek was het op 3 juli niet mogelijk om de rest van de bezwaren en adviezen te behandelen. De behandeling wordt op de Gecoro van 21 augustus verdergezet.

Het verslag van 3 juli geeft verslag van de bespreking op 3 juli.

Het verslag van 21 augustus is het finale verslag over de adviezen en bezwaren en integreert de adviezen van beide vergaderingen: het finale verslag vertrekt van de bespreking van 3 juli, neemt dit advies over en wordt aangevuld met de bespreking op 21 augustus.

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.

- Advies 1, Elia
- Advies 2, Provincie West-Vlaanderen
- Advies 3, Departement Omgeving
- Bezwaarschrift 1, Elektro Taelman , 't Hoge 52, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 2, eigenaar Liefdeweg 18, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 3, Barco , Beneluxpark 21, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 4, eigenaar Elleboogstraat 11, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 5, via Bart De Becker (advocaat) iov Aannemingen Bosschaert, 't Hoge 114, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 6 Vitruvi voor eigenaars Liefdeweg, 8500 Kortrijk
- Bezwaarschrift 7, Uniqum (advocaten) iov eigenaars Liefdeweg 5, 8500 Kortrijk

- Bezwaarschrift 8, Voka West-Vlaanderen
- Bezwaarschrift 9, Silymasema, Holstraat 8A, 9255 Buggenhout
- Bezwaarschrift 10, via Cornus (advocaten) iov Immo Uniqum/Uniqum/Benenot/Altus, Beneluxpark 13 en 15, 8500 Kortrijk

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.

Het advies van de Gecoro zal worden voorgelegd aan de Gemeenteraad in functie van de definitieve vaststelling van het RUP.

2.2 Varia

-

3 Beraadslaging

Er wordt direct overgegaan tot advisering.

4 Advies Gecoro

De Gecoro brengt advies uit over:

4.1 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.

1. Verenigbaarheid met de Structuurplanning

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

1.1. 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.

Motivering:

De Gecoro adviseert dat, naast de reeds opgenomen onderbouwing over kantoorzone en herbestemming als golfschool, de 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.

Conclusie:

In de toelichtingsnota wordt een artikel toegevoegd: Beneluxpark II: invulling als 'kwalitatieve' stadsrand. Hierin wordt verwezen naar de reeds opgenomen onderbouwing 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 ivf 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.

1.2. 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.

1.3. 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 in kwestie 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.

1.4. 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 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 richtinggevende 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 richtinggevende 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.

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.

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.

3.1. 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 aanname 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 pae 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 kan de eerste verdieping ook overkapt worden.

De wijzigingen, opgenomen in het ontwerp-RUP, doen geen afbreuk aan de aannames van de herwerkte scopingnota 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 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 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.

3.2. Geluid

Er worden bezorgdheden over geluidshinder horeca en padel geuit door 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 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."*

De Gecoro merkt algemeen op, in kader van de flexibiliteit van het RUP, om waar mogelijk te spreken over laagynamische 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*.

3.3. 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 kooi structuur van een padel terrein zijn de vier verlichtingspalen van een padel veld 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 padel terreinen" d.d. 8 juni 2023, opgemaakt door Tennis Padel Vlaanderen). Hierdoor is er nagenoeg geen lichthinder te verwachten.

De geldende Vlarew 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 padel velden) 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 laagynamische 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 laagynamische 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.”

3.4. 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.

3.5. 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 zijn ook de minimale te respecteren afstanden voor het plaatsen van de benetting t.o.v. de Elleboogstraat en de respectievelijk naastgelegen zones 1 en 2A."

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. 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."*

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 wegtoets, art. 6 Conclusie – trage wegtoets

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, ...)"*

6. Plancontour

Een aantal bezwaarindieners uiten hun ongenoegen over het feit dat bepaalde percelen niet langer deel uitmaken van het plangebied.

6.1. Barco

De bezwaarindiener betreurt dan ook dat deze beleidskeuze werd gemaakt en stelt zich vragen bij de argumentatie voor de uitsluiting van de plandelen m.b.t. bedrijvigheid.

Motivering:

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de gewijzigde ontwikkeling voor Beneluxpark fase 2, waarvoor een planologisch initiatief tot herbestemming nodig was. Dit is de prioritaire ambitie van

het stadsbestuur. Bij opstart van het RUP werden nog een aantal ruimtelijke vragen in de omgeving meegenomen, waaronder een aantal ruimtevragen van aanpalende bedrijven.

De motivatie voor de uitsluiting van bepaalde plandelen uit het ontwerp-RUP (t.o.v. het voorontwerp-RUP) wordt beknopt weergegeven in toelichtingsnota, art. 1.4:

“Op basis van de scopingnota november 2021 werd een voorontwerp uitgewerkt, met verordenend plan en bijhorende voorschriften. December 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering van RUP 't Hoge plaats. Om de slaagkansen van het RUP te garanderen bleek, na overleg met Vlaams Gewest en de Provincie, noodzakelijk om de contour van het bestemmingsplan RUP 't Hoge te beperken tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark fase 1 – 't Hoge – Elleboogstraat – Panoramaweg. ... ”

“De integratie van de hoeves in de contour van RUP 't Hoge was problematisch omwille van de inname van herbevestigd agrarisch gebied in functie van bedrijvigheid, het aantasten van de erfgoedwaarden van de hoeves en de strijdigheid met GRS.”

Deze motivatie in de toelichtingsnota verwijst naar zowel het ongunstig advies van Departement Omgeving als het ongunstig advies van dienst Ruimtelijke planning van de Provincie West-Vlaanderen, respectievelijk:

- Zie advies DOMG: Het oprichten van nieuwe bedrijfsgebouwen bij deze hoeves kan niet verantwoord worden vanuit de hogere beleidskaders. Deze opties zijn strijdig met de principes van zuinig ruimtegebruik en bundeling van functies. Eventuele uitbreidingswensen van Barco zijn te overwegen op het bedrijventerrein en/of aansluitend bij de bestaande bedrijfsgebouwen. Vragen van bedrijven om zaken als toonzalen, opleidingslokalen, vergader - en conferentieruimtes, afgesplitst in agrarisch gebied op te richten, omdat dit een mooier kader biedt, zijn geen zaken die ruimtelijk of planologisch aanvaardbaar zijn.
- Zie besluit advies Deputatie Provincie WVI : Een uitbreiding van het bedrijventerrein met twee leegstaande hoeves is niet wenselijk. De hoeves kunnen een nieuwe invulling krijgen binnen het kader van de erfgoedtoets (omgevingsvergunning), herbouw en uitbreidingen zijn hier niet aangewezen.

Op basis van deze ongunstige adviezen heeft het College van Kortrijk (zitting van september 2022) beslist om deze plandelen niet langer op te nemen in de contour van het RUP.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

6.2. Bosschaert

Het bedrijf vraagt dan ook om alsnog te worden opgenomen in het plangebied van het RUP 't Hoge, minstens met de beperkte uitbreiding zoals voorzien in de scopingnota uit 2021. In ondergeschikte orde wordt gevraagd om een afzonderlijk planologisch initiatief op te starten voor het bedrijf.

Motivering:

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de gewijzigde ontwikkeling voor Beneluxpark fase 2, waarvoor een planologisch initiatief tot herbestemming nodig was. Dit is de prioritaire ambitie van het stadsbestuur. Bij opstart van het RUP werden nog een aantal ruimtelijke vragen in de omgeving meegenomen, waaronder een aantal ruimtevragen van aanpalende bedrijven.

De motivatie voor de uitsluiting van bepaalde plandelen uit het ontwerp-RUP (t.o.v. het voorontwerp-RUP) wordt beknopt weergegeven in toelichtingsnota, art. 1.4 – Motivering aanpassing begrenzing plangebied 't Hoge:

“Op basis van de scopingnota november 2021 werd een voorontwerp uitgewerkt, met verordenend plan en bijhorende voorschriften. December 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering van RUP 't Hoge plaats. Om de slaagkansen van het RUP te garanderen bleek, na overleg met Vlaams Gewest en de Provincie, noodzakelijk om de contour van het bestemmingsplan RUP 't Hoge te beperken tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark fase 1 – 't Hoge – Elleboogstraat – Panoramaweg. ...”

Specifiek hierover voor de Site NV Bosschaert:

“Deze bedrijfsuitbating brengt een hinderproblematiek met zich mee voor de omgeving waardoor de toegelaten activiteiten binnen de vigerende milieuvergunning sterk worden overschreden. Deze problematiek dient eerst te worden uitgeklaard.

Het uitsluiten van NV Bosschaert uit de contour van het RUP impliceert dat de deelplannen van de zonevreemde BPA's behouden blijven (deelplan 53 NV Bosschaert + deelplan 54 Louage en Craeynest). Als onderdeel van het handhavingstraject zal bijgevolg bekeken worden hoe omgegaan wordt met de percelen die nu onwettig door Bosschaert gebruikt worden.”

De concrete vraag tot verdere ontwikkeling van Bosschaert is reeds gekend bij de stad Kortrijk en wordt ook verder opgevolgd. Op vandaag stelt zich geen noodzaak tot het nemen van een planologisch initiatief.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

6.3. Aanpassen plangebied – bedrijven in omgeving van plangebied

De bezwaarindiener betreurt de inperking van het plangebied en stelt zich vragen bij de groeikansen van de uitgesloten plandelen m.b.t. bedrijvigheid.

Motivering:

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de gewijzigde ontwikkeling voor Beneluxpark fase 2, waarvoor een planologisch initiatief tot herbestemming nodig was. Dit is de prioritaire ambitie van het stadsbestuur. Bij opstart van het RUP werden nog een aantal ruimtelijke vragen in de omgeving meegenomen, waaronder een aantal ruimtevragen van aanpalende bedrijven.

De motivatie voor de uitsluiting van bepaalde plandelen uit het ontwerp-RUP (t.o.v. het voorontwerp-RUP) wordt beknopt weergegeven in toelichtingsnota, art. 1.4 – Motivering aanpassing begrenzing plangebied 't Hoge:

“Op basis van de scopingnota november 2021 werd een voorontwerp uitgewerkt, met verordenend plan en bijhorende voorschriften. December 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering van RUP 't Hoge plaats.

Om de slaagkansen van het RUP te garanderen bleek, na overleg met Vlaams Gewest en de Provincie, noodzakelijk om de contour van het bestemmingsplan RUP 't Hoge te beperken. Op die manier kan worden vermeden dat bepaalde discussies en problematieken (o.a. milieu-effecten) zorgen voor een vertragende of blokkerende factor voor de realisatie van de golfschool, waarvoor dit RUP prioritair wordt opgemaakt.”

Een overzicht over welke plandelen en om welke reden ze uit het plangebied werden behouden is terug te vinden in art 1.4 in de toelichtingsnota. Deze argumenten resulteren in de beslissing van het College (zitting d.d. 5 september 2022) om het plangebied van deelplan 't Hoge te beperken tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark fase 1 – 't Hoge – Elleboogstraat – Panoramaweg.

Gelet op wat voorafgaat, kan worden besloten dat de herbestemming tot zone voor laagdynamische recreatie, waaronder 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.

Voor de bedrijven die geen deel (meer) uitmaken van het plangebied betekent dit alvast geen belemmering voor hun ontwikkelingskansen.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

6.4. 't Hoge

De bezwaarindiener betreurt de inperking van het plangebied en stelt zich vragen bij de argumentatie voor de uitsluiting van de plandelen m.b.t. site Bosschaert en het gemengd lint ten zuiden van Elleboogstraat ('t Hoge 92 tem 120).

Ook stelt de bezwaarindiener dat er sprake is van een saucissonering van het dossier.

Verder roept de bezwaarindiener op buitengerechtelijke wijze een exceptie van onwettigheid in tegen de deelplannen van de zonevremde BPA's (lees: het sectoraal bijzonder plan van aanleg zonevremde bedrijven van de stad Kortrijk - deelplan nr. 53 NV Bosschaert en deelplan nr. 54 Louage en Craeynest), gekoppeld aan de stad en aan de Vlaamse regering formeel te richten verzoek tot intrekking, minstens opheffing van de deelplannen door de gemeenteraad, respectievelijk intrekking, minstens opheffing van de goedkeuring van deze deelplannen door de toezichthoudende overheid.

De bezwaarindiener vraagt daarom de lopende procedure RUP 't Hoge stop te zetten en slechts opnieuw op te starten nadat de gemeenteraad of de toezichthoudende overheid een einde zal gemaakt hebben aan de gelding van het sectoraal BPA zonevremde bedrijven, wat betreft de op fundamentele wettigheidsgronden betwiste deelplannen 53 en 54.

Motivering:

Het RUP wordt opgemaakt in functie van de gewijzigde ontwikkeling voor Beneluxpark fase 2, waarvoor een planologisch initiatief tot herbestemming nodig was. Dit is de prioritaire ambitie van het stadsbestuur. Bij opstart van het RUP werden nog een aantal ruimtelijke vragen in de omgeving meegenomen, waaronder een aantal ruimtevragen van aanpalende bedrijven.

De motivatie voor de uitsluiting van bepaalde plandelen uit het ontwerp-RUP (t.o.v. het voorontwerp-RUP) wordt beknopt weergegeven in toelichtingsnota, art. 1.4 – Motivering aanpassing begrenzing plangebied 't Hoge:

"Op basis van de scopingnota november 2021 werd een voorontwerp uitgewerkt, met verordenend plan en bijhorende voorschriften. December 2021 werd het voorontwerp RUP ter advies overgemaakt en vond de plenaire vergadering van RUP 't Hoge plaats. Om de slaagkansen van het RUP te garanderen bleek, na overleg met Vlaams Gewest en de Provincie, noodzakelijk om de contour van het bestemmingsplan RUP 't Hoge te beperken tot het bouwblok afgebakend door Beneluxpark fase 1 – 't Hoge – Elleboogstraat – Panoramaweg. ..."

Specifiek hierover voor de Site NV Bosschaert:

"Deze bedrijfsuitbating brengt een hinderproblematiek met zich mee voor de omgeving waardoor de toegelaten activiteiten binnen de vigerende milieuvergunning sterk worden overschreden. Deze problematiek dient eerst te worden uitgeklaard.

Het uitsluiten van NV Bosschaert uit de contour van het RUP impliceert dat de deelplannen van de zonevreemde BPA's behouden blijven (deelplan NV Bosschaert + deelplan Louage en Craeynest). Als onderdeel van het handhavingstraject zal bijgevolg bekeken worden hoe omgegaan wordt met de percelen die nu onwettig door Bosschaert gebruikt worden."

Specifiek hierover voor het gemengd lint ten zuiden van Elleboogstraat ('t Hoge 92 tem. 120):

"Na verder overleg lijkt het aangewezen ook dit lint uit de contour van RUP 't Hoge te sluiten, zodat duidelijk gesteld kan worden dat de focus van dit RUP ligt op de laagdynamische openluchtrecreatie - waaronder het golfproject - en andere dossiers hier buiten gehouden worden. Dit verandert niks aan de huidige mogelijkheden van deze percelen."

De concrete vraag tot verdere ontwikkeling van Bosschaert is reeds gekend bij de stad Kortrijk en wordt ook verder opgevolgd. Op vandaag stelt zich geen noodzaak tot het nemen van een planologisch initiatief. Voor de woningen die geen deel (meer) uitmaken van het plangebied betekent dit alvast geen belemmering voor hun mogelijkheden.

Wat de vermeende saucissonering betreft, kan er worden verwezen naar de redenen van uitsluiting van de betrokken zones. De uitgesloten zones maken geen deel (meer) uit van het huidig planinitiatief, noch maken zijn deel uit van een afzonderlijk planinitiatief. Er valt dan ook niet in te zien op welke wijze er sprake zou zijn van een niet-toegelaten saucissonering.

Aangezien de genoemde deelplannen geen deel uitmaken van het plangebied van het RUP, dient geen gevolg gegeven te worden aan het voorliggende bezwaar waarbij de wettigheid van beide deelplannen in vraag wordt gesteld.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

De Gecoro stelt vast dat voor het gebied 't Hoge – verspreide bedrijven zoals AVL en Bosschaert en de retail- en woonlinten langs de N50 - een afzonderlijke en geactualiseerde toekomstvisie nodig is. De Gecoro adviseert om indien vereist de toekomstvisie planologisch te verankeren.

7. Register plancompensaties

Een aantal bezwaarindieners stellen vragen bij het register plancompensaties.

7.1. Vraag planbaten te herbestemmen woonkorrels

Waarom zijn de te herbestemmen woonkorrels niet opgenomen in het overzicht van planbaten?

Motivering:

De planbatenheffing is een belasting op de meerwaarde die een perceel krijgt door een bestemmingswijziging. Dat is het geval bij bestemmingswijzigingen waarbij onbebouwde gronden herbestemd worden tot woonzone, zone voor bedrijvigheid of recreatiezone. Planbaten voor zonevreemde functies zijn hier niet van toepassing. Ondanks het feit dat een herbestemming plaats vindt, behouden de woonclusters immers hun zonevreemd statuut en de daaraan gekoppelde bouwrechten.

Zoals vermeld in het register plancompensaties, zijn de aanduidingen is puur informatief en planologisch van aard. Er is geen onderzoek gebeurd naar de eigendomsstructuur, mogelijke vrijstellingen of uitzonderingsgronden.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

7.2. Vraag planschade KMO zone

Waarom is er in het RUP geen planschade of soortgelijke compensatie voor voorzien?

Motivering:

De planschade of plancompensatie geldt t.o.v. de bestemming op het gewestplan. De gewestplanbestemmingen worden hierbij ingedeeld in hoofdcategorieën. De vigerende bestemming 'regionale gemengde zone voor diensten en handel' valt onder de hoofdcategorie 'bedrijvigheid'. De herbestemming in het RUP naar zone voor kmo valt ook onder de hoofdcategorie 'bedrijvigheid'. Dit betekent dat hier geen planschade of plancompensatie van toepassing is. Bovendien is een planschadevergoeding (in VCRO-wetgeving) enkel van toepassing wanneer een bouwverbod na bestemmingswijziging intreedt; dit is hier niet het geval.

Conform de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening werd een register opgenomen van de percelen waarop een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd die aanleiding kan geven tot een planschadevergoeding. Indien een betrokken eigenaar meent recht te hebben op planschade, dient de eigenaar dit te onderzoeken en op te volgen. Hieromtrent bestaat wetgeving.

Conclusie: Dit bezwaar is zonder gevolg voor het RUP.

8. Niet akkoord met beleidskeuze

8.1. Niet akkoord met beleidskeuze zone 2 - kantorenlint

De bezwaarindiener is niet akkoord met de beleidskeuzes om wel uitbreidingsmogelijkheden te voorzien voor het kantorenlint dat aansluit bij de golf (via zone 2).

Motivering:

De zone 2(A, B en C) sluit nog net aan op Beneluxpark waardoor een ontwikkeling van kantoren en diensten past binnen de vooropgestelde visie. Hierin past dan ook de mogelijkheid tot uitbreiding van de naastgelegen percelen.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

8.2. Niet akkoord met beleidskeuze zone 5 – wooncluster Panoramaweg

De bezwaarindiener is niet akkoord met de beleidskeuze om de wooncluster Panoramaweg te herbestemmen naar zone voor laagdynamische recreatie, i.p.v. zone voor diensten en kantoren. Dit zou een veel logischer keuze zijn, als vervollediging van het reeds aanwezige kantorenlint langs het Beneluxpark.

Motivering:

De Gecoro volgt de bezwaarindiener om de percelen langs de Katteputstraat te bestemmen als zone voor kantoren en diensten in plaats van zone voor laagdynamische recreatie. Op deze manier sluiten deze percelen aan bij de aanpalende percelen, die ook bestemd worden als de kantoren en diensten en zo een coherente ruimtelijke afwerking voorzien van Beneluxpark tov de laag dynamische recreatie.

Hierbij wordt gesteld dat de ontsluiting via de aantakking op het Beneluxpark dient te gebeuren, via deelzone 2C. Een ontsluiting via de Panoramaweg is, bij herbestemming naar kantoren en diensten, uitgesloten.

Conclusie: Er wordt gevolg geven aan dit bezwaar, door de percelen van de wooncluster Panoramaweg te herbestemmen als zone voor kantoren en diensten (zone 2), waarbij de

wooncluster Panoramaweg mee opgenomen wordt 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 en het grafisch plan worden aangepast conform bovenstaande aanpassingen aan de wooncluster Panoramaweg en de deelzone 2C.

8.3. Niet akkoord met beleidskeuze zone 5 - landbouwgrond

De bezwaarindiener is niet akkoord met de beleidskeuze om goede landbouwgrond (huidig gebruik van de gronden binnen het plangebied) te bestemmen naar en in te richten als recreatiegebied.

Motivering:

De gronden voor zone voor recreatiegebied zijn op vandaag, in de feiten, in gebruik als landbouwgrond. De onderliggende planologische bestemming is tot op heden 'gebied voor dienstverlenende activiteiten en handelsactiviteiten'. De beleidskeuze om deze gronden om te zetten naar een andere bestemming dan landbouw is reeds gemaakt in bij gewestplanwijziging van 04 november 1977. Er kan dus worden gesteld dat de landbouwfunctie sinds deze beslissing als 'tijdelijk' wordt beschouwd. Om deze reden werden de gronden reeds jaren geleden aangekocht door Leiedal, die tot 2019 hier een uitbreiding van het Beneluxpark plande. Met de gewijzigde lokale beleidskeuze om deze gronden te bestemmen als zone voor recreatie, als afwerking van de open ruimte, wordt niet langer een hoge bebouwingsgraad op de gronden nagestreefd. Om deze functie te kunnen realiseren, is in 2019 beslist om een RUP op te maken. Het behoud van landbouwgrond werd als alternatief in overweging genomen, maar gezien de schaarste aan 'harde' bestemde gronden, werd beslist om voorliggende in de feiten gebruikte landbouwgrond (en dus niet planologisch) alsnog in te zetten voor een stedelijk programma, weliswaar met behoud van de open ruimte, als laagdynamische openluchtrecreatie - waaronder golfschool.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

8.4. Niet akkoord met beleidskeuze - bedrijfsgronden

De bezwaarindiener betreurt de herbestemming van deze goed gelegen bedrijfsgronden. Zeker gezien de hoge knooppuntwaarde, zijn gronden op 't Hoge aangewezen locaties waar bijkomend ruimtebeslag voor bedrijvigheid zeker nog kan en mag gerealiseerd worden.

Motivering:

Het verder ontwikkelen van Beneluxpark fase 2 als bedrijfsgronden ligt niet in de lijn met de beleidsvisie en de ambities voor de gronden van Beneluxpark II. Het is een beleidskeuze van stad Kortrijk om te focussen op kernversterking en hiervoor de ontwikkeling van kantoren en andere stedelijke functies te voorzien op locaties die multimodaal bereikbaar zijn en die de verwevenheid van werken en wonen ondersteunen. Dit is niet van toepassing voor de locatie van de gronden gelegen in voorliggend RUP.

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

Er werd om deze reden gezocht naar een mogelijke nieuwe invulling voor de gronden van Beneluxpark fase 2, met een zo laag mogelijke verhardingsgraad en een lagere verkeersgeneratie.

Op 't Hoge wenst Kortrijk bijkomende ruimte voor bedrijvigheid te realiseren via het intensiveren van het bestaande, voor harde functies bestemde, ruimtebeslag (en niet door inname van bijkomende greenfields), door in te zetten op verdichting en hoger bouwen bij voorkeur op zones met een hoge knooppuntwaarde. Hiervoor zijn momenteel denkoefeningen lopende, die vervolgens en indien nodig, ook juridische en planologisch zullen worden verankerd. Het gaat onder meer over het Kennedypark en de site Xpo.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

9. Zonevreemde woningcluster

Een aantal bezwaarindieners heeft vragen over de zonevreemde woningclusters:

- De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van het algemeen voorschrift 0.3: Dit voorschrift laat enkel toe dat vergund (geacht) gebouwen in stand mogen gehouden worden, of verbouwd of gerenoveerd mogen worden. Dit is een inperking van de zonevreemde wetgeving, waar herbouw ook wordt toegelaten.
- Er wordt gevraagd om het voorschrift 5.1 te herwerken waardoor de basisrechten voor zonevreemde woningen niet verder worden ingeperkt.
- Vanuit de context en historiek van het plangebied van het RUP, waarbij de zone met de gewestplanwijziging werd bestemd als 'gebied voor dienstverlenende activiteiten en handelsactiviteiten'; waarbij deze bestemming vervolgens werd geconcretiseerd in een structuurschets en aangeduid als zone A6, bestemd voor "wonen", met wisselbestemming "kantoren en diensten" willen de bezwaarindieners reageren op voorschrift 5.1, waar staat onder bestaande woningclusters : 'Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor laagdynamische sport en recreatie in open lucht, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 5.' In de structuurschets (2002) staat daarentegen dat de bestaande woonenclave kon blijven bestaan en slechts tot kantorenzone kon worden omgevormd in haar geheel.

Motivering:

- Voor de zonevreemde woningen wordt onder art. 5.2 bouwvoorschriften opgenomen wat de voorwaarden zijn bij verbouwingen, herbouw en/of uitbreiding. In het Algemeen voorschrift art. 0.3 – bestaande bebouwing, functies en inrichtingen in het ontwerp RUP wordt vermeld: "Bestaande bebouwing, functies en inrichtingen die vergund (geacht) zijn en afwijken van de stedenbouwkundige voorschriften van dit ruimtelijk uitvoeringsplan, mogen in stand gehouden, verbouwd en gerenoveerd worden." Mogelijks kan hiermee geïnterpreteerd worden dat herbouw van de woningen binnen de zonevreemde woningcluster niet mogelijk is. Om dit te verduidelijken wordt onder artikel 2.1 en 5.1 opgenomen dat kan afgeweken worden van art. 0.3 wat betreft herbouw.
- Binnen het plangebied is een zone afgebakend specifiek voor kantoren en diensten, met name zone 2. In de zone 5 (zone voor recreatie) is het niet wenselijk om kantoren en diensten in de bestaande wooncluster te gaan voorzien. Ook is het de visie om voor zone 2 per deelzone, hetzij 2A, hetzij 2B, hetzij 2C, een totaal inrichtingsplan op te maken. Ad hoc omvormen van woningen tot kantoren en diensten is dus niet wenselijk. Aldus is in de onderstaande artikels, namelijk 2.1- zonevreemde woningcluster en art. 5.1- bestaande woningclusters, opgenomen dat functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningcluster niet zijn toegestaan.

Wat betreft mogelijke functiewijziging bij verkoop. In de voorschriften 2.1 en 5.1 is respectievelijk opgenomen dat :

- "Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningcluster zijn niet toegestaan. Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor kantoren en diensten, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 2A."
- "Zolang de woning bewoond is, blijft wonen de hoofdfunctie. Functiewijzigingen aan woningen gelegen binnen de bestaande woningclusters zijn niet toegestaan. Vanaf het moment dat een woning wordt verkocht, kan dit woonperceel worden ingericht en uitgebaat voor laagdynamische sport en recreatie in open lucht, mits voldaan wordt aan de voorschriften van zone 5."

Het is aldus geen verplichting maar een keuze om bij verkoop een functiewijziging door te voeren. Het voorliggend bezwaar geeft aldus geen aanleiding tot aanpassing van artikel.

Conclusie:

Om verwarring betreft mogelijke herbouw van de zonevreemde woningen te vermijden stelt de Gecoro voor om een verduidelijking toe te voegen in de desbetreffende artikels:

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".*

10. Advies Elia

10.1. Advies Elia

Elia bevestigt dat er zich geen leidingen bevinden binnen het plangebied.

Conclusie: Deze opmerking zal worden meegenomen als info in de toelichtingsnota.

10.2. Advies Elia

Elia is eigenaar van perceel 4^e afdeling, sectie D, deel 250. Dit perceel komt in aanmerking voor verkoop.

Motivering:

Dit klopt niet met de recentste informatie: Het perceel waarvan sprake werd door Leiedal verworven in 2021. Op 20 mei 2021 is Leiedal eigenaar geworden van dit perceel.

Conclusie: Deze opmerking is zonder voorwerp.

11. Advies Provincie West-Vlaanderen – inhoudelijke bemerkingen

11.1. Vraag tot aanpassing voorschrift 2.2

Onderstaande juridische aspecten dienen te worden aangepast: inrichtingsvoorschrift zone 2C verwijst naar "de voorschriften zoals beschreven in de structuurschets voor de aanleg van het Beneluxpark". Voorschriften kunnen niet verwijzen naar externe documenten.

Conclusie: De relevante voorschriften vanuit desbetreffende structuurschets, die van toepassing zijn voor deze zone, zullen mee worden opgenomen in de verordende voorschriften van dit RUP.

In één van de inrichtingsschema's in de toelichtingsnota staat een mogelijke intekening die niet strookt met de relevante voorschriften cfr. structuurschets – deze wordt aangepast zodat deze wel voldoet.

11.2. Vraag tot aanpassing voorschrift 2.5

Als voorwaarde geldt: principes van zuinig ruimtegebruik toepassen voor parkeren en ondersteunende sportactiviteiten

Motivering:

Onder 0.1 ruimtelijke kwaliteit staat vermeld:

Er dient altijd en overal gestreefd te worden naar ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid. Bij elke nieuwe ingreep dient een afweging te gebeuren ten aanzien van de ruimtelijke draagkracht van de omgeving. Elke aanvraag voor een omgevingsvergunning zal dan ook worden beoordeeld aan de hand van volgende criteria: zorgvuldig, zuinig en compact ruimtegebruik,

In de verordende voorschriften is reeds opgenomen: minstens 25% van de zone moet als groenzone worden aangelegd, ook de bestaande gracht moet worden geïntegreerd. (onder art. 2.4)

Conclusie: Om tegemoet te komen aan de bekommernis van de Provincie wordt bij het voorschrift art 2.5 de toelichtende 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." als volgt aangevuld:

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.

12. Opmerking Liefdeweg

In de toelichtingsnota pag. 36 en 37 staan er op de inrichtingsschema's een foutieve intekening. De overgang tussen het bredere en het smalle deel van de weg is niet op de juiste plaats ingetekend.

Conclusie: Deze opmerking klopt. De fout wordt aangepast cfr. de bij het bezwaar gevoegde tekening.

13. Opmaak inrichtingsstudie voor de recreatiezone

De toelichtingsnota stelt dat "de opmaak van de inrichtingsstudie voor de recreatiezone gelijktijdig zal worden doorlopen met de opmaak van het RUP". Op vandaag bestaat deze studie niet, waardoor geen garantie kan worden gegeven over een kwalitatieve inrichting van de golfschool.

Motivering:

Tijdens opmaak van het RUP zijn er verschillende overlegmomenten georganiseerd met de golfschool waarbij verschillende inrichtingsplannen besproken en bijgestuurd werden, dit om de vereiste kwaliteit te garanderen.

Een finaal concreet inrichtingsplan is er nog niet; hiervoor wordt verwezen naar de vergunningsprocedure. Wel zijn er in de toelichtingsnota onder art. 2.5. twee schematische inrichtingsplannen weergegeven die een indicatie geven van hoe de site zou kunnen ingericht worden.

Verder is verordenend opgenomen dat de inrichtingsstudie een vereist onderdeel is van de aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning onder art. 2.5 en 5.4: "Bij elke vergunningsaanvraag binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd. De inrichtingsstudie is een informatief document voor de vergunningverlenende overheid met het oog op het beoordelen van de vergunningsaanvraag in het kader van de goede ruimtelijke ordening en de stedenbouwkundige voorschriften voor het gebied."

Dit moet voldoende garantie bieden om tot komen tot een kwalitatieve inrichting van de golfschool.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

14. Nabijheid vergunde (nog te realiseren) hoge windturbine Barco

Het plangebied ligt te midden van bedrijfsactiviteiten en diensten. Er wordt gevreesd dat de laagdynamische openluchtrecreatie de ontwikkelingskansen van de omliggende bedrijven zal ontnemen.

Bij wijze van voorbeeld wordt verwezen naar de te verwachten geluids-beperkingen die wellicht zullen volgen en worden opgelegd bij het plaatsen van een hoge windturbine in de nabijheid van het plangebied van het RUP. De impact van het ontwerp-RUP op de vergunde windturbine werd niet onderzocht.

Motivering:

Gelet op wat voorafgaat, kan worden besloten 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.

Op vandaag zijn in de directe omgeving al een aantal woningen aanwezig waarmee rekening moet worden gehouden bij het plaatsen van een windturbine. Bij de opmaak van de nodige studies bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor de windturbine van Barco werd de geluidsimpact ter hoogte van deze woningen onderzocht. Hieruit blijkt dat zowel overdag als tijdens de avond en nacht voldaan wordt aan de toepasselijke geluidsnormen.

Op het moment van beslissing over de windturbine was de geplande herbestemming voor een golfschool duidelijk gecommuniceerd aan de bezwaarindiener. De bezwaarindiener was dus wel degelijk geïnformeerd over het feit dat een planologisch initiatief tot herbestemming voorlag. Het RUP bevond zich toen niet meer in de fase van startnota, de formele procedure was al opgestart, met het voorontwerp-RUP met plenaire vergadering op 10 december 2021 (publiek raadpleegbaar via de website van de stad Kortrijk).

Bij de beoordeling van de vergunning van de windturbine werd de mogelijke impact van de bestemmingswijziging voor de golf dan ook grondig onderzocht.

De omgevingsvergunning stelt hierover expliciet "zelfs met deze toekomstige bestemmingswijziging wordt voldaan aan de verstrengde geluidsnormen, zij het nipt en zonder bijkomende beperking." (het vertragen of stilleggen van de turbine om hinder te beperken).

Er kan worden gesteld dat de herbestemming tot zone voor laagdynamische recreatie geen aanzienlijke effecten zal hebben op de omgeving, meer specifiek zal de komst van de golf geen bijkomende beperkingen opleggen ten aanzien van de te realiseren windturbine.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

15. Bepalingen KMO – zone 3

15.1. Vraag over toegelaten bedrijfsactiviteiten

De niet toegelaten bedrijfsactiviteiten in de 'zone voor KMO' (zone 3) zijn verwarrend. Voornamelijk volgende niet toegelaten bedrijven worden betwist: milieuhinderlijke, onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten, bedrijven die sterk verkeersgenererend zijn en transport.

Motivering:

Kortrijk wenst in deze zone met een beperkte oppervlakte én beperkte toegankelijkheid én achtergelegen ligging geen hoogdynamische of milieuhinderlijke bedrijvigheid toelaten. Ook onderzoeks- en ontwikkelingsactiviteiten zijn hier niet op hun plek. Wel kunnen hier ofwel 2 kmo's een plek vinden of kan een bedrijfsverzamelgebouw worden opgericht voor starters. Om deze reden worden bepaalde hinderlijke activiteiten geschrap als toegelaten bedrijfsactiviteiten.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

15.2. Vraag over toegelaten vloeroppervlakte

De bezwaarindiener vraagt een aanpassing van een voorschrift van zone voor kmo (zone 3) : De vloeroppervlakten van minimum 200m² per unit in een bedrijfsverzamelgebouw is te grootschalig om dit economisch rendabel te kunnen maken. Een minimum oppervlakte van 100m² zou meerdere mogelijkheden oplaten en het betaalbaarder maken voor voorbeeld kleinere start ups.

Motivering:

Voor deze en gelijkaardige locatie wordt in de stad Kortrijk standaard een minimum vloeroppervlakte per bedrijfsunit van 200m² gehanteerd. Slechts in uitzonderlijk geval, bijvoorbeeld bij bestaande loodsen in stedelijk weefsel, kan hier van afgeweken worden. Gezien de huidige situatie en de ligging van de zone is dit hier niet van toepassing.

Aldus geeft het bezwaar geen aanleiding om af te wijken van de vooropgestelde minimum vloeroppervlakte.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

16. Definitie Bruto-Vloeroppervlakte (BVO – begrippenlijst)

Volgens de bezwaarindiener zijn er een aantal onduidelijkheden over het begrip BVO

- Zijn vides ingerekend?
- Worden de volledige (half)-ondergrondse oppervlakte uitgesloten van de BVO?
- Vallen terrassen hiermee onder de bruto-vloeroppervlakte?

Motivering:

De definitie onder art3 -Begrippenlijst zegt hierover: Bruto-vloeroppervlakte: de bruto-vloeroppervlakte (of BVO) is de volledige oppervlakte van de verschillende bouwlagen van een bouwvolume, dus inclusief dragende muren, vides, gevels, trappenhallen en noem zo maar op. Dit is

exclusief parking (auto en fiets), technische ruimtes die in (half-) ondergrondse bouwlagen worden voorzien.

Wat betreft :

- vides: deze zijn als dusdanig per bouwlaag in te rekenen in de bruto-vloeroppervlakte
- (half-) ondergrondse oppervlakte: deze zijn als dusdanig in te rekenen in de bruto-vloeroppervlakte, met uitzondering van parking (auto en fiets) en technische ruimtes. Alle andere functies (zoals archief, bergruimte), gelokaliseerd op het (half-) ondergrondse niveau, dienen mee gerekend te worden in de bruto-vloeroppervlakte.
- terrassen:
 - Voor wat betreft de kantoren en diensten dienen terrassen niet meegerekend te worden in de bruto-vloeroppervlakte. Terrassen dienen wel mee geïntegreerd te worden in het bouwvolume. Buiten het bouwvolume van de kantoren en diensten zijn dus geen terrassen mogelijk.
 - Voor wat betreft het clubhuis in zone 5 is er wel sprake van buitenterassen, de maximale mogelijke verharding hiervan wordt benoemd in het desbetreffende voorschrift.

Conclusie: Er zijn geen aanpassingen of verduidelijking nodig wat betreft vides en (half-) ondergrondse oppervlakte, gezien deze duidelijk vernoemd worden in de definitie.

Om de mogelijke verwarring in het ontwerp RUP over de terrassen te vermijden wordt de tekst in Art 2.4: Inrichtingsvoorschriften voor zone 2 als volgt aangepast: "Terrassen dienen geïntegreerd te worden in het bouwvolume" ipv brutovloeroppervlakte van de bebouwing.

17. Vraag inwisselbaarheid zone 2A en zone 2B

Waarom wordt het niet toegelaten, mits akkoord van eigenaars, ruimtelijke inpasbaarheid, etc. om de maximale bruto-vloeroppervlakte te wisselen tussen Zone 2A en Zone 2B?

Motivering:

In de visie van randstedelijke overgangszones tussen stad en open ruimte is het niet wenselijk om één deel heel veel te verdichten en andere zones volledig open te laten. Specifiek vormt deze kantorenstrip de afwerking van het kantorenpark naar de zone voor openluchtrecreatie, waarbij eenzelfde bouwtypologie wordt nagestreefd.

Het samenvoegen van de bruto-vloeroppervlaktes op één van de twee zones is dus niet wenselijk.

Conclusie: Er wordt geen gevolg gegeven aan dit bezwaar.

18. Mogelijke nevenbestemming binnen zone 2

De bezwaarindiener stelt voor om recreatieve of gemeenschappelijke en complementaire voorzieningen te voorzien als nevenbestemming in zone 2, eventueel gekoppeld aan de bedrijvigheid van de zone. Dit in kader om meer voorziening in het Beneluxpark/Kennedypark te hebben, zoals broodjeszaak, lunchbar, bedrijfsrestaurant, enzovoort.

Motivering:

Toelichting bij art 2.1 – bestemming voor zone 2. Kantoren en diensten vermeldt het volgende:

“Met kantoren en diensten wordt bedoeld bedrijven met als hoofdactiviteit privé- en overheidsdienstverlening met een hoofdzakelijk administratief karakter en een hoge personeelsintensiteit. Kantoren met een loketfunctie zijn niet toegelaten.”

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. Dit zal toelichtend worden aangevuld bij het artikel 2.1.

Aangezien de stad wenst in te zetten op het verhogen van de leefbaarheid en het multifunctioneel karakter op Hoog-Kortrijk kan bijkomende reca worden gemotiveerd, desgevallend wel beperkt tot 80m² (inclusief bijhorende berging, keuken, ...), wat de mogelijkheid voorziet voor het inrichten van een publiek toegankelijke kleine reca, zoals een broodjeszaak. Deze oppervlakte is cfr. andere vergelijkbare “reca’s voor een snelle hap” op Hoog-Kortrijk.

Het voorschrift van toepassing zal in deze zin worden aangepast.

Conclusie:

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

Het verordenende 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 80m². 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, ...*

19. Fasering inrichting golfschool

De bezwaarindieners wensen garantie over de eenheid van inrichting, met name over het realiseren van de golfschool als een geheel (driving range en oefenholes) en vragen dat de realisatie van padelvelden pas kan na of gelijktijdig met inrichting van de golfschool.

Motivering:

In de voorschriften over de laagdynamische recreatiezone en zone kantoren en diensten is reeds opgenomen dat binnen de vergunningsaanvraag de ruimtelijke samenhang van belang is en wordt er een geïntegreerde inrichting van beide zones gevraagd.

Art 2.5 inrichtingsstudie meldt hierover: “Voor deelzone 2B dient deze studie (ook bij opstart van de golf in zone 5) een geïntegreerde inrichting van zowel de zone voor kantoren en diensten (zone 2B) als de golf (zone 5) te bevatten.”

Art 5.4 inrichtingsstudie zegt hierover: “Bij elke vergunningsaanvraag binnen de afgebakende zone wordt een inrichtingsstudie gevoegd....Hierbij geldt dat de inrichting voor deze zone in ruimtelijke samenhang moet worden ontworpen met de zone 2B. In die zin dient bij de omgevingsaanvraag tot ontwikkeling en aanleg van het golfterrein (en later bij invulling met de nabestemming - zie artikel

5.1) een inrichtingsstudie worden opgemaakt waarbij een geïntegreerde inrichting van beide zones (zones 2B en 5) wordt opgenomen.”

In die zin beantwoordt bovenstaande aan de wens tot eenheid van inrichting. Dit doet echter geen uitspraak over de mogelijke fasering. Om tegemoet te komen aan het voorliggend bezwaar kunnen de desbetreffende voorschriften m.b.t. de aanleg van de golfschool en ondersteunende sportfaciliteiten duidelijke en strikter opgemaakt worden. Op die manier wordt het leidend programma en het ondersteunend of volgend programma verankerd in de voorschriften, wat ook overeenstemt met de respectievelijke bestemmingszones.

Conclusie: Aanvulling van onderstaande voorschriften in kader van verkrijgen van geïntegreerde inrichting:

- 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.*

20. Hernieuwbare energie

Er wordt gevraagd dat het algemeen voorschrift 0.6 wordt verduidelijkt waardoor er geen windturbines – ook geen kleine – mogelijk zijn.

Motivering:

Het voorschrift 0.6 – constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie – zegt hierover:

“Binnen alle bestemmingszones worden bovengrondse en ondergrondse constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie toegelaten, voor zover ze in hun uitbating en algemeen voorkomen geen afbreuk doen aan de kwaliteit en het normale gebruik van de betrokken zone.”

Dit lijkt ons voldoende duidelijk bij het later beoordelen van een mogelijke aanvraag tot realisatie van constructies en inrichtingen voor hernieuwbare energie. Verdere duiding is niet vereist.

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.

21. Mogelijk conflict laagdynamisch en AVL

AVL is een Seveso-onderneming. Het mogelijke conflict tussen laag-dynamische recreatie en AVL werd niet onderzocht of toegelicht.

Motivering:

Gelet op wat voorafgaat, kan worden besloten 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.

Voor het aanpalende Sevesobedrijf betekent dit alvast geen belemmering voor zijn ontwikkelingskansen. Het Team Externe Veiligheid verwacht geen aanzienlijke effecten op het vlak van de externe veiligheid en besliste daarom dat bij het RUP 't Hoge Kortrijk geen ruimtelijk veiligheidsrapport moet opgemaakt worden. (zie advies RVS-toets 2 februari 2022).

Conclusie: Er wordt geen gevolg geven aan dit bezwaar.