

College van Burgemeester en Schepenen
Besluit**GOEDGEKEURD**
Zitting van 6 mei 2019
KLIMAAT, ONDERNEMEN EN
RUIMTELIJKE ONTWIKKELING**Samenstelling:****Aanwezig:**

de heer Vincent Van Quickenborne, burgemeester; de heer Wout Maddens, schepen; de heer Axel Weydts, schepen; de heer Axel Ronse, schepen; de heer Arne Vandendriessche, schepen; de heer Bert Herrewyn, schepen; mevrouw Kelly Detavernier, schepen; mevrouw Ruth Vandenberghe, schepen; de heer Philippe De Coene, schepen; mevrouw Nathalie Desmet, algemeen directeur

Afwezig:

mevrouw Petra Verhenne, waarnemend algemeen directeur

14	2019_CBS_01155	RUP 't Hoge - startnota en procesnota - Goedkeuren
-----------	-----------------------	---

Beschrijving**Gekoppelde besluiten**

- 2018_CBS_01745 - RUP 't Hoge - RUP 't Hoge - Aanstellen ontwerper

Aanleiding en context

Het college besliste op 18 juni 2018 om een ruimtelijk uitvoeringsplan te laten opmaken voor het gebied gesitueerd ten zuiden van het Beneluxpark. De Intercommunale Leiedal kreeg van de stad de opdracht om het RUP op te maken.

Met deze beslissing wordt de start- en procesnota ter goedkeuring voorgelegd. Dit is de eerste stap in de formele procedure van het RUP.

Argumentatie

De opmaak van het RUP 't Hoge heeft betrekking op het gebied ten zuiden van Beneluxpark, gelegen langsheen de gewestweg 't Hoge, de Elleboogstraat, de Panoramaweg en Beneluxpark (straat).

Dit plangebied situeert zich op de rand van het stedelijk weefsel en het openruimtegebied. Het kenmerkt zich door de aanwezigheid van diverse ondernemingen, vermenging met wonen en heeft ook gedeeltelijk nog een open karakter. Op vandaag is deze rand vrij geaccidenteerd. Er wordt met dit RUP onderzocht hoe we de stadsrand kwalitatief kunnen afwerken als overgang naar het openruimtegebied.

Op vandaag stellen zich diverse ruimtelijke vraagstukken in het plangebied: dit gaat om een aantal ruimtevragen van lokale Kortrijkse ondernemingen (AVL Metal Powders, Elektro Taelman, NV Bosschaert, Barco), de afweging hoe om te gaan met de braakliggende gronden ten zuiden van

Beneluxpark (in structuurschets Beneluxlaan opgenomen als reservegrond voor een 2^{de} fase Beneluxpark) en hoe het de stadsrand kwalitatief af te werken. Er dient onderzocht te worden welke ontwikkelingen wenselijk zijn, hoe deze op elkaar afgestemd kunnen worden en hoe deze kaderen binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk. Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken zullen bestemmingswijzigingen noodzakelijk zijn. Bijgevolg dient een ruimtelijk uitvoeringsplan (verder RUP) opgemaakt te worden om de globale ontwikkelingsvisie voor het gebied op te uit te werken en vast te leggen .

Er wordt ook een deelplan 'Bellegem Bredenmolenweg' opgemaakt voor het gebied begrensd door: de Bellegemsestraat, de Bredenmolenweg en de bestaande garageweg. (Koppeling aan herbestemming Visaluxsite, zie verder – planningsopties)

Ter voorbereiding van de opstart van de formele procedure van het RUP-traject werden reeds gesprekken gevoerd met de betrokken actoren in het gebied.

Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan

De ruimtelijke vraagstukken die zich stellen dienen gekaderd te worden binnen de verdere ontwikkeling van Hoog Kortrijk als hoogwaardig multifunctioneel stadsdeel, wat is opgenomen als beleidsdoelstelling in het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). Er is in het richtinggevend gedeelte opgenomen dat Hoog-Kortrijk economisch verder wordt uitgebouwd, de complementariteit met de binnenstad wordt daarbij benadrukt.

Daarnaast wordt voor Hoog Kortrijk ook het belang een kwalitatieve inrichting in relatie met het landschap opgenomen als ambitie (dmv. groene insteken, Groen Netwerk Zuid en kwalitatieve architectuur die het landschap versterkt - richtinggevend gedeelte GRS).

Visie

Dit planningsinitiatief heeft zoals reeds aangegeven de ambitie om de stadsrand op een kwalitatieve manier af te werken door uitspraken te doen over de ontwikkelingsmogelijkheden voor de onbebouwde gronden ten zuiden van Beneluxpark.

Met de opmaak van het RUP wordt ook onderzocht hoe we lokale Kortrijkse ondernemingen (NV Bosschaert, Elektro Taelman, AVL, Barco) op een ruimtelijk kwalitatieve manier de nodige groeikansen kunnen geven, met aandacht voor de omgeving en een goeie landschappelijke afwerking. Er wordt gestreefd naar een menging van functies in het gebied, zoals wonen, economische en recreatieve activiteiten. Daarbij wordt er wel van uitgegaan dat de activiteiten complementair moeten zijn aan de binnenstad. Zeker wat betreft kleinhandel vormt dit een belangrijk aspect.

De verschillende ontwikkelingen worden op elkaar afgestemd en gekaderd binnen het Fietsrouteplan van de stad (Elleboogstraat als primaire stedelijk fietsroute) en het traject van K-R8 dat momenteel lopende is.

Bouwstenen van het plan (planningsopties)

Reservegebied Beneluxpark

- *Ontwikkelingsopties reservegebied Beneluxpark fase 2*

Volgens de recente inzichten, zowel op Vlaams als lokaal niveau (strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen, Ruimtepact Kortrijk 2025), wordt het verder aansnijden van de onbebouwde ruimte met het uitdijen van het stedelijk weefsel tot gevolg in vraag gesteld. De betreffende gronden zijn op vandaag met het Gewestplan bestemd als

“Regionale gemengde zone voor diensten en handel”, wat een uitbreiding van het kantorenpark Beneluxpark mogelijk maakt. Het project K-R8 (momenteel lopende) toont bovendien aan dat geplande ontwikkelingsprojecten (een mogelijke ontwikkeling van 2^{de} fase Beneluxpark vormt daar een deel van), bijkomende druk op de verkeersknooppunten zullen betekenen. Deze gronden nog verder gaan ontwikkelen zoals vandaag in de structuurschets Beneluxlaan is opgenomen kan in vraag gesteld worden. De stad Kortrijk opteert er daarom voor om ook alternatieve ontwikkelingsscenario's te onderzoeken voor deze gronden.

Daarbij wordt ook afgewogen hoe een kwalitatieve overgang naar de open ruimte kan worden gerealiseerd.

Volgende scenario's zijn verder uit te werken in de volgende fase van het RUP :

- Herbestemmen naar recreatie: golfschool
- Behoud open ruimte: agrarisch gebied/landshapsontwikkeling
- Afwerking van het kantorenpark (kantoren of kmo) in samenhang met bovenstaande scenario's

Deze scenario's streven naar het (gedeeltelijk) behoud van het open en groene karakter van het gebied. De (financiële) haalbaarheid van deze scenario's zal in een volgende fase verder onderzocht worden.

- *Ontwikkelingsopties voor zonevreemde woningclusters*

Voor de zonevreemde woningclusters die aanwezig zijn in dit gebied worden de ontwikkelingsopties bekeken in samenhang met de scenario's voor het reservegebied Beneluxpark fase 2

Versterken ondernemend karakter en menging van functies

- *Herbestemming Visaluxsite: voor lokale economische activiteiten*

Elektro Taelman heeft op de huidige locatie in Bellegem geen groeikansen. De Visaluxsite wordt herbestemd met de mogelijkheid om er de handelsactiviteit van Elektro Taelman te herlokalisieren. Dit in combinatie met de herziening van het RUP Bellegem Bredenmolenweg (huidige locatie Elektro Taelman) waarbij de bestemmingsmogelijkheid voor handelsactiviteiten geschrapt wordt (niet gelegen in kernwinkelgebied), andere economische activiteiten zijn er wel mogelijk (diensten, kantoor, horeca, recreatieve functies, ambacht/atelier met toonzaal). Op die manier is er geen sprake van een bijkomende handelsactiviteit, maar wordt de bestaande handelsactiviteit verplaatst naar een betere plek.

- *Uitbreiding bedrijf Bosschaert NV*

Het aannemersbedrijf Bosschaert NV (grond-, afbraak- en wegeniswerken) kan in noordelijke richting uitbreiden om de circulatie en opslag op de site te optimaliseren, maar hierbij worden randvoorwaarden opgelegd i.f.v. een goede landschappelijke afwerking/minimale hinder t.o.v. de omgeving en een goede organisatie van de bedrijfssite (1 in- en uitrit , gebouw om geluids- en stofhinder op te vangen, buffering tov. aanpalende activiteiten).

- *Uitbreiding Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV*

Ook het Seveso-bedrijf AVL Metal Powders NV kan in westelijke richting uitbreiden (op vandaag reeds bestemd voor bedrijvigheid) , mits een goede landschappelijke afwerking en een goede organisatie van de bedrijfssite, hiertoe zullen voorwaarden opgenomen worden in het RUP. De bestaande bedrijfsactiviteiten worden verankerd.

- *Wonen in ruime zin langs 'T Hoge (tem. 2 villa's ten zuiden van de Elleboogstraat)*

De bestaande woningen en andere functies langs 'T Hoge worden bevestigd. Wonen blijft hier verplicht de hoofdbestemming.

- *Menging van functies langs 'T Hoge*

Ter hoogte van de bedrijfssite van NV Bosschaert is er langs 'T Hoge een grotere menging van functies aanwezig, die vooral gericht zijn op bedrijvigheid, diensten, toonzalen, kantoren. De bestaande woningen en ondernemingen kunnen worden behouden en het aantal economische activiteiten kan ook uitbreiden. Het is echter niet de bedoeling dat er nog bijkomende private woningen of kleinhandelzaken worden gebouwd. Bedrijfswoningen zijn wel nog toegelaten.

- *Restzone agrarisch gebied en Panoramahoeve*

Tussen het Beneluxpark, de bedrijfssite van Barco (ten westen) en de open ruimte ten zuiden, ligt een kleine restzone die op het Gewestplan is bestemd als agrarisch gebied. In deze zone ligt de Panoramahoeve, die is opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed en in eigendom is van het beeldtechnologiebedrijf Barco, waarvan de hoofdzetel ten noord-westen ligt. De hoeve wordt herbestemd als trainingscenter (renovatie en voorzien nieuwbouwwolume) met aandacht voor de erfgoedwaarde en mits een kwalitatieve inplanting en afwerking t.o.v. het landschap.

Versterken groen en fietsvriendelijk karakter Elleboogstraat

- *Restzone agrarisch gebied - open ruimte langs Elleboogstraat*

Het groene karakter van het de Elleboogstraat wordt versterkt. Tussen de bedrijfssite van NV Bosschaert en de Elleboogstraat ligt een restzone bestemd als agrarisch gebied. Het is de bedoeling dat het groene karakter van deze zone wordt behouden en waar mogelijk wordt versterkt. De bestaande zonevreemde woning wordt behouden. De zone ten zuiden van de woning wordt ingezet als natuurcompensatie (amfibieënpoelen die op vandaag centraal aanwezig zijn op de uitbreidingszone van NV Bosschaert worden naar daar verplaatst) en buffering ten aanzien van de aanpalende woningen. Dit groene karakter wordt verder doorgetrokken ter hoogte van het bedrijf AVL. De Elleboogstraat is een primaire stedelijke fietsroute (opgenomen in het fietsrouteplan) en het fietsvriendelijke karakter moet behouden en versterkt worden. Het is niet wenselijk om bijkomende ontwikkelingen op de Elleboogstraat te laten ontsluiten.

Procedureel

De goedkeuring van de startnota vormt de eerste formele stap in de procedure van de opmaak van het RUP.

Daarna volgt een inspraak- en adviesrond. Deze duurt 60 dagen waarbinnen tevens een infomoment moet worden voorzien. De inspraakperiode gaat door van 17 mei 2019 tem. 15 juli 2019. Het inspraakmoment wordt georganiseerd op maandagavond 3 juni 2019.

Juridische grond

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 2.2.18, §1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Regelgeving: bevoegdheid

Het CBS is bevoegd op basis van artikel 56 decreet lokaal bestuur.

Financiële en beleidsinformatie

Beleidsdoelstelling(en)

Een stad die onderneemt en deelt | We ondersteunen bedrijven, kantoren en ondernemerschap.

Besluit

Punt 1

Het College van Burgemeester en Schepenen beslist om de startnota en de procesnota voor het Ruimtelijk Uitvoeringsplan 't Hoge goed te keuren.

Punt 2

Het College van Burgemeester en Schepenen beslist opdracht te geven aan het team Planning en Openbaar Domein om:

- de adviezen over de startnota in te winnen
- een infomoment te organiseren tijdens de inspraak- en adviesronde

Bijlagen

1. Startnota RUP 't Hoge
2. Procesnota RUP 't Hoge

Aldus beslist in bovenvermelde zitting,
Namens het College van Burgemeester en Schepenen
Algemeen directeur,
(get.) N. Desmet

Voorzitter,
(get.) V. Van Quickenborne

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