

Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 28 maart 2024.

Aanwezig: Chris Delneste, Voorzitter van de Raad
Francis Benoit, Burgemeester
Willem Vanwynsberghe, Annelies Vandenbussche, Jan Deprez, Schepenen
Els Verhagen, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst
Rik Bouckaert, Francis Watteeuw, Johan Bossuyt, Jean-Paul Algoet, Hilde Vanhauwaert, Bert Deroo, Ann Dendauw Van Ooteghem, Jeroen Dujardin, Marc Plets, Robbe Bleuzé, Carla Meyhui, Isabelle Vereecke, Bernard Marchau, Eveline Van Haverbeke, Severijn Werbrouck, Tom Leece, raadsleden
Els Persyn, Algemeen Directeur

Verontschuldigd: Bram Deloof

Voorwerp **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan "Roterij Sabbe" - voorlopige vaststelling en voorlopig onteigeningsbesluit**

In openbare vergadering

Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 2.2.18 en volgende van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) die de procedure vastleggen voor de opmaak van een RUP.
Artikel 2.2.21 §1 van de VCRO zegt dat de gemeenteraad het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan voorlopig vaststelt.
Artikel 40 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.

Feiten, context en argumentatie

Het bestuur heeft in het meerjarenplan 2020-2025 o.a. de volgende twee acties opgenomen. "Kuurne werkt verder aan een sterke kern die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt" en "Kuurne bouwt het Vlaspark verder uit". Binnen deze tweede actie ligt de focus voor een groot deel op de uitbouw van het Vlaspark en de verdere invulling van de site Sabbe.

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan wordt opgemaakt ter uitvoering van het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Kuurne, definitief goedgekeurd door de deputatie van de provincie West-Vlaanderen. Het RUP bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden van de bebouwing en bijhorende open ruimte in het centrum van Kuurne volgens de principes van het masterplan Kuurne 2035.

- Het college van burgemeester en schepenen keurde op 01/12/2020 de afsprakennota 2020-64 voor de opmaak van RUP Roterij Sabbe goed. De ontwerper Leiedal staat in voor de opmaak van het ruimtelijk uitvoeringsplan.
- Het college van burgemeester en schepenen keurde op 04/05/2021 de startnota voor het RUP goed.
- Het college van burgemeester en schepenen keurde op 26/09/2023 het voorontwerp voor het RUP goed.

Planologische en juridische context

Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen:

In het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) wordt een elementair verschil gemaakt tussen de stedelijke gebieden en buitengebied. Om deze optie te realiseren en te operationaliseren worden stedelijke gebieden afgebakend (taak van het Vlaamse Gewest).

Het plangebied van het RUP ligt volledig in het stedelijk gebied. De relevante doelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied, zoals omschreven in het richtinggevend deel van het RSV, moeten een continue leidraad zijn bij de opmaak van het RUP. De Leie werd geselecteerd als een hoofdwaterweg.

In het gewestelijk RUP Afbakening van het regionaalstedelijk gebied Kortrijk (op 20 januari 2006 goedgekeurd door de Vlaamse regering) ligt het zuidelijk deel van Kuurne volledig in het stedelijk gebied.

Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan:

Het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen (PRS W-VI) situeert de gemeente Kuurne binnen de Leieruimte. De versterking van de Leie als multifunctionele (economie, natuur, toerisme en recreatie) drager is één van de essentiële punten die relevant is bij de uitwerking van de gewenste ruimtelijke structuur voor de 'Leieruimte'.

Eén van de beleidsdoelstellingen uit het PRS is het behouden en versterken van de diversiteit en herkenbaarheid van West-Vlaamse landschappen, met onroerend erfgoed als essentieel onderdeel. Zowel het ondersteunen van onroerend erfgoed, het verder kwalitatief opwaarderen van bestaande bebouwing, als het inbrengen van nieuwe ingrepen vormen hiervan een onderdeel, binnen een harmonieuze samenhang.

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan:

De visie in het GRS voor het gebied palend aan de Leie komt overeen met wat in het BPA Leiemeers vertaald is.

De Leiemeersen zijn er geselecteerd als ecologisch waardevol gebied met recreatieve meerwaarde, cfr. het bindend deel, evenals als lokaal structurerend toeristisch recreatief knooppunt. Als actie voor de Leievallei is er opgenomen dat er een integraal inrichtingsplan voor de Leiemeersen zou worden opgemaakt. Met het Masterplan Winvorm is hieraan invulling gegeven en met dit RUP wordt dit ook vertaald in een juridisch document.

Onteigeningsplan

Aan het ruimtelijk uitvoeringsplan wordt een onteigeningsplan gekoppeld. Bij de gemeenteraadsbeslissing over de voorlopige vaststelling van het RUP wordt er ook een voorlopig onteigeningsbesluit genomen.

De onteigenende instantie maakt een voorlopig onteigeningsbesluit op dat, op straffe van nietigheid, de volgende elementen bevat:

1° de omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen of de te onteigenen zakelijke rechten;

2° de vermelding van de onteigenende instantie;

3° de rechtsgrond voor de onteigening;

4° de omschrijving van het onteigeningsdoel van algemeen nut;

5° de omschrijving en de motivering van de onteigeningsnoodzaak;

6° de minnelijke onderhandelingstermijn.

1. Algemeen

1.1. Situering

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Roterij Sabbe'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de herwaardering van de erfgoedsite rond het beschermde monument van de roterij Sabbe in het Vlaspark Kuurne. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de toelichtingsnota die is opgenomen in het RUP.

De onteigeningen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van:

- De aanleg van een publiek autoluw plein met groenelementen.
- De aanleg van een kwalitatieve, verkeersveilige, publieke toegangsweg met nutsleidingen langs de Leiemeersdreef naar de site.
- De aanleg van een toegangsweg tussen de Leiemeersdreef en de publieke parkeerzone 2 (zie grafisch plan RUP of indicatief inrichtingsplan).
- Verbinding voor trage weggebruikers vanaf het jaagpad langs de Leie naar de site.

1.2. Onteigenende instantie

Volgens artikel 6.1° uit het Onteigeningsdecreet, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2017 en goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 27 oktober 2017, zijn de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapscommissie, de gemeenten en de provincies bevoegd om tot onteigening over te gaan. De gemeente Kuurne zal optreden als onteigenende instantie.

1.3. Minnelijke onderhandeling

Het Onteigeningsdecreet en haar uitvoeringsbesluit leggen een verplichting tot minnelijke onderhandelingen op. Uit de parlementaire voorbereiding bij het Onteigeningsdecreet blijkt dat de decreetgever de timing aan de discretionaire appreciatiemarge overlaat aan de onteigenende instantie:

"De onteigenende instantie tracht het goed dat men meent te moeten onteigenen, in eerste instantie door onderhandeling bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen. Aangezien de onteigening als een ultimum remedium wordt beschouwd, ligt het inschrijven van de onderhandelingsplicht in het decreet voor de hand. De onteigenende instantie of haar gemachtigden moeten minstens met de te onteigenen persoon rond de tafel hebben gezeten of aantoonbare pogingen daartoe hebben genomen. Tijdens dit overleg worden de elementen van het schattingsverslag toegelicht. Het verdere verloop van de onderhandelingen hangt steeds af van de concrete situatie, die telkens verschillend kan zijn." (Parl. St. VI. Parl., ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, 2016-2017, nr. 911/1, 47).

In opdracht van gemeente Kuurne contacteerde Intercommunale Leiedal de eigenaars om minnelijke onderhandelingen op te starten.
Tot op heden kon echter nog geen overeenkomst worden afgesloten.
Er werden nog geen percelen in der minne verworven door gemeente Kuurne.

2. Motivatie

Het onteigeningsplan kadert in de uitvoering van het RUP Roterij Sabbe. Dit RUP wordt opgemaakt om de ontwikkelingsmogelijkheden van de cluster van bebouwing met bijhorende publieke en open ruimte rond het beschermde monument van de roterij Sabbe te bepalen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het Masterplan voor het Vlaspark door Plusoffice en DELVA architects.

Het Vlaspark moet volgens het Masterplan een werkend landschapspark worden. Roterij Sabbe, de roterij die deel uitmaakt van het plangebied, speelt een belangrijke rol in het leefbaar houden van het vlasverhaal, een geschiedenis die hier ooit prominent aanwezig was. Daarom is het belangrijk om er een nieuwe functie aan te geven die het gebouw opwaardeert en opnieuw leven inblaast. De gemeente Kuurne en Leiedal kochten daarom de site in 2018.

Zowel in de "inrichtingsstudie Vlaspark" als het herbestemmingsonderzoek werden verschillende nieuwe invullingen voor de roterij voorgesteld. Daarnaast moeten ook de andere gebouwen in de cluster een functie kunnen krijgen die verenigbaar is met de visie van het "Vlaspark".

Om de cluster van bebouwing ontwikkelingsmogelijkheden te geven, moeten deze gelegen zijn aan een goed uitgeruste weg en moeten deze ook aangesloten worden op de nodige nutsvoorzieningen. Om dit mogelijk te maken en de verkeersveiligheid te garanderen, is een herinrichting van en het voorzien van nutsleidingen langs de Leiemeersdreef dan ook noodzakelijk. Langs weerszijden van de bestaande toegangsweg is hiervoor 1 meter bijkomende ruimte nodig. Het is ook aangewezen dat deze weg wordt ingenomen bij het openbaar domein.

Er worden ontwikkelingsmogelijkheden voor de site gegeneerd maar dit mag de dynamiek van het geheel niet disproportioneel vergroten. Daarvoor zijn enkele ingrepen noodzakelijk. Het autoverkeer moet zo veel mogelijk geweerd worden en zo veel mogelijk aan de rand van de site worden opgevangen. Om dit te realiseren wordt het parkeren enerzijds gebundeld aan de rand van de site en wordt er anderzijds een nieuw, publiek en autoluw plein aangelegd centraal op de site. Het is de bedoeling dat de bebouwing op de site zich richt naar dit publiek plein zodat de verschillende gebouwen één cluster vormen. Daarnaast wordt er ook een trage verbinding gerealiseerd vanaf het jaagpad langs de Leie naar de site toe.

De onteigening past bijgevolg binnen de basisdoelstellingen en stedenbouwkundige voorschriften van het geldende RUP en binnen de bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Titel 2. Planning – Hoofdstuk 4. Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht – Afdeling 2. Onteigening.

2.1. Algemeen nut

De onteigening is noodzakelijk ter realisatie van het ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van de VCRO. Met de onteigening wordt immers uitvoering gegeven aan het lopende gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) Roterij Sabbe.

Het is vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat een onteigening ter realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van de VCRO zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn (Arbitragehof 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129).

2.2. Noodzaak

Het verwerven of onteigenen van de betrokken percelen is noodzakelijk voor het bereiken van het vooropgestelde doel van algemeen nut. Alleen op die manier kan er een goed uitgeruste openbare weg met de nodige nutsleidingen worden aangelegd, kan het parkeren worden gebundeld aan de rand van de site, kan er een centraal autoluw plein worden voorzien en kan er een trage verbinding vanaf het jaagpad worden gerealiseerd. De te realiseren weginfrastructuur, parkeerzone, plein en trage verbinding worden ook publiek gemaakt zodat deze door iedereen en voor alle gebouwen kan worden gebruikt. Hiervoor moet de nodige grond worden voorzien.

Om dit mogelijk te maken, worden in het RUP volgende overdrukken voorzien: 'aslijn voor openbare weginfrastructuur (indicatief)', 'autoluw centraal plein' en 'parkeerzone 1/2 (indicatief)'.

Er werden reeds onderhandelingen met poging tot aankoop gevoerd. Hierbij werd duidelijk dat de eigenaars van de betrokken percelen op dit moment niet akkoord gaan met een afstand in het openbaar domein.

3. Beschrijving project en te realiseren werken

De beschrijving van het project en te realiseren werken bevindt zich in de onteigeningsnota in bijlage. Dit document maakt integraal deel uit van de beslissing.

Verwijzingen

Besluit van de gemeenteraad van 17 december 2015 houdende "Inrichtingsstudie Vlaspark, (geïntegreerd inrichtingsplan voor de Leiemeersen en de monding van de Heulebeek te Kuurne) - Akkoordverklaring."

Besluit van de gemeenteraad van 16 februari 2017 houdende "Aanstellen van de Intercommunale Leiedal voor de projectregie "Vlaspark" in het kader van de exclusieve dienstverlening en goedkeuren van de afsprakennota 2016-76."

Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 5 november 2019 houdende "Overeenkomst tussen de gemeente Kuurne en de intercommunale Leiedal inzake de effectieve realisatie van het Vlaspark te Kuurne - verzoek tot verlenging van de overeenkomst."

Besluit van het college van burgemeester en schepenen van 1 december 2020 houdende "Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan RUP Roterij Sabbe - goedkeuren afsprakennota 2020-64 Kuurne in het kader van de zelfstandige groepering Leiedal."

Ontwerp- en procesnota van het RUP Roterij Sabbe.

Publieke stemming

20 ja-stemmen

2 neen-stemmen

Besluit

Artikel 1

De gemeenteraad stelt het RUP Roterij Sabbe voorlopig vast. Dit RUP bestaat uit een grafisch plan, het grafisch register plancompensatie (planbaten - planschade), de stedenbouwkundige voorschriften, toelichtingsnota en procesnota.

Artikel 2

De gemeenteraad neemt een voorlopig onteigeningsbesluit op basis van het onteigeningsplan en de onteigeningsnota. Deze documenten in bijlage maken integraal deel uit van dit besluit.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Algemeen Directeur,
(get.) Els Persyn

Voorzitter van de Raad,
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur



Els Persyn



Burgemeester



Francis Benoit