

## Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

**Zitting van 26 oktober 2023.**

---

**Aanwezig:** Chris Delneste, Voorzitter van de Raad  
Francis Benoit, Burgemeester  
Willem Vanwynsberghe, Bram Deloof, Annelies Vandebussche, Jan Deprez, Schepenen  
Els Verhagen, Voorzitter van het Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst  
Rik Bouckaert, Francis Watteeuw, 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:** Johan Bossuyt, raadslid

---

**Voorwerp**                      **Gemeentelijk   Ruimtelijk   Uitvoeringsplan   'Centrum'   -  
definitieve vaststelling**

**In openbare vergadering**

### Bevoegdheid en juridische grond

Artikel 40 van het decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017.  
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 §5 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) bepaalt:  
De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren. Als de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.

### Feiten, context en argumentatie

Het planproces om tot een RUP te komen is decretaal geregeld en de effectbeoordeling gebeurt sinds enkele jaren geïntegreerd. Er kunnen 5 fases onderscheiden worden:

- 1<sup>o</sup> Fase: opmaak van de startnota;
- 2<sup>o</sup> Fase: opmaak van de scopingnota;

- 3° Fase: opmaak van het voorontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 4° Fase: opmaak van het ontwerp van ruimtelijk uitvoeringsplan;
- 5° Fase: opmaak van het definitieve ruimtelijk uitvoeringsplan.

Momenteel zitten we aan de vijfde en laatste fase voor de opmaak van het RUP (met bestemmingsplannen en verordenende voorschriften), zijnde de definitieve vaststelling. De goedkeuring van een gemeentelijk RUP is onderworpen aan de goedkeuringsprocedure zoals voorzien in art. 2.2.18 t.e.m. 2.2.15 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De gemeenteraad moet binnen de 180 dagen na het einde van het openbaar onderzoek het RUP definitief vaststellen (cf. art. 2.2.21. §6 (VCRO):

*§ 6. De gemeenteraad stelt binnen honderdtachtig dagen na het einde van het openbaar onderzoek het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan definitief vast. Bij de definitieve vaststelling van het plan kunnen ten opzichte van het voorlopig vastgestelde plan slechts wijzigingen worden aangebracht, die gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde bezwaren en opmerkingen of de adviezen, uitgebracht door de aangeduide diensten en overheden, of het advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening. De definitieve vaststelling van het plan kan echter geen betrekking hebben op delen van het grondgebied die niet opgenomen zijn in het voorlopig vastgestelde plan. Op gemotiveerd verzoek van het college van burgemeester en schepenen beslist de gemeenteraad over de verlenging met zestig dagen van de termijn waarbinnen het plan moet worden vastgesteld.)*

In functie van deze definitieve vaststelling wordt in deze nota het gemotiveerd advies van de GECORO overlopen, en wordt voorgesteld om dit advies al dan niet (deels) te volgen. Indien het advies van de GECORO niet gevolgd wordt, dient de gemeenteraad dit te motiveren.

Resultaten openbaar onderzoek en gemotiveerd advies GECORO

Tijdens het openbaar onderzoek werden 2 adviezen en 7 bezwaarschriften ontvangen. Artikel 2.2.21 §5 (VCRO) bepaalt:

*"§ 5. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening bundelt en coördineert alle adviezen, opmerkingen en bezwaren en brengt binnen negentig dagen na het einde van het openbaar onderzoek gemotiveerd advies uit bij de gemeenteraad. Het advies bevat de integrale adviezen van de deputatie en van het departement. Op hetzelfde ogenblik bezorgt de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening het college van burgemeester en schepenen de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren. Als de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening geen advies heeft verleend binnen de gestelde termijn, mag aan de adviesvereiste worden voorbijgegaan. In dat geval bezorgt ze onmiddellijk de gebundelde adviezen, opmerkingen en bezwaren aan de gemeenteraad.*

Er wordt voorgesteld om het advies van de GECORO (zie bijlage, inclusief de adviezen van de Deputatie en het Departement Omgeving) op alle vlakken bij te treden.

Volgende aanpassingen werden nog gemaakt in navolging van het advies van de GECORO:

- Het grafisch plan werd aangepast: de contour van projectzone 8B werd aangepast, waarbij de residentie Groenweghe niet langer binnen de projectzone 8B valt.
  - Motivatie: De bezwaren in acht genomen is het aangewezen de contour van overdruk 8B aan te passen zodat residentie Groenweghe niet langer deel uitmaakt van deze projectzone. De 'recent' gebouwde appartementen worden op vandaag reeds gescheiden door de toegang tot de middelbare school Spes Nostra. Dit vormt na aanpassing de nieuwe rand van de contour. Door deze aanpassing wordt de kans vergroot dat de volledige projectzone binnen eenzelfde project kan worden gerealiseerd.

- In artikels `1.4 en 3.3 minimale onbebouwde en onverharde oppervlakte' werd de term ruimtebeslag geschrapt en vervangen door de term bebouwde en verharde ruimte.
  - Motivatie: Het woord ruimtebeslag werd foutief gebruikt aangezien een artificiële 'tuin'inrichting ook te beschouwen valt als ruimtebeslag volgens de definitie van Vlaanderen.
- Art. 0.3 werd in volgende zin aangepast: Grondige verbouwingen betreffen werken waarvoor een omgevingsvergunningsaanvraag en medewerking van een architect verplicht zijn en waarbij de verbouwingen een invloed hebben op de terreinbezetting en/of het volume van het hoofdgebouw. Deze aanpassing betreft dan geen toelichtende, maar een verordende status.
  - Motivatie: de aanpassing van het voorschrift (toevoeging onderlijnde deel) zorgt ervoor dat energetische renovaties steeds mogelijk zijn zonder dat de overige voorschriften bindend worden.
- Aan Art. 1.3 werd toegevoegd dat moeilijke hoekpanden geen parking op eigen terrein moeten voorzien mits er gemotiveerd kan worden aangetoond dat ondergronds parkeren niet mogelijk is. In het toelichtend gedeelte van dit voorschrift wordt gespecificeerd dat de doelstelling van dit voorschrift in hoofdzaak het waarborgen is van de permeabiliteit van de percelen.
  - Motivatie: Meergezinswoningen vormen eerder de uitzondering binnen dit RUP, er dient dan ook aan verschillende voorwaarden te worden voldaan. Het voorzien van parkeerplaatsen bovengronds moet mogelijk zijn indien blijkt dat ondergrondse parkeerplaatsen niet mogelijk zijn. Daarom wordt op basis van het advies een uitzondering voorzien voor moeilijke hoekpanden. Deze dienen geen parking te voorzien op eigen terrein mits er gemotiveerd kan worden aangetoond dat ondergronds parkeren niet mogelijk is. Daarnaast wordt toelichtend verduidelijkt dat de doelstelling van dit voorschrift in hoofdzaak het waarborgen is van de permeabiliteit van het perceel.
- Bij Art 1.4 werd de oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> opgetrokken naar 250 m<sup>2</sup> waarbij percelen groter dan 250 m<sup>2</sup> een terreinbezetting mogen hebben van maximaal 50% en kleiner of gelijk 250 m<sup>2</sup> aan een maximale terreinbezetting van 70%.
  - Motivatie: Art 1.4 heeft het specifieke doel de terreinbezetting in het centrum van Kuurne terug te dringen, op vandaag stellen we vast dat grote delen verhard zijn. Voor een toekomstbestendig centrum wenst de gemeente in te zetten op ontharding, ook van private kavels. Echter mag het voorschrift niet leiden tot een onredelijke eis, waarbij bewoners van het centrum voor kleine ingrepen verregaande infrastructurele aanpassingen aan hun woning moeten doen (afbraak). Bijgevolg werd de perceelsoppervlakte waarbij 70% van het terrein verhard en bebouwd mag worden opgetrokken van 200 naar 250 m<sup>2</sup>. 70% blijft een maxima, minder bebouwing en verharding wordt uiteraard aangemoedigd. Ook de aanpassing van art 0.3 (zie hierboven) zorgt voor een versoepeling.
- Art. 1.5 werd geschrapt
  - Motivatie: het voorschrift werd geschrapt aangezien in zone 1A van het RUP de rooilijn moet worden gerespecteerd en er eveneens een bouwdiepte is vastgelegd. De zones 1B op het grafisch plan bieden niet de mogelijkheid in tweede orde te bouwen. Het voorschrift was bijgevolg overbodig.
- Aan art. 3.2 werd toegevoegd dat voor deelzone 3B de 45° regel wordt toegepast ten opzichte van de grens van andere bestemmingszones.
  - Motivatie: In de bezwaarschriften werd vooral verwezen naar de middelbare school, vlakbij woningen. Er was een terechte bezorgdheid over de uitbreiding van de school en een mogelijk privacy problematiek. Voor de deelzone 3B waarbinnen Spes Nostra valt was oorspronkelijk de terreinbezetting vastgelegd op een maximum van 50%. Dit behelst de huidige situatie. Verdere uitbreiding zonder sloop is bijgevolg niet mogelijk.

- Daarnaast wordt in art. 3.4 opgelegd dat een inrichtingsstudie dient te worden opgemaakt wanneer nieuwe constructies groter dan 70 m<sup>2</sup> worden aangevraagd. Hierbij dient onder meer aandacht te worden besteed aan landschappelijke integratie, alsook efficiënt en duurzaam ruimtegebruik. Als bijkomende garantie voor ruimtelijke kwaliteit werd een toevoeging gedaan aan art. 3.2 waar voor deelzone 3B de 45 graden regel wordt toegepast ten opzichte van de grens van een andere bestemmingszone.
- Bij art. 7 werd de verordenend opgelegde 5 meter geschrapt en als indicatieve waarde meegeven in het toelichtende gedeelte.
    - Meerdere bezwaren twijfelen over het nut van de achteruitbouwlijn, daarnaast geven de verschillende bezwaren aan dat door de achteruitbouwlijn die arbitrair wordt genoemd (5 meter) de ontwikkeling van de projectzone 8B hypothekeert en leidt tot een waardeverlies van de woning. De bezwaarschriften geven eveneens aan dat de motivering voor het opleggen van de achteruitbouwlijn onvoldoende duidelijk is. Bezwaar 4 en 5 vragen de beweegreden te verduidelijken en af te stappen van de opgelegde 5 meter. Bezwaar 3 en 3.1 vragen de achteruitbouwlijn te schrappen.
    - Motivatie: Art. 7 heeft tot doel de erfgoedwoningen die op vandaag nauwelijks zichtbaar zijn prominenter in het straatbeeld te plaatsen. Door de achteruitbouwlijn krijgen deze woningen meer zichtbaarheid. Dit draagt bij aan het bewaken van de identiteit van het centrum, wat één van de doelstellingen van het RUP is. Daarnaast moet de achteruitbouwlijn er in de toekomst voor zorgen dat het Vlaspark duidelijker zichtbaar is vanuit het centrum. Gezien de complexiteit van deze hoek werd deze zone eveneens aangeduid als projectzone, uitsluitend door één duidelijke visie zal een kwalitatief project kunnen worden opgericht, wat niet zal leiden tot een waardeverlies van de woningen. Daarnaast betreft het een achteruitbouwlijn en geen verlegde rooilijn, waardoor de zone voor de woning en de straat geen publiek domein wordt. Echter was de 5 meter vrij arbitrair. Om deze reden werd de 5 meter als indicatieve waarde in de toelichting geplaatst. Daarnaast werden binnen voorschrift 8B twee verbeeldingen van zichtassen opgelegd:
      - Van de kiosk/ toegang van het Vlaspark naar de kerk.
      - Van het voetpad kant middelbare school, naar de parking Damier.
  - Aan art. 8 werd toelichtend de beweegreden/visie toegevoegd namelijk meer zichtbaarheid geven aan de erfgoedgebouwen binnen deze zone, alsook een visuele connectie maken met het vlaspark zodat deze sterker wordt verbonden met het centrum. Ook werd gekaderd wat wordt verstaan onder de term projectzone, de verwarring kon namelijk ontstaan dat het project in zijn geheel moest worden herontwikkeld. De aanduiding van de zones als projectzone heeft het nut een eenduidige visie te vormen voor de zone binnen de contour. Specifiek voor projectzone 8B wordt verordend gevraagd dat bij de inrichtingsstudie 2 zichtassen worden toegevoegd van de kerk naar het toekomstige vlaspark en van het vlaspark naar het centrum van Kuurne. In de toelichting worden deze zichtassen door middel van een kaart verduidelijkt.
  - Aan art. 13 werd toegevoegd: een gemotiveerde afwijking kan gevraagd worden voor panden zoals opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed die niet voldoen aan de opgelegde maximale terreinbezetting zoals op vandaag vergund (geacht). Waarbij toelichtend wordt geduïd dat de vergunningaanvraag geen uitbreiding van het pand mag behelzen.
    - Verschillende bezwaren geven aan dat enkele erfgoedwoningen niet kunnen voldoen aan de opgelegde maximale terreinbezetting van 50%. Hierdoor ontstaat het risico dat deze moeten worden gesloopt.

- **Motivatie:** Eén van de doelstellingen van het RUP is het beschermen van de identiteit van het centrum van Kuurne. Het kan bijgevolg niet de bedoeling zijn dat deze worden gesloopt, dit wordt ook expliciet vermeld in de voorschriften dat sloop voor gebouwen met hoge locuswaarde niet mogelijk is. Echter kan dit in conflict komen met het voorschrift dat de maximale bebouwde en verharde ruimte voorschrijft. Daarom wordt art. 13 het volgende toegevoegd: een gemotiveerde afwijking kan gevraagd worden voor panden zoals opgenomen op de inventaris bouwkundig erfgoed die niet voldoen aan de opgelegde maximale terreinbezetting zoals op vandaag vergund (geacht).

Het ontwerp RUP werd aldus aangepast op bovenstaande punten tot een definitief ontwerp RUP Centrum. Dit ontwerp RUP wordt ter goedkeuring voorgelegd.

### **Verwijzingen**

Advies GECORO 29/08/2023.  
Toelichtingsnota RUP Centrum.  
Plannen.  
Procesnota.

### **Financiële impact**

Er is geen financiële impact te verwachten.

### **Publieke stemming**

Goedgekeurd met eenparigheid van stemmen.

### **Besluit**

#### Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van de resultaten van het openbaar onderzoek (2 adviezen en 7 bezwaarschriften) en van het gemotiveerd advies van de GECORO, uitgebracht op 29 augustus 2023.

#### Artikel 2

Het advies van de GECORO d.d. 29 augustus 2023 wordt bijgetreden.  
Het ontwerp RUP werd aldus aangepast tot definitief ontwerp RUP Centrum.

Artikel 3

De gemeenteraad stelt het definitief ontwerp RUP Centrum definitief vast.

Aldus beslist in bovenvermelde zitting.

Algemeen Directeur,  
(get.) Els Persyn

Voorzitter van de Raad,  
(get.) Chris Delneste

Voor eensluidend afschrift

Algemeen Directeur

Burgemeester wnd.

Els Persyn

Willem Vanwynsberghe

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 3w5ebk-zci7xx-rs7si2-xp