

## Uittreksel uit de notulen van de Gemeenteraad

Zitting van 4 juli 2024.

---

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

---

**Voorwerp**                      **Gemeentelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan 'Roterij Sabbe' - 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° Fase: opmaak van de scopingsnota;
- 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 3 bezwaarschriften ontvangen.

Het Departement Omgeving gaf geen advies; De Deputatie van de Provincie West-Vlaanderen gaf een gunstig advies.

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) bij te treden.

### 1.1.1 Activiteiten

Nr. opmerkingen en bezwaren	Inhoud	TN	SV
1	De uitgangspunten, doelstellingen en uitwerking van het RUP zijn weinig afgestemd op de realiteit – er wordt abstractie gemaakt van de huidige activiteiten (restaurant). - Een bestendiging van de huidige reca-	p.11, 15, 40	p. 9-10

	functie en zelfs eventuele mogelijkheden tot uitbreiding zijn ten zeerste op zijn plaats, hetgeen dan ook zijn veruitwendiging dient te bekomen in artikel 2.1 van de verordende voorschriften.		
--	---	--	--

In de toelichtingsnota wordt de huidige situatie, met de aanwezigheid van het restaurant, beschreven.

De bestemming van de huidige reca-functie is reeds expliciet opgenomen in artikel 2.1 van de verordende voorschriften. Artikels 2.1 t.e.m. 2.4 bepalen reeds de verdere mogelijkheden.

De GECORO oordeelt dat de bezwaarindiener verkeerdelijk meent een eenmalige gunst (de regularisatie van een reca-functie in het plangebied) een uitbreidbaar recht moet worden.

Er wordt geadviseerd om hier niet op in te gaan en het RUP niet aan te passen aan deze opmerkingen.

### 1.1.1 Parkeren

Nr. opmerkingen en bezwaren	Inhoud	TN	SV
1	Artikel 8.1, laatste alinea en artikel 8.2 van de verordende voorschriften worden best geschapt, dan wel fundamenteel herwerkt. - Er kan geen puur wiskundige of arbitraire verdeling komen tussen de 3 voorziene deelzones. - Deelzone C neemt op vandaag een prominente plaats in voor het benodigd aantal parkeerplaatsen, de andere zones niet. - Er worden te weinig parkeerplaatsen voorzien		p.6, 17
3	Het parkeren kan elders op de site aangelegd worden - De toegang rond de gebouwen moet vrij blijven voor onderhoud en herstellingen - Er moet voldoende toegang zijn om te kunnen manoeuvreren met landbouwmachines en tractoren - Rond de gebouwen moet er een veilige perimeter behouden worden voor de interventiediensten	p. 41-42	p. 12, 17-18

Voorschrift 0.7 bepaalt de inhoud van de parkeernota en voorkomt dat er een wiskundige verdeling tussen de 3 voorziene deelzones komt (bv. complementariteit i.f.v. de momenten waarop de parkeerplaatsen nodig zijn). Het biedt een kader waarop eigenaars of gebruikers de invulling van de deelzones kunnen afstemmen en beargumenteren.

De parkeernota moet onder andere voorzien worden van informatie en motivering over de totaalinrichting van de site in relatie tot het volledig plangebied, de impact op het volledige plangebied en de parkeerbehoefte binnen het volledige plangebied. De aanvragers zullen dus rekening moeten houden met de bestaande activiteiten, wat op vandaag onder andere het restaurant omvat.

Voor het maximaal aantal parkeerplaatsen werd een evenwicht gezocht tussen enerzijds het voorzien van voldoende parkeerplaatsen om dynamiek op de site te kunnen toelaten en anderzijds het behoud van het laagdynamisch karakter, de landschappelijke integratie binnen het Vlaspark, het stimuleren van andere vervoermiddelen dan de wagen en zo het beperken van de impact op de buurt.

**Bij artikel 8.1 laatste alinea kan verwezen naar voorschrift 0.7. Dit voorschrift bepaalt wat bedoeld wordt met een evenredige en/of complementaire verdeling en hoe dit gemotiveerd en beoordeeld kan worden.**

De afweging van de locatie van de parkeerplaatsen gebeurt in de toelichtingsnota. De aslijn voor openbare weginfrastructuur en de locatie van de parkeerzones zijn indicatief aangeduid op het verordenend grafisch plan. Bij de effectieve inrichting zal steeds rekening gehouden moeten worden met de wettelijke bepalingen. Deze opmerkingen zullen bovendien verder meegenomen worden binnen de onteigeningsprocedure. Hier wordt enkel rekening gehouden met hetgeen effectief betrekking heeft op het RUP.

Eén van de GECORO-leden merkt op dat de praktische verdeling van de 80 parkeerplaatsen over de 3 gebruikers naar de toekomst toe moeilijk zal zijn. De gemeente zou hierin een coördinerende rol kunnen spelen.

### 1.1.2 Mobiliteit

Nr. opmerkingen en bezwaren	Inhoud	TN	SV
1 & 2	De pleinfunctie met zijn autoluw karakter kan achterwege worden gelaten. - Op heden blijkt dat deze oppervlakte mee kan ingeschakeld blijven in de beoogde laagdynamische activiteiten (waaronder reca). - Het gebruik ervan door gemotoriseerd verkeer geen problemen of conflicten met de andere gebruikers van de site oplevert.	p. 33-34, 39-40	p.15

Met het publiek en autoluw maken van het plein wordt uitvoering gegeven aan de inrichtingsstudie voor het Vlaspark. Door gemotoriseerd verkeer te beperken, wordt een fiets- en wandelvriendelijke site gecreëerd en ontstaat een plein dat de verschillende functies op de site verbindt en ruimte biedt voor ontmoeting. Op vandaag is de ruimtelijke kwaliteit van deze binnenruimte gering door de aanwezigheid van het gemotoriseerd verkeer.

Wanneer de site ingevuld wordt conform de doelstellingen van het ruimtelijk uitvoeringsplan, wordt zacht verkeer gestimuleerd. Door het parkeren van auto's te bundelen en het plein autoluw te maken, worden conflicten vermeden. Er wordt voorgesteld om het RUP niet aan te passen aan deze bezwaren.

**Deze opmerkingen en/of bezwaren leiden niet tot aanpassingen van het RUP.**

## 1.2 Planbaten – bestemming

Nr. opmerkingen en bezwaren	Inhoud	TN	SV
1 & 2	<p>De thans met artikel 2.1 der verordenende voorschriften voorziene woonfunctie kan geen aanleiding geven tot enige planbatenheffing.</p> <p>Enkel wanneer in een werkelijke stedelijke woonfunctie wordt voorzien, met inbegrip van meergezinswoningen, zou een planbatenheffing kunnen komen te spelen. Artikel 2.1 van de verordenende voorschriften dient in die zin te worden hervormd.</p>		p. 9 + RPC
2	<p>Aanpassen voorschriften zodat de gebouwen gesitueerd in het voorziene openruimtegebied ten titel van bestaande en vergund geachte gebouwen (conform artikel 4.2.14 VCRO) een principieel recht op herbouwen bekomen, en voor laagdynamische functies kunnen worden aangewend, daarbij inbegrepen de voor een loods logisch te noemen mogelijkheid tot gebruik voor de opslag van materieel en materialen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Niet gerechtvaardigd onderscheid tussen de gebouwen gelegen in de zone voor laagdynamische stedelijke functies en de gebouwen gelegen in het gemengd openruimte gebied</li> <li>- Ook de functie van opslag van materialen en materieel betreft een laagdynamische functie, welke aan de ter plaatse toegelaten functies dient te worden toegevoegd.</li> <li>- Met de opdeling van enerzijds bestaande gebouwen in bouwvrij gebied en anderzijds de toegelaten ontwikkelingen binnen de zones bestemd voor stedelijke functies, is er sprake van een onevenwichtige opbouw en uitwerking van het ontwerp van RUP</li> <li>- Afwezigheid van belangenafweging – het ontwerp van RUP opteert voor de meest schadelijke behandeling van de bestaande gebouwen gesitueerd in openruimtegebied</li> </ul>	p.17, 21, 33, 39, 40	p. 7-11

Meergezinswoningen zijn niet gewenst op deze locatie binnen het Vlaspark die niet aansluit bij de kern van Kuurne. Bovendien wordt voor deze locatie een laagdynamisch karakter vooropgesteld.

De zone voor laagdynamische stedelijke functies is bestemd voor aan het wonen verwante activiteiten en voorzieningen, en wonen als nevenfunctie. Hiermee valt de zone, conform het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de nadere regels met betrekking tot de vorm en de inhoud van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, best te categoriseren onder de gebiedsaanduiding wonen.

De bezwaarindiener (1) kan een vrijstelling van planbatenheffing krijgen. Het ruimtelijk uitvoeringsplan werd voorlopig vastgesteld voor 15 april 2024. De wijziging aan de planbatenheffing door het instrumentendecreet is dus niet van toepassing. **De voor dit RUP geldende wetgeving voor planbatenheffing stelt dat een vrijstelling van planbatenheffing verkregen kan worden wanneer de wijziging plaatsvindt op minder dan 25% van het totale perceel.**

Er wordt geadviseerd het RUP niet aan te passen naar aanleiding van deze opmerkingen.

#### Volumes in de zone voor openruimtegebied

De bestaande gebouwen die werden opgenomen in de zone voor gemengd open ruimtegebied, omvatten een bestemming van het vigerende BPA Leiemeers. Deze bebouwing ligt immers binnen de bouwvrije strook van 30 meter langs de R8. Dit werd reeds beargumenteerd binnen de toelichtingsnota.

Er wordt geadviseerd het RUP niet aan te passen naar aanleiding van deze opmerkingen.

Volgende aanpassing werd nog gemaakt in navolging van het advies van de GECORO:

- Bij artikel 8.1 wordt in de laatste alinea bijkomend verwezen naar voorschrift 0.7. Dit voorschrift bepaalt wat bedoeld wordt met een evenredige en/of complementaire verdeling en hoe dit gemotiveerd en beoordeeld kan worden.

- Motivatie:

Voorschrift 0.7 bepaalt de inhoud van de parkeernota en voorkomt dat er een wiskundige verdeling tussen de 3 voorziene deelzones komt (bv. complementariteit i.f.v. de momenten waarop de parkeerplaatsen nodig zijn). Het biedt een kader waarop eigenaars of gebruikers de invulling van de deelzones kunnen afstemmen en beargumenteren.

De parkeernota moet onder andere voorzien worden van informatie en motivering over de totaalrichting van de site in relatie tot het volledig plangebied, de impact op het volledige plangebied en de parkeerbehoefte binnen het volledige plangebied. De aanvragers zullen dus rekening moeten houden met de bestaande activiteiten, wat op vandaag onder andere het restaurant omvat.

Voor het maximaal aantal parkeerplaatsen werd een evenwicht gezocht tussen enerzijds het voorzien van voldoende parkeerplaatsen om dynamiek op de site te kunnen toelaten en anderzijds het behoud van het laagdynamisch karakter, de landschappelijke integratie binnen het Vlaspark, het stimuleren van andere vervoermiddelen dan de wagen en zo het beperken van de impact op de buurt.

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

## Verwijzingen

Advies GECORO 13/06/2024.  
Toelichtingsnota RUP Roterij Sabbe.  
Plannen.  
Procesnota  
stedenbouwkundige voorschriften  
Register plancompensaties

## 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 (3 bezwaarschriften) en van het gemotiveerd advies van de GECORO, uitgebracht op 13 juni 2024.

### Artikel 2

Het advies van de GECORO d.d. 13 juni 2024 wordt bijgetreden.  
Het ontwerp RUP werd aldus aangepast tot definitief ontwerp RUP Roterij Sabbe.

### Artikel 3

De gemeenteraad stelt het definitief ontwerp RUP Roterij Sabbe 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

Els Persyn

Francis Benoit

Valideer dit document op <https://verify.intellistampcenter.be/verify> met code: 86zf7q-nq8tsw-3am6s2-x2