

UITTREKSEL UIT DE NOTULEN VAN DE GEMEENTERAAD

28.05.2025

Aanwezig

Philippe Willequet: burgemeester-voorzitter;
Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Jonas Crement, Lore De Backer: schepenen;
Jean-Paul Martin, Emile Desimpel, Johan Devenyns, Brecht Lietar, Eva Vanderschaeve, Sam Dekimpe, Jan Desmet, Maxime Willequet, Julie Callebaut, Katrien Martens, Suzanne Tanghe: raadsleden;
Lotje Demedts: algemeen directeur

Verontschuldigd

Xavier Roman: raadslid

Afwezig

Definitieve vaststelling RUP Sofinal Site

Feiten en context

De site van het voormalige textielbedrijf Sofinal in Kluisbergen is sinds het faillissement in 2003 deels leegstaand en onderbenut. In 2010 sloten projectontwikkelaar De Kortrijkse Toren, de gemeente Kluisbergen, OVAM en de Vlaamse regering al een brownfieldconvenant af waarin werd vastgelegd hoe de site een nieuwe invulling zou krijgen. Meer dan tien jaar later is de herontwikkeling van de site nog niet gestart, maar zijn er wel nieuwe inzichten over hoe het 5 hectare grote terrein aan de Parklaan er moet uitzien.

In het eerste ontwerp stond de ontwikkeling van infrastructuur voor ambachtelijke bedrijven en lokale kmo's op de planning, maar er werd een nieuwe visie ontwikkeld. Door de ligging dichtbij het centrum van Berchem en Kluisbergen in een groene en residentiële omgeving leent de site zich goed voor een kernversterkende ontwikkeling. Geen kmo's en ambachtelijke bedrijven dus, wel een mix tussen wonen, sport en recreatie, groen, en kleinschalige economische activiteiten. Een visie die ook gedeeld wordt door de gemeente Kluisbergen. De Vlaamse regering heeft de bijsturing van de plannen eveneens goedgekeurd. De ruimte in Vlaanderen is schaars. Om die reden is het belangrijk om vervuilde en verwaarloosde sites een nieuw leven te geven. In Kluisbergen zal dit resulteren in een herbestemming met ruimte voor onder meer woningen, groen, sport en recreatie. Deze realisatie past in de plannen van de gemeente Kluisbergen om de gemeente nog aantrekkelijker te maken. Er werd een addendum aan het Brownfieldconvenant "22. Kluisbergen – Faillissement Sofinal/Sofitex/Silversilk" opgemaakt (ondertekend op 10/12/2020), waarbij de duurtijd van het brownfieldconvenant ook met tien jaar verlengd is.

Gezien de ligging in ambachtelijke zone noopt de herontwikkeling van de zone dus juridisch tot een planologisch initiatief onder de vorm van de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP).

Op 19 januari 2022 keurde het college van burgemeester en schepenen het bestek en raming en de aan te schrijven leveranciers goed voor het aanstellen van een ontwerper voor opmaak van het gemeentelijk RUP Sofinal Site, waarna de opdracht werd toegewezen aan Studiebureau Rots bv.

Op 08 september 2022 bezorgden de ontwerpers Rots BV en studiebureau Jonckheere BV de startnota en procesnota van het gemeentelijk RUP Sofinal Site aan de gemeente.

De startnota en de procesnota werden goedgekeurd door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 14.09.2022.

Dit was de eerste stap in de formele procedure van het RUP. Het geïntegreerd planningsproces bestaat uit vijf fasen:

1. de startnota
2. de scopingsnota
3. voorontwerp RUP
4. voorlopig vastgesteld RUP
5. definitief vastgesteld RUP.

De startnota heeft tot doel de bevolking en de adviesinstanties te informeren en te laten participeren aan het planningsproces. Bijgevolg is de startnota nog geen ontwerpplan maar laat het genoeg vrijheden om adviesinstanties, stakeholders en participanten toe te laten om hun inbreng te hebben in het plan, dit teneinde een breed draagvlak te creëren.

Over de startnota en procesnota werd een publieke raadpleging georganiseerd van 17 oktober 2022 tot en met 16 december 2022. Op 24 oktober 2022 werd ook een infomoment georganiseerd.

Via het DSI-loket werd advies gevraagd aan de verschillende adviesinstanties. Zij hadden tijd tot en met 15 december 2022 om hun adviezen aan te leveren.

De adviezen en opmerkingen/bezwaren uit de publieke raadpleging werd gebundeld en behandeld in het document 'samenvatting publieke raadpleging_230217'.

De volgende fase in de opmaak van het RUP is de opmaak van de scopingnota. In deze fase worden de adviezen en inspraakreacties verwerkt en wordt aangegeven welke overwegingen hierbij hebben meegespeeld.

Wat betreft de effectbeoordelingen zijn er 2 mogelijkheden:

- Er wordt aangegeven hoe de effectbeoordelingen verder uitgevoerd zullen worden (vb. in de scopingnota wordt opgenomen hoe het plan-MER opgemaakt zal worden), OF
- de bevoegde administratie bepaalt dat de opmaak van een plan-MER en/of RVR niet nodig is.

Deze fase kan deels parallel lopen met de opmaak van het RUP en eventueel de verdere opmaak van de onderbouwende effectbeoordelingen.

De scopingnota bouwt voort op de startnota en bevat minstens dezelfde onderdelen als de startnota. De scopingnota bepaalt de te onderzoeken ruimtelijke aspecten en de effectbeoordelingen die al dan niet moeten worden uitgevoerd, en - indien van toepassing - de methode ervan. Door het opmaken van de scopingnota wordt er richting gegeven aan het onderzoek voor wat betreft het plan zelf en de effecten.

Op 23 februari 2023 bezorgden de ontwerpers Rots BV en studiebureau Jonckheere BV de scopingnota aan de gemeente.

Op 29 maart 2023 nam het college van burgemeester en schepenen kennis van de scopingnota en bepaalde dat het ontheffingsverzoek van plan-MER mocht ingediend worden.

Het Team Omgevingseffecten liet weten dat er geen plan-MER opgesteld moet worden voor het voorliggende RUP.

Volgens de RVR-toets dient het RUP niet verder voorgelegd te worden aan het Team Omgevingseffecten voor wat betreft het aspect externe veiligheid en er dient geen ruimtelijk veiligheidsrapport te worden opgemaakt.

Op basis van de scopingnota leverde het studiebureau op 24 augustus 2023 een voorstel van voorontwerp RUP Sofinal Site af.

Op 13 september 2023 keurde het college van burgemeester en schepenen het voorontwerp RUP Sofinal Site goed.

Op 22 september 2023 werd via het DSI-loket advies gevraagd over het voorontwerp RUP Sofinal Site.

Naar aanleiding van de ingekomen adviezen werd beslist om op 18 december 2023 een (fysieke) plenaire vergadering te organiseren.

Op basis van de plenaire vergadering werden er door het studiebureau aanpassingen doorgevoerd aan het voorontwerp RUP, alsook aan het masterplan en beeldkwaliteitsplan en werd door het studiebureau Traject een geactualiseerd MOBER opgemaakt.

Op 03 september 2024 bezorgde het studiebureau ons de dossierstukken voor de fase van voorlopige vaststelling, bestaande uit:

- Bestemmingsplan
- Stedenbouwkundige voorschriften
- Toelichtingsnota
- Procesnota
- Bestaande toestand Gewestplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Masterplan
- Nota bedrijvigheid en wonen
- MOBER

Op 24 oktober 2024 besliste de gemeenteraad het ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP SOFINAL SITE voorlopig vast te stellen.

Na de voorlopige vaststelling werd het ontwerp RUP in openbaar onderzoek gelegd van 09 december 2024 tot en met 07 februari 2025. Tegelijkertijd werden via het DSI opnieuw adviezen gevraagd.

Tijdens het openbaar onderzoek werden geen bezwaren/opmerkingen geformuleerd.

Via het DSI werden volgende adviezen geformuleerd:

- Departement Mobiliteit en Openbare Werken: gunstig advies
- Departement Omgeving, afdeling Gebiedsontwikkeling, Gebiedsontwikkeling, Omgevingsplanning en -Projecten: voorwaardelijk gunstig advies
- Agentschap voor Natuur en Bos: gunstig advies
- Deputatie provincie Oost-Vlaanderen: voorwaardelijk gunstig advies
- Sport Vlaanderen: gunstig advies

De GECORO bundelde en coördineerde de in het openbaar onderzoek binnengekomen adviezen en bezwaren en formuleerde volgende advies in zitting van 28 april 2025:

1. Bundelen en coördineren bezwaren en adviezen:

De GECORO stelt volgende aanpassing voor van het ontwerp RUP om tegemoet te komen aan de adviezen:

- Vermelding van de categorie van gebiedsaanduiding telkens in de verordenende kolom in de plaats van in de toelichtende kolom van de voorschriften
- Aanpassing van voorschrift 5.1.1. met aanvulling van een verduidelijking van de beoogde economische functies; met name: verweefbare bedrijvigheid, horeca, kantoorfunctie, dienstverlening, vrije beroepen, handel.

Hierbij werd door de GECORO een voorstel geformuleerd van aanpassing van de stedenbouwkundige voorschriften.

2. De GECORO verleent een gunstig advies over het ontwerp RUP maar met volgende – reeds eerder door de GECORO geformuleerde - opmerking:

Vanuit de GECORO wordt de bezorgdheid geuit over de fasering en meer specifiek dan bij de effectieve ontwikkeling van de volledige site. Er wordt gevreesd dat door het gegeven dat het hier gaat over een brownfieldsite en door de in het masterplan voorziene fasering van de werken, de bestaande bebouwing aan de kant van de Parklaan nog wel een eens heel lange tijd zou kunnen blijven staan en op die manier voor lange tijd een verloederde indruk zou nalaten in het dorpscentrum van Berchem. In kader hiervan worden ook vragen gesteld bij het aantal woningen in verhouding tot de woningbehoefte op korte en langere termijn. Het opnemen van een aantal randvoorwaarden in het RUP naar timing en/of fasering zou dit kunnen verhelpen: bv. wijzigen van de fasering, opleggen van een strikt te volgen timing bij de fasering of bij de sanering en/of sloop van de gebouwen, werken met (voor)kooprecht voor de gemeente, voorleggen van een onderbouwde woningbehoeftestudie...

De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP werden aangepast in overeenstemming met het voorstel van de GECORO.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd het RUP definitief vast te stellen.

Bevoegdheid en juridische grond

Artikelen 41 en 162 van de Grondwet;

Decreet Lokaal Bestuur van 22 december 2017;

Artikelen 1, 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen;

Bestuursdecreet van 7 december 2018;

Hoofdstuk II 'Ruimtelijke Uitvoeringsplannen', afdeling 1 en 4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke ordening (VCRO);

Decreet van 05 april 1995 over de algemene bepalingen inzake milieubeleid (DABM);

Het besluit van de Vlaamse Regering van 17 februari 2017 over het geïntegreerde planningsproces voor ruimtelijke uitvoeringsplannen, planmilieueffectenrapportage, ruimtelijke veiligheidsrapportage en andere effectenbeoordelingen;

Stemresultaat 10 Ja-stemmen (Philippe Willequet, Thijs Cousaert, Willem-Jan Baert, Jonas Crement, Lore De Backer, Johan Devenyns, Sam Dekimpe, Jan Desmet, Maxime Willequet, Suzanne Tanghe)
6 Neen-stemmen (Jean-Paul Martin, Emile Desimpel, Brecht Lietar, Eva Vanderschaeve, Julie Callebaut, Katrien Martens)

BESLUIT

Artikel 1:

De gemeenteraad beslist het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan RUP SOFINAL SITE definitief vast te stellen.

Dit ontwerp-RUP, met Alplanid_RUP_45060_214_00008_00001, bestaat uit volgende documenten:

- Bestemmingsplan: RUP_45060_214_00008_00001_GP_DV(2)
- Stedenbouwkundige voorschriften: RUP_45060_214_00008_00001_SV_DV
- Toelichtingsnota: RUP_45060_214_00008_00001_TN_DV
- Procesnota: RUP_45060_214_00008_00001_PN_DV
- Bestaande toestand Gewestplan: RUP_45060_214_00008_00001_GP_DV(1)

en volgende bijlagen:

- Beeldkwaliteitsplan: RUP_45060_214_00008_00001_AD_DV(1)
- Masterplan: RUP_45060_214_00008_00001_AD_DV(2)
- Nota bedrijvigheid en wonen: RUP_45060_214_00008_00001_AD_DV(3)
- MOBER: RUP_45060_214_00008_00001_AD_DV(4)

NAMENS DE RAAD

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter

voor gelijkvormig afschrift
Kluisbergen, 3 juni 2025

Lotje Demedts
algemeen directeur

Philippe Willequet
burgemeester-voorzitter