

STAD KORTRIJK
RUP WALLE



februari 2022, projectnota onteigeningen

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerpers/Ruimtelijk Planners:

Elyne Dewulf

In samenwerking met:

Lieven Van Horebeek - ruimtelijk planner, stad Kortrijk
Robert Schneider - stedenbouwkundig ontwerper, stad Kortrijk
Marina de Vet - mobiliteitsdeskundige, stad Kortrijk

Opdrachtgever:

Stad Kortrijk

Burgemeester:

Ruth Vandenberghe

Voorzitter van de Gemeenteraad:

Helga Kints

Algemeen directeur:

Nathalie Desmet

Projectnota onteigening

Doorniksesteenweg192 Kortrijk



BURO 		Laurentz Beernaert 151645 Sander D'haene 191796 info@burobd.be Heyestraat 7 8870 Izegem
Splitsing van gronden		
Gemeente: Kortrijk Afdeling: 4de afdeling Sectie: D Perceel: 13S4	Straat: Doorniksesteenweg Datum: 10/02/2022 Dossier: 0538 Plan nr: A Handtekening: 	
Kadasterplan		
		

1. Inleiding

1.1. Situering

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Walle'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan voorziet de herontwikkeling van een bedrijvenszone omringd door een schil van wonen. Voor een volledige beschrijving wordt verwezen naar de toelichtingsnota die is opgenomen in het RUP.

De onteigeningen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van:

- een toegang voor fietsers en voetgangers

Er wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP en meer bepaald deze van art. 7.

Het project is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Kortrijk en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

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 stad Kortrijk 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 ultimatum 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. 91¼, 47).

Stad Kortrijk contacteerde de eigenaars om minnelijke onderhandelingen op te starten. Het startoverleg hiervoor vond plaats op 2 december 2021. Tot op heden kon echter nog geen overeenkomst worden afgesloten.

2. Motivatie

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Walle'. Dit RUP wordt opgemaakt om een herontwikkeling van de bedrijventoneel centraal in het plangebied mogelijk te maken. Er wordt een meer aangepaste economische invulling beoogd waarbij de bedrijvigheid verzacht wordt zodat die beter verenigbaar is met de woningen in de schil van het plangebied. Daarnaast zal op de site ook een beperkt aandeel wonen en kantoren worden voorzien. Om de multimodale toegankelijkheid en bereikbaarheid van de diverse functies mogelijk te maken wordt sterk ingezet op het verbeteren van de doorwaadbaarheid van de site waarbij de relatie met de nabije omgeving geoptimaliseerd wordt. Bijkomend wordt met het RUP ook getracht om de eerder beperkte woonkwaliteit van de woonpercelen in de schil van het plangebied te verbeteren.

Om bovenvermelde doelstellingen te realiseren wordt sterk ingezet op de verdere uitbouw van het wandel- en fietsnetwerk. Waar mogelijk en zinvol krijgen aangelanden ook de mogelijkheid toegang te nemen tot deze fiets- en wandelpaden. Zo is het onder andere belangrijk om de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg een achteruitgang te bieden die toegankelijk is te voet en met de fiets. In de huidige toestand hebben de betreffende woonpercelen een eerder beperkte woonkwaliteit, onder andere door hun beperkte perceelsbreedte. Berging (o.a. voor fietsen) bij die woningen vormt een probleem. Door achter deze percelen een doorsteek te realiseren voor fietsers en voetgangers, krijgen deze woonpercelen de mogelijkheid tot het realiseren van een achteruitgang vanaf de doorsteek naar het woonperceel. Hiermee kan er een grotere en functionelere bergingscapaciteit worden voorzien bij de woningen en wordt de woonkwaliteit van deze percelen verbeterd.

Om dit mogelijk te maken, wordt er in het RUP de overdruk "lokale voetgangers- en fietsersverbinding" voorzien. Een deel van deze "lokale voetgangers- en fietsersverbinding", meer bepaald het noordelijk deel, zal worden gerealiseerd via een samenwerkingsovereenkomst die wordt gekoppeld aan het RUP. Voor de realisatie van het zuidelijk deel van de toegang is het noodzakelijk om tot onteigening over te gaan.

De onteigening past binnen de realisatie van bovenvermelde toegang 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 realisatie van een toegang voor fietsers en voetgangers is ten algemene nutte.

Eenzijds wordt met deze verbinding de algemene doorwaadbaarheid van de site voor nieuwe sitegebruikers maar ook voor de bestaande bewoners van het aanpalend en omliggend stadsweefsel verbeterd. Anderzijds wordt met het RUP via de beoogde "lokale voetgangers- en fietsersverbinding" een directe toegang voor ca. 40 woonpercelen voorzien. De onteigening is nodig om een directe achteruitgang te kunnen realiseren voor ca. 20 woonpercelen. Daarnaast biedt de doorsteek die wordt onteigend ook een aansluiting op de toegang voor de meer noordelijke woonpercelen.

Bijgevolg kan worden gesteld dat de onteigening zowel in functie staat van de nieuwe sitegebruikers (waarvan nieuwe bewoners), als van bestaande bewoners, waaronder ook de 20 noordelijk gelegen woonpercelen, en dus van algemeen nut is.

Daarnaast is het 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

De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van een toegang voor fietsers en voetgangers om zo de multi-modale toegankelijkheid van de nieuwe ontwikkeling mogelijk te maken en om een achteruitgang te kunnen bieden voor de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg zoals reeds beschreven.

Om dit mogelijk te maken, wordt er in het RUP de overdruk "lokale voetgangers- en fietsersverbinding" voorzien. Een deel van deze "lokale voetgangers- en fietsersverbinding", meer

bepaald het noordelijk deel, zal worden gerealiseerd via een samenwerkingsovereenkomst die wordt gekoppeld aan het RUP. Voor de realisatie van het zuidelijk deel van de toegang is het noodzakelijk om tot verwerving over te gaan. Om vertraging van dit project te vermijden wordt een onteigening gekoppeld aan het RUP.

De stad heeft de onderhandelingen met poging tot aankoop opgestart. Tot op heden kon echter nog geen overeenkomst worden afgesloten. Vandaar dat de realisatie van een toegang voor fietsers en voetgangers, voor het zuidelijk deel, enkel door middel van onteigening kan worden gerealiseerd.

3. Beschrijving project en te realiseren werken

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het RUP 'Walle'. Dit RUP wordt opgemaakt om een herontwikkeling van de bedrijvzone centraal in het plangebied mogelijk te maken. Er wordt een meer aangepaste economische invulling beoogd waarbij de bedrijvigheid verzacht wordt zodat die beter verenigbaar is met de woningen in de schil van het plangebied. Daarnaast zal op de site ook een beperkt aandeel wonen en kantoren worden voorzien. Om de multimodale toegankelijkheid en bereikbaarheid van de diverse functies mogelijk te maken wordt sterk ingezet op het verbeteren van de doorwaadbaarheid van de site waarbij de relatie met de nabije omgeving geoptimaliseerd wordt. Bijkomend wordt met het RUP ook getracht om de eerder beperkte woonkwaliteit van de woonpercelen in de schil van het plangebied te verbeteren.

Om bovenvermelde doelstellingen te realiseren wordt sterk ingezet op de verdere uitbouw van het wandel- en fietsnetwerk. Waar mogelijk en zinvol krijgen aangelanden ook de mogelijkheid toegang te nemen tot deze fiets- en wandelpaden. Zo is het onder andere belangrijk om de woonpercelen langs de Doorniksesteenweg een achteruitgang te bieden die toegankelijk is te voet en met de fiets. In de huidige toestand hebben de betreffende woonpercelen een eerder beperkte woonkwaliteit, onder andere door hun beperkte perceelsbreedte. Berging (o.a. voor fietsen) bij die woningen vormt een probleem. Door achter deze percelen een doorsteek te realiseren voor fietsers en voetgangers, krijgen deze woonpercelen de mogelijkheid tot het realiseren van een achteruitgang vanaf de doorsteek naar het woonperceel. Hiermee kan er een grotere en functionelere bergingscapaciteit worden voorzien bij de woningen en wordt de woonkwaliteit van deze percelen verbeterd.

Om dit mogelijk te maken, wordt in het RUP de overdruk "lokale voetgangers- en fietsersverbinding" voorzien. Een deel van deze "lokale voetgangers- en fietsersverbinding", meer bepaald het noordelijk deel, zal worden gerealiseerd via een samenwerkingsovereenkomst die wordt gekoppeld aan het RUP. Voor de realisatie van het zuidelijk deel is het noodzakelijk om tot onteigening over te gaan.

De lokale voetgangers- en fietsersverbinding zal deels bestaan uit waterdoorlatende verharding en deels uit groenaanleg om de privacy van de aanpalende percelen te garanderen.



Inplantingsplan lokale voetgangers- en fietsersverbinding



Profieldoorsnede lokale voetgangers- en fietsersverbinding

4. Realisatie

4.1. Realisatietermijnen

De realisatietermijn is momenteel nog niet gekend en hangt af van de procedure van het RUP enerzijds en de onteigeningsprocedure anderzijds.

Na het in werking treden van het ruimtelijk uitvoeringsplan (geschat op najaar 2022) en het doorlopen van de onteigeningsprocedure, zal zo snel mogelijk overgegaan worden tot de realisatie van de toegang.

Verdere timing van het RUP:

- Voorlopige vaststelling: maart 2022
- Definitieve vaststelling: oktober 2022
- RUP van kracht: najaar 2022 - voorjaar 2023

Met dit onteigeningsinitiatief wenst de stad alvast hun daadkrachtigheid aan te tonen en de wens tot realisatie kracht bij te zetten.

4.2. Realisatievoorwaarden

De realisatie van de doorsteek voor fietsers en voetgangers dient te gebeuren conform onderstaande voorwaarden:

- Er dient een inrichtingsplan worden opgemaakt voor de volledige zone die valt onder art. 7. van de stedenbouwkundige voorschriften van het RUP - lokale voetgangers- en fietsersverbinding.
- De realisatie moet gebeuren in overeenstemming met de stedenbouwkundige voorschriften van RUP Walle.
- Het project dient als een kwaliteitsvol geheel te worden ontwikkeld.
- De doorsteek is enkel toegankelijk voor fietsers en voetgangers.
- De verharding dient te bestaan uit waterdoorlatende materialen.
- De privacy van de aanpalende percelen moet gerespecteerd worden.

4.3. Beheersmodaliteiten

De toegang zal behoren tot het openbaar domein en zal een openbaar karakter hebben.

De toegang is enkel toegankelijk voor voetgangers en fietsers. Vanaf deze toegang zal het mogelijk zijn voor aangelanden om toegang te hebben naar hun perceel.

4.4. Zelfrealisatie

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijke recht dat opgenomen is in een voorlopig onteigeningsbesluit, voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de onteigenende instantie.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal dus moeten aantonen dat hij in staat is en bereid is de doelstelling van algemeen nut te realiseren en dit volgens de voorwaarden gesteld in de projectnota. De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota die samen met het onteigeningsplan moet worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen onteigening en in te schatten of hij in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

De onteigenende instantie kan het verzoek tot zelfrealisatie inwilligen als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De verzoeker is aantoonbaar in staat om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren.
- De verzoeker is aantoonbaar bereid om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren.
- De verzoeker is aantoonbaar bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in voorkomend geval in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die de onteigenende instantie in de projectnota desgevallend heeft bepaald.

4.4.1. INDIENEN VAN VERZOEK TOT ZELFREALISATIE

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht die tot zelfrealisatie wil overgaan, dient daartoe tijdens het openbaar onderzoek per beveiligde zending een verzoek in bij de onteigenende instantie.

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht die heeft laten weten dat hij tot zelfrealisatie wil overgaan, beschikt, op straffe van verval, over een termijn van zeventig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek om een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen. De eigenaar van het onroerend goed of de houder van het te onteigenen zakelijk recht toont daarin aan dat hij voldoet aan de cumulatieve voorwaarden opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Om aan te tonen dat de verzoeker in staat is om de zelfrealisatie te realiseren moet de verzoeker overeenkomstig artikel 14 van het Vlaams onteigeningsbesluit bewijsstukken voorleggen waaruit blijkt dat de verzoeker:

1° De volle eigenaar is van het te onteigenen goed of beschikt over een zakelijke recht daarop als dat zakelijk recht het voorwerp van de onteigening is door een officiële akte;

2° Over voldoende nanciële en economische draagkracht beschikt om tot zelfrealisatie over te gaan, als vermeld in de artikel 16 en 17 van het Vlaams Onteigeningsbesluit;

3° De technische of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan, vermeld in de artikel 18 en 19 van het Vlaams Onteigeningsbesluit.

Als de eigendom met een persoonlijk of zakelijk recht belast is, toont de verzoeker overeenkomstig artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsbesluit aan dat dat recht binnen afzienbare tijd beëindigd kan en zal worden, dan wel of het eventueel verenigbaar zou zijn met de projectnota, vermeld in artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Als de verzoeker zelf niet beschikt over een voldoende nanciële en economische draagkracht als vermeld in artikel 16 en 17 van het Vlaams Onteigeningsbesluit, of over een technische of beroepsbekwaamheid om tot zelfrealisatie over te gaan als vermeld in artikel 18 en 19 van het Vlaams Onteigeningsbesluit, maar daarvoor een beroep wil doen op een derde, bezorgt hij de onteigenende instantie de overeenkomst die gesloten is tussen de verzoeker en die derde.

4.4.2. BEOORDELING VERZOEK TOT ZELFREALISATIE

Bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie wordt nagegaan of het verzoek voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

Overeenkomstig artikel 24, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet impliceert het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen niet het recht om zelf te realiseren. De overheid kan op een gemotiveerde wijze beslissen om niet in te gaan op het verzoek van de eigenaar tot zelfrealisatie na een toetsing van het verzoek aan de in artikel 24, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet opgesomde voorwaarden.

Daarbij dient te worden gewezen op het feit dat het van belang kan zijn dat de overheid bepaalde infrastructuur zelf ontwikkelt:

“De eigenaar die een verzoek tot zelfrealisatie indient, zal tevens moeten aantonen dat hij over de volle en vrije eigendom beschikt. Indien de eigendom belast is met een huur- of pachtrecht, zal de eigenaar aannemelijk moeten maken dat dit recht binnen afzienbare termijn kan en zal beëindigd worden.

Het is steeds de eigenaar of zakelijk recht houder zelf die het verzoek, al dan niet samen met andere eigenaars of zakelijk recht houders, zal moeten indienen en ook de erbij horende voorwaarden formeel zal moeten vervullen

Niet onbelangrijk hierbij is dat in het kader van een gebeurlijk verzoek tot zelfrealisatie aandacht dient te worden besteed aan het feit dat volgende zaken dienen te worden vermeden:

- Een probleem van coördinatie tussen de zelfrealisator en de aannemer die desgevallend door de overheid wordt aangesteld
- Een verzwakte positie ten aanzien van het gedwongen doen verplaatsen van nutsleidingen
- Een gebrek aan een globale inrichting en een overkoepelend beheer en onderhoud
- Problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer

Immers, het aanleggen, beheren en onderhouden van de voornoemde infrastructuur behoort tot de basistaken van een overheid en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

4.4.3. ZELFREALISATIECONVENANT

Indien het verzoek tot zelfrealisatie wordt ingewilligd, kunnen de onteigenende instantie en de verzoeker tot zelfrealisatie een zelfrealisatieconvenant afsluiten. In dit convenant gaat de verzoeker de verbintenis tot zelfrealisatie aan om het project zelf te realiseren conform de voorwaarden, vermeld in artikel 24, §2, 3° van het Vlaams Onteigeningsdecreet en waarborgt hij de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij behorende nanciële of andere vormen van zekerheidsstellingen.

In geval van een verzoek tot zelfrealisatie zullen alle partijen zich ertoe verbinden om onder andere overeenkomstig de bepaling van onderstaande punten te handelen om het project te kunnen ontwikkelen in het projectgebied.

- De partijen verklaren te weten dat zij na definitieve oplevering van de werken gehouden zijn tot kosteloze grondafstand aan de stad Kortrijk van de voor openbaar nut voorziene gronden met de erop uitgevoerde infrastructuur en groenaanleg.
- De Partijen verbinden zich ertoe de nodige medewerking te verlenen voor de gratis grondafstand.
- De partijen verbinden zich ertoe om de kosten verbonden aan de ontwikkeling van het projectgebied te delen pro rata hun aandeel in oppervlakte van het Projectgebied.
- Elke partij dient de hierna volgende kosten volledig zelf ten laste te nemen:
 - Saneringskosten
 - Eigen personeelskosten
 - Werkingskosten
 - Overheadkosten
 - Verzekeringen
- Het ontwerp voor de doorsteek dient opgemaakt te worden in samenwerking met stad Kortrijk.
- Het opgemaakte ontwerp dient ter goedkeuring worden voorgelegd aan stad Kortrijk.
- De partij(en) nodigt(en) de stad uit voorafgaandelijk aan de definitieve oplevering zodat de stad de mogelijkheid geboden wordt om tegensprekelijk haar opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering. Indien de partijen oordelen dat de werken niet kunnen worden opgeleverd, geven zij hiervoor een duidelijke motivatie.

5. Overzicht van de percelen die in aanmerking komen voor onteigening

NR.	SECTIE	KAD.NR.	AARD	OPP.	OPP. TE ONTEIGENEN	EIGENAAR	TOEKOMSTIGE BESTEMMING	ONTEIGENENDE INSTANTIE
4	D	0013S4	Tuin	1860 m ²	254,54 m ²	ALPI FRERES Jan Palfijnstraat 9 8500 Kortrijk	lokale voetgangers- en fietsersverbinding	stad Kortrijk

De doorsteek maakt op vandaag deel uit van een onbebouwd perceel in woongebied.

6. Onteigeningsplan

Het onteigeningsplan, met aanduiding van de door de stad Kortrijk te onteigenen doorsteek, werd opgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Titel 2. Planning – Hoofdstuk 4. Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht – Afdeling 2. Onteigening.

Het plan is in bijlage bij deze bundel toegevoegd.