

VERGADERINGSVERSLAG

Datum: 15.06.2022

Plaats : cc 't Spoor

uur : 19u30-22u15

Aanwezig

**Rosanne Mestdagh
Rita Beyaert
Inge Bossuyt
Patrick Claerhout
Koen Opsomer
André Vanassche
Willy Vandemeulebroucke
Cedric Van Den Bussche
Louis Byttebier**

Voorzitter

Commissieleden

**Thomas Guillemy
Filip Lainez
Tijs Naert
David Vandekerckhove
Cindy Deprez
Karel Bauters**

Gemeenteraadsleden

**Schepenen
Ruimtelijk Planner
Departementshoofd
Grondgebiedszaken
Beleidsmedewerker Patrimonium**

Ann Noppe

Veront-
schuldigd

**Lynn Callewaert
Kathleen Duchi
Wout Patyn
Elke Vlaminc
Lise Marie Platteau**

Schepen

Gemeenteraadslid

Betreft :	<ol style="list-style-type: none">Opmerkingen verslag vorige raadscommissieVerkoop van het stadspand/-perceel Hulstedorp 3 (ex-pastorie). Goedkeuren van de openbare verkoopprocedure met biedingen en van de verkoopvoorwaarden zoals voorgelegd door de Vlaamse Dienst Vastgoedtransacties.Verrekening 1: aanleg fietsstraten, fiets en wandelzone.Empire Carpets: RUP en SWOBeleidsplan ruimteRUP Bomarbre Corex: kennisname beslissing tot opmaak en goedkeuring afsprakennota en ramingVaria
------------------	---

Gebruikte afkortingen

SECAP	Sustainable Energy and Climate Action Plan - Klimaatplan
BMC	Burgemeestersconvenant
GR	GemeenteRaad

1. Opmerkingen vorig verslag

- Mijn vraag om de kosten van de centrumvernieuwing inzichtelijk te maken werd te summier omschreven en beperkt tot het Marktpllein. Dit dient veel breder : kostprijs Leiewerken, aandeel van de stad, oplevering PPS project Marktpllein en binnenhof, problematiek termijnen, aflopen termijn vermarkting, hoe ziet de stad de verdere evolutie.... *De vraag wordt voorbereid. Bij de nog te verlijden verkopen van appartementen en panden op Het Vrije/DNM krijgen we geen inkomsten meer voor de resp.verkopen van het grondaandeel van de stad. Die verkoopsom ontving de stad reeds bij de opstart van het opstalrecht.*

-

2. Verkoop van het stadspand/-perceel Hulstedorp 3 (ex-pastorie). Goedkeuren van de openbare verkoopprocedure met biedingen en van de verkoopvoorwaarden zoals voorgelegd door de Vlaamse Dienst Vastgoedtransacties. x

2.1 Toelichting :

Het dossier wordt toegelicht a.h.v. bijgevoegde presentatie

2.2 Bespreking :

- Mag er dan op 15 september nog eens geboden worden? *Enkel voor degene die de minimum prijs of meer via het formele biedingsformulier van VGT, hebben geboden , zullen worden uitgenodigd naar die gesloten zittingsdag van 15.09.2022. Dat is het principe van de openbare verkoop dat je de kandidaten tegen elkaar laat opbieden.*
- Waarom zou je dan meer bieden dan 285.000 euro. *Klopt, anderzijds kan je op deze wijze wel een groot verschil trekken met de andere inschrijvers. Maar waarschijnlijk zullen de bieders de instapprijs invullen op hun biedingsformulier.*
- Het bureel van de kerkfabriek blijft daar in? *Nee zijn al verhuisd naar de sacristie. Zij maken geen aanspraak meer op het gebouw wegens hun opzeg nav het pensioen van de pastoor enerzijds en de vrijgave van de pastorie door het Bisdome anderzijds in de zomer 2021*
- Studie Leiedal 2015 wordt hier geen rekening meer mee gehouden ? Het terras was daarin voorzien als meegaand met het gebouw. *Dat was de haalbaarheidstudie-2015 i.v.m. eventuele nevenbestemmingen van de kerk waarin oa Leiedal een partner was.*
- Volgens het principe van deze studie was het meegaand terras toch een interessanter zaak voor de koper. *Dat was een haalbaarheidsstudie met eerder ontwerpende ideeën en mogelijkheden doch juridisch niet bindend. Nu is dit volledig juridisch uitgezocht (ook conform het BPA) en administratief uitgewerkt en zijn de mogelijkheden beperkt. De haalbaarheidsstudie-2015 was het een ontwerpend onderzoek dat eerder keek wat de mogelijkheden waren voor de kerk zelf en er bijkomend de pastorie en -tuin bij betrokken heeft.*
- Zijn er mogelijkheden tot subsidie? *Nee, het is geen beschermd monument.*

- Als het een horeca-zaak wordt dan zal het ook extra parking vragen, waar rekening mee moet gehouden worden bij het openleggen van de beek
- Zijn er al interesses, het is vrij qua functiewijzigingsmogelijkheden breed open getrokken. *Wel al interesse ifv begeleid wonen, nog geen weet van andere interesses.*
- Bestemmingswijziging kan niet vooraf opgestart worden door de stad? *Neen, enkel door de koper aangezien het profiel en de wensen van de mogelijke koper ons nu niet bekend zijn. De koper zal wel goed moeten onderzoeken of zijn wensen qua invulling en gebruik mogelijk zijn binnen het gebouw want elke invulling veronderstelt een functiewijzigingsaanvraag.*
- Kan een investeerder kopen? *Ja toch wel, als het past binnen de bestemmingen die opgesomd zijn. Er zal wel steeds een bestemmingswijziging nodig zijn en een advies van de erfgoedcommissie.*
- Als het een kantoor of horeca wordt dient er geparkeerd worden op eigen terrein. Is dit dan toegelaten? *Neen, extra verharding is niet vergunbaar binnen de blauwe zone. Best kunnen geïnteresseerde kandidaten zich wenden tot de dienst Omgeving om hun ideeën af te stemmen*
- Waarom houdt de stad dit niet in eigendom en verhuurt het? *De stad is niet over één dag ijs gegaan en heeft er voor gekozen om te verkopen.*
- De prijs lijkt aannemelijk en zelfs aan de lage kant. Het zou wel een goede zaak zijn dat het horeca is. Wat mag er van terras, hoe moet het ingekleed worden, opgebouwd? *Ook best te bespreken. Dat is sterk afhankelijk van de koper. Het idee was eerder om het horeca-terras op maaiveld te creëren en in niveau's te werken.*
- *Pastorie ligt in Handelskernversterkingsgebied, dat zullen we aftoetsen met dienst economie ifv kernversterkende maatregelen.*

3. Verrekening 1 : aanleg fietsstraten, fiets- en wandelzone

3.1 Toelichting :

Het dossier wordt toegelicht a.h.v. een presentatie

3.2 Bespreking :

- Blijft de voorrangssituatie Vlietestraat behouden. *Ja, komende uit het centrum van Hulste dien je voorrang te geven als je de Kuurnsestraat oprijdt.*
- Dat had beter anders geweest zodat je een remmende factor hebt met de voorrang van rechts.
- Kan je niet beter het verkeer vanaf het rond punt Tivoli richting Kasteelstraat en centrum Hulste sturen? Dat zou een ontradend effect hebben. *Het verkeer door het centrum steken lijkt niet aangewezen, het is afwachten hoe het verkeer zich verlegt.*
- Is er een lichtgevend zebra-pad voorzien? *Neen, we hebben dat vroeger onderzocht en dat is duur. We kiezen voor reflectoren aan de zebra-paden*
- De oversteek vind ik niet zo geslaagd. Had deze niet beter in de voorrang gezeten. Nu moet je vanuit de oversteek naar een fietspad richting Kuurne. *Het fietspad in voorrang steken werd niet verkozen. Het zal te evalueren zijn als dit werkt, het is geen evident kruispunt om in te richten.*

4. Empire Carpets: RUP en SWO

3.1 Toelichting :

Het dossier wordt toegelicht a.h.v. bijgevoegde presentatie

3.2 Bespreking :

- Vroeger was dat een vlasroterij, na de komst van een bedrijf is dat volledig uitgebrand en mochten ze herbouwen mits de gebouwen uit elkaar te plaatsen. Het huidige bedrijf heeft alle gebouwen terug aan elkaar gebouwd met brandkoepels.
De huidige bedrijfsleider had beter moeten communiceren naar zijn bureu. Waarom heeft de stad dit niet gedaan? Mensen die nu op het landschap kijken gaan dan op een muur van groen kijken en hebben geen verzicht meer. Waarom kijkt de bedrijfsleider niet om naar een andere locatie te verhuizen. De bewoners gaan tot raad van state, het kan dus nog een hele poos aanslepen.
Er is al veel overleg geweest met het bedrijf, het proces loopt ondertussen 3 jaar en de bedrijfsleider blijft bij zijn vraag om hier uit te breiden. De vraag van het bedrijf is besproken in het college. Het college vond het opportuun dat de bedrijfsleider zelf eens polste bij zijn bureu. Naar aanleiding van zijn rondgang zijn er vragen binnengekomen bij de dienst stedenbouw en werd er beslist om een infovergadering te organiseren. Dit was net voor de tweede coronagolf. De vergadering lag al langer vast, het is niet zo dat deze bewust in sluitingstijden georganiseerd is.
Aangezien er niet voldoende compensatiegrond was, heeft het bedrijf er voor gekozen om enkel verder te gaan met de uitbreiding van 9000 m² en werd er door het college gekozen om een tweede infovergadering te organiseren. Dit zijn allemaal vergaderingen die voor de procedure van het rup zijn georganiseerd wat anders niet gebeurt. De communicatie werd dus grondig gevoerd, maar de boodschap is voor een aantal mensen niet aanvaardbaar. Er zijn een 4 à 5 tal bewoners die hun verzicht verliezen, maar er zijn andere ingrepen in landbouwgebied mogelijk die hier ook een impact op hebben, zoals loodsen, serres...voor landbouwactiviteiten..
- De grote vrees is dat het bedrijf later nog een stuk zal willen uitbreiden Koopt het bedrijf 9000 m² of alles? *Hij deelt ons mee dat hij enkel de 9000 m² aankoopt*
- Kunnen de eigenaars gedwongen worden om te verkopen? *Neen, dat zijn onderhandelingen waar de stad niet tussen zit.*
Het risico blijft dat hij het later wel koopt en dan uitbreidt. Mensen kunnen misschien wel leven met deze beperkte uitbreiding maar zijn bang dat er later nog een stuk komt. *Die garantie kan door deze beleidsploeg gegeven worden maar kan door andere besturen veranderd worden. Een eeuwige garantie kan de stad niet geven. Dat is het eerlijke antwoord.*
- De verdeling van de 9000 m² kan ook op een andere manier. Hij kan het ook haaks plaatsen als hij de 16000 m² koopt. *Dat kan niet, hij kan de uitbreiding enkel uitvoeren volgens het opgelegde rup. De zone zal vastgelegd worden. De voorgestelde zone is de meest aangewezen optie om te vermijden dat landbouwgrond verspreid wordt of het bedrijf tegen alle woningen komt.*
- De milieuvergunning dient best nagekeken te worden, dit was een opmerking op de info-avond. Ook de hoofdactiviteit is onduidelijk. Het lijkt dat de uitbreiding eerder voor zijn

nevenactiviteit is. *Het zou over opslag gaan voor de hoofdactiviteit. In het RUP kan 'opslag' vastgelegd worden als dat de vraag is.*

- *De grootste klachten zijn vrachtwagens (achteruit rijden) en lossen op straat. Er zijn geen historische klachten van het bedrijf.*
- *Het wordt ook breder getrokken, dat het niet zal stoppen bij dit dossier maar ook andere bedrijven dit zullen willen. Het is geen evident verhaal, een stroom van dergelijke dossiers zal er niet komen, je moet ook compensatiegronden hebben. Dus Hulste omvormen tot industriestad zal niet gebeuren.*
- *Kan er een nabestemming worden vastgelegd bij stopzetting bedrijf, dat zou al gebeurd zijn bij het Bourgondisch Kruis. Dit werd nagekeken na de vergadering en dat is niet vastgelegd in het Bourgondisch Kruis, er zijn wel voorwaarden opgelegd welke andere activiteiten mogelijk zijn na stopzetting van het bedrijf.*
- *Hoort dergelijk groot bedrijf wel thuis in een landelijk gebied. De vraag is natuurlijk wel wat er dan in de plaats komt op deze industriesite.*

5. Beleidsplan ruimte

3.1 Toelichting :

Het dossier wordt toegelicht a.h.v. bijgevoegde presentatie.

3.2 Bespreking :

Geen verdere vragen/opmerkingen.

6. RUP Bomarbre-Corex: kennisname beslissing tot opmaak en goedkeuring afsprakennota en raming

3.1 Toelichting :

Het verwevingstraject voor deze site leidt niet tot resultaten. De huidige eigenaars (derde gesprekspartner) maken inrichtingsplannen die niet op maat van Harelbeke zijn (te veel programma) en hoofdzakelijk geënt op wonen i.p.v. economie. Om te vermijden dat men later stelt dat de stad de ontwikkeling onmogelijk maakt (de huidige bestemming is milieubelastende industrie, wat ook niet wenselijk is), wordt er zonder inrichtingsplan toch een RUP opgestart. De stad bepaalt hier in wat de mogelijkheden zijn, en tijdens de procedure blijven de gesprekslijnen met de eigenaar open. De ervaring uit het verwevingstraject kan in het RUP meegenomen worden.

De raming bedraagt ongeveer 40 000 euro.

3.2 Bespreking :

- *Waarom wordt er geen wonen voorzien? Aangezien in het verleden te veel bedrijfgrond omgevormd werd tot wonen, en er ook een tekort is aan bedrijfgrond, is het wettelijk kader daaromtrent strenger geworden. Je moet een nood kunnen aantonen. Het verwevingstraject wil ook het verlies van economisch gericht gronden tegengaan.*
- *Het is positief dat het plan zelf in handen genomen wordt.*
- *Wordt de optie om een park aan te leggen nog gevolgd? Het is inderdaad de bedoeling dat er een groenzone langs de Leie aangelegd wordt.*

7. Varia

