



RUP 169 Groen – deelgebied 204. Slotendries (Oostakker)

5 juli 2021 Verslag van het openbaar onderzoek – partim
onteigening

Colofon

Stad Gent

Departement Stedelijke Ontwikkeling – Groendienst

Publicatiedatum

5 juli 2021

Bevoegde schepen

Sami Souguir

Schepen van Cultuur, Stadsontwikkeling en Ruimtelijke Planning

Betrokken schepenen

Astrid De Bruycker

Schepen van Gelijke Kansen, Welzijn, Participatie, Buurtwerk en openbaar Groen

Tine Heyse

Schepen van Milieu, Klimaat, Wonen en Noord-Zuid

Contact

Joke Charles

groendienst@stad.gent

www.stad.gent/RUPGroen

Postadres

Stad Gent - Groendienst

Stadhuis, Botermarkt 1, 9000 Gent

Bezoekadres

Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent

Tel. +32 9 323 66 00

Inhoud

1. Inleiding	4
2. Openbaar onderzoek: administratieve formaliteiten	5
2.1. Samenlopende procedure	5
2.2. Wijze van bekendmaking	5
2.3. Ontvangen bezwaarschriften	5
2.4. Ontvankelijkheid van de bezwaarschriften	6
2.5. Behandeling van de bezwaarschriften	6
2.6. Verzoeken tot zelfrealisatie	6
3. Ontvangen bezwaarschriften	7
3.1. Bezwaarschrift nr. 1 – ██████████	7
3.2. Bezwaarschrift nr. 329 – ██████████	7
3.3. Bezwaarschrift nr. 782 – ██████████	8
3.4. Bezwaarschrift nr. 854 – ██████████	10
3.5. Bezwaarschrift nr. 878 – ██████████	19
3.6. Samenvatting bezwaarschriften	24
4. Wijzigingen aan het onteigeningsplan	25

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 204 Oostakker – Slotendries, als onderdeel van het RUP 169 Groen, op te waarderen en in te richten als publiek toegankelijk groengebied. Zij zal in functie hiervan overgaan tot het verwerven van een aantal gronden, gelegen binnen de contour van het deelgebied.

In toepassing van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en het bijhorende uitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 maakte de Stad Gent een ontwerp-onteigeningsplan en projectnota op. Deze documenten werden op 29 september 2020 goedgekeurd door de Gemeenteraad en van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021, samen met het ontwerp van RUP Groen, in openbaar onderzoek gelegd.

Voorliggende nota betreft het verslag van dat openbaar onderzoek. In deze nota worden de ingediende bezwaarschriften tegen de onteigening behandeld en wordt aangegeven op welke wijze met deze bezwaarschriften werd omgegaan. Deze nota maakt samen met het definitief onteigeningsplan en projectnota een verplichte bijlage bij het onteigeningsbesluit uit, en zal er samen mee worden goedgekeurd.

2. Openbaar onderzoek: administratieve formaliteiten

2.1. Samenlopende procedure

Voor de organisatie van het openbaar onderzoek heeft de Stad Gent er conform artikel 31 van het Onteigeningsdecreet voor gekozen de samenlopende procedure te volgen, en werd het openbaar onderzoek omtrent de voorgenomen onteigening geïntegreerd in het openbaar onderzoek in het kader van het RUP. De ontwerp-onteigeningsdocumenten werden samen met het ontwerp-RUP op 29 september 2020 goedgekeurd door de Gemeenteraad en van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021 gezamenlijk in openbaar onderzoek gelegd.

2.2. Wijze van bekendmaking

Het openbaar onderzoek, evenals de wijze waarop standpunten, opmerkingen en bezwaren, en verzoeken tot zelfrealisatie konden worden ingediend, werd kenbaar gemaakt op de volgende wijzen:

- publicatie op de website van de Stad Gent www.stad.gent/RUPGroen.
- publicatie in het Belgisch Staatsblad op 6 november 2020 en bijgewerkte versie op 9 december 2020
- publicatie in Het Laatste Nieuws, het Nieuwsblad en De Standaard op 7 november 2020 en bijgewerkte versie op 10 en 12 december 2020
- aanplakking gebeurde op 3 november 2020 en bijgewerkte versie op 3 december 2020

Alle eigenaars van de te onteigenen onroerende goederen en de houders van zakelijke rechten en van persoonlijke rechten op het te onteigenen goed of zakelijk recht werden met een beveiligde zending op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek, het digitaal infomoment en de wijze waarop standpunten, opmerkingen en bezwaren konden worden ingediend.

Conform artikel 17 van het onteigeningsdecreet stond in deze brieven vermeld:

- 1° de plaats waar het te onteigenen onroerend goed of zakelijk recht gelegen is;
- 2° waar het voorlopige onteigeningsbesluit ter inzage ligt;
- 3° de begin- en einddatum van het openbaar onderzoek;
- 4° het adres waarop de standpunten, opmerkingen en bezwaren dienen toe te komen of kunnen worden afgegeven, conform artikel 21.

Deze brieven werden verstuurd op 23 november 2020. De postbewijzen van de aangetekende zendingen zijn afgestempeld op 18 november 2020. Op 4 december 2020 werd een aanvullend schrijven verstuurd waarin de wijze waarop de eigenaars bezwaren konden indienen werd uitgebreid. De postbewijzen van deze zendingen zijn afgestempeld op 18 december 2020.

2.3. Ontvangen bezwaarschriften

Tijdens de looptijd van het openbaar onderzoek werden 5 bezwaarschriften tegen het onteigeningsplan voor deelgebied 204. Slotendries ingediend.

2.4. Ontvankelijkheid van de bezwaarschriften

Alle bezwaarschriften werden tijdig ingediend.

Alle bezwaarschriften werden ingediend door eigenaars of houders van een zakelijk recht die getroffen worden door het onteigeningsplan.

Alle bezwaarschriften worden ontvankelijk verklaard.

2.5. Behandeling van de bezwaarschriften

Drie van de 5 bezwaarschriften hebben eveneens betrekking op het RUP. De overige 2 bezwaarschriften hebben enkel betrekking op de onteigening. De bezwaren tegen het RUP werden behandeld door de Gecoro, net als 1 van de bezwaren tegen de onteigening, gelet op de interferentie met de RUP-contour. Bij het behandelen van de bezwaren tegen de onteigening door de Stad werd rekening gehouden met het advies van de Gecoro. Daar waar nodig zal de Stad hierop verder ingaan in dit verslag.

2.6. Verzoeken tot zelfrealisatie

Gedurende de looptijd van het openbaar onderzoek werden er voor het deelgebied 204. Slotendries geen initiële verzoeken tot zelfrealisatie ontvangen.

3. Ontvangen bezwaarschriften

3.1. Bezwaarschrift nr. 1 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Vraag van een eigenaar tot aankoop van de volledige percelen i.p.v. enkel een strook van 20m.

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Dit bezwaar betreft in se geen bezwaar tegen de onteigening, maar een aankoopkwestie. Dit zal in overleg met de eigenaar verder bekeken worden.

CONCLUSIE

Er worden geen aanpassingen aan het onteigeningsplan voorgesteld.

3.2. Bezwaarschrift nr. 329 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar, met de vraag om de contour van het onteigeningsplan gedeeltelijk in te krimpen, zodat er meer ruimte is voor [REDACTED] en zodat ze op het perceel kunnen met de [REDACTED]

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: Het bezwaar werd eveneens behandeld door de Gecoro, aangezien de vraag tot wijziging van de contour van het onteigeningsplan eveneens een vraag tot wijziging van de RUP-contour inhoudt. Op basis van het ingediende bezwaar stelt de Gecoro geen wijzigingen aan de RUP-contour voor. De Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.

Bij de vaststelling van het voorontwerp van RUP (juni 2018) was het volledige perceel in eigendom van de bezwaarindiener opgenomen in het RUP. Zoals ook werd meegedeeld aan de bezwaarindiener op de infoavond van 5 september 2020, werd het perceel in eerste instantie ook volledig opgenomen in het ontwerp van onteigeningsplan. Naar aanleiding van een plaatsbezoek in het najaar van 2019, op vraag van de eigenaar-bezwaarindiener, werd geoordeeld om een deel van het perceel, met name de tuin horende bij de woning en een deel [REDACTED] uit het RUP en dientengevolge ook uit het onteigeningsplan te halen, en dat omwille van de nabijheid van de woning en de schuur bij het toekomstig te realiseren bos. Van het perceel in kwestie, met een totale kadastrale oppervlakte van [REDACTED] of ongeveer 2/3^e in het RUP/onteigeningsplan behouden. Het overige derde kan de eigenaar blijven gebruiken en

inrichten als private tuin of boomgaard, of laten begrazen door dieren. Ook het huidige gebruik van de [REDACTED] kan zonder problemen verder gezet worden.

Een bijkomende inkrimping van deze inname is niet wenselijk en evenmin voor de hand liggend: dit zou immers met zich meebrengen dat de buffering van de R4 ten opzichte van de naastliggende woningen en woonwijk onvoldoende kan gerealiseerd worden. .

Wat betreft de bereikbaarheid van het niet onteigende perceeldeel is het bovendien zo dat dit perceel ook na aankoop door de Stad perfect bereikbaar blijft voor de bezwaarindiener. Het perceel is immers niet alleen bereikbaar vanaf het naastliggend perceel, waarop de woning van de bezwaarindiener zich bevindt, maar ook vanop de openbare weg, aangezien het perceel grenst aan deze openbare weg. Hiervoor is een beperkte herinrichting noodzakelijk (zoals het verwijderen van een deel van de haag en/of het verplaatsen van een deel van de moestuin).

Tenslotte, gelet op het feit dat de activiteiten van de bezwaarindiener op het perceel(deel) in kwestie hobbylandbouwactiviteiten betreffen, zijn in dit geval de principes van het flankerend landbouwbeleid van toepassing: in overleg met de bezwaarindiener kan in geval van een aankoop in der minne een bruikleenovereenkomst van 2 tot 4 jaar wordt afgesloten.

Dit bezwaar tegen de onteigening wordt dan ook verworpen. De Stad zal in overleg met de eigenaar-bezwaarindiener verder werken aan een oplossing in der minne.

CONCLUSIE

Het bezwaar wordt verworpen. Er worden op basis van dit bezwaar geen aanpassingen aan het onteigeningsplan voorgesteld.

3.3. Bezwaarschrift nr. 782 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van scholengroep Edugo tegen het RUP en de onteigening. Deze scholengroep is erfpachter van [REDACTED]. Er wordt geen bezwaar geuit tegen de

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: het bezwaarschrift werd ook door de Gecoro behandeld. De Gecoro vraagt op basis van dit bezwaar een aantal aanpassingen aan het onteigeningsplan en de projectnota. De

herbestemming of de onteigening, wel worden een aantal praktische opmerkingen gemaakt en vragen m.b.t. de inrichting en de voorschriften gesteld.

Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.

1. Mededeling van wijziging van naam sinds 20/08/2020

1. De documenten in kwestie werden ingediend voor de gemeenteraad begin september 2020, en de leden van het RUP-team waren niet op de hoogte gesteld van deze wijziging. Het bezwaar wordt gegrond verklaard en dit zal worden aangepast.

2. De bezwaarindiener is geen erfpachter van inname [REDACTED]

2. Dit berust op een misverstand – de erfpachtakte werd gewijzigd in januari 2020, de stadsdiensten hadden begrepen dat de opname van dit perceel reeds een feit was. Het bezwaar wordt gegrond verklaard en dit zal worden aangepast op het onteigeningsplan.

3. Er wordt gevraagd een afsluiting te plaatsen tussen het privaat schooldomein en het toekomstig openbaar (toegankelijk) terrein, door en op kosten van Stad Gent, i.f.v. de veiligheid van de leerlingen en het beschermen van het gebouwenpatrimonium.

3. Er werd inderdaad mondeling afgesproken dat er een afsluiting zal voorzien worden tussen de school en het (toekomstig) bos. Het bezwaar wordt gegrond verklaard. De Stad voegt deze inrichtingsmaatregel eveneens toe aan de projectnota.

4. Het gebouw op [REDACTED] staat ook voor een klein deel op grond die niet onteigend zal worden. In de projectnota staat dat de aanwezige constructies op te onteigenen gronden zullen afgebroken worden door of in opdracht van Stad Gent. Er wordt gevraagd om te specificeren in de projectnota dat de volledige constructie zal worden afgebroken.

4. In de projectnota van het onteigeningsdossier kunnen geen maatregelen worden vastgelegd over perceeldelen die geen onderdeel uitmaken van het onteigeningsplan. Hierover dienen in onderling overleg verdere afspraken te worden gemaakt met de bezwaarindiener. De Stad heeft inderdaad de intentie om in te staan voor de afbraak van het volledige gebouw. Dit bezwaar geeft geen aanleiding tot wijzigingen aan de projectnota.

5. Er wordt gevraagd om een bosrand van minimaal 5m te voorzien op [REDACTED], langs de zijde van de scholengroep, zoals dit aan de grens met andere (private) percelen wel bijna overal het geval is.

5. Dit werd inderdaad niet correct aangeduid op het projectplan en zal worden aangepast in de projectnota.

6. Men vreest dat er strengere bouwkundige voorschriften zullen ontstaan voor de aanpalende percelen. Vragen om in het RUP op te nemen dat het inrichten van de bosgordel geen beperkingen kan inhouden voor bestaande en toekomstige bouwwerken op deze percelen.

6. Dit bezwaar heeft geen betrekking op de onteigening en wordt dan ook niet verder behandeld in dit verslag.

CONCLUSIE

Een aantal van de geformuleerde bezwaren geven aanleiding tot beperkte aanpassingen aan de projectnota en de tabel van het onteigeningsplan. Er worden echter geen aanpassingen aan de

contour van het onteigeningsplan voorgesteld, noch doorgevoerd. Beide innames blijven in het onteigeningsplan behouden zoals voorzien.

3.4. Bezwaarschrift nr. 854 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar tegen het RUP en de onteigening. De bezwaarindiener is [REDACTED] en bezit buiten de contour van het RUP nog diverse percelen. Een groot deel van de gronden zijn opgenomen in het RUP en het grootste deel van deze gronden zitten in het onteigeningsplan. Een deel van de percelen maakt deel uit van het beschermd dorpsgezicht van het Bedevaartsoord

1. De bezwaarindieners worden hard getroffen door het RUP en het onteigeningsplan. De bezwaarindieners zullen zich desondanks niet verzetten tegen de herbestemming van een deel van hun gronden, noch tegen de opname van een deel van hun gronden in het onteigeningsplan, onder voorbehoud dat zij voor hun gronden een correcte prijs ontvangen. Dit blijkt uit nazicht van de schattingsverslagen niet het geval te zijn. Bezwaarindieners kunnen zich niet vinden in de vooropgestelde vergoedingen.

2. Het huidig bezwaar is enkel gericht tegen de opname van de percelen van het [REDACTED].

Bezwaarindieners rekenen op des te meer begrip voor onderstaande bezwaren nu zij zich, mits correcte vergoeding, akkoord kunnen verklaren met de opname van hun andere eigendommen in dit plan. Samengevat bestaat er volgens de bezwaarindiener geen onteigeningsnoodzaak voor de percelen gelegen in het [REDACTED] minstens dat een opname in het onteigeningsplan onredelijk is en niet strookt met een eenvormig beheer van dit [REDACTED]

3. De onteigening doorkruist het globale beheer van het [REDACTED].

De bezwaarindieners wensen zich met klem te verzetten tegen de onteigening van een deel van [REDACTED]

De bezwaren die omtrent het RUP werden geformuleerd dienen dan ook integraal hernomen te worden beschouwd als bezwaar

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: het bezwaarschrift tegen het RUP werd door de Gecoro behandeld. De Gecoro stelt op basis van dit bezwaar geen aanpassingen aan het RUP voor. De Stad volgt dit advies en licht dit hieronder verder toe.

De bezwaren met betrekking tot het onteigeningsplan worden hieronder verder behandeld.

De schattingsverslagen werden opgemaakt door een externe, onafhankelijke schatter. Dit discussiepunt maakt deel uit van de verdere onderhandelingen met de bezwaarindiener. Dit punt wordt verworpen.

Hiervan wordt akte genomen. In de hiernavolgende punten wordt ingegaan op de specifieke bezwaren met betrekking tot de opname van [REDACTED] in het onteigeningsplan.

tegen de (eveneens partlële) opname van dit [REDACTED] in het onteigeningsplan.

3a. Deze onteigening is onredelijk gezien hier sprake is van een samenhangend geheel ([REDACTED]) waarvoor een samenhangend beheer noodzakelijk is. De bezwaarindieners verwijzen wat dit bezwaar betreft naar de bezwaren omtrent de opname van een deel van [REDACTED] in het RUP. De integratie van een deel van het historisch geheel in het ontwerp-RUP legt een hypotheek op het behoud en de ontwikkeling van de aanwezige erfgoedwaarden.

3a. Met betrekking tot de historische eenheid:

1° het betreft geen samenhangend geheel waar een samenhangend beheer voor nodig is

Het beschermd dorpsgezicht "Bedevaartsoord van Onze-Lieve-Vrouw van Lourdes met omgeving" bestaat in de feiten uit meerdere afzonderlijke deelgebieden die op vandaag in eigendom en/of beheer zijn bij meerdere eigenaars en/of beheerders: het bedevaartsoord zelf met de basiliek en residentie Victor, het Hotel de Lourdes, de Onze-Lieve-Vrouwdreef, de Onze-Lieve-Vrouwstraat inclusief de woningen langs beide zijden van deze straat, de omgeving van de Gentstraat, de omgeving van het Boerenhof, en tenslotte ook het kasteel met privaat parkdomein Slotendries en het wandelbos Slotendries.

Op de inventaris bouwkundig erfgoed wordt het [REDACTED] beperkt tot het [REDACTED] binnen de walgracht, inclusief deze walgracht. Het wandelbos Slotendries maakt geen deel uit van deze eenheid. Het bos heeft bovendien een afzonderlijke toegang via een waardevolle toegangs-dreef, eveneens gelegen buiten de walgracht van het [REDACTED] en dus ook buiten de begrenzing zoals opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

2° de erfgoedwaarden worden wel beschermd

Zoals bezwaarindiener ook aangeeft werd dit wandelbos, door de bezwaarindiener aangeduid als Sterrebos, sinds 1 maart 1972 door de Stad onderhouden. Hierdoor kon de Stad het bos openstellen voor publiek en diende de eigenaar niet zelf in te staan voor het beheer (en de bijhorende beheerkosten) ervan. Bij de opname van dit beheer werd uiteraard rekening gehouden met de aanwezige erfgoedwaarden, waaronder de veteranenbomen, hetgeen het behoud van de aanwezige erfgoedwaarden heeft verzekerd. Binnen het Sterrebos zijn alle dreven nog steeds heel duidelijk aanwezig en is o.a. ook de zichtas waarvan sprake in het bezwaar nog steeds zichtbaar – deze ging voornamelijk verloren in de zone van het private kasteelpark, dat altijd in eigendom en beheer is gebleven van [REDACTED]

Bij de opmaak van een geïntegreerd beheerplan en de verdere inrichting én beheer van het gebied moet door alle eigenaars zowel met de

(samenhang in) historische waarden als de aanwezige (hoge) natuurwaarden rekening worden gehouden.

Dit punt van het bezwaar wordt niet gegrond verklaard en verworpen.

3b. De opname in het onteigeningsplan doorkruist zondermeer de visievorming van de bezwaarindieners zoals vervat in het masterplan Oostakker-Lourdes alsook de vooropgestelde (bos-)beheersplannen die beiden in opmaak zijn.

3b. Met betrekking tot het masterplan, het gebiedsgericht RUP en het (bos)beheerplan
De bezwaarindieners verwijst in zijn bezwaar naar het masterplan Oostakker-Lourdes en het in opmaak zijnde bosbeheerplan.

Op vandaag is er voor het gebied geen masterplan beschikbaar. Het RUP Groen staat nochtans een duurzame ruimtelijke ordening van de Sint-Jozefstraat en omgeving, zoals nagestreefd zou moeten worden in het masterplan, geenszins in de weg. Uit het ontwerp van masterplan dat aan de Stad werd voorgelegd is nooit duidelijk gebleken hoe de [REDACTED] precies met het bos wenst om te gaan. De gewenste publieke toegankelijkheid van het bos werd door de Stad nochtans altijd als uitgangspunt vooropgesteld.

Ook het (ontwerp van) bosbeheerplan waarvan sprake is niet voorhanden. In februari 2021 werd aangegeven dat de inventarisatie van de bomen nog steeds lopende was.

De Stad kan zich dan ook enkel beroepen op de krachtlijnen voor het beheerplan, zoals deze geformuleerd zijn in het bezwaar zelf.

Hieruit blijkt in eerste instantie niet eenduidig dat het bos opnieuw publiek zal opengesteld worden. Het wandelbos fungeerde de voorbije 50 jaar als een belangrijke publiek toegankelijke groenzone voor de inwoners van Oostakker. Op 6 augustus 2016 ontving de Stad Gent [REDACTED]

[REDACTED] Het wandelbos werd nadien voorzien van de borden 'privé', 'verboden toegang private eigendom' en 'wij zijn niet verantwoordelijk voor gebeurlijke ongevallen'. [REDACTED] niet aangegeven dat het bos opnieuw zal worden opengesteld voor publiek. Het bezwaar geeft daarentegen aan dat het gebied grotendeels toegankelijk is, weliswaar op eigen risico voor de betreders. Het behoud van de bestaande

toestand is helemaal niet wat de Stad voor ogen heeft met een publiek toegankelijk bos.

Bovendien wordt er in de krachtlijnen voor het beheerplan niet gerept over de waardevolle veteraanbomen en de in het bos aanwezige vleermuizenpopulaties en -verblijfplaatsen, en hoe de bezwaarindiener met zijn zorgplicht voor deze (Europees) beschermde soorten zal omgaan. Nochtans werd dit door de Stad steeds meegegeven als belangrijk aandachtspunt. Integendeel wordt er aangegeven dat bomen vanaf een bepaalde, niet-gespecificeerde leeftijd zullen worden geveld en vervangen. Er is nog steeds geen inventarisatielijst van de aanwezige bomen voorhanden, noch een eerste versie van beheerplan, noch een onderzoek naar de aanwezige koloniebomen en de impact van de visie uit het (ontwerp van) beheerplan op deze koloniebomen. In de winters van 2019 en 2020-2021 werden wel reeds diverse (veteraan)bomen geveld door [REDACTED]. Het is niet duidelijk welke impact deze vellingen hebben gehad op de (vleermuizen)populaties en of er voor deze vellingen een onderzoek werd uitgevoerd, zoals opgelegd in de kapmachtiging van ANB van 2020. Het is m.a.w. niet duidelijk of [REDACTED] aan de zorgplicht tegemoet is gekomen.

Dit punt van het bezwaar wordt zonder voorwerp verklaard en verworpen.

3c. De opname in het RUP en het onteigeningsplan is in strijd met de algemene visie dat de Stad gent geen tuinen en kasteelparken zou opnemen in het RUP.

3c. Met betrekking tot de opmerking inzake private tuinen en kasteelparken

Deze opmerking heeft betrekking op het RUP. Hiervoor wordt verwezen naar p. 21 van de algemene toelichtingsnota, waarin in detail wordt beschreven in welke gevallen private tuinen of (kasteel)parken wél worden opgenomen in het RUP Groen. Omwille van de aanwezige waarden en de grote afstand ten opzichte van de bebouwing werd een deel van dit kasteelpark opgenomen in het RUP. Ook het bos werd om evidente redenen (vermeld in de toelichtingsnota) opgenomen in het RUP.

Zoals eveneens duidelijk blijkt uit de toelichtingsnota voor het deelgebied heeft de Stad het deel van de private kasteeltuin die in het RUP zit, en binnen de omwalling van het domein gelegen is, niet mee opgenomen in het onteigeningsplan, net omdat dit deel van het park conform de inventaris bouwkundig erfgoed 1 eenheid vormt met het kasteel. Zoals aangegeven

in de motivering bij de onteigening werd het bos met zijn toegangsdreef () daarentegen wel opgenomen in het onteigeningsplan omwille van de gewenste publieke toegankelijkheid, de integratie van het wandelbos in een samenhangende, aaneengesloten boszone, met respect voor de historische eigenheid ervan, en het voeren van een coherent bosbeheer in functie van het behoud van de veteraanbomen als habitat voor de aanwezige beschermde diersoorten.

Dit punt van het bezwaar wordt niet gegrond verklaard en verworpen.

3d. van het onteigeningsplan dreigt bovendien een functioneel gebruik van de kasteelsite te hypothekeren nu de noodzakelijke nutsvoorzieningen ter hoogte van de kasteelgrachten en -dreef dienen te worden voorzien.

3d. Met betrekking tot betreft de toegangsdreef tot het wandelbos die gelegen is naast de private walgracht die het private kasteelpark omringt. Dit bezwaar kan niet beantwoord worden aangezien het niet duidelijk is over welke nutsvoorzieningen het gaat. Het is onduidelijk wat wordt bedoeld met de uitspraak dat het onteigeningsplan een functioneel gebruik van de site hypothekeert. Het is eveneens onduidelijk over welke nutsvoorzieningen het precies gaat. Dit is een theoretisch bewaar dat niet aantoont welke nutsvoorzieningen zouden moeten aangelegd worden op deze plek. Bovendien lijkt het aanleggen van nieuwe nutsvoorzieningen in deze beeldbepalende, beschermde toegangsdreef weinig aangewezen. Tenslotte zijn er alternatieve mogelijkheden voor het aanleggen van nutsvoorzieningen en wordt het functioneel gebruik van de kasteelsite hiermee geenszins gehypothekeerd: die niet wordt onteigend strekt zich uit tot aan de openbare weg; hier zijn er meer voor de hand liggende mogelijkheden om nutsleidingen te voorzien.

4. De onteigening is niet noodzakelijk

4a. De eigendommen van de bezwaarindieners die men op vandaag wenst te onteigenen zijn reeds bebost en maken daarenboven deel uit van een mooi waarvoor bezwaarindieners momenteel het nodige masterplan en geïntegreerd beheersplan opmaken. Ter realisatie van de bestemming is dan ook geenszins enige onteigening noodzakelijk. De bestaande bosstructuur is reeds aanwezig en zullen dit wandelbos ook integreren in hun beheersplan. Daarenboven is het wandelbos momenteel ook grotendeels toegankelijk, weliswaar op eigen risico voor de betreders.

4a. Er is op vandaag geen masterplan noch beheerplan beschikbaar. De Stad kan zich dan ook enkel beroepen op de krachtlijnen voor het beheerplan, zoals deze geformuleerd zijn in . Hieruit blijkt in eerste instantie niet eenduidig dat het bos opnieuw publiek zal opengesteld worden, zoals de Stad heeft vooropgesteld. Het bezwaar geeft daarentegen aan dat het gebied grotendeels toegankelijk is, weliswaar op eigen risico voor de betreders. Het behoud van de bestaande toestand is helemaal niet wat de Stad voor ogen heeft met een publiek toegankelijk bos.

In de projectnota wordt geen overtuigende argumentatie aangereikt waaruit enige onteigeningsnoodzaak zou blijken, temeer aangezien deze gesteund is op foutieve gegevens. De bezwaarindieners gaan niet akkoord met de motivering dat het huidige gebruik en beheer niet in overeenstemming zijn met de doelstellingen uit het RUP en dat de huidige versnipperde eigendomsstructuur deze realisatie en een coherent bosbeheer onmogelijk zou maken. De bezwaarindieners zijn eigenaar van [REDACTED] dat zij nu net als één geheel wensen te onderhouden en te beheren. Hierbij staat het behoud van de toegangsreef en het Sterrebos wel degelijk voorop. Dat geenszins kan getwijfeld worden aan deze duidelijke intenties van de bezwaarindieners blijkt zondermeer uit het masterplan en het geïntegreerd beheersplan dat in opmaak is.

4b. De Stad stelt zelf dat er een sterk verschil is tussen de publiek toegankelijke zone en de zone die werd afgesloten voor het publiek. De Stad Gent dient hier te erkennen dat in de zone die afgesloten is voor het publiek veel meer natuurwaarden aanwezig zijn, en meer specifiek een ontwikkeling van een struik- en kruidlaag. In de projectnota wordt dan ook gesteld dat men bosuitbreiding wil realiseren om de druk op het wandelbos te reduceren. Kortom, in het kader van de opwaardering van het bos wordt door de Stad gent eveneens erkend dat de publieke toegankelijkheid ervan mogelijks dient gereduceerd te worden.

4c. Zoals gezegd, wensen ook de bezwaarindieners zich zelf in te zetten voor een correct bosbeheer van dit Sterrebos dat zij ook zullen opnemen in hun beheersplan voor een consequent en eenduidig beheer van hun [REDACTED]. Het beheersplan zal zowel het bosbeheer, het beheer in het kader van de erfgoedwaarden als de natuurwaarden van het kasteelpark integreren in één beheersplan. Ook op dit punt dringt zich geenszins enige onteigening op. Meer zelfs, ook de stad Gent stelt een geïntegreerd plan voorop (p 59 projectnota). Het lijkt de bezwaarindieners dan ook logisch dat het Sterrebos deel uitmaakt van het beheersplan voor het [REDACTED] waar het al van oudsher deel van uitmaakt.

In de krachtlijnen voor het beheerplan wordt er niet gerept over de waardevolle veteranenbomen en de in het bos aanwezige vleermuizenpopulaties en -verblijfplaatsen, en hoe de bezwaarindieners met zijn zorgplicht voor deze (Europees) beschermde soorten zal omgaan. Ook dit vormt zoals aangegeven een belangrijk aandachtspunt voor de Stad.

Tenslotte wenst de Stad een coherent bosbeheer te voeren in de volledige zone voor bos zoals voorzien in het RUP. Dit impliceert eveneens het beheer van het wandelbos als onderdeel van de robuuste publiek toegankelijke boscluster ten zuiden van de R4. De toegangsreef met het bos vormt immers de recreatieve hoofdtoegang tot de boszone en is in die zin dan ook onontbeerlijk als recreatieve schakel in het geheel.

Dit punt wordt verworpen.

4b. Het behoud en de verdere ontwikkeling van de kruid- en struiklaag valt perfect te combineren met de publieke openstelling van het bos, door middel van pleksgewijze ingrepen, en zonder het bos volledig te privatiseren, zoals nu het geval is. Ook de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk bos grenzend aan het wandelbos zal het bereiken van een evenwicht tussen de recreatieve en de ecologische functie van het bos verder in de hand werken.

Dit punt wordt dan ook verworpen.

4c. Zoals reeds aangegeven, is het (ontwerp van) beheerplan waarvan sprake niet voorhanden, evenmin als een masterplan. Er is op dit moment dus geen goedgekeurd beheerplan waaruit blijkt dat met de doelstellingen en de bezorgdheden van de Stad integraal rekening werd gehouden. Tenslotte wenst de Stad een coherent bosbeheer te voeren in de volledige zone voor bos zoals voorzien in het RUP. Dit impliceert eveneens het beheer van het wandelbos als onderdeel van de robuuste publiek toegankelijke boscluster ten zuiden van de R4. De aangehaalde motieven voor onteigening blijven dan ook behouden. Het bezwaar wordt verworpen.



Verder wordt hierbij het volgende meegegeven:

- Het teloorgaan van de dreefstructuur is te wijten aan het slecht beheer van de Stad Gent
- De bezwaarindieners hebben herhaaldelijk gewezen op het slechte onderhoud van het bos (en het gevaar van overhellende bomen).
- De [redacted] ondervonden schade door dit slecht onderhoud – zo werd hun tuinmuur geraakt door een omvallende boom.
- De huurovereenkomst met de Stad verplichtte de Stad het goed te onderhouden als een wandelbos. In deze overeenkomst was geen sprake van de drevenstructuur en op dat moment was het geheel bovendien nog niet beschermd. Het is daarenboven niet duidelijk in hoeverre de drevenstructuur uit het begin van de 20e eeuw nog aanwezig en intact was op het moment dat de Stad het goed in beheer nam. De dreven langs de zijkanten van het wandelbos, evenals de toegangsdreef tot het os, zijn jarenlang op een correcte manier door de Stad onderhouden. Ook de centrale zichtas in het bos is nog steeds aanwezig. Dit argument is subjectief en kan niet worden gestaafd door de bezwaarindiener.
- De bijlage waarnaar wordt verwezen in het bezwaarschrift heeft betrekking op het emailverkeer dat plaatsvond na het opzeggen van de overeenkomst door de [redacted]. Zoals hieruit duidelijk blijkt werden er door de betrokken stadsdiensten verschillende pogingen ondernomen om aan de grieven van de [redacted] te voldoen en in onderling overleg een nieuwe overeenkomst met de eigenaar op te maken, helaas zonder succes.
- Zoals ook blijkt uit het emailverkeer in bijlage 7 stelde de groendienst aan de eigenaar voor een schadeclaim in te dienen om dit dossier te kunnen afhandelen. Het is geenszins duidelijk of deze omgevallen boom te wijten kon zijn aan een slecht beheer door de Stad of aan andere oorzaken, zoals een

- De ingrepen die door de stad werden uitgevoerd waren strijdig met de bosbestemming, cfr de verharding in de dreef en een afdak met betonnen sokkel.
- De Stad heeft niet voldaan aan de verplichting uit de overeenkomst om de afsluiting te verwijderen.
- De bezwaarindieners werden in het bos en langs de dreef ook geconfronteerd met sluikstorten, vandalisme, druggebruik edm.

De [redacted] zagen zich daarom genoodzaakt om het huurcontract stop te zetten met de Stad. Na het stopzetten van het contract werden door [redacted] inspanningen geleverd om de dreef en de aanpalende gracht volledig op te ruimen. Er werd een dringende kap uitgevoerd van een aantal bomen. De bezwaarindieners hebben kortom uitgevoerd wat de Stad gedurende meer dan 45 jaar heeft verzuimd.

4d. De bezwaarindieners wensen tenslotte nog te duiden dat zij niet wensen mee te stappen in het traject van de zelfrealisatie. De bosbestemming is immers reeds gerealiseerd én [redacted]. [redacted] willen ze zich niet vastpinnen op de beheersvisie van de Stad. Het ontwerp van zelfrealisatie-overeenkomst is voor de bezwaarindieners te verre gaand, niet realistisch, noch praktisch.

gebrek aan beheer van de tuinmuur zelf, en of de boom in kwestie wel degelijk in beheer van de Stad was.

- Het is opnieuw onduidelijk waarover dit gaat of wanneer, door wie en om welke reden deze constructies werden aangebracht. Gelet op het feit dat de [redacted] was van het goed (en meer dan waarschijnlijk ook geen beheerder) is het onduidelijk of deze bewering correct is.
- Noch in de overeenkomst, noch in de opzegbrief is een verplichting of een vraag tot afbraak van de afsluiting opgenomen.
- Zwerfvuil en sluikstorten werden tot lang na het beëindigen van de overeenkomst door de eigenaar opgeruimd door de Stad.

De Stad heeft jarenlang op eigen kosten én tegen betaling het beheer van het bos opgenomen voor [redacted], conform de op dat moment vigerende wetgeving. De gracht is nooit bij de Stad in beheer geweest; deze diende door de eigenaars zelf te worden onderhouden, hetgeen inderdaad niet gebeurde. Pas in 2020 (het jaar waarin de bezwaarindiener niet langer beheerder was maar ook eigenaar) is het private kasteelpark met de bijhorende gracht grondig opgeruimd door de bezwaarindiener. Het is dan ook niet correct de Stad verantwoordelijk te stellen voor de nalatigheid van [redacted]. Dit punt wordt verworpen.

4d. De Stad neemt hier akte van. Het is onduidelijk wat de bezwaarindieners precies bedoelen met eigen accenten, en of deze accenten al dan niet rekening houden met de zorgplicht voor de in het bos aanwezige beschermde soorten, en het behoud van het waardevolle bomenbestand.

Samenvattend wordt gesteld dat de Stad vandaag de publieke toegankelijkheid van het wandelbos nastreeft, als onderdeel van een groter, robuust

en aangesloten publiek toegankelijk bos, met het wandelbos en zijn toegangsdreef als recreatieve hoofdtoegang tot het geheel. Aanvullend wenst de Stad een coherent bosbeheer te voeren in de volledige zone voor bos zoals voorzien in het RUP, met bijzondere aandacht voor de waardevolle veteraanbomen en de in het bos aanwezige vleermuizenpopulaties en -verblijfplaatsen en rekening houdend met de historische eigenheid van het wandelbos. Deze doelstellingen zijn op vandaag niet gerealiseerd en er is geen beheerplan voorhanden. De onteigeningsnoodzaak blijft dan ook behouden. Dit bezwaar wordt verworpen.

5. Het onteigeningsplan is onredelijk en arbitrair vastgesteld

De bezwaarindieners stellen zich vragen bij de keuzes die in het kader van het RUP zijn gemaakt. Hierbij werd vooral een groene bestemming gegeven aan gebieden die reeds een groene bestemming kennen. De bezwaarindieners hebben ook opgemerkt dat de Stad een aantal onbebouwde percelen in particulier bezit inkleurt als groenzones. Het gaat hierbij veelal om gronden gelegen in een binnengebied van een denses bebouwde centrumzone. Waar de Stad een absolute meerwaarde kan creëren door deze gronden te onteigenen en dan in te richten voor publiek gebruik, wordt hier geen enkele moeite gedaan om deze gronden te verwerven. Het is dan ook onbegrijpelijk waarom de Stad inzet op het onteigenen van een reeds publiek toegankelijk wandelbos.

De motivering voor de realisatiestrategie van het RUP in het algemeen wordt uitvoerig toegelicht in hoofdstuk 16 van de algemene toelichtingsnota bij het RUP. Hierin wordt duidelijk gesteld dat de keuze voor onteigening gemaakt wordt in die deelgebieden waar de Stad, naast het realiseren van een publieke toegankelijkheid, bijkomend bos wenst te realiseren of aan natuurontwikkeling te doen. De keuze voor onteigening in dit deelgebied wordt daarenboven ook toegelicht onder hoofdstuk 8 (uitvoering van het RUP) van de toelichtingsnota voor het gebied. Deze keuze volgt in eerste instantie uit de doelstelling om hier aan bosuitbreiding te doen en een publiek toegankelijk bos te realiseren, waar het geprivatiseerde wandelbos integraal deel van uitmaakt. De specifieke redenen voor de opname van het wandelbos in het onteigeningsplan werden hierboven reeds uitvoerig toegelicht. Het bezwaar wordt dan ook verworpen.

6. Omtrent [REDACTED]

De bezwaarindieners hebben dit perceel intussen reeds zelf bebost. De doelstelling uit de projectnota is gerealiseerd. Bovendien vormt dit perceel de uithoek van de innames die men wenst te realiseren aan de noordzijde van de R4. Dit perceel kan dan ook perfect worden afgesplitst van de overige innames, terwijl de Stad de overige innames dan nog steeds als één aaneengesloten geheel kan beheren. Er is geen onteigeningsnoodzaak aanwezig en de vraag tot zelfrealisatie is niet aan de orde. De bezwaarindieners vragen dat dit perceel uit het onteigeningsplan wordt geschrapt.

De Stad wenst een samenhangend, coherent bosbeheer te voeren in de volledige zone voor bos zoals voorzien in het RUP, met als einddoel de realisatie van een zuur eikenbos. De doelstellingen met betrekking tot het beheer, inclusief de opmaak van een natuurbeheerplan, zijn nog niet gerealiseerd. Het onteigeningsdoel is dan ook nog niet bereikt en het perceel kan dan ook nog niet worden geschrapt uit het onteigeningsplan. Het bezwaar wordt verworpen.

CONCLUSIE

De aangehaalde bezwaren worden verworpen. Er worden geen aanpassingen aan het onteigeningsplan voorgesteld.

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar tegen het RUP en de onteigening. De bezwaarindiener is tevens gebruiker van een aantal percelen in het onteigeningsplan die geen eigendom zijn van de bezwaarindiener. Op de percelen in eigendom/gebruik doet de bezwaarindiener aan landbouwactiviteiten (maïsteelt). De percelen in kwestie worden met het RUP Groen herbestemd tot bosgebied en in het onteigeningsplan opgenomen. Er wordt gevraagd het deelgebied te schrappen uit het RUP en het onteigeningsplan.

De bezwaarindiener, een vzw-cvba-sociale werkplaats, houdt zich bezig met de opvang van jongeren/mensen die om diverse redenen in moeilijke situaties verzeild zijn geraakt, met het doel deze bekwaam te maken om terug te keren naar de maatschappij. De vzw laat deze mensen aan de slag gaan in de bloemenkwekerij en bloemenwinkel, de zorgboerderij, de groenwerking, de ateliers voor houtbewerking, lassen of metaalbewerking en/of renovatiewerken, en sinds kort ook een kwekerij voor shiitakes en oesterzwammen. Het opvang- en therapeutische luik wordt aldus aangevuld met een opleidings- en tewerkstellingsluik.

De bezwaarindiener stelt dat de onteigening niet noodzakelijk is. De bezwaren hierbij zijn de volgende:

1. Uit een onteigeningsbesluit moet kunnen afgeleid worden dat de onteigening noodzakelijk is, waarbij rekening wordt gehouden met de drie elementen die worden opgesomd in artikel 3, §3 van het onteigeningsdecreet: (1) het doel van de onteigening moet noodzakelijk zijn en in het algemeen belang; (2) er moet worden aangetoond dat dit doel enkel kan worden bereikt door onteigening (ultimum remedium); en (3) er moet worden aangetoond dat wel degelijk het geviseerde goed moet worden onteigend.

Antwoord van de Stad op het bezwaar

De Stad hield in het voortraject reeds rekening met de sociale en maatschappelijke meerwaarde van deze sociale organisatie, onder meer op basis van de reactie van de bezwaarindiener tijdens de raadpleging. Om de werking ervan te kunnen vrijwaren werd bij de goedkeuring van het voorontwerp RUP beslist om de contour van het RUP (ten noorden van de R4) aan te passen in het voordeel van de vzw: 1,25 ha in eigendom van de vzw werd uit het RUP geschrapt. De Stad heeft hiermee gezorgd voor een evenwicht tussen de bebossingsdoelstellingen en het behoud van voldoende gronden voor de vzw.

1. Deze 3 elementen worden uitgebreid toegelicht in de motiverings- en projectnota horende bij het onteigeningsbesluit. De onteigening volgt in eerste instantie uit de doelstelling van de Stad om ter hoogte van het projectgebied, langs beide zijden van de R4, een bebossings- en bosuitbreidingsproject te realiseren. Conform het besluit van de Vlaamse Regering inzake handelingen van algemeen belang worden bebossings-, natuur- en landinrichtingswerken in opdracht van de overheid beschouwd als handelingen van algemeen belang. Hieronder zal op de specifieke bezwaren inzake het doel van de onteigening, de onteigeningsnoodzaak en de noodzaak tot onteigening van het specifieke goed verder worden ingegaan.

2. De bezwaarindiener stelt zich vragen bij de doelstelling van de onteigening. Het RUP en daaraan gekoppelde onteigeningsbesluit is erop gericht om het bestaande bos uit te breiden en bijkomende bosoppervlakte te genereren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de percelen ten noorden van de R4, gelet op de doorkruising van het geheel van de R4, niet kunnen bijdragen tot de uitbreiding van het bestaande bos.

3. De onteigeningsnoodzaak wordt onvoldoende aangetoond.

3a. De bezwaarindieners hebben de belangrijkste doelstelling van de onteigening, met name het voorzien van een “groene ring” reeds gerealiseerd. Er is immers aan de noordzijde van de R4 reeds voorzien in de aanwezigheid van een groenscherm langs de R4. Dit visueel scherm voorziet door de breedte voldoende auditieve buffering, evenals in de captatie van fijn stof door het bladerdek; het komt de beeldkwaliteit ook ten goede.

3b. Voor de percelen ten zuiden van de R4 is dan wel niet voorzien in een groenscherm maar dient te worden vastgesteld dat, zelfs zonder het voorzien van een groenscherm, het beoogde doel ook wordt gerealiseerd, dan wel niet noodzakelijk lijkt te zijn. Immers, omwille van de aanwezigheid van die landbouwpercelen is er hoegenaamd geen nood aan een visueel scherm, voor zover die landbouwgronden zelf geen visueel scherm kunnen uitmaken. Een auditieve buffering is niet noodzakelijk voor die percelen, en bovendien zorgen die percelen zelf voor een auditieve buffering. Bovendien dragen landbouwgronden bij tot de beeldkwaliteit. De aanwezigheid van landbouw rond de R4 heeft zelfs een gunstiger effect op de gezondheid voor de daarachter gelegen gebieden. De doelstelling van de onteigening kan dan ook even goed en beter gerealiseerd worden door de aanwezigheid van de bestaande landbouwactiviteiten.

2. De aanwezigheid van de R4 ter hoogte van het projectgebied vormt net één van de redenen voor de keuze van bosuitbreiding op deze locatie. Zoals uiteengezet in de motivering van de onteigening, is de doelstelling van de onteigening niet alleen de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos, maar ook de realisatie van een dense bosbuffer langsheen de R4, zowel ten noorden als ten zuiden ervan.

3. De Stad wenst in de volledige zone voor bos zoals voorzien in het RUP over te gaan tot de realisatie van een aaneengesloten, samenhangend zuur eikenbos dat tevens dienst doet als buffer voor de R4. In het projectgebied wenst de Stad een coherent bosbeheer te voeren. Ten zuiden van de R4 zal het bos publiek toegankelijk worden gemaakt. Deze doelstellingen zijn op vandaag niet gerealiseerd.

3a. Zoals eveneens aangegeven in de motivering is het bos ten noorden van de R4 slechts zeer beperkt en gefragmenteerd gerealiseerd. Ter hoogte van de gronden in eigendom van de bezwaarindiener ten noorden van de R4 is inderdaad een smalle sparrenaanplant aanwezig. Deze strook functioneert louter als (partieel) groenscherm en niet als samenhangend zuur eikenbos. Bovendien gaat het slecht om een beperkte breedte van de voorziene buffer van 20m breed. Op vandaag is het onteigeningsdoel dan ook niet gerealiseerd op de percelen in kwestie. Dit punt wordt verworpen.

3b. Ten zuiden van de R4 is de doelstelling, met name de realisatie van een publiek toegankelijk samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos niet gerealiseerd. Hier wordt ca. 5,17 ha bosuitbreiding voorzien in het projectplan. Dit deel van het bos zal conform de doelstellingen uit het RUP publiek toegankelijk worden gemaakt. De bosuitbreiding moet ook dienen als buffer tussen de woonwijk Marie de la Courtebournelaan en de R4, verbindt de bestaande bosjes en draagt zodoende bij tot de realisatie van een robuust, samenhangend bos. De realisatie van natuurwaarden en uitbreiding van leefgebied voor (bosgebonden) planten en dieren staat hierbij voorop. Deze doelstellingen kunnen niet bereikt worden door het behouden van de landbouwactiviteit, met name maïsteelt. Dit punt wordt verworpen.

3c. De conclusie dient dan ook te zijn dat de onteigening door herbestemming van bepaalde percelen voorbijschiet aan haar doelstellingen. De werking en het doel van de bezwaarindieners wordt aldus geheel onmogelijk gemaakt voor een doelstelling die evenzeer kan gerealiseerd worden op minder ingrijpende wijze. De bestaande landbouwactiviteiten kunnen immers perfect bestaan naast het bestaande bos en ter hoogte van de R4 volstaat een groenscherm. Er wordt aldus niet aangetoond of het onteigeningsdoel enkel kan worden bereikt door onteigening.

3c. Zoals hierboven aangegeven is het doel van de onteigening de realisatie van bosuitbreiding als buffer voor de R4, het voeren van een coherent bosbeheer, en het voorzien van een publiek toegankelijk bos voor de inwoners van Oostakker. Deze doelstellingen kunnen niet bereikt worden door het behouden van de landbouwactiviteit, met name maïsteelt. Dit punt wordt verworpen.

4. Het voorlopig onteigeningsbesluit is in strijd met het zorgvuldigheidbeginsel

Uit de motivering van de onteigening moet blijken dat de genomen beleidsopties afgewogen werden. Het zorgvuldigheidbeginsel houdt onder meer in dat de overheid haar besluiten op een zorgvuldige wijze moet voorbereiden door de relevante gegevens en de in het geding zijnde belangen tegen elkaar af te wegen in het licht van het doel van het besluit en motiveren waarom zij voorrang geeft aan het ene belang boven andere, op basis van de juiste feiten. De bezwaarindieners merken op dat de belangen wel worden geïnventariseerd en dat er wordt verwezen naar de belangen van de bezwaarindieners, doch deze belangen worden hoegenaamd niet afgewogen in het licht van de doelstelling van de onteigening. Door de onteigening wordt de werking van de bezwaarindieners onmogelijk gemaakt. Een drastische inperking van de landbouwgronden, met name maar liefst meer dan 2ha verlies aan bewerkbare landbouwgrond, werkt ontegensprekelijk direct en op onaanvaardbare wijze in op de werking en de economische leefbaarheid van de bezwaarindieners.

4. De keuze voor de onteigening van dit specifieke goed volgt uit de beleidsopties zoals die genomen zijn in het RUP 169 Groen, en de daarin vooropgestelde uitvoeringsstrategie. Het alternatievenonderzoek is gebeurd voorafgaand aan de opmaak van het RUP Groen en bij de selectie van de deelgebieden. Bij de aanvang van de opmaak van het RUP Groen is het volledige grondgebied van Gent onder de loep genomen, vooraleer een selectie van de deelgebieden werd gemaakt. Er is dus voorafgaand aan de startnota een afweging gemaakt tussen alle maatschappelijke actoren, belangen en ruimtelijke doelstellingen, rekening houdend met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (dat toen nog van kracht was en later vervangen werd door de Structuurvisie 2030) en het Groenstructuurplan. Om de selectie van deelgebieden te objectiveren en sluitend te maken, werden hiervoor vaststaande selectiecriteria opgemaakt.

Op vandaag is de landbouwfunctie in het gebied (dat bestemd is als woongebied, zone voor gemeenschapsvoorzieningen en bufferzone) reeds zonevreemd. Het gebied is het enige resterende openruimtegebied in een grootstedelijke context, ingesloten tussen de R4, woonwijken, een zone voor sport en een scholencomplex. Het huidige landbouwgebruik is dus niet in overeenstemming met de vigerende gewestplanbestemmingen.

Gelet op het feit dat de vzw over een landbouwnummer beschikt en de percelen opgenomen in het RUP aangeeft als landbouwpercelen werd de vzw wel bevraagd in het kader van het landbouweffectenrapport. In het LER werd de vzw gecategoriseerd als sociale werkplaats met landbouw-, tuinbouw- en atelieractiviteiten. Het betreft dan ook geen

landbouwbedrijf, noch in hoofdberoep, noch in bijberoep, maar wel een niet-beroepsmatig landbouwbedrijf. Dit werd nadien ook bevestigd in het advies van het departement Landbouw en Visserij, dat de vzw beschouwt als een psychopedagogisch zorgproject, waarbij landbouw als een vorm van zorg aangeboden wordt. De vzw is niet erkend als zorgboerderij. Op de KPO wordt als landbouwkundige activiteit enkel bloementeelt vermeld, geen veeteelt, wel groothandel in vlees en groenten en fruit. De vzw beschikt wel degelijk over een stal, maar het is niet duidelijk over hoeveel dieren (schapen, runderen, varkens) men precies beschikt.

Het RUP Groen omvat zeker niet alle gronden in eigendom/gebruik van deze vzw. De hoofdactiviteiten van de vzw vinden plaats in de bedrijfsgebouwen en de hieraan palende gronden die buiten het ontwerp-RUP gehouden zijn en die op vandaag in de geëigende bestemming gelegen zijn. Een belangrijk aandachtspunt hierbij is dat er bij de opmaak van het gewestelijk RUP 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent' (2005) in het deelgebied 'Stedelijk woongebied Wolfput' expliciet werd voor gekozen om ruimte te vrijwaren voor de bezwaarindiener, ten westen van hun bedrijfssite aan de Eikstraat, en er dus – planologisch gezien – ruimte beschikbaar is voor een uitbreiding van de werking van de vzw. De Stad moet hiervoor bijgevolg geen planologisch initiatief meer nemen, zoals de bezwaarindiener stelt. De Stad kan enkel nog een bemiddelende rol opnemen tussen de huidige eigenaar van de gronden en de bezwaarindiener.

Op de percelen die wel deel uitmaken van het RUP wordt vandaag maïs geteeld, een weinig arbeidsintensieve teelt. Het verlies van deze percelen zou volgens het LER hoofdzakelijk leiden tot het verlies van ruwvoeder voor de dieren, minder ruimte voor mestafzet en het verlies van premierechten. Deze percelen worden inderdaad omgezet naar bosgebied, en het landbouwgebruik ervan zal worden beëindigd. Dat wordt ook duidelijk gesteld in de toelichtingsnota. Dat betekent niet dat de Stad geen rekening houdt met de impact van het RUP op deze vzw.

De Stad hield in het voortraject immers reeds rekening met de sociale en maatschappelijke meerwaarde van deze sociale organisatie, onder meer op basis van de reactie van de bezwaarindiener tijdens de raadpleging. Om de

werking ervan te kunnen vrijwaren werd bij de goedkeuring van het voorontwerp RUP beslist om de contour van het RUP (ten noorden van de R4) aan te passen in het voordeel van de vzw: 1,25 ha in eigendom van de vzw werd uit het RUP geschrapt. De Stad heeft hiermee gezorgd voor een evenwicht tussen de bebossingsdoelstellingen en het behoud van voldoende gronden voor de vzw.

Bij de opmaak van het flankerend landbouwbeleid werd de vzw daarnaast door de Stad gecategoriseerd als landbouwbedrijf in bijberoep, wat betekent dat zij ook recht hebben op flankerende maatregelen (m.u.v. ruilgrond). Omwille van het sociale en maatschappelijke belang heeft de Stad bovendien ook aangeboden om vervanggrond ter beschikking te stellen. De vzw is hier echter niet op ingegaan.

De Stad zal evenwel in de mate van het mogelijke ondersteuning bieden bij de zoektocht naar alternatieve gronden in de omgeving van de bedrijfszetel. Hiervoor zal verder in dialoog worden gegaan met de vzw.

De Stad heeft met andere woorden het zorgvuldigheidsbeginsel wel degelijk gerespecteerd. Het deel van de eigendommen van de bezwaarindiener dat wel nog opgenomen is in het RUP en onteigeningsplan, is het minimale noodzakelijke dat vereist is voor de realisatie van de doelstellingen uit het RUP. Dit bezwaar wordt om die reden dan ook verworpen.

5. Er blijkt nergens uit de motivering of wel degelijk het geviseerde goed moet worden onteigend en niet een ander goed.

5. De keuze voor de onteigening van dit specifieke goed volgt uit de beleidsopties zoals die genomen zijn in het RUP 169 Groen, en de daarin vooropgestelde uitvoeringsstrategie. Het alternatievenonderzoek is gebeurd voorafgaand aan de opmaak van het RUP Groen en bij de selectie van de deelgebieden. Bij de aanvang van de opmaak van het RUP Groen is het volledige grondgebied van Gent onder de loep genomen, vooraleer een selectie van de deelgebieden werd gemaakt. Er is dus voorafgaand aan de startnota een afweging gemaakt tussen alle maatschappelijke actoren, belangen en ruimtelijke doelstellingen, rekening houdend met het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (dat toen nog van kracht was en later vervangen werd door de Structuurvisie 2030) en het Groenstructuurplan. Om de selectie van deelgebieden te objectiveren en sluitend te maken, werden hiervoor vaststaande selectiecriteria opgemaakt.

Zoals hierboven reeds aangehaald is de onteigening van de eigendommen van de bezwaarindiener, die gelegen zijn naast de R4, noodzakelijk voor de realisatie van een bosbuffer langsheen de R4, een van de belangrijkste doelstellingen van het RUP voor dit plangebied. Zonder de verwerving van deze goederen kunnen de globale plandoelstellingen van het RUP Groen voor dit specifieke deelgebied niet gerealiseerd worden.

Ten noorden van de R4 zijn de gronden in kwestie op vandaag reeds gelegen in een groene bestemming, met name bufferzone. Hier is de voorziene zone voor bosuitbreiding bij de afweging van de beleidsopties ter voorbereiding van het RUP en het onteigeningsplan reeds sterk ingeperkt.

Ten zuiden van de R4 bevinden de eigendommen zich centraal in het gebied dat de Stad wenst te bebossen en publiek toegankelijk wenst te maken. Zonder de verwerving van deze gronden kan er geen aaneengesloten, publiek toegankelijk bos gerealiseerd worden en wordt de samenhang van het geheel sterk in het gedrang gebracht.

Dit bezwaar wordt dan ook verworpen.

CONCLUSIE

De aangehaalde bezwaren worden verworpen. Er worden geen aanpassingen aan het onteigeningsplan voorgesteld.

3.6. Samenvatting bezwaarschriften

Op basis van de ingediende bezwaarschriften tegen het RUP heeft de Gecoro op 10 mei 2021 een advies bezorgd aan de Stad Gent. Bij het behandelen van de bezwaarschriften tegen het onteigeningsplan werd het advies van de Gecoro telkens gevolgd door de Stad. Op basis van de ingediende bezwaarschriften en het advies van de Gecoro stelt de Stad een beperkt aantal wijzigingen voor aan het onteigeningsplan (bijlage 1a) en de motiverings- en projectnota (bijlage 1b). In toepassing van artikel 22 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet werden er geen essentiële wijzigingen gedaan, waardoor een nieuw openbaar onderzoek niet vereist is.

4. Wijzigingen aan het onteigeningsplan

Voorliggende nota geeft **geen aanleiding tot het schrappen van een percelen uit het onteigeningsplan.**

Sinds de goedkeuring van het ontwerp van onteigeningsplan door de Gemeenteraad, werd de Stad eigenaar van **innames nrs. 28 en 30**. Om die reden worden ook deze percelen geschrapt uit het definitief onteigeningsplan.