



RUP 169 Groen – deelgebied 307. Oude Bareel (Sint- Amandsberg/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. 691 – ██████████	7
3.2. Bezwaarschrift nr. 740 – ██████████	15
3.3. Bezwaarschrift nr. 745 – ██████████	18
3.4. Bezwaarschrift nr. 911 – ██████████	21
3.5. Bezwaarschrift nr. 912 – ██████████	23
3.6. Samenvatting bezwaarschriften	24
4. Wijzigingen aan het onteigeningsplan	25

1. Inleiding

De Stad Gent wenst het deelgebied 307 Sint-Amandsberg – Oude Bareel, 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 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 307. Oude Bareel ingediend.

2.4. Ontvankelijkheid van de bezwaarschriften

Alle bezwaarschriften werden tijdig ingediend.

Alle bezwaarschriften werden ingediend door eigenaars die getroffen worden door het onteigeningsplan.

Alle bezwaarschriften worden ontvankelijk verklaard.

2.5. Behandeling van de bezwaarschriften

Twee van de 5 bezwaarschriften hebben eveneens betrekking op het RUP. Een derde eigenaar diende een afzonderlijk bezwaar in tegen het RUP. De overige 2 bezwaarschriften hebben enkel betrekking op de onteigening. De bezwaren tegen het RUP werden behandeld door de Gecoro. 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 307. Oude Bareel 1 initieel verzoek tot zelfrealisatie ontvangen. Deze eigenaar diende eveneens een bezwaarschrift in tegen het RUP en een bezwaarschrift tegen de onteigening.

Het aangetekend verstuurd verzoek tot zelfrealisatie werd door de Stad ontvangen op 9 februari 2021. Op 16 februari 2021 bezorgde de Stad conform artikel 18, tweede lid van het Onteigeningsbesluit van 27 oktober 2017 een aangetekend schrijven aan de eigenaar in kwestie. In dit schrijven werd de verzoeker op de hoogte gebracht van de vereiste criteria, vermeld in artikel 18, eerste lid, van het onteigeningsbesluit, en werd meegegeven dat een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie diende te worden ingediend ten laatste op 22 april 2021 (i.e. 70 dagen na het aflopen van het openbaar onderzoek).

Op vraag van de bezwaarindiener had op 15 april 2021 een overleg plaats met de raadsheer van de bezwaarindiener. Er werd uiteindelijk door deze eigenaar geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

3. Ontvangen bezwaarschriften

3.1. Bezwaarschrift nr. 691 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar tegen het RUP en de onteigening.

De bezwaren tegen de onteigening zijn de volgende:

DE ONTEIGENING IS ONWETTIG

De voorwaarden waaraan een onteigening moet voldoen opdat ze wettig zou zijn, met name de doelstelling van algemeen nut, de onteigeningsnoodzaak, de wettelijke habilitatiegrond, de wettelijke procedure en de voorafgaande en billijke vergoeding, zijn kennelijk onvervuld. Specifiek gaat het om volgende wettigheidsbezwaren:

1. Onwettigheid openbaar onderzoek

Volgens artikel 33 van het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt het openbaar onderzoek over de onteigening geïntegreerd in het openbaar onderzoek n.a.v. de voorlopige vaststelling van het RUP volgens de samenlopende procedure.

1a. In artikel 37 van hetzelfde decreet wordt aangevuld dat bezwaren gericht tegen het voorlopig vastgesteld onteigeningsbesluit en -plan worden gericht aan de bevoegde instantie om kennis te nemen van de bezwaren tegen het vooropgestelde RUP, in casu de GECORO van de Stad Gent.

In het aangetekend schrijven van 23 november 2020 worden echter aangegeven dat de bezwaren moeten worden opgesplitst in twee afzonderlijke bezwaarschriften en dat de bezwaren tegen het onteigeningsluit moeten worden gericht aan de groendienst van de Stad Gent. Dit is niet overeenkomstig de procedurele bepalingen van het decreet: belanghebbenden

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: Het bezwaar tegen het RUP werd behandeld door de Gecoro. Op basis van het ingediende bezwaar stelt de Gecoro geen wijzigingen aan de RUP-contour voor. Ze geeft wel aan dat de relatie beschermde soorten vs. toegankelijkheid/doorwaadbaarheid in de toelichtingsnota moet verduidelijkt worden. De Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.

1a. In voorliggend geval is de Stad zowel de ruimtelijkeplanningsinstantie als de onteigenende instantie, en is er dus slechts 1 initiatiefnemende overheid en bevoegd orgaan.

Met betrekking tot de aankondiging van het openbaar onderzoek omtrent het RUP en het onteigeningsbesluit werden aan alle eigenaars gevat door de onteigening twee aangetekende brieven verstuurd. Een eerste brief werd verzonden op 23 november 2020, een tweede brief werd verstuurd op 4 december 2020. In deze tweede brief wordt ook de mogelijkheid om bezwaar tegen het onteigeningsplan in te dienen bij de Gecoro of bij de Balie Bouwen vermeld. Zoals meegedeeld aan alle betrokken eigenaars,

hebben geen zekerheid dat hun bezwaren effectief worden beoordeeld door het bevoegde orgaan.

kon dus zowel bij de GECORO als bij de Groendienst als bij de Balie Bouwen een bezwaarschrift worden ingediend.

Deze mogelijkheid werd zoals aangegeven onder hoofdstuk 2.2 'Wijze van bekendmaking' ook aangekondigd op de website, in het Belgisch Staatsblad, in drie verschillende dagbladen en via aanplakking.

Na afloop van het openbaar onderzoek werden alle ingediende standpunten, opmerkingen en bezwaren, zowel deze tegen het RUP als tegen de onteigening, verzameld en ter beschikking gesteld van de GECORO enerzijds en de Stad anderzijds. Dit blijkt ook duidelijk uit het advies van de GECORO van 10 mei 2021, waarin ze aangeeft rekening te hebben gehouden met de bezwaren omtrent het onteigeningsluit. Het bezwaar werd door de bezwaarindiener overigens zowel bij de GECORO als bij de Groendienst Stad Gent ingediend.

Zowel de GECORO, die aan de Stad een advies moet verlenen omtrent het RUP, als de Stad, die als onteigenende instantie het bezwaarschrift tegen de onteigening dient te behandelen en daarbij rekening houdt met het advies van de GECORO, hebben voorliggend bezwaarschrift beoordeeld. Dit punt van het bezwaar is dan ook niet problematisch en wordt verworpen.

1b. Ook naar inhoud verliep het openbaar onderzoek niet conform de bepalingen van het Vlaams onteigeningsdecreet. Enkel de bijlagen van het onteigeningsbesluit lagen ter inzage en niet het eigenlijke voorlopige onteigeningsbesluit, terwijl artikel 20 van het decreet dit wel vereist. Dit besluit moest ter inzage worden gelegd op het stadhuis en integraal gepubliceerd worden op de website. De bezwaarindiener voegt ter illustratie een screenshot van de website bij het bezwaar. Nochtans werd uitdrukkelijk bevestigd dat het volledige dossier te raadplegen viel op de webpagina en gelet op de coronamaatregelen geen verplaatsingen naar het stadhuis moesten gemaakt worden. De inspraakrechten van derden werden door deze werkwijze ernstig belemmerd.

1b. Het gemeenteraadsbesluit zelf werd in openbare zitting van 29 september 2020 behandeld en werd wel degelijk gepubliceerd door de Stad, in de raadpleegomgeving, waar het nog steeds raadpleegbaar is. Uit het ingediende bezwaarschrift, en meer bepaald hoofdstuk III.B, blijkt dat de bezwaarindiener kennis heeft genomen van het besluit in kwestie, zodat dit bezwaar voor deze bezwaarschrijver niet opgaat. Dit punt wordt dan ook verworpen.

2. Ontbreken verplichte vermeldingen onteigeningsbesluit

De elementen die overeenkomstig artikel 10, §1, in het voorlopig onteigeningsbesluit aanwezig moeten zijn, ontbreken. Deze elementen kunnen niet meer post-factum worden toegevoegd. In

2. Zoals expliciet vermeld in het gemeenteraadsbesluit van 29 september 2020 bevat het besluit per deelgebied een ontwerp van onteigeningsplan en een motiverings- en projectnota, die overeenkomstig artikel 2 van dat besluit door de Gemeenteraad zijn vastgesteld. Zoals expliciet toegelicht in het besluit omvat deel

casu moet worden vastgesteld dat de verplichte gegevens ontbreken in de niet-gemotiveerde gemeenteraadsbeslissing van 29 september 2020. De loutere verwijzing naar de projectnota volstaat niet om aan deze absolute nietigheidssanctie te ontkomen.

1 van deze motiverings- en projectnota's conform het Vlaams Onteigeningsdecreet een beschrijving van de te onteigenen goederen, wie de onteigenende instantie is, wat de rechtsgrond voor de onteigening is, wat het onteigeningsdoel van algemeen nut is, en welke de onteigeningsnoodzaak. Dit punt van het bezwaar wordt dan ook niet gegrond verklaard en verworpen.

3. De grondvoorwaarden voor onteigening zijn niet vervuld

3a. De onteigenende instantie beroept zich op een verkeerde habilitatiebepaling.

Overeenkomstig artikel 3, §2 is de onteigening slechts mogelijk wanneer daartoe een uitdrukkelijke wettelijke of decretale grondslag bestaat. Dit betreft de zogenoemde habilitatievereiste. Deze bepaling bepaalt niet wie bevoegd is tot onteigening, wel waarvoor een bepaalde publieke instantie kan onteigenen. Er wordt in de projectnota verwezen naar artikel 2.4.3. §1 VCRO en artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet als juridische grondslag voor de onteigening. Het staat de onteigenende instantie echter niet vrij om zomaar één of meerdere habilitatiebepalingen te kiezen, zij dient zich steeds te beperken tot de meest specifieke habilitatiebepaling in relatie tot het onteigeningsdoel.

3a. Er wordt naar de juiste rechtsgrond verwezen, met name de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 2.4.3. §1: Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, kan door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht. In tweede instantie wordt ook nog verwezen naar artikel 7 van het onteigeningsdecreet, waarin wordt aangegeven dat in de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, op basis van die rechtsgrond tot onteigening wordt overgegaan. Die laatste verwijzing maakt de eerste niet onwettig, maar vormt daarentegen een introductie tot de specifieke habilitatiebepaling in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening.

Nochtans wordt in de projectnota het onteigeningsdoel mede gemotiveerd in het licht van de noodzaak om binnen het plangebied nieuwe trage wegen (lees: openbare gemeentewegen) aan te leggen. Voor de aanleg van nieuwe wegen bestaat echter een specifieke habilitatiegrondslag, namelijk artikel 27 van het Decreet Gemeentewegen. Dit artikel biedt aan de bezwaardieners een veel ruimere bescherming vermits in toepassing van dit artikel de grondstroken waarop de wegen zullen worden opgericht slechts kunnen worden onteigend na doorlopen van een rechtsgeldige en wettige rooilijnprocedure. Het gaat niet op om te onteigenen voor onzekere toekomstige ontwikkelingen op grond van een verkeerde en al te ruime habilitatiebepaling.

De doelstelling van het RUP mag niet verengd worden tot een tragewegennetwerk. De voorziene onteigening van het perceel in kwestie gebeurt in eerste instantie ter realisatie van de bosbestemming, met name een samenhangend, aangesloten, (gedeeltelijk) publiek toegankelijk zuur eikenbos, en pas in tweede instantie ter realisatie van de wandelwegen, die wel relevant zijn, maar niet de onteigeningsoorzaak.

Minstens wordt opgemerkt dat artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet zich er uitdrukkelijk tegen verzet dat deze algemene habilitatiegrond voor projecten van gemeentelijk belang wordt aangewend wanneer een meer specifieke habilitatiegrond aanwezig is. Een

onteigeningsbesluit dat verwijst naar twee te onderscheiden habitatiebepalingen als ‘juridische grondslag’ is dan ook onwettig.

3b. De onteigeningsnoodzaak is niet voorhanden, minstens wordt deze niet gemotiveerd.

Een grondvoorwaarde voor de onteigening is dat zij noodzakelijk zou zijn. Dit is een uiting van het ultimatum remedium karakter van de onteigening, nl. dat de doelstelling van algemeen nut enkel en alleen met de onteigening kan worden verwezenlijkt. Er wordt dan ook duidelijk vereist dat de motivering van de noodzaak berust op werkelijke feiten, die een juiste, afdoende en draagkrachtige motivering uitmaken, er een redelijk verband bestaat tussen de onteigening en het voorgenomen doel (= redelijkheidsbeginsel), en er uit de motivering blijkt dat alle mogelijke opties werden overwogen (= zorgvuldigheidsbeginsel). Zowel de noodzaak van het doel, de noodzaak van het middel als de noodzaak van het goed dienen te worden aangetoond. Aan geen van deze bovenstaande cumulatief te vervullen elementen is voldaan.

3b1. Noodzakelijkheid van het doel

De onteigenende instantie lijkt aan te nemen dat natuurontwikkeling per definitie – uit haar aard – van algemeen nut is, en de realisatie van het algemeen nut vervolgens per definitie noodzakelijk is. Bezwaarindieners wensen eraan te herinneren dat onteigening een ultimatum remedium is dat voorbehouden is voor de gevallen waarbij het onteigeningsdoel strikt noodzakelijk is ter vrijwaring van het algemeen belang. Het loutere gegeven dat de onteigening nuttig is voor het algemeen belang is onvoldoende.

Er wordt geen dwingende noodzaak voor de onteigening vermeld noch gemotiveerd. De onteigening kan nochtans enkel doorgang vinden indien het onteigeningsdoel echt strikt noodzakelijk is. Hiervoor wordt verwezen naar een vonnis van 22 februari 2016 waarin werd geoordeeld dat de onteigening door de Stad i.k.v. het Parkbos niet noodzakelijk was.

Bezwaarindieners verwijzen tevens naar wat onder het stedenbouwkundig luik werd uiteengezet omtrent de soortenbescherming. Indien het RUP, en bij uitbreiding de onteigening, tot doel heeft de natuurwaarden te vergroten is het wel bijzonder om vast te stellen dat net dit RUP aanzienlijke schade aan de natuur en de

3b. Zoals reeds aangegeven wordt de onteigeningsnoodzaak uitgebreid gemotiveerd in deel 1 van de motiverings- en projectnota voor het deelgebied Oude Bareel. Deze beslaat twee volle pagina's. Zoals omschreven dient de onteigening het algemeen belang om de volgende redenen: natuurontwikkeling, bosuitbreiding, de uitbreiding van het areaal publiek toegankelijk groen en de realisatie van een tragewegennetwerk. Het doel van de onteigening wordt in de nota daarnaast ook per perceel gemotiveerd, en betreft voor de percelen van de bezwaarindieners de realisatie van een samenhangend, aangesloten, (gedeeltelijk) publiek toegankelijk zuur eikenbos.

3b1. 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. Bovendien stelt het decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu van 21 oktober 1997 (het zogenaamde Natuurdecreet) in artikel 41 expliciet dat het Vlaamse Gewest en de Vlaamse gemeenten om redenen van natuurbehoud onroerende goederen kunnen verkrijgen door onteigening ten algemenen nutte. Natuurbehoud, in het Natuurdecreet gedefinieerd als “het instandhouden, herstellen en ontwikkelen van de natuur en het natuurlijk milieu door natuurbescherming, natuurontwikkeling en natuurbeheer en het streven naar een zo groot mogelijke biologische diversiteit in de natuur en naar een gunstige staat van instandhouding van habitats en soorten”, en bebossings- en natuurinrichtingswerken in opdracht van de overheid worden dus beschouwd als algemeen nut.

Met betrekking tot het vonnis waarnaar door de bezwaarindieners verwezen wordt, kan de Stad geen uitspraak doen, aangezien deze onteigeningsprocedure werd gevoerd door de Vlaamse Overheid, en niet door de Stad. Er

beschermde soorten zal veroorzaken. Het onteigeningsdoel kan niet gerealiseerd worden zonder miskening van de bepalingen inzake soortenbescherming.

worden door de bezwaarindiener evenmin details gegeven omtrent de specifieke situatie.

Met betrekking tot de soortenbescherming verwijst de Stad naar het advies van de GECORO. Zoals gemotiveerd in dit advies heeft het RUP geenszins de bedoeling schade aan de natuur en de beschermde soorten te veroorzaken, integendeel. De overheid heeft zorgplicht, en het RUP komt daaraan tegemoet aangezien het net de doelstelling heeft om deze beschermde diersoorten beter te beschermen door het uitbreiden van hun leefgebied, zoals expliciet blijkt uit de toelichtings- en projectnota voor dit deelgebied. In de projectnota wordt de achteruitgang van de aanwezige natuurwaarden door versnippering in eigendom en beheer (gebruik van pesticiden, plaatsen/graven van constructies en afsluitingen, verstoren van de bodem, ...) als knelpunt geformuleerd. De huidige eigendomsstructuur laat op vandaag niet toe een aaneengesloten, robuust leefgebied te creëren voor o.a. de bosmier. Hierdoor komen de overlevingskansen van deze soort op (middel)lange termijn in het gedrang. Een van de belangrijkste maatregelen voor bescherming en behoud van deze soort in het vooropgestelde plan is dan ook het uitbreiden van zijn natuurlijke habitat (een lichtrijk bos) en het voeren van een bosbeheer dat het overleven van deze soort op deze locatie ook op termijn garandeert.

De in het RUP voorziene bosuitbreiding komt aan deze doelstelling tegemoet. Hierdoor worden de bestaande bosjes en het aanwezige opgaand groen met elkaar in verbinding gebracht en één groot, robuust bos gecreëerd.

Zoals aangegeven in de toelichtingsnota (concept: doorwaadbaarheid/recreatief netwerk) zal een deel van het bos inderdaad publiek toegankelijk worden gemaakt. Dit publiek toegankelijk maken impliceert het voorzien van (onverharde) wandelpaden (die niet per se een lineair traject dienen te volgen) en afbakenen van vrij toegankelijke zones. In de projectnota wordt daarbij verduidelijkt dat *“het bos zal worden toegankelijk gemaakt voor de buurt en zachte recreanten, met aandacht voor de aanwezige rode bosmier.”* Ook bij de opmaak van het natuurbeheerplan zal volgens de projectnota bijzondere aandacht worden besteed aan de aanwezige beschermde soorten, teneinde een evenwichtig bosbeheer te kunnen voeren, dat rekening houdt met alle noden en wettelijke

vereisten. Bij het uitvoeren van beheerwerken dient rekening te worden gehouden met het vrijwaren van de aanwezige nesten van de bosmier.

De bosmier heeft een uitgesproken voorkeur voor de (lichtrijke) bosranden. In het projectplan is de publiek toegankelijke zone vooral centraal in het bos voorzien. Op plaatsen waar bosmiernesten zouden kunnen worden verstoord door betreding, zullen kastankehouten afsluitingen worden geplaatst om verstoring te vermijden.

Samengevat vormen de voorziene bosuitbreiding, een extensief bosbeheer en het voorzien van voldoende lichtrijke bosranden de beste garantie op het voortbestaan van de beschermde soorten. Bij het openstellen van het bos zal worden gezocht naar een evenwicht tussen de aanwezige soorten en het publiek.

De relatie beschermde soorten vs. toegankelijkheid/doorwaadbaarheid zal verder verduidelijkt worden in de toelichtingsnota, waar dit principe inderdaad niet expliciet wordt vermeld. Ook in de projectnota zal dit bij de maatregelen inzake wandelwegen en publieke openstelling nogmaals expliciet worden aangegeven.

De Stad heeft echter wel degelijk de noodzakelijkheid van het onteigeningsdoel omschreven en gemotiveerd in haar besluit. Dit bezwaar wordt dan ook verworpen.

3b2. Noodzakelijkheid van het middel

Ook de noodzakelijkheid van het onteigeningsinstrumentarium wordt niet aangetoond; dit criterium vereist immers dat de onteigenende instantie aantoont dat het onteigeningsdoel op geen enkele andere wijze kan bereikt worden. Klaarblijkelijk gelooft de Stad niet in de mogelijkheden voor bezwaarindieners om de nieuwe bestemming zelf te realiseren.

De motivering voor de onteigening raakt kant noch wal. Deze zou noodzakelijk zijn omdat geen coherent bosbeheer zou kunnen worden bereikt indien de eigendomsstructuur versnipperd zou zijn. Deze visie maakt abstractie van de mogelijkheid om omtrent het bosbeheer met de private eigenaars een overeenkomst te sluiten die bindend is voor alle partijen. Bezwaarindieners zijn hier alvast bereid toe, maar werden nooit dienaangaande gecontacteerd door de

3b2. De huidige eigendomsstructuur laat op vandaag niet toe tot de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten, (gedeeltelijk) publiek toegankelijk zuur eikenbos te realiseren en derhalve een aaneengesloten, robuust leefgebied te creëren voor o.a. de in het gebied voorkomende beschermde bosmier. De eigendomsstructuur maakt eveneens een coherent bosbeheer onmogelijk.

Met betrekking tot de percelen in kwestie verzet de bezwaarindieners zich in het bezwaarschrift expliciet tegen de doelstellingen van het RUP en de doelstellingen die de Stad voor ogen heeft met het gebied. De bezwaarindieners diende geen verzoek tot zelfrealisatie in en stelt daarentegen in zijn bezwaarschrift dat de gewestplanbestemming woongebied nog van toepassing is en het gebied dus als dusdanig moet ontwikkeld worden. Op basis van voorliggend

onteigenaar die er reeds van bij het begin van is uitgegaan zich ten allen koste de eigendomsrechten van de bezwaarindieners te willen toe-eigenen.

Ook het feit dat er trage wegen zouden moeten aangelegd worden kan een onteigening niet schragen. Artikel 26 van het decreet Gemeentewegen bepaalt immers duidelijk dat de vastlegging van een (al dan niet trage) gemeenteweg van rechtswege een erfdiensbaarheid tot stand doet komen. Daarenboven wordt bepaald dat indien de eigenaars bereid zijn zulke erfdiensbaarheid toe te staan, geen onteigening vereist is. In de rechtsleer wordt terecht aangenomen dat indien een erfdiensbaarheid tot de mogelijkheden behoort een onteigening alvast niet mogelijk is bij gebrek aan onteigeningsnoodzaak. Ten slotte wordt ook nog verwezen naar de principiële toegankelijkheidsmogelijkheid voor bossen vervat in artikel 12 septies, §1, 2° Decreet Natuurbehoud waar de onteigenende instantie schijnbaar aan is voorbijgegaan. Ook dit decreet ondergraaft de noodzaak van de onteigening als instrument verder.

3b3. Noodzakelijkheid van het goed

Daarnaast is ook vereist dat gemotiveerd wordt waarom net het onteigende goed noodzakelijkerwijze moet worden onteigend, en geen andere goederen. De onteigenende overheid moet hiertoe in het onteigeningsbesluit motiveren welke alternatieven zijn overwogen en op grond van welke motieven werd besloten net de percelen van bezwaarindieners te onteigenen. Ook de Raad van State heeft reeds bevestigd dat een onteigeningsbesluit een alternatievenonderzoek dient te bevatten.

Deze grief hangt bovendien samen met wat navolgend wordt gesteld omtrent de billijke onteigeningsvergoeding. Gelet op het onwettig BPA herleeft de onderliggende bestemming woongebied. Het is dan ook weinig zorgvuldig om een strook woongebied te onteigenen, wanneer voor eenzelfde vergoeding een tienvoud aan

bezwaarschrift én de gesprekken die de Stad reeds voerde met de bezwaarindiener wordt geoordeeld dat de bezwaarindiener niet bereid is over te gaan tot de in de projectnota gestelde inrichtings- en beheermaatregelen.

De Stad benadrukt opnieuw dat de doelstelling van het RUP niet mag verengd worden tot de realisatie van een tragewegennetwerk. De voorziene onteigening van het perceel in kwestie gebeurt in eerste instantie ter realisatie van de bosbestemming, met name een samenhangend, aangesloten, (gedeeltelijk) publiek toegankelijk zuur eikenbos, en pas in tweede instantie ter realisatie van de wandelwegen, die wel relevant zijn, maar niet de onteigeningsoorzaak.

De principiële toegankelijkheidsregeling voor bossen vervat in artikel 12 septies, §1, 2° Decreet Natuurbehoud waarnaar wordt verwezen houdt in dat bossen toegankelijk zijn voor voetgangers op de openbare en de private wegen. Deze regeling vereist in eerste instantie de aanwezigheid van een bos, en in tweede instantie de aanwezigheid van openbare en private wegen die niet zijn afgesloten. Dit is hier niet het geval.

Op vandaag is het onteigeningsdoel op de percelen van de bezwaarindiener niet gerealiseerd. Op deze percelen bevindt zich een afgesloten tuin met niet-vergunde constructies. De onteigeningsnoodzaak blijft dan ook behouden en dit punt van het bezwaar wordt verworpen.

3b3. De grens van het onteigeningsplan beperkt zich tot de grenzen van het RUP. Deze vraag naar een alternatievenonderzoek in het kader van de onteigening is dan ook eerder een vraag naar een alternatievenonderzoek in het kader van de RUP-procedure.

Het arrest van de Raad van State waarnaar verwezen wordt, hield in dat geen zorgvuldige afweging gebeurd was n.a.v. een bezwaar over de inplanting van een bushalte. In het RUP Groen is echter wel een grondige motivering voorhanden voor de afbakening van het deelgebied, en de hieraan vast hangende onteigening van percelen om het doel van het RUP te bereiken.

Zoals ook vermeld in het advies van de Gecoro, is het alternatievenonderzoek gebeurd voorafgaand aan de opmaak van het RUP Groen en bij de

landbouwgebied kan worden aangekocht en geconverteerd naar bos. Dit strijdt in ieder geval met het spaarzaamheidsbeginsel.

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. Er werden ook uitsluitingscriteria opgemaakt. Deze staan beschreven in hoofdstuk 5 van de algemene toelichtingsnota. Op basis van deze criteria zijn dan ook verschillende mogelijke alternatieven geschraapt voorafgaand aan de eigenlijke opmaak van het RUP Groen. Dit betekent met andere woorden dat het onderzoek naar locatiealternatieven reeds voorafgaand aan de uiteindelijke opmaak van het thematische RUP werd gevoerd. Deze werkwijze is inherent aan een thematisch RUP.

Dit is niet problematisch aangezien de raadpleging ook handelde over deze werkwijze en hier op dat moment geen opmerkingen over gemaakt zijn. Bovendien zijn er tijdens de raadpleging nog bijkomende locatiealternatieven naar voor gekomen die allemaal grondig werden afgewogen en al dan niet opgenomen in het RUP.

Zoals ook aangegeven in het advies van de Gecoro is een 'buiten toepassing verklaring van een onwettigheid van een oud BPA omwille van een strijdigheid met een intussen opgeheven wetgeving, volgens de Raad van State niet meer mogelijk. Bijkomend werd bij de opmaak van het BPA in 1978 een motivatienota uitgewerkt waarin wordt gesteld dat van het gewestplan kon afgeweken worden omdat het BPA een antwoord gaf op dat ogenblik bestaande planologische noden en mogelijkheden, met name het voorzien van open ruimte voor de passieve recreatie van de bewoners van het gebied zelf, en een groenzone op het niveau van het stadsdeel Sint-Amandsberg-Oostakker. Deze motivatie werd aanvaard door het gewest.

Deze discussie heeft derhalve niks te maken met de (on)wettigheid van het onteigeningsplan, maar

met de omvang van de vergoeding bij onteigening.

Dit punt van het bezwaar wordt dan ook verworpen.

FINANCIËLE HAALBAARHEID ONTEIGENINGEN

Zoals werd omschreven is het BPA 'SA 10 Achtendries 2' onwettig tot stand gekomen, en moet derhalve op grond van artikel 159 van de Grondwet buiten toepassing worden gelaten in een gebeurlijke onteigeningsprocedure. Dit heeft tot gevolg dat de bestemming woongebied integraal herleeft. De percelen vinden bovendien aansluiting bij stedelijk woongebied dat conform het GRUP 'afbakening stedelijk gebied gent' in aanmerking komt voor verdichting en inbreiding. Dit alles beïnvloedt de venale waarde, toekomstwaarde en winstderving aanzienlijk in de positieve zin (voor bezwaarindieners). Het onteigenen van dergelijke grote percelen woongebied is financieel niet haalbaar voor de begroting van de Stad Gent. In het licht van het opzet van het RUP kan met dit budget dan ook op een alternatieve locatie met een meer geschikte planologische bestemming een veel groter project worden gerealiseerd.

Louter aanvullend wordt daarbij gesteld dat de Stad nooit effectief heeft geluisterd naar de verzoekers die steeds bereid waren om actief mee te werken en te investeren in een scenario waarbij hun eigendom zou gevrijwaard worden en er een vergelijkbare oppervlakte of zelf groter zou afgestaan worden nauw aansluitend bij hun huidige eigendom. Er waren hieromtrent zelfs zeer verregaande onderhandelingen met andere eigenaars.

In de toelichtingsnota met betrekking tot deelgebied Oude bareel wordt omstandig gemotiveerd waarom de Stad inzet op de herbestemming van deze percelen en niet van de overige percelen gelegen in agrarisch gebied waarnaar in het bezwaarschrift verwezen wordt. Deze percelen maken overigens geen deel uit van het RUP Groen en komen in die zin dan ook niet in aanmerking voor bebossing (laat staan onteigening). Zoals de bezwaarindiener zelf aangeeft komen op zijn percelen tot 11 beschermde bosmiernesten voor. Deze nesten dienen verder te worden beschermd tegen beschadiging en hun omgeving op een kwalitatieve manier te worden ingericht, teneinde het voortbestaan van de kolonie op deze locatie verder te kunnen garanderen.

Dit is in essentie een vergoedingskwestie. Zoals hierboven aangegeven, hebben de percelen op vandaag een agrarische bestemming. Voor alle percelen gevat door de onteigening werden schattingsverslagen opgemaakt door een externe schatter, die hierbij rekening hield met het principe van de planologische neutraliteit.

Aanvullend wordt daarbij gesteld dat er op de begroting middelen voorzien zijn voor de realisatie van het project.

Dit punt van het bezwaar wordt dan ook verworpen.

CONCLUSIE

De aangehaalde bezwaren worden verworpen. Er worden geen aanpassingen aan het onteigeningsplan voorgesteld. [REDACTED] blijven integraal behouden in het onteigeningsplan. In de projectnota zal ook bij de maatregelen inzake wandelwegen en publieke openstelling nogmaals expliciet worden aangegeven dat bij de inrichting en het beheer rekening zal worden gehouden met de aanwezigheid van bosmiernesten.

3.2. Bezwaarschrift nr. 740 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar tegen het RUP en de onteigening. De bezwaarindiener is mede-

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: het bezwaar tegen het RUP werd behandeld door de Gecoro. Op basis van het

eigenaar van verschillende percelen in het RUP, maar individuele eigenaar van [REDACTED]. Het bezwaar tegen de onteigening heeft slechts betrekking op enkele percelen in (mede-)eigendom, met name [REDACTED].

ingediende bezwaar stelt de Gecoro geen wijzigingen aan de RUP-contour voor. Met betrekking tot [REDACTED] stelt de Gecoro daarentegen wél voor om het overgrote deel van dit perceel te herbestemmen van 'zone voor bos' naar 'zone voor parkachtige tuin'. De Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.

De bezwaren tegen de onteigening zijn de volgende:

1. Omtrent [REDACTED]

Indien de volledige achtertuin toch zou herbestemd worden als zone voor bos, dient te worden opgemerkt dat bezwaarindieners zich geenszins kunnen vinden in de opname van hun perceel/achtertuin in het onteigeningsplan om de volgende redenen:

1a. Het overgrote deel van de achtertuin gaat verloren. Deze achtertuin, die onmiddellijk aansluit bij de leefruimtes en het terras van de woning van bezwaarindieners is een zone waar het gezin zeer veel vertoeft. Deze inname is des te meer frappant nu algemeen is aangegeven dat er geen tuinen zouden worden ingenomen in het RUP Groen, terwijl de tuin van de bezwaarindieners niet alleen wordt ingenomen, maar ook wordt onteigend. Het is voor de bezwaarindieners onbegrijpelijk dat hun tuinzone wel wordt herbestemd en onteigend, terwijl de overige tuinzones in hetzelfde deelgebied niet werden opgenomen in het RUP Groen en door de bewoners verder als tuinzone kunnen gebruikt worden. Bovendien wordt voorzien in de realisatie van een robuust en aaneengesloten bos, hetgeen nefast is voor de woonbeleving van de eigendom van bezwaarindieners. Momenteel hebben bezwaarindieners al vrij veel last van rondhangende jongeren met alle geluidsoverlast en overlast door zwerfvuil edm tot gevolg. Dat hun eigendom sterk zou worden ingeperkt en omringd door een openbaar bos zal deze hinderaspecten alsook het verlies aan privacy en de aantasting van het veiligheidsgevoel alleen maar door toenemen.

1a. Bij de opmaak van het voorontwerp van RUP was dit perceel nog in landbouwgebruik en kon het bezwaarlijk als tuinzone beschouwd worden. Het perceel vormde ook geen eenheid met de woning. Om die reden werd het perceel in het plangebied opgenomen. Gelet op het feit dat het agrarisch gebruik intussen is stopgezet en gelet op het feit dat de open zone van dit perceel als enig perceel in het plangebied volgens het BPA bestemd is als zone voor koeren en tuinen, kan een deel van dit perceel beschouwd worden als een deel van het woonperceel.

Dit bezwaar wordt eveneens behandeld in het advies van de Gecoro. Naar aanleiding hiervan stelt de Gecoro voor om het niet publiek toegankelijk deel uit het projectplan te herbestemmen naar zone voor parkachtige tuin, wat in essentie neerkomt op het behoud van de bestaande bestemming van zone voor koeren en tuinen voor dit deel van het perceel. De Stad bekrachtigt voor dit bezwaar het advies van de Gecoro en brengt begrip op voor de bezorgdheden van de bezwaarindieners: de nabijheid van de woning tegen de perceelsgrens kan mogelijke schaduwwerking van de beplanting en daaruit volgend een impact op beleving voor gevolg hebben. Een deel van dit perceel wordt in het definitief RUP dan ook herbestemd naar zone voor parkachtige tuin. Het achterste deel van de tuin, met een totale oppervlakte van 1144,74m², behoudt evenwel de bestemming 'zone voor bos'. Dit zal worden ingericht als publiek toegankelijke bosrand.

Dit punt van het bezwaar wordt gegrond verklaard en geeft aanleiding tot het inkrimpen

van [REDACTED] op het onteigeningsplan tot een te onteigenen oppervlakte van 1144,74m².

1b. De bezwaarindieners stellen zich vragen bij de arbitraire opname van gronden in het onteigeningsplan. Zij merken op dat het finale onteigeningsplan verschilt van het initiële onteigeningsplan en bv. de percelen met nrs. 201, 203, 204(deel), 215 en 216 niet meer in het onteigeningsplan zijn opgenomen. Ten onrechte zou hier worden gesteld dat voor deze gronden de bosbestemming al is gerealiseerd. Dit is niet correct. Het is onduidelijk waarom hier niet wordt onteigend. Enige verklaring hiervoor is ook niet terug te vinden in de projectnota. De bosrand is nochtans des te meer aangewezen om de aanpalende serregebouwen te bufferen. De opname van de tuinzone van de bezwaarindieners klemt dan ook des te meer nu het projectplan hier (eveneens) een boomgaard en bosrand vooropstelt.

1b. Met betrekking tot dit bezwaar wordt verwezen naar de toelichtingsnota bij het RUP, en meer in het bijzonder naar hoofdstuk 8 'uitvoering van het RUP':

- De percelen 203, 215 en 216 waarnaar in het bezwaar wordt verwezen zijn reeds stadseigendom. Uiteraard zullen ook deze percelen bebost worden zoals voorzien en gecommuniceerd. De Stad heeft hiervoor in onderling overleg met de zittende landbouwer de pachtovereenkomst beëindigd.
- Met betrekking tot percelen 201 en een deel van 204 wordt verwezen naar paragraaf 4 van dit hoofdstuk, waarin wordt aangegeven dat deze percelen onlosmakelijk verbonden zijn met een serrebedrijf. Op deze percelen werd daarom een recht van voorkoop ingesteld.

De Stad heeft bij de opname van percelen in het onteigeningsplan dan ook geen arbitraire keuzes gemaakt. Dit punt wordt niet gegrond verklaard.

1c. Concluderend: een uitsluiting van de huiskavel mét tuin van cliënten uit de perimeter van het RUP dringt zich zondermeer op. Minstens, en ondergeschikt, dient ook hier herhaald dat het zondermeer onredelijk is om deze volledige achtertuin te onteigenen. Net als de zone voor bos zelf, dient ook het eventueel te onteigenen deel te worden beperkt tot het vooropgestelde publiek toegankelijke deel.

1c. Dit bezwaar wordt zoals aangegeven gedeeltelijk gegrond verklaard en geeft aanleiding tot het inkrimpen van [REDACTED] op het onteigeningsplan tot een te onteigenen oppervlakte van [REDACTED]

2. Omtrent [REDACTED]

De bezwaarindieners kunnen zich ook niet vinden in de opname van het perceel 231 in het onteigeningsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bovenstaande argumentatie die ook voor dit perceel geldt.

Ondergeschikt wordt opgemerkt dat het projectplan hier voorziet in de creatie van een bosrand. De bezwaarindieners vragen hier minstens een invulling te geven aan deze bosrand door de aanplant van laagstammig groen en struiken, dit om de negatieve impact voor hun woonperceel te reduceren. Hoogstammen zouden immers zowel de namiddagzon als de avondzon beïnvloeden.

2. Dit perceel is vandaag conform het geldende BPA reeds bestemd als zone voor bos. Bij de opmaak van het projectplan en de projectnota voor dit deelgebied werd reeds rekening gehouden met deze bezorgdheid van de bezwaarindieners. Het perceel in kwestie zal worden ingericht als bosrand, waarbij er enkel struiken en lagere bomen worden aangeplant en de strook langs de perceelsgrens gemaaid wordt, als overgang naar het naastgelegen agrarisch gebied.

Dit bezwaar, dat ook werd ingediend tegen het RUP, werd door de Gecoro niet gegrond verklaard. Het perceel blijft dan ook behouden in het RUP. De doelstelling van de onteigening, met name de realisatie van een zuur eikenbos, is hier op vandaag nog niet gerealiseerd. Dit bezwaar

wordt verworpen en het perceel blijft behouden in het onteigeningsplan.

CONCLUSIE

Het bezwaar wordt gedeeltelijk gegrond verklaard. Naar aanleiding van het advies van de Gecoro besliste de Stad om een deel van [REDACTED] te herbestemmen van zone voor bos naar zone voor parkachtige tuin. Het resterend deel van dit perceel, met een oppervlakte [REDACTED] (ten opzichte van een oorspronkelijke oppervlakte [REDACTED]), behoudt de bestemming zone voor bos. Dit perceeldeel wordt in het onteigeningsplan weerhouden, ten behoeve van de realisatie van de toegangsweg en de bosbuffer. De projectnota zal hieraan worden aangepast.

[REDACTED] blijft integraal behouden in het onteigeningsplan.

3.3. Bezwaarschrift nr. 745 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar in 3 delen: een bezwaar tegen het RUP, een bezwaar tegen de onteigening, en een verzoek tot zelfrealisatie. Men vraagt de schrapping van het perceel uit het RUP en het onteigeningsplan. Het bezwaar tegen de onteigening omvat de volgende argumenten:

1. Er is in casu geen enkele onteigeningsnoodzaak aanwezig

1a. Enerzijds moet worden aangetoond dat de nagestreefde doelstelling inderdaad door het algemeen nut vereist wordt daar niet alleen het beoogde project maar ook de onteigening zelf door het openbaar nut moet worden opgelegd. Daarnaast moet worden aangetoond dat de eigendomsverwerving door de overheid van de beoogde percelen noodzakelijk is om de noodzakelijke doelstelling te realiseren. Wanneer de doelstelling op een andere wijze kan gerealiseerd worden, is er van een onteigeningsnoodzaak uiteraard geen sprake (meer).

De eigendomssituatie verhindert helemaal niet de uitvoering van het RUP. Het is dan ook onnodig om gemeenschapsgeld of belastingsgeld te verspillen aan onteigeningen als de betrokken eigenaar wil meewerken aan de realisatie van het inrichtingsplan, met name de aanleg, beheer en onderhoud van zijn bos. De stelling dat een particulier geen bos kan beheren gaat dan ook uit van een ongefundeerde stelling en onderschatting van de burger.

Antwoord van de Stad op het bezwaar

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

1a. De onteigening volgt in eerste instantie uit de doelstelling van de Stad om ter hoogte van het projectgebied in de zone voor bos een bebossingsproject te realiseren, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos. 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. Op vandaag is er op het betrokken perceel geen bos aanwezig; de doelstelling van de onteigening is derhalve niet gerealiseerd.

Voor dit perceel werd naast een bezwaar tegen de onteigening eveneens een bezwaar tegen het RUP en een initieel verzoek tot zelfrealisatie ingediend. Uiteindelijk werd geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

Het indienen van het initieel verzoek impliceert in principe dat de bezwaarindienaar de doelstellingen van het RUP en dus ook het doel van de onteigening onderschrijft. Gelet op het feit dat

Ook wanneer het openbaar nut de realisatie vereist van het project waarvoor de overheid tot onteigening wenst over te gaan, vormt dit geen voldoende rechtvaardiging voor de onteigening zelf wanneer dit project ook zonder onteigening zou zijn gerealiseerd. Niet alleen het beoogde project maar ook de onteigening zelf moet door het openbaar nut worden opgelegd.

1b. Het RUP zelf gaat ook uit van het behoud van privégroenelementen, zoals wordt vermeld op p. 56 van de toelichtingsnota voor het deelgebied.

1c. Bovendien kan er steeds een beheersplan opgemaakt worden met alle betrokken eigenaars en beheerders (art. 43 e.v. Bosdecreet). Een onteigening is dus niet nodig om tot een globale visie en beheer te komen van een bos. De Stad gent vergeet dat de onteigening een ultimatum remedium is. Er zijn met andere woorden andere decretale instrumenten om tot een gemeenschappelijk beheer te komen. Mocht blijken dat cliënten niet bereid zijn mee te werken aan de realisatie van het RUP – quod certe non – zou een onteigening nog kunnen overwogen worden.

2. Specifiek voor [REDACTED] wordt nog het volgende gemotiveerd:

In de motivering tot onteigening wordt aangegeven dat de bebossing in zone 2 tot op heden nooit gerealiseerd werd. Dat het perceel van de bezwaarindieners niet is bebost, is vrij logisch: het ligt immers niet in een bosgebied, en er is op heden geen enkele verplichting tot aanleg van een bos.

echter ook een bezwaar tegen het RUP werd ingediend heeft de Stad hier geen zekerheid over.

Dit punt wordt dan ook verworpen.

1b. Het RUP gaat inderdaad voor bepaalde deelgebieden uit van het behoud van privégroenelementen. Dit gaat over gebieden waar reeds waardevolle privégroenelementen aanwezig zijn. Bovendien impliceert deze stelling niet zozeer dat deze privégroenelementen privaat dienen te blijven, wel dat ze behouden dienen te blijven omwille van hun (hoge) biologische waarde.

Op het perceel in kwestie is op vandaag geen biologisch waardevol groen aanwezig; het betreft een biologisch minder waardevol soortenarm grasland. De verwijzing naar het bewaren van privégroenelementen gaat hier dan ook niet op. In het gebied beoogt de Stad bovendien een bosuitbreidingsproject. Dit perceel heeft door zijn ligging naast een biologisch zeer waardevol bosje hoge potenties om te worden ontwikkeld tot een biologisch zeer waardevol bos. Dit punt van het bezwaar wordt verworpen.

1c. Zoals hierboven aangegeven is op vandaag geen bos aanwezig op het perceel in kwestie. De hoofddoelstelling van de onteigening is op vandaag niet gerealiseerd. Daarnaast heeft de bezwaarindiener ervoor gekozen om geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen en heeft de Stad geen zekerheid over de intenties van de bezwaarindiener om daadwerkelijk over te gaan tot de in de projectnota vooropgestelde maatregelen, waaronder het uitvoeren van de bosaanplantingen en de opmaak van een natuurbeheersplan. Dit punt van het bezwaar wordt dan ook verworpen.

2. Dit perceel was tot op heden bestemd als zone voor landbouw. Deze motivering is van toepassing op de percelen in zone 2 die reeds door het BPA bestemd waren als bos. De andere motieven tot onteigening die hieromtrent geformuleerd worden, met name het feit dat het huidige gebruik en beheer niet in overeenstemming is met de doelstellingen uit het RUP, blijven echter wel van toepassing op dit perceel. Dit punt wordt dan ook verworpen.

3. Openstelling

De projectnota voorziet niet dat het bos op [REDACTED] wordt opengesteld. Evenmin wordt hier voorzien in recreatieve infrastructuur. Aangezien er geen publieke toegang is voorzien, is er ook geen reden voor onteigening.

3. De onteigening volgt in eerste instantie uit de doelstelling van de Stad om ter hoogte van het projectgebied in de zone voor bos een bebossingsproject te realiseren, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos, volgens de in de projectnota gestelde voorwaarden. 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. Op vandaag is er op het betrokken perceel geen bos aanwezig; de doelstelling van de onteigening is derhalve niet gerealiseerd.

4. Trage wegen

Op het perceel van cliënten worden evenmin trage wegen voorzien. Sowieso voorziet het RUP geen aanleg van trage wegen, zodat deze motivering niet gesteund kan worden op de uitvoering van het RUP. De aanleg en het beheer van openbare wegen moet door de gemeentelijke overheid worden opgenomen. Aangezien hieromtrent geen beslissing wordt genomen, is deze motivering zeer voorbarig. Het perceel van cliënten is bovendien zowel toegankelijk via de Beelbroekstraat en de Achtenkouterstraat, hetgeen het onderhoud vergemakkelijkt. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat cliënten niet zouden kunnen instaan voor de realisatie van het RUP op hun perceel.

4. Zoals reeds aangehaald volgt de onteigening in eerste instantie uit de doelstelling van de Stad om ter hoogte van het projectgebied in de zone voor bos een bebossingsproject te realiseren, met name de realisatie van een samenhangend, aaneengesloten zuur eikenbos, volgens de in de projectnota gestelde voorwaarden.

Gelet op het feit dat er door de bezwaarindieners ook een bezwaar tegen het RUP werd ingediend, en er uiteindelijk geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie werd ingediend, heeft de Stad geen zekerheid over de intenties van de bezwaarindieners met het perceel in kwestie.

Dit punt wordt dan ook verworpen.

5. De projectnota voorziet voor dit perceel in een bosuitbreiding en een ontwikkeling van een bosrand. Er is geen reden om aan te nemen dat cliënten dit niet zelf kunnen realiseren. Hiervoor is er geen onteigeningsnoodzaak. Er is geen wegnis of bestaande constructie op dit lot.

5. Gelet op het feit dat er door de bezwaarindieners ook een bezwaar tegen het RUP werd ingediend, en er uiteindelijk geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie werd ingediend, heeft de Stad geen zekerheid over de intenties van de bezwaarindieners met het perceel in kwestie.

Dit punt wordt dan ook verworpen.

6. De projectnota moet eigenaars tevens de mogelijkheid bieden om in te schatten of zij in staat zijn het onteigeningsdoel zelf te realiseren en vormt derhalve een belangrijk document ter beoordeling van de onteigeningsnoodzaak. De nota omschrijft welke bomen er moeten geplant worden en dat er een bosrand moet gecreëerd worden. Dit is niet voorzien in het RUP zelf, waardoor het eigenlijk bijkomende (stedenbouwkundige) voorschriften oplegt. Dit is niet de bedoeling van een projectnota, zodat de nota niet strookt met het RUP.

6. Conform artikel 12 van het onteigeningsdecreet dient een projectnota de realisatievoorwaarden en de beheersmodaliteiten van het openbaar domein te bevatten. De Stad is m.a.w. dan ook verplicht om deze voorwaarden op te nemen in de projectnota.

De projectnota moet eigenaars tevens de mogelijkheid bieden om in te schatten of zij in staat zijn het onteigeningsdoel zelf te realiseren. Om die reden moet de nota de te realiseren werken weergeven en omschrijven. Het projectplan en de nota moeten op een duidelijke manier aangeven welke werken en voorzieningen

De nota stelt dat de voorwaarden inzake technische of beroepsbekwaamheid waaraan dient te worden voldaan binnen 15 dagen na het indienen van een initieel verzoek tot zelfrealisatie via aangetekend schrijven aan de aanvrager zal worden bezorgd. Het spreekt voor zich dat men niet achteraf nog voorwaarden kan gaan opleggen. Bijgevolg dringt een aanpassing van het RUP zich op.

gerealiseerd zullen worden, zodat de betrokkenen zich hiervan reeds een concreet beeld kunnen vormen en de noodzaak en de impact van de werken kunnen inschatten.

Het voorzien van een bosrand of het opleggen van specifieke plantensoorten kunnen mogelijkwijs beschouwd worden als stedenbouwkundige voorschriften. In dit geval gaat het echter om de wijze waarop de stad de doelstelling (de realisatie van een zuur eikenbos) wenst te realiseren. Conform het onteigeningsdecreet dient dit te worden omschreven in de projectnota.

Dit punt wordt dan ook verworpen.

7. In de projectnota wordt onterecht gesteld dat er ophogingen aanwezig zijn op het perceel van cliënten. De stelling dat deze ophogingen moeten verwijderd worden is dan ook niet correct.

Evenmin kan er niet akkoord worden gegaan met het feit dat afsluitingen op perceel [REDACTED] moeten worden verwijderd. Volgens artikel 647 Burgerlijk Wetboek heeft iedere eigenaar immers het recht zijn erf af te sluiten. Minstens wordt niet verduidelijkt wat er al dan niet onder een afsluiting wordt verstaan.

7. Op het perceel in eigendom van de bezwaarindieners dient enkel de afsluiting te worden verwijderd. Het verwijderen van de bestaande afsluitingen maakt deel uit van maatregel 5.2.2 zoals vooropgesteld in de projectnota. Deze afsluitingen vormen een migratiebarrière voor aanwezige en gewenste bosgebonden fauna en bemoeilijken een coherent bosbeheer. Het uitvoeren van deze maatregel is daarom essentieel in functie van de realisatie van een aaneengesloten, samenhangende boskern. Het niet akkoord gaan van de bezwaarindiener met deze maatregel bevestigt net de onteigeningsnoodzaak. Dit punt wordt dan ook verworpen.

CONCLUSIE

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

3.4. Bezwaarschrift nr. 911 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar [REDACTED], werpt de volgende elementen op:

1. Het voorliggende onteigeningsplan voorziet de onteigening van een deel van het perceel vanaf 2 meter van de waterput. Er wordt voorgesteld om een extra strook van 15m uit het onteigeningsplan te halen. Het risico op verontreiniging van de waterput door derden is

Antwoord van de Stad op het bezwaar

Voorafgaandelijk: dit bezwaar werd ook behandeld door de Gecoro. De Gecoro vraagt op basis van dit bezwaar geen aanpassingen aan het RUP. De Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.

1. Het perceel in kwestie is integraal opgenomen in het RUP. De Stad is reeds eigenaar van de percelen ten westen, noorden en oosten van dit perceel. De aankoop van dit perceel(deel) is dan ook van belang voor het realiseren van een aaneengesloten bosrand.

groot. Sluikstorten kunnen de filters en waterpompen verstoppem.

Op het zuidelijk deel van het perceel bevindt zich een waterput, op ongeveer 6 m van de westelijke perceelsgrens. Het perceel is afgesloten van de overige stadseigendommen met een afsluiting van 1,2m hoog.

De bezwaarindiener is uitbater van een serrebedrijf dat naast het perceel gelegen is. Het betreft een landbouwer in hoofdberoep, en als dusdanig een van de 2 landbouwers in hoofdberoep die gevat worden door een onteigeningsplan i.k.v. het RUP Groen. Volgens het uitgewerkte flankerend landbouwbeleid kon er voor deze landbouwer dus ruilgrond aangeboden worden. Omdat het ter beschikking stellen van ruilgrond elders geen oplossing bood voor dit sterk plaatsgebonden serrebedrijf, en omdat deze waterput via ondergrondse leidingen verbonden is met het serrecomplex, werd na plaatsbezoek en overleg met de eigenaar beslist dit perceel slechts gedeeltelijk te onteigenen en het onteigeningsplan te beperken tot de zone achter de waterput, die geen wezenlijk onderdeel uitmaakt van het bedrijf en voor een zeer beperkt deel gebruikt wordt als opslag van potaarde en compost. Het restant van dit perceel (met waterput) werd opgenomen in de zone 'recht van voorloop'.

In principe wordt het deel van het bos langsheen het serrebedrijf niet ingericht als publiek toegankelijk bos, onder andere omwille van de aanwezigheid van beschermde nesten van bosmier in de bosrand. Om een eventueel sluikstortprobleem te vermijden kan in overleg met de eigenaar worden gestreefd naar een oplossing. Dit punt wordt dan ook verworpen en zal deel uitmaken van de verdere onderhandelingen met de bezwaarindiener.

2. In het schattingsverslag wordt gesteld dat de prijs van het restant van het perceel niet zal beïnvloed worden. Dit klopt niet, aangezien het restant heel klein wordt en dus minder aantrekkelijk voor latere verkoop.

2. Dit betreft een vergoedingskwestie en geen opmerking op het onteigeningsplan. De schattingsverslagen werden opgemaakt door een externe, onafhankelijke schatter. Dit punt wordt verworpen en zal deel uitmaken van de verdere onderhandelingen met de bezwaarindiener.

CONCLUSIE

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

3.5. Bezwaarschrift nr. 912 – [REDACTED]

Samenvatting bezwaar

Bezwaar van een eigenaar tegen de onteigening ([REDACTED]).

1. De eigenaar, uitbater van een serrebedrijf, vraagt om de strook van 6m in het onteigeningsplan te beperken tot maximaal 3 meter. Hij verwijst daarvoor naar een ander perceel in de onteigening, ter hoogte van de Beelbroekstraat ([REDACTED]), dat slechts de helft zo breed is.

Antwoord van de Stad op het bezwaar

1. *Voorafgaandelijk: dit bezwaar, dat gericht is tegen de onteigening, is in se ook een vraag om de contour van het RUP te versmallen van 6m naar 3m. Dit bezwaarschrift werd dan ook behandeld door de Gecoro. De Gecoro vraagt op basis van dit bezwaar geen aanpassingen aan het RUP. De Stad volgt dit advies en licht dat hieronder verder toe.*

Bij de behandeling van het bezwaar nam de Gecoro volgende elementen in overweging:

- De overige 3 paden in het plangebied, langs weerszijden van het centrale Lijntjespoelpad gelegen, zijn alle 6m breed. De enige uitzondering hierop vormt inderdaad perceel 209E, dat deel uitmaakt van de vierde strook en een (opgemeten) breedte heeft van 4,05m. Dit perceel betreft een afzonderlijk kadastraal perceel, dat langs beide zijden gebufferd wordt door groene hagen van de aangrenzende tuinen.
- Conform de inrichtingsvisie voor dit deelgebied worden op deze langgerekte stroken niet enkel trage wegen voorzien. Deze stroken worden herbestemd naar zone voor bos en/of zone voor natuur (met een indicatieve overdruk "wandelpad") zodat deze een gepaste aanleg kunnen krijgen en op die manier bijdragen aan het herstel van het kleinschalig landschap en instaan voor een groen raamwerk binnen het agrarisch gebied.
- Specifiek voor dit perceel is het de bedoeling een groenbuffer te realiseren tussen het pad en de zone voor glastuinbouw.
- De strook in kwestie is op vandaag volgens het vigerende BPA bestemd als zone voor wandel- en fietswegen maar ook als zone voor buffergroen, 10m breed. De breedte van beide stroken samen is dus minstens het dubbele van de 6m in het RUP. De Stad heeft er immers – net omwille van de landbouwimpact – voor gekozen de (te

	<p>onteigenen) strook zo beperkt mogelijk te houden.</p> <p>De Stad volgt de redenering van de Gecoro. Dit punt wordt dan ook verworpen. Er blijft een strook van 6m breed behouden in het RUP en daaruit volgend ook in het onteigeningsplan.</p>
<p>2. Een wandelpad van 6m zal de prijs van het restant beïnvloeden in negatieve zin. De bomenrij bemoeilijkt het bewerken van het veld en zorgt voor extra schaduw en oogstverlies. De kostprijs voor het bewerken van het restant van dit perceel zal duurder worden. Bovendien is dit veld nodig voor het uitsproeien van de spuistroom van de bloemisterij.</p>	<p>2. Dit betreft een vergoedingskwestie. De schattingsverslagen werden opgemaakt door een externe schatter. Bij de opmaak van deze verslagen werd door de schatter rekening gehouden met mogelijke minwaarden. Dit discussiepunt maakt deel uit van de verdere onderhandelingen met de bezwaarindiener. Dit punt wordt dan ook verworpen.</p>

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 2a) en de motiverings- en projectnota (bijlage 2b). 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 aanleiding tot het inkrimpen van [REDACTED] in het onteigeningsplan tot een totale oppervlakte van [REDACTED]