
2021_GR_00105 Definitief onteigeningsbesluit ter realisatie van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Thematisch RUP 169 Groen' voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Oostakker - Slotendries - Vaststelling

Beslissing: Goedgekeurd in openbare vergadering van 28 september 2021

Zijn aanwezig bij de beslissing van dit punt:

mevrouw Zeneb Bensafia, voorzitter
de heer Mathias De Clercq, burgemeester; de heer Filip Watteuw, schepen;
mevrouw Sofie Bracke, schepen; mevrouw Elke Decruynaere, schepen; mevrouw Astrid De Bruycker, schepen; de heer Sami Souguir, schepen; mevrouw Tine Heyse, schepen; mevrouw Isabelle Heyndrickx; mevrouw Annelies Storms, schepen; de heer Bram Van Braeckvelt, schepen; de heer Rudy Coddens, schepen; de heer Christophe Peeters, ondervoorzitter; de heer Johan Deckmyn; mevrouw Karin Temmerman; mevrouw Gabi De Boever; mevrouw Anne Schiettekatte; mevrouw Sara Matthieu; mevrouw Stephanie D'Hose; de heer Veli Yüksel; de heer Sven Taeldeman, schepen; de heer Jef Van Pee; de heer Mehmet Sadik Karanfil; de heer Gert Robert; de heer Carl De Decker; mevrouw Mieke Bouve; de heer Cengiz Cetinkaya; mevrouw Karla Persyn; mevrouw Anneleen Van Bossuyt; mevrouw Hafsa El -Bazioui; de heer Tom De Meester; mevrouw Anita De Winter; de heer Joris Vandenbroucke; mevrouw Patricia De Beule; de heer Mattias De Vuyst; de heer Yüksel Kalaz; de heer Stijn De Roo; mevrouw Sonja Welvaert; de heer Christiaan Van Bignoot; mevrouw Caroline Persyn; de heer Ronny Rysermans; de heer Nicolas Vanden Eynden; mevrouw Alana Herman; mevrouw Els Roegiers
de heer Danny Van Campenhout, adjunct-algemeendirecteur; mevrouw Mieke Hullebroeck, algemeen directeur; de heer Luc Kupers, adjunct-algemeendirecteur

Bevoegd: Sami Souguir

Betrokken: Tine Heyse, Astrid De Bruycker

Juridisch kader

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, art 6,°1
- Het Decreet over het lokaal bestuur van 22 december 2017 artikel 40,§1

De beslissing wordt genomen op grond van:

- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, art 28 en 38, wat de procedure betreft.
- Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 7, lid 4 en de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) van 15 mei 2009, artikel 2.4.3§1, wat de habilitatie betreft.

Motivering

Het **thematisch RUP Groen** wil de bestaande groengebieden in Gent planologisch beschermen en nieuwe bosuitbreiding en natuurontwikkeling mogelijk maken. Het past ook in de doelstelling van Gent om een klimaatneutrale stad te worden. Het is de ambitie om met het RUP Groen ca.115 ha bijkomend groen te realiseren en ca. 258 ha bestaand groen planologisch te beschermen.

Ter uitvoering van het RUP werd voor 3 deelgebieden eveneens een **onteigeningsprocedure** opgestart, namelijk voor deelgebied 603. Afsnee -Rosdambeekvallei, deelgebied 307. Sint-Amandsberg - Oude Bareel en deelgebied 204. Oostakker - Slotendries.

Gevoerde procedure

Volgende stappen vonden reeds plaats in de ruimtelijkeplannings-/onteigeningsprocedure:

- 10 juni 2016: goedkeuring van eerste selectie van bestaande waardevolle groengebieden waarvan het wenselijk is om deze een groene bestemming te geven
- 16 maart 2017: goedkeuring concept-RUP Groen
- 31 augustus 2017: goedkeuring van de startnota (incl. het MER-screeningsrapport) en de procesnota van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) 'Thematisch RUP Groen'
- 14 september 2017: adviesvraag startnota aan het Departement Omgeving, de deputatie van Oost-Vlaanderen, de GECORO van de Stad Gent en aan 20 adviesinstanties.
- 14 juni 2018: goedkeuring van de scopingsnota, (met als bijlagen de adviezenmatrix met de verwerking van de ontvangen adviezen, het overzicht van de inspraakreacties en het verslag van het participatiemoment) en een aangevulde procesnota.
- 28 juni 2018: goedkeuring van het voorontwerp van RUP en de aangevulde procesnota
- 6 december 2018: plenaire vergadering
- 29 september 2020: voorlopige vaststelling van het ontwerp van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) Thematisch RUP Groen en het voorlopig onteigeningsbesluit voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel en Oostakker – Slotendries.

Inhoud van het voorlopig onteigeningsbesluit

Aan dit voorlopig onteigeningsbesluit werden conform de vigerende wetgeving per deelgebied zowel een **ontwerp van onteigeningsplan** als een **motiverings- en projectnota** toegevoegd als verplichte bijlage. De inhoud van de motiverings- en projectnota's is **tweeledig**. Enerzijds is er een uitgebreide **motivering van de onteigening** waarbij wordt beschreven over welke goederen het gaat, wie de onteigenende instantie is, wat de rechtsgrond voor de onteigening is, wat het onteigeningsdoel van algemeen nut is, en welke de onteigeningsnoodzaak. Anderzijds is er conform artikel 12 van het Onteigeningsdecreet een projectplan, met een **beschrijving van het project** en de daarbij te realiseren werken en, in voorkomend geval, de volgende zaken: de realisatietermijnen voor de uitvoering van de werken, voor zover ze bepaalbaar zijn, de realisatievoorwaarden voor de werken en de beheersmodaliteiten voor het toekomstig openbaar domein.

Openbaar onderzoek

Van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021 werd in toepassing van artikel 31 van het Vlaams Onteigeningsdecreet een **gezamenlijk openbaar onderzoek georganiseerd over het ontwerp RUP en het voorlopig onteigeningsbesluit**. Tijdens het openbaar onderzoek werden in totaal 952 reacties ingediend. De meeste reacties hebben enkel betrekking op het RUP. 15 van deze 952 reacties betreffen bezwaarschriften tegen het voorlopige

onteigeningsbesluit en zijn bijlagen. Tijdens het openbaar onderzoek werd er daarnaast 1 initieel verzoek tot zelfrealisatie ontvangen. Er werd uiteindelijk geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

Behandeling van de bezwaarschriften

De bezwaarschriften tegen het ontwerp van RUP werden, conform de bepalingen vastgelegd in de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, behandeld door de GECORO die op 10 mei 2021 haar advies overmaakte aan de Stad als plannende overheid. Gezien de reacties op de 3 ontwerp-onteigeningsplannen, die samen in openbaar onderzoek lagen met het ontwerp-RUP, meestal ook een relatie hebben met de herbestemming, gaf de GECORO ook in die gevallen haar advies. Dit betekent dat de GECORO eveneens een aantal reacties behandelde die betrekking hebben op de geplande onteigening. Wanneer de bezwaren puur financiële of onteigeningstechnische zaken omvatten, liet de Gecoro de behandeling ervan over aan de onteigenende overheid.

De standpunten, opmerkingen en bezwaren tegen de onteigening worden overeenkomstig artikel 28, §2,3° en per deelgebied behandeld door de Stad als onteigenende instantie in 3 afzonderlijke **verslagen van het openbaar onderzoek**. Aangezien het advies van de GECORO goed onderbouwd is en in overeenstemming is met de doelstellingen van de Stad Gent, wordt dit integraal gevolgd. De goedkeuring van deze verslagen van het openbaar onderzoek maakt deel uit van onderhavig besluit.

Verwervingen in der minne

Als onderdeel van de lopende onteigeningsprocedure volgt de Stad een traject van minnelijke onderhandelingen. Bij de opstart van het Thematisch Rup Groen werden, naast een algemene raadpleging en participatiemoment, op 27, 28 en 29 september 2017 eerste zitdagen voor de betrokken eigenaars in de deelgebieden georganiseerd. De betrokken eigenaars kregen de kans zich in te schrijven voor deze zitdagen, zodat zij persoonlijk konden worden geïnformeerd over de doelstellingen van dit plan, vragen konden stellen en eventuele bezorgdheden konden uiten. In totaal werden ca. 140 betrokken eigenaars ontvangen.

Vervolgens vonden in het najaar van 2019 specifiek voor alle betrokken onteigenden en per deelgebied infoavonden plaats, waarbij concrete informatie werd gegeven over het RUP Groen, de realisatie ervan en de betekenis voor hun betrokken eigendommen:

- op 5 september 2019 voor deelgebied Slotendries;
- op 10 en 11 september 2019 voor deelgebied Rosdambeekvallei; en
- op 16 september 2019 voor deelgebied Oude Bareel.

Op 24 januari 2020 werd aan alle onteigenden per brief een uitnodiging verstuurd voor een individueel gesprek om het schattingsverslag te overlopen, met het oog op de minnelijke aankoop van hun percelen. Hierop gingen de betrokken stadsdiensten in individueel overleg met alle betrokken eigenaars. Op deze wijze heeft de Stad Gent voldaan aan de decretaal verplichte onderhandelingsplicht.

Op basis van de reeds gevoerde minnelijke gesprekken heeft de Stad reeds een aantal aankopen in der minne gerealiseerd. De aangekochte percelen worden niet meer opgenomen in de definitieve onteigeningsplannen.

Na de definitieve vaststelling van het onteigeningsbesluit zal de Stad in eerste instantie verder in der minne onderhandelen, teneinde de in het onteigeningsplan opgenomen

percelen minnelijk te kunnen verwerven. Enkel wanneer deze piste geen resultaat oplevert, zal de gerechtelijke onteigening als ultimum remedium worden gebruikt.

Inhoud van voorliggend besluit

1. Goedkeuring van de verslagen van het openbaar onderzoek

Conform het Onteigeningsdecreet is de onteigenende instantie, in dit geval de Stad Gent, bevoegd voor de behandeling van de standpunten, opmerkingen en bezwaren met betrekking tot de onteigening. Overeenkomstig artikel 28, §2,3° dienen deze standpunten, opmerkingen en bezwaren te worden behandeld in het verslag van het openbaar onderzoek. Dit verslag vormt mede het bewijs voor het vervullen van alle vereiste formaliteiten van het openbaar onderzoek en dient, conform artikel 28, §2 van het Onteigeningsdecreet, op straffe van nietigheid, toegevoegd te worden als verplichte bijlage aan het definitieve onteigeningsbesluit.

De tijdens het openbaar onderzoek geuite standpunten, opmerkingen en bezwaren werden door de Stad per deelgebied behandeld in 3 afzonderlijke **verslagen van het openbaar onderzoek**. Bij het behandelen van de bezwaren tegen de onteigening door de Stad werd het advies van de Gecoro dat op 10 mei 2021 bezorgd werd aan de Stad Gent integraal gevolgd. Dit advies ligt immers in lijn met de doelstellingen van het voorlopig vastgestelde RUP en de bijhorende ontwerp-onteygeningsplannen en bijgevolg ook met de beleidsvisies 'Structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent' en het Groenstructuurplan. Bovendien is het advies van de GECORO goed onderbouwd en is de gemeenteraad van oordeel dat de bezwaarschriften op een degelijke en grondige manier behandeld zijn in dit advies.

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd de 3 verslagen van het openbaar onderzoek, 1 per deelgebied, dewelke integraal deel uitmaken van dit besluit, goed te keuren.

2. Goedkeuring van de definitieve motiverings- en projectnota's en onteigeningsplannen

Overeenkomstig artikel 22 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kunnen er alleen wijzigingen in het voorlopige onteigeningsbesluit aangebracht worden indien deze wijzigingen gebaseerd zijn op of voortvloeien uit de tijdens het openbaar onderzoek geformuleerde standpunten, opmerkingen en bezwaren. **Op basis van de verslagen van het openbaar onderzoek werden er beperkte aanpassingen aan de onteigeningsplannen en de motiverings- en projectnota's doorgevoerd.** In toepassing van artikel 22 van het Vlaamse Onteigeningsdecreet werden er geen essentiële wijzigingen gedaan.

Aan de gemeenteraad wordt een definitieve goedkeuring gevraagd van het onteigeningsplan opgemaakt voor elk deelgebied.

Aan de gemeenteraad wordt eveneens gevraagd de motiverings- en projectnota's , integraal deel uit makende van dit besluit, voor elk deelgebied definitief goed te keuren.

3. Vaststelling van het definitieve onteigeningsbesluit

In toepassing van artikel 38 van het Onteigeningsdecreet dient het definitieve onteigeningsbesluit voor de deelgebieden 603. Afsnee -Rosdambeekvallei, 307. Sint-Amandsberg - Oude Bareel en 204. Oostakker - Slotendries te worden vastgesteld, nadat het **gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP nr. 169) 'Thematisch RUP Groen'** definitief werd vastgesteld en dit binnen de dertig dagen.

Overeenkomstig artikel 28, §2 van het Ontheeningsdecreet omvat dit definitieve ontheeningsbesluit de volgende bijlagen:

1. een ontheeningsplan per deelgebied;
2. een projectnota per deelgebied, als onderdeel van de motiverings- en projectnota; en
3. een verslag van het openbaar onderzoek per deelgebied.

Overeenkomstig artikel 28, §1 van het Ontheeningsdecreet bevat dit definitieve ontheeningsbesluit eveneens de volgende elementen:

- 1° de omschrijving van de te ontheenen onroerende goederen of de te ontheenen zakelijke rechten;
- 2° de vermelding van de ontheenende instantie;
- 3° de rechtsgrond voor de ontheening;
- 4° de omschrijving van het ontheeningsdoel van algemeen nut;
- 5° de omschrijving en de motivering van de ontheeningsnoodzaak.

Deze elementen zijn vervat in het eerste deel van de motiverings- en projectnota per deelgebied, die integraal deel uitmaakt van dit besluit.

Op basis van de motivering van de ontheening, zoals vervat in de motiverings- en projectnota per deelgebied, en op basis van de antwoorden op de bezwaren die vervat zitten in de verslagen van het openbaar onderzoek, wordt aan de gemeenteraad gevraagd om, volgend op de definitieve vaststelling van het RUP Groen, eveneens het definitief ontheeningsbesluit met zijn verplichte bijlagen vast te stellen.

4. Financieel luik

Intussen zijn de onderhandelingen lopende tot minnelijke aankoop van de in het ontheeningsplan opgenomen percelen. In het kader hiervan werd reeds 3,33 ha verworven, voor een totaalbedrag van € 1.219.130,87. Een deel hiervan werd verworven met beschikbare middelen voor boscompensatie. De resterende verwervingen in het kader van deze ontheeningsprocedure worden geraamd op een totaalbedrag van € 8.259.145,10 op te splitsen per deelgebied als volgt:

- Slotendries: € 4.925.036,42
- Oude Bareel: € 1.105.088,59
- Rosdambeekvallei: € 2.229.230,71

Deze verwervingen zullen worden gespreid over de komende 5 jaar (2022-2026). Voor de uitvoering van de aankopen in het kader van deze ontheeningsprocedure is deze legislatuur op het project RUP Groen budget voorzien in de meerjarenbegroting van de Stad (2020-2025). De benodigde middelen voor 2026 zullen worden voorzien op de meerjarenbegroting voor de volgende legislatuur. Gezien het meerjarenplan momenteel nog niet ver genoeg in de tijd doorloopt is dit bedrag op te nemen in het volgend meerjarenplan van de Stad.

Waar mogelijk zal voor de verwervingen eveneens beroep gedaan worden op de middelen uit het boscompensatiefonds of op de bebosingsubsidies van de Vlaamse overheid, volgens de op dat moment beschikbare financieringsmogelijkheden.”

Bijgevoegde bijlage(n):

- RUP 169 - OO - bezwaarschriften tegen ontheeningsprocedure (deel 1)
- RUP 169 - OO - bezwaarschriften tegen ontheeningsprocedure (deel 2)

- 3c_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 2c_RUP Groen_Oude Bareel_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 1c_RUP Groen_Slotendries_Verslag openbaar onderzoek (deel van de beslissing)
- 3b_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 2b_RUP Groen_Oude Bareel_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 1b_RUP Groen_Slotendries_Motiverings- en projectnota (deel van de beslissing)
- 3a_RUP Groen_Rosdambeekvallei_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)
- 2a_RUP Groen_Oude Bareel_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)
- 1a_RUP Groen_Slotendries_Onteigeningsplan_definitief (deel van de beslissing)

Beslissing

Op voorstel van Het college van burgemeester en schepenen

Beslist het volgende:

- 37 stem(men) voor: Zeneb Bensafia; Mieke Bouve; Sofie Bracke; Cengiz Cetinkaya; Rudy Coddens; Stephanie D'Hose; Patricia De Beule; Astrid De Bruycker; Mathias De Clercq; Carl De Decker; Tom De Meester; Stijn De Roo; Mattias De Vuyst; Anita De Winter; Elke Decruynaere; Hafsa El -Bazioui; Alana Herman; Isabelle Heyndrickx; Tine Heyse; Yüksel Kalaz; Mehmet Sadik Karanfil; Sara Matthieu; Christophe Peeters; Karla Persyn; Anne Schiettekatte; Sami Souguir; Annelies Storms; Sven Taeldeman; Karin Temmerman; Christiaan Van Bignoot; Bram Van Braeckvelt; Jef Van Pee; Nicolas Vanden Eynden; Joris Vandenbroucke; Filip Watteeuw; Sonja Welvaert; Veli Yüksel
- 0 stem(men) tegen:
- 7 onthouding(en): Gabi De Boever; Johan Deckmyn; Caroline Persyn; Gert Robert; Els Roegiers; Ronny Rysermans; Anneleen Van Bossuyt

Artikel 1:

Keurt goed de verslagen van het openbaar onderzoek (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, Oostakker – Slotendries.

Artikel 2:

Keurt definitief goed de motiverings- en projectnota's (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, en Oostakker - Slotendries.

Artikel 3:

Keurt definitief goed het onteigeningsplan (integraal deel uitmakende van dit besluit) voor de deelgebieden Afsnee - Rosdambeekvallei, Sint-Amandsberg - Oude Bareel, Oostakker – Slotendries.

Artikel 4:

Stelt het onteigeningsbesluit ter realisatie van het Thematisch RUP 169 Groen definitief vast.

Artikel 5:

Verbindt er zich toe om het budget dat na 2025 nodig is voor dit dossier en dat nu nog niet in het meerjarenplan is opgenomen, op te nemen in het volgend meerjarenplan.