

STAD MECHELEN
Gemeenteraad – Uittreksel uit de notulen
Vergadering van 14 december 2020 - Openbare zitting

Aanwezig: Fabienne Blavier, voorzitter
Alexander Vandersmissen, burgemeester wd.
Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, schepenen
Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Stefaan Deleus, Catherine François, Karel Geys, Hamid Riffi, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt, Zohra Hadnan, gemeenteraadsleden
Jan Bal, adjunct-algemeendirecteur

35. RUIMTELIJKE ORDENING. Definitieve vaststelling van het onteigeningsplan bij het RUP 'Zonevreemde Recreatie' - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'.

De beslissing wordt genomen met 37 stemmen voor (Fabienne Blavier, Alexander Vandersmissen, Patrick Princen, Greet Geypen, Marina De Bie, Koen Anciaux, Björn Siffer, Abdrahman Labsir, Vicky Vanmarcke, Gabriella De Francesco, Bart Somers, Frank Creyelman, Marc Hendrickx, Catherine François, Karel Geys, Kristof Calvo, Tom Kestens, Zineb El Boussaadani, Farid Bennasser, Tine Van den Brande, Kerstin Hopf, Anne Delvoye, Ingrid Kluppels, Bert Delanoëje, Pia Indigne, Klaas Delrue, Arthur Orlians, Faysal El Morabet, Mats Walschaers, Charles Leclef, Rina Rabau, Maxine Willemsen, Elisabet Okmen, Dirk Tuypens, Yves Selleslagh, Kenzo Van den Bosch, Thijs Verbeurgt) en 3 onthoudingen (Stefaan Deleus, Hamid Riffi, Zohra Hadnan).

Motivering

Voorgeschiedenis

15.10.2010	Het college gunt de opdracht voor de opmaak van het RUP 'Zonevreemde Recreatie' (RUP ZVR) aan studiebureau Soresma nv (nu Antea Group).
06/03/2017	Structureel vooroverleg om standpunt hogere overheid te kennen over concept-RUP.
06/03/2017	GECORO: advies concept-RUP.
21/04/2017	Het college keurt de mer-screeningsnota "Zonevreemde Recreatie" van 4 april 2017, opgemaakt door Antea Group goed.
12, 15 en 22/06/2017	Informatievergaderingen sportclubs.
26/10/2018	Het college keurt het voorontwerp-RUP + aangepaste mer-screeningsnota en de organisatie plenaire vergadering goed.
05/11/2018	GECORO: advies op het voorontwerp-RUP.
03/12/2018	Plenaire vergadering.
11/03/2019	Het college neemt kennis van het verslag van de plenaire vergadering, belist 5 deelplannen te schrappen, opdracht te geven aan Antea Group om te onderzoeken of de contour kan uitbreiden en het voorontwerp-RUP aan te passen aan de opmerkingen uit het verslag van de plenaire vergadering.
07/10/2019	Het college stelt Antea Group aan voor de opmaak van het onteigeningsplan en projectnota onteigeningsplan voor deelplan nr. 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'.
18/11/2019	Het college keurt de aangepaste mer-screeningsnota goed.
09/01/2020	Beslissing Departement Omgeving - Team mer dat de opmaak van een plan-MER niet nodig is.

02/03/2020	De gemeenteraad stelt het ontwerp-RUP Zonevremde Recreatie bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • Toelichtingsnota met inbegrip van plan-MERscreening en de beslissing van het Departement Omgeving Team MER van 09/01/2020 • Stedenbouwkundige voorschriften • Plan bestaande Feitelijke toestand • Plan bestaande Juridische toestand • Grafisch plan • Onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' • Projectnota Onteigening voorlopig vast.
09/03/2020	Het college beslist over de organisatie van het openbaar onderzoek.
06/04/2020	Het college neemt kennis van de schorsing van het openbaar onderzoek van het ontwerp-RUP "Zonevremde Recreatie" (inclusief het onteigeningsplan) en het verschuiven van de einddatum naar maandag 22 juni 2020 n.a.v. Besluit van de Vlaamse Regering tot uitvoering van artikel 5 van het decreet van 20 maart 2020 over maatregelen in geval van een civiele noodsituatie met betrekking tot de volksgezondheid, wat betreft ruimtelijke planning, complexe projecten, plan-milieueffectrapportage en leegstaande en verwaarloosde bedrijfsruimten. Ze beslist de informatiemomenten te verplaatsen naar 6 mei en 13 mei 2020 en dit bekend te maken via de stedelijke website.
04/05/2020	Het college beslist n.a.v. de beslissing van de Nationale Veiligheidsraad van 24 april 2020 tot het bepalen van de exitstrategie uit de coronacrisis de informatiemomenten te verplaatsen naar: <ul style="list-style-type: none"> • Donderdag 28 mei 2020 • Vrijdag 29 mei 2020
06/07/2020, 10/08/2020, 14/09/2020	De GECORO neemt kennis van het ontwerp-RUP Zonevremde Recreatie en het onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark', van de ingediende adviezen en bezwaren en bundelt ze.
17/09/2020	De GECORO bezorgt de bezwaren en adviezen op het RUP en haar behandeling ervan aan het college en de gemeenteraad.
05/10/2020	Het college neemt kennis van de bezwaren en adviezen op het Onteigeningsplan bij het RUP Zonevremde Recreatie - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark en het voorstel van behandeling ervan. Ze geeft opdracht aan Antea om het Onteigeningsplan aan te passen voor definitieve aanvaarding.
20/11/2020	Antea Group bezorgt de aangepaste documenten van het RUP en het onteigeningsplan.
30/11/2020	Het college neemt opnieuw kennis van de behandeling van bezwaren en adviezen en het advies van de GECORO, beslist welke aanpassingen doorgevoerd moeten worden, neemt kennis van het aangepaste ontwerp-RUP en keurt het principieel goed.
14/12/2020	De gemeenteraad stelt het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevremde Recreatie', bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> • Toelichtingsnota met inbegrip van plan-MERscreening en de beslissing van het Departement Omgeving Team MER van 09/01/2020 • Stedenbouwkundige voorschriften • Plan bestaande Feitelijke toestand • Plan bestaande Juridische toestand • Grafisch plan definitief vast

Feiten en argumentatie

- Het dossier kent reeds een lange voorgeschiedenis.
- Op 7 oktober 2019 stelde het college Antea Group NV aan voor de opmaak van het onteigeningsplan en projectnota onteigeningsplan voor deelplan 'Sportcluster Vrijbroekpark' voor 12 percelen:
 - Perceelnummers 12016 A 65/A – A65/B – A 66 – A 67 – A 68/E – A 69/V
 - Perceelnummers 12016 A 75/B – A 75/A – A 74
 - Perceelnummer 12016 A 64
 - Perceelnummers 12016 A 83/B

Perceelnummer 12016 A 76

- Op 2 maart 2020 werd het ontwerp-RUP Zonevremde Recreatie en het onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' voorlopig aanvaard door de gemeenteraad.
- Van 23 maart 2020 tot 22 juni 2020 lag het voorontwerp RUP Zonevremde Recreatie en het onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' ter inzage tijdens het openbaar onderzoek.
- Op 6 juni 2020 nam de GECORO kennis van de ontvangen adviezen en bezwaren op het ontwerp-RUP tijdens het openbaar onderzoek.
- Op 10 augustus en 14 september 2020 behandelde de GECORO alle ontvangen bezwaren en adviezen op het RUP.
Het onteigeningsdecreet schrijft voor dat bij een geïntegreerde procedure het openbaar onderzoek van het onteigeningsplan de modaliteiten van het openbaar onderzoek van het RUP volgt. De Bezwaren en adviezen dienen echter wel bij de onteigende instantie ingediend te worden. Het is dan ook niet de GECORO die de bezwaren en adviezen op het onteigeningsplan behandelt conform artikel 21 van het onteigeningsdecreet.
- Volgende adviezen en bezwaren hebben betrekking op het onteigeningsplan en worden door de onteigende instantie behandeld:
 - Adviezen:
 - Deputatie Provincie Antwerpen, Dienst Ruimtelijke Planning (dd. 18/05/2020)
 - Departement Landbouw en Visserij, ABCO Antwerpen (dd. 25/05/2020)
 - Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen (dd. 22/06/2020)
 - Bezwaren:
 - Verbist advocatuur (dd. 22/06/2020)
- Op 5 oktober 2020 nam het college kennis van het verslag van de adviezen en bezwaren op het onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' en het voorstel van behandeling ervan. Ze geeft daarmee een suggestie aan de gemeenteraad en gaf opdracht aan Antea om het Onteigeningsplan aan te passen om voor te leggen aan de gemeenteraad voor definitieve aanvaarding. De voorgestelde wijzigingen zijn gebaseerd op standpunten, opmerkingen en bezwaren zoals geformuleerd tijdens het openbaar onderzoek en doen geen afbreuk aan de rechten van eigenaars en houders van zakelijke rechten, noch aan rechten van derden en zijn niet essentieel van aard.
- Op 23 november 2020 ontving de stad het aangepaste onteigeningsplan en projectnota deelplan 0 "Sportcluster Vrijbroekpark" van het RUP "Zonevremde Recreatie".
- Op 30 november 2020 heeft het college het Onteigeningsplan en projectnota deelplan 0 "Sportcluster Vrijbroekpark" van het RUP "Zonevremde Recreatie" principieel goedgekeurd en doorverwezen naar de gemeenteraad voor definitieve vaststelling.
- Op 14 december 2020 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Zonevremde Recreatie' definitief vastgesteld. Het Onteigeningsplan dat wordt voorgelegd geeft uitvoering aan het RUP – deelplan 0 "Sportcluster Vrijbroekpark".

Onteigening:

- 1. Omschrijving van de te onteigenen onroerende goederen:

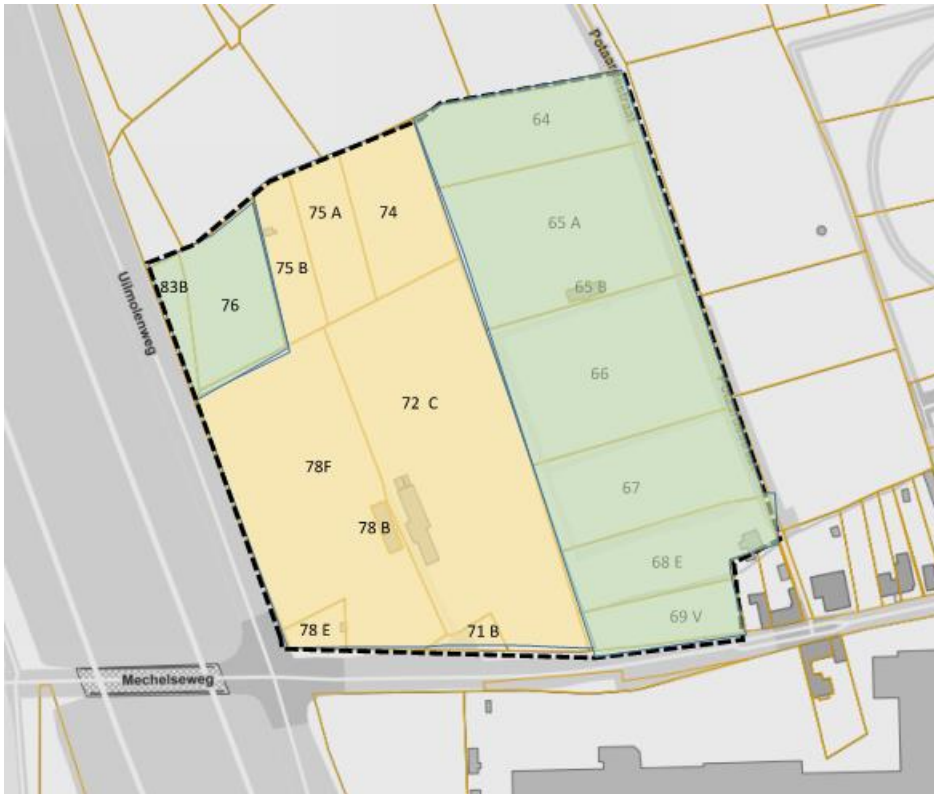
De Stad wenst de percelen binnen deelplan 0 "Sportcluster Vrijbroekpark" te onteigenen volgens de procedure en modaliteiten van art. 2.4.3. t.e.m. 2.4.9. van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening - de bepalingen van een onteigening die de verwezenlijking van een RUP beoogt.

Perceelnummers 12016 A 65/A – A65/B – A 66 – A 67 – A 68/E – A 69/V

Perceelnummer 12016 A 64

Perceelnummers 12016 A 83/B

Perceelnummer 12016 A 76



Percelen 12016 A74, A75A, A 75B, A 78F, A 78/B, A72/C en A71/B zijn reeds eigendom van de Groep Mechelen en worden niet opgenomen in het onteigeningsplan. Perceel 12016 A 78/E is eigendom van Aquafin en herbergt een pompstation. Het perceel is niet nodig voor de inrichting van de sportsite en wordt niet onteigend.

Volg-nr.	Percelen			Eigenaars (volgens kadaster 1211.2018)	Totale oppervlaktegoed m ² GRB	Aard van het terrein	Inname oppervlakte in m ² volgens kadastrale legger	Onteigeningsmacht
	Kadaster							
	Afd.	Sect.	Nr.					
1	5 A		65/A	VAN ASCH MARC, VAN ASCH JOHAN	9858 sportterrein		9.323	Stad Mechelen
2	5 A		65/B		138 sportgebouw		132	Stad Mechelen
3	5 A		66	VAN ASCH GODELIEVE MARIA, VAN ASCH MARIA MAGDALENA,	9816 hooiland		9.045	Stad Mechelen
4	5 A		67	VAN ASCH MARC, VAN ASCH JOHAN,	6368 weiland		5.870	Stad Mechelen
5	5 A		68/E	SOMERS KRISTOF, VAN ASCH AGNES,	4610 hooiland		3.713	Stad Mechelen
6	5 A		69/V	SOMERS WENDY	2645 weiland		2.083	Stad Mechelen
7	5 A		76	VERBIST REIMOND PIERRE	4170 weiland		4605	Stad Mechelen
8	5 A		83/B	VLAAMSE GEWEST, AGENTSCHAP WEGEN EN VERKEER	1060 woeste grond		1150	Stad Mechelen
9	5 A		64	JACOBS KRISTOF, VANDEN EYNDE AN GEORGETTE, VANDEN EYNDE WENDY REGINA	5292 weiland		4835	Stad Mechelen

- 2. Aanduiding onteigenende instantie:

De stad Mechelen zal, in het kader van het RUP 'Zonevreemde recreatie' – deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' optreden als onteigenende instantie teneinde een cluster te realiseren voor openlucht sportterreinen.

Conform artikel 6. 1° van het Vlaams onteigeningsdecreet is de gemeente bevoegd om tot onteigening over te gaan.

- 3. Rechtsgrond voor de onteigening:

Artikel 7 van het Vlaams Onteigeningsdecreet bepaalt dat gemeenten kunnen overgaan tot onteigening in de gevallen waarin ze oordelen dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake de gemeentelijke aangelegenheden.

In de voormelde gevallen waar decretaal of wettelijk een specifieke rechtsgrond voor onteigening wordt bepaald, wordt op basis van die rechtsgrond tot onteigening overgegaan. Het aanleggen van gemeentelijke sportinfrastructuur over verschillende eigendomspercelen heen is een gemeentelijke aangelegenheid en dus rechtsgrond voor onteigening.

Artikel 2.4.3. van de VCRO, m.n. de bepalingen die een onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk maken is eveneens een specifieke rechtsgrond voor onteigening.

- 4. Onteigeningsdoel is van algemeen belang:

De stad beroept zich op artikel 2.4.3. van de VCRO, m.n. de bepalingen die een onteigening ter verwezenlijking van een ruimtelijk uitvoeringsplan mogelijk maken. Het grondwettelijk Hof heeft in haar rechtspraak uitdrukkelijk gesteld dat een onteigening ter realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan, zoals in casu, uit kracht van het decreet zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn. (GwH 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129).

Ten tweede beroept de stad er zich op dat sportinfrastructuur een maatschappelijk belang heeft en wordt beschouwd als infrastructuur van algemeen belang, conform het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse besluiten inzake ruimtelijke ordening, ruimtelijke veiligheids-rapportage en milieueffectrapportage (BS 12.11.2018). De voorziene sportinfrastructuur strekt zich over verschillende eigendomspercelen heen en de stad zal het beheer op zich nemen zodat een geclusterde, goed georganiseerde infrastructuur kan aangelegd worden die ruimte en middelen bespaart.

- 5. Motivering van de onteigeningsnoodzaak

De onteigeningsnoodzaak wordt beschreven in het onderdeel 'motivatie van het projectplan' van de projectnota onteigeningsplan en de toelichtingsnota van het RUP.

Onder 2.1.4.1. van de projectnota van het onteigeningsplan staat gemotiveerd waarom dit een geschikte locatie is (m.a.w. waarom net deze percelen dienen onteigend worden).

- a. Noodzaak van het onteigeningsdoel

De stad Mechelen en de provincie Antwerpen wensen samen een nieuwe sportcluster uit te werken aan de rand van het Vrijbroekpark. Hiermee willen ze tegemoetkomen aan de behoefte voor recreatieterreinen. Het stedelijk gebied Mechelen kent een grote behoefte aan sportinfrastructuur. Het huidige aanbod is echter ontoereikend. Bovendien bevinden sommige clubs zich op locaties die op lange termijn niet houdbaar zijn. Conform het Vlaams Ruimtelijk beleidskader moet een stedelijk gebied als Mechelen voorzien in sport- en recreatie-infrastructuur op verschillende schaalniveaus. De nieuwe sportcluster zal plaats bieden aan enkele clubs die niet langer op hun huidige locatie kunnen blijven (bv. door uitbreidingsbehoefte versus gebrek aan ruimte) en enkele clubs die vandaag al in de omgeving van het Vrijbroekpark aanwezig zijn. Het clusteren van sportterreinen biedt verschillende voordelen (gezamenlijke parking, gezamenlijke wateropvang, één proces van herontwikkeling, één ontsluiting, gezamenlijk aanleggen en onderhouden van voorzieningen,...). Het clusteren van activiteiten is bovendien één van de ruimtelijke principes van het huidig Vlaams Ruimtelijk Beleid: "Het samenbrengen van verschillende activiteiten is belangrijk voor onder meer het beheersen van mobiliteit en het verhogen van de efficiëntie van logistiek en energievoorzieningen." (Strategische visie BRV, 2018)

Activiteiten moeten daarbij met name geclusterd worden op strategische locaties.

De aanwezige sportinfrastructuur op het terrein is daarbij ontoereikend en de stad wenst samen met de provincie een coherent geheel te maken met bovenstaande voordelen.

- b. Noodzaak van de onteigening als middel

Het beheer en de realisatie van het terrein zal georganiseerd worden door de overheid aangezien het een gedeelde sportsite betreft die door verschillende clubs en de provincie gebruikt zal worden. Het beheer van het complex is een gedeelde verantwoordelijkheid tussen de Stad en de Provincie. De stad zal het beheer en de uitbating van het sportgedeelte en gebouw op zich nemen. De directie van het Vrijbroekpark zal het beheer en onderhoud van de groenstructuren op zich nemen zodat het sportlandschap kan integreren met het parklandschap.

De stad heeft met dit onteigeningsplan de intentie geuit om alle percelen in eigendom te verwerven omdat een versnipperde eigendomsstructuur niet wenselijk is voor het beheer van de sportcluster. De regelgeving over de bouwvrije stroken langs snelwegen blijft onverminderd van toepassing wanneer de stad eigenaar wordt, waardoor AWV haar eventuele toekomstige plannen voor de N109 nog steeds kan uitvoeren.

In de voorbije maanden zijn er gesprekken met AWV gevoerd over de aankoop en het gebruik van het perceel en over de mogelijke afwijking binnen de 30m-zone van de E19 voor de aanleg van een Finse piste, tijdelijk toegangspad, waterbuffer en eventueel fietspad volgens het Gemeenteraad van 14 december 2020 - agendapunt nr. 35.

inrichtingsplan. AWW heeft daarbij gesteld niet te willen verkopen maar het terrein ter beschikking te stellen via een gebruiksovereenkomst.

c. Noodzaak voor wat betreft het voorwerp van de onteigening

De site aan de Potaardestraat vormt om diverse redenen een geschikte locatie voor een sportcluster, meer bepaald:

- De aanwezigheid van de bestaande sportclubs op het terrein;
- De site ligt in stedelijk gebied. Bijkomende functies en ontwikkeling worden maximaal gebundeld in stedelijk gebied;
- Het gebied is al grotendeels bestemd voor recreatie;
- Het gebied sluit aan bij een groot park, waar aan (zachte) recreatie kan worden gedaan.
- Verbetering van de natuurwaarde in het centraal deel van het park door verhuis van de sportterreinen naar de rand van het park;
- Bundeling van sport- en parkinfrastructuur;
- Het is goed bereikbaar met wagen, fiets en openbaar vervoer;
- De percelen van de bezwaarindieners zijn gelegen tussen percelen in eigendom van de Provincie en de stad. Het beheer zal door de stad en de provincie gebeuren waardoor de eigendom in dezelfde hand aangewezen is;
- Locaties van dergelijke omvang (10ha) die geschikt zijn voor recreatie zijn niet meer beschikbaar in het stedelijk gebied of reeds volledig in gebruik. (De Nekker, sites Racing en KV Mechelen.);
- Deze locatie ligt aansluitend bij de toegang van het park waar het parkbestuur de parking naar wil verhuizen om de waardevolle bomen in het centraal deel van het park te vrijwaren.

Het realiseren van de nieuwe parktoegang en parking, het verplaatsen van de sportvelden uit het hart van het park en het verder uitbouwen en beter benutten van de bestaande sportinfrastructuur maken deze locatie geschikt en geen andere in de directe omgeving van het park.

De huidige chaotische invulling en het beperkt gebruik door 1 club noodzaken tot het herinrichten en uitbreiden van het bestaande recreatiegebied wat kadert in een gemeentelijke aangelegenheid.

Om bovenstaande voorziening, die wordt gerealiseerd in ieders belang, te kunnen realiseren en beheren, zal de overheid overgaan tot onteigening van de percelen en zakelijke rechten die nog niet in hun eigendom zijn en nog niet in der minne zijn verkregen noch waarvoor een principiële akkoord tot aankoop is bekomen.

• 6. Onteigeningsplan:

Het plan "RUP Zonevremde recreatie - Stad Mechelen - Onteigeningsplan - Deelplan Sportcluster Vrijbroekpark - (nr.0)" gaat in bijlage en maakt integraal deel uit van dit besluit.

• 7. Projectnota:

De nota "Projectnota – onteigeningsplan - RUP "zonevremde recreatie" - Stad Mechelen" gaat in bijlage en maakt integraal deel uit van dit besluit.

• 8. Openbaar onderzoek:

Van 23 maart 2020 tot 22 juni 2020 lag het voorontwerp RUP 'Zonevremde Recreatie' en het Onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' ter inzage tijdens het openbaar onderzoek.

Het onteigeningsdecreet schrijft voor dat bij een geïntegreerde procedure het openbaar onderzoek van het onteigeningsplan de modaliteiten van het openbaar onderzoek van het RUP volgt. De Bezwaren en adviezen dienen echter wel bij de onteigende instantie ingediend te worden. Het is dan ook niet de GECORO die de bezwaren en adviezen op het onteigeningsplan behandelt conform artikel 21 van het onteigeningsdecreet.

Volgende adviezen en bezwaren met betrekking tot het onteigeningsplan werden ontvangen:

- Adviezen:
 - Deputatie Provincie Antwerpen, Dienst Ruimtelijke Planning (dd. 18/05/2020)
 - Departement Landbouw en Visserij, ABCO Antwerpen (dd. 25/05/2020)
 - Afdeling Wegen en Verkeer Antwerpen (dd. 22/06/2020)
- Bezwaren:
 - Verbist advocatuur (dd. 22/06/2020)

Het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de opmerkingen, adviezen en bezwaren gaat in bijlage en maakt integraal deel uit van dit besluit.

- 9. Verzoek tot zelfrealisatie:

Er werd geen verzoek tot zelfrealisatie ingediend.

- 10. Machtiging tot onteigening:

De stad Mechelen zal zelf optreden als onteigenende instantie teneinde een cluster te realiseren voor openlucht sportterreinen. Ze heeft geen machtiging verleend aan een andere instantie en is conform art. 6 van onteigeningsdecreet bevoegd om tot onteigening over te gaan.

- 11. Onderhandelingen:

De stad heeft de eigenaars en de houders van de zakelijke rechten van de percelen binnen de contour van het onteigeningsplan voor deelplan 0 "Sportcluster Vrijbroekpark" aangeschreven met de vraag de percelen te mogen aankopen.

De onderhandelingen met de eigenaar van percelen 12016 A 75/B – A 75/A – A 74 zijn afgerond en de verkoopakte werd op 27 februari 2020 verleden. Deze percelen worden niet opgenomen in het onteigeningsplan.

De onderhandelingen met de eigenaar van percelen 12016 A 64 zijn afgerond en het verlijden van de verkoopakte wordt voorzien eind 2020. Tot dan blijft het perceel in het onteigeningsplan.

De onderhandelingen met AWV over de gebruiksovereenkomst voor perceel 12016 A 83B zijn lopende. Tot dan blijft het perceel in het onteigeningsplan.

De stad heeft op basis van het schattingsverslag van landmeter Peeters (@Topo) onderhandelingen gevoerd met de vertegenwoordigers van de eigenaars om de percelen A 65/A – A65/B – A 66 – A 67 – A 68/E – A 69/V te kunnen aankopen. De door de vertegenwoordigers mondeling gevraagde prijs van 80 euro/m² ligt ver boven de schattingsprijs van 14 euro/m² en is daardoor niet te verantwoorden als aankoopprijs. De eigenaars hebben nooit stukken overgemaakt die deze prijs konden verantwoorden. Het voorstel tot erfpachtovereenkomst dat geformuleerd werd door de stad was voor de bezwaarindieners niet aanvaardbaar.

Er werden op volgende momenten mondelinge en/of schriftelijke onderhandelingen gevoerd waarbij de stad binnen de wettelijke mogelijkheden gezocht heeft naar een vergelijk met de eigenaars:

- 02.10.2015: brief aan de familie Van Asch met de vraag tot mogelijke aankoop
- 19.07.2017: brief aan de familie met de vraag tot toelating toegang voor opmaak opmetingsplan
- 30.08.2018: aangetekende brief aan de familie met vraag tot minnelijke aankoop - zonder schattingsprijs
- 18.01.2019: overleg met de heren Marc en Johan Van Asch met afspraak tot opvragen van een schattingsverslag voor de berekening van een mogelijke huur of erfpachtovereenkomst
- 12.02.2019: ontvangst schattingsverslag van @Topo met vermelding aankoopprijs 14 euro/m² en pachtvergoeding van 0,42 euro/m².
- 22.03.2019: overleg met heren Marc en Johan Van Asch met bespreking van het schattingsverslag. Voor de heren Van Asch is verkopen geen optie en de voorgestelde erfpachtvergoeding is onvoldoende. Ze willen maximaal voor 27 jaar verpachten wat te kort is voor de stad voor een zulke grote investering en willen op het einde van de pacht de volledige aankoopprijs ipv aftrek van de pachtvergoeding.
- 13.02.2020: brief aan de familie Van Asch met melding van de publicatie van het RUP en het onteigeningsplan en de blijvende mogelijkheid tot minnelijke aankoop
- 27.02.2020: overleg met de Godelieve, Maria en Agnes Van Asch met bespreking aankoopvergoeding. Voor de vrouwen Van Asch is de vergoeding onvoldoende
- 16.03.2020: aangetekende brief bezwaarindieners met aankondiging voorlopige vaststelling ontwerp-RUP Zonevreemde Recreatie en ontwerp-ontteigeningsplan.
- 18.06.2020: aangetekende brief aan de familie van Asch met verzoek tot onderhandelingen inzake minnelijke grondverwerving.

- 06/08/2020: overleg met heren Marc en Johan Van Asch met voorstel tot minnelijke aankoop aan de prijs van 14 euro/m². Voor de heren Van Asch blijkt verkopen of erfpacht geen optie omwille van de te lage ingeschatte waarde. De gevraagde waarde van 80 euro/m² wordt nog steeds niet gestaafd.

De eigenaars hebben tijdens het openbaar onderzoek via de raadslieden Verbist advocatuur een bezwaar ingediend tegen het RUP en het onteigeningsplan. De inhoud en behandeling ervan is weergegeven in het verslag van het openbaar onderzoek.

- 12. Conclusie:

Uit alle stukken van het dossier kunnen we besluiten dat de onteigening van de percelen 12016 A 65/A – A65/B – A 66 – A 67 – A 68/E – A 69/V, A 64, A 83/B en A 76 noodzakelijk is om de sportcluster aan de Uilmolenweg, een gemeentelijk doel van algemeen belang te kunnen realiseren.

Juridische grond

- De Codex Ruimtelijke Ordening beschrijft de procedure en modaliteiten voor gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (art. 2.2.13 t.e.m. 2.2.18).
- De Vlaamse Regering keurde op 12 oktober 2007 het besluit betreffende de milieueffectenrapportage over plannen en programma's goed. Dit besluit geeft uitvoering aan het decreet van 27 april. Artikel 2007, het zogenaamde plan-MER-decreet, en trad in werking op 1 december 2007. Artikel 49 inzake de overgangsregeling van plan-MER's voor RUP's zoals vermeld in het programmadecreet van 25 mei 2007 (publicatie B.S. 19/06/2007), stelt dat de betreffende nieuwe regelgeving van toepassing is op ruimtelijke uitvoeringsplannen, waarvan de plenaire vergadering gehouden wordt zes maanden na de datum van inwerkingtreding van het besluit, dus zijnde 1 juni 2008.
- Integratiespoor Plan-MER bij Ruimtelijke Uitvoeringsplannen. De overgangsbepalingen stellen dat RUP's waarvoor een verzoek tot adviesvraag of de kennisgeving (voor de opmaak van een plan-MER) volledig is verklaard voor 30 april 2017 en de plenaire vergadering voor 31 december 2018 plaats vindt, gewoon door kunnen gaan volgens de 'oude' RUP procedure.
- Het Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

Besluit:

Artikel 1

De gemeenteraad neemt kennis van het verslag van het openbaar onderzoek met de behandeling van de opmerkingen, adviezen en bezwaren op het Onteigeningsplan bij het RUP 'Zonevreemde Recreatie' - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'.

Artikel 2

De gemeenteraad gaat akkoord met het voorstel van behandeling van opmerkingen, adviezen en bezwaren op het Onteigeningsplan bij het RUP 'Zonevreemde Recreatie' - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'.

Artikel 3

De gemeenteraad neemt kennis van het aangepaste Onteigeningsplan bij het RUP 'Zonevreemde Recreatie' - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'.

Artikel 4

De gemeenteraad keurt het Onteigeningsplan bij het RUP 'Zonevreemde Recreatie' - deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark' bestaande uit

- Onteigeningsplan deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark'
 - Projectnota Onteigening
- definitief goed.

Namens de gemeenteraad:

De adjunct-algemeendirecteur
(get.) Jan Bal

De voorzitter
(get.) Fabienne Blavier

Voor eensluidend uittreksel:
NAMENS DE GEMEENTERAAD:

Bij verordening:

Mechelen, 16 december 2020



Erik Laga
algemeen directeur



Fabienne Blavier
voorzitter