

# VERSLAG VAN HET OPENBAAR ONDERZOEK VAN 23/03/2020 T.E.M. 22/06/2020 OVER HET ONTEIGENINGSPLAN BIJ HET RUP 'ZONEVREEMDE RECREATIE' – DEELPLAN 0 'SPORTCLUSTER VRIJBROEKPARK' – BEHANDELING VAN STANDPUNTEN, OPMERKINGEN EN BEZWAREN.

## Verklaring afkortingen en tekens:

RUP	:	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
TN	:	Toelichtingsnota, niet-verordenend deel van het PRUP
SV	:	Stedenbouwkundige voorschriften, verordenend deel van het PRUP
GP	:	Grafisch Plan, verordenend deel van het PRUP
B.VI.R.	:	Besluit van de Vlaamse Regering
PN ONT	:	Projectnota onteigeningsplan
OO	:	Openbaar Onderzoek

## Organisatie Openbaar onderzoek:

Op 9 maart 2020 besliste het college het openbaar onderzoek voor het ontwerp-RUP "Zonevremde Recreatie" (inclusief het onteigeningsplan) te laten doorgaan van maandag 23 maart 2020 tot en met maandag 25 mei 2020 en twee infodagen te organiseren op woensdag 22 april 2020 en woensdag 29 april 2020, opgesplitst per deelplan in het Huis van de Mechelaar.

Op 27 maart 2020 besliste de Vlaamse Regering alle lopende openbare onderzoeken te schorsen vanaf de inwerkingtreding van het besluit tem 24 april.

Op 6 april 2020 nam het college 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.

Het college besliste de informatiemomenten te verplaatsen naar:

- Woensdag 6 mei 2020 tussen 9u00 en 16u00
- Woensdag 13 mei 2020 tussen 9u00 en 16u00

Op 4 mei 2020 nam het college kennis van de beslissing van de Nationale veiligheidsraad om de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het Coronavirus te verlengen tot minstens 11 mei, 18 mei en 8 juni (graduele versoepeling als exitstrategie uit de Coronacrisis). De beslissing van de Vlaamse Regering om alle lopende openbare onderzoeken te schorsen vanaf de inwerkingtreding van het besluit tem 24 april werd niet verlengd waardoor de termijn van het openbaar onderzoek afloopt op maandag 22 juni 2020. Het college nam de beslissing om de voorziene infomomenten uit te stellen tot:

- Donderdag 28 mei 2020 tussen 9u00 en 16u00
- Vrijdag 29 mei 2020 tussen 9u00 en 16u00

Het openbaar onderzoek werd als volgt aangekondigd:

- Verzending van een aangetekend schrijven naar de eigenaars van percelen binnen het plangebied, met kennisgeving van data van het openbaar onderzoek en informatiemomenten bij aanvang van het openbaar onderzoek.
- Verzending van een schrijven naar de gebruikers van percelen binnen het plangebied, met kennisgeving van data van het openbaar onderzoek en informatiemomenten bij aanvang van het openbaar onderzoek.
- Verzending van een aangetekend schrijven naar de eigenaars van percelen binnen het onteigeningsplan Deelplan 0 'Sportcluster Vrijbroekpark', met kennisgeving van intentie, data van het openbaar onderzoek en informatiemomenten 7 dagen voor aanvang van het openbaar onderzoek.
- Publicaties in het kader van de wettelijk verplichte communicatieprocedure (Belgisch Staatsblad, 3 kranten die in de provincie uitkomen, website van de Stad).
- Aanplakking in het kader van de wettelijk verplichte communicatieprocedure + via affiche op het terrein.

**Er werden 3 adviezen en 1 bezwaar ontvangen tijdens het Openbaar onderzoek, lopende van 23/03/2020 tem 22/06/2020.**

## Adviezen:

nr.	Advies- instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
<b>Adviezen</b>					
1	Provincie Antwerpen	18/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelplan Vrijbroekpark: de provincie wenst reeds volgende opmerking mee te geven naar de concretisering van dit dossier: <ul style="list-style-type: none"> <li>• In de onteigeningsnota staat dat het natuurgrasveld enkel voor VK Schonenberg is. De provincie wenst dat dit ook toegankelijk is voor de bezoekers van het Vrijbroekpark.</li> <li>• De provincie was in de veronderstelling dat zij de parking zal aanleggen en beheren en in eigendom te verwerven.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorstel om in de onteigeningsnota de verdeling van de velden nog niet te koppelen aan een bepaalde club. Tevens voorstel om de namen van de betrokken clubs meer indicatief te vernoemen.</li> <li>- Provincie en stad Mechelen hebben de intentie geuit om samen te werken en daarbij al principes vastgelegd (cbs 22/06/2020). De samenwerkingsovereenkomst wordt de komende maanden uitgeschreven en zal preciseren wie wat juist gaat doen, maar het zal steeds zijn in kader van hun opdracht van sociale en sportieve voorzieningen.</li> <li>- Overeenkomstig artikel 22 van het Vlaams onteigeningsdecreet is het mogelijk om nog wijzigingen door te voeren aan het voorlopig onteigeningsbesluit dan wel de bijhorende bijlagen, waaronder de projectnota.</li> <li>- De wijzigingen die de provincie verzoekt, kunnen worden ingewilligd omdat ze geformuleerd zijn tijdens het openbaar onderzoek, geen afbreuk doen aan de rechten van de eigenaars en houders van zakelijke rechten, noch aan de rechten van derden en zijn niet essentieel van aard.</li> <li>- De wijzigingen noodzaken geen aanpassingen aan het onteigeningsbesluit daar er geen wijziging is van de te onteigenen goederen, de onteigenende instanties, de rechtsgrond van de onteigening, het onteigeningsdoel of de onteigeningsnoodzaak.</li> <li>- De vraag tot het toegankelijk maken van het natuurgrasveld voor de bezoekers van het Vrijbroekpark voorziet in een ruimere toegankelijkheid en kan ondersteund worden vanuit de bedoeling van de stad om een geïntegreerde sportcluster uit te bouwen waarbij samengebruik met de Provincie voorop staat. De voorgestelde wijziging is geen schending van de rechten van de eigenaars dan wel houders van zakelijke rechten. Evenmin worden de rechten van derden geschonden. Het is wel een bijkomende motivatie voor de onteigening in hoofdzaak van het algemeen nut daar het veld wordt aangelegd voor het gebruik van nog meer bezoekers.</li> <li>- De gevraagde wijziging is louter een verduidelijking van het beheer en dus geen essentiële wijziging van de onteigening.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorstel van aanpassing PN ONT: de verschillende voorziene velden nog niet koppelen aan een bepaalde club/gebruik. Tevens de namen van de betrokken clubs/gebruikers, meer indicatief te vernoemen.</li> <li>- Voorstel van aanpassing PN ONT: De groene parking zal aangelegd en beheerd worden door het Vrijbroekpark (Provincie). De gebruikers van de sportcluster en het park zullen hiervan gebruik maken.</li> </ul>
2	Departement LV	25/05/2020	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Deelplan Vrijbroekpark: Er is ca. 2ha (zonevreemd) landbouwgebruik aanwezig in dit deelplan. De bepalingen uit de pachtwet of uit een andere overeenkomst gesloten met de gebruiker van dit perceel moeten gerespecteerd worden.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Geen ruimtelijk/specifiek argument op het RUP. In de onderhandelingen tot minnelijke aankoop worden zowel eigenaars als pachters gecontacteerd om tot een akkoord te komen.</li> <li>- De stad houdt in haar onderhandelingen om tot de minnelijke aankoop over te gaan van de percelen steeds rekening met de pachtwet en andere gebruiksovereenkomsten waarvan ze weet heeft. Het onteigeningsbesluit, het onteigeningsplan of de projectnota onteigening moeten niet worden aangepast.</li> </ul>	

nr.	Advies- instantie	Datum	Inhoud advies	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
3	AWV	22/06/2020	- Onteigeningsplan: AWV gaat niet akkoord met onteigening van haar gronden. Wij zijn bereid om een toekomstige, tijdelijke gebruikstoelating met betrekking tot de gronden te verstrekken.	- 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 inrichtingsplan. AWV heeft daarbij gesteld niet te willen verkopen maar het terrein ter beschikking te stellen via een gebruiksovereenkomst.	- /

#### Bezwaarschriften (deelplan Vrijbroekpark – onteigeningsplan)

Nr.	Thema bezwaar	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
<b>Deelplan Sportcluster Vrijbroekpark – nr.0</b>				
1	<i>Bezwaar tegen onteigening van eigendom</i>	Onteigening is onwettig: er is niet voldaan aan de vereiste van algemeen nut.  Er blijkt dat de onteigening niet gerealiseerd wordt “in ieders belang” maar in het belang van een paar sportclubs, dus in het private belang van enkele verenigingen.	De stad beroept zich op artikel 2.4.3. van de VCRO, m.n. de bepalingen die een onteigening ter van 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.  Verder kan verwezen worden naar de rechtspraak van het Grondwettelijk Hof waarin uitdrukkelijk wordt gesteld dat een onteigening ter realisatie van een RUP, zoals in casu het geval is, 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 is erop 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).  In het onteigeningsbesluit en de toelichtingsnota wordt verduidelijkt dat de onteigening gerealiseerd wordt voor de aanwezige clubs, clubs die naar hier kunnen verhuizen, de clubs uit het centraal deel van het	/

Nr.	Thema bezwaar	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
2	<i>Bezwaar tegen onteigening van eigendom</i>	- Onteigening is onwettig: onteigeningsnoodzaak is niet aangetoond. Er wordt de indruk gewekt dat er geen alternatieven voor handen zijn om het onteigeningsdoel te bereiken. Bij de opmaak van het RUP is geen afdoende alternatievenonderzoek uitgevoerd.	<p>park en de verhuis van de parking en de toegang van het Vrijbroekpark en niet enkel voor het private belang van enkele verenigingen.</p> <p>Onteigeningsnoodzaak:</p> <p>De onteigeningsnoodzaak wordt beschreven in de projectnota onteigeningsplan en de toelichtingsnota van het RUP en kan als titel toegevoegd worden. Zo kadert het clusteren van sportinfrastructuur in het Vlaams Ruimtelijk Beleidskader (strategische visie Beleidsplan Ruimte Vlaanderen), het Vlaams Sportbeleid en de studie van de KULeuven en het Mulier Instituut (Naar een globaal sportinfrastructuurplan in Vlaanderen – Onderzoek naar behoeften inzake sportinfrastructuur, 2016).</p> <p>Verder wordt onder 2.1.4.1 van de projectnota van het onteigeningsplan gemotiveerd waarom dit een geschikte locatie is (m.a.w. waarom net deze percelen dienen onteigend worden):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ligging van de site (in stedelijk gebied) Bijkomende functies en ontwikkeling worden maximaal gebundeld in stedelijk gebied.</li> <li>• Is al grotendeels bestemd voor recreatiegebied</li> <li>• Het feit dat wordt aangesloten op Vrijbroekpark waardoor gezamenlijk gebruik van voorzieningen mogelijk is, doch deze locatie maakt mogelijk sportvelden uit park te halen i.f.v. verbetering natuurwaarden park.</li> <li>• De goede bereikbaarheid</li> <li>• Er zijn reeds sportclubs aanwezig op het terrein</li> <li>• Bundeling van sport- en parkinfrastructuur</li> <li>• Het is goed bereikbaar met wagen, fiets en openbaar vervoer.</li> <li>• Grote onbebouwde gebieden die geschikt zijn voor recreatie, zijn in het stedelijk gebied nauwelijks te vinden. De enige andere centrale sportcluster is De Nekker.</li> </ul> <p>De site aan de Potaardestraat vormt dus om diverse redenen een geschikte locatie voor een sportcluster en de motivering in de projectnota kan als volgt uitgebreid worden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De aanwezigheid van de bestaande sportclubs op het terrein</li> <li>• De site ligt in stedelijk gebied. Bijkomende functies en ontwikkeling worden maximaal gebundeld in stedelijk gebied.</li> <li>• Het gebied is al grotendeels bestemd voor recreatie.</li> <li>• Het gebied sluit aan bij een groot park, waar aan (zachte) recreatie kan worden gedaan.</li> <li>• Verbetering van de natuurwaarde in het centraal deel van het park door verhuis van de sportterreinen naar de rand van het park.</li> <li>• Bundeling van sport- en parkinfrastructuur</li> <li>• Het is goed bereikbaar met wagen, fiets en openbaar vervoer.</li> <li>• De percelen van de bezwaarindieners zijn gelegen tussen percelen in eigendom van de Provincie en de stad. Het</li> </ul>	Voorstel tot aanpassing TN en PN ONT: expliciet vermelden van de term 'onteigeningsnoodzaak' en voorstel tot uitgebreider bespreken van de locatiekeuze.

Nr.	Thema bezwaar	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
		<p>- Onteigening als middel is niet noodzakelijk. "Bezwaarindieners waren bereid redelijke alternatieven te bekijken (bv. erfpacht-overeenkomst), maar dit werd onmogelijk gemaakt door onredelijk aanbod van de stad."</p>	<p>beheer zal door de stad en de provincie gebeuren waardoor de eigendom in dezelfde hand aangewezen is.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.)</li> <li>• 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.</li> </ul> <p>Voorstel tot expliciet vermelden van de term (onteigeningsnoodzaak) en voorstel tot uitgebreider bespreken van het aspect locatie. Locaties van dergelijke omvang (10ha) die geschikt zijn voor recreatie zijn niet meer beschikbaar (De Nekker, sites Racing en KV Mechelen.)</p> <p>Er werd bovendien geen verzoek tot zelfrealisatie ingediend, waarmee wordt aangegeven dat de realisatie van de bestemming recreatie zoals voorgeteld in de projectnota niet mogelijk is door de individuele eigenaars.</p> <p>Onteigening als middel:</p> <p>De stad heeft op basis van het schattingsverslag van landmeter Peeters onderhandelingen gevoerd om de percelen te kunnen aankopen. De gevraagde prijs van 80 euro/m<sup>2</sup> ligt ver boven de schattingsprijs en is niet te verantwoorden. De eigenaars hebben nooit de stukken overgemaakt die deze prijs konden verantwoorden.</p> <p>De stad heeft op basis van het schattingsverslag van landmeter Peeters (@Topo) onderhandelingen gevoerd om de percelen te kunnen aankopen. De door de bezwaarindieners mondeling gevraagde prijs van 80 euro/m<sup>2</sup> ligt ver boven de schattingsprijs van 14 euro/m<sup>2</sup> 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.</p> <p>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 bezwaarindieners:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 02.10.2015: brief aan de familie Van Asch met de vraag tot mogelijke aankoop</li> <li>• 19.07.2017: brief aan de familie met de vraag tot toelating toegang voor opmaak opmetingsplan</li> <li>• 30.08.2018: aangetekende brief aan de familie met vraag tot minnelijke aankoop - zonder schattingsprijs</li> <li>• 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</li> </ul>	<p>- /</p>

Nr.	Thema bezwaar	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 12.02.2019: ontvangst schattingsverslag van @Topo met vermelding aankoopprijs 14 euro/m<sup>2</sup> en pachtvergoeding van 0,42 euro/m<sup>2</sup>.</li> <li>• 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.</li> <li>• 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</li> <li>• 27.02.2020: overleg met de Godelieve, Maria en Agnes Van Asch met bespreking aankoopvergoeding. Voor de vrouwen Van Asch is de vergoeding onvoldoende</li> <li>• 16.03.2020: aangetekende brief bezwaarindieners met aankondiging voorlopige vaststelling ontwerp-RUP Zonevreemde Recreatie en ontwerp-ontteigeningsplan.</li> <li>• 18.06.2020: aangetekende brief aan de familie van Asch met verzoek tot onderhandelingen inzake minnelijke grondverwerving.</li> <li>• 06/08/2020: overleg met heren Marc en Johan Van Asch met voorstel tot minnelijke aankoop aan de prijs van 14 euro/m<sup>2</sup>. Voor de heren Van Asch blijkt verkopen of erfpacht geen optie omwille van de te lage ingeschatte waarde. De gevraagde waarde van 80 euro/m<sup>2</sup> wordt nog steeds niet gestaafd.</li> <li>• Het voorstel tot erfpachtovereenkomst dat geformuleerd werd door de stad was voor de eigenaars niet aanvaardbaar.</li> </ul>	
3	<i>Bezwaar tegen onteigening van eigendom</i>	De betrokken overheid is niet bereid tot een billijke en voorafgaande schadeloosstelling.	<p>De stad is als onteigende instantie verplicht tot het betalen van een vergoeding in het kader van het onteigeningsproces. De omvang van deze vergoeding zullen uiteindelijk worden beslecht in kader van de gerechtelijke fase, indien niet tot overeenkomst wordt gekomen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De stad heeft op basis van het schattingsverslag van landmeter Peeters onderhandelingen gevoerd om de percelen te kunnen aankopen. De gevraagde prijs van 80 euro/m<sup>2</sup> ligt ver boven de schattingsprijs en is niet te verantwoorden. De eigenaars hebben nooit de stukken overgemaakt die deze prijs konden verantwoorden.</li> <li>- De onredelijke vraagprijs van de eigenaars maakte verdere onderhandelingen en een minnelijke aankoop onmogelijk. (zie overzicht onderhandelingen bij bezwaarelement 2)</li> </ul>	- /

Nr.	Thema bezwaar	Inhoud bezwaar	Antwoord	Conclusie/voorstel aanpassing
4	Het RUP is onwettig	Concrete onderbouwing ontbreekt waarom sportclubs de terreinen aan het Vrijbroekpark cadeau moeten krijgen zonder alternatievenonderzoek of onderbouwing.	Zie reactie bezwaarelement 1.	- /