



Afz.: RPSTED

Gemeenteraad
De heer Christophe Peeters
Voorzitter
Botermarkt 1
9000 GENT

Contactpersoon
gecoro@stad.gent

Datum
8 maart 2024

Uw kenmerk
-
Ons kenmerk
GEC-06-2024-038

**RUP 169 Groen - rechtsherstel - deelgebied 700 Assels -
bezwaarnummer. 870**

Geachte heer de voorzitter

Hierbij bezorgen wij u het advies van de Gecoro over het bezwaarschrift nr. 870 met betrekking tot het deelgebied 700 – Drongen – Assels van het RUP 169 Groen. Dit advies kader het rechtsherstel na het vernietigingsarrest van de Raad van State met betrekking tot genoemd deelgebied van het betreffende RUP.

Hoogachtend

Jeroen Demuyneck
Secretaris Gecoro Gent

Mieke Paelinck
Voorzitter Gecoro Gent

Postadres Stad Gent – Balie Bouwen | Stadhuis | Botermarkt 1 | 9000 Gent

Bezoekadres Woodrow Wilsonplein 1 | 9000 Gent | Tel. 09 266 79 50 | Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning
| <https://stad.gent/> | bouwen@stad.gent

Bus of tram 2, 4, 5, 6, 8, 20, 42, 44, 48, 52, 53, 54, 55, 57, 58, 65, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 76, 77, 78, 293 (halte Zuid)

GECORO-advies 038 - RUP 169 Groen - rechtsherstel - deelgebied 700 Assels - bezwaarnr. 870

Met het Arrest nr. 258.086 van 1 december 2023, heeft de Raad van State de beslissing tot definitieve vaststelling van het RUP Groen, met betrekking tot het deelgebied '700 – Drogen – Assels' vernietigd. De reden hiervoor is het ontbreken van een concreet antwoord op de inhoud van één specifiek bezwaarschrift dat tijdens het openbaar onderzoek, van 14 december 2020 t.e.m. 11 februari 2021, werd ingediend. Op 10 mei 2021 heeft de Gecoro namelijk een advies geformuleerd op alle 952 reacties die tijdens het openbaar onderzoek over het RUP Groen werden ingediend, met uitzondering van het bezwaar nr. 870 dat aan de aandacht van de Gecoro is ontsnapt.

De Stad Gent vraagt aan de Gecoro advies te geven over dit ene bezwaarschrift in het kader van rechtsherstel na het vernietigingsarrest.

Met voorliggende nota, waarin het bezwaar nr. 870 alsnog behandeld wordt, wensen wij dan ook een aanvulling te doen op het Gecoro-advies op het ontwerp-RUP 169 Groen van 10 mei 2021.

DEELGEBIED 700 ASSELS

Nr.	samenvatting	Evaluatie/historiek/achtergrondinfo	Advies Gecoro
870	<p>Bezwaar van een eigenaar van percelen deels gelegen in de bestemming 'zone voor wonen en boerderijen' volgens het RUP Assels-Piereput (geen onderdeel van het plangebied van het RUP Groen) en deels opgenomen in het plangebied van RUP Groen, deelgebied Assels.</p> <p>De hoevewoning met verschillende bijgebouwen wordt gebruikt in kader van professionele activiteiten. Een herbestemming zou een nadelige invloed hebben op het onroerend goed.</p>	<p>De gronden die opgenomen zijn in het RUP Groen zijn momenteel bestemd als 'zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang' volgens het RUP Assels-Piereput. De gronden gelegen in een bestemming 'zone voor wonen en boerderijen' zijn integraal uit het RUP Groen gehouden. De ontwikkelingsmogelijkheden voor de gebouwencluster (voor wonen of professionele activiteiten) blijven met andere woorden ongewijzigd.</p> <p>De professionele activiteiten waarvan sprake zijn geen landbouwactiviteiten. De huidige bestemming 'zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang' is momenteel dus ook niet relevant voor de professionele activiteiten op de percelen. In tegendeel: in de bijgebouwen bevinden zich twee vakantiewoningen en een feestzaal (onvergunnd). De website pakt zelfs uit met de ligging in natuurgebied (<i>"Vroeger een moerassig overstromingsgebied van de Leie die haar overtollig water in de Assels en de Blaarmeersen zette, tegenwoordig een prachtig stukje natuur"</i>) en beschrijft dat de <i>"landbouw hier ten dode was opgeschreven en de laatste landbouwer trok hier weg in 2014."</i> De eigenaar lijkt dus zelf aan te geven dat de landbouwbestemming hier voorbijgestreefd is en een</p>	

	<p>1. Eigenaars zijn verheugd dat hun eigendom nagenoeg integraal gevrijwaard wordt van een herbestemming naar zone voor natuur. Ze willen dit uitdrukkelijk bevestigd zien.</p> <p>2. De huiskavel wordt niet volledig gevrijwaard. Dit gaat in tegen een van de basisprincipes van het RUP. De aangrenzende percelen maken één geheel uit met de private woning.</p>	<p>natuurbestemming zelfs een meerwaarde is voor de professionele activiteiten. Dat een herbestemming een nadelige invloed zou hebben is dan ook niet geloofwaardig en onterecht.</p> <p>De gebouwen en tuin (bestemd als ‘zone voor wonen en boerderijen’ in RUP Assels-Piereput maken geen deel uit van het voorlopig vastgestelde ontwerp RUP Groen, met betrekking tot deelgebied Assels. De contour kan in deze fase niet meer uitbreiden.</p> <p>Het is onduidelijk wat de bezwaarschrijver bedoeld met ‘huiskavel’. In de VCRO is geen definitie opgenomen van een ‘huiskavel’. In andere wetgeving, m.n. het natuurdecreet is volgende definitie opgenomen: “kadastraal perceel of kadastrale percelen die ofwel behoren bij een vergunde woning ofwel behoren bij de stal of stallen van de landbouw- en/of veeteeltinrichting zoals bedoeld in het mestdecreet en met de vergunde woning, stal of stallen een ononderbroken geheel vormen; de begrenzing van de huiskavel vindt plaats op basis van een duidelijk herkenbaar specifiek gebruik of op basis van een in het landschap duidelijk herkenbaar element.”</p> <p>Het gaat hier niet over een professioneel landbouwbedrijf: er is geen geregistreerd landbouwgebruik op de betreffende percelen en op naam van de eigenaar noch op het adres is er een landbouwnummer geregistreerd. Er kan dus niet gesproken worden over een huiskavel in landbouwtermen. Bovendien hebben de eigendommen van de bezwaarschrijver, zoals opgenomen in het voorlopig vastgestelde RUP Groen, een ander gebruik dan de gronden die rechtstreeks aan de woning zijn gekoppeld. Ze zijn ook afgesloten via een draadafsluiting en een groenmassief. Het gaat dus niet over een huiskavel in landbouwtermen, maar ook niet over gronden die rechtstreeks behoren bij de woning.</p> <p>Bovendien: in hoofdstuk 5 van de algemene toelichtingsnota zijn de selectiecriteria van de deelgebieden beschreven. In hoofdstuk 5.5 worden de thema’s (en dus de percelen) die worden</p>	
--	--	---	--

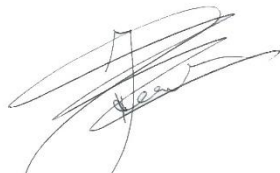
	<p>3. De ingetekende herbestemming slaat niet op het volledige perceel. Dat is onduidelijk en zorgt gegarandeerd voor toepassingsproblemen in de toekomst.</p>	<p>uitgesloten uit de afbakening van het RUP Groen beschreven. Er is nergens vermeld dat huiskavels niet worden opgenomen in het RUP Groen.</p> <p>In het geval dat de bezwaarschrijver met 'huiskavel' zijn tuin bedoeld: in de toelichtingsnota van deelgebied Assels staat dat "private woningen en de hieraan gekoppelde tuinen hun bestaande bestemming kunnen behouden". Dit is hier het geval, de woning en hieraan gekoppelde tuin is gevrijwaard. De percelen die opgenomen zijn in het RUP Groen zijn weilanden en zijn geen tuinen (buitenruimte rechtstreeks gelinkt aan de woning). Ter plaatse is duidelijk te zien dat de betreffende percelen opgenomen in het RUP Groen een aparte draadafsluiting hebben, en gescheiden zijn door een groenmassief, en dus los van de eigenlijke tuin bij de vergunde woning gebruikt worden.</p> <p>Voorliggende gronden zoals opgenomen in het RUP Groen hebben op dit moment ook een andere bestemming, namelijk agrarisch gebied met ecologisch belang, dan de private woning van de bezwaarschrijver. Het RUP Groen wijzigt dus niets aan het feit dat de woning met tuin een andere bestemming heeft dan de aanpalende weilanden. Bovendien kunnen de huidige activiteiten (waaronder schapenweide) onverminderd verder gezet worden na een herbestemming.</p> <p>De contour van het RUP Groen komt ter hoogte van de eigendom van de bezwaarschrijver grotendeels overeen met de kadastrale perceelsgrenzen. Maar een herbestemming hoeft niet noodzakelijk samen te vallen met de perceelsgrenzen. Dit kan ook gebaseerd worden op andere elementen, in dit geval is ervoor gekozen om de contour te laten samenvallen met de overgang tussen de huidige bestemmingscontour van de 'zone voor agrarisch gebied met ecologisch belang' en de 'zone voor wonen en boerderijen' van het RUP Assels-Piereput dat sinds 2005 van toepassing is. Deze intekening heeft sindsdien nog niet tot toepassingsproblemen geleid. Het is bovendien logisch om te kiezen voor 1 samenhangende natuurbestemming van de Assels en hier</p>	<p>Waar de afbakening ter hoogte van de 'zone voor wonen en boerderijen' van het RUP Assels-Piereput niet overeenkomt met de perceelsgrenzen, kan dit verduidelijkt worden in de toelichtingsnota.</p>
--	--	--	--

	<p>4. De gronden kunnen volgens het RUP Assels-Piereput niet bebouwd worden. Elke vrees in dat verband is dus onterecht.</p>	<p>geen kleine snipper agrarisch gebied uit het RUP Assels-Piereput, die in de feite niet gebruikt wordt als professioneel agrarisch gebied, te creëren.</p> <p>Om tegemoet te komen aan de eventuele onduidelijkheden die er zouden bestaan, kan de afbakening ter hoogte van de 'zone voor wonen en boerderijen' volgens het RUP Assels-Piereput duidelijker omschreven worden in de toelichtingsnota.</p> <p>Het tegengaan van bebouwing is slechts 1 van de onrechtstreekse doelstellingen van de herbestemming naar natuur. De hoofddoelstellingen van het RUP Groen (zie hoofdstuk 3 van de algemene toelichtingsnota) zijn de bescherming van bestaande groengebieden en de realisatie van de gewenste groenstructuur. Hoewel het tegengaan van de verdere aansnijding van de Assels in functie van private paardenpistes en hobbylandbouw ook een specifieke doelstelling voor dit deelgebied is, reiken de ambities van het RUP Groen, deelgebied Assels, verder dan dat. In de bijzondere toelichtingsnota van het deelgebied Assels wordt dan ook specifiek beschreven dat de herbestemming van het deelgebied Assels de bedoeling heeft om het gebied te vrijwaren van verdere aantasting en privatisering én in kader van verdere natuurontwikkeling en het verhogen van de aanwezige natuurkwaliteiten. Ook het mogelijk maken van een uitbreiding van het aanpalende erkende natuureservaat 'Gentse Leievallei' is een doelstelling. Tot slot is een andere doelstelling, zoals beschreven in de toelichtingsnota, om de structurerende onderdelen van de gewenste groenstructuur te beschermen en kansen te geven om uit te groeien tot waardevolle natuur.</p> <p>In die gewenste groenstructuur, vastgelegd in het Groenstructuurplan, worden de Assels aangeduid als onderdeel van de Leievallei. Deze vallei is in haar geheel aangeduid als natuurkern. Dit zijn grote kernen (>50 ha) van aaneengesloten vegetatiecomplexen, met alle biologisch waardevolle en zeer waardevolle, vooral natuurlijke en halfnatuurlijke, ecotopen met een hoge soortenrijkdom of natuurbehoudswaarde.</p>	
--	--	--	--

	<p>5. De percelen worden momenteel ingezet voor het houden van dieren. Het terrein heeft dus reeds een groene aanblik en wordt op een natuurlijke wijze onderhouden. Het RUP heeft geen enkele (praktische) meerwaarde.</p>	<p>Ook in de Structuurvisie 2030 is omschreven dat de vallei van de Leie structuurbepalend is. Het vrijwaren en natuurlijk uitbouwen zijn ordeningsprincipes en dit systeem is een belangrijk onderdeel van de gewenste groenstructuur. Daarnaast is ook het versterken van de groenklimateassen opgenomen als ambitie in de Structuurvisie 2030. De Assels zijn gelegen langs een groenklimateas. De Assels liggen ook langs de "groene ring" een concept uit de Structuurvisie 2030. Dit concept is, samen met het fysisch systeem van rivieren en de gebieden van de ruimtelijk-natuurlijke structuur, een onderdeel van de gewenste ruimtelijke groenstructuur. Hoe de herbestemming van de Assels past binnen deze gemeentelijke (en gewestelijke) ruimtelijke doelstellingen is omschreven in de specifieke toelichtingsnota (hoofdstuk 5).</p> <p>Concreet betekent dit dat de herbestemming van de Assels niet enkel tot doel heeft om het gebied te vrijwaren van bebouwing, wel om de ambities m.b.t. de gewenste ruimtelijke (groen)structuur voor de Assels, als onderdeel van de Leievallei, te kunnen realiseren op terrein. Dankzij een herbestemming naar natuur kunnen deze doelstellingen gefaseerd gerealiseerd worden, op basis van minnelijke aankopen. Dit is duidelijk omschreven in de algemene en specifieke toelichtingsnota.</p> <p>Er staan inderdaad schapen op de percelen. Maar overbegrazing en/of overbemesting staan de natuurdoelstellingen in de weg.</p> <p>Bovendien sluit een herbestemming van het terrein naar natuurgebied de begrazing van het terrein niet uit. Een gemeentelijk RUP verandert de bemestingsnormen niet. De herbestemming heeft dus geen impact op de toegelaten mestafzet. Zolang de gronden niet verkocht worden aan een erkende natuurvereniging kan het huidig gebruik behouden blijven.</p> <p>Een "groene aanblik" is nog niet hetzelfde als een terrein met een grote planten- en dierenrijkdom of een hoge natuurwaarde.</p>	<p>De Gecoro vraagt om de toelichtingsnota aan te vullen met de meest recente biologische waarderingskaart.</p>
--	---	--	---

	<p>6. De natuurwaarden op het terrein zijn niet van aard dat zij een bescherming als ruimtelijk kwetsbaar gebied behoeven.</p>	<p>De BWK bevestigt dit: momenteel (versie 2020) is één van de percelen van de bezwaarschrijver minder biologisch waardevol ("zeer soortenarm ingezaaid grasland"). De herbestemming, en hieraan gekoppeld de mogelijkheid tot een extensiever beheer, heeft dus wel een meerwaarde op vlak van de uitbreiding van biotopen voor fauna en flora en dus voor de verhoging van de biodiversiteit in het gebied. En kadert binnen de ambities zoals geformuleerd in het Groenstructuurplan en de Structuurvisie 2030.</p> <p>Er is duidelijk gemotiveerd dat het niet de aanwezige groene kwaliteiten zijn die de opname van de percelen verantwoorden, wel de potenties die ze hebben op vlak van de ontwikkeling van de groenstructuur. Het feit dat het terrein nu een groene aanblik heeft, haalt de motivatie tot herbestemming niet onderuit.</p> <p>We merken hierbij wel op dat de biologische waarderingskaart die in de toelichtingsnota van deelgebied Assels opgenomen is, niet de meest actuele kaart betreft. We vragen om de toelichtingsnota op dit vlak aan te vullen.</p> <p>Zoals hierboven opgemerkt moet de meest actuele versie van de Gentse biologische waarderingskaart (2020) worden toegevoegd aan de toelichtingsnota.</p> <p>In de toelichtingsnota (punt 6) wordt verduidelijkt waarom het deelgebied wordt herbestemd. Zie hiervoor ook onze afweging hierboven bij punt 4. Het RUP Groen, deelgebied Assels heeft met andere woorden niet enkel tot doel om de huidige natuurwaarden op het terrein van de bezwaarschrijver te beschermen, wel om ontwikkelingskansen te bieden om uit te groeien tot waardevolle(re) natuur. Het zijn dus niet de aanwezige groene kwaliteiten die de opname van de percelen verantwoorden, wel de potenties die ze hebben op vlak van de ontwikkeling van de groenstructuur.</p>	
	<p>7. De percelen worden niet onteigend en/of verworven door</p>	<p>Eigenaars kunnen beroep doen op kapitaalschade om waardeverlies van</p>	

<p>de stad. De minwaarde en negatieve impact wordt dus integraal afgewenteld op de (private) bezwaarindieners.</p>	<p>agrarisch gebied te compenseren, indien zij aan de decretaal bepaalde vereisten voldoen (zie hiervoor ook p. 72 van de algemene toelichtingsnota). Gronden worden minnelijk verkocht, dit impliceert een wederzijds akkoord over de prijs.</p> <p>Bovendien is dit geen relevant gegeven om een bestemmingswijziging niet door te voeren. De schadevergoedingsplicht moet uiteraard toegepast worden voor zover er een minwaarde zou optreden.</p>	
--	---	--



Jeroen Demuynck
Secretaris Gecoro Gent



Mieke Paelinck
Voorzitter Gecoro Gent