

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 258.233 van 18 december 2023
in de zaken A. 235.519/X-18.074**

In zake : de NV GELUK
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Eva De Witte en Robin Slabbinck
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Kasteellaan 141
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

1. de STAD GENT
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Thomas Eyskens en Sebastiaan De Meue
 kantoor houdend te 1000 Brussel
 Bischoffsheimlaan 33
 bij wie woonplaats wordt gekozen
2. het VLAAMS GEWEST
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Bronders
 kantoor houdend te 8400 Oostende
 Zandvoordestraat 444/b1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van de beroepen

1. Het beroep, ingesteld op 20 januari 2022, strekt tot de nietigverklaring van de beslissing van de gemeenteraad van de stad Gent van 28 september 2021 houdende de definitieve vaststelling van het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partijen hebben een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij en de eerste verwerende partij hebben een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 17 november 2023.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Eva De Witte, die verschijnt voor de verzoekende partij en advocaten Thomas Eyskens en Sebastiaan De Meue, die verschijnen voor de eerste verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur-afdelingshoofd Ann Van Mingeroet heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. In 2003 wordt het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (hierna: GRS) van de stad Gent goedgekeurd. In uitvoering van het GRS heeft de stad Gent op 15 februari 2012 een gemeentelijk groenstructuurplan aangenomen. Daarin wordt de in het GRS omschreven groenstructuur verfijnd en geconcretiseerd. In het groenstructuurplan wordt het “planjuridisch beschermen van bestaande groenwaarden” vooropgesteld:

“Een aantal huidige waardevolle natuur- en boskernen en ook enkele wijkparken zijn gelegen in een niet groene bestemming hoewel er eensgezindheid is over hun voortbestaan en ze deel uitmaken van de gewenste groenstructuur. De toekomst van deze wijkparken en natuur- en

boswaarden wordt verzekerd door ze op te nemen in een groen RUP dat deze gebieden groen inkleurt. Ze bevat wijkparken, natuur- en boskernen die verspreid gelegen zijn over het grondgebied. De locaties die hiervoor in aanmerking komen dienen verder te worden onderzocht. Hierbij denken we ondermeer aan: Papeleupark, Fluweelstraat, Wandelbos Slotendries, Wolterslaanpark, natuurkern Lummersheim (deels), boskern Instituut voor Nucleaire Wetenschappen (de natuurkern), bosjes Campus Schoonmeersen, de Zandbergen, de Assels en de noordelijke Keuzemeersen. Deze lijst is niet-limitatief. Aan dit groen RUP wordt voorkeurecht en/of een onteigeningsplan gekoppeld.”

Het groenstructuurplan bevat onder meer een sterkte-zwakteanalyse van de actuele groenstructuur. Onder meer wordt erin gesteld:

“6.7.2. Natuurlijke structuur

Sterkten

- De aanwezigheid van restanten van landschapsecologische kwaliteiten, kleine landschapselementen, relictten van halfnatuurlijke vegetaties en ecotootypes.
- De openbare en privégroenstructuren met bomenrijen, woongroen, privétuinen en parken fungeren als stapsteenelementen doorheen het stadsweefsel.
- Grote variatie aan natuurtypes.

Kansen

- De aaneenschakeling van grotere kerngebieden via tussenliggende verbindings- en stapsteengebieden biedt zeer grote potenties voor de uitbouw van een consistent netwerk van natuurgebieden. Naast het ruimtelijk schaalniveau bieden vooral de abiotische potenties grote kansen voor toekomstig natuurherstel en -ontwikkeling.
- De ontwikkeling van de randstedelijke groenpolen is structuurversterkend en vormt een kans voor het uitbouwen van natuurlijke dwarsrelaties tussen natuurkerngebieden (bv. Parkbos als potentiële verbinding tussen Leie- en Scheldevallei). Daarnaast vormen deze groenpolen de contactzone naar natuurgebieden in aanpalende gemeenten.
- Ook de aanwezige kleinere beekvalleien met een voldoende natuurlijke structuur kunnen als drager fungeren voor het ontwikkelen van de natuurlijke netwerkstructuur, zowel in het buitengebied als in de kernstad.
- De aanwezigheid van kleinschalige groenelementen in het stedelijk weefsel is essentieel voor het behoud van een basisnatuurkwaliteit in de stad.
- Door een aangepast beheer kan de aanwezigheid van infrastructuurgroen langs wegen, spoorwegen en kanalen bijdragen aan meer natuur in het stedelijk milieu.
- De grote oppervlakte soortenarme graslanden (met name deze in groene bestemmingen) kunnen benut worden voor het opwaarderen van hun natuurwaarden.

- Ook het belang van tijdelijke natuur in het stedelijk weefsel mag niet onderschat worden. Zones met tijdelijke ecologische infrastructuur kunnen een ondersteunende rol spelen.

- Klimaatadaptatie als kans: inzetten van klimaatrobuuste natuur.

Zwakten

- Ruimtelijke versnippering van natuur en van natuurtypes.

- De natuurlijke draagkracht en de grootte van de natuurgebieden zijn onvoldoende.

- De belangrijke infrastructuurelementen kunnen zowel een dragend (verbindings)element zijn voor de natuurlijke structuur als een versnipperend en barrièrevormend element (vnl. naar de dwarsrelaties toe).

Bedreigingen

- Het intensiveren van het grondgebruik gekoppeld aan schaalvergroting en de wijziging van de abiotiek (door verdroging, verzuring en vermessing) werken de degradatie van de ecologische kwaliteit van de natuur in de hand.

- Een belangrijk deel van de huidige natuurwaarden (circa 1/3) is gelegen binnen harde bestemmingszones, waardoor de garanties op het behoud of de bescherming ervan minimaal zijn.

- Ook in het havengebied zijn dergelijke tijdelijke natuurwaarden van groot belang, maar het behoud ervan is hoogst onzeker.

- Het privé karakter van verspreide natuursnipperers.

- Stedelijke verdichting van het stadsweefsel, bebouwing en infrastructuur, is een moeilijk te stoppen evolutie.

- Recreatieve druk op gebieden. Doorgedreven integratie kan leiden tot kwaliteitsverlies van de natuur.

- Klimaatverandering als bedreiging voor de bestaande fauna en flora.”

3.2.1. In 2016 beslist de stad Gent om een thematisch gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (hierna: gemeentelijk RUP) op te maken “om de bestaande waardevolle groenzones planologisch te beschermen”.

3.2.2. Op 10 juni 2016 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de motivatienota en de lijst met deelgebieden van het voorgenomen plan goed en geeft het opdracht aan zijn dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning om de opmaakprocedure van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ te starten. De lijsten met deelgebieden bevatten een A-lijst, bestaande uit zonevreemde groengebieden die mogelijk kunnen worden herbestemd naar een gepaste groene bestemming, en een B-lijst, die de nieuw te ontwikkelen groengebieden bevat. Binnen de A-lijst worden nog de ‘publiek toegankelijke groengebieden’ (A1) en de ‘bestaande natuur- en bosgebieden’ (A2) onderscheiden.

Het deelgebied Rosdambeekvallei wordt als een nieuw te ontwikkelen groengebied geselecteerd, zonder dat de exacte afbakening ervan al wordt vastgesteld.

3.3. Op 16 maart 2017 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent het concept goed van het gemeentelijk RUP nr. 169 'Thematisch RUP Groen'. Luidens de toelichtingsnota bij dit plan is de aanleiding voor de opmaak ervan de volgende:

“2.1. Behoud van bestaande waardevolle groenzones

Elke vierkante meter van het grondgebied Gent kreeg in het verleden een stedenbouwkundige bestemming. Dit kan zowel een gewestplanbestemming zijn als een bestemming in een Bijzonder Plan van Aanleg (BPA) of Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). In de wetenschap dat het gewestplan nog in belangrijke mate uit de jaren '70 dateert en dat vele BPA's voor de jaren '90 werden opgemaakt, is er in de loop van de tijd een zekere spanning ontstaan tussen de stedenbouwkundige bestemming en de ontwikkeling van een aantal waardevolle groenzones. Zo zijn er verschillende bestaande groengebieden op het grondgebied van Gent, waarvoor een 'harde' stedenbouwkundige bestemming geldig is, waardoor ze juridisch gezien nog steeds kunnen worden aangesneden om te verhard en/of te bebouwen.

De huidige ruimtelijke visie, zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent, beoogt echter een optimaal behoud en de bescherming van de groengebieden in Gent, omwille van hun functie als gebruiksgroen (woongroen of wijkpark) of omwille van hun natuur- en ecologische waarde (biologisch waardevol tot biologisch zeer waardevol) en in het kader van een beoogde *standstill* voor natuur.

Nog steeds verdwijnt er waardevolle open ruimte in functie van harde ontwikkelingen die dikwijls niet omkeerbaar zijn. De Stad Gent wil een actievere rol spelen bij het tegengaan van dergelijke ongewenste evoluties. Vandaar dat het behoud van deze groenwaarden en de eventuele bijkomende kwaliteiten van deze gebieden (erfgoedwaarde, gebruikswaarde, enz.) via het aanpassen van de planologische bestemming en/of stedenbouwkundige voorschriften zo veel mogelijk geregeld moet worden.

De Stad Gent wil de oppervlakte waardevolle en zeer waardevolle natuur minstens op het peil houden van 1999 (2.865 ha). Daarbij wordt in de eerste plaats ingezet op het behoud van de huidige bestaande natuurwaarden, dus ook op het niet verplaatsen van (zeer) waardevolle natuur.

In tweede instantie dient de (zeer) waardevolle natuur die toch nog verdwijnt, gecompenseerd te worden. Bovendien streeft de Stad naar een verhoging van de kwaliteit van de natuur en de verbinding van de waardevolle stukken natuur.

Alle waardevolle en zeer waardevolle vegetaties samen vormen 19% van de oppervlakte van Gent (toestand 2014). Verdeeld over vegetatietypes betreft het ca. 32% bos, ca. 31% ruigten (in haven, langs spoorlijnen en wegen, op braakliggende terreinen), ca. 21% graslanden, 8% moerassen en stilstaande waters (in natuurgebieden en oude parken), 8% kleine landschapselementen en 0,2 % heide. Van deze natuur is 30% zeer waardevol en 70% waardevol.

Rekening houdend met een foutenmarge van 5% is in 2014 de *standstill* bereikt. Deze *standstill* is echter vooral bereikt door de ontwikkeling van tijdelijke natuur in de haven. De bereikte *standstill* is met andere woorden fragiel. Dit betekent dat de vegetaties die in de haven zullen verdwijnen moeten gecompenseerd worden met een aangroei elders in Gent.

Bijkomend geldt dat de kwaliteit van onze natuur achteruit gaat: de oppervlakte zeer waardevolle natuur is immers gedaald tussen 1999 en 2014. Dit is voornamelijk te wijten aan een daling in het stedelijk gebied en de haven. Ook de inrichting van Eiland Zwijnaarde ligt hier mee aan de basis. In het buitengebied is er daarentegen een lichte stijging van de kwaliteit van de natuur, onder meer door het gevoerde beheer in de Bourgoyen-Ossemeersen en de Assels. Deze stijging is evenwel onvoldoende om de achteruitgang te compenseren.

2.2. Ontwikkeling van nieuwe natuur- en bosgebieden en parken

De ruimtelijke visie op het groen in Gent gaat verder dan het loutere behouden van het bestaande.

In het Groenstructuurplan is de gewenste groenstructuur vastgelegd en in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent is de visie op het groene ruimtenetwerk vastgelegd. Er wordt gekozen voor een kwalitatieve verbetering van de bestaande groenstructuur en een aantal nieuwe ontwikkelingen zoals bosuitbreiding, natuurontwikkeling of nieuwe parken. Veel van deze ontwikkelingen zijn echter nu niet of moeilijk mogelijk omwille van hun stedenbouwkundige bestemming. In het Groenstructuurplan is dan ook de opmaak van een thematisch RUP Groen als actie opgenomen, zodat de planologische bestemming van een aantal groengebieden in overeenstemming kan worden gebracht met de bestaande groenstructuur en de gewenste ruimtelijke visie op groen in Gent. Deze actie is in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent herbevestigd.

Bosuitbreiding

In Gent is er nood aan bijkomend bos. Het uitgangspunt hierbij is dat het huidig waardevol bosareaal maximaal behouden moet blijven. Vooral boszones die al een langere ontwikkelingsgeschiedenis kennen zoals de loofbosbestanden in de grotere kasteelparken, historische oude boskernen of de ecologisch waardevolle bossen op natte bodems zijn niet zomaar vervangbaar. De bosstructuur moet gedragen worden door grotere aaneensluitende boscomplexen (200-300 ha) of een netwerk van kleinere boscomplexen, onderling verbonden door middel van bomenrijen, dreven, kasteelparken of andere landschappelijke structuren zoals bijvoorbeeld beekvalleien.

In 2014 hadden we 951 hectare bos of een bosindex van 6,4 procent (tegenover een de bebossingsindex van Vlaanderen = 10,8%). We streven naar een bosindex van acht procent en 1260 hectare effectief bos in 2030

(zie ook hoofdstuk 9.3.2). Dit is een toename van 310 ha bos ten opzichte van 2014.

Het areaal bos in Gent (2014) kan als volgt ingedeeld worden:

- 41 % zijn jonge loofhoutaanplantingen, biologisch waardevol
- 20 % is zeer waardevol oud bos, biologisch zeer waardevol
- 22 % is struweel (spontaan ontstaan jong bos), biologische waardevol en zeer waardevol
- 17 % zijn populieren- en naaldhoutaanplantingen, biologisch waardevol

Van het bosbestand in 2014 is 30% zeer waardevol en 70% waardevol. Dat duidt vooral op het belang van oud bos, waarbij de factor tijd essentieel is. Het duidt ook op het belang van spontane ontwikkeling van bos: struweel is immers rijk aan soorten en heeft al snel een grote ecologische waarde.

Tussen 1999 en 2014 was er een lichte toename van de beboste oppervlakte in Gent. Dit danken we aan aanplantingen en spontane ontwikkeling in verspreide zones in onder meer het Parkbos, de Gentbrugse Meersen, het Ter Durmenpark en het koppelingsgebied Desteldonk. Tegelijk was er in die periode wel een daling van het areaal zeer waardevol bos: er verdwijnen immers nog steeds waardevolle bossen in industriegebieden of andere harde bestemmingen, terwijl de ontwikkeling van nieuw waardevol en/of oud) bos tijd vraagt.

Een voldoende variatie aan bosleeftijdsstadia, structuur- en habitatdiversiteit en voldoende oppervlakte van diverse bostypes blijft het ideale ecologische toekomstperspectief voor bossen in Gent.

In de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent is ervoor gekozen om de grote oppervlaktes bos te realiseren in de groenpolen, dit zijn bovenlokale projecten. In de bosclusters realiseren we vooral kleinere bossen of bossen als stapstenen als compensatie voor het zonevreemde bos dat op termijn verdwijnt door verdere industriële of stadsontwikkelingen. Dergelijke bosuitbreidingen maken deel uit van het voorliggende RUP Groen. De criteria voor bijkomende bossen zijn: zo groot mogelijk aaneensluitend bos, minimale oppervlakte, aansluitend op bestaand bos/vegetatie, als verbinding of stapsteen, voor een specifieke doelsoort, voor een specifiek vegetatietype (bijvoorbeeld struweel).

In het Groenstructuurplan zijn zoekzones aangeduid voor bijkomend bos.

De Stad Gent wil de oppervlakte waardevolle en zeer waardevolle natuur minstens op het peil houden van 1999 (2.865 ha). Dit is de zogenaamde *standstill* die al sinds het Ruimtelijk Structuurplan Gent uit 2003 werd vastgelegd.

De *standstill* werd in 2014 bereikt maar is fragiel. Dit betekent dat de vegetaties die in de haven zullen verdwijnen moeten gecompenseerd worden met een aangroei elders in Gent. Om aan kwaliteitsvolle natuurontwikkeling te kunnen doen, wordt deze bij voorkeur voorzien in die zones die door hun specifieke abiotische kwaliteiten of potenties sterk kunnen bijdragen aan het realiseren van zeer waardevolle natuurdoeltypes. Uitbreiding recreatief groen (parken)

In Gent streven we naar voldoende recreatief groen op de verschillende schaalniveaus (groenpolen, wijkparken, woongroen) en op een aanvaardbare afstand van de woning. De groenstructuur speelt een belangrijke rol voor zacht recreatief medegebruik, met aandacht voor de draagkracht en de natuurwaarde van het gebied. Wandelen, fietsen, joggen,

trap- en speelvelden, picknicken, avonturenbos, ... worden geïntegreerd met aandacht voor bescherming en opbouw van het landschap en de natuur. In de meest waardevolle (stedelijke) natuurelementen zal dit medegebruik het meest beperkt zijn.

Naast voldoende beschikbare oppervlakte is ook de kwaliteit van het groen van groot belang. De draagkracht van een kwaliteitsvol ingericht park is groter waardoor de beschikbare oppervlakte relatief toeneemt.

Gent streeft daarnaast naar voldoende toegankelijk bos. Dit betekent in eerste instantie het toegankelijk maken van bestaand bos en bosachtige kasteelparken. Omdat de bossen in Gent voornamelijk in privé-eigendom zijn wordt de openstelling ervan gestimuleerd.

Een andere doelstelling is het streven naar recreatief medegebruik in groene ruimtes met een andere hoofdfunctie. Onder meer boscomplexen, natuurgebieden en sportparken hebben potenties op vlak van recreatief medegebruik. Het toegankelijker maken van deze complexen betekent een grote meerwaarde voor de recreatieve structuur. Via het tragewegennetwerk kunnen deze gebieden aantakken op de groenstructuur. Ten slotte willen we de verschillende groene ruimtes verbinden tot één samenhangend groen netwerk gekoppeld aan het tragewegennetwerk. De groene ruimtes moeten vlot en veilig toegankelijk zijn voor wandelaars en fietsers.

2.3. Duurzame en klimaatrobuuste stad

De Stad wil dat Gent tegen 2050 klimaatneutraal is. O.m. de inrichting van de publieke ruimte en natuurontwikkeling zijn manieren om hiermee rekening te houden.

De Stad wil dat Gent tegen 2030 klimaatrobuust is. We willen Gent voorbereiden en aanpassen aan klimaatwijzigingen. Heel wat klimaatadaptatiemaatregelen zijn ruimtelijke ingrepen: versterking terugdringen, inzetten op vergroening, ruimte voor water reserveren, koele plekken ontwerpen...

De Gentse gemeenteraad ondertekende het nieuwe Burgemeestersconvenant voor klimaat en energie op 23 november 2015. Het engagement is gericht op het verminderen van de CO₂-uitstoot met 40% tegen 2030. Ook klimaatadaptatie wordt in het nieuwe convenant ondergebracht, zodat mitigatie en adaptatie in 1 actieplan worden gevat. Het engagement richting Europa bevat ook de doelstellingen op lange termijn: een klimaatneutrale stad tegen 2050.

In uitvoering van deze doelstellingen heeft de Stad haar Klimaatadaptatieplan 2016-2019 opgemaakt dat focust op het aanpassen van de stedelijke omgeving aan klimaatverandering door in te zetten op groen en water, ontharding, water vast te houden en te infiltreren. De impact van de stad op het klimaat moet worden gereduceerd met als ultieme doelstelling een klimaatneutrale stad. Eén van de vijf pakketten van maatregelen om dit doel te bereiken, is 'groene ruimten en bossen aanleggen in en rond de stad'.

Klimaatverandering maakt Gent vatbaar voor meer en intensere hittegolven, extremere neerslag en langere droogteperiodes. Dat laat zich ook vandaag al voelen. We moeten onze stad op die veranderingen voorbereiden, om ze aangenaam, leefbaar, gezond en veilig te houden. Vanuit de Stad hebben we een ambitieus doel vooropgesteld: tegen 2030

willen we klimaatrobuust zijn. Dat betekent dat we de stad zo inrichten dat we bestand zijn tegen te veel of te weinig water en het leefbaar en werkbaar blijft tijdens hittedagen.

Groen brengt verkoeling in een stedelijke omgeving, en in Gent zeker in combinatie met water; een meer open stedelijke structuur vermindert het stedelijk hitte-eilandeffect. Onbebouwde ruimtes zijn ook nodig om water op te vangen bij zware regenval en water vast te houden om periodes van droogte te overbruggen (adaptatie) (structuurvisie 2030).

Concreet stelt de Stad volgende doelstellingen voorop voor een klimaatrobuust Gent:

- De ondergrond van Gent werkt als een spons, zodat de stad en haar inwoners minimale hinder ondervinden van wateroverlast en droogte. We zetten maximaal in op bronmaatregelen om het regenwater zoveel mogelijk ter plaatse vast te houden om te hergebruiken of te laten infiltreren in de bodem via groen of infiltratievoorzieningen.

- We voorkomen hittestress door Gent af te koelen met groen. Het grootschalige groenblauwe netwerk, met robuuste bosbestanden en natuurgebieden, wordt verder uitgebouwd.

Klimaatbestendigheid/veerkracht is het resultaat van de interactie tussen (klimaat-)adaptatie, d.w.z. het vermogen om zich aan te passen aan externe stress zoals klimaatverandering, en (klimaat-)mitigatie, het vermogen om broeikasgassen zoals CO₂, te beperken. Bij de toepassing van *nature based solutions*, oplossingen gebaseerd op natuurlijke processen, zijn de twee concepten sterk verweven en zal elke maatregel voor klimaatadaptatie, ook een positieve invloed hebben op klimaatmitigatie. (Calfapietra *et al*, 2015; Van Vuuren *et al*, 2011).

Planten halen via fotosynthese het broeikasgas koolstofdioxide (CO₂) uit de lucht en hebben hierdoor dus een positieve impact op het tegengaan van klimaatverandering. Het type ecosysteem en de abiotiek bepalen in sterke mate de potenties voor C-opslag. De ecosysteemdienst ‘koolstofopslag’ kan maximaal geleverd worden door natuurlijke ecosystemen op vochtige tot natte, bodems met een minimale verstoring en waarbij een belangrijk deel van de biomassa ter plaatse blijft (Jacobs S. *et al.*, 2010). Van alle terrestrische ecosystemen stockeren bossen bovengronds de meeste C in hun biomassa en die ligt voor langere tijd vast in hout. Van de CO₂ die wordt vastgelegd in bossen, wordt 30% vastgelegd in hout en vegetatie bovengronds en 70% in en op de bodem (wortels, afgevallen bladeren.) (T. Bade *et al.*, 2011). Ook begraven veenbodems zijn *hotspots* voor CO₂ opslag. Om de koolstofopslag te behouden, moeten we wel het grondwater op peil houden.

Verdroging gaat gepaard met een daling van de C-opslag [...].

2.4. Welzijn

Verschillende wetenschappelijke en academische studies [tonen] aan dat een groene omgeving bijdraagt tot een beter welzijn en een betere gezondheid. Daarom wil het stadsbestuur de aanwezige open ruimte in Gent zo veel als mogelijk behouden en kwalitatief opwaarderen.

Het thematisch RUP Groen wordt dan ook opgemaakt om de bestaande groengebieden planologisch te beschermen, zodat wordt vermeden dat bestaande parken, bossen of natuurgebieden verdwijnen in functie van bebouwing. En om de ontwikkeling van nieuwe groengebieden van de

gewenste groenstructuur te ondersteunen en planologisch mogelijk te maken. Om de effectieve realisatie van het RUP mogelijk te maken zal de Stad inzetten op verwerving, enerzijds door de Stad zelf, anderzijds door erkende natuurverenigingen. Wanneer private eigenaars het bestaande groengebied willen verkopen, dan kan de Stad een beroep doen op het recht van voorkoop, om op die manier de bestaande natuur- of bosgebieden op een gepaste manier te beheren.”

Het voorgenomen plan vertrekt blijkens de toelichtingsnota van de volgende doelstellingen:

- “- De juridische bescherming van bestaande groengebieden (wijkparken, woongroen, natuur en bos)
- De herbestemming van bijkomende groenzones in functie van de realisatie van de gewenste groenstructuur. De gewenste groenstructuur is oorspronkelijk vastgelegd in het Ruimtelijk Structuurplan Gent, verder verfijnd in het Groenstructuurplan en bevestigd in de Structuurvisie 2030 - Ruimte voor Gent.”

3.4.1. In de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP wordt verder een overzicht gegeven van de verschillende selectiecriteria voor de opname van de deelgebieden in het thematisch RUP Groen. Deze selectiecriteria zijn een verdere concretisering van de voormelde doelstellingen van het gemeentelijk RUP:

“5.1. Bestaande publiek toegankelijke groengebieden
[...]

5.2. Bestaande natuur- en bosgebieden

Behalve de publiek toegankelijke parken, zijn er in Gent ook een heel aantal niet of minder toegankelijke waardevolle groenzones gelegen, die door zonevreemde bestemming dreigen te verdwijnen. Het gaat dan voornamelijk over biologisch waardevolle tot zeer waardevolle delen natuur of bos.

Biologische waarderingskaart

Voor de analyse van de bestaande natuur- en bosstructuur in Gent wordt gebruik gemaakt van de gebiedsdekkende fijnschalige ecotopenkartering (of biologische waarderingskaart, BWK), opgemaakt volgens de methodiek van het Vlaams Gewest. De eerste gebiedsdekkende kartering werd uitgevoerd in 1999, in opdracht van de Stad. In 2009 en 2014 is een actualisatie gebeurd door een combinatie van desktop-interpretatie van orthofoto's, aangevuld met terreinwerk. Deze vergelijking maakt een detailanalyse van de evolutie van de natuur- en bosstructuur mogelijk. De biologische waarderingskaart is raadpleegbaar op de website van de Stad Gent. De kaart op de website is opgebouwd volgens de vegetaties. Wanneer hierop doorgeklikt wordt, is ook de biologische waarde terug te vinden.

Telkens wanneer daar aanleiding toe is, bijvoorbeeld een gewijzigde situatie of de vaststelling dat de kaart niet helemaal correct (meer) is, wordt

de BWK *geüpdatet*. Het is dus een evoluerend, dynamisch document dat continu geactualiseerd wordt. De kaart die gepubliceerd is op de website is bijgevolg een momentopname van 2014. Er zijn verschillende aanpassingen gebeurd in 2017 en 2019. In de loop van 2020 - 2021 vindt een gebiedsdekkende actualisatie van de biologische waarderingskaart plaats. Deze actualisatie gebeurt in grote mate door terreinbezoeken. Deze nieuwe versie van de BWK is nog niet definitief afgerond en zal eveneens gebruikt worden om de evolutie van natuur en bos in de stad te monitoren. Bij de selectie van de deelgebieden is steeds gewerkt met de meest actuele kaarten die beschikbaar waren.

Deze biologische waarderingskaart brengt op een gedetailleerde manier alle aanwezige vegetaties in beeld en koppelt hier automatisch een waarde aan. Zo worden de vegetaties aangeduid met een symbool of 'karteringseenheid'. Volgende categorieën, die elk nog verder opgedeeld zijn in deelcategorieën, zijn te onderscheiden:

- stilstaande waters (a)
- moerassen (m)
- graslanden (h)
- struwelen (s)
- mesofiele bossen (f en q)
- vallei- en moerasbossen (v)
- naalldhoutaanplantingen (p)
- populierenaanplantingen (l)
- (andere) aanplantingen (n)
- akkers (b)
- andere vegetaties (k)
- urbane gebieden (u).

De Vlaamse biologische waarderingskaart is een inventarisatie én evaluatie van het gehele Vlaamse grondgebied. De inventaris omvat het grondgebruik (bebouwing, grasland, bos, ...) en de eventuele aanwezige vegetatie (plantengroei zoals natte heide, dotterbloemhooiland, ...). Tevens wordt aandacht besteed aan kleine landschapselementen (veedrinkpoelen, bomenrijen, dijken, ...).

Er werd voor gekozen elk van de karteringseenheden een vaste waardering of evaluatie toe te kennen. De inschatting van deze waardering gebeurde op basis van de ervaring van de wetenschappelijke stuurgroepleden, gebruik makend van de biologische criteria zeldzaamheid van vegetatie, vervangbaarheid, biologische kwaliteit (o.a. soortendiversiteit) en algemene kwetsbaarheid.

De Gentse biologische waarderingskaart werd opgemaakt volgens diezelfde methodiek van het Vlaamse Gewest, maar omdat Gent een verstedelijkt gebied is en de BWK in eerste instantie voor landelijke gebieden werd ontwikkeld, kent de Gentse BWK een aantal verfijningen ten opzichte van de Vlaamse BWK:

- de urbane gebieden (u) kregen een gedetailleerdere opdeling
- binnen de categorie graslanden (h) werden gazons (hg) als vegetatietype opgenomen
- binnen de categorie andere vegetaties werden kerkhoven (kk) als vegetatietype opgenomen

— de tuinen in het stadscentrum werden via luchtfoto in kaart gebracht en aangeduid met een code van 1 tot 3, naargelang hun grootte.

Een perceel kan met meerdere karteringseenheden getypeerd worden.

Vervolgens is aan elke vegetatie een biologische waarde gekoppeld:

— biologisch minder waardevol

— biologisch waardevol

— biologisch zeer waardevol

— complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen

— complex van biologisch minder waardevolle, waardevolle en zeer waardevolle elementen

— complex van biologisch minder waardevolle en zeer waardevolle elementen

— complex van biologisch waardevolle en zeer waardevolle elementen.

De Stad Gent heeft, in het Groenstructuurplan en in Ruimte voor Gent – Structuurvisie 2030, als doelstellingen opgenomen:

— een *standstill* voor natuur

— bosuitbreiding.

Het voorliggend RUP Groen is een van de instrumenten om deze doelstellingen te kunnen realiseren en ook op langere termijn te garanderen dat de kwantiteit en kwaliteit van de natuur/bos behouden blijft en verder kan ontwikkelen.

De Gentse biologische waarderingskaart als selectiecriteria voor de deelgebieden De ecologisch of biologisch meest waardevolle bestaande groengebieden, deze die volgens de Gentse BWK biologisch waardevol, biologisch zeer waardevol, of een combinatie van beide zijn, maar gelegen zijn binnen een harde of een landbouw bestemming, krijgen een herbestemming in het thematisch RUP Groen. Er wordt bewust gekozen om niet te werken met een minimale of maximale oppervlakte, gezien de oppervlakte van zonevreemd groen geen beeld geeft van het belang ervan binnen de totale groenstructuur. Niet de oppervlakte maar de rol van het groengebied binnen de groenstructuur is doorslaggevend. Zo kan bijvoorbeeld een eerder klein biologisch waardevol gebied met een harde of een landbouw bestemming, wel een belangrijke schakel zijn tussen twee groengebieden met een groene bestemming.

Sommige van deze waardevolle groengebieden zijn eerder klein van oppervlakte. In functie van het verhogen van de connectiviteit en het verbinden van groensnippers met elkaar, zijn enkele waardevolle groengebieden opgenomen binnen een groter geheel. Dit groter geheel heeft op vandaag nog niet volledig een biologische waarde, maar maakt wel deel uit van de gewenste groenstructuur (zie 5.3).

Soortenplan

Het soortenplan toont welke dieren en planten belangrijk zijn voor Gent en wat we kunnen doen om ze te beschermen. Er zijn heel wat plekken in Gent waar veel zeldzame planten en dieren samen voorkomen. De Stad Gent maakte daarom een soortenplan op, als eerste stad in Vlaanderen. Dit plan brengt de plekken waar veel bedreigde of zeldzame soorten, de *hotspots*, samen voorkomen in beeld en werkt acties uit om de biodiversiteit te behouden en te verbeteren.

Zowel op Europees als op Vlaams en Oost-Vlaams niveau zijn er planten en dieren, die bedreigd zijn of bescherming verdienen. De bedreiging van soorten wordt per land samengevat in ‘Rode lijsten’.

Op provinciaal niveau zijn de zogeheten ‘prioritaire en symboolsoorten’ aangeduid om in de gaten te houden. Het soortenplan focust op soorten die in Gent nu voorkomen en waarvoor we iets extra moeten doen.

Het Gentse soortenplan is een aanvulling op de Biologische Waarderingskaart. Waar de Biologische Waarderingskaart toont welke vegetaties er in heel Gent groeien, geeft het soortenplan een beeld van welke zeldzame planten en dieren daarin leven en welke van die ‘biotopen’ reeds een goede kwaliteit hebben.

Meer dan 80 prioritaire soorten zijn belangrijk in en voor Gent, gaande van lieveheersbeestjes tot ijsvogels, maar ook de dwergspitsmuis, de rosse vleermuis, Duits viltkruid en muurplanten zoals bepaalde varensoorten horen daarbij. Er zijn grote gebieden waar veel van deze belangrijke soorten

samen voorkomen. Daarnaast zijn er ook habitats of leefomgevingen die voor specifieke soorten belangrijk zijn en dus daarom bijzonder waardevol. *Hotspots* met het grootste aantal soorten zijn de grotere park- en natuurgebieden zoals de Gentbrugse Meersen, de Vinderhoutse Bossen, de Bourgoyen - Malem - Blaarmeersen - Snepmeersen, ... Dat toont het belang van ‘ruimte’: hoe groter een gebied, hoe meer kans op verschillende soorten. Bij *hotspots* met veel bedreigde, kwetsbare of van bescherming afhankelijke soorten planten en dieren is er ook een grotere diversiteit aan niet-bedreigde soorten. Ook zij profiteren dus deze grote biotopen.

Gent telt ook een aantal typische milieus. Die milieus vormen dan weer typische leefgebieden of habitats voor zeer specifieke soorten. Voor die planten en dieren is onze stad een belangrijk leefgebied. Voorbeelden van stadsbiotopen in Gent zijn kaaimuren, spoorwegterreinen, kelders of daken van oude gebouwen. Het zijn plekken die vaak verlaten zijn en waar soorten ‘gerust’ gelaten worden. Een ander typisch en zeer belangrijk milieu van onze stad zijn de meersen of natte valleigronden. Gent is ontstaan langs rivieren. Daarlangs vinden we nog altijd veel meersen. Denk maar aan de Bourgoyen-Ossemeersen, de Assels, de Keuzemeersen en de Snepmeersen. Deze natte graslanden en moerassen trekken ook typische dieren en planten aan.

Plekken die aangeduid zijn als *hotspot* binnen het soortenplan hebben bijgevolg een belangrijke waarde als biotoop voor de prioritaire soorten. Het is dan ook van belang dat dergelijke biotopen bewaard blijven.

5.3. Gebieden van de gewenste groenstructuur – nieuw te ontwikkelen groengebieden

Het thematisch RUP Groen heeft niet enkel tot doel om bestaande groenelementen planologisch te verankeren, maar ook om de ontwikkeling van de gewenste groenstructuur planologisch mogelijk te maken en te sturen. Deze gewenste groenstructuur is in detail uitgewerkt in het Groenstructuurplan (p. 99 t.e.m. 146) en is mee opgenomen en verder uitgewerkt in de Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent (2018).

Het gewenste groeneruimtenetwerk bestaat uit een aantal bouwstenen:

- groenklimaatassen
- groene ringen

- aanvullende stedelijke groencorridors
- groenpolen
- stadsparken
- wijkparken en woongroen
- valleigebieden
- kouters en bulken
- bossen
- privaat groen, straatgroen en straatbomen
- stadsakkers/volkstuinen
- tijdelijk groen.

In het Groenstructuurplan wordt een grafische weergave gegeven van deze gewenste groenstructuur voor het hele grondgebied. Een aantal van de gewenste groenstructuurelementen zijn in de huidige toestand nog onbestaande. Voorliggend RUP Groen wil dan ook een aantal gewenste groenstructuurelementen planologisch herbestemmen, in functie van een effectieve realisatie. Het gaat zowel over nieuwe natuur al dan niet in een valleigebied, bosuitbreiding in bosclusters en nieuwe parken.

De nieuw te ontwikkelen gebieden uit de gewenste groenstructuur waarover voldoende duidelijkheid is betreffende de locatie en realisatie, worden meegenomen als deelgebied van het thematisch RUP Groen. De gewenste groenontwikkelingen die te complex zijn, vragen om een eigen gebiedsgerichte aanpak (bv. wijkparken waarvoor een locatieonderzoek wordt uitgevoerd binnen de stadsontwikkelingsprojecten; de ontwikkeling van recreatieve groene assen die afzonderlijke processen vergen; ...). Dergelijke ontwikkelingen worden enkel in het thematisch RUP opgenomen indien ze in een voldoende verre fase van uitwerking en detaillering zitten.

Behalve deze elementen uit de gewenste groenstructuur zijn er nog een aantal andere, kleinere groenelementen die op dit moment nog onbestaande zijn, maar waarover wel een akkoord is om deze uit te voeren. Dit akkoord is dikwijls vastgelegd in een masterplan of een ander inrichtingsplan.

Deze gebieden worden eveneens in voorliggend RUP herbestemd. Het gaat bijvoorbeeld over de realisatie van het Bloemekenspark fase 3.

3.4.2. Onder punt 5.4 ‘Compensatie herbevestigd agrarisch gebied’ van de toelichtingsnota wordt het volgende vermeld:

“Om de doelstellingen van het thematisch RUP Groen te kunnen realiseren, worden ook een aantal agrarische gebieden omgezet naar groengebied. Hiervan zijn een aantal kleinschalige percelen gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Voor deze percelen wordt, conform de omzendbrief, een planologische ruil voorzien. Dit betekent dat het herbevestigd agrarisch gebied dat verdwijnt, binnen voorliggend thematisch RUP Groen gecompenseerd wordt. Het RUP Groen duidt bijgevolg een aantal percelen aan die herbestemd worden naar agrarisch gebied. Zie hiervoor ook hoofdstuk 7.2 en 12.”

3.4.3. Inzake de compensatie van het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) leest men in de toelichtingsnota nog:

“12. Compensatie herbevestigd agrarisch gebied

12.1. Waarom moet er gecompenseerd worden?

In het thematisch RUP Groen krijgen een aantal percelen met een agrarische bestemming een nieuwe groene bestemming. Deze percelen worden aan het landbouwareaal onttrokken.

Concreet zijn er echter twee juridisch-planologische statuten van agrarisch gebied. Er is enerzijds ‘gewoon’ agrarisch gebied volgens een gewestplan, BPA of RUP, maar anderzijds is er ook Herbevestigd Agrarisch Gebied (HAG) (zie hoofdstuk 7.2). Dit HAG is in 2009 door de Vlaamse Overheid aangeduid tijdens de AGNAS-procedure. Voor de agrarische bestemmingen die herbevestigd werden, werd expliciet gesteld dat dit de juiste bestemming op de juiste plek is. Een toekomstige herbestemming op gewestelijk niveau is hier niet meer aan de orde. De agrarische gebieden die niet herbevestigd worden, zijn in principe onderdeel van een (nog op te maken) gewestelijk RUP.

Om het statuut van deze herbevestigde agrarische gebieden te verankeren werd een omzendbrief opgesteld: (RO/2010/01) betreffende Ruimtelijk beleid binnen de agrarische gebieden waarvoor de bestaande plannen van aanleg en ruimtelijke uitvoeringsplannen herbevestigd zijn. Deze omzendbrief bepaalt dat enkel zeer beperkte planningsinitiatieven door een gemeente of provincie binnen HAG mogelijk [zijn], voor zover dit kadert binnen een structuurplan. De herbestemmingen die gebeuren in het kader van het thematisch RUP Groen, kaderen binnen het RSG, zoals verder uitgewerkt in het Groenstructuurplan.

Verder bepaalt de omzendbrief dat een herbestemming binnen HAG gecompenseerd moet worden:

Als algemeen uitgangspunt geldt dat de overheid die een planningsinitiatief neemt om de bestemming van een herbevestigd agrarisch gebied te wijzigen in de mate van het mogelijke en bij voorkeur binnen hetzelfde planningsinitiatief, de nodige acties opneemt om het planologisch evenwicht te herstellen. Prioriteit gaat daarbij naar acties om zonevreemde landbouw zone-eigen te maken (waarbij niet-agrarische bestemmingen in landbouwgebruik herbestemd worden naar agrarisch gebied), verder ‘planologische ruil’ genoemd.

12.2. Compensatie van het thematisch RUP Groen

Volgende deelgebieden zijn (gedeeltelijk) gelegen binnen een agrarische bestemming volgens het gewestplan, het geldend BPA of RUP, maar zijn niet gelegen binnen herbevestigd agrarisch gebied (en moeten bijgevolg niet planologisch gecompenseerd worden):

Deelgebied	Oppervlakte agrarische bestemming	Oppervlakte in agrarische bestemming + in geregistreerd landbouwgebruik (bron: Geopunt Vlaanderen 2017)
307, Sint-Amandsberg, Oude Bareel	6,26 ha.	4,2 ha.
502, Zwijnaarde, Hondelee	3,64 ha.	0,85 ha.
601, Afsnee, Drie Leien	1,84 ha.	1,84 ha.
602, Afsnee, Leieoever	2,4 ha.	1,75 ha.
603, Afsnee, Rosdambeekvallei	3,57 ha.	2,54 ha.
700, Drongen, Assels	55,50 ha	39,70 ha.
702, Drongen, Keuzemeersen	22,75 ha.	20,31 ha.
	95,96 ha.	71,19 ha.

[...]

In totaal gaat het over 95,96 ha gelegen in een agrarische bestemming, waarvan 71,19 ha effectief in geregistreerd landbouwgebruik. Behalve voorgaande deelgebieden zijn er ook een aantal (delen van) deelgebieden gelegen in herbevestigd agrarisch gebied:

Deelgebied	Oppervlakte agrarische bestemming	Oppervlakte in agrarische bestemming + in geregistreerd landbouwgebruik (bron: Geopunt Vlaanderen 2017)
202, Oostakker, Maalgaver	2,68 ha.	0,67 ha.
206, Sint-Kruis-Winkel, Marcel Herpelinckstraat	1,03 ha.	0,38 ha.
603, Afsnee, Rosdambeekvallei	0,99 ha.	0,07 ha.
701, Drongen, Halewijn	3,2 ha.	0,5 ha.
703, Drongen, Noordhout	2,82 ha.	0,37 ha.
	10,72 ha.	1,99 ha.

In totaal gaat het over 10,72 ha gelegen in herbevestigd agrarisch gebied, waarvan 1,99 ha. effectief in geregistreerd landbouwgebruik is.

Binnen het RUP Groen wordt deze oppervlakte herbevestigd agrarisch gebied gecompenseerd door de (gedeeltelijke) herbestemming van het woonuitbreidingsgebied Noordhout naar landbouwgebied. De zone die herbestemd wordt binnen het woonuitbreidingsgebied heeft een oppervlakte van 9,41 ha. De delen van de percelen die herbestemd worden, maar gelegen zijn in woongebied kunnen door deze herbestemming niet meer op een kwalitatieve wijze bebouwd worden. Om deze reden worden de volledige percelen, en dus ook de delen van de percelen met op vandaag een woonbestemming, herbestemd naar agrarisch gebied. Hierdoor wordt in dit deelgebied in totaal 10,35 ha herbestemd naar agrarisch gebied. Rekening houdend met het feit dat binnen het herbevestigd agrarisch gebied slechts 1,99 ha. effectief in geregistreerd landbouwgebruik is, twee delen geregistreerd zijn als ‘houtachtige gewassen’ (binnen deelgebieden Maalgaver en Rosdambeekvallei) en het overgrote gedeelte bestaat uit bestaande bosjes die volgens het bosdecreet niet zomaar gerooid kunnen worden i.f.v. agrarisch gebruik, kan gesteld worden dat deze planologische compensatie ruim volstaat voor het herbevestigd agrarisch gebied.”

3.4.4. Wat de impact op het landbouwgebruik betreft, leest men in de toelichtingsnota:

“13. Impact [op] het landbouwgebruik

Met het voorliggende RUP Groen worden een aantal gebieden met een agrarische bestemming of percelen in geregistreerd maar zonevreemd landbouwgebruik, herbestemd. Het is dan ook noodzakelijk om de impact op de landbouw in beeld te brengen. In wat volgt wordt een overzicht

gegeven van de gevolgen van een herbestemming indien er geen grondoverdracht gebeurt en de gronden dus in landbouwgebruik blijven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 13.2. en verder een overzicht gegeven van het onderzoek dat is gevoerd om de feitelijke impact op de landbouw van dit plan in te schatten.

Op basis van dit onderzoek is een flankerend landbouwbeleid uitgewerkt om de impact van het thematisch RUP Groen op de individuele landbouwers zo veel mogelijk te beperken. Dit is beschreven in de nota ‘flankerend landbouwbeleid’ die integraal deel uitmaakt van het RUP Groen.

13.1. Gevolgen indien gronden in landbouwgebruik blijven

In het thematisch RUP Groen krijgen een aantal percelen gelegen in een agrarische bestemming of met een zonevreemd landbouwgebruik een groene bestemming. Zolang deze percelen in private eigendom blijven, kunnen deze landbouwers hun activiteiten blijven uitvoeren, maar zullen er uiteraard een aantal beperkingen van toepassing zijn.

Verschillende (sectorale) wetgeving bepalen wat kan en niet kan binnen agrarisch gebied of groengebied. Dit zorgt ervoor dat het niet altijd overzichtelijk is wat de gevolgen zijn van een herbestemming van agrarisch gebied naar groengebied (natuur of bos). Voorliggende nota tracht een beknopt overzicht te geven van de eventuele beperkingen ten gevolge van een herbestemming.

Een belangrijk maar puur juridisch gevolg is dat de gebieden die in het RUP Groen een nieuwe bestemming krijgen binnen de categorie “ruimtelijk kwetsbaar gebied” vallen. Dit leidt tot een aantal praktische gevolgen zoals verder wordt beschreven.

Mestdecreet

Art. 41 bis §1 bepaalt dat ‘Voor gebieden aangeduid als “bos” of “reservaat en natuur” in een gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan geldt een bemestingsverbod.’

Dit betekent dat er geen bemestingsverbod van toepassing is op percelen die door een gemeentelijk RUP omgezet worden naar een zone voor bos of natuur. De bestaande bemestingsnorm van voor de herbestemming kan dus in principe behouden blijven. Het RUP Groen heeft geen gevolgen voor de toegelaten bemesting. Dit betekent dat een herbestemming via het RUP Groen geen gevolgen heeft voor de praktische werking van het getroffen landbouwbedrijf.

Natuurzorgplicht (artikel 14 decreet natuurbehoud)

De natuurwetgeving voorziet een zorgplicht. De zorgplicht is overal van toepassing, ongeacht de ruimtelijke bestemming of het gebruik van de grond. Heel wat activiteiten, ook deze die niet vergunningsplichtig zijn, vallen onder de zorgplicht. Een herbestemming van agrarisch gebied naar natuur- of bosgebied heeft bijgevolg geen gevolgen voor de zorgplicht.

Natuurtoets (artikel 16 decreet natuurbehoud)

Overheden zijn verplicht om bij elke individuele vergunning of toestemming in het kader van gelijk welke wetgeving rekening te houden met impact op natuur. Ze moeten ervoor zorgen dat er geen vermijdbare schade aan de natuur kan ontstaan door:

— de vergunning of toestemming te weigeren

— redelijkerwijze voorwaarden op te leggen om de schade te voorkomen, te beperken of, als dit niet mogelijk is, te herstellen.

De natuurtoets is niet gekoppeld aan bepaalde bestemmingsgebieden of gebiedscategorieën binnen de ruimtelijke ordening. De natuurtoets is met andere woorden overal van toepassing, een herbestemming van agrarisch gebied naar natuur- of bosgebied heeft bijgevolg geen gevolgen inzake de natuurtoets.

Wijzigen van vegetatie of KLE's

De regelgeving omtrent het wijzigen van vegetaties of KLE's is vastgelegd in artikel 13 decreet natuurbehoud en het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 juli 1998 tot vaststelling van nadere regels ter uitvoering van het decreet Natuurbehoud.

Sommige wijzigingen van vegetaties of kleine landschapselementen (KLE's) zijn verboden, voor andere wijzigingen heeft u een natuurvergunning nodig.

Een aantal types vegetaties zijn verboden te wijzigen, ongeacht in welke bestemming ze liggen. Een herbestemming in het RUP Groen heeft dan ook geen gevolgen. Zo is het altijd verboden om holle wegen, graften, bronnen, vennen en heiden, moerassen en waterrijke gebieden en duinvegetaties

te wijzigen. Deze zijn in de praktijk haast nooit in geregistreerd landbouwgebruik.

Binnen groen-, park-, buffer- en bosgebieden of binnen een beschermd landschap is historisch permanent grasland verboden te wijzigen. Dit betekent dat historisch permanente graslanden gelegen in agrarisch gebied en niet gelegen binnen een beschermd landschap gewijzigd kunnen worden. Met het RUP Groen worden een aantal historisch permanente graslanden omgezet naar natuurgebied. Dit heeft tot gevolg dat er een verbod op het wijzigen van deze vegetatie geldig wordt. Specifiek gaat het over (delen van) volgende deelgebieden:

- 181, Gent, campus De Sterre (geen agrarisch gebruik)
- 185, Gent, Schoonmeersen
- 206, Sint-Kruis-Winkel, Marcel Herpinckstraat
- 307, Sint-Amandsberg, Oude Bareel
- 601, Afsnee, Drie Leien
- 603, Afsnee, Rosdambeekvallei
- 604, Sint-Denijs-Westrem, Kareelstraat (geen agrarisch gebruik)
- 701, Drongen, Halewijn
- 702, Drongen, Keuzemeersen
- 704, Drongen, Oude Abdij.

Als de wijzigingen aan een vegetatie of KLE niet verboden is, dan is binnen de groengebieden voor het wijzigen van vegetaties een natuurvergunning nodig. Dit betekent dat, indien er een vegetatie binnen het RUP Groen wordt gewijzigd, er steeds een natuurvergunning nodig zal zijn. Op dit moment zijn vegetatiewijzigingen in agrarisch gebied enkel natuurvergunningsplichtig binnen het agrarisch gebied met ecologisch belang of in agrarisch gebied met bijzondere waarde.

Wijzigingen van KLE's zijn overal in agrarisch gebied natuurvergunningsplichtig. Het RUP Groen heeft dus geen gevolgen voor het wijzigen van KLE's.

Concluderend betekent dat met de herbestemming via het thematisch RUP Groen het verboden wordt om historisch permanent grasland te wijzigen en dat voor de wijziging van alle andere vegetaties een natuurvergunning gevraagd moet worden. Het RUP Groen heeft geen gevolgen voor de natuurvergunningsplicht bij het wijzigen van KLE's.

Bebossing (veldwetboek art. 35bis §5)

Volgens het Veldwetboek is er voor het bebossen van percelen gelegen in agrarisch gebied een stedenbouwkundige vergunning nodig. Voor het bebossen van percelen gelegen in natuurgebied of bosgebied is dit niet nodig.

Dit betekent concreet dat bebossing in de deelgebieden van het RUP Groen vrijgesteld wordt van stedenbouwkundige vergunning en zo bosuitbreiding ook administratief gemakkelijker wordt.

Ontbossing

In woongebied of industriegebied, of in functie van werken van algemeen belang, is ontbossing mogelijk, mits het bekomen van een stedenbouwkundige vergunning waarbij advies gevraagd wordt aan ANB. In alle andere gevallen moet voorafgaandelijk aan de stedenbouwkundige vergunning tot ontbossen een voorafgaandelijke ontheffing van het ontbossingsverbod gevraagd worden. Als de ontheffing niet wordt toegekend, dan blijft het verbod op ontbossing geldig en kan geen vergunning worden afgeleverd.

Bovendien kan een stedenbouwkundige vergunning voor ontbossing niet worden verleend zonder een door ANB goedgekeurde boscompensatie.

Een herbestemming van agrarisch gebied naar groengebied wijzigt deze regels niet.

Korte omloophoutteelt

Korte omloophoutteelt is een manier om via biomassaproductie te voorzien in alternatieve energie.

Korte omloophout wordt niet als bos beschouwd en valt dus niet onder het bosdecreet. Indien deze teelt zich echter binnen ruimtelijk kwetsbaar gebied bevindt dan wordt deze wel als bos beschouwd en valt deze wel onder het bosdecreet. Dit betekent concreet dat indien dit korte omloophout definitief verwijderd wordt, dit als ontbossing wordt beschouwd en aan alle bijhorende verplichtingen, zoals hierboven beschreven, moet voldoen.

Binnen de contour van het thematisch RUP Groen is geen korte omloophout aanwezig.

Vrijstelling stedenbouwkundige vergunningplicht

Het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van handelingen waarvoor geen stedenbouwkundige vergunning nodig is, bepaalt dat er geen stedenbouwkundige vergunning nodig is voor volgende zaken met betrekking tot land- en tuinbouw:

- constructies ter bescherming van landbouwgewassen. Deze constructies moeten aan een aantal voorwaarden voldoen.
- open afsluitingen of open afsluitingen met dwarslatten met een maximale hoogte van 2m.
- schuilhokken voor weidedieren. De schuilhokken moeten aan bepaalde voorwaarden voldoen.
- het aanleggen van een dam uit plantaardige materialen langs de stroomafwaartse perceelsgrens van een erosiegevoelig perceel.

Deze zaken vrijgesteld van vergunning, zijn echter WEL vergunningsplichtig als ze gelegen zijn in ruimtelijk kwetsbaar gebied. Dit betekent dat binnen het thematisch RUP Groen deze inrichtingen wel vergunningsplichtig zijn en dus mogelijk geweigerd worden.

Aanvullend is er geen stedenbouwkundige vergunning nodig voor de plaatsing van volgende zaken gelegen in agrarisch gebied:

- een krenghuisje
- het draineren van een grond in functie van landbouwdoeleinden, mits aan een aantal vereisten is voldaan
- de strikt noodzakelijke toegangen naar de agrarische bedrijfsgebouwen
- bijenkorven
- jachtkansels
- sleufsilos, mits een aantal voorwaarden
- seizoensgebonden opslag van met folie afgedekte groenvoeders.

De percelen die herbestemd worden in het thematisch RUP Groen zullen niet meer gelegen zijn binnen de bestemming agrarisch gebied. De vrijstelling van stedenbouwkundige werken voor opgesomde werken is bijgevolg niet meer van toepassing. Voor de aangehaalde werken en constructies zal een stedenbouwkundige vergunning aangevraagd moeten worden, die mogelijk geweigerd kan worden.

Binnen Gent geldt de vrijstelling van vergunningsplicht voor het rooien van bomen niet, aangezien deze werken vergunningsplichtig zijn ten gevolge van het Algemeen Bouwreglement. Het omzetten van agrarisch gebied naar een groene bestemming houdt dus geen gevolgen in voor de vrijstelling van vergunning[s]plicht voor het rooien van bomen.

Gevolgen rechtstreeks gekoppeld aan voorliggend RUP

Aanvullend op de gevolgen van een herbestemming van agrarisch gebied naar een groengebied, zoals hierboven beschreven, worden specifiek aan voorliggend RUP een aantal bijkomende beperkingen gekoppeld. De stedenbouwkundige voorschriften beschrijven wat kan of wat verboden wordt binnen de deelgebieden van het thematisch RUP Groen. Deze beperkingen hebben dus ook rechtstreeks gevolgen voor de eventuele landbouwer.

Zo wordt er binnen de zone voor natuur en de zone voor bos geen nieuwe bebouwing of nieuwe schuilhokken voor dieren toegelaten. Bestaande vergunde en vergund geachte schuilhokken kunnen behouden blijven. Nieuwe verhardingen worden enkel toegelaten voor publiek toegankelijke fietspaden of voor de noodzakelijke toegangen tot bestaande vergunde gebouwen. Dit betekent concreet dat de bestaande toestand behouden kan blijven, maar dat het agrarisch gebruik niet verder geïntensifieerd kan worden.

Algemeen kan gesteld worden dat de landbouwer die er actief is zijn huidige activiteiten kan blijven uitvoeren, zolang er geen grondoverdracht gebeurt.

Een herbestemming van agrarisch gebied naar natuurgebied, betekent wel dat erkende natuurorganisaties financiële ondersteuning kunnen krijgen bij het verwerven van gronden. Zowel de Stad Gent als de Vlaamse overheid geven subsidie voor de aankoop door een natuurvereniging en eventueel ook het beheer van gronden in natuurgebied.

Een natuurorganisatie kan echter enkel overgaan tot minnelijke verwerving (en dus geen onteigening) en zal dus steeds een akkoord moeten hebben van de eigenaar en de pachter. Een eventuele grondoverdracht gebeurt bijgevolg altijd in overleg met de aanwezige landbouwer.

natuurbeheer door landbouwers

Erkende natuurverenigingen, zoals Natuurpunt, trachten steeds een samenwerking aan te gaan met de getroffen landbouwer. Bij het verwerven van gronden in landbouwgebruik werkt Natuurpunt doorgaans volgens twee werkwijzen. Ofwel wordt de pachter afgekocht, in dat geval krijgt de pachter een vergoeding. Dan wordt het natuurbeheer mee gerealiseerd door een plaatselijke landbouwer via een gebruiksovereenkomst. Een andere mogelijkheid is dat de pachter het gebruik blijft behouden via een jaarlijks te hernieuwen gebruiksovereenkomst. De landbouwer voert dan onder regie van Natuurpunt het natuurbeheer uit en hij kan het maaisel (hooi) gratis houden en/of zijn vee laten grazen (op afgesproken tijdstippen en met afgesproken aantal dieren). Indien de landbouwer zich houdt aan de afspraken wordt de gebruiksovereenkomst altijd hernieuwd. De gronden kunnen aangegeven worden door de landbouwer bij de mestbank. Volgens deze werkwijze blijven lokale landbouwers steeds betrokken bij het gebied. In het kader van de realisatiestrategie is het wenselijk andere vormen van natuurbeheer verder te onderzoeken. Dit vergt uiteraard verder overleg met de landbouwers en geïnteresseerde erkende natuurorganisaties.

13.2. Impact op het landbouwgebruik bij uitvoering van het RUP Groen

In principe kunnen landbouwers dus, tot zolang er geen grondoverdracht gebeurt, actief blijven op de deelgebieden van het thematisch RUP Groen. Toch houdt dit zoals hierboven beschreven een aantal beperkingen in. Om de gewenste groenstructuur te realiseren is het tegelijkertijd voor verschillende gebieden in landbouwgebruik wenselijk om hier over te gaan tot effectieve natuurontwikkeling of bosuitbreiding, waardoor deze percelen op middellange tot lange termijn onttrokken zullen worden uit het agrarisch areaal. De impact hiervan werd uitgebreid onderzocht (zie hoofdstuk 6.2 uit de scopingsnota). Het belangrijkste instrument hiervoor was de opmaak van een landbouweffectenrapport (LER) dat als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Het LER is een document waarin de effecten van een plan of project op de agrarische sector in het algemeen en op de individuele landbouwers afzonderlijk wordt ingeschat. De basis van de studie is gevormd door gegevens die de VLM verzamelt in het kader van het meststoffendecreet aangevuld met gegevens uit de landbouwbevraging waar de landbouwers op vrijwillige basis aan hebben meegewerkt. Op basis van de ingeschatte impact worden een aantal maatregelen voorgesteld die de impact op landbouwbedrijven kunnen verzachten.

Onderzoek en conclusies uit het LER

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

- de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);
- de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

De perceelskenmerken van de verschillende deelgebieden zijn samengevat in tabel 1 van het LER, pag. 8. Verder werden de gebiedskenmerken zoals

bodemgeschiktheid, bodemgebruik, perceelsgrootte en afstand van de percelen tot de bedrijfszetel in kaart gebracht.

Ook de kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied werden onderzocht en dit aan de hand van:

- bedrijfstype
- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze gegevens, aangevuld met de absolute en relatieve oppervlakte van het bedrijf in het projectgebied en het feit of het al dan niet een beroepsmatig landbouwbedrijf betreft, werd in het LER het effect op de betrokken bedrijven ingeschat. Kaart 6 in het LER vat de analyse samen.

De totale oppervlakte van het studiegebied bedroeg 213 ha, waarvan 129 ha in gebruik is bij 44 gekende landbouwers. Deze oppervlakte is gebaseerd op de afbakening van de deelgebieden conform de startnota.

Om de impact op de bedrijven in te schatten werden de bedrijven verdeeld in 4 categorieën:

> Categorie 1: ‘niet beroepsmatige landbouwbedrijven’: hieronder vielen 17 bedrijven die samen 46 ha. in de deelgebieden volgens de startnota gebruiken.

In deze categorie moet evenwel een onderscheid gemaakt worden tussen de niet-professionele landbouwers (‘hobbyboeren’) en bijvoorbeeld organisaties zoals de Kromme Boom waarbij landbouw wel een belangrijk onderdeel vormt in de werking van de organisatie, maar de organisatie hier geen hoofdkomen uit genereert. Nuance in functie van verdere interpretatie van de conclusies is dus noodzakelijk.

> Categorie 2: beroepsmatige landbouwbedrijven met een beperkt effect: 14 bedrijven die samen bijna 23 ha. in de deelgebieden volgens de startnota gebruiken.

> Categorie 3: beroepsmatige landbouwbedrijven met een groot effect: 2 bedrijven die samen iets meer dan 13 ha in de deelgebieden volgens de startnota gebruiken.

> Categorie 4: beroepsmatige landbouwbedrijven met een zeer groot effect: 2 bedrijven die samen bijna 32 ha in de deelgebieden volgens de startnota gebruiken.

Voor de laatste twee categorieën besluit het LER dat op het moment dat geen intensief landbouwgebruik meer mogelijk is, dus bij uitvoering van het RUP, de impact dermate is dat de landbouwers ofwel hun bedrijfsvoering moeten aanpassen (categorie 3) ofwel de bedrijfsvoering in het gedrang kan komen en moet op zoek gegaan worden naar alternatieven (categorie 4).

Aanpassingen in het voorontwerp voor de deelgebieden onderzocht in het LER

Het onderzoek in het LER werd gevoerd op basis van de contouren uit de startnota. Ten opzichte van de startnota werden voor volgende deelgebieden wijzigingen doorgevoerd in het voorontwerp:

- het deelgebied Maalgaver werd beperkt tot de reeds beboste percelen; enkel een perceel in het noorden van het deelgebied is geregistreerd als

‘houtachtige gewassen’ (hoofddeelt ‘andere bebossing’). Aangezien de herbestemming als bedoeling heeft de bestaande bebossing te bestendigen heeft de herbestemming geen impact op het huidige gebruik. Door de aanpassing van de contour is er geen impact meer op het agrarisch gebruik.

- de contour van het deelgebied Marcel Herpelinckstraat werd beperkt tot de percelen die op vandaag een hoge biologische waarde hebben (bebost perceel + grasland)

- in het deelgebied Halewijn werd het bestaande grasland herbestemd naar natuur. Het huidige gebruik kan behouden blijven waardoor ook hier de impact beperkt is

- de contour van het deelgebied Keuze werd herleid naar de Keuzemeersen waarbij de steilrand tussen de meersen en de kouter mee werd opgenomen in het deelgebied. Dit betekent dat ook de impact op de landbouwbedrijven gelegen op de kouter beperkt wordt.

De delen buiten de contour van het RUP behouden hun huidige bestemming en gebruik.

- Het recht van voorkoop werd geschrapt voor de tuinen in het deelgebied Hondelee. De bestemming parkachtige tuin wordt toegekend conform de huidige situatie.

- De orchideeënkwekerij werd geschrapt uit het deelgebied Rosdambeekvallei.

- De contour van het deelgebied Slotendries, ten noorden van de R4, werd aangepast, zodat enkel de minimaal noodzakelijke strook i.f.v. een bosbuffer wordt opgenomen en de resterende goede landbouwgronden geen onderdeel uitmaken van het RUP Groen.

Deze aanpassingen zijn ook beschreven in de procesnota.

Voor de deelgebieden Maalgaver, Marcel Herpelinckstraat, Halewijn en Hondelee kan het bestaande landbouwgebruik behouden blijven waardoor kan geconcludeerd worden dat de impact beperkt is en geen verder flankerend beleid noodzakelijk is.

Voor de deelgebieden Assels, Drie Leien, Keuzemeersen, Leieoever, Oude Bareel, Ryvissche, Rosdambeekvallei en Slotendries genereert het RUP wel een bepaalde impact en is flankerend beleid noodzakelijk.

13.3. Flankerend landbouwbeleid

Na de goedkeuring van het voorontwerp heeft de Stad alle mogelijkheden voor flankerende landbouwmaatregelen onderzocht. Dit is maatwerk waarbij rekening moet worden gehouden met [...] de beoogde realisatiestrategie, het type landbouwer en de gebruikssituatie.

Bovendien kunnen verschillende maatregelen worden ingezet, gaande van een overgangsperiode waarbij het landbouwgebruik nog enige jaren kan blijven voortduren tot het voorzien van ruilgrond.

De Groep Gent zal hiervoor de pachtvrije OCMW-percelen gelegen in agrarisch gebied inschakelen.

De flankerende landbouwmaatregelen die zullen worden ingezet staan beschreven in de nota ‘flankerend landbouwbeleid’ die integraal deel uitmaakt van het thematisch RUP Groen.”

3.4.5. Punt 5.5 ‘Thema’s die worden uitgesloten uit de afbakening van het thematisch RUP Groen’ van de toelichtingsnota bij het gewestelijk RUP bepaalt met betrekking tot de “private tuinen of kasteelparken”:

“5.5.1. private tuinen of kasteelparken

Op het grondgebied van Gent zijn een aantal grote tuinen en kasteelparken gelegen die een belangrijke rol spelen in de bestaande groenstructuur. Deze private percelen worden gekenmerkt door de aanwezigheid van private bebouwing, met in de meeste gevallen een woonfunctie, maar ook kantoren of diensten komen voor. Een aantal van deze private percelen hebben eveneens een belangrijke rol binnen de groenstructuur. Omwille van de verschillende functies die dergelijke tuinen of kasteelparken vervullen en de onlosmakelijke relatie met de gebouwen, worden dergelijke gebieden niet opgenomen in het thematisch RUP Groen.

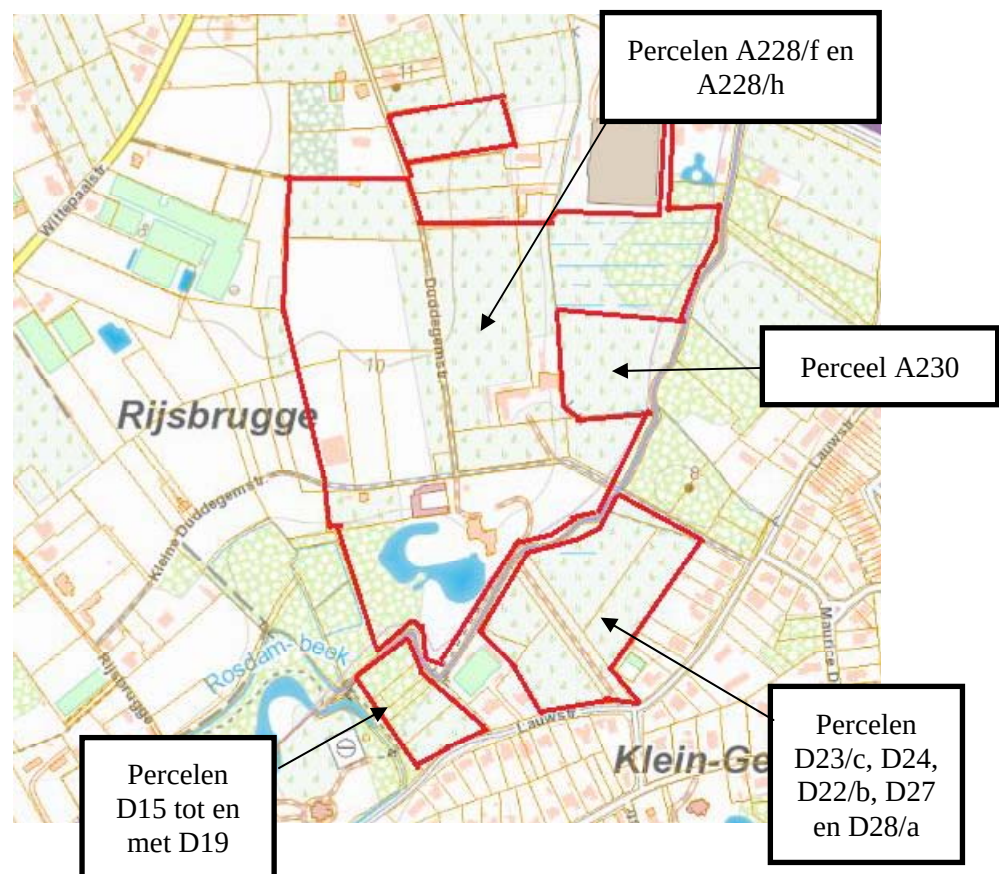
Het algemeen principe is dus dat er geen private tuinen of private (kasteel)parken worden opgenomen in het thematisch RUP Groen, maar in sommige gevallen worden deze tuinen beschouwd als een belangrijk en structurerend onderdeel van de bestaande en gewenste natuur- en bosgebieden. Bovendien zijn sommige van dergelijke tuinen of parken dermate groot of op een grote afstand gelegen van de woning/bebouwing, dat nog steeds voldoende stedenbouwkundige mogelijkheden voor de bebouwing behouden kan blijven en tegelijkertijd de belangrijkste natuurkern te beschermen. Omwille van hun waarde binnen de bestaande groenstructuur worden dergelijke tuinen uitzonderlijk als deelgebied binnen het thematisch RUP Groen alsnog meegenomen. Het gaat specifiek over volgende private tuinen of (kasteel)parken:

— Indien de tuin en de woning op een apart kadastraal perceel zijn gelegen. In dit geval krijgt enkel het kadastraal perceel met de tuin een herbestemming, het perceel met de woning blijft de huidige bestemming behouden. Op die manier blijft de woning de bestaande stedenbouwkundige mogelijkheden (d.i. mogelijkheid tot verbouwing, uitbreiding, functiewijziging, enz.) behouden en wordt tegelijkertijd de waarde van de tuin binnen de groenstructuur bestendig.

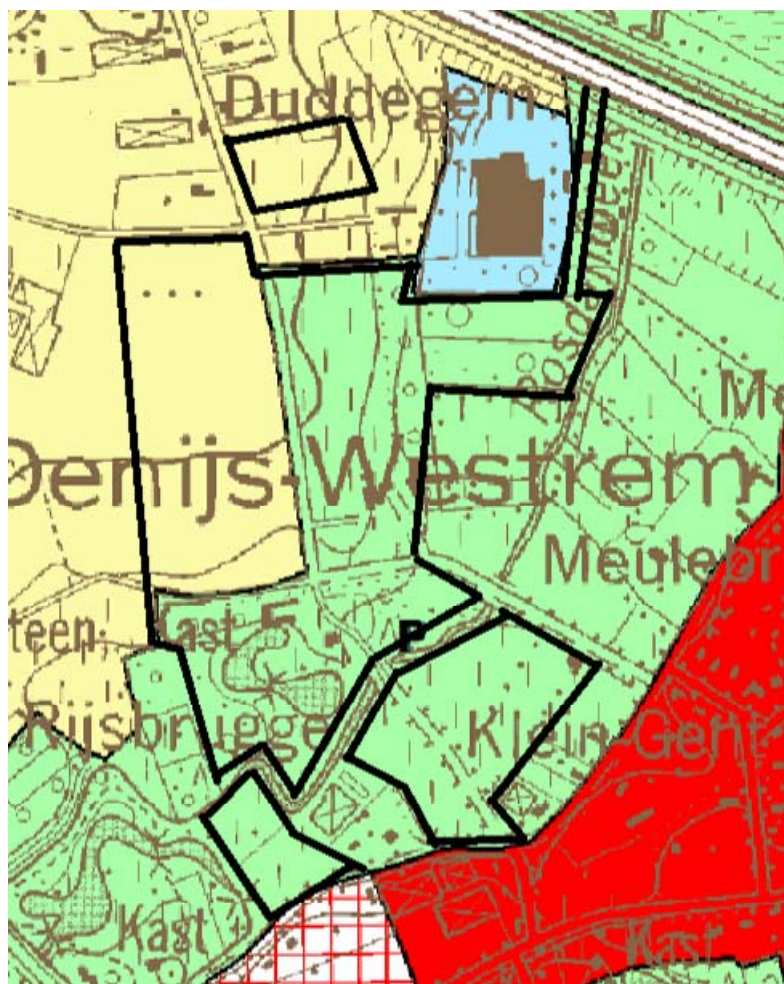
— Indien in de huidige situatie de woning en de tuin een andere stedenbouwkundige bestemming hebben. In dit geval blijft de stedenbouwkundige bestemming van het gedeelte met de woning behouden en krijgt enkel het achterliggende tuingedeelte een groene bestemming. Opnieuw blijven op die manier de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de woning ongewijzigd, maar krijgt het tuingedeelte een groene bestemming.

— Indien het gedeelte van tuin/kasteelpark op basis van de biologische waarderingskaart en de feitelijke toestand een duidelijk af te bakenen en samenhangend fysiek groengeheel vormen en de herbestemming geen hypotheek legt op de mogelijkheden van de woning of het kasteel (bijvoorbeeld door de grote oppervlakte van het perceel of het domein, of de grote afstand tot de woning bij zeer diepe tuinen (vanaf 50m)).”

3.5. De verzoekende partij is eigenaar van een historisch landhuis, genaamd Mariasteen, alsook van de omliggende parktuin met toegangsdreef, gelegen aan de Kleine Duddegemstraat te Gent. Op het domein bevindt zich ook een hoeve. De verzoekende partij is tevens eigenaar van meerdere gronden omheen dit domein. Op een deel van de weiden rond het landhuis en de boerderij grazen – volgens de verzoekende partij een dertigtal – paarden. Het andere deel van de gronden wordt volgens de verzoekende partij gebruikt “voor het oogsten van hooi, en dit zowel voor de eigen dieren als de dieren op pension, alsook voor de verkoop van hooi”. Verder bevindt zich op de percelen van de verzoekende partij nog een landbouwloods en “de nodige schuilhokken op de graasweiden”. De kadastrale percelen van de verzoekende partij met nummers D15 tot en met D19, de nummers D23/c, D24, D22/b, D27, D28/a, A228/f, A228/h en A234/a – volgens de verzoekende partij “alle in gebruik als graasweiden/hooiweiden voor de paarden” – zijn opgenomen in het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ van het bestreden gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’. Dat geldt ook voor het perceel A230, dat de verzoekende partij pacht. De percelen kunnen als volgt worden aangeduid:



Overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 14 september 1977 vastgestelde gewestplan Gentse en Kanaalzone zijn de percelen gelegen in parkgebied en agrarisch gebied:

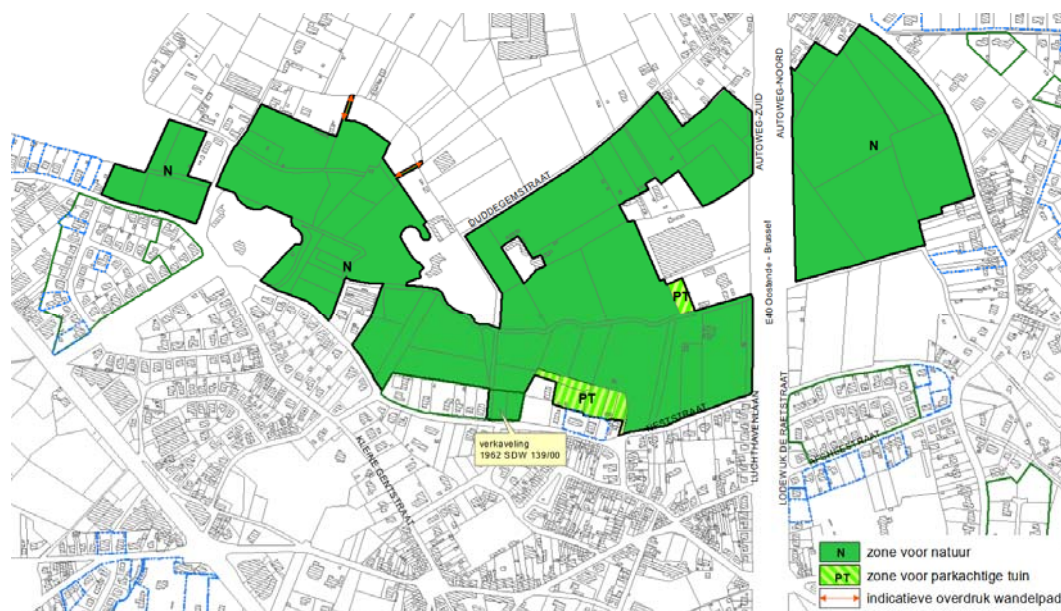


Op het gebied vindt tevens het bijzonder plan van aanleg (BPA) 'Landelijk Gebied-Zuid (Afsnee)' toepassing, zoals door de bevoegde Vlaamse minister (gedeeltelijk) goedgekeurd op 2 februari 1989. Voor de percelen van de verzoekende partij voorziet het BPA in een 'zone voor parkgebied' en een 'zone voor landbouw en land- en tuinbouwbedrijven'.

3.6. In de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP worden de geldende bestemmingen van het gewestplan en het BPA 'Landelijk Gebied-Zuid (Afsnee)' als volgt op één kaart weergegeven, waarbij de arcering het herbevestigd agrarisch gebied (HAG) aangeeft:



Het grafisch plan van het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ is het volgende:



3.7. Op 16 maart 2017 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent het concept van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ goed.

3.8. Op 31 augustus 2017 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de startnota, met inbegrip van het de milieueffectscreening, met betrekking tot het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ goed.

3.9. Van 18 september 2017 tot 19 november 2017 organiseert de stad Gent een raadpleging van de bevolking over de door haar college goedgekeurde start- en procesnota. Op 9 oktober 2017 wordt een informatiemoment over de start- en procesnota georganiseerd. Op 26 oktober 2017 verleent het departement Omgeving van de Vlaamse overheid een advies, waarin het bevestigt dat “het voorliggend planningstraject [...] betrekking [heeft] op groenelementen op lokaal stedelijk niveau”. Op 14 november 2017 dient de verzoekende partij een inspraakreactie in.

3.10. Op 22 mei 2018 keurt de gemeenteraad van de stad Gent het GRS (‘Structuurvisie 2030’) definitief goed. In deze structuurvisie wordt over de doelstelling ‘9.3.2.3. Groenruimtenetwerk’ gesteld:

“9.3.2.3. Groeneruimtenetwerk

We ambiëren een evenwichtig groeneruimtenetwerk waar natuur, bos, landbouw en openluchtrecreatie in relatie tot elkaar staan. Naast voldoende groene ruimte (kwantiteit) is ook de kwaliteit belangrijk: een continu en aaneengesloten netwerk van grote en kleine oppervlaktes die goed gespreid en bereikbaar zijn. Dit netwerk start vanuit de dragende groenstructuur en vertakt zich tot een fijnmazig weefsel dat diep in de stedelijke ruimte binnendringt.

De groenelementen zetten we in als ruimtelijk structurerende dragers binnen het ontwerp van werk- en woonlandschappen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen kiezen we voor een geïntegreerde benadering waar de onbebouwde ruimte en de bebouwde ruimte samen worden ontworpen.”

Het bindend gedeelte van het GRS vermeldt onder de kwantitatieve taakstellingen tot 2030:

“Om de totale effectieve oppervlakte aan natuur op het gehele grondgebied minstens op het peil van 1999 te houden voert de Stad een stimulerend beleid van bescherming van gewenste samenhangende groengebieden en van effectieve compenserende realisatie bij verdwijnen van geïsoleerde natuurelementen (gericht op het realiseren van de gewenste ruimtelijke groenstructuur).

De Stad houdt een inventaris bij van verdwenen en toegevoegde natuur- en groenelementen in functie van het ‘standstill’-principe en van het ondersteunen van tijdelijke natuur.

We nemen de nodige planningsinitiatieven voor groen, bos en natuur en voorzien hierin ruimte voor de compensatie van de herbevestigde agrarische gebieden.”

3.11. Op 14 juni 2018 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent de scopingsnota van het gemeentelijk RUP goed.

3.12. Op 28 juni 2018 keurt het college van burgemeester en schepenen van de stad Gent het voorontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ goed.

3.13. De gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening van de stad Gent (hierna: de Gecoro) verleent op 3 oktober 2018 een advies.

3.14. Op 6 december 2018 wordt de plenaire vergadering over het voorontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ georganiseerd.

3.15.1. Op 16 augustus 2020 beslist de dienst Milieueffectrapportage (dienst Mer) van de Vlaamse overheid dat geen plan-milieueffectrapport (plan-MER) moet worden opgesteld.

3.15.2. Op 7 september 2020 stelt de stad Gent de nota ‘flankerend landbouwbeleid - maatregelen om de impact op de landbouw te verzachten’ op.

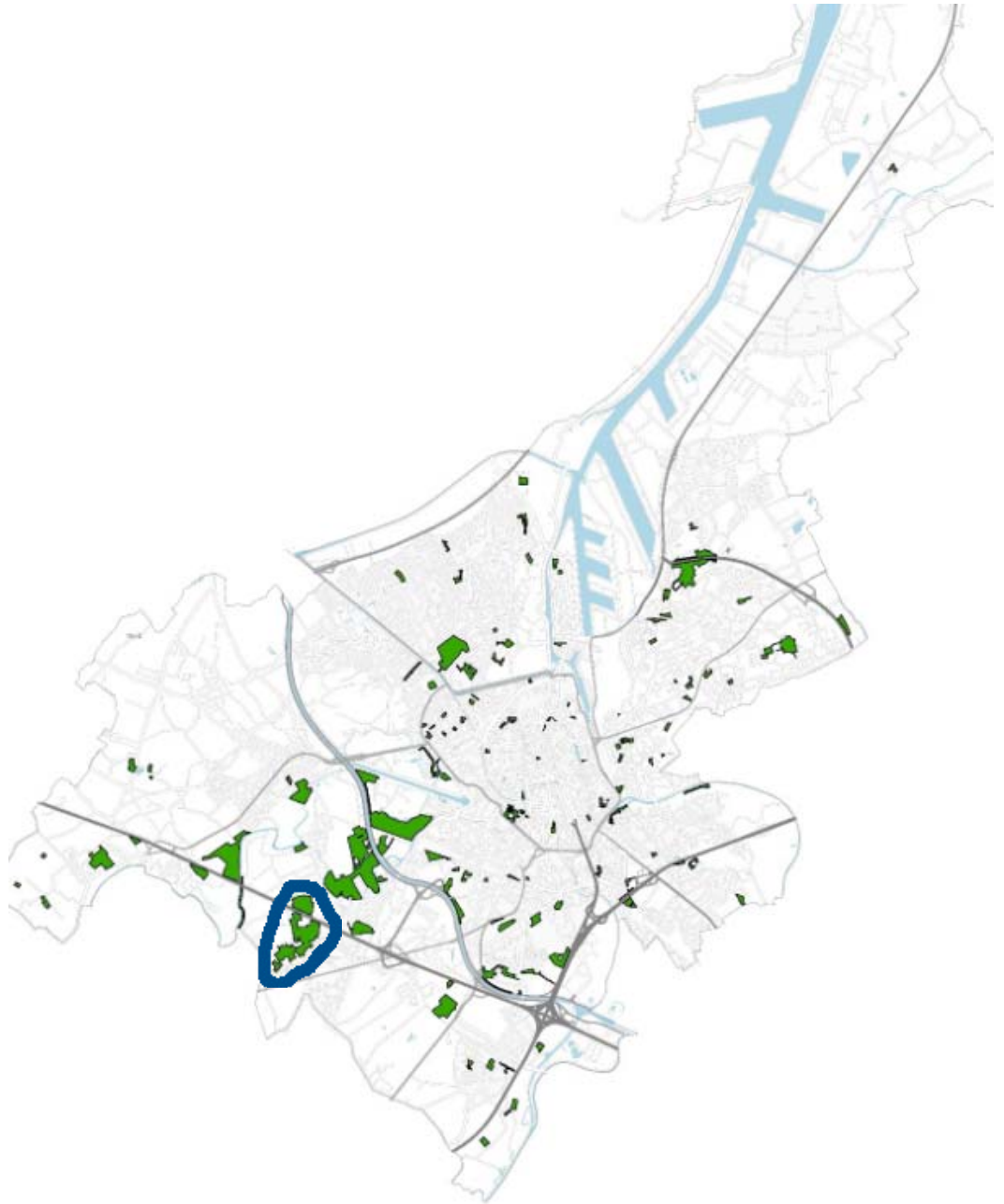
3.16. Op 29 september 2020 stelt de gemeenteraad van de stad Gent het ontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ voorlopig vast.

3.17. Tijdens het openbaar onderzoek, dat van 14 december 2020 tot en met 11 februari 2021 over het ontwerp van het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ wordt georganiseerd, dient onder anderen de verzoekende partij een bezwaarschrift in.

3.18. Op 10 mei 2021 verleent de Gecoro een advies, waarin de bezwaren van de verzoekende partij behandeld worden.

3.19. In zitting van 28 september 2021 stelt de gemeenteraad van de stad Gent het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ definitief vast.

In de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP nr. 169 ‘Thematisch RUP Groen’ wordt de volgende grafische weergave van de verschillende deelgebieden gegeven. Het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ is in het blauw aangeduid:



3.20.1. De toelichtingsnota beschrijft de ‘situering’ en de ‘ruimtelijke context’ van het geïdentificeerde gebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ als volgt:

“1. situering

Het gebied Rosdambeekvallei situeert zich op de grens van Sint-Denijs-Westrem en Afsnee, langs beide zijden van de Rosdambeek. Het gebied wordt ruwweg begrensd door (in wijzerzin) de Broekkantstraat - Rosdambeek - Neststraat - Lauwstraat - Kleine Gentstraat - Rijsbrugge - Leieriggestraat - Kleine Duddegemstraat - Duddegemstraat. Bestaande woningen, hoeves en hun tuinen maken geen deel uit van het projectgebied, met uitzondering van enkele (delen van) tuinen die vandaag reeds een

groene bestemming als parkgebied hebben. Ook de kasteelparken Borluut en Mariasteen zijn slechts gedeeltelijk opgenomen binnen de contour van het gebied. De autosnelweg E40 loopt dwars door het deelgebied, maar maakt er geen onderdeel van uit, evenmin als de parallel gelegen wegen Luchthavenlaan, Autoweg-Zuid en Autoweg-Noord.

Ten noorden van de snelweg bevindt zich een bos op veenbodem. Enkel het westelijk gedeelte van dit bos maakt deel uit van het plangebied. Het oostelijke deel van het bos bevindt zich in een 'zone voor natuur' volgens het RUP Kleinkouterken.

In het zuidelijk gedeelte bevinden zich twee kasteeldomeinen: het Mariasteen en kasteel Borluut.

Hoewel in principe geen private tuinen of private (kasteel)parken worden meegenomen worden in sommige gevallen deze tuinen beschouwd als onderdeel van bestaande natuur- en bosgebieden.

De tuin van het kasteelpark Mariasteen heeft namelijk een hoge biologische waarde, is onlosmakelijk onderdeel van de Rosdambeekvallei en er is tegelijkertijd geen conflict met de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de woning. Omwille van de waarde binnen de bestaande groenstructuur wordt het deel van deze kasteeltuinen aansluitend op de Rosdambeek als deelgebied binnen het thematisch RUP Groen opgenomen.

Het kasteel Borluut is eigendom van de Stad Gent. De achterste zone van het kasteeldomein bestaat uit een bosachtige zone met een vijver. Hier wordt een natuurgericht beheer nagestreefd. De zone achter de 50m-lijn ten opzichte van de openbare weg alsook de noordoostelijke boszone, worden dan ook opgenomen in het plangebied. De bestaande beboste zones tussen beide kasteeldomeinen maken deel uit van het plangebied.

De private woningen langs de Lauwstraat maken geen deel uit van het plangebied, net zoals de (zonevreemde) woningen langs de Luchthavenlaan en de Duddegemstraat. De bebouwde percelen worden dan ook telkens buiten de afbakening van het deelgebied gehouden.

Het gebied ten westen van de Duddegemstraat is gelegen binnen het herbevestigd agrarisch gebied en wordt niet opgenomen in het RUP Groen.

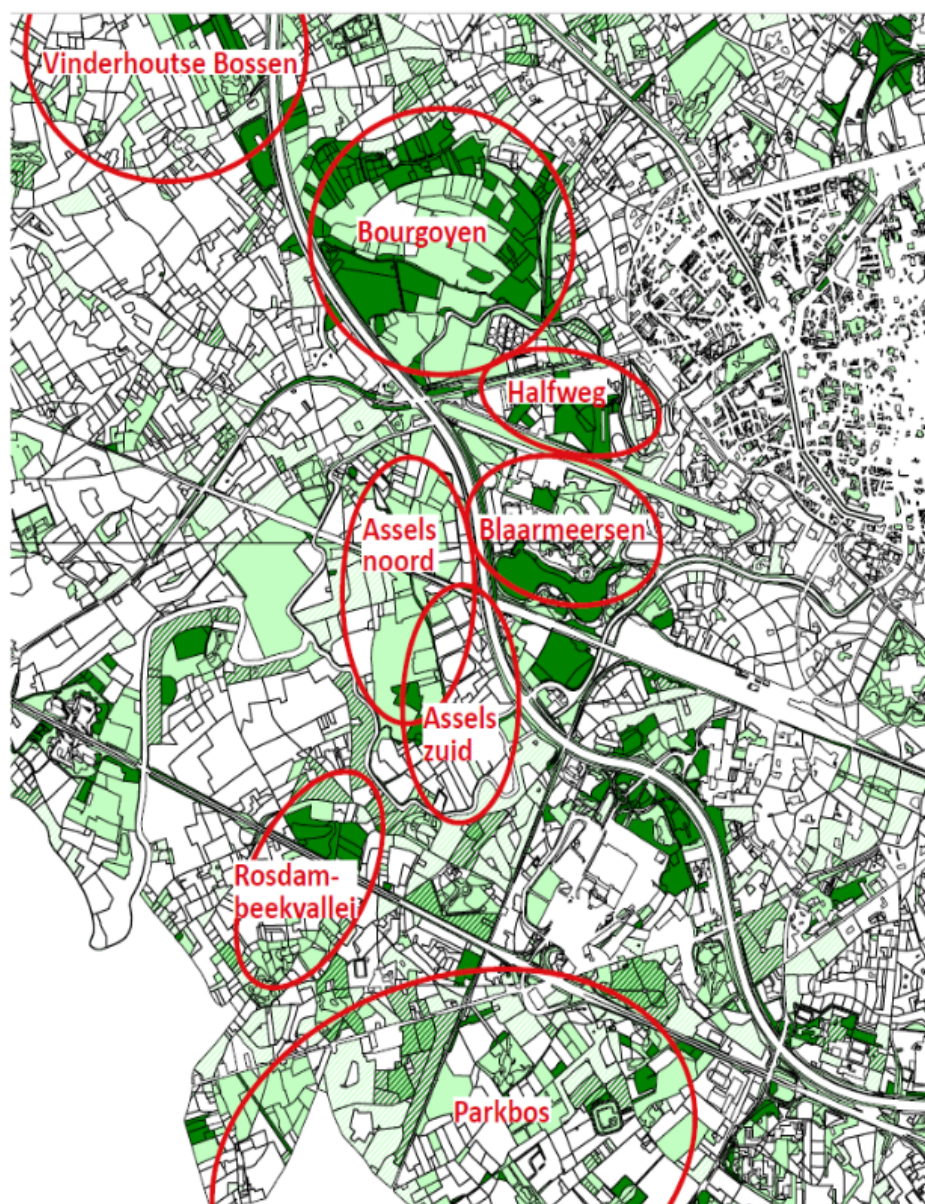
2. Ruimtelijke context

Historiek

De vallei van de Rosdambeek bestond steeds uit (natte) graslanden en kleinschalige bosjes. Het was geen landbouwgebied.



Figuur 21: extract uit de Ferrariskart (1771-1778)



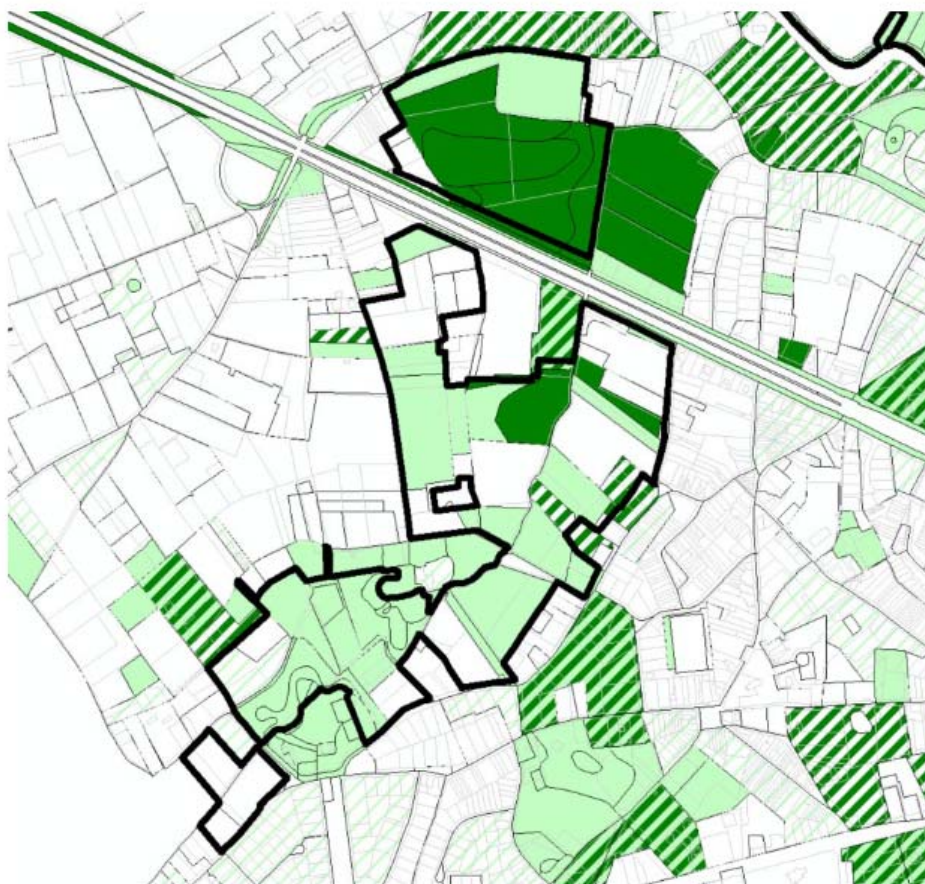
Figuur 2210: extract biologische waarderingskaart (macro)

Ten noorden van de E40

De zone ten westen van de Rosdambeek en ten noorden van de E40 is grotendeels bebost. Langs de Rosdambeek vinden we een strook biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem. Aansluitend daarop zijn grote delen aangeduid als biologisch zeer waardevolle pioniervegetatie allerlei en soortenrijke ruigte (op opgehoogde terreinen, ...) met als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos en opslag van allerlei aard. Noordelijk gaat deze over in een biologisch zeer waardevol minder ontwikkeld mesotroof elzenbos met zeggen en met (2de eenheid) loofhoutaanplant. Westelijk is er een perceeltje gekarteerd als zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos en een als waardevol populieraanplant op vochtige bodem met elzen- en/of wilgen ondergroei en als tweede eenheid nitrofiel alluviaal elzenbos.

Aan de Broekkantstraat heeft zich een biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden ontwikkeld.

Ten slotte vinden we in de zuidwestelijke hoek, aansluitend op de bebouwing, nog de volgende karteringseenheden (minder waardevol): soortenarm permanent grasland en open bebouwing met geen of weinig opgaand groen (40 - 60 %). Dit laatste betreft een deel van (diepe) tuin. Het biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relictten van halfnatuurlijke graslanden thv de Broekstraat is een verboden te wijzigen vegetatie volgens het natuurdecreet.



Figuur 23: extract biologische waarderingskaart

Ten zuiden van de E40

Ten oosten van de beek, beschreven van noord naar zuid. De vegetatie bestaat hier uit een afwisseling van (minder waardevol) soortenarm permanent cultuurgrasland (soms met een tweede eenheid: soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds, soortenrijke sloot of bomenrij met dominantie van els) en bos(achtige) vegetaties, zoals: biologisch zeer waardevol vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem met (2de eenheid) nitrofiel alluviaal elzenbos, verschillende waardevolle populieraanplanten op vochtige bodem met elzen- en/of wilgen ondergroei, biologisch waardevolle opslag van allerlei aard met (2de en 3de eenheid) vochtig wilgenstruweel op voedselrijke bodem en loofhoutaanplant en een waardevolle populieraanplant op droge grond met ruderaal ondergroei. Verspreid hiertussen, en relatief klein in oppervlakte komen nog volgende

karteringseenheden voor: waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden, een minder waardevol kampeerterrein/caravanterrein, delen van zeer diepe tuinen aangeduid als (biologisch waardevol met zeer waardevolle elementen) residentiële woonwijk met zeer veel opgaand groen (verkaveld bos, > 80%), een waardevolle bomenrij in gazon met meer algemene soorten, een deel van het Borluutpark aangeduid als biologisch waardevol kasteelpark met goed ontwikkelde loofhoutaanplant en stilstaand water of eutrofe plas en stilstaand water zonder waterplanten

Ten slotte zijn er helemaal in het zuiden, aan de Witbakkerstraat, percelen op de biologische waarderingskaart aangeduid als soortenarm permanent cultuurgrasland en zeer soortenarm ingezaaid grasland.

Ten westen van de beek. Van noord naar zuid worden de volgende vegetaties, eveneens een afwisseling van open en gesloten, waargenomen. Ter hoogte van Syntra een biologisch minder waardevol perceel met zeer waardevolle elementen residentiële woonwijk met opgaand groen (> 80%); zeer waardevol nitrofiel alluviaal elzenbos met populieraanplant op vochtige bodem en een zeer waardevol stilstaand water eutrofe plas (diverse plantengemeenschappen). Vervolgens een afwisseling van biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden en soortenarm permanent cultuurgrasland. Delen van kasteelpark Mariasteen worden gekarteerd als biologisch waardevol kasteelpark met als tweede eenheden goed ontwikkelde oude loofhoutaanplant, gazon met meer algemene soorten en stilstaand water eutrofe plas (met diverse soortengemeenschappen).

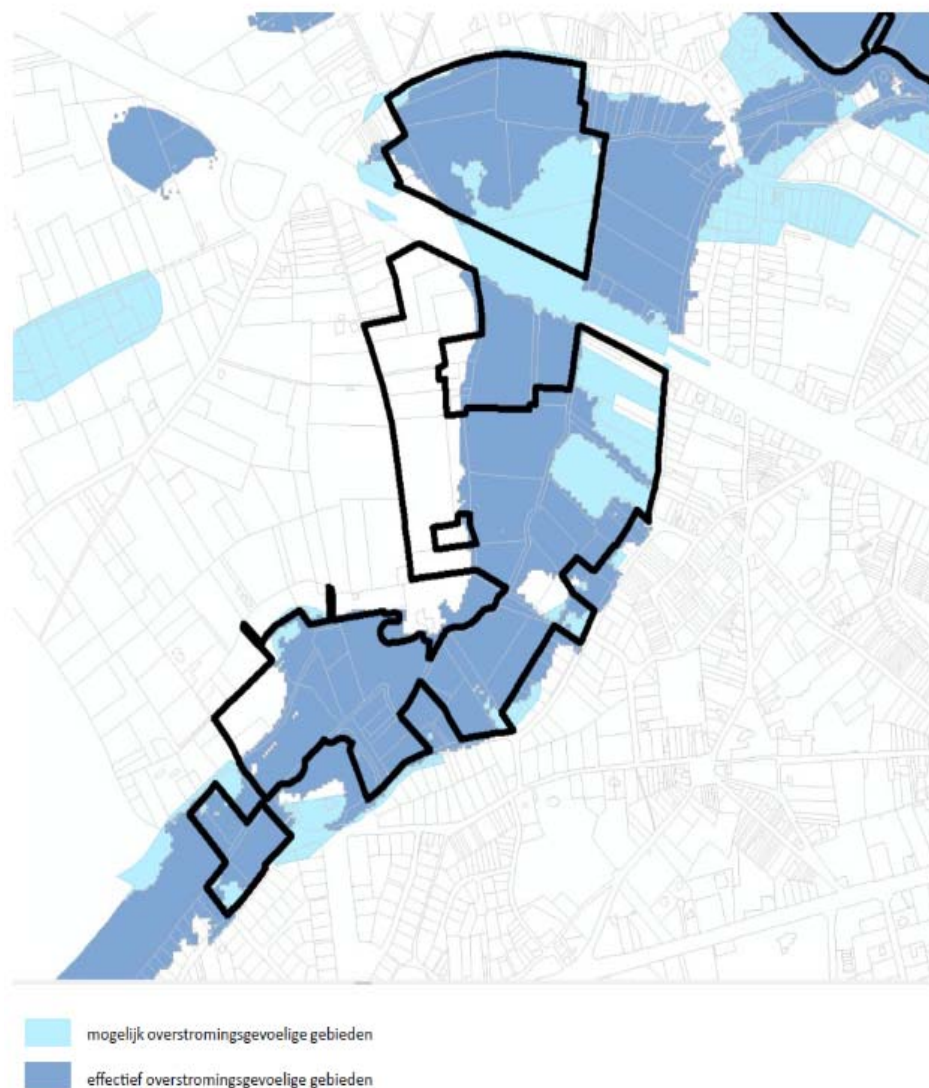
Verder zuidwaarts, ter hoogte van het Borluutpark: biologisch waardevolle populierenaanplant op droge grond met ruderaal ondergroei, verruigd grasland met struik- of boomlaag, verruigd grasland; biologisch minder waardevol met waardevolle elementen hoogstamboomgaarden in verruigd grasland en als tuin (open bebouwing met (40 – 70%) opgaand groen); minder waardevol kampeerterrein, caravanterrein met (2de eenheid) opslag van allerlei aard. Het meest zuidelijke perceel, ten slotte, is gekarteerd als soortenarm permanent cultuurgrasland met soortenrijke grazige bermen, perceelsranden of taluds. Alle percelen aangeduid als biologisch waardevol soortenrijk permanent cultuurgrasland met relict van halfnatuurlijke graslanden en de stilstaande waters eutrofe plassen (ook in 2^{de} eenheid) zijn verboden te wijzigen vegetaties volgens het natuurdecreet.

Soortenplan

Het deelgebied Rosdambeekvallei is aangeduid als hotspot omwille van het voorkomen van een aantal van deze soorten. Wat flora betreft gaat het daarbij onder meer over grote boterbloem, graslathyrus, goudveil, blauwe zegge, blauwe knoop, egelboterbloem en gele zegge. Wat fauna betreft gaat het over ijsvogel, bunzing en diverse vleermuissoorten. Uiteraard komen er ook veel andere (minder kwetsbare) soorten voor.

Hydrografie

Het deelgebied is grotendeels effectief en deels mogelijk overstromingsgevoelig, respectievelijk donker- en lichtblauw



Figuur 24: extract overstromingsgevoeligheidskaart (2011)

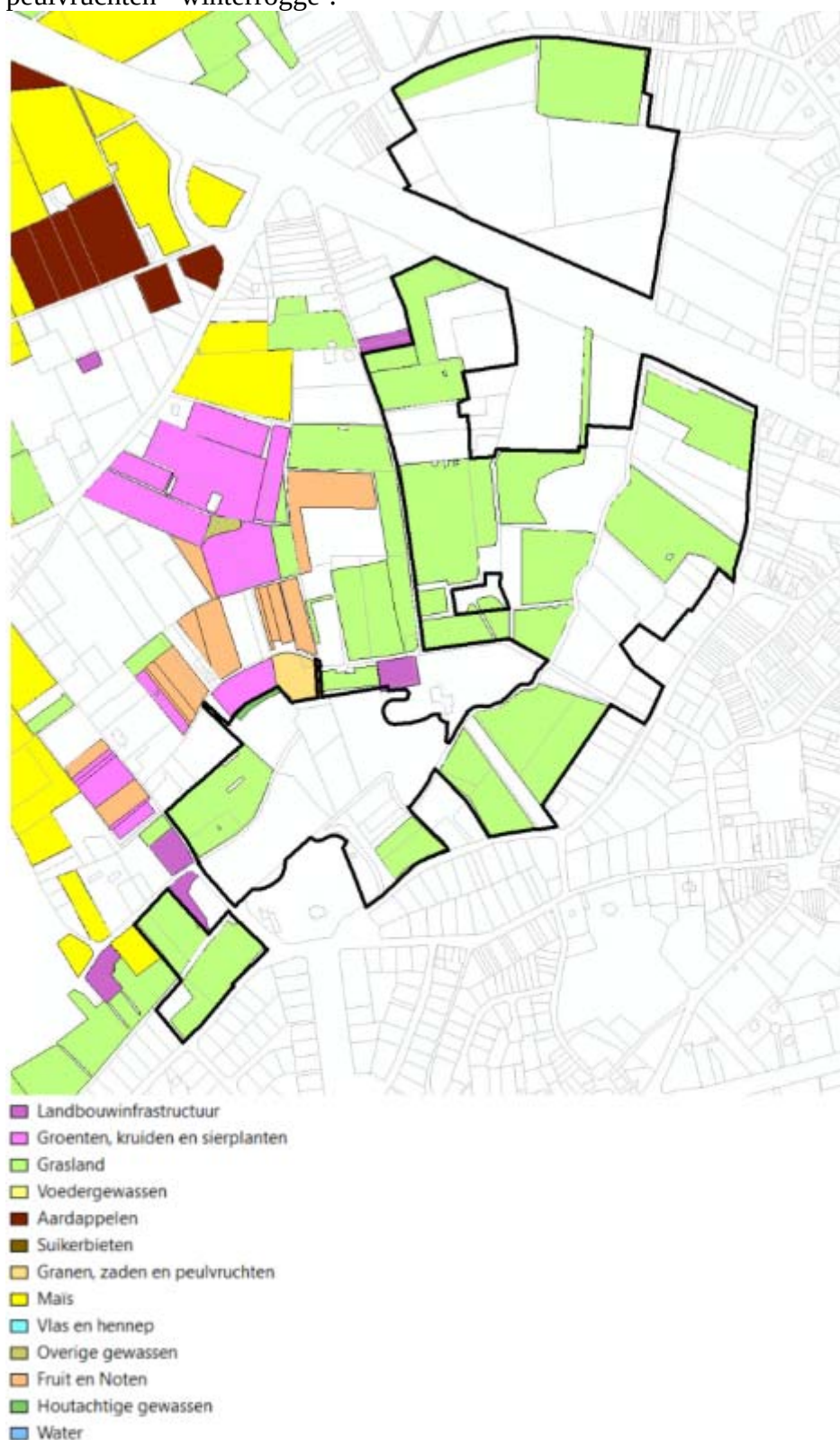
Algemeen

Het betreft een gebied met bestaande waardevolle natuur en bos maar is eveneens geselecteerd in functie van bijkomende bosuitbreiding en natuurontwikkeling. Het gebied heeft een oppervlakte van 42 ha.”

3.20.2. De bestaande feitelijke toestand voor het geviseerde deelgebied wordt in de toelichtingsnota als volgt weergegeven:

“De bestaande feitelijke toestand wordt weergegeven op het plan ‘feitelijke en juridische toestand’ via de luchtfoto en de feitelijke toestand. Binnen het deelgebied zijn [...] verschillende percelen opgenomen in het geregistreerd landbouwgebruik (gegevens van 2019) als ‘grasland’ (lichtgroen). Een smalle strook, tussen de twee kasteeldomeinen op de rand van het deelgebied langs de Kleine Duddegemstraat, is geregistreerd als

‘houtachtige gewassen – houkanten en houtwallen <= 10m breed’ (felgroen). De meest oostelijke strook van 6m (net ten westen van kasteeldomein Mariasteen) is geregistreerd als granen, zaden en peulvruchten - winterrogge’.



Figuur 25: extract uit de landbouwgebruiksparcelskaart (2019)

”

3.20.3. De planningscontext voor het kwestieuze deelgebied wordt in de toelichtingsnota als volgt geschetst:

“Ruimtelijk Structuurplan Gent en structuurvisie ruimte voor Gent 2030

In het Ruimtelijk Structuurplan Gent is de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur uitgetekend.

Deze bestaat uit verschillende onderdelen, waaronder de ‘kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau’. Deze bestaan onder andere uit kleinere natuurgebieden (KNG), en integrale waterbeheerprojecten (IWB). Het deelgebied Rosdambeekvallei is een onderdeel van deze kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau.

Het deelgebied is geselecteerd als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden. Deze bevinden zich voornamelijk in de stedelijke of randstedelijke omgeving. Het zijn natuurelementen (perceeltjes) waar natuur de inrichting dient te bepalen. Een aantal is gericht op de bescherming van bestaande zeer waardevolle elementen; een aantal andere worden voorgesteld om te ontwikkelen.

Daarnaast kunnen deze elementen nog andere groenfuncties hebben. Het broekbos en de omgeving van de Rosdambeek zijn geselecteerd als één van de belangrijkste kleinere natuurgebieden.

De Rosdambeek is eveneens geselecteerd als een integraal waterbeheerproject. De doelstelling voor deze gebieden is het geven van ruimte voor het herstel van de ecologische verbindingsfunctie van waterlopen. Voornamelijk kleinere beekvalleien komen in aanmerking, alsook enkele rivieren en beken in stedelijke omgeving. Voor sommige waterlopen is een totaalproject noodzakelijk; op sommige plaatsen wordt een individuele, natuurgerichte aanpak voorgesteld.

In de Structuurvisie is de Rosdambeek opgenomen als structurerende en te beschermen vallei met natuurwaarden, als te behouden open ruimte en als zoekzone voor bijkomend bos (cluster van kleinere boskernen).

Het deelgebied Rosdambeekvallei is grotendeels een effectief overstromingsgevoelig gebied in een beek- of riviervallei met een zachte bestemming. Voor dergelijke gebieden bepaalt de Structuurvisie 2030 expliciet dat zij een natuurbestemming krijgen (pag. 160).

Groenstructuurplan

De Rosdambeekvallei is op de gewenste groenstructuur van het Groenstructuurplan aangeduid als een zeer gevarieerd gebied. De zone langs de beek en de boszone ten noorden van de E40 is geselecteerd als natuurkern. De beekvallei zelf is aangeduid als riviervallei/meersenlandschap.

Langs de E40 zelf wordt, specifiek op deze plek infrastructuurgroen voorzien. Even verderop, waar de E40 de Afsneekouter doorkruist, wordt echter gekozen om de openheid te behouden. In het onderzoeksgebied zijn de twee kasteelparken (Borluut en Mariasteen) aangeduid als te beschermen.

Kasteelpark Borluut functioneert ook als wijkpark. De Rosdambeekvallei sluit in het westen aan op de Afsneekouter (openruimtegebied). Tot slot wordt een grote zone geselecteerd als cluster van boskernen of potentievolle zones voor bosuitbreiding. Deze situeren zich vooral in de omgeving van bestaande kleinere boskernen waar plaatselijk al een ecologische verweving van agrarisch gebied met een raamwerk van kleine landschapselementen of kleinschalige boselementen aanwezig is.



Figuur 30: extract uit de gewenste groenstructuur (groenstructuurplan)

Tragewegenplan Sint-Denijs-Westrem

[afbeelding]

AGNAS

In uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen stelde de Vlaamse overheid in 2008 een ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos op voor de regio Leiestreek. Op 24 oktober 2008 nam de Vlaamse regering kennis van deze visie en keurde ze de beleidsmatige herbevestiging van de bestaande gewestplannen voor ca. 82.200 ha agrarisch gebied én een operationeel uitvoeringsprogramma goed. In het operationeel uitvoeringsprogramma is aangegeven welke gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen de Vlaamse overheid de komende jaren zal opmaken voor de afbakening van de resterende landbouw-, natuur- en bosgebieden. Het deelgebied maakt deel uit van de regio Leiestreek, deelruimte 2 Noordelijke Leievallei. Voor het gebied werd volgende visie op Vlaams niveau vooropgesteld: ‘behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor waterberging’ en ‘behoud en versterken van parken en kasteeldomeinen’. Voorliggende herbestemming kan dan ook gekaderd worden binnen de Vlaamse visie die het behoud en de versterking van de natuurwaarden, ruimte voor waterberging en (kasteel)parken nastreeft.”

3.20.4. Punt 6 ‘motivatie wijziging en gewenste bestemming’ van de toelichtingsnota luidt:

“Afbakening van het plangebied

De algemene principes voor de afbakening van het plangebied is uitgebreid beschreven in de algemene toelichtingsnota van het thematisch RUP Groen. Het plangebied van deelgebied Rosdambeekvallei wordt gevormd door de percelen langs de Rosdambeek. Het plangebied bestaat uit een deel ten noorden en een deel ten zuiden van de E40.

Rosdambeekvallei noord

In het noorden wordt het plangebied afgebakend door de Broekkantstraat, in het westen door private woonpercelen en de Rosdambeek, in het zuiden door de E40 en in het westen door private woonpercelen langs de Broekkantstraat en de Autoweg-noord. Het groengebied ten oosten van de Rosdambeek maakt geen deel uit van het plangebied, aangezien deze zone reeds een natuurbestemming heeft volgens het RUP SDW1 ‘Kleinkouterken’.

Rosdambeekvallei centraal

Het zuidelijk gedeelte van het plangebied Rosdambeekvallei wordt aan de westkant afgebakend door de Neststraat en de Lauwstraat. De private woonpercelen maken geen deel uit van het plangebied, met uitzondering van twee nog onbebouwde kavels. Ter hoogte van de woonpercelen wordt de contour van het plangebied bepaald door de bestemming volgens het huidige BPA ‘Afsnee zuid’. De stroken die in dit BPA aangeduid zijn als ‘zone voor koeren en tuinen’ maken geen deel uit van het plangebied. De delen die volgens het huidige BPA bestemd zijn als ‘zone voor parkgebied’ maken wel deel uit van het plangebied, ook indien ze in de praktijk zijn ingericht als private tuin.

Het woonperceel met de historische serres van de orchideeënkwekerij Petrens in de Lauwstraat maakt eveneens geen deel uit van het plangebied. Uit het LER is immers gebleken dat de impact van een herbestemming te groot is voor dit serrebedrijf. De serres kunnen onmogelijk verplaatst worden en hebben bovendien een historische waarde.

In het zuiden wordt het plangebied bepaald door het kasteelpark Borluut, dat eigendom is van de Stad Gent. De kern van dit kasteelpark, met gebouw, strakkere aanleg en tennisvelden, maakt geen deel uit van het plangebied van RUP Groen. Hier is immers de huidige parkbestemming gepast. De waardevolle bosrand ten oosten van de tennisvelden, de vijver en het achterliggende beboste gedeelte van het park, maken wel deel uit van het plangebied.

De zuidwestelijke zijde van het centrale deel van het plangebied wordt bepaald door Rijsbrugge. De private woonpercelen vormen hier de grens van het plangebied. Tussen kasteelpark Borluut en kasteelpark Mariasteen, wordt het plangebied begrensd door de bestaande beboste omgeving. De landbouwpercelen langs de Kleine Duddegemstraat, rechtover de woningen Kleine Duddegemstraat 5 en 7, maken geen deel uit van het plangebied. Deze percelen zijn immers gelegen in het herbevestigd agrarisch gebied en hebben op dit moment nog geen natuurwaarde volgens de biologische waarderingskaart. Hier worden echter wel twee stroken van 6m breed opgenomen in het plangebied. Het betreft stroken waar wandelpaden inclusief een groene berm gewenst zijn. Op die manier kan

een fijnmazig wandelnetwerk gecreëerd worden en kan een fijnmazig groen raamwerk binnen het agrarisch gebied ingericht worden.

Naar analogie met kasteelpark Borluut, wordt ook het centrale gedeelte van kasteelpark Mariasteen uit de contour van het plangebied gehouden. De kasteelgebouwen, hoeve en het strakkere aangelegde park hebben reeds de juiste parkbestemming volgens het huidige BPA. De kasteelvijver en het achtergelegen beboste gedeelte maken wel deel uit van het plangebied.

In het westen wordt het plangebied afgebakend door de Duddegemstraat. De drie private woonpercelen langs de Duddegemstraat worden uit de contour gesloten.

Tot slot wordt de plangrens in het noorden gevormd door de Autoweg-zuid en de Luchthavenlaan. Hierlangs is het opleidingscentrum Syntra gelegen. De gebouwen en parking die ook in het huidige BPA Afsnee zuid zo voorzien zijn (zone voor openbaar nut) worden uit het plangebied gesloten, net zoals een gedeelte van de tuin die deel uitmaakt van het opleidingscentrum. De zonevreemde en onvergunde parking en de wijngaard maken wel deel uit van het plangebied. Het aanpalende private woonperceel wordt eveneens uit de contour gesloten.

Rosdambeekvallei zuid

Tot slot maakt ook een kleiner gedeelte, ten zuiden van Rijsbrugge, deel uit van het plangebied. Het betreft percelen tussen de Leieriggestraat, Rijsbrugge en de Witbakkerstraat. In het zuidwesten wordt de contour van het plangebied bepaald door de gemeentegrens. Het private woonperceel op de hoek van Rijsbrugge en de Leieriggestraat, maakt geen deel uit van het plangebied.

Wijziging bestemming

Het deelgebied is een belangrijke schakel binnen de groenstructuur op Gents niveau. Het vormt namelijk de verbinding tussen de groenpool Parkbos en de Leievallei, zowel op ecologisch als recreatief niveau.

Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde, er wordt echter geoordeeld dat er nog heel veel mogelijkheden zijn voor natuurherstel en de natuurwaarden in het gebied nog kunnen toenemen. Door voor de Rosdambeekvallei te kiezen voor integraal waterbeheer, met natuurlijke waterberging en voldoende ruimte voor water, kan het natuurpotentieel hier verder geoptimaliseerd worden. In die zin is het waardevol om de bestaande bestemming als zone voor park om te vormen tot 'zone voor natuur'. De herbestemming gebeurt eveneens in functie van de intentie om op deze locatie bosuitbreiding mogelijk te maken. Hoewel er binnen de huidige bestemming al gronden zijn met een belangrijke biologische waarde, zijn er doorheen de tijd ook veel biotische en abiotische waardevolle elementen verloren gegaan. Bovendien kunnen door een gepaste inrichting en beheer nog veel grotere natuurwaarden gerealiseerd worden. De ambities voor deze plek liggen bijgevolg hoger dan de huidige parkbestemming, die hoofdzakelijk een sociale functie heeft. Het nulalternatief, namelijk het behoud van de huidige bestemmingen, beantwoordt onvoldoende aan de doelstellingen van de Stad zoals vastgelegd in de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan. Door in te zetten op bosherstel en -uitbreiding met verschillende bostypologieën in de Rosdambeekvallei vergroten we het bosbestand in Gent, verhogen we de kwaliteit van het bos en zetten we in op

verbindingen. Bovendien realiseren we hiermee eveneens een groenbuffer langs de drukke E40. Op basis van het onderzoek inzake de ecologische waarden en potenties van het gebied kan gesteld worden dat het wenselijk is om te streven naar elzenbroekbossen op de vochtige bodems en eiken-beukenbos op de hoger gelegen gronden, met in de randen gemengd struweel. Het verbinden van deze versnipperde bosjes door bosuitbreiding, door het wegwerken van barrières en door het nemen van een aantal gerichte beheermaatregelen, zoals het omvormen van het populierenbestand naar elzenbroekbos, zullen ertoe bijdragen dat dit bos haar ecologische waarde maximaal kan invullen. Dit zal ook de aanwezigheid van de daaraan verbonden fauna en flora ten goede komen. De huidige parkbestemming is ontoereikend in kader van de bosdoelstelling.

Door in te zetten op natuurontwikkeling en -herstel in de Rosdambeekvallei, willen we bijkomende oppervlakte natuur ontwikkelen en de kwaliteit van de natuur verhogen. Hierdoor willen we minstens de *standstill* voor natuur in Gent handhaven. Bijkomend wensen we de ecologische verbinding tussen de Leievallei en de groenpool Parkbos, die zich uitstrekt ten zuiden van de Kortrijksesteenweg, op te waarderen. De lager gelegen gronden in het gebied bieden potentieel voor de realisatie van dotterbloemgraslanden (hc) met relictten van blauwgraslanden (hm, vochtigschraalgrasland), maar hebben te lijden onder verdroging en werden in het verleden deels opgehoogd. Om dit graslandtype te kunnen realiseren dienen maatregelen in functie van het langer vasthouden van water ter plekke te worden genomen. Op plaatsen waar het bodemreliëf niet meer oorspronkelijk is, wordt bij voorkeur afgegraven tot aan het oorspronkelijk profiel. Op de hoger gelegen gronden wordt gestreefd naar bloemrijke extensief beheerde (heischrale) graslanden. De huidige parkbestemming is ontoereikend in kader van de natuurdoelstellingen.

Door in te zetten op meer publiek toegankelijke bos- en natuurskermen op diverse locaties in de Rosdambeekvallei, onder andere aansluitend op kasteelpark Borluut, willen we aan de inwoners van Afsnee en Sint-Denijs-Westrem en omgeving, en de gebruikers van de faciliteiten in kasteel(park) Borluut, de mogelijkheid bieden om in alle rust te kunnen genieten van een stukje waardevol groen. Recreanten zullen langs de trage wegen in het gebied op een aangename manier kunnen wandelen van het Parkbos naar de Leievallei, en omgekeerd. De twee langgerekte stroken ter hoogte van de Kleine Duddegemstraat worden eveneens aangeduid als 'zone voor natuur'. Hier zijn echter ook nieuwe wandelverbindingen gewenst. Deze verbindingen worden aangeduid met een indicatieve overdruk 'wandelpad'. Binnen de bestemming 'zone voor natuur' kunnen eveneens publiek toegankelijke paden worden aangelegd.

Met de herinrichting van de Rosdambeekvallei creëren we robuustere bosbestanden en natuurgebieden en bieden we ruimte aan het watersysteem in functie van de opvang van intensere regenbuien en het voorkomen van droogte. Op die manier dragen we bij aan het verder klimaatrobuust maken van Stad Gent en voegen we tegelijkertijd extra kwaliteit toe aan de stad, door de leefbaarheid te verhogen, de gezondheid te bevorderen, aantrekkelijke buitenruimte te creëren en een rijkere biodiversiteit te stimuleren. Gent wordt zo nog aangenamer en veiliger om in te wonen

(werken, verblijven). Ook voor planten en dieren. De herbestemming van het gebied kadert binnen de beoogde bosuitbreiding en natuurontwikkeling en -herstel en dit omwille van de specifieke hydrologische, bodemkundige en ecologische eigenschappen en zijn ligging tussen het Parkbos en de Leievallei. Omwille van de potenties van het gebied en de specifieke ligging langs de beekvallei is de gewenste hoofdfunctie van dit gebied natuur. Bovenstaande zaken tonen aan dat het nulalternatief, namelijk het behoud van de huidige bestemming ontoereikend is in kader van de realisatie van de ambities uit de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan.

Een aantal kleinere (delen van) percelen zijn ingericht als groene tuinen met veel hoogstammige bomen. Aan de betreffende percelen wordt de bestemming 'zone voor parkachtige tuinen' toegekend zodat het huidige waardevolle karakter beschermd wordt."

3.20.5. De landbouwimpact van het deelgebied '603 - Afsnee - Rosdambekvallei' wordt in de toelichtingsnota als volgt beoordeeld:

"11. landbouwimpact

Het betreft voornamelijk zonevreemde landbouw.

Een klein gedeelte van het plangebied is gelegen in herbevestigd agrarisch gebied. Ten noorden van de E40 is oppervlakte van 0,49 ha aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Hier is echter geen geregistreerd landbouwgebruik aanwezig. Ten zuiden van de E40 gaat het over een oppervlakte van 0,5 ha, waarvan slechts 0,07 ha bestaat uit geregistreerd landbouwgebruik. Deze oppervlakte is geregistreerd als 'houtachtige gewassen'

De herbestemming van de oppervlakte aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied, wordt volledig gecompenseerd door een planologische ruil. Deze planologische ruil gebeurt binnen voorliggend RUP.

Om de impact van het RUP Groen voor de landbouw in kaart te brengen werd aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) de opdracht gegeven om een landbouweffectenrapport (LER) op te maken met inbegrip van een voorstel van mogelijks te nemen flankerende maatregelen. Deze voorstellen zijn gebaseerd op de mogelijkheden die het bestaande juridisch kader te bieden heeft en op de wensen van de betrokken landbouwers.

De gegevens van VLM die voor deze studie zijn gebruikt, zijn:

— de registratie van de gebruikspcelen voor het productiejaar 2017 (perceelsgegevens);

— de aangifte van de diergegevens voor het productiejaar 2016 (bedrijfsgegevens).

Het LER werd opgeleverd in mei 2018 en is opgemaakt op basis van de contour uit de scopingsnota.

Sindsdien, o.m. op basis van de resultaten van het LER, is de contour nog gewijzigd. Dit heeft bijgevolg ook een gewijzigde impact tot gevolg.

Perceelskenmerken van de landbouw in het deelgebied Rosdambekvallei7:

- totale oppervlakte (in ha): 42

- oppervlakte in landbouwgebruik in 2017 (in ha): 18,1
- aantal gebruikspcelen: 27
- % in landbouwgebruik: 45
- aantal gebruikers: 8

De kenmerken van de landbouwbedrijven actief in het deelgebied Rosdambeekvallei zijn onderzocht aan de hand van:

- economische omvang en inkomen uit land- en tuinbouw;
- leeftijd van de bedrijfsleider en opvolging;
- toekomstplannen van het bedrijf;
- ruwvoederbalans;
- mestbalans.

Op basis van deze analyse zijn in het LER de effecten op de landbouw beschreven. De verschillende effecten zijn weergegeven op de kaarten in het LER. Voor dit deelgebied kan geconcludeerd worden dat de impact aanzienlijk is. De contour en de uitvoeringsstrategie werden daarom beperkt aangepast, niet alle pcelen worden opgenomen in het onteigeningsplan.

Rekening houdend met de conclusies uit het LER is voor dit deelgebied nood aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. De opties die de Stad Gent hiervoor verder heeft uitgewerkt zijn opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Garanties omtrent de flankerende landbouwmaatregelen voor het gedeelte ten noorden van de E40, worden geboden in de samenwerkingsovereenkomst tussen de Stad Gent en de erkende natuurvereniging die als bijlage is opgenomen in de nota flankerend landbouwbeleid.

Palend aan het deelgebied is de landbouwbedrijfszetel een biolandbouwer gelegen. Deze landbouwer zet in op korteketenomloop en heeft een hoevewinkel. De gronden binnen het deelgebied kunnen binnen de bedrijfsvoering mogelijk ingezet worden onder een vorm van voedselbos. In die zin kunnen hier ook de vooropgestelde natuurdoelstellingen gehaald worden. Dit is verder uitgewerkt in de projectnota die deel uitmaakt van het onteigeningsplan dat aan het voorliggende RUP Groen wordt gekoppeld.”

3.21. De algemene stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor natuur’ luiden:

“Deze zone is bestemd voor de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van natuur.
Educatief en recreatief medegebruik zijn ondergeschikte functies.”

De algemene stedenbouwkundige voorschriften inzake inrichting en beheer bepalen:

“Alle werken, handelingen en wijzigingen die nodig of nuttig zijn voor de ontwikkeling, de instandhouding en het herstel van de natuur, het natuurlijk milieu, bos en van de landschapswaarden zijn toegelaten. Nieuwe

beplanting (bomen, heesters, heggen en hagen) bestaat steeds uit inheemse soorten, tenzij anders vermeld wordt in een goedgekeurd beheerplan.

Enkel de noodzakelijke constructies in functie van natuurbeheer of het functioneren van het gebied als publiek toegankelijk natuurgebied zijn toegelaten, voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het gebied niet wordt overschreden. Het gaat om constructies met een beperkte omvang. Ondergrondse constructies zijn niet toegelaten. Afsluitingen zijn beperkt tot een paal en draad-constructie, zijn voldoende open en hebben een maximale hoogte van 2m.

Alle paden voor voetgangers of beheervoertuigen zijn onverhard. Verharding is enkel toegelaten voor functionele fietspaden die kaderen binnen een fietsroutenetwerk. De breedte van de fietspaden dient beperkt te blijven tot 3m.

Bestaande openbare wegenis kan behouden blijven. Herstel en heraanleg is mogelijk.

Reliëfwijzigingen zijn enkel toegelaten in het kader van een goedgekeurd beheerplan.

Alle waterbeheersingswerken moeten voldoen aan de technieken van natuur-technische milieubouw.”

De bijzondere stedenbouwkundige bestemmingsvoorschriften van de ‘zone voor natuur’, van toepassing op het kwestieuze deelgebied, luiden:

“Het algemeen stedenbouwkundig voorschrift “zone voor natuur” is van toepassing, aangevuld met onderstaande specifieke voorschriften.

Er is slechts één private ontsluitingsweg naar een woonperceel toegelaten. Deze ontsluitingsweg heeft een maximale breedte van 3m en moet uitgevoerd worden in waterdoorlatende verharding.”

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Uiteenzetting van het middel

4.1. De verzoekende partij voert in een eerste middel de schending aan van de artikelen 1.1.3, 2.2.5, 6°, en 1.1.4 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), “in samenhang met” de richtinggevende bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV), alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids-, rechtszekerheids-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel. Ook voert zij bevoegdheidsoverschrijding aan doordat de gemeenteraad van de stad Gent op 28

september 2021 het bestreden gemeentelijk RUP definitief heeft vastgesteld, louter ter realisatie van een gewenste natuurlijke groenstructuur binnen het grondgebied van de stad Gent.

4.2.1. De verzoekende partij voert in een *eerste middelonderdeel* het gebrek aan een evenwichtige en gedegen belangenafweging bij de afbakening van de natuurlijke en agrarische structuur aan. Door verschillende adviesinstanties en betrokken actoren werd bij de opmaak van het bestreden gemeentelijk RUP gewezen op de impact van dit plan op de landbouw en op het belang van een gedegen onderzoek en voldoende flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers. Het is duidelijk dat dit bij de opmaak van de eerste ontwerpplannen van het gemeentelijk RUP onvoldoende in rekening werd gebracht. De contouren van het gemeentelijk RUP waren op dat ogenblik reeds ingetekend en werden nog amper gewijzigd. Dit duidt reeds op de gebrekkige afweging die werd gemaakt tussen de natuurlijke en de agrarische structuur. Het bestreden gemeentelijk RUP werd in eerste instantie louter opgemaakt vanuit de blik op de natuurlijke structuur. Pas achteraf heeft men de impact op de landbouw onderzocht. De verzoekende partij voert verder aan dat ook in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP de impact op de landbouw wordt onderkend. Voor het betrokken deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ wordt expliciet erkend dat blijkens het landbouweffectrapport (LER) de impact op de landbouw aanzienlijk is. Voorts stelt de verzoekende partij dat de duidelijk negatieve impact op de landbouw niet heeft geleid tot belangrijke aanpassingen van het gemeentelijk RUP. Enkel voor de percelen gelegen in het HAG (9,35 ha) voorziet het gemeentelijk RUP in een effectieve compensatie, doch niet voor percelen gelegen in agrarisch gebied (95,96 ha), noch voor zonevreemde percelen in landbouwgebruik, zoals de percelen van de verzoekende partij die over ruim 10 ha graasweide beschikt in parkgebied. Noch de omvang van deze gronden in zonevreemd landbouwgebruik noch de impact erop door de opname ervan in het bestreden gemeentelijk RUP is in overweging genomen bij de opmaak van dit plan. Kortom, voor het grootste deel van de percelen gelegen in landbouwgebruik wordt geen gedegen afweging gemaakt. De verzoekende partij meent dat de problematiek omtrent de impact op de landbouw ten onrechte wordt doorgeschoven naar een latere fase.

De verzoekende partij stelt zich bovendien heel wat vragen bij zowel het LER als bij de nota flankerend landbouwbeleid. Het LER is verouderd (30 mei 2018) en is gebaseerd op verouderde gegevens (zitdagen najaar 2017). Er blijkt geen rekening gehouden te zijn met cumulatieve effecten en het feit dat de getroffen landbouwers in het buitengebied rondom Gent ook reeds door andere processen getroffen worden. De nota flankerend landbouwbedrijf is opgemaakt op basis van het verouderd en foutief LER, waarin gesteld wordt dat de bestemmingswijziging in principe amper gevolgen zal hebben voor het huidige landbouwgebruik, terwijl in de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone voor natuur is ingeschreven dat er geen schuilhokken (en andere constructies) meer gebouwd mogen worden, wat wel degelijk een impact heeft op het landbouwgebruik van een graasweide. Zelfs voor de landbouwers die wel in aanmerking komen voor flankerende maatregelen, komt men niet verder dan het formuleren van een aantal algemene maatregelen (nietszeggende beloftes), zonder dat duidelijk is of deze maatregelen afdoende zullen zijn. De verzoekende partij citeert het advies van de deputatie van de provincieraad van de provincie Oost-Vlaanderen, waarin gewezen wordt op de ontoereikende oplossing voor de landbouw in de nota flankerend landbouwbeleid. Zij meent dat deze substantiële opmerkingen niet hebben geleid tot belangrijke aanpassingen aan het gemeentelijk RUP of van het flankerend landbouwbeleid. Wel integendeel blijkt uit het advies van de Gecoro dat men dit probleem erkent, maar ook voor zich uitschuift.

De slotsom is dat het bestreden gemeentelijk RUP geen afdoende belangenafweging maakt tussen de natuurlijke en de agrarische structuur, waarbij de impact op de agrarische structuur is gebaseerd op een verouderd LER en een nota flankerend landbouwbeleid die ontoereikend is. Frappant hierbij is dat de impact van het gemeentelijk RUP op de agrarische structuur wordt erkend, maar dat deze problematiek wordt doorgeschoven naar het flankerend landbouwbeleid, waarbij voor slechts een deel van de getroffen landbouwers flankerende maatregelen worden voorzien, die evenwel geenszins voldoende concreet zijn.

4.2.2. In een *tweede middelonderdeel* betoogt de verzoekende partij dat de uiteenzetting in het eerste middelonderdeel omtrent de aanduiding van de natuurlijke structuur zonder de agrarische structuur afdoende in rekening te

brengen, bijkomend de vraag doet rijzen of de stad Gent wel over de bevoegdheid beschikt voor de opmaak van het bestreden gemeentelijk RUP. Uit het RSV blijkt immers dat de taak tot afbakening van zowel de natuurlijke structuur als de agrarische structuur werd toebedeeld aan het Vlaamse Gewest, dat hierover in overleg moet treden met de provincies en de gemeenten. Het RSV bevestigt op dit punt het bovenlokaal belang van de aanduiding van de natuurlijke en de agrarische structuur. Het bestreden gemeentelijk RUP, waarbij binnen de stad Gent natuurlijke groenstructuren worden ontwikkeld, is strijdig met het RSV en de erin vooropgestelde bevoegdheidsverdeling. Het planopzet van het bestreden gemeentelijk RUP, dat op zeer eenzijdige wijze voorziet in de herbestemming van 101 kleine deelgebieden, strookt niet met de beleidsvisie in het RSV en de erin vooropgestelde bevoegdheidsverdeling. Het gemeentelijk RUP is strijdig met artikel 1.1.3 VCRO, op grond waarvan het RSV moet worden uitgevoerd door middel van gewestelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen. De verzoekende partij stelt dat de algemene toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP bevestigt dat er een “overlap” is met ruimtelijke uitvoeringsplannen die op gewestelijk niveau dienen opgemaakt te worden. Men geeft hieromtrent weinig toelichting, maar verwijst naar de specifieke toelichtingsnota’s per deelgebied, waarin zal worden ingegaan op de redenen waarom men toch een gemeentelijk RUP kan opmaken. Lezing van de toelichtingsnota bij het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ leert nochtans dat men niet verder komt dan de loutere opmerking dat de bestemming zone voor natuur ook kan gekaderd worden binnen de Vlaamse visie omtrent het behoud en de versterking van de natuurwaarden.

Beoordeling

5.1.1. Vastgesteld zij vooreerst dat in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP op uitvoerige wijze de relatie van dit plan met de ruimtelijke structuurplannen wordt toegelicht. Zo leest men onder meer in de toelichtingsnota, voor wat de relatie met het RSV betreft, welk de gewenste ruimtelijke structuur is voor de stedelijke gebieden en voor het buitengebied, en wordt besloten dat de planopties van het gemeentelijk RUP rekening houden met de beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied en het buitengebied, zoals vooropgesteld door het RSV. Vervolgens wordt de

relatie toegelicht met het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) van Oost-Vlaanderen en wordt verduidelijkt dat de deelgebieden van het gemeentelijk RUP gelegen zijn in het Oost-Vlaams Kerngebied, zoals aangeduid in dit PRS. De aandachtspunten voor het ruimtelijk concept Oost-Vlaams Kerngebied worden toegelicht en er wordt besloten dat de planopties van het gemeentelijk RUP voldoen aan deze beleidsdoelstellingen. Ten slotte wordt uitvoerig ingegaan op de relatie van het gemeentelijk RUP met het GRS (Structuurvisie 2030) en met het groenstructuurplan van de stad Gent. In de toelichtingsnota bij het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ wordt nogmaals uitvoerig ingegaan op de planningscontext in het licht van het GRS en wordt toegelicht dat het deelgebied een onderdeel is van de “kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau” (zie randnummer 3.20.3). De relatie met de structuurplannen wordt afdoende toegelicht. Van een schending van artikel 2.2.5, 6°, VCRO is geen sprake.

5.1.2. Waar de verzoekende partij het ontbreken van een gedegen en zorgvuldige afweging tussen de belangen van de natuurlijke structuur en de agrarische structuur aanvoert, moet worden vastgesteld dat uit de stukken van het dossier een dergelijke afweging wel degelijk blijkt. Zo wordt in de toelichtingsnota bij het gemeentelijk RUP de impact van het plan niet alleen bekeken vanuit het standpunt van het HAG (zie de randnummers 3.4.2 en 3.4.3) maar wordt ook uitdrukkelijk ingegaan op de impact van het plan op het landbouwgebruik in het algemeen (zie randnummer 3.4.4). Ook de specifieke impact van het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ op de landbouw wordt in de toelichtingsnota beoordeeld (zie randnummer 3.20.5).

5.1.3. Uit wat voorafgaat, blijkt dat de landbouwimpact van het plan wel degelijk afgewogen werd bij de opmaak van het gemeentelijk RUP. Daarbij werd niet enkel rekening gehouden met het HAG, maar met de percelen met agrarische bestemming in het algemeen, alsook met percelen in geregistreerd maar zonevreemd landbouwgebruik. Het feit dat het onderzoek naar de landbouwimpact in de loop van de totstandkoming van het gemeentelijk RUP is geëvolueerd, toont op zich de gebrekkigheid ervan nog niet aan. De verzoekende partij overtuigt er niet van dat er geen sprake zou zijn van een gedegen afweging tussen de agrarische

en natuurlijke structuur en dat de problematiek omtrent de impact op de landbouw door de plannende overheid wordt doorgeschoven naar een latere fase.

5.1.4. Waar de verzoekende partij betoogt dat de duidelijk negatieve impact op de landbouw, andere dan het HAG, niet geleid heeft tot belangrijke aanpassingen van het gemeentelijk RUP, zij opgemerkt dat een gelijkaardig bezwaar met betrekking tot de percelen van de verzoekende partij door de Gecoro als volgt wordt beantwoord:

“1. De bezwaarindiener werd bevraagd omtrent zijn landbouwactiviteiten in het LER dat werd opgemaakt door VLM in 2018. De consultant van de bezwaarindiener stond hiervoor de VLM te woord. In het LER wordt verklaard dat het gaat om een landbouwer in bijberoep. Dit betekent dat het hoofdkomen uit niet-landbouwactiviteiten gehaald wordt. De landbouwer/of zijn vertegenwoordiger, heeft de bedrijfsfiche uit het LER voor akkoord getekend.

Op de site in Afsnee worden paarden gehouden. Een paardenhouderij is geen professionele landbouwactiviteit. De Stad volgt hierin de resultaten van het LER, zoals opgemaakt en aangeleverd door de Vlaamse Landmaatschappij in 2018.

Voor deze landbouwer in bijberoep voorziet de Stad wel degelijk in een flankerend landbouwbeleid, zoals uitgewerkt in de nota flankerend landbouwbeleid, met name het afsluiten van gratis bruikleenovereenkomsten voor een periode van 2 tot 4 jaar na aankoop in der minne. Daarnaast heeft de bezwaarindiener als eigenaar, omwille van de opname in het onteigeningsplan, recht op een onteigeningsvergoeding voor zijn percelen, die berekend is aan de huidige waarde van deze gronden.

Het is onduidelijk over hoeveel eigen paarden de bezwaarindiener beschikt en dus ook niet hoeveel van deze graslanden effectief vereist zijn voor het houden van de eigen paarden. Uit de bijlagen blijkt dat er op de graasweiden in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee sinds 1 januari 2021 33 pensionpaarden worden beweide. Al blijkt hieruit niet over welke percelen het dan precies gaat, veronderstellen we dat het de graasweiden in de nabije omgeving van de maatschappelijke zetel betreft. Niet alle graasweiden zijn echter gelegen binnen de contour van het RUP, en van de graasweiden in het RUP is een deel ook niet opgenomen in het onteigeningsplan.”

5.1.5. De verzoekende partij laat na deze beoordeling concreet bij de uiteenzetting van haar middel te betrekken. Zij overtuigt er verder niet van dat zij landbouwer in hoofdberoep zou zijn.

5.1.6. Waar de verzoekende partij aanvoert dat de nota flankerend landbouwbeleid gebaseerd is op een verouderd LER, zij opgemerkt dat de opmaak van het omvangrijk gemeentelijk RUP tijdrovend is en reeds een aanvang nam in 2016. Het LER werd opgemaakt in 2018 en maakt, zoals verzoekster zelf aangeeft, gebruik van cijfers met betrekking tot het “najaar” 2017. Dat een en ander verouderd zou zijn wordt door haar niet aannemelijk gemaakt.

5.1.7. Met betrekking tot de kritiek van de verzoekende partij dat een aantal gegevens van het LER onjuist zouden zijn, heeft de Gecoro geoordeeld dat deze omstandigheden niet van aard zijn om de conclusies van het LER te wijzigen. De verzoekende partij betreft dit antwoord niet concreet bij de uiteenzetting van haar middel. Haar betoog kan niet overtuigen.

5.1.8. Waar de verzoekende partij “zich vragen stelt” bij de correcte opmaak van het LER voor de gronden van andere landbouwers, zij opgemerkt dat, daargelaten de vraag naar het belang van de verzoekende partij bij deze bedenking, een dergelijke vraagstelling geen onzorgvuldigheid bij de opmaak van het LER aantoont.

5.1.9. In de mate dat de verzoekende partij aanvoert dat het LER onvolledig is daar het geen rekening houdt met de “cumulatieve effecten”, zoals de stijgende druk op beschikbare gronden en de hoge grondprijzen, zij opgemerkt dat uit de nota flankerende maatregelen wel degelijk blijkt dat met het knelpunt “schaarste aan landbouwgronden” rekening wordt gehouden. Bovendien merkt de eerste verwerende partij niet zonder pertinentie op dat in het LER telkens navraag is gedaan of de landbouwer getroffen is door andere overheidsprojecten, waarbij de antwoorden mee in overweging zijn genomen om het maatregelenpakket uit te werken.

5.1.10. Het volstaat voorts niet om op vage wijze een aantal tekortkomingen aan te voeren. Een onvolledige voorstelling van de feitelijke toestand kan enkel tot de onwettigheid van het gemeentelijk RUP leiden wanneer wordt aangetoond dat dit het appreciatie- en beslissingsrecht van de bevoegde overheid dermate heeft aangetast dat deze zich niet met de vereiste kennis van

zaken heeft kunnen uitspreken over de te geven bestemming, wat te dezen niet het geval is. De verzoekende partij toont niet aan dat de beweerde tekortkomingen als gevolg hebben dat de beoordeling met betrekking tot de flankerende maatregelen voor haar percelen onterecht zou zijn.

5.1.11. De verzoekende partij voert ten slotte op al te algemene wijze aan dat de voorgeschreven flankerende maatregelen niets meer zijn dan nietszeggende beloftes en algemene maatregelen, zonder dat duidelijk is of deze maatregelen afdoende zullen zijn. Opgemerkt in dit verband zij dat de flankerende maatregelen verschillend werden beoordeeld voor de categorieën landbouwer in hoofdberoep, landbouwer in bijberoep, gepensioneerd landbouwer en hobbylandbouwer, en dat deze maatregelen in de nota uitvoerig worden toegelicht. De verzoekende partij heeft verder geen belang bij kritiek die betrekking heeft op flankerende maatregelen die niet op haar van toepassing zijn.

5.1.12. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

5.2.1. Waar de verzoekende partij in het tweede middelonderdeel de bevoegdheid van de stad Gent in vraag stelt om het bestreden gemeentelijk RUP vast te stellen, nu de taak tot afbakening van zowel de natuurlijke als de agrarische structuur in het RSV aan het Vlaamse Gewest wordt toebedeeld, zij vooreerst opgemerkt dat een gelijkkluidend bezwaar van de verzoekende partij als volgt door de Gecoro wordt beantwoord:

“4. Zoals in het gunstig advies van [het] Departement Omgeving [van het Vlaamse Gewest] ook wordt gesteld, is er geen strijdigheid met de genomen beleidsopties in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. In de visienota die in het kader van de afbakening van de natuurlijke en de agrarische structuur (AGNAS) werd uitgewerkt, wordt er voor dit gebied (dat deel uitmaakt van de noordelijke Leievallei) uitgegaan van het behoud en de versterking van de uitgesproken natuurwaarden met aandacht voor waterberging. Dat is precies wat voor dit gebied in het RUP groen vooropgesteld wordt. Daarnaast wordt in de visienota gesteld dat de kasteel- en parkdomeinen in de Leievallei (deelgebied toeristische Leie van Deinze tot Gent) als volwaardige entiteiten behouden moeten blijven. De grootste delen van de kasteelparken Borluut en Mariasteen blijven grotendeels buiten de scope van het RUP. De gedeeltelijke herbestemming heeft geen impact op het landschappelijke en cultuurhistorische aspect. De

Gecoro vraagt wel om de delen die expliciet deel uitmaken van het park Mariasteen (dreef en strook ten noorden van de Rosdambeek) buiten het onteigeningsplan te houden (zie punt 8).

De AGNAS-taakstelling is geen uitsluitende bevoegdheid van de Vlaamse overheid, ook de provincies en de gemeenten kunnen hieraan uitvoering geven. Zolang de doelstellingen van het RUP de AGNAS-visie volgen is er dan ook geen tegenstrijdigheid met de Vlaamse beleidsdoelstellingen. Het deelgebied Rosdambeekvallei bevindt zich binnen de stadsgrenzen en kent reeds een groene bestemming. Het agrarisch gebruik in dit deelgebied is nagenoeg volledig beperkt tot hobbylandbouw en/of landbouw in bijberoep. Bovendien betreft het geen speciale beschermingszone of VEN/IVON-gebied. De Stad is dan ook wel degelijk bevoegd voor de herbestemming van dit deelgebied.”

5.2.2. Verder wordt in de toelichtingsnota bij het bestreden gemeentelijk RUP ingegaan op de conformiteit van dit plan met het RSV, PRS en GRS. Bij de beoordeling van de juridische toestand wordt specifiek ingegaan op de verhouding van het plan tot het gewestelijk RUP tot afbakening van het grootstedelijk gebied Gent, alsook de afbakening van de gewenste natuurlijke en agrarische structuur (AGNAS).

5.2.3. Vastgesteld wordt dat de planopties van het gemeentelijk RUP rekening houden met deze beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied en het buitengebied, zoals vooropgesteld door het RSV (algemene toelichtingsnota, p. 34). In de toelichtingsnota luidt het onder meer:

“Ook beschrijft het RSV de gewenste ruimtelijke structuur van het buitengebied, waartoe een groot aantal deelgebieden uit de gewenste groenstructuur zich bevinden. Dit buitengebied moet worden gevrijwaard voor de essentiële functies: landbouw, natuur, bos, wonen en werken op het niveau van het buitengebied. Bovendien moet de verdere versnippering worden tegengegaan en moeten landbouw, natuur en bos in goed gestructureerde gehelen ingebed worden.

Deze doelstellingen kunnen worden gerealiseerd via de volgende, relevante ontwikkelingsperspectieven:

- het realiseren van verantwoorde bosuitbreidingen in functie van natuurontwikkeling in de nabijheid van de stedelijke gebieden (stadsrandbossen)
- het garanderen van de ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw door de afbakening van de agrarische structuur
- recreatief medegebruik met respect voor de draagkracht van het buitengebied en de uitbouw van een laagdynamisch toeristisch-recreatieve structuur.

De planopties van dit gemeentelijk RUP houden rekening met deze beleidsdoelstellingen en ontwikkelingsperspectieven voor het stedelijk gebied en het buitengebied, zoals vooropgesteld door het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.”

5.2.4. Ook in de toelichtingsnota bij het deelplan ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ wordt expliciet ingegaan op de planningscontext (zie randnummer 3.20.3). Daarbij wordt, zoals gezien, aangegeven dat in het GRS de gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur is uitgetekend, dat een onderdeel van deze structuur bestaat uit “kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau”, en dat het deelgebied Rosdambeekvallei een onderdeel is van deze kleinere gewenste natuurgebieden op gemeentelijk niveau. De verzoekende partij betreft deze planningscontext niet concreet bij haar middel.

5.2.5. De verzoekende partij focust met haar kritiek op een aantal passages uit het RSV die betrekking hebben op de afbakening van de natuurlijke structuur, terwijl het RSV, in zijn totaliteit, als een coherent en samenhangend geheel moet worden gelezen.

5.2.6. In de gegeven omstandigheden en gelet op wat voorafgaat, maakt zij niet aannemelijk dat het bestreden gemeentelijk thematisch RUP de bepalingen van het RSV zou schenden, en dat de stad Gent niet bevoegd zou zijn om het bestreden gemeentelijk RUP vast te stellen.

5.2.7. Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

5.3. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

B. Tweede middel

Uiteenzetting van het middel

6.1. De verzoekende partij voert in een tweede middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 2.2.1 en 2.2.5 VCRO, de artikelen 4.1.4, 4.2.1 en 4.2.3 van het decreet van het decreet van 5 april 1995 ‘houdende algemene bepalingen

inzake milieubeleid' (DABM), alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids-, gelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel.

6.2.1. De verzoekende partij betwist dat er voor de opname van haar percelen in het bestreden gemeentelijk RUP een gedegen verantwoording wordt gegeven. Zij steunt zich daarvoor op volgende argumenten.

6.2.2. Ten eerste voert de verzoekende partij een onzorgvuldige en tegenstrijdige motivering omtrent de opname van haar landbouwgronden in het bestreden gemeentelijk RUP aan. Zij zet uiteen dat haar percelen actueel gelegen zijn in parkgebied en in hoofdzaak gebruikt worden als graasweide voor paarden. Het gebied heeft op dit moment al een grote biologische waarde (soortenrijk permanent cultuurgrasland) en de bedoeling van het gemeentelijk RUP is om in een groot deel van het gebied te voorzien in begrazing en hooiweide. Voor de verzoekende partij is het onbegrijpelijk waarom haar percelen, die nu reeds beantwoorden aan de doelstellingen van het bestreden gemeentelijk RUP, opgenomen dienen te worden in dat RUP. Minstens is de motivering daarvoor tegenstrijdig, waar, enerzijds, gesteld wordt dat er geen impact is van het plan op de landbouw voor gronden die in gebruik blijven als grasland, maar, anderzijds, de opname in het gemeentelijk RUP enkel wordt verantwoord vanuit het gegeven dat het gebruik als graasweide nefast zou zijn voor de natuurwaarden.

6.2.3. Ten tweede ziet de verzoekende partij een onzorgvuldige beoordeling van de opname van haar percelen in het gemeentelijk RUP. Het is voor de verzoekende partij frappant te lezen dat er, in reactie op haar bezwaar waarbij zij de impact op haar landbouwbedrijf aankaart, wordt aangegeven dat de eigendomsstructuur niet is onderzocht geworden bij de opmaak van het gemeentelijk RUP. De verzoekende partij betoogt dat in hetzelfde gemeentelijk RUP wordt gesteld dat er voor sommige bedrijven wél rekening is gehouden met de ligging van de landbouwpercelen bij de opmaak van het plan. Een en ander is zonder meer tegenstrijdig. Minstens blijkt hieruit een ongelijke behandeling van de verschillende eigenaars die gronden hebben in landbouwgebruik in het bestreden gemeentelijk RUP. De verzoekende partij betoogt dat ook haar landbouwbedrijf in

zijn voortbestaan is bedreigd. De slotsom volgens haar is dat bij de vaststelling van (de contouren van) het gemeentelijk RUP nu eens wel, en dan weer niet, rekening werd gehouden met de bestaande landbouwexploitaties. Op welke wijze het betrokken onderscheid werd gemaakt is allerm minst duidelijk. Het betrokken gemeentelijk RUP is op dit punt zonder meer onzorgvuldig, tegenstrijdig gemotiveerd en strijdig met het gelijkheidsbeginsel.

6.2.4. Ten derde voert de verzoekende partij aan dat de screeningsnota voor het bestreden gemeentelijk RUP niet zorgvuldig werd opgesteld. Er is vooreerst geen gedegen alternatievenonderzoek gebeurd. De verzoekende partij herneemt de argumenten zoals uiteengezet in haar bezwaarschrift, waarin wordt aangekaart dat de screeningsnota noch de beleidsalternatieven noch de locatiealternatieven heeft onderzocht. Zij heeft aangevoerd dat er ten onrechte geen onderzoek is gebeurd naar beleidsalternatieven en naar het nulalternatief. De verzoekende partij wijst erop dat de Gecoro dit bezwaar omtrent het alternatievenonderzoek is bijgetreden, nu zij de aanbeveling heeft gegeven “om de manier waarop alternatieven onderzocht werden verder te verduidelijken in de scopingsnota en/of toelichtingsnota”. De verzoekende partij merkt op dat bij de definitieve toelichtingsnota een hoofdstuk “alternatievenonderzoek” werd ingevoegd, maar meent dat dit onderzoek niet kan overtuigen. Zij benadrukt dat de afweging van de bestaande planologische situatie in combinatie met de effectieve referentietoestand eenvoudigweg niet gemaakt wordt in de screeningsnota. Wat de locatiealternatieven betreft, stelt de verzoekende partij dat de MER-screening zich beperkt tot algemeenheden en vaagheden, waaruit geenszins een gedegen alternatievenonderzoek blijkt. Voorts meent de verzoekende partij dat er een gebrekkige impactanalyse is gebeurd. Wat het aspect ‘mens’ betreft, wordt ten onrechte gesteld dat er geen relevante effecten zullen zijn. De impact op de verzoekende partij is nochtans enorm, nu zij zo goed als alle gronden verliest die worden aangewend voor haar exploitatie. Verkeerdelijk wordt gesteld dat er geen sprake zou zijn van een aaneengesloten landbouwgebied. De verzoekende partij betwist het besluit in de MER-screening dat er geen aanzienlijke effecten te verwachten zijn.

6.2.5. Ten vierde voert de verzoekende partij aan dat het bestreden gemeentelijk RUP is opgemaakt op basis van een gebrekkig LER. Zij wijst erop dat het LER vier jaar oud is, zodat alleen al om die reden vragen rijzen bij de accuraatheid ervan. Verder blijkt het LER foutieve gegevens te bevatten, vooral wat betreft de exploitatie van de verzoekende partij. Er is vooreerst geen enkele studie gemaakt omtrent de cumulatieve effecten. Er wordt verder gesteld dat bedrijven met paarden enkel over hobbygronden beschikken, hetgeen gezien de omvang van de exploitatie van verzoekster totaal onjuist is. Kaart 1b geeft aan dat de gronden van de verzoekende partij grasland zijn, maar bestemt deze foutief als huiskavel. Op kaart 6b staat foutief dat er sprake is van niet-beroepsmatig gebruik. De kaarten gaan in tegen de vaststellingen in de screeningsnota en de specifieke toelichtingsnota waaruit duidelijk blijkt dat de gronden van de verzoekende partij “landbouwgebruikspercelen” zijn. Kaart 5b geeft foutief aan dat haar gronden minder dan 10% van de bedrijfsvoering uitmaken. Wat de paardenhouderij betreft, verliest de verzoekende partij immers zo’n 80% van haar gronden. Kaart 2b geeft foutief aan dat de huidige landbouwer ouder is dan 50 jaar (J.D.C. zorgt voor opvolging en volgt de landbouwschool). De Gecoro erkent de fouten maar besluit ten onrechte dat dit geen enkele afbreuk doet aan de conclusies van het LER.

Het is de verzoekende partij allerminst duidelijk of zij nu door het LER als een beroepsmatig landbouwbedrijf wordt aanzien dan wel foutief als hobbylandbouw wordt gecatalogeerd. Deze indeling is belangrijk in het licht van de flankerende maatregelen. Het gebrek aan een gedegen inventarisatie van de impact op de eigendom van de verzoekende partij klemmt des te meer, nu blijkt dat er geen correcte belangenafweging is gemaakt.

Beoordeling

7.1.1. De verzoekende partij betoogt dat haar gronden, gelet op de bestemming ervan als parkgebied en het gebruik ervan voor het grazen van paarden, het behoud van een groene bestemming garanderen en reeds een grote biologische waarde kennen, zodat zij niet moesten opgenomen worden in het gemeentelijk RUP, waarna zij eveneens als grasland/hooiweide gebruikt zullen

worden. Het bestreden besluit zou in dat opzicht ook tegenstrijdig gemotiveerd zijn.

7.1.2. Met de eerste verwerende partij wordt vastgesteld dat de Gecoro een gelijkkluidend bezwaar van de verzoekende partij als volgt uitvoerig heeft beantwoord:

“5. De opname van de gronden van de bezwaarindiener in het RUP is niet noodzakelijk en niet redelijk:

5a. De gronden zijn reeds beschermd als parkgebied waardoor het behoud van hun biologische waarde is gegarandeerd. Het opzet van het RUP is het behoud van waardevolle groenzones. Het deelgebied omvat veel ruimere contouren dan de Rosdambeek en zijn oeverstroken.

Hoewel het gebied al voorzien is van de nodige wandelpaden en reeds biologisch waardevol is, wordt hier ingezet op verwerving en bijkomende publieke toegankelijkheid. Dit staat in schril contrast met de deelgebieden uit het stedelijk gebied waar geen verwerving wordt vooropgesteld.

5a. Zoals reeds aangehaald werd dit gebied geselecteerd voor het realiseren van bosuitbreiding en natuurontwikkeling/herstel, en dit omwille van zijn specifieke hydrologische, bodemkundige en ecologische eigenschappen en zijn ligging tussen het Parkbos en de Leievallei. Omwille van de potenties en waarde van deze beekvallei is de gewenste hoofdfunctie van dit gebied natuur, net zoals in de AGNAS-visie wordt vooropgesteld. Om die reden is het herbestemmen van het parkgebied naar natuurgebied een logische stap. Op vandaag is het gebied niet publiek toegankelijk (met uitzondering van het Duddegembosje). Ook al zijn er in het gebied een aantal natuurwaarden aanwezig, deze zijn onsamenhangend. Bovendien garandeert de parkbestemming onvoldoende het behoud ervan, zoals in het verleden reeds is gebleken.

De afbakening van het gebied volgt deels de afbakening van het parkgebied. Deze contour is gebaseerd op de historische beekvallei, die zich niet beperkt tot de beek en een oeverstrook. Daarnaast is ook de overgang naar het hoger gelegen agrarisch gebied van belang voor het realiseren van de gewenste bos- en natuurdoelstellingen, en voor het creëren van een robuust, aaneengesloten geheel.

Ook de percelen die vandaag reeds (gedeeltelijk) waardevol zijn en een groene bestemming hebben zijn zinvol om te herbestemmen en te onteigenen. Herbestemming biedt een nog betere bescherming dan vandaag het geval is. Het gaat over een bijzonder gebied met bijzondere bodemkwaliteiten en het is van belang om een robuust aaneengesloten geheel te kunnen ontwikkelen i.f.v. bijvoorbeeld maatregelen rond waterberging. De Gecoro vindt een onteigening op deze plek een verantwoorde beleidskeuze.

5b. De activiteiten van de bezwaarindiener bestendigen de graslanden en het elzenbosje. De natuurwaarden zijn volgens de BWK (ondanks/dankzij gebruik) nog steeds aanwezig. De eigenaar respecteert de aanwezige natuurwaarden.

Ondergeschikt dient vastgesteld dat bestendiging van de graas- en hooiweiden van de bezwaarindiener wel degelijk kan worden ingepast in de doelstellingen van het RUP. Een bestendiging als parkgebied dringt zich op. Een groot deel van de gronden in eigendom die als grasland worden aangewend worden in het projectplan ook bestendigd als grasland in een open landschapsbeeld.

Het overschakelen van een intensief gebruik van de graslanden naar een extensief gebruik ervan zal aan de bezwaarindiener elk zinvol gebruik van zijn (landbouw)exploitatie ontnemen. Het nadeel dat de eigenaar hiervan ondervindt weegt niet op tegen het beperkte voordeel voor de natuurwaarden dat kan worden bekomen.

5b. De activiteiten van de bezwaarindiener dragen niet bij tot het realiseren van de gewenste bosuitbreidings- en natuurontwikkelingsdoelstellingen, zoals beschreven in de toelichtingsnota bij het RUP en verder gedetailleerd in de projectnota die hoort bij het onteigeningsplan.

Het is wenselijk om onder meer de in het verleden uitgevoerde ophogingen en ontbossingen ongedaan te maken en te voorkomen dat dit nog gebeurt. Een groot deel van het genoemde elzenbosje werd in het verleden gerooid en opgehoogd met steenpuin, verschillende hooilanden werden opgehoogd. Het projectplan voorziet in het gedeeltelijk herstel van het oorspronkelijk bodemprofiel van de beekvallei, in het bebossen van een deel van het gebied. De Gecoro ondersteunt dit ten volle.

Het projectplan voorziet ook in het herstel van de graslandwaarden als extensief beheerde gras- en hooilanden.

De natuurwaarden op de graslanden langsheen de Duddegemstraat zijn immers ten gevolge van overbegrazing niet langer aanwezig, ondanks de aanduiding ervan op de BWK.

Er wordt hierbij opgemerkt dat niet alle graslanden in het RUP werden opgenomen in het onteigeningsplan. De graslanden grenzend aan de 3 hoeves (waarvan 1 in eigendom van de bezwaarindiener) worden niet onteigend. Ook buiten de contour van het RUP beschikt de bezwaarindiener nog over een aantal graslanden.

5c. De grazende paarden vervullen een recreatieve meerwaarde in het gebied.

5c. Op de graslanden aan de hoeves blijft ruimte voorbehouden voor het beweiden van boerderijdieren (ezels, paarden, schapen, ...). Deze functie verdwijnt dus niet uit het gebied, maar wordt wel ingekrompen, zodat de hoofdfunctie natuur kan gerealiseerd worden.”

7.1.3. De voormelde analyse van de Gecoro steunt op de verantwoording die in de toelichtingsnota bij het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ is vermeld (zie randnummer 3.20.4).

7.1.4. Anders dan de verzoekende partij voorhoudt, blijkt derhalve wel degelijk uit de stukken van het dossier waarom de bestemmingswijziging van parkgebied naar zone voor natuur met onteigening voor haar percelen noodzakelijk

wordt geacht, en dat de huidige bestemming en het huidige gebruik van die percelen bij de overwegingen betrokken werden. Het komt niet als tegenstrijdig voor om, enerzijds, het gebruik van verzoeksters graslanden voor begrazing inpasbaar te achten in het gemeentelijk RUP, voor zover zich geen overbegrazing voordoet, en, anderzijds, de opname van die gronden in een zone voor natuur toch noodzakelijk te achten omdat bepaalde natuurwaarden op de grasvelden (meer bepaald langsheen de Duddegemstraat) ten gevolge van overbegrazing niet langer aanwezig zijn en de plannende overheid op die gronden de vooropgestelde natuurontwikkelingsdoelstellingen wenst te realiseren.

7.1.5. De verzoekende partij maakt niet aannemelijk dat de bevoegde overheid met haar beoordeling de grenzen van de redelijkheid is te buiten gegaan of anderszins onwettig zou hebben gehandeld.

7.2.1. De verzoekende partij bekritiseert verder dat voor de opname van haar percelen abstractie werd gemaakt van de eigendomsstructuur van haar gronden en dat enkel de gewenste groenstructuur in overweging werd genomen, terwijl voor andere landbouwers wel rekening werd gehouden met de eigendomsstructuur van de gronden.

7.2.2. In het verslag van de Gecoro wordt de kritiek van de verzoekende partij als volgt weergegeven en beantwoord:

“2. Het deelgebied omvat veel ruimere contouren dan de Rosdambeek en zijn oeverstroken. Vooral de eigendommen van de bezwaarindiener worden geïsoleerd in het RUP, en vooral in het onteigeningsplan, terwijl andere eigendommen arbitrair uit het RUP/onteyeningsplan werden geknipt.

[Gecoro:]

2. Bij de opmaak van het RUP (en het onteigeningsplan) werd abstractie gemaakt van de eigendomsstructuur en werd enkel de gewenste groenstructuur in overweging genomen. Dit gebied heeft omwille van zijn ligging tussen het Parkbos en de Leievallei, én omwille van zijn bodemkundige en hydrologische eigenschappen, hoge potenties voor zeer waardevolle natuur. Bovendien betreft het landbouwkundig minder waardevolle gronden gelegen in de beekvallei.

2a. Oorspronkelijk maakte de orchideeënkwekerij van de familie Petrens deel uit van het RUP en onteigeningsplan. Dit werd geschrapt na één

bezoek. In de plaats daarvan werd een aanzienlijk deel van het landhuis van de verzoeker in het onteigeningsplan opgenomen.

[Gecoro:]

2a. Orchideeënkwekerij Petrens was inderdaad initieel opgenomen in de startnota van het RUP maar werd geschrapt omwille van de aanwezigheid van bestaande gebouwen op dit perceel (serrebedrijf, herlocalisatie is niet mogelijk, bedrijf had niet kunnen voortbestaan door opname in RUP, het betreft een bebouwd perceel waarop natuurdoelstellingen niet kunnen gerealiseerd worden). Terzelfdertijd werd ook op vraag van de bezwaarindiener het perceel gelegen langs de Lauwstraat 50 geschrapt uit het RUP.

Het klopt dat het deel van het kasteelpark Mariasteen in de startnota van het RUP nog niet was opgenomen. Dit werd, net als een deel van het Borluutpark, opgenomen in het voorontwerp RUP o.b.v. de studie 'Opmaak van een ruimtelijk wensbeeld voor 8 gebieden in kader van het voorontwerp RUP Groen' (Fris in t Landschap & Vof Greenspot - 2018), omwille van de zeer hoge biologische waarde van beide parkdelen.

Bij de raadpleging in 2017 was er nog geen onteigeningsplan opgemaakt, dus kon deze kwekerij daar ook niet in opgenomen zijn."

7.2.3. De schrapping van de orchideeënkwekerij Petrens uit het plangebied wordt zodoende gemotiveerd doordat het een bebouwd perceel betreft waarop de natuurdoelstellingen niet kunnen worden gerealiseerd. Het blijkt niet dat dit motief kan gelden voor de percelen van de verzoekende partij die in het plangebied worden opgenomen. De gebouwen van het kasteelpark Mariasteen van de verzoekende partij worden evenzeer uit het plangebied geweerd. De bewering in de laatste memorie van de verzoekende partij dat "een deel van de gebouwen van de verzoekende partij wel degelijk worden gevat in het onteigeningsplan", wordt niet nader gepreciseerd of aangetoond. Gevraagd om verduidelijking ter terechtzitting, antwoordt de verzoekende partij dat zich op de in het plan opgenomen percelen enkel schuilhokken voor paarden – wellicht in hout – bevinden. Verzoeksters landhuis, hoeve en loods – die laatste weliswaar tot tegen de plangrens – bevinden zich buiten het plangebied. De verzoekende partij toont met haar betoog de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

7.3.1. De kritiek van de verzoekende partij op de beweerd gebrekkige screeningsnota, en meer bepaald op het gebrek aan een gedegen alternatievenonderzoek, wordt door de Gecoro als volgt weergegeven en beantwoord:

“6. De opmaak van het RUP gebeurde onzorgvuldig: het zorgvuldigheidsbeginsel werd niet gerespecteerd en belangen werden niet redelijk ten opzichte van elkaar afgewogen.

6a. Gebrekkige plan-mer screening: het uitgangspunt van de gelijktijdige belangenafweging tussen de functies landbouw-natuur-bos-wonen-werken uit het RSV werd niet gerespecteerd.

[Gecoro:]

6a. Het RUP Groen is een thematisch RUP in uitvoering van de Structuurvisie 2030. Dit is enerzijds gekoppeld als tegenhanger van het thematisch RUP wonen, waarbij woonbestemmingen werden vastgelegd. Anderzijds heeft dit RUP tot doel om de ambitieuze beleidsdoelstellingen uit het Groenstructuurplan en de Structuurvisie te realiseren.

Gezien het RUP Groen uitvoering geeft aan de structuurvisie 2030 maakt het in die zin deel uit van een globaal plan.

6a1. Er werden geen locatiealternatieven onderzocht. Zo goed als alle gronden van de bezwaarindiener werden opgenomen in het RUP, terwijl deze gronden op vandaag al een belangrijke natuurwaarde hebben en gelegen zijn in parkgebied. Daarentegen bevindt zich op korte afstand van dit gebied aan de oevers van de Leie een groot aaneengesloten openruimtegebied in eigendom van het OCMW en proefstation te Gent waar de realisatie van natuur een veel grotere meerwaarde kan betekenen.

[Gecoro:]

6a1. Het alternatievenonderzoek is gebeurd voorafgaand aan de opmaak van het RUP Groen en bij de 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 geschrapt 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. De plan-mer-screening werd opgemaakt op basis van deze selectie en uiteraard niet voor het volledige grondgebied van Gent. 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. In een latere fase werd aanvullend nog een LER opgemaakt. Op basis hiervan werd een nieuwe afweging tussen belangen gemaakt en zijn bijkomend nog delen uit het RUP Groen geschrapt.

De Gecoro stelt voor om de manier waarop alternatieven onderzocht werden verder te verduidelijken in de scopingsnota en/of toelichtingsnota. Bij herbestemming van percelen wordt uitgegaan van ruimtelijke doelstellingen, niet van eigendomsstructuren. Het voorgestelde alternatief ter hoogte van de OCMW-percelen werd gedeeltelijk opgenomen in het RUP Groen, nl. een strook van 30m langsheen de Leie (deelgebied Leieoever), in functie van het realiseren van een buffer tussen het agrarisch gebied en de Leie. Het resterend deel van dit gebied (Afsneekouter) werd bewust niet meegenomen in het RUP Groen.

Dit gebied bestaat immers uit landbouwkundig zeer hoogwaardige gronden, in gebruik bij diverse landbouwers in hoofdberoep. Het betreft bovendien ook herbevestigd agrarisch gebied, waardoor de Stad niet bevoegd is om hier nieuwe natuurgebieden aan te duiden. De herbestemming van deze kouter naar natuur of bos, is ook niet in overeenstemming met de Structuurvisie 2030, wat een vereiste is voor herbestemming.

6a2. Er werden geen beleidsalternatieven onderzocht. Er diende te worden onderzocht of alternatieven voor onteigening, , zoals een subsidiesysteem of beheersovereenkomsten, niet tot de mogelijkheden behoorden.

[Gecoro:]

6a2. Het RUP moet uitvoering geven aan het ruimtelijk beleidsplan, in dit geval de Structuurvisie 2030 en het Groenstructuurplan. Beleidsalternatieven hoeven in deze fase niet meer te worden onderzocht.

De uitvoeringsalternatieven waarvan sprake (beheerovereenkomsten, subsidies) werden wel onderzocht. Er is een duidelijke strategie uitgewerkt en beschreven in hoofdstuk 16 van de algemene toelichtingsnota. Bijkomend kan de bezwaarindiener voor percelen die geen deel uitmaken van het onteigeningsplan altijd op eigen initiatief een beheersovereenkomst aangaan. Daarnaast voorziet het Onteigeningsdecreet zelf ook een alternatief voor onteigening, namelijk de mogelijkheid tot zelfrealisatie.

6a3. Het nulalternatief werd voor dit deelgebied niet terdege onderzocht. De formulering in de mer-screening ('voor heel wat gebieden wil dit zeggen dat de bestaande groengebieden zonevreed blijven en dus kunnen verdwijnen') is niet van toepassing op dit deelgebied, dat al een parkbestemming heeft.

Voor de gronden van de bezwaarindiener was een afweging t.o.v. het nulalternatief wel aan de orde. Het nulalternatief (behoud van de bestaande natuurwaarden en de exploitatie van de bezwaarindiener) laat immers de gronden van de bezwaarindiener ongemoeid.

[Gecoro:]

6a3. Binnen de huidige bestemming bestaan er inderdaad gronden die al een belangrijke biologische waarde hebben, maar er zijn veel biotische en abiotische waardevolle elementen verloren gegaan en bovendien kunnen door een gepaste inrichting en beheer nog veel grotere natuurwaarden gerealiseerd worden. De ambities voor deze plek mogen dan ook hoger liggen dan de huidige parkbestemming, die hoofdzakelijk een sociale functie heeft. Het nulalternatief is niet conform de doelstellingen van de Stad.

Er moet wel beschreven worden waarom het nulalternatief niet voldoende is in functie van de beleidsdoelstellingen uit de Structuurvisie 2030 en het

Groenstructuurplan. Dit werd wel beschreven in de toelichtingsnota bij het RUP, waarnaar in de mer-screening verwezen wordt, maar kan nog duidelijker in de verf gezet worden.”

7.3.2. De Gecoro stelt weliswaar voor om de manier waarop de alternatieven onderzocht werden verder te verduidelijken in de scopingsnota en/of toelichtingsnota, maar erkent geenszins dat “het alternatievenonderzoek ontbreekt.” De Gecoro verantwoordt ter weerlegging van het bezwaar van verzoekende partij op goede gronden dat het alternatievenonderzoek op afdoende wijze werd gevoerd. De verzoekende partij toont het tegendeel niet aan.

7.4.1. De kritiek van de verzoekende partij op de vermeend gebrekkige impactanalyse in de screeningsnota, daar er wel degelijk nefaste gevolgen zullen zijn voor haar exploitatie, wordt in het verslag van de Gecoro als volgt weergegeven en beantwoord:

“6a4. De screeningsnota is ook gebrekkig qua inhoud, dit omtrent de specifieke impact van de inkleuring van het betrokken deelgebied. Wat het aspect ‘mens’ betreft wordt er gesteld dat er geen relevante effecten zullen zijn en dat er ‘mogelijk landbouwfunctie uit het gebied zal verdwijnen’, terwijl de impact op de bezwaarindiener enorm is. Het feit dat het om zonevreemde landbouw gaat doet geen afbreuk aan het feit dat de inname van de gronden wel degelijk nefast zal zijn voor de exploitatie.

Ook de effecten op het parkdomein Mariasteen zijn niet onderzocht in deze screeningsnota. Het RUP voorziet nochtans in een opdeling van het parkdomein. Er werd geen rekening gehouden met de impact op de privacy van de bewoners

[Gecoro]

6a4. De mer-screening concludeert inderdaad dat er voor de discipline ‘mens’ geen significant negatieve effecten te verwachten zijn. Ze verwijst ook naar de mogelijkheid van het aanvragen van schadevergoedingen. Bovendien is het landbouwgebruik hier zonevreemd. Hierdoor is de impact op de discipline mens bij een herbestemming van de ene groenzone naar een andere groenzone, als beperkt te beschouwen. Bovendien heeft het team MER de screeningsnota goedgekeurd en werden hierover geen opmerkingen gemaakt tijdens de raadpleging.

Naast de mer-screeningsnota werd ook een LER opgemaakt, waarin specifiek de impact op landbouwers werd onderzocht, en het aspect ‘mens’ voor de landbouwsector dus verder in detail werd uitgewerkt. Op basis van dit LER werd de contour van het RUP in bepaalde gebieden (sterk) ingeperkt. Daarnaast werd als onderdeel van het RUP een flankerend landbouwbeleid uitgewerkt waarin milderende maatregelen zijn vooropgesteld. Bovendien werden hierover geen opmerkingen gemaakt

tijdens de raadpleging. Voor de opmerking inzake domein Mariasteen en de privacy wordt verwezen naar punt 8 hieronder.”

7.4.2. De verzoekende partij betreft dit antwoord niet of onvoldoende concreet bij de argumentatie in haar verzoekschrift. Zij toont aldus de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

7.5.1. Waar de verzoekende partij betoogt dat het gemeentelijk RUP is opgemaakt op basis van een gebrekkig LER, zij vooreerst opgemerkt dat op basis van het LER besloten wordt dat voor het geïndiceerde deelgebied “de impact aanzienlijk” is en dat er “rekening houdend met de conclusies uit het LER voor dit deelgebied nood is aan flankerende maatregelen voor de getroffen landbouwers”. Verder blijkt de verzoekende partij in het kader van de opmaak van het LER als landbouwer bevestigd te zijn geworden en werden haar percelen betrokken bij het onderzoek. Anders dan de verzoekende partij meent, bestaat er verder geen onduidelijkheid omtrent de categorie landbouwers waartoe zij volgens de plannende overheid behoort. In de nota flankerend landbouwbeleid wordt uitdrukkelijk gedefinieerd wie landbouwer is in hoofdberoep en welke onderverdeling voorzien wordt voor de niet-beroepsmatige bedrijven/niet professionele landbouwers, waaronder de “landbouwers in bijberoep”, van wie het gezinsinkomen slechts gedeeltelijk (<50%) afhankelijk is van landbouwactiviteiten. Bovendien worden de flankerende maatregelen voor “landbouwer in bijberoep” duidelijk weergegeven.

7.5.2. In antwoord op een bezwaar van de verzoekende partij in dit verband, heeft de Gecoro gesteld:

“1. De indiener stelt dat het een professioneel landbouwbedrijf met vergunde landbouwloods betreft, hetgeen blijkt uit de omvang van de eigendom van de bezwaarindiener die op deze locatie over ruim 19 hectaren beschikt. Concreet gaat het om een paardenhouderij met eigen en pensionpaarden. Graas- en hooiweiden dienen in de onmiddellijke omgeving van het bedrijf gelegen te zijn. Het is van essentieel belang dat de eigenaar de betrokken graslanden verder kan gebruiken als graas- en hooiweiden voor de paarden; zonder de graslanden worden het akkerland en de landbouwloods nutteloos en waardeloos.

De bezwaarindiener werd niet bevraagd omtrent zijn landbouwactiviteiten. Er wordt geen flankerend (landbouw)beleid getroffen voor deze eigenaar. Het bedrijf van de bezwaarindiener wordt hierdoor gewoon onleefbaar.

[Gecoro]

1. De bezwaarindiener werd bevraagd omtrent zijn landbouwactiviteiten in het LER dat werd opgemaakt door VLM in 2018. De consultant van de bezwaarindiener stond hiervoor de VLM te woord. In het LER wordt verklaard dat het gaat om een landbouwer in bijberoep. Dit betekent dat het hoofdkomen uit niet-landbouwactiviteiten gehaald wordt. De landbouwer/of zijn vertegenwoordiger, heeft de bedrijfsfiche uit het LER voor akkoord getekend.

Op de site in Afsnee worden paarden gehouden. Een paardenhouderij is geen professionele landbouwactiviteit. De Stad volgt hierin de resultaten van het LER, zoals opgemaakt en aangeleverd door de Vlaamse Landmaatschappij in 2018.

Voor deze landbouwer in bijberoep voorziet de Stad wel degelijk in een flankerend landbouwbeleid, zoals uitgewerkt in de nota flankerend landbouwbeleid, met name het afsluiten van gratis bruikleenovereenkomsten voor een periode van 2 tot 4 jaar na aankoop in der minne. Daarnaast heeft de bezwaarindiener als eigenaar, omwille van de opname in het onteigeningsplan, recht op een onteigeningsvergoeding voor zijn percelen, die berekend is aan de huidige waarde van deze gronden.

Het is onduidelijk over hoeveel eigen paarden de bezwaarindiener beschikt en dus ook niet hoeveel van deze graslanden effectief vereist zijn voor het houden van de eigen paarden. Uit de bijlagen blijkt dat er op de graasweiden in Sint-Denijs-Westrem en Afsnee sinds 1 januari 2021 33 pensionpaarden worden beweid. Al blijkt hieruit niet over welke percelen het dan precies gaat, veronderstellen we dat het de graasweiden in de nabije omgeving van de maatschappelijke zetel betreft. Niet alle graasweiden zijn echter gelegen binnen de contour van het RUP, en van de graasweiden in het RUP is een deel ook niet opgenomen in het onteigeningsplan.”

7.5.3. Het LER geeft correct aan dat de verzoekende partij 5 tot 10 ha van haar gronden zal verliezen (kaart 4b) en er bedrijfsopvolging is (kaart 3b). In de mate dat de verzoekende partij een onjuistheid leest op kaart 6b om reden dat haar gronden daarop aangeduid staan als ‘niet-beroepsmatig gebruik’, zij vastgesteld dat de verzoekende partij deze term, wat haar betreft, verkeerd leest als hobbylandbouwer in plaats van als landbouwer in bijberoep (zie randnummer 7.5.1). De kritiek van de verzoekende partij met betrekking tot de kaart aanduidingen in het LER, waaronder ook de volgens haar foutieve aanduiding van haar percelen als huiskavels op de kaart 1b, wordt in het verslag van de Gecoro ten slotte op goede gronden als volgt weergegeven en beantwoord:

“6b. Gebrekkige LER: de bezwaarindiener werd nooit vooraf bevestigd. Hierdoor werd de studie allerm minst accuraat en correct uitgevoerd. Het klopt niet dat de bedrijven met paarden enkel over gronden beschikken voor hobbygebruik. Volgende kaarten zijn niet correct:

Kaart 1b: de gronden zijn geen huiskavel.

Kaart 5b: er wordt foutief aangegeven dat de gronden minder dan 10% van de bedrijfsvoering uitmaken. Het gaat om ca. 80% van de gronden die wordt ingenomen.

Kaart 6b stelt dat het gebruik niet-beroepsmatig zou zijn.

Kaart 2b stelt dat de landbouwer ouder is dan 50 jaar terwijl zijn dochter ook werd ingeschakeld in de landbouwactiviteiten.

Deze foute conclusies in het LER hebben geleid tot foutieve conclusies in het RUP.

[Gecoro]

6b. Zoals aangegeven is deze bevestiging in het kader van het LER wel degelijk gebeurd: de (landbouw)consulent van de bezwaarindiener werd hiervoor geïnterviewd door VLM, in opdracht van de Stad en ondertekende de bedrijfsfiche voor akkoord.

Kaart 1b: de huiskavel werd aangeduid op basis van de definitie die de Vlaamse Overheid hiervoor gebruikt. De Gecoro neemt er akte van dat deze graslanden geen huiskavel zijn.

Kaart 5b en 6b: deze kaarten werden opgemaakt o.b.v. beschikbare gegevens van VLM, met name de verzamel aanvraag die in 2017 bij de Vlaamse Overheid werd ingediend door bezwaarindiener, en aangevuld met de gegevens uit het interview. Dit werd als dusdanig bevestigd door de consulent van de bezwaarindiener.

Kaart 2b: de Gecoro neemt er akte van dat er intussen een persoon van 20 jaar actief is in het bedrijf. Gelet op het statuut van dit bedrijf (landbouwer in bijberoep) veranderen deze opmerkingen de conclusies van het LER evenwel niet.”

7.5.4. De verzoekende partij toont, gelet op wat voorafgaat, de onwettigheid van het bestreden besluit niet aan.

7.6. Het middel wordt verworpen.

C. Derde middel

Uiteenzetting van het middel

8. De verzoekende partij voert in een derde middel de schending aan van de artikelen 1.1.4, 2.2.1 en 2.2.5 VCRO, de artikelen 4.1.4, 4.2.1 en 4.2.3

DABM, alsook van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het gelijkheids-, zorgvuldigheds-, redelijkheids- en materiële motiveringsbeginsel.

Zij voert aan dat vermits uit de beleidsdoelstellingen van het gemeentelijk RUP blijkt dat enkel die bestaande groene gebieden worden opgenomen die bij gebrek aan opname verloren dreigen te gaan, en er zelfs aangegeven wordt dat private tuinen of kasteelparken expliciet uitgesloten worden uit het gemeentelijk RUP, de gedeeltelijke opname van haar kasteeldomein Mariasteen in het gemeentelijk RUP ingaat tegen deze beleidsopties. Minstens is die opname gebaseerd op een onzorgvuldige, onvolledige en zelfs foutieve feitenvinding en geenszins afdoende gemotiveerd. De verzoekende partij voert aan dat een opname in het plan met het oog op het behoud van bestaand (zonevreed) groen *in casu* niet opgaat, rekening houdend met de bestemming park en de opname van het domein in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Er wordt geen motivering gegeven waarom een deel van het kasteeldomein in een zone voor natuur wordt opgenomen. Nergens ook wordt melding gemaakt van de opname van het kasteeldomein in de inventaris bouwkundig erfgoed. In de screeningsnota wordt zelfs aangegeven dat er zich binnen het plangebied geen relictten van bouwkundig erfgoed bevinden. De summiere aanduiding in de toelichtingsnota kan hiertoe niet volstaan. Ook het antwoord van de Gecoro op verzoeksters bezwaar volstaat niet, nu daarin enkel gewezen wordt op de zeer hoge biologische waarde van de gronden. Nergens blijkt uit waarom de parkvijver opgenomen dient te worden. Hetzelfde dient gezegd van de toegangsdreef en het beboste deel van de parktuin. Hieromtrent ontbreekt elke afweging. De opname van dit deel van het kasteeldomein strookt geenszins met de doelstellingen van het gemeentelijk RUP, dat de teloorgang van het groen in zogenaamd zonevreedde of harde bestemmingen wil tegengaan.

Ten slotte stelt de verzoekende partij dat binnen de beleidsvisie van de stad Gent kasteelparken zelfs expliciet worden uitgesloten, terwijl de toets aan de criteria om een dergelijk park eventueel toch op te nemen hier eenvoudigweg niet werd doorgevoerd. Ten overvloede stelt zij dat het voor haar geenszins duidelijk is waarom haar (park)tuin wel wordt herbestemd naar een zone voor natuur, terwijl andere parktuinen worden ingekleurd als 'zone voor

parkachtige tuin'. Het gemeentelijk RUP schendt het gelijkheidsbeginsel waar het tuinen met hoogstammen opneemt in een zone voor parktuinen, terwijl het een deel van het parkdomein van de verzoekende partij (dat al gelegen was in parkgebied) herbestemt naar een zone voor natuur. Ook voor dit verschil in behandeling geeft het gemeentelijk RUP geen redelijke verantwoording.

Beoordeling

9.1. Een gelijkkluidend bezwaar van de verzoekende partij werd door de Gecoro als volgt weergegeven en beantwoord:

“8. De opname van het domein ‘Mariasteen’ is onredelijk.

8a. Zowel het landhuis, de omliggende parktuin als de toegangsdreef zijn opgenomen in de inventaris onroerend erfgoed als één erfgoedkundig geheel. Desondanks wordt nu een deel van het park en de toegangsdreef opgenomen in het RUP groen in een zone voor natuur. Er is geen gedeeltelijk gewijzigde bestemming vereist voor een parkdomein dat al was opgenomen in de juiste zone. De herbestemming komt een éénvormig beheer niet ten goede en vormt geen enkele meerwaarde.

[Gecoro]

8a. Dat klopt, het kasteel Mariasteen, het omliggend privaat kasteelpark en de toegangsdreef werden als één erfgoedkundig geheel geïnventariseerd. Het achterste deel van het kasteelpark Mariasteen en de toegangsdreef werden, net als een deel van het Borluutpark, opgenomen in het RUP omwille van de zeer hoge biologische waarde van beide parkdelen. De herbestemming in het RUP heeft echter geen impact op de historische eenheid. We verwijzen hiervoor naar het gunstig advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed, dat zowel bij de startnota als bij de plenaire vergadering geen opmerkingen hieromtrent heeft gemaakt.”

9.2. De verzoekende partij overtuigt er niet van dat dit antwoord van de Gecoro onrechtmatig zou zijn. Opgemerkt zij ook dat, anders dan de verzoekende partij voorhoudt, haar kasteeldomein Mariasteen blijkens de stukken van het dossier wel degelijk betrokken werd bij de beoordeling van de plannende overheid. Zo bijvoorbeeld leest men in de toelichtingsnota bij het deelgebied ‘603 Afsnee - Rosdambeekvallei’ waarom een deel van het kasteeldomein Mariasteen toch wordt opgenomen in het deelgebied, ondanks de doelstelling om private kasteelparken principieel niet op te nemen in het gemeentelijk RUP. Meer bepaald gebeurt dit om reden dat “[d]e tuin van het kasteelpark Mariasteen [...] een hoge biologische waarde [heeft], [...] onlosmakelijk onderdeel [is] van de

Rosdambeekvallei en er [...] tegelijkertijd geen conflict [is] met de stedenbouwkundige mogelijkheden voor de woning.” Om reden van “de waarde binnen de bestaande groenstructuur wordt het deel van deze kasteeltuin aansluitend op de Rosdambeek als deelgebied binnen het thematisch RUP Groen opgenomen” (zie randnummer 3.20.1). Tevens wordt gemotiveerd waarom een deel van het kasteeldomein uit de afbakening gehouden wordt, waarbij onder meer wordt aangegeven dat “[d]e kasteelgebouwen, hoeve en het strakkere aangelegde park [...] reeds de juiste parkbestemming [hebben] volgens het huidige BPA” (zie randnummer 3.20.4).

9.3. Uit de stukken van het dossier blijkt verder dat wel degelijk rekening werd gehouden met het feit dat het landhuis Mariasteen met hoeve en park opgenomen werd op de inventaris van onroerend erfgoed. Anders ook dan de verzoekende partij voorhoudt, houdt de precisering door de plannende overheid dat het landhuis Mariasteen en de hoeve horende bij Mariasteen als relictten buiten het plangebied liggen, geenszins in dat die overheid er verkeerdelijk van zou zijn uitgegaan dat het deel van het kasteelpark dat wel opgenomen wordt in het gemeentelijk RUP geen deel zou uitmaken van de inventaris van onroerend erfgoed. De Gecoro wijst er verder op goede gronden op dat de herbestemming van een deel van het kasteelpark “geen impact heeft op de historische eenheid”. In het advies van Onroerend Erfgoed werden dienaangaande geen opmerkingen gemaakt.

9.4. Waar de verzoekende partij ten slotte nog een schending van het gelijkheidsbeginsel aanvoert om reden dat andere parktuinen wel ingekleurd worden als “zone voor parkachtige tuin”, toont zij in haar verzoekschrift niet aan dat haar “parktuin” een gelijke situatie zou betreffen als de door het gemeentelijk RUP voorziene “zones voor parkachtige tuinen”, die onder meer betrekking hebben op kleinere perceelsgedeelten.

9.5. Het middel wordt verworpen.

D. Vierde middel

Uiteenzetting van het middel

10. De verzoekende partij voert in een vierde middel, “met toepassing van artikel 159 van de Grondwet”, de schending aan van artikel 2.2.1 VCRO, de artikelen 4.1.4, 4.2.1, 4.2.3, §§ 1,2 en 3, DABM, “in samenhang beschouwd met” de bijlage I van het DABM, alsmede van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer specifiek het zorgvuldigheids- en materiële motiveringsbeginsel, gezien de bestreden beslissing zich steunt op een beslissing over de MER-screening die als onwettig buiten toepassing moet worden gelaten.

Zij betwist dat een oppervlakte van 432 ha kan aanzien worden als een ‘klein gebied’. De verzoekende partij stelt dat er in de ontheffingsbeslissing over de MER-plicht geen enkele motivering is gegeven waaruit blijkt dat men de voorwaarden van artikel 4.2.3, § 3, DABM heeft beoordeeld. Er is dan ook geen sprake van een correcte en zorgvuldige ontheffingsbeslissing. De ontheffingsbeslissing van 6 augustus 2020 dient buiten toepassing gelaten te worden. De verzoekende partij betoogt verder dat in de screeningsnota gesteld wordt dat er ook sprake is van een ‘kleine wijziging’, maar dat er geen enkele vergelijking wordt gemaakt tussen de bestaande planologische bestemming en gewenste bestemming, zoals vereist volgens de vaste rechtspraak. De beoordeling is dan ook gebrekkig. Dit klemmt des te meer nu evenmin een gedegen alternatievenonderzoek is gevoerd geworden, terwijl de impact op de landbouw omvangrijk is, wat herhaaldelijk in het bestreden gemeentelijk RUP wordt bevestigd.

Beoordeling

11.1.1. Krachtens artikel 4.2.3, § 3, DABM kan worden afgezien van de opmaak van een plan-MER wanneer het plan “het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau of een kleine wijziging inhoudt” en voor zover de initiatiefnemer aantoont dat het plan geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Zoals de Raad van State in herinnering heeft gebracht in het arrest De Liedekerke, nr. 251.938 van 26 oktober 2021, dient de voorwaarde dat het plan het gebruik bepaalt van een ‘klein gebied’ begrepen te worden als een zuiver kwantitatief criterium, namelijk de oppervlakte van het gebied waarop het bedoelde plan betrekking heeft – ongeacht de milieueffecten – in vergelijking met het grondgebied van de lokale bestuursinstantie.

11.1.2. Zoals in hetzelfde arrest is vermeld, kan een voorgenomen plan beschouwd worden als een ‘kleine wijziging’ wanneer het van aard is geen substantiële of essentiële impact op “de tekst” van een bestaand plan te hebben (*Parl.St.* Vl. Parl. 2006-07, nr. 1081/1, 23). Deze beoordeling dient verplicht te steunen op een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan.

11.2. Dat het te dezen niet nodig is om een plan-MER op te maken, wordt in de screeningsnota als volgt verantwoord:

“2 Wettelijk kader en toetsing plan-MER-plicht
[...]

Het voorliggende RUP bepaalt evenwel het gebruik van een klein gebied op lokaal niveau én houdt een kleine wijziging in, waardoor er geen plan-MER-plicht geldt voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben.

Wat betreft ‘klein gebied op lokaal niveau’ luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 in dat verband als volgt: ‘Wanneer het plan of programma betrekking heeft op een gedeelte van het grondgebied van een lokale instantie, dan kan er sprake zijn van een klein gebied op lokaal niveau.’

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca. 432 ha. Het betreft echter geen aaneengesloten plangebied, maar een plangebied dat bestaat uit 102 deelgebieden, verspreid over het grondgebied van de stad Gent. In vergelijking met de totale oppervlakte van de stad Gent, vertegenwoordig[t] het plangebied van het RUP Groen slechts 2,8% van het grondgebied. Er kan dus gesproken worden van een klein gebied op lokaal niveau.

Het plan voorziet daarenboven enkel bestemmingen op lokaal niveau: zone voor waardevolle tuin, zone voor park, zone voor begraafpark, zone voor bos, zone voor natuur en zone voor landbouw. Recreatieve functies worden toegelaten als nevenfunctie en onder voorwaarden:

- Hoogdynamische recreatie is uitgesloten

- De recreatieve functie moet in verhouding zijn tot de andere functies binnen het gebied

Wat betreft het begrip ‘kleine wijzigingen’ luidt de Omzendbrief LNE/2007 van 1 december 2007 dat er *in concreto* moet gekeken worden naar de context van het plan of programma dat wordt gewijzigd. Een kleine wijziging is een wijziging die van die aard is dat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma zou kunnen veroorzaken. Uit mer-screeningspraktijk blijkt dat voornamelijk bedoeld wordt op een ‘kleine bestemmingsmatige wijziging’.

De deelgebieden kennen in de huidige planologische situatie veelal een harde bestemming (woongebied, gemeenschapsvoorzieningen, ...) en slechts in mindere mate een zachte bestemming (bijvoorbeeld agrarisch gebied). Enerzijds heeft het RUP Groen het voornemen om bestaande groengebieden planologisch te verankeren. Dit betekent dat juist minder (harde) functies mogelijk zullen zijn en dat sterke beperkingen aan ontwikkeling van de gebieden opgelegd worden. Anderzijds wenst de Stad Gent door middel van het RUP Groen ook een versterking en uitbouw van de groenstructuur op haar grondgebied. Het gaat echter veelal om harde bestemmingen die een groene of agrarische functie zullen krijgen. Inzake milieueffecten worden daarom ook geen aanzienlijk negatieve effecten verwacht (zie ook verder in deze screening). Bovendien is het binnen het huidig juridisch kader perfect mogelijk om aan landbouw te doen of parken of bos- en natuurgebieden te voorzien binnen deze harde of agrarische bestemmingen. Tot slot vormen groengebieden een essentieel onderdeel van bijvoorbeeld woongebieden, waardoor de herbestemming naar groene zones gezien kan worden als een soort van extra bescherming. In die zin kan verantwoord worden dat het slechts om een kleine wijziging gaat, omdat het geen substantiële of essentiële verandering van de milieueffecten ten gevolge van de uitvoering van het plan of programma veroorzaakt.

Aangezien het voorliggende RUP het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau én een kleine (bestemmingsmatige) wijziging inhoudt, geldt er geen plan-MER-plicht voor het RUP Groen, voor zover aan de hand van de criteria die worden omschreven in bijlage I bij het DABM, kan worden aangetoond dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. De toetsing aan de criteria vermeld in bijlage I van het DABM geschiedt enerzijds per milieudiscipline doorheen de plan-mer-screening en wordt anderzijds gesynthetiseerd in hoofdstuk 7 (toetsing van het RUP Groen aan de criteria van bijlage I bij het DABM). Hieruit blijkt dat er voor het RUP Groen geen plan-MER dient te worden opgemaakt.”

11.3. Op basis van deze uiteenzetting beslist de dienst Mer op goede gronden dat geen plan-MER moet worden opgemaakt. Aansluitend wordt vastgesteld dat terecht is besloten dat er is aangetoond dat het voorgenomen plan geen aanzienlijke milieueffecten zal hebben.

11.4. De verzoekende partij betwist niet dat het plangebied 2,8 % uitmaakt van het grondgebied van de stad Gent. De omvang van het plangebied komt in verhouding tot het totale grondgebied van de stad Gent als gering voor. In het licht van het gestelde onder randnummer 11.1.1 kan verzoeksters stelling dat een oppervlakte van het plangebied van 432 ha niet als een ‘klein gebied’ beschouwd kan worden niet overtuigen. Het betoog van de verzoekende partij dat gezien de grootte van de stad Gent de algemene drempelwaarde van 5% waarschijnlijk nooit wordt gehaald, doet evenmin daartoe besluiten.

11.5. De beoordeling of een voorgenomen plan van aard is geen substantiële of essentiële impact op “de tekst” van een bestaand plan te hebben, en derhalve als een ‘kleine wijziging’ kan beschouwd worden, dient, zoals gezien onder randnummer 11.1.2, inderdaad verplicht te steunen op een vergelijking tussen de verordenende voorschriften van het geldende plan en die van het voorgenomen plan. Opgemerkt zij evenwel dat de terechte kwalificatie van het plangebied als ‘klein gebied’ de vraag of het gemeentelijk RUP ook een ‘kleine wijziging’ inhoudt, overbodig maakt. Het volstaat immers dat het plan het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau “of” een kleine wijziging inhoudt. Het is dan ook ten overvloede dat de screeningsnota uitvoerig ingaat op de bestaande juridische toestand en de voorgenomen bestemming. De verzoekende partij toont niet aan dat de plannende overheid niet binnen de grenzen van de redelijkheid heeft kunnen oordelen dat *in casu* een kleine wijziging voorligt.

11.6. Het middel wordt verworpen.

12. De middelen zijn ongegrond gebleken. Het beroep moet hoe dan ook als ongegrond verworpen worden.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 22 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan elk van de verwerende partijen.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op achttien december tweeduizend drieëntwintig, door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Johan Lust,	kamervoorzitter,
Jan Clement,	staatsraad,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
bijgestaan door	
Frank Bontinck,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Frank Bontinck

Johan Lust