

GEMEENTE ANZEGEM
RUP ECOLOGISCH PARK VICHTÉ



december 2020, **definitieve vaststelling**

COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Intercommunale Leiedal
President Kennedypark 10 - BE-8500 Kortrijk
tel +32 56 24 16 16
rup@leiedal.be

Ontwerper - Ruimtelijk Planner:

Jorrit Barbry
Kevin Coucke

In samenwerking met:

Griet Lannoo

Opdrachtgever:

Gemeente Anzegem

Burgemeester:

Gino Devogelaere

Voorzitter Gemeenteraad:

Koen Tack

Algemeen directeur:

Sonja Nuyttens

ONTEIGENING(EN)

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|-----------|--|---------------|
| 1. | INLEIDING | ONT-7 |
| 1.1. | ONTEIGENENDE INSTANTIE | ONT-7 |
| 1.2. | MINNELIJKE ONDERHANDELING | ONT-7 |
| 1.3. | ZELFREALISATIE | ONT-8 |
| 1.4. | ALGEMEEN NUT | ONT-9 |
| 2. | MOTIVATIE | ONT-10 |
| 2.1. | ALGEMEEN NUT | ONT-10 |
| 2.2. | NOODZAAK | ONT-10 |
| 3. | BESCHRIJVING PROJECT EN TE REALISEREN WERKEN..... | ONT-11 |
| 3.1. | PROJECTPLAN | ONT-11 |
| 4. | REALISATIE | ONT-14 |
| 4.1. | REALISATIETERMIJNEN | ONT-14 |
| 4.2. | REALISATIEVOORWAARDEN | ONT-14 |
| 4.3. | BEHEERMODALITEITEN | ONT-15 |
| 4.4. | ZELFREALISATIECONVENANT | ONT-15 |
| 4.5. | OVERZICHT VAN DE PERCELEN DIE IN AANMERKING KOMEN VOOR ONTEIGENING | ONT-16 |
| 4.6. | ONTEIGENINGSPLAN | ONT-17 |

Provincie West-Vlaanderen
Gemeente Anzegem

Kadastrale gegevens:

6°afdeling Vichte, sectie B.

Opmetingsplan

schaal: 1/750

Oppervlakte=

Kavel 1= 91a50ca (deel perceelns. 356C en 357H)

Kavel 2= 61a24ca (perceelnummer 358A)

Opgemaakt te Vichte, op 21/02/2015 door:

Bart Degezelle

landmeter-expert, beëdigd door de
 Rechtbank van Eerste Aanleg te Kortrijk
 Inschrijvingsnummer: LAN040108

Molendreef 33

8570 Anzegem-Vichte

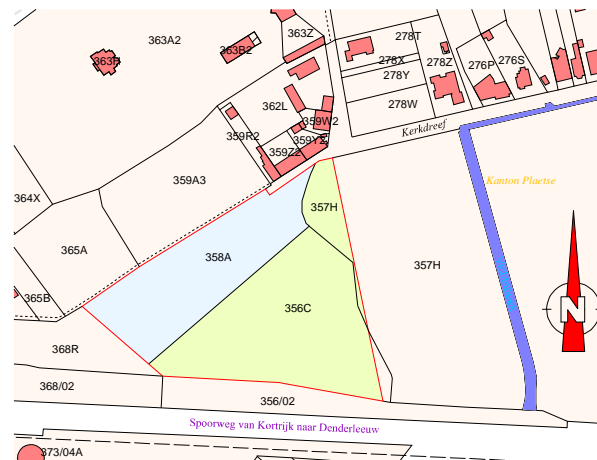
Telefoonnr.: 056/77.45.50.

E-mail: bart.degezelle@skynet.be

Situatieplan

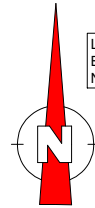
"De algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie is de enige eigenaar van de kadastrale gegevens 1.1.2014 die op dit document voorkomen"

schaal: 1/2500



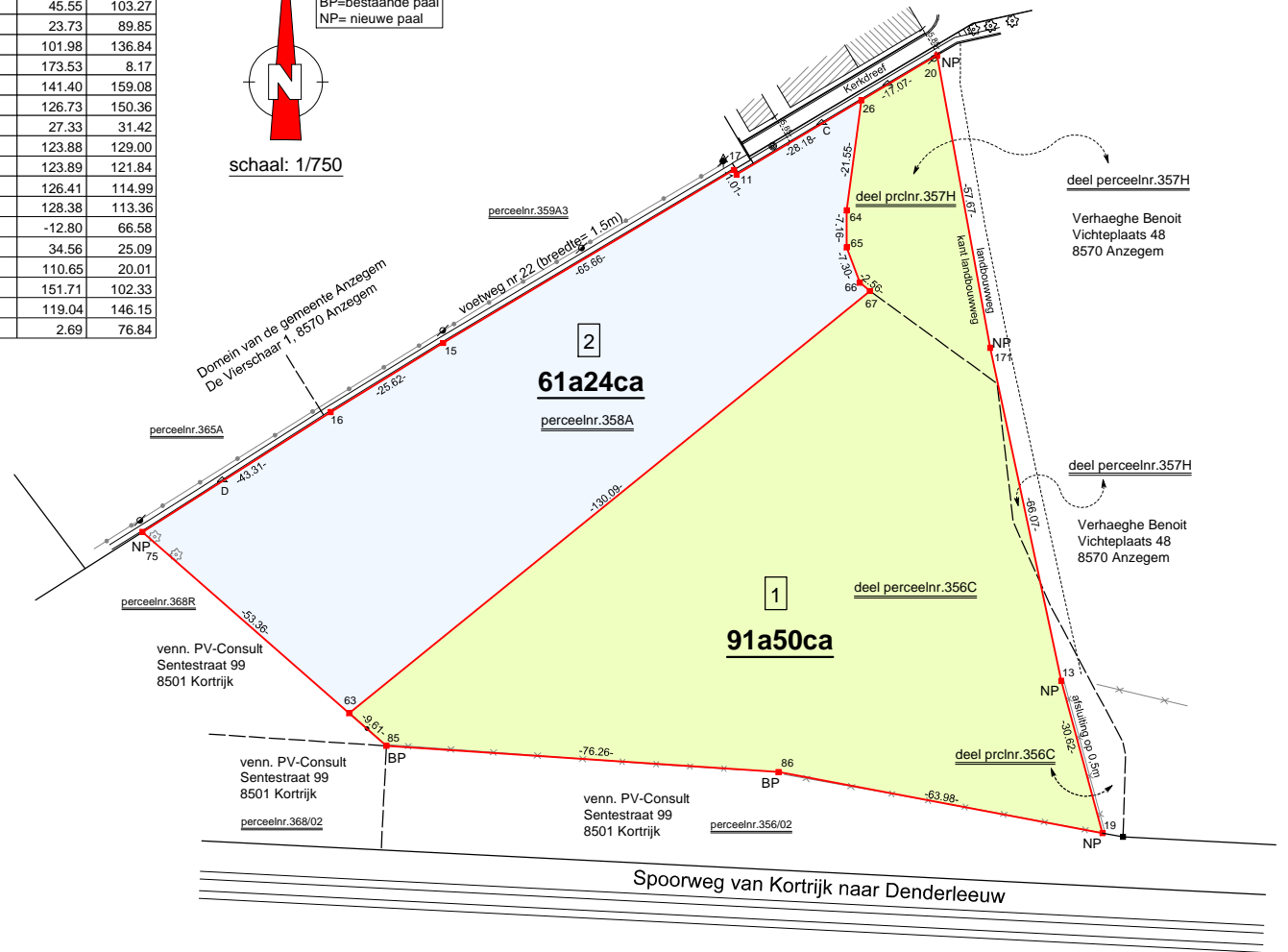
Coördinatenlijst

| Nr. | X | Y |
|-----|--------|--------|
| 11 | 102.50 | 135.97 |
| 13 | 165.51 | 37.72 |
| 15 | 45.55 | 103.27 |
| 16 | 23.73 | 89.85 |
| 17 | 101.98 | 136.84 |
| 19 | 173.53 | 8.17 |
| 20 | 141.40 | 159.08 |
| 26 | 126.73 | 150.36 |
| 63 | 27.33 | 31.42 |
| 64 | 123.88 | 129.00 |
| 65 | 123.89 | 121.84 |
| 66 | 126.41 | 114.99 |
| 67 | 128.38 | 113.36 |
| 75 | -12.80 | 66.58 |
| 85 | 34.56 | 25.09 |
| 86 | 110.65 | 20.01 |
| 171 | 151.71 | 102.33 |
| C | 119.04 | 146.15 |
| D | 2.69 | 76.84 |



schaal: 1/750

LEGENDE
 BP=bestaande paal
 NP= nieuwe paal



1. INLEIDING

Het onteigeningsplan kadert in de opmaak van het gemeentelijk gebiedsgericht ruimtelijk uitvoeringsplan 'Ecologisch Park Vichte'. Het ruimtelijk uitvoeringsplan beoogt de aanleg van een publiek toegankelijk park/bos in het huidige grasland ten zuiden van het centrum van Vichte en ten noorden van het spoor tussen Kortrijk en Oudenaarde.

De onteigeningen zijn noodzakelijk voor de ontwikkeling van:

- publiek park/bos

Er wordt hierbij verwezen naar de stedenbouwkundige voorschriften van de desbetreffende zone.

Het project is een uitvoering van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Anzegem en is verenigbaar met de beleidsopties van het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen en het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Voor een uitgebreide lezing van de planningscontext wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 4.

Voor de ontwikkeling van de zone voor ecologisch park zijn de belangrijkste plankeuzes:

- invulling van het plangebied met een nieuw ecologisch park die een ecologische, landschappelijke en recreatieve functie zal vervullen
- het uitbouwen en vervolledigen van het wandelnetwerk
- Kasselrijbeek als groene corridor
- behoud bomenrijen langs Kerkdreef

Voor een uitgebreide lezing van de planningsopties wordt verwezen naar de toelichtingsnota – hoofdstuk 5.

1.1. ONTEIGENENDE INSTANTIE

Volgens artikel 6.1° uit het Onteigeningsdecreet, bekrachtigd door de Vlaamse Regering op 24 februari 2017 en goedgekeurd door de Vlaamse regering op 27 oktober 2017, zijn de Vlaamse Regering, het College van de Vlaamse Gemeenschapcommissie, de gemeenten en de provincies bevoegd om tot onteigening over te gaan.

De gemeente Anzegem zal optreden als onteigenende instantie.

Op grond van artikel 2.4.3. § 1 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) kan elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de verwezenlijking van de ruimtelijke uitvoeringsplannen, door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht.

In ondergeschikte orde en aanvullend op artikel 2.4.3, §1 VCRO, kan de gemeente Anzegem op grond van de algemene habilitatiegrond van artikel 7 van het decreet van 24 februari 2017 betreffende de onteigening voor het algemeen nut (hierna "Onteigeningsdecreet", BS 25 april 2017) tot onteigening overgaan in de gevallen waarin ze oordeelt dat de onteigening noodzakelijk is voor de uitwerking van de infrastructuur of het beleid inzake gemeentelijke aangelegenheden, zoals hier de uitvoering van het RUP 'Ecologisch Park Vichte'. De betrokken percelen hebben voornamelijk betrekking op delen van het plan publiek park / bos bestemd zijn.

Het gemeentebestuur van Anzegem is het best geplaatst om op te treden als onteigenende instantie aangezien het de taak is van een openbaar bestuur om voldoende kwalitatief en publiek groen te voorzien.

1.2. MINNELIJKE ONDERHANDELING

Het Onteigeningsdecreet en haar uitvoeringsbesluit leggen een verplichting tot minnelijke onderhandelingen op. Uit de parlementaire voorbereiding bij het Onteigeningsdecreet blijkt dat de decreetgever de timing aan de discretionaire appreciatiemarge overlaat aan de onteigenende instantie:

"De onteigenende instantie tracht het goed dat men meent te moeten onteigenen, in eerste instantie door onderhandeling bij minnelijke overeenkomst te verkrijgen. Aangezien de onteigening als een ultimum remedium wordt beschouwd, ligt het inschrijven van de onderhandelingsplicht in het decreet voor de hand.

De onteigenende instantie of haar gemachtigden moeten minstens met de te onteigenen persoon rond de tafel hebben gezeten of aantoonbare pogingen daartoe hebben genomen. Tijdens dit overleg worden de elementen van het schattingsverslag toegelicht. Het verdere verloop van de onderhandelingen hangt steeds af van de concrete situatie, die telkens verschillend kan zijn." (Parl. St. VI. Parl., ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, 2016-2017, nr. 911/1, 47).

Alle betrokken eigenaars / gebruikers werden gecontacteerd met het oog op minnelijke onderhandelingen maar met de gebruiker / pachter kon na diverse pogingen echter geen overeenkomst worden afgesloten.

. De minnelijke onderhandelingen betroffen twee kavels (zie kaartje hieronder):

- kavel 1: 91a50ca (perceelnummers 356C en 357H)
- kavel 2: 61a24ca (perceelnummer 358 A)

1.3. ZELFREALISATIE

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaams Ontheingingsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijk recht dat opgenomen is in een voorlopig ontheingingsbesluit, voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de ontheingende instantie.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal dus moeten aantonen dat hij in staat is en bereid is de doelstelling van algemeen nut te realiseren en dit volgens de voorwaarden gesteld in de projectnota. De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig ontheingingsbesluit en de projectnota die samen met het ontheingingsplan moet worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen ontheinging en in te schatten of hij in staat is om het ontheingingsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

De ontheingende instantie kan het verzoek tot zelfrealisatie inwilligen als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° De verzoeker is aantoonbaar in staat om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;

2° De verzoeker is aantoonbaar bereid om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;

3° De verzoeker is aantoonbaar bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in voorkomend geval in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die de ontheingende instantie in de projectnota desgevallend heeft bepaald.

1.3.1. Indienen verzoek tot zelfrealisatie

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht die tot zelfrealisatie wil overgaan, dient daartoe tijdens het openbaar onderzoek per beveiligde zending een verzoek in bij de ontheingende instantie.

De eigenaar van een onroerend goed of de houder van een zakelijk recht met toepassing van artikel 4 die conform het eerste lid heeft laten weten dat hij tot zelfrealisatie wil overgaan, beschikt, op straffe van verval, over een termijn van zeventig dagen na de einddatum van het openbaar onderzoek om een gestaafd verzoek tot zelfrealisatie in te dienen. De eigenaar van het onroerend goed of de houder van het met toepassing van artikel 4 te ontheigenen zakelijk recht toont daarin aan dat hij voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, vermeld in artikel 24.

Om aan te tonen dat de verzoeker in staat is om de zelfrealisatie te realiseren moet de verzoeker overeenkomstig artikel 14 van het Vlaams ontheingingsbesluit bewijsstukken voorleggen waaruit blijkt dat de

verzoeker:

1° De volle eigenaar is van het te ontheigenen goed of beschikt over een zakelijk recht daarop als dat zakelijk recht het voorwerp van de ontheinging is door een officiële akte;

2° Over voldoende financiële en economische draagkracht beschikt om tot zelfrealisatie over te gaan, als vermeld in de artikel 16 en 17 van het Vlaams Ontheingingsbesluit;

3° De technische of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan, vermeld in de artikel 18 en 19 van het Vlaams Ontheingingsbesluit.

Als de eigendom met een persoonlijk of zakelijk recht belast is, toont de verzoeker overeenkomstig artikel 15 van het Vlaams Ontheingingsbesluit aan dat dat recht binnen afzienbare tijd beëindigd kan en zal worden, dan wel of het eventueel verenigbaar zou zijn met de projectnota, vermeld in artikel 12 van het Vlaams Ontheingingsdecreet .

Als de verzoeker zelf niet beschikt over een voldoende financiële en economische draagkracht als vermeld in artikel 16 en 17 van het Vlaams Ontheingingsbesluit, of over een technische of beroepsbekwaamheid om tot zelfrealisatie over te gaan als vermeld in artikel 18 en 19 van het Vlaams Ontheingingsbesluit, maar daarvoor een beroep wil doen op een derde, bezorgt hij de ontheingende instantie de overeenkomst die gesloten is tussen de verzoeker en die derde.

1.3.2. Beoordeling verzoek tot zelfrealisatie

Bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie wordt nagegaan of het verzoek voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaams Ontheingingsdecreet.

Overeenkomstig artikel 24, §3 van het Vlaams Ontheingingsdecreet impliceert het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen niet het recht om zelf te realiseren. De overheid kan op een gemotiveerde wijze beslissen om niet in te gaan op het verzoek van de eigenaar tot zelfrealisatie na een toetsing van het verzoek aan de in artikel 24, §2 van het Vlaams Ontheingingsdecreet opgesomde voorwaarden.

Daarbij dient te worden gewezen op het feit dat het van belang kan zijn dat de overheid bepaalde infrastructuur zelf ontwikkelt:

“De eigenaar die een verzoek tot zelfrealisatie indient, zal tevens moeten aantonen dat hij over de volle en vrije eigendom beschikt. Indien de eigendom belast is met een huur- of pachtrecht, zal de eigenaar aannemelijk moeten maken dat dit recht binnen afzienbare termijn kan en zal beëindigd worden.

Het is steeds de eigenaar of zakelijk recht houder zelf die het verzoek, al dan niet samen met andere eigenaars of zakelijk recht houders, zal

moeten indienen en ook de erbij horende voorwaarden formeel zal moeten vervullen.

Uit een arrest van de Raad van State, blijkt bovendien dat een versnipperde eigendomsstructuur - wanneer het van belang is dat de realisatie als geheel gewaarborgd wordt - er eveneens voor kan zorgen dat men niet in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren (Arrest Stena van 19 april 2012, nr. 218.950). Een versnipperde eigendomsstructuur kan er immers toe leiden dat er geen zekerheid is of de realisatie op korte termijn kan plaats vinden." (Parl. St. VI. Parl., ontwerp van decreet betreffende onteigening voor het algemeen nut, 2016-2017, nr. 911/1, 49-50).

Niet onbelangrijk hierbij is dat in het kader van een gebeurlijk verzoek tot zelfrealisatie, gelet op de ten deze voorgenomen specifieke bestemming van publiek bos en park, aandacht dient te worden besteed aan het feit dat volgende zaken dienen vermeden te worden:

- een versnipperde eigendomsstructuur;
- een lappendeken aan verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel, wat immers zou leiden tot een groter risico op juridische conflicten zowel onderling als ten aanzien van derden;
- een probleem van coördinatie tussen de zelfrealisator en de aannemer die desgevallend door de overheid wordt aangesteld;
- een verzwakte positie ten aanzien van het gedwongen doen verplaatsen van nutsleidingen
- een gebrek aan een globale inrichting en een overkoepelend beheer en onderhoud;
- problemen naar toegankelijkheid, het beschikbaar houden ten aanzien van andere gebruikers en bijvoorbeeld het voorzien van aanvullende reglementen van wegbeheer.

Immers, het aanleggen, beheren en onderhouden van de voornoemde infrastructuur behoort tot de basistaken van een overheid en vereist een coherent en doelmatig beheer en beleid, ook naar eventuele aansprakelijkheden en verantwoordelijkheden toe.

1.4. ALGEMEEN NUT

De realisatie van het ecologisch park Vichte is ten algemene nutte.

Het is duidelijk dat de aanleg en realisatie van het ecologisch park te Vichte van algemene nutte is, gezien het openbare karakter en de publieke functie ervan.

De onteigening wordt opgestart om een groene en kwaliteitsvolle omgeving te voorzien in de kern van het dorp Vichte. In het dorp is er op vandaag weinig tot geen publiek groen (van deze schaal) te vinden. Nochtans draagt de bereikbaarheid van kwalitatief, publiek groen bij aan een gezonde leefomgeving. Door deze projectdoelstelling te realiseren wordt er tegemoet gekomen aan deze behoefte. Dit park en de omgeving dient niet alleen de bewoners van de Kerkdreef maar ook de inwoners van gans Vichte en bij uitbreiding Anzegem. Dit past perfect binnen de maatschappelijke doelstelling van de onteigende instantie.

Gezien dit park gelegen is op de rand van de gemeente kunnen er ook bezoekers verwacht worden van buiten de gemeentegrenzen.

Het onteigenen van het plangebied stelt de onteigende instantie in staat om te beantwoorden aan de hogere beleidsvisies, met name het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen en het Provinciaal Ruimtelijk Structuurplan West-Vlaanderen. Het PRS stelt namelijk dat de globale openheid van de omgeving met haar landschappelijke kwaliteit de rol bepaalt van deze ruimte. Voor dit gebied wil het PRS de openheid van het golvend landschap versterken. Voorliggend document maakt deze realisatie mogelijk.

In geval van een verzoek tot zelfrealisatie zullen de verzoekers in het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie overeenkomstig artikel 24 §2 Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 cumulatief moeten aantonen dat zij:

- in staat zijn om de beoogde projectdoelstelling van algemeen nut te realiseren
- bereid zijn om de beoogde projectdoelstelling van algemeen nut te realiseren
- bereid zijn en in staat zijn om de projectdoelstelling van algemeen nut te realiseren conform de realisatievoorwaarden én in stand te houden beheren op de wijze en binnen de termijnen zoals vastgelegd in onderhavige projectnota

2. MOTIVATIE

Het gemeentelijk natuurontwikkelingsplan (GNOP) van Anzegem, goedgekeurd door de gemeenteraad van 7 april 1997, vermeldt dat Vichte de laatste jaren een sterke groei heeft gekend op vlak van bebouwing. Hierdoor is de open ruimte binnen de bebouwde sfeer in nauwe schoentjes komen te staan. Een laatste kans om het oude centrum van Vichte in verbinding te houden met de open ruimte, is het gebied achter het Oud Kasteel en de spoorweg, aansluitend op de Kasselrijbeekvallei, te vrijwaren van bebouwing. Twintig jaar later gelden deze analyse en dit standpunt nog steeds. Er werd in het GNOP onderzocht wat de mogelijkheden waren voor de uitbouw van een educatief natuurpark. De nabijheid van het Beukenhofpark en het kasteelpark bieden extra mogelijkheden voor wat betreft natuur- en milieueducatie.

Ongeveer 10 jaar later werd in het GRS van Anzegem, goedgekeurd op 31 maart 2005, nogmaals de doelstelling en de motivatie herhaald voor het versterken van groenstructuren binnen de bebouwde kern en het versterken van de relaties met de omliggende open ruimte. De groen-ecologische en landschappelijke kwaliteiten van deze parken moeten maximaal behouden en zo mogelijk versterkt worden. De mogelijkheid om een nieuw ecologisch park in Vichte-Centrum in te richten wordt besproken. Het ecologisch park zou een aansluiting kunnen vormen op het private Oude Kasteelpark en het publieke Beukenhofpark. Door het plangebied loopt de Kasselrijbeek, wat een extra troef is voor de ontwikkeling van het park. De vallei van deze beek kan een volwaardige groen-ecologische beekoeverzone krijgen. Tot slot sluit het plangebied aan op de Kerkdreef met een karakteristieke bomenrij. Door de realisatie van het park kan zo de cultuurhistorische en landschappelijke waarde van de Kerkdreef in stand gehouden en versterkt worden.

2.1. ALGEMEEN NUT

De realisatie van het ecologisch park Vichte is ten algemene nutte. Het is vaste rechtspraak van het Grondwettelijk Hof dat een onteigening ter realisatie van een ruimtelijk uitvoeringsplan uit kracht van de VCRO zelf geacht wordt van openbaar nut te zijn (Arbitragehof 25 maart 1997, 16/97; GwH 8 december 2011, nr. 186/2011; GwH 25 oktober 2012, nr. 2012/129).

Ten overvloede is het duidelijk dat de aanleg en realisatie van het ecologisch park te Vichte van algemene nutte is, gezien het openbare karakter en de publieke functie ervan.

2.2. NOODZAAK

De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van het ecologisch park.

Vichte bestond in de 18de eeuw hoofdzakelijk uit open ruimte en uit een heuse, noord-zuid georiënteerde, bosstrook die ten oosten van Vichte centrum lag. Vandaag de dag blijft weinig over van de open ruimte en van het bosgebied bleef helemaal niks over. De onteigening is noodzakelijk voor de realisatie van een ecologisch park om zo opnieuw een ecologisch waardevol gebied te creëren in Vichte.

Ten zuiden van de Kerkdreef bevindt zich één van de laatste stukken aaneengesloten open ruimte. Deze open ruimte sluit in het oosten aan op het private park van het Oud Kasteel van Vichte en sluit in het westen aan op het publieke Beukenhofpark. Door deze open ruimte als park in te richten ontstaat een band, geheel van parken, die een waardevol ecologisch netwerk kunnen vormen. Zoals reeds bekend, zijn verbonden, aaneengesloten stukken groen/natuur veel waardevoller dan aparte stukjes. Door deze gronden te verwerven en in te richten als park kan zo een ecologisch belangrijk geheel gevormd worden. Bovendien biedt het park een unieke kans om de Kasselrijbeek te laten integreren in de omgeving. De vallei van deze beek kan een volwaardige groen-ecologische beekoeverzone krijgen. Op grotere schaal zal het gebied een ecologische verbinding vormen tussen andere projecten aangezien het ongeveer middenin de Leievallei en de Kanaalzone ligt.

Het mag aldus duidelijk zijn dat deze locatie (gelet ook op de motivatie vanuit het GNOP en het Structuurplan van Anzegem) de meest aangewezen plaats is om een ecologisch park te realiseren. Vooral door de geografische en uitzonderlijke ligging van het projectgebied en de hoge mate van menselijke (dicht bij de kern van Vichte) en biotische bereikbaarheid (tussen het Oud Kasteel van Vichte en het Beukenhofpark) maakt dat er in de nabije omgeving geen evenwaardig alternatief te vinden is. Huidige locatie is dan ook ideaal voor het behalen van dergelijke projectdoelstelling.

De projectdoelstelling kan uitsluitend door middel van onteigening worden bereikt gezien de schaal waarop de projectdoelstelling moet gerealiseerd worden te groot is en er teveel private belangen spelen hetgeen speculatie en vertraging van het project in de hand werkt. Door onteigening wordt dit vermeden.

De gemeente voerde reeds verschillende onderhandelingen met poging tot aankoop. De onderhandelingen werden gevoerd zowel met de eigenaar als met de pachter. Uit die gesprekken bleek dat de eigenaar wenst te verkopen, maar dat de pachter de grond wil blijven bewerken. De pachter blijft na verwoede pogingen van de gemeente bij zijn standpunt. Vandaar dat de projectdoelstelling uitsluitend door middel van onteigening kan worden gerealiseerd.

3. BESCHRIJVING PROJECT EN TE REALISEREN WERKEN

Bij de inrichting van een ecologisch park wordt gestreefd om een evenwicht te vinden tussen de ecologische en de recreatieve functie van het gebied. Dit evenwicht moet leiden tot een hoge belevingswaarde. Er moet een aantrekkelijk en gevarieerd geheel ontworpen worden met diverse biotopen waar iedereen iets kan ontdekken tijdens zijn bezoek aan het gebied. De ruimtelijke indeling en de aanleg worden gebaseerd op de plaatselijke situatie met zijn potenties. Er wordt een milieu gecreëerd voor de verdere spontane vestiging van natuurelementen. Het beheer speelt hier dan verder op in om de ecologische waarden te versterken. Het onderhoud gebeurt dan ook volgens de principes van ecologisch groenbeheer.

3.1. PROJECTPLAN

Streefbeeld

Het gebied wordt gekenmerkt door relatief laaggelegen beekbegeleidende weilanden. Het is dan ook gepast deze in het streefbeeld te integreren. Er kunnen bloemrijke hooi- en weilanden ontwikkeld worden en er kan aandacht worden besteed aan natte biotopen (beken, poelen en vijvers).

Daarnaast is het belangrijk het gebied met schermgroen in te kaderen om visuele hinder van aanpalende percelen (gebouwen) te minimaliseren. Er moet ook steeds rekening worden gehouden met de educatieve rol van het gebied.

Hooiland/Weiland: het creëren van bloemrijke hooilanden en/of weilanden gaat steeds gepaard met een verschravingsbeheer. Daartoe kunnen verscheidene technieken toegepast worden: verschrallend maai-beheer, extensieve beweiding of afgraven van de voedselrijke bovenlaag.

Het verwijderen van de bovenste laag is een zeer effectieve maatregel waarbij tevens het gebied/perceel lager wordt gemaakt en dus ook vochtiger zal worden. Uiteindelijk bekomt men op deze wijze een ideale uitgangssituatie voor bloemrijke hooilanden. Deze hooilanden kunnen zich spontaan ontwikkelen waarbij reeds na enkele jaren interessante resultaten worden gehaald. Het creëren van dergelijke hooilanden is niet enkel interessant vanuit natuurontwikkelingsstandpunt, het biedt ook de bevolking de mogelijkheid om de typische plantengroei te leren kennen en het oogt visueel bijzonder aantrekkelijk. Dergelijke hooilanden gaan meestal gepaard met een hoge insectenrijkdom.

Beken

Het is aangewezen de Kasselrijbeek te integreren in het geheel. Een herinrichting van oevers en beekprofiel zijn dan wel een vereiste. Over het ganse traject kan er een geleidelijke overgang tussen water-oevervegetatie-hooiland/bos/park gerealiseerd worden. Op beperkte gedeelten kan deze geleidelijke overgang uitgebreid worden zodat een moerassige zone verkregen wordt. Hierbij zal overleg gepleegd moeten worden met de Provinciale technische diensten.

Poelen en vijvers

Het is aangewezen de lager gelegen plaatsen uit te graven tot vijvers en/of poelen. Deze vijvers moeten natuurgericht aangelegd worden. Hierbij zal bijzondere aandacht besteed worden aan de oevervegetaties.

Dergelijke waterige milieus vormen attractiepolen en zijn bijzonder goed in te schakelen in het educatieve luik. De in het water levende dieren zijn bij kinderen bijzonder in trek. Bij een natuurlijk ingerichte vijver is de aanwezigheid van eendenpopulaties uit den boze.

Moeraszone

In het overgangsmilieu tussen water (poel, vijver, beek) en land kan een moeraszone ontwikkeld worden. Deze biotoop herbergt andere planten en dieren dan de vochtige hooilanden.

Bosjes en aanplantingen

Ter afwerking van het gebied is reeds een houtkant of heg aangeplant langs de spoorlijn. Via een vergunningenbeleid dient de overgang tussen de industriezone en dit gebied verder te worden ingekleed. Er wordt voorgesteld enkele kleine bosjes aan te leggen ten einde een bosmilieu te creëren met de daaraan verbonden vegetatie. Samen met de verspreide beplantingen kan een zo groot mogelijke diversiteit aan boomsoorten worden aangeplant. Op die manier kan bv. een bomenleerpad worden uitgewerkt dat vertrekt vanuit het Beukenhofpark.

Het is evident dat de boomsoorten allen moeten behoren tot de streekeigen flora.

Parkgebied-hoogstamboomgaard

Het kan niet de bedoeling zijn in het gebied enkel oog te hebben voor natuur en natuureducatieve aspecten. Het aspect park is minstens even belangrijk. Dit wil zeggen dat in het gebied mogelijkheden moeten geschapen worden om aan passieve recreatie te doen. De aanleg van een parkgedeelte met gazon mag dan ook niet ontbreken. In dit parkgedeelte kan evenwel aandacht besteed worden aan een natuurvriendelijk beheer. Bepaalde gedeelten/hoekjes kunnen ingericht worden volgens een bepaald thema vb. vlinderhoek (geneeskragtige) kruidentuin, hoogstamboomgaard..

De aanleg van een openbare fruitboomgaard is niet enkel visueel aantrekkelijk (bloeiend en structureel) maar verhoogt de natuurbelevingswaarde van het park (fruitpluk in de herfst). Bij de verdere inrichting van het Beukenhofpark kan hiermee rekening gehouden worden.

Ravotterrein

Om de natuurbelevingswaarde voor kinderen te verhogen kan een perceel worden voorzien dat natuurlijk ingericht wordt maar voorzien kan worden als speelterrein (kampen bouwen). Hierbij kan overtollige aarde afkomstig van afgravingen of het graven van de vijvers verwerkt worden. In die zin kan de aanleg van het speelterrein aan de sporthal te Vichte en vooral het speelterrein aan het voetbalplein in de Lendedreef opnieuw geëvalueerd worden.

Leslokaal

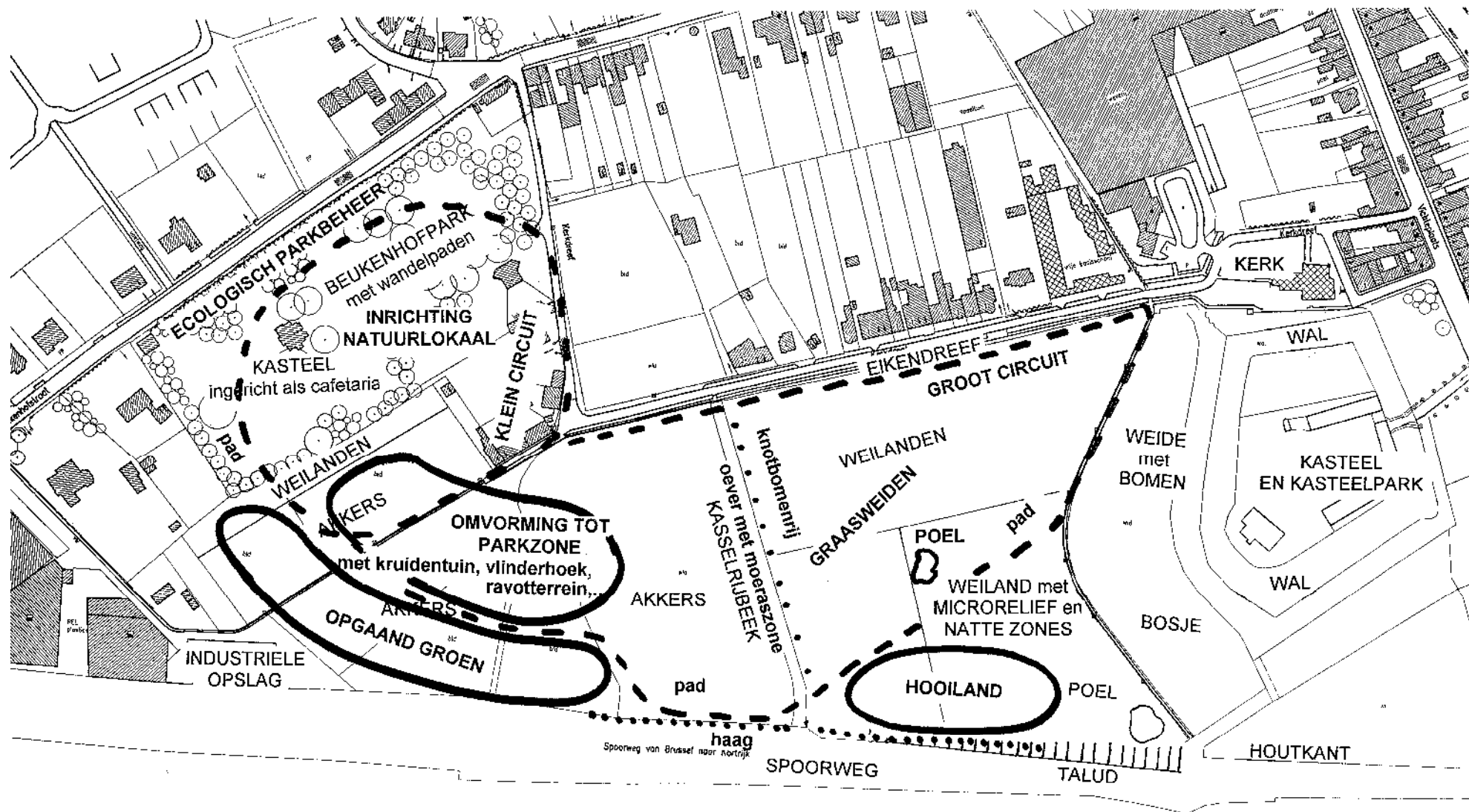
Het voorzien van de nodige infrastructuur voor het begeleiden van scholen is een belangrijke basis voor de ontwikkeling van het park. Een leslokaal met het nodige didactisch materiaal is aan te raden. Dit kan verder uitgewerkt worden binnen de gebouwen in het Beukenhofpark.

Infrastructuur en paden

De afwerking van de infrastructuur (banken, paden...) kan best zoveel mogelijk met natuurvriendelijke materialen gebeuren. Voor de toegankelijkheid van vochtige biotopen kan best gewerkt worden met knuppelpaden (een pad opgesteld hoger dan het maaiveld, geconstrueerd uit hout).

Dit inrichtingsplan moet beschouwd worden als het projectplan in de zin van artikel 12 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.

**KAART 24.2 : ECOLOGISCH PARKGEBIED VICHTE CENTRUM:
streefbeeld tot een natuur-educatief parkgebied**



4. REALISATIE

4.1. REALISATIETERMIJNEN

De realisatietermijnen zijn momenteel nog niet gekend en hangen af van de onteigeningsprocedure.

Er werd een subsidie toegekend door de Vlaamse Minister Omgeving, Natuur en Landbouw voor de aankoop van de te bebossen terreinen in Anzegem, zesde afdeling sectie B, nummers 356C, 357H en 358A met totaaloppervlakte van 28.994 m². De deadline voor de aankoop van de gronden lag vast op 22 december 2018, de deadline voor het bebossen van de gronden lag vast op 22 december 2021. Op 26 juli 2019 besliste de Vlaamse Regering om een verlenging goed te keuren van twee jaar, zowel voor de aankoop als voor het bebossen op zich. De nieuwe deadline voor de aankoop ligt hierdoor op 22 december 2020, voor de aangekochte percelen te bebossen ligt de deadline op 22 december 2023.

Indien mogelijk wenst de gemeente eerder over te gaan tot het effectief aanleggen van het volledige ecologisch park. De vooropgestelde deadline moet gezien worden als de uiterste datum.

Met dit onteigeningsinitiatief wenst de gemeente alvast haar daadkrachtigheid aan te tonen en de wens tot realisatie kracht bij te zetten.

Tevens is het dringend dat er een groene long wordt gerealiseerd als tegengewicht voor het dichtbebouwde centrum van Vichte, zoals aangetoond in hoofdstuk 2 Motivatie.

Bij een verzoek tot zelfrealisatie zal moeten aangetoond worden dat de verzoeker over voldoende financiële middelen beschikt om het projectgebied te kunnen bebossen binnen de hierboven opgestelde realisatietermijn en volgens de hierna opgesomde realisatievoorwaarden.

4.1.1. Timing

Na het doorlopen van de onteigeningsprocedure en het in werking treden van het ruimtelijk uitvoeringsplan (geschat op najaar 2020), zal zo snel mogelijk over gegaan worden tot de realisatie van het ecologisch park. Zoals eerder vermeld dient de gemeente de percelen te bebossen ten laatste tegen 22 december 2023, als de gemeente gebruik wenst te maken van de subsidie.

Verdere timing RUP Ecologisch park Vichte:

- Voorlopige vaststelling RUP - maart 2020

- Definitieve vaststelling RUP - augustus 2020
- RUP van kracht - oktober 2020

4.1.2. Kostprijs

De gemeente voorziet in eerste fase (westelijke zone van het park) een budget van € 220.000 voor de aankoop en realisatie van het park.

4.2. REALISATIEVOORWAARDEN

De realisatie van het Ecologisch park dient te gebeuren conform onderstaande voorwaarden:

- De voorwaarden aangehaald in hoofdstuk 4.4. zelfrealisatieconvenant, dienen strikt gerespecteerd te worden.
- Er dient een landschapsplan te worden opgemaakt voor het volledige plangebied.
- Het op te maken plan dient zich te richten naar het hierboven beschreven inrichtingsplan op pagina 9.
- De realisatie dient te gebeuren in overeenstemming met de voorschriften van het RUP in opmaak.
- Het project dient als een kwaliteitsvol geheel te worden ontwikkeld waarbij de mogelijkheid gegeven wordt om de uitvoering te faseren. Door deze integrale aanpak worden onderstaande meerwaarden bereikt:
 - Een eenduidige eigendomsstructuur zonder versnippering.
 - Duidelijke verantwoordelijkheden inzake onderhoud en herstel. Dit zou anders leiden tot een groter risico op juridische conflicten zowel onderling als ten aanzien van derden.
 - Een gewaarborgd overkoepelend beheer en onderhoud vanuit een globale inrichting.
- De verharding dient zoveel als mogelijk te bestaan uit waterdoorlatende materialen.
- De aanleg van het ecologisch park dient te gebeuren binnen de hierboven vastgestelde realisatietermijnen.

4.3. BEHEERMODALITEITEN

Het beheer van het Ecologisch park dient te gebeuren conform onderstaande voorwaarden:

- Het onderhoud van het ecologisch park dient te gebeuren in overeenstemming met de principes opgesteld in het harmonisch park- en groenbeheer.
- Het volledige projectgebied dient na realisatie openbaar gesteld te worden.

4.4. ZELFREALISATIECONVENANT

Indien het verzoek tot zelfrealisatie wordt ingewilligd, kunnen de onteigenende instantie en de verzoeker tot zelfrealisatie een zelfrealisatieconvenant afsluiten. In dit convenant gaat de verzoeker de verbintenis tot zelfrealisatie aan om het project zelf te realiseren conform de voorwaarden, vermeld in artikel 24, §2, 3° van het Vlaams Onteigeningsdecreet en waarborgt hij de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij behorende financiële of andere vormen van zekerheidsstellingen.

In geval van een verzoek tot zelfrealisatie zullen alle partijen zich ertoe verbinden om onder andere overeenkomstig de bepaling van onderstaande punten te handelen om het project te kunnen ontwikkelen in het projectgebied.

- De partijen verklaren te weten dat zij na de nitieve oplevering van de werken gehouden zijn tot kosteloze grondafstand aan de gemeente Anzegem van de voor openbaar nut voorziene gronden met de erop uitgevoerde infrastructuur en groenaanleg. De Partijen verbinden zich ertoe de nodige medewerking te verlenen voor de gratis grondafstand.
- De partijen verbinden zich ertoe om de kosten verbonden aan de ontwikkeling van het projectgebied te delen pro rata hun aandeel in oppervlakte van het Projectgebied. Onder deze kosten horen onder andere volgende werken:
 - De werken in kader van de groenaanleg in het park
 - De opmaak van het ontwerp voor het volledige parkgebied
 - De grondwerken
 - Het aanleggen van eventuele verhardingen
 - Het aanleggen van eventuele verlichting
 - Het aanleggen van eventuele voorzieningen voor waterbeheersing
- Elke partij dient de hierna volgende kosten volledig zelf ten laste te nemen, m.a.w. deze kosten worden niet verdeeld tussen partijen:

- Saneringskosten betrekende de eigen percelen
- Het archeologisch vooronderzoek, inclusief rapportering en eventuele archeologische onderzoeken volgend op het archeologisch vooronderzoek, inclusief rapportering
- Eventuele onderhoudskosten van de eigen terreinen anders dan vermeld in voorgaand puntje
- Eigen personeelskosten
- Werkingskosten
- Overheadkosten
- Verzekeringen dan tenzij de verzekeringen voor de werken vermeld in voorgaand puntje

- Het ontwerp voor het park dient opgemaakt te worden in samenwerking met de gemeente Anzegem. Leiedal en het Agentschap Natuur en Bos kunnen hierin een adviserende rol spelen.
- De voorziene beplanting dient in hoofdzaak te bestaan uit streekeigen, ecologische soorten.
- Het opgemaakte ontwerp dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de gemeente Anzegem.
- De uitvoering van het archeologisch vooronderzoek en eventuele archeologische onderzoeken dient te gebeuren conform de voorwaarden van het agentschap Onroerend Erfgoed van de Vlaamse overheid en de opmerkingen van de Intergemeentelijke Onroerend Erfgoeddienst LEIEDAL.
- De partij(en) nodigt(en) de gemeente uit voorafgaandelijk aan de nitieve oplevering, zodat de gemeente de mogelijkheid geboden wordt om tegensprekelijk haar opmerkingen te formuleren en desnoods te laten opnemen in het proces-verbaal van oplevering. Indien de partijen oordelen dat de werken niet kunnen worden opgeleverd, geven zij hiervoor een duidelijke motivatie.

4.5. OVERZICHT VAN DE PERCELEN DIE
IN AANMERKING KOMEN VOOR
ONTEIGENING

| Nr. | Afdeling | Sectie | Kad.nr. | Eigenaars | Grootte (m ²) | Te onteigenen (graf sch bepaald - m ²) | Aard | Bestemming | Onteigenende instantie |
|-----|----------|--------|---------|-----------|---------------------------|--|----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | 6 | B | 358A | | 6.124 | 6.124 | BOUWLAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 2 | 6 | B | 356C | | 7.833 | 7.833 | BOUWLAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 3 | 6 | B | 357H | | 1.5037 | 15.037 | WEILAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 4 | 6 | B | 280R | | 48.197 | 37.369 | WEILAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 5 | 6 | B | 280P | | 465 | 46 | WEG | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |

Alle percelen worden momenteel gebruikt als landbouwgrond. In eerste instantie werd door het gemeentebestuur van Anzegem initiatief ondernomen om de percelen in der minne te kunnen verwerven.

4.6. ONTEIGENINGSPLAN

Het onteigeningsplan, met aanduiding van de door de gemeente Anzegem te onteigenen percelen, werd opgemaakt overeenkomstig de bepalingen opgenomen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening – Titel 2. Planning – Hoofdstuk 4. Recht van voorkoop, onteigening en aankoopplicht – Afdeling 2. Onteigening.


Opmerking

Het onteigeningsplan dient specifiek in de gemeenteraadsbeslissing te worden vermeld.



LEGENDE

 plangebied

 onteigening voor zone voor ecologisch park

| Nr. | Afdeling | Sectie | Kad.nr. | Eigenaars | Grootte (m ²) | te onteigenen (grafisch bepaald - m ²) | Aard | Bestemming | Onteigenende instantie |
|-----|----------|--------|---------|-----------|---------------------------|--|----------|---------------------------|------------------------|
| 1 | 6 | B | 358A | | 6124 | 6124 | BOUWLAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 2 | 6 | B | 356C | | 7833 | 7833 | BOUWLAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 3 | 6 | B | 357H | | 15037 | 15037 | WEILAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 4 | 6 | B | 280R | | 48197 | 37369 | WEILAND | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |
| 5 | 6 | B | 280P | | 465 | 46 | WEG | zone voor ecologisch park | gemeente Anzegem |

GEMEENTE ANZEGEM
RUP ECOLOGISCH PARK VICHTE
ONTEIGENINGSPLAN



december 2020, definitieve vaststelling

Dit ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) bestaat uit de volgende niet te scheiden onderdelen:
 - toelichtingsnota - onteigeningsplan
 - stedenbouwkundige voorschriften
 - verordenend grafisch plan
 - (grafisch) register plancompensatie

Alle onderdelen maken deel uit van de definitieve vaststelling door de gemeenteraad

Oppervlakte RUP: 6ha 82a 06ca
 Algemeen planid: RUP_34002_214_00038_00001
 Ondergrond: GRB, november 2020
 schaal: 1/1.000



COLOFON

Dit document is een publicatie van:

Opdrachtgever: Gemeente Anzegem

Intercommunale Leiedal
 President Kennedypark 10
 tel +32 56 24 16 16
 rup@leiedal.be

Burgemeester
 Gino Devogelaere

Ontwerper - Ruimtelijke Planner:
 Jorrit Barbry
 Kevin Coucke

Voorzitter Gemeenteraad
 Koen Tack

In samenwerking met:
 Griet Lannoo

Algemeen directeur
 Sonja Nuytens

FORMELE PROCEDURE

Plenaire vergadering voorontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: 28 november 2018

Voorlopige vaststelling van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 12 mei 2020

Openbaar onderzoek van ontwerp gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan: van 15 juni 2020 tot en met 14 augustus 2020

Advies van de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (GECORO): 4 november 2020

Definitieve vaststelling van gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan in de gemeenteraadszitting van: 16 december 2020

LIGGINGSPLAN SCHAAL 1:25.000

