

ONTEIGENING STADSVERNIEUWINGSPROJECT NEKKER NOVA

VERSLAG OPENBAAR ONDERZOEK MET BEHANDELING VAN STANDPUNTEN, OPMERKINGEN EN BEZWAREN GEUIT TIJDENS OPENBAAR ONDERZOEK IN HET KADER VAN DE ONTEIGENINGSPROCEDURE

Het openbaar onderzoek liep van 31 oktober 2023 tot en met 29 november 2023

Er werden 7 bezwaarschriften ingediend die verband hielden met het voorlopig vastgestelde en goedgekeurde onteigeningsbesluit.

I. Voorafgaand aan de behandeling en weerlegging van de standpunten, opmerkingen en bezwaren: situering van het onteigeningsdoel : stadsvernieuwingsproject Nekker Nova

De werken kaders in een openbaar doel meer bepaald het realiseren van het stadsvernieuwingsproject Nekker Nova omsloten door de Nekkerspoelstraat, het Speelgoedstraatje en de Sint-Rumoldusstraat.

De stad Mechelen wenst met dit project uitvoering te geven aan een brede visie op de ruimtelijke transformatie van Nekkerspoel en in het bijzonder van de driehoek van de stationsomgeving Nekkerspoel en de verbinding met andere stadsdelen.

Het project kent meerdere lagen: het Novagebouw (micro), de wijk met het projectgebied Nekker Nova (meso) en de stad met linken naar andere stadsdelen (macro). Onderhavig project beoogt de realisatie van een innoverend en multifunctioneel stadsvernieuwingsproject.

Het project heeft tot doel om de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in een bepaald stadsdeel van de stad Mechelen te verbeteren en vervult een hefboomfunctie voor het betrokken stadsdeel.

Het beoogde stadsvernieuwingsproject beoogt er de algemene leefkwaliteit. Nekker Nova focust op de driehoek van de stationsomgeving Nekkerspoel en de verbinding met andere stadsdelen.

Binnen deze driehoek ervaart de stad Mechelen ruimtelijke versnippering en een imago probleem.

De wijk herbergt bewonersgroepen uit diverse culturen en generaties.

Er zijn echter geen gemeenplaatsen waar deze diversiteit zich op een spontane manier mengt tot een wijkidentiteit.

Uit het participatieproject 'Samen voor Nekkerspoel' (2015) vloeiden nieuwe impulsen voort, zoals het Kalverenpark. Het drukke gebruik ervan geeft aan dat de bewoners snakken naar meer van deze plekken.

Het project bouwt voor op de conceptsubsidie 2016 met in 2018 het masterplan van Multiple als resultaat.

Met onderhavig stadsvernieuwingsproject wil de stad Mechelen de wijk Nekkerspoel een eigen gezicht én een hart geven.

Dit wil de stad Mechelen doen door:

- De transformatie van het stationsgebouw door te trekken naar de stationsomgeving; het Ontvoeringsplein, de bruggen, de tunnel en de fietsstrade.
- De herbestemming van het Novagebouw.
- Een kwalitatieve omgevingsaanleg: het realiseren van een connecterend plein. Zo worden er stapstenen gecreëerd doorheen de wijk waar ruimte is voor ontmoeting en beleving.

- Een aangename toegangspoort naar de stad: een autoluwer Ontvoeringsplein en een bredere fiets- en voetgangersbrug.
- Nieuwe verbindende ontmoetingsruimtes
- De nieuwe fiets- en voetgangersbrug naar de achterliggende recreatiezone
- Bijkomende groene stadstuinen en parken
- Participatieve projectwerkingen

Samengevat kadert het project in de doelstelling om Nekkerspoel meer beleefruimte en identiteit te geven.

De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- Milderende van fysieke barrières en inzetten op zachte verbindingen
- Meer publieke (groene) ruimte (die uitnodigt tot ontmoeting, ook voor jongeren) • Mobiliteitsingrepen (van verkeersruimte naar verblijfsruimte)
- Kwalitatieve woningen (via onderzoek naar collectieve bouwblokrenovatie en individuele ondersteuning)
- Toevoegen van gemeenschapsversterkende functies en werkingen
- Economische impulsen (ontwikkeling Novagebouw)
- Kunst als identiteitsversterkend middel voor de wijk

Dit stadsvernieuwingproject wil aldus een vernieuwde aantrekkingskracht voor deze wijk realiseren door een nieuwe bruisende kern als plaats voor ontmoeting met vernieuwde publieke, sociale en economische functies, met verbeterde mobiliteit en verhoogde woonkwaliteit in een klimaatvriendelijke wijk.

Allereerst biedt het buurtbewoners een kwalitatieve woonomgeving met nieuwe ontmoetings- en ademruimte door het Novabouwblok te ontpitten in functie van (vergroende) publieke ruimte.

Het zet ook in op fysieke verbindingen naar het stadscentrum en naar omliggende recreatieve functies (cinemacomplex, klimzaal, schaatsbaan, skatepark, fuifzaal, De Nekker, Mechels Broek).

Op middellange termijn beoogt Nekker Nova een kwalitatieve en karaktervolle invulling van de stationsbuurt, waar wonen en werken verweven worden.

Nekker Nova wordt een levendige locatie die Nekkerspoel verbindt. De komende jaren worden knelpunten één voor één weggewerkt. Het creëren van open ruimte en invullen van missing links maakt van deze plek een scharnierpunt in het stedelijk landschap .

Om de klimaattransitie te versnellen is een collectieve aanpak op wijkniveau nodig. Individuele eigenaars met renovatieplannen worden ondersteund. Dit draagt op middellange termijn bij tot een opwaardering van de buurt en sensibilisering van de ruimere wijk.

De doelstelling van algemeen nut bestaat er aldus in om de realisatie van het stadvernieuwingproject Nekker Nova te voorzien ten behoeve van de stad Mechelen.

Meer in het bijzonder beoogt onderhavig project, hetwelk kadert binnen het stadsvernieuwingproject 'Nekker Nova',

(1) de aanleg van een voorplein tussen de perrontunnel van het Nekkerspoelstation en het Novabouwblok,

(2) een groene doorsteek waarbij het hart van het bouwblok dient te worden ontpit en waarbij ruimte wordt gemaakt voor een groene doorsteek en

(3) waarbij de inkom aan de Sint-Rumoldusstraat wordt uitgewerkt als een volwaardige en kwalitatief aantrekkelijke toegang tot de nieuwe publieke groenzone en

(4) de hoek Sint-Rumoldusstraat/Speelgoedstraatje een nieuwe en volwaardige kop krijgt. In het licht van al het voormelde staat aldus onmiskenbaar vast dat het onteigeningsdoel van algemeen nut is.

II. Weerlegging van de bezwaren

1. Formele bezwaren tegen de onteigening: de voorgenomen onteigening zou onwettig zijn en de grondwettelijke en decretale onteigeningsvoorwaarden zouden niet vervuld zijn.

Er werden 3 bezwaren ingediend tegen de voorgenomen onteigening om reden dat men zich formeel verzet tegen de voorgenomen onteigening.

Volgens de bezwaarindieners zou de voorgenomen onteigening onwettig zijn en zouden de grondwettelijke en decretale onteigeningsvoorwaarden niet vervuld zijn.

De bezwaarindieners kunnen niet worden bijgetreden.

Vooreerst wordt in de bezwaren geenszins concreet aangetoond op welke wijze de voorgenomen onteigening onwettig zou zijn en op welke wijze de grondwettelijke en decretale onteigeningsvoorwaarden niet vervuld zouden zijn.

Louter poneren dat de voorgenomen onteigening onwettig is en dat de grondwettelijke en decretale onteigeningsvoorwaarden ongegrond zijn, is alvast niet afdoende om tot zulks te doen besluiten.

Om deze reden alleen al zijn de bezwaren ongegrond.

De basisvoorwaarden om tot onteigening te kunnen overgaan zijn vastgelegd in artikel 16 van de Grondwet, dat bepaalt: "Niemand kan van zijn eigendom worden ontzet dan ten algemenen nutte, in de gevallen en op de wijze bij de wet bepaald en tegen billijke en voorafgaande schadeloosstelling."

Het onteigeningsbesluit en het daarbij horende administratief dossier (waaronder het onteigeningsplan en de projectnota) tonen op afdoende wijze aan dat

- (i) het doel van de onteigening noodzakelijk is. Het doel van de onteigening maakt een dwingende reden van algemeen belang uit; dit doel kan enkel worden bereikt door onteigening (onteigening is dus een ultimum remedium).
- (ii) er wordt op afdoende wijze aangetoond dat er redelijkerwijze geen alternatief bestaat voor het gebruik van de onteigeningsdwang
- (iii) wel degelijk de geviseerde goederen moeten worden onteigend en niet een ander goed.

De onteigenende instantie motiveert op afdoende wijze de vervulling van deze voorwaarden of elementen van de onteigeningsnoodzaak.

Door de onteigenende instantie wordt niet alleen gemotiveerd dat het onteigeningsdoel of de reden van de onteigening noodzakelijk is, maar wordt ook aangetoond dat de onteigening als beleidsinstrument noodzakelijk en evenredig is ten opzichte van de te realiseren doelstelling.

Daarenboven is op afdoende wijze aangetoond dat de onteigenende instantie onderhandelingen heeft gevoerd met de te onteigenende partijen, minstens dat zij hiertoe een aantoonbare poging heeft ondernomen.

De bezwaren zijn in zijn geheel ongegrond.

2. Nopens de aangeboden onteigeningsvergoeding

In een vierde bezwaar zijn bezwaarindieners van oordeel dat de aangeboden vergoeding te laag zou zijn.

Dat de onteigeningsvergoeding te laag zou zijn, maakt een onteigening nog niet onwettig. Integendeel.

Het bezwaar is ongegrond.

3. Nopens de vermeende schending van de gehanteerde habilitatiegrondslag

In een vijfde bezwaar meent bezwaarindiener te kunnen stellen dat het onteigeningsbesluit niet wettig kan steunen op de algemene habilitatiegrond van artikel 7, eerste lid van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

In deze specifieke zaak bestaat er volgens bezwaarindiener een specifieke habilitatiegrond, namelijk artikel 159 van de Wet Overheidsbedrijven.

Het hier bestreden besluit is volgens bezwaarindiener ten onrechte aan laatstgenoemde rechtsgrond voorbijgegaan, terwijl enkel kan worden overgegaan tot onteigening op basis van de voorwaarden opgesomd in deze rechtsgrond.

Tenslotte merkt bezwaarindiener op dat zij geen eigenaar is van het betreffende perceel dat is opgenomen op het onteigeningsplan.

Er werd met deze bezwaarindiener rond de tafel gezeten en er kon tussen partijen een minnelijk akkoord worden bereikt. Om deze reden kunnen de betreffende innemingen weggelaten worden uit het definitief vast te stellen onteigeningsplan nr. 1.

4. Nopens het onterecht ontharden

In een zesde bezwaar is bezwaarindiener van oordeel dat de onteigenende instantie onterecht zou ontharden en wenst bezwaarindiener dat het bestaande groen in ere wordt gehouden.

Ter weerlegging van het bezwaar wordt opgemerkt wat volgt.

Het openbaar onderzoek heeft als doelstelling om de bevolking en in de eerste plaats de betrokken eigenaars en houders van zakelijke en persoonlijke rechten te informeren over de voorgenomen onteigening.

Alle eigenaars van het te onteigenen goed en de houders van zakelijke rechten en van persoonlijke rechten op het te onteigenen goed krijgen de gelegenheid om tijdens het openbaar onderzoek hun standpunten, bezwaren en opmerkingen bij de onteigenende instantie (schriftelijk of mondeling) in te dienen.

Vastgesteld dient te worden dat bezwaarindiener geen eigenaar is van de percelen waarvan de onteigening wordt nagestreefd zodat om deze reden alleen al de bezwaarindiener geen belang heeft en het bezwaar onontvankelijk, minstens ongegrond is.

Tenslotte dient te worden opgemerkt dat de opmerkingen die worden geuit in het vijfde bezwaar veeleer betrekking hebben op de *uitvoering der werken* en zodoende dienen te worden gekaderd binnen de latere fase van de uitvoering van het project.

Het bezwaar is ongegrond.

5. Nopens de vermeende schending van artikel 16 van de Grondwet en artikel 202bis van de Wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven, artikel 18 van het Vlaams Onteigeningsdecreet en artikel 11, § 1 3° van het Vlaams Onteigeningsdecreet,

In een zevende bezwaar merkt bezwaarindiener op dat een *schending zou voorliggen van artikel 16 van de Grondwet en artikel 202bis van de Wet van 21 maart 1991 betreffende de hervorming van sommige economische overheidsbedrijven*. Zo zou de onteigenende instantie de percelen niet kunnen onteigenen dan mits voorafgaande toestemming van de Koning. Verder doet de bezwaarindiener opmerken dat zij als eigenaar van de te onteigenen percelen niet in kennis zou gesteld zijn geworden van het openbaar onderzoek en dat zij niet nominatim zou zijn opgenomen geworden op het onteigeningsplan als eigenaar van de te onteigenen percelen.

Er werd met deze bezwaarindiener rond de tafel gezeten en er kon tussen partijen een minnelijk akkoord worden bereikt. Om deze reden kunnen de betreffende innemingen weggelaten worden uit het definitief vast te stellen onteigeningsplan nr. 1.