

Bijlage 1C. Projectnota voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 20 mei 2026 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de gemeente Lochristi 5^e afdeling (Wachtebeke) die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsproject Moertvaartvallei dat past in het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

Brussel, 20 mei 2026

De voorzitter van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij,

Huub BROERS

PROJECTNOTA ONTEIGENING

Kalvekant-Zuid

Landinrichtingsproject Moervaartvallei

Landinrichtingsplan
Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

1 PROJECTPLAN EN REALISATIEVOORWAARDEN

Het eerste onderdeel van de projectnota omvat een beknopte toelichting van het totaalproject (met zijn eventuele voorgeschiedenis) en bevat ook het projectplan en de realisatievoorwaarden. Het projectplan omschrijft de te realiseren werken en geeft aan op welke manier de uit voeren grondverwerving/werken en eventuele andere voorzieningen gerealiseerd zullen worden.

1.1 VOORGESCHIEDENIS PROJECT

1.1.1 Beleidsmatig kader

1.1.1.1. Opzet van het goedgekeurde (Land)Inrichtingsproject Moervaartvallei

Het planprogramma voor de inrichtingsprojecten Landinrichting in de Moervaartvallei is goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse regering van 25 mei 2018.

Het landinrichtingsproject Moervaartvallei heeft volgende doelstellingen:

- het vrijwaren van de toekomstmogelijkheden van land- en tuinbouw door het uitvoeren van de in het gewestelijk RUP bereikte consensus voor afbakening van nieuwe landbouw- en natuurgebieden in het gebied;
- het vrijwaren van de toekomstmogelijkheden voor de Gentse Zeehaven door realisatie van de compensatie van verdwenen verboden te wijzigen vegetaties en invulling te geven aan het natuurlijk van het strategisch plan Gentse Kanaalzone;
- het ontwikkelen van de herbevestigde en nieuwe natuurgebieden voor de hoofdfunctie natuur;
- het verbeteren van de waterkwaliteit en het waterkwantiteitsbeheer in het projectgebied;
- het ontwikkelen van de natuurwaarden in het gebied door gerichte aankoop en de inrichting van de in het gebied gelegen Speciale Beschermingszones (SBZ) in functie van de realisatie van instandhoudingsdoelstellingen;
- het ontwikkelen van een inrichtings-, beheer- en communicatievisie voor de erfgoed- en archeologische relictten in het projectgebied. Deze visie dient ook te passen binnen de ruimere context van communicatie en positionering van de Moervaartvallei;
- het uitbouwen van het recreatief netwerk in het projectgebied met het provinciaal domein Puyenbroeck als centrale uitvalsbasis en de lokale dorpen als onthaalpoorten.

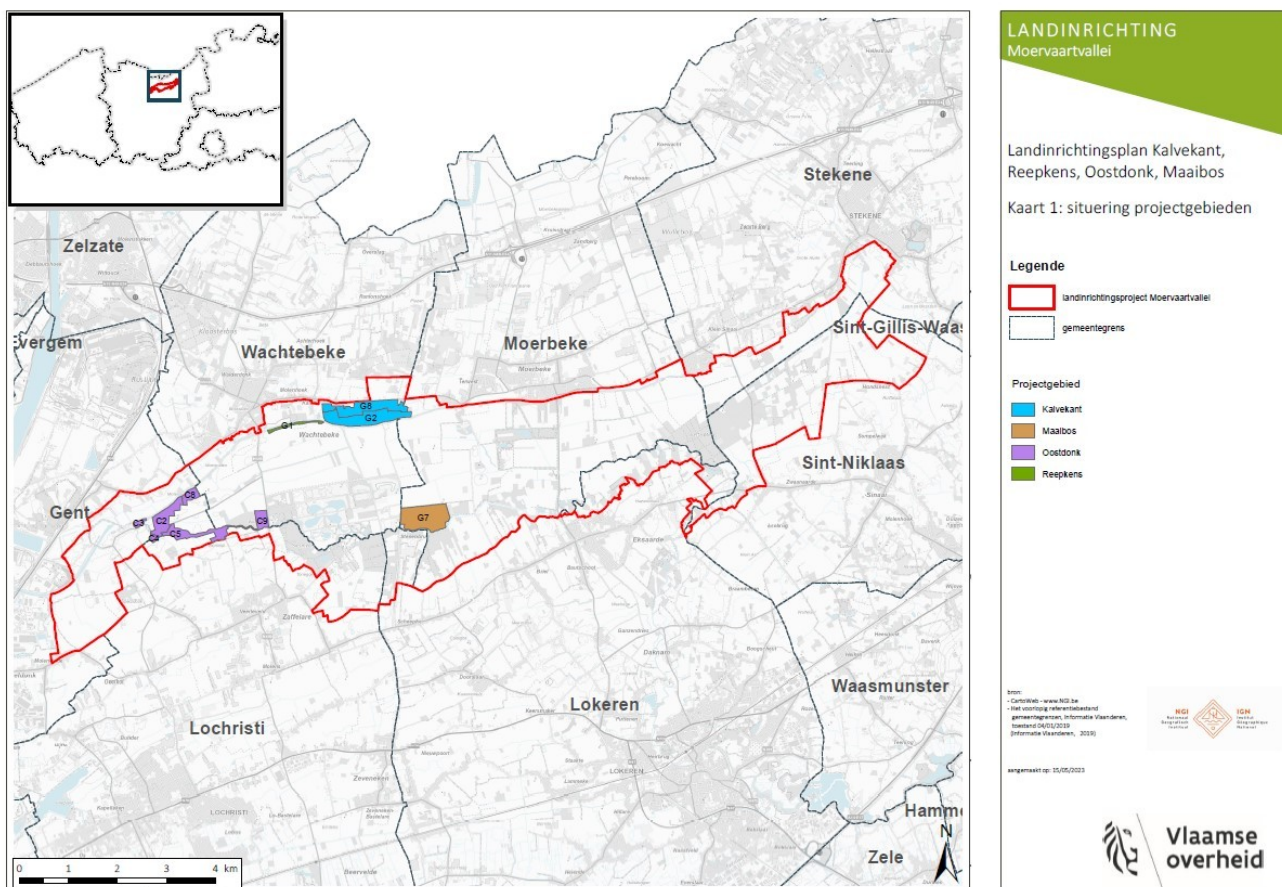
De bestemmingen zoals vastgelegd in het GRUP Moervaartvallei fase 1 vormen het juridisch kader.

Parallel hieraan werd op 25 mei 2018 [een raamovereenkomst](#) opgemaakt voor uitvoering van het open ruimte project ‘Moervaartvallei’. Deze raamovereenkomst beschrijft de gemaakte afspraken wat betreft realisaties voor landbouw, natuur, water, landschap en recreatie op het terrein en het ondersteunend en flankerend beleid op maat voor lokale professionele landbouwbedrijven in de Moervaartvallei. De Vlaamse Regering keurde samen met deze raamovereenkomst ook het landinrichtingsproject “Moervaartvallei” goed.

//

1.1.1.2 Opzet van het goedgekeurde Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

Het landinrichtingsproject “Moervaartvallei” is onder andere uitgewerkt met het landinrichtingsplan “Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos” (=KROM). Het landinrichtingsplan KROM is het eerste landinrichtingsplan van het landinrichtingsproject “Moervaartvallei”. Het LIP richt zich op de 4 projectgebieden uit het GRUP Moervaartvallei - fase 1 waar de groene bestemming binnen een korte termijn gerealiseerd moet worden en waarvan de Vlaamse Landmaatschappij conform de hierboven vermelde raamovereenkomst de uitvoerende partner is.



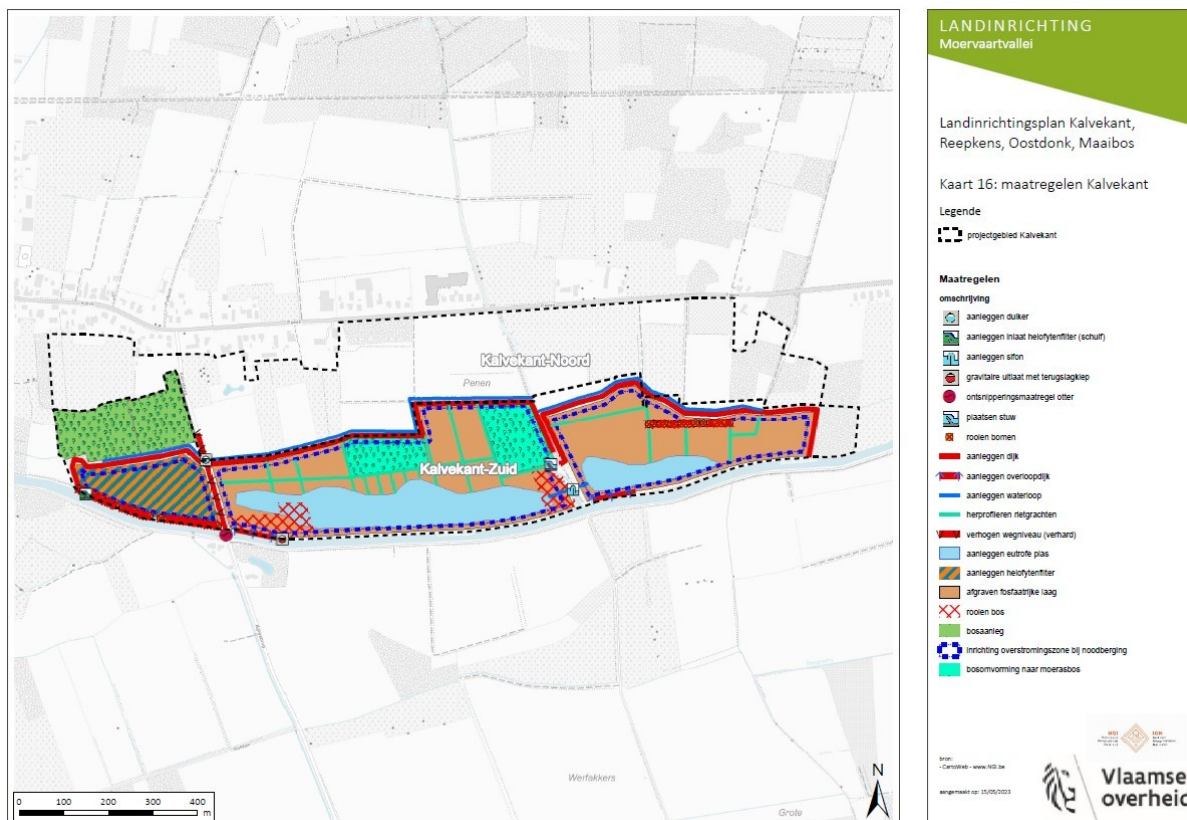
Figuur 1: Situering projectgebieden landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

Het eindvoorstel van het inrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos werd goedgekeurd bij Ministerieel besluit van 22 december 2023 en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 1 februari 2024.

Het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos heeft volgende doelstellingen:

- Het uitvoeren van delen van de Raamovereenkomst Moervaartvallei
Het landinrichtingsplan geeft invulling aan de uitvoering van maatregelen in 4 projectgebieden, waaronder Kalvekant, bestemd als natuurgebied in het GRUP Moervaartvallei fase 1.





Figuur 2: Situering maatregelen in Kalvekant-Zuid

Maatregel 1.1.1. betreft de noodzakelijke grondverwerving via aankoop in der minne of onteigening voor het uitvoeren van alle maatregelen 1.1.2., 1.2.1., 1.3.1.. Wat betreft de verwerving van gronden m.b.t. de realisatie van de maatregelen wordt in het inrichtingsplan, onder de instrumentenafweging (hoofdstuk 5.2.4. in het LIP), verwezen naar de noodzaak en methodiek van grondverwerving als volgt:

“Voor het projectgebied Kalvekant-Zuid is het zo dat de maatregelen spoedig moeten worden gerealiseerd. Deze voorgestelde maatregelen moeten worden gerealiseerd op domein dat momenteel quasi volledig in eigendom en beheer is van particulieren waarbij de betrokken particulieren niet bereid zullen zijn de daarvoor noodzakelijke maatregelen zelf uit te voeren aangezien deze maatregelen niet overeenkomen en ook niet compatibel zijn met hun eigen belang bij het beheer van deze gronden. De noodzakelijke werken (stuwen, dijken, waterinlaten, helofytenfilter, ...) en het daarbij horende beheer zijn dermate dat inrichting en beheer niet onder de verantwoordelijkheid van private personen gerealiseerd kunnen worden. Dit houdt in dat minstens voor deze maatregelen de inzet van instrumenten van dwingende verwerving, inrichting en/of beheer noodzakelijk zal zijn.”



Optie	Tijdig	Kwaliteit	Duurzaam	Draagvlak
SET1 a) Erfdienstbaarheid b) Werken uit kracht van wet c) Vergoeding voor waardeverlies van gronden	De erf dienstbaarheid wordt gecreëerd na de uitvoering van de werken.	Geen onderscheid tussen de verschillende alternatieve uitvoeringswijzen	Er kan na inrichting blijvend discussie zijn tussen eigenaar en inrichter/beheerder over het beheer van het ingericht perceel	Naar kostprijs zou de vergoeding voor waardeverlies van gronden quasi gelijk zijn aan de kostprijs voor het realiseren van een onteigening, maar uiteindelijk is de realiserende partner nog altijd geen eigenaar. Er zal dus weinig draagvlak bij de realiserende partner zijn om dit via een erf dienstbaarheid te realiseren. Voor de huidige eigenaars komt dit de facto neer op een onteigening. Bovendien kan de eigenaar quasi geen eigen gebruik meer realiseren binnen dit gebied. Hierdoor zal er weinig tot geen draagvlak voor deze instrumentenset zijn bij zowel huidige eigenaars als toekomstige gebruikers.
SET2 a) Onteigening b) Inrichtingswerken	Na het doorlopen van de onteigeningsprocedure zijn de gronden beschikbaar voor het uitvoeren van de werken	Geen onderscheid tussen de verschillende alternatieve uitvoeringswijzen	Gelijkwaardig met de andere uitvoeringswijzen (uitgezonderd de uitvoering via erf dienstbaarheid die minder duurzaam is).	De vergoeding die een eigenaar/gebruiker krijgt voor de onteigende percelen zou hem moeten in staat stellen een gelijkwaardige aankoop ergens anders te doen.
SET 3 a) Grondenbank met vergoedingen b) Herverkaveling uit kracht van wet c) Werken uit kracht van wet	Er zijn al ruilgronden verworven en enkele ruilen uitgevoerd. Als voldoende ruilgronden ter beschikking zijn en alles zou geruild worden kunnen de werken binnen een redelijke termijn uitgevoerd worden	Geen onderscheid tussen de verschillende alternatieve uitvoeringswijzen	Gelijkwaardig met de andere uitvoeringswijzen (uitgezonderd de uitvoering via erf dienstbaarheid die iets minder duurzaam is).	Alleen als er voldoende geschikte ruilgronden gevonden zijn, kan binnen de marges waarvoor uit kracht van wet kan gewerkt worden naar een oplossing gestreefd worden waarvoor consensus gevonden kan worden.

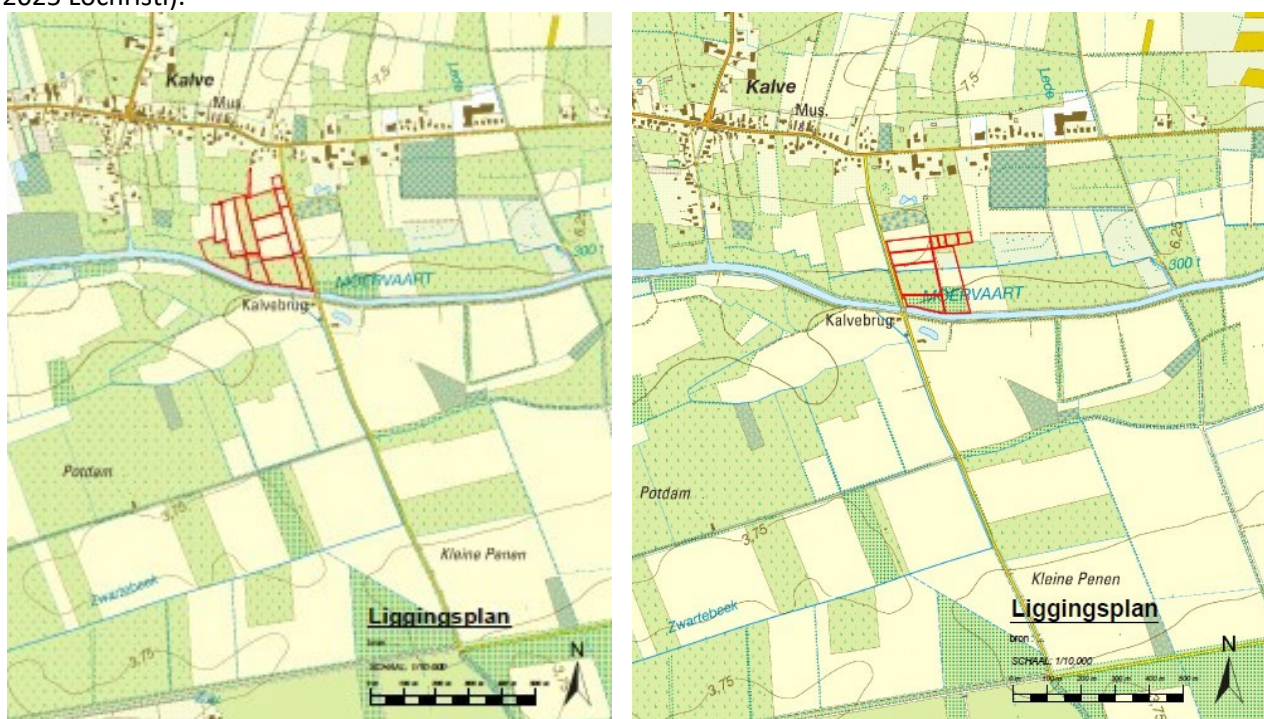
Figuur 3: Tabel 8, p. 71 met instrumentenafweging uit Inrichtingsplan

Steeds wordt de aankoop in der minne voorgesteld. Voor de grondverwerving in functie van de realisatie van de natuurcompensaties voor de Gentse Zeehaven en in functie van de realisatie van een waterbergingsbekken langs de Moervaart wordt het instrument onteigening ingezet. Dit biedt als enige de garantie dat de geplande werken tijdig kunnen uitgevoerd worden en dat het beoogde beheer door de juiste partners kan gevoerd worden.

//

1.2 SITUERING PROJECTGEBIED

Het projectgebied, bestaande uit de te onteigenen kadastrale percelen binnen het deelgebied van Kalvekant-Zuid van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos ligt op grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen binnen de gemeente Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) (vanaf 1 januari 2025 Lochristi). De ligging van de te onteigenen percelen wordt weergegeven in figuur 4. Het betreft het kadastrale plan Oost-Vlaanderen, Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi), 1^e Afdeling, sectie D (vanaf 1 januari 2025 Lochristi).



Figuur 4: Ligging te onteigenen kadastrale percelen, deel west en deel centraal.

De **totale oppervlakte van de te onteigenen** kadastrale percelen betreft **11ha 97a 45ca**. Hiervoor wordt verwezen naar de tabel der inneming op de onteigeningsplannen.

De minnelijke onderhandelingen zijn gestart in het najaar van 2022.

Voor 5 dossiers kon een minnelijk akkoord verkregen worden. Hierbij waren 2 pachters betrokken. Eén pachter kon zich voor 11ha inkopen in ruilgrond die hem werd aangeboden. De andere pachter verkoos een vergoeding. De totale verworven oppervlakte binnen het deelgebied van Kalvekant bedraagt 30ha 07a 28ca.

Ook met de eigenaars van de nog niet verworven percelen is er meermaals contact en overleg geweest, maar tot op heden konden de percelen niet minnelijk verworven worden en is de opstart van de onteigeningsprocedure aan de orde. In het voorlopig onteigeningsbesluit wordt voorzien in een vastgelegde minnelijke onderhandelingsperiode.



1.2.1 Juridisch en beleidsmatig kader

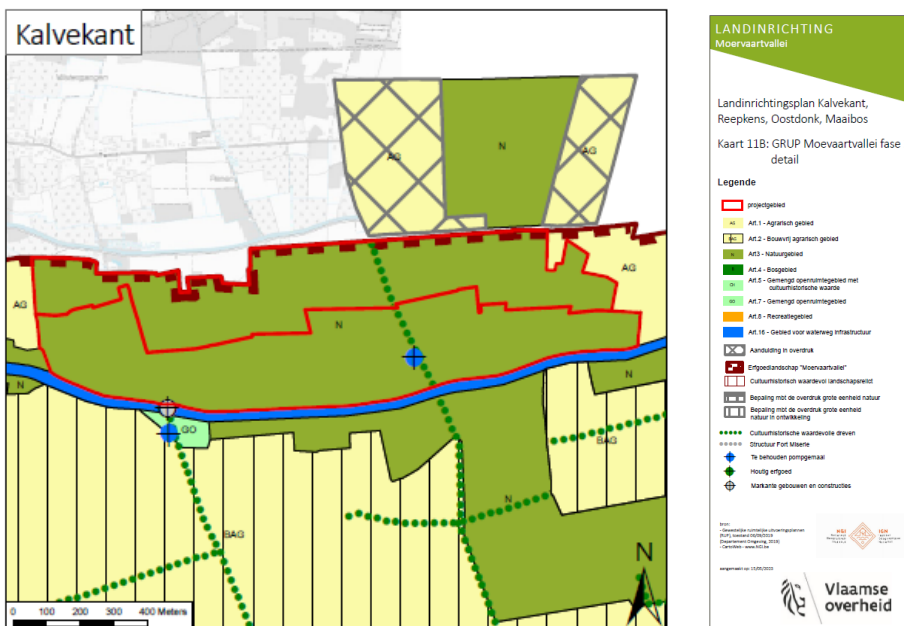
Het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos beschrijft diepgaand het juridisch en beleidsmatig kader waarvan de relevantie voor het globale project en projectgebied uitvoerig werd geanalyseerd. We pikken in op de relevante aspecten m.b.t. het voorwerp van deze projectnota: de maatregel 1.1.1. Grondvererving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging en de uitvoering van de maatregelen, 1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling, 1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging, 1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug.

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie
RUIMTELIJKE ORDENING		
Ruimtelijke structuurplannen		
Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV)	ja	algemeen relevant
Provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS)	ja	Ruimtelijk structuurplan Oost-Vlaanderen
Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen (GRS)	ja	Ruimtelijk structuurplan Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) en Lochristi
Bestemmingen, voorschriften en vergunningen		
Gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Moervaartvallei fase 1 (13 juli 2018, VR)	ja	algemeen relevant
Provinciale of gemeentelijke ruimtelijke uitvoeringsplannen (PRUP en GRUP)	neen	niet van toepassing in projectgebied
Bijzondere plan van aanleg en algemene plannen van aanleg (BPA en APA)	neen	niet van toepassing in projectgebied
Gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater (10 februari 2023, VR)	ja	relevant voor de uitvoering van de werken
Stedenbouwkundige vergunning	ja	relevant voor de uitvoering van vergunning plichtige werken
Beleidsplannen, visies en projecten		
Beleidsplannen, visies en projecten		Raamovereenkomst Moervaartvallei (25 mei 2018) dat kader geeft hoe het GRUP Moervaartvallei fase I effectief dient uitgevoerd te worden op het terrein
BODEM		
Decreet betreffende de voorkoming en beheer van afvalstoffen		
Voorwaarden met betrekking tot bagger- en ruimingsspecie en uitgegraven bodem	ja	relevant op niveau van de uitvoering van de werken
Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming		



mogelijk voor zover dit de ruimtelijk-ecologische draagkracht van het natuurgebied niet overschrijdt. Daarnaast zijn handelingen gericht op duurzaam waterbeheer mogelijk die nodig of nuttig zijn voor de waterbeheerfunctie van het gebied en het waterbergend vermogen van rivier- en beekvalleien. Het projectgebied is aangeduid als erfgoedlandschap (art. 9 uit stedenbouwkundige voorschriften bijlage 2 van het GRUP Moervaartvallei fase 1) in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet. Er geldt een recht van voorkoop voor de Vlaamse Landmaatschappij voor een duur van 15 jaar vanaf de inwerkingtreding van het plan.

De gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater is van toepassing goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10 februari 2023.



Figuur 5: GRUP Moervaartvallei fase 1. Detail Kalvekant van kaart 11B uit LIP

- Water

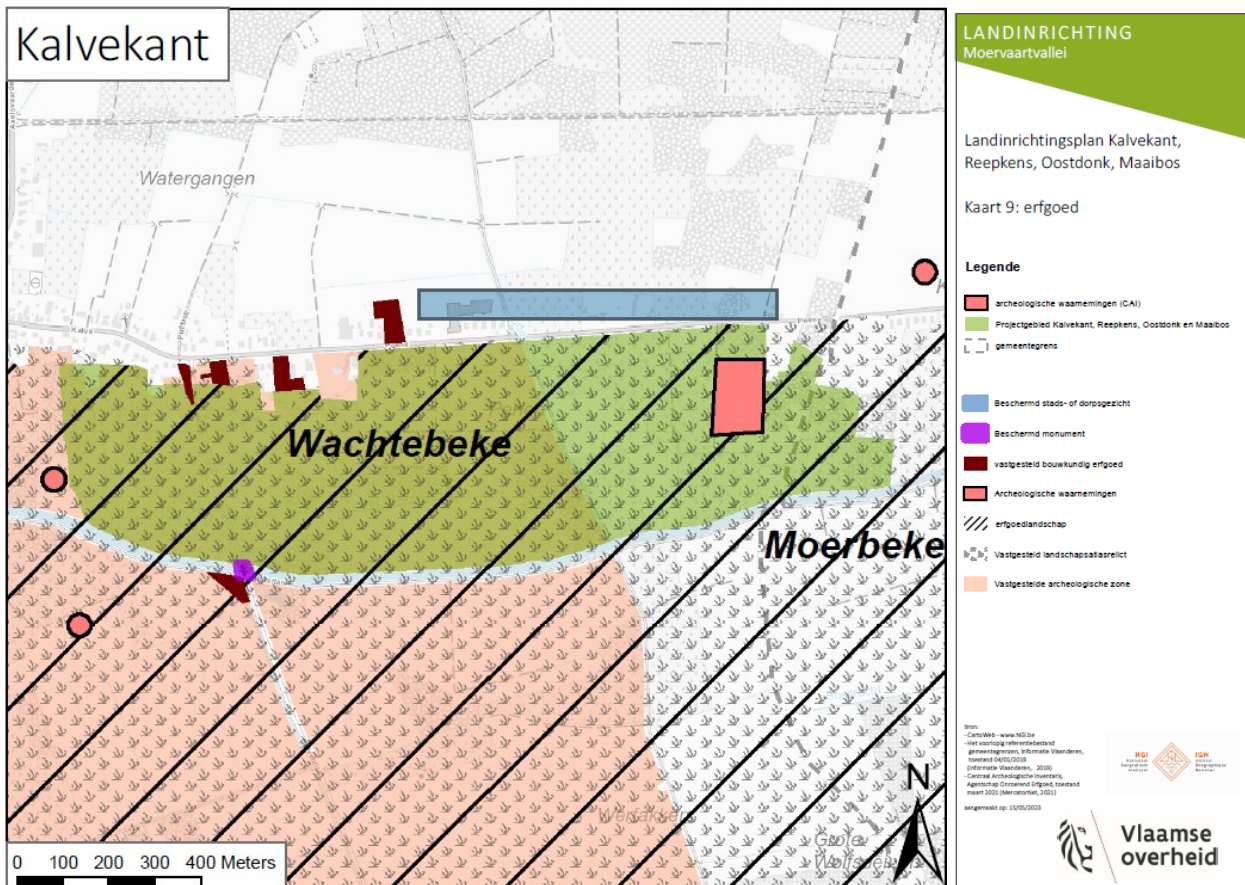
Decreet integraal waterbeleid

Het projectgebied is gelegen binnen het Bekken van de Gentse Kanalen. De beleidsvisie wordt beschreven in het bekkenspecifiek deel van de stroomgebiedsbeheerplannen 2022-2027 voor Schelde en Maas vastgelegd door de Vlaamse Regering op 1 juli 2022. Het afstroomgebied van de Moervaart is aangeduid als aandachtsgebied type 4 waarbij de goede ecologische toestand moet bereikt zijn in 2033. De visie heeft onder meer betrekking op het verbeteren van de waterkwaliteit, het creëren van groenblauwe verbindingen, het verbeteren van hydrologisch beheer voor watergebonden natte natuur, het realiseren van een duurzame otterpopulatie en het vasthouden en bufferen van water bij piekdebieten.

In het actieprogramma is de realisatie van het landinrichtingsproject Moervaartvallei fase 1: inrichting Kalvekant-Zuid opgenomen. Deze actie zorgt voor de realisatie van de natuurcompensaties noodzakelijk voor de uitbreiding van de Gentse haven en ook een zone die ingeschakeld wordt in de waterbeheersing binnen de Moervaartvallei.



Het projectgebied is gelegen in de archeologische zone 'Prehistorisch sitecomplex in alluviale context van de depressie Moervaart'. Binnen deze vastgestelde archeologische zone is een archeologenota verplicht bij vergunning plichtige bodemingrepen.



Figuur 6 : juridisch en beleidsmatig kader m.b.t. erfgoed. Detail Kalvekant kaart 9 uit LIP

- Milieubeleid

De m.e.r. wetgeving is in herziening. Heden dient een project-MER opgemaakt te worden of een ontheffingsaanvraag ingediend te worden voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het technisch ontwerp voor Kalvekant-Zuid. Dit kan in de toekomstige m.e.r. wetgeving veranderen.

- Mobiliteit

De weg Kalvebrug doorkruist het projectgebied. Kalvebrug is in het mobiliteitsplan van Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) aangeduid als een lokale ontsluitingsweg. Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) maakt deel uit van het Regionaal Mobiliteitsplan 2030-2050 van de Vervoersregio Gent goedgekeurd door de Minister op 23 december 2023. Kalvebrug is deel van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF).



1.2.2 Situering inrichtingsmaatregelen

In onderstaande tabel wordt weergegeven welke maatregelen natuurontwikkeling en waterberging van toepassing zijn voor de te onteigenen kadastrale percelen. Soms heeft een maatregel betrekking op een volledig perceel of blijft deze slechts beperkt tot een deel van het perceel of aan de rand van het perceel.

Kadastrale percelen	Maatregelen 1.1.2. en 1.2.1. in functie van natuurontwikkeling				Maatregelen 1.2.1. en 1.3.1. in functie van waterberging	Maatregel 1.3.1. Ontsnippering voor Otter Afrastering
	Afgraven fosfaatlaag , aanleg grachtenpatroon en eutrofe plas, ontbossing en kappen bomerijen	Ingrep waterhuishou- ding (dijk, afwaterings- gracht, constructies,...)	Aanleg helofytenfilter	Bebossing		
CENTRAAL						
72Adeel		Volledig			Volledig	
73Adeel		Volledig			Volledig	
75A	Deel				Volledig	
79Bdeel		Volledig			Volledig	
86Adeel		Volledig			Volledig	
96Ddeel	Deel	Volledig			Volledig	
96C	Deel				Volledig	
97H	Deel				Volledig	
97K	Volledig				Volledig	Rand
WEST						
359B				Volledig		
358				Volledig		
357		Deel	Deel	Deel	Deel	
356	Rand		Deel		Volledig	Rand
376	Rand		Volledig		Volledig	
375		Deel	Volledig		Volledig	
374		Deel		Volledig	Deel	
372				Volledig		
377	Rand		Volledig		Volledig	
378		Deel	Deel	Deel	Deel	
396A		Deel	Deel	Deel	Volledig	
393				Volledig		
397A	Rand	Deel	Deel		Volledig	
379C			Toegangsweg			

Figuur 7: Overzicht kadastrale percelen en maatregelen natuurontwikkeling en waterberging waarvoor onteigend wordt.

////////////////////////////////////

1.3 PROJECTDOELSTELLING

1.3.1. De te realiseren grondverwerving en werken m.b.t. de maatregelen

De voorgestelde onteigening Kalvekant-Zuid heeft als doel om de volgende maatregelen zoals uitgeschreven in het uitvoeringsprogramma van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos (Tabel 19, p. 149) te realiseren:

- Maatregel 1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging;
- Maatregel 1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling;
- Maatregel 1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging;
- Maatregel 1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug.

Deze maatregelen worden hieronder uitgebreid beschreven onder 1.4.

1.3.2 De noodzaak en de impact van de uit te voeren onteigening

De onteigening is noodzakelijk om de inrichting van de natuurontwikkeling en waterberging in Kalvekant-Zuid mogelijk te maken. Deze inrichting wordt uitgevoerd in functie van:

1. Koppeling GRUP en landinrichting

Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan Moervaartvallei fase 1

Het projectgebied is gesitueerd binnen het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Moervaartvallei fase 1 definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering op 13 juli 2018. De doelstelling van dit GRUP is uitvoering geven aan de richtinggevende en bindende bepalingen uit het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) inzake de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur en de realisatie van een aantal nieuwe natuurgebieden in uitvoering van het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone ter vervanging van verboden te wijzigen vegetaties die bij de ontwikkeling van het zeehavengebied Gent zullen verdwijnen.

Op 25 mei 2018 is een raamovereenkomst "Moervaartvallei" gesloten voor de uitvoering van het strategisch openruimteproject "Moervaartvallei". De raamovereenkomst beschrijft de gemaakte afspraken wat betreft realisaties voor landbouw, natuur, water, landschap en recreatie op het terrein. Daarnaast wordt het ondersteunend en flankerend beleid op maat voor lokale professionele landbouwbedrijven in de Moervaartvallei beschreven.

De inzet van het instrumentarium van landinrichting vormt het operationeel kader van de integrale uitvoering van het raamakkoord. Het landinrichtingsproject 'Moervaartvallei' moet de garantie bieden voor de realisatie van de herbevestigde en nieuwe landbouw- en natuurbestemmingen. Ook de overige inrichtings- en beheersopgaven in het gebied, zoals aanpassingen en verbeteringen de waterhuishouding, het valoriseren en herstellen van belangrijke landschaps- en erfgoedwaarden, en het optimaliseren van de toeristisch-recreatieve infrastructuur vormen een belangrijk onderdeel van het landinrichtingsproject. Het rapport "*Onderzoek naar de opportuniteit en haalbaarheid van het landinrichtingsproject Moervaartvallei*" is geadviseerd op de programmacommissie landinrichting van 22 maart 2018. Het landinrichtingsproject Moervaartvallei is

////////////////////////////////////

- het afgraven van de fosfaatrijke grond, de aanleg van de eutrofe plas met zachte oevers en de aanleg van het grachtenpatroon is om de rietvegetaties te ontwikkelen;
- het ontbossen en het rooien van enkele bomenrijen is voorzien daar het waterpeil te hoog zal worden voor de bomen en op diezelfde locatie andere vegetatietypes beoogd worden;
- de bebossing en de bosaanleg is hoofdzakelijk voorzien in functie van verplichte boscompensatie.

Ook het beheer achteraf dient best door 1 beheerder (met voorkeur voor een overheid) voor natuurontwikkeling en het te voeren waterbeheer uitgevoerd te worden wegens complexiteit van het te voeren onderhoud en beheer van natuur en water.

1.3.3 Raming kostprijs uit te voeren projectplan

Code	Maatregel	Jaar	Partner uitvoering	Partner eigendom en beheer	Partner financiering	Raming kostprijs grond	Raming totale kostprijs werken	Raming totale kostprijs	Aandeel partner grond (%)	Aandeel LI grond (%)	Aandeel partner werken (%)	Aandeel LI werken (%)	Aandeel LI (euro)	Aandeel partner (euro)
1. Kalvekant						3.172.302 €	3.660.191 €	6.832.493 €					450.320 €	6.382.173 €
1.1.1	Grondvererving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging	2024	VLM	Vlaamse Waterweg	North Sea Port	2.210.976 €	0 €	2.210.976 €	20%	0%	0%	0%	0 €	442.195 €
					AMT				60%					1.326.586 €
					Vlaamse Waterweg				20%					442.195 €
1.1.2	Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling	2027	VLM	Vlaamse Waterweg	North Sea Port	0 €	1.525.250 € (1)	1.525.250 € (1)	0%	0%	100%	0%	0 €	1.525.250 €
							325.932 € (2)	325.932 € (2)						325.932 €
1.2.1	Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging	2027	VLM	Vlaamse Waterweg	North Sea Port	0 €	234.588 € (1)	234.588 € (1)	0%	0%	100%	0%	0 €	234.588 €
							43.880 € (2)	43.880 € (2)						43.880 €
					Vlaamse Waterweg		327.731 €	327.731 €						327.731 €
1.3.1	Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnappingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug	2027	VLM	Vlaamse Waterweg	Vlaamse Waterweg	0 €	830.500 €	830.500 €	0%	0%	100%	0%	0 €	830.500 €

Figuur 8: Financierings- en uitvoeringsprogramma Kalvekant (uit eindvoorstel Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos) (pag 149)

Het projectplan dient uitgevoerd te worden conform de opgenomen realisatievoorwaarden (zie punt 1.4), realisatietermijnen (zie punt 2) en beheersmodaliteiten (zie punt 3) in deze projectnota.

1.4 INRICHTINGSPLAN- EN VEREISTEN

Dit onderdeel van de projectnota omvat een toelichting van de voorgestane inrichting alsook eventuele andere geformuleerde randvoorwaarden alsook de vooropgestelde kwaliteitseisen voor de ontwikkeling van het onteigeningsdoel.

////////////////////////////////////

1.4.1. Maatregel 1.1.2. en 1.2.1. - Natuurontwikkeling

Afgraven van de fosfaatrijke toplaag

Voor het realiseren van de rietvegetaties, de grote zeggenvegetatie en de eutrofe plas is de aanwezige toplaag meestal te sterk aangerijkt met fosfaat, met risico op sterke eutrofiëring. Over de hele oppervlakte van de natuurontwikkelingszone (met uitzondering van de te behouden bosoppervlakte) wordt gemiddeld 30 cm van de toplaag weggegraven.

Aanleggen van een eutrofe plas

Over een oppervlakte van 6,6 ha wordt bovenop de 30 cm afgraving van de toplaag nog dieper gegraven. De totale uitgravingsdiepte bedraagt 60 cm. Gezien de bodemkundige en geologische erfgoedwaarde van moeraskalk wordt de totale uitgravingsdiepte beperkt tot 60 cm (i.p.v. de meer optimale uitgraving van 90 cm voor de ontwikkeling van een eutrofe plas). Er wordt gekozen om de plas op de moeraskalk te leggen en niet op de vroegere geul. De geul is op zich te smal om de volledige waterplas te bevatten. Daarnaast zou een groter grondverzet noodzakelijk zijn gezien de geul topografisch hoger is gelegen (er moet dieper gegraven worden). De geul is grotendeels gevuld met veen, wat eveneens een waardevolle bodem is. Binnen de Moervaartvallei is de geul(-vulling) unieker dan moeraskalk. Tot slot vormt dit een groot risico op het verstoren van bijkomende archeologische sites. Hierdoor werd besloten om de waterplas zoveel mogelijk naar het zuiden te plaatsen.

Ingrepen in de waterhuishouding

Om de gewenste vegetaties te kunnen ontwikkelen, is het huidige oppervlaktewaterpeilregime niet optimaal. Het pompemaal Kalve Terwest ontvangt water van enkele waterlopen die op de dekzandrug ontspringen. Het pompemaal verpompt dit water naar de Moervaart waarbij een peilregime van 3,2 m TAW aangehouden wordt. Voor de ontwikkeling van een eutrofe plas is een minimale waterdiepte nodig van 1m gedurende het zomerhalfjaar. Het ideale minimale zomerpeil bedraagt dus 4,2 m TAW. Dit peil is te hoog om in het zomerhalfjaar in de rest van de natuurontwikkelingszone de vlotte ontwikkeling van rietland en grote zeggenvegetaties te bekomen omdat de waterdieptes voor deze natuurdoeltypes dan te groot zijn, zeker in combinatie met de afgraving van de fosfaatrijke toplaag. Daarom wordt een zomerstreefpeil van 4 m TAW vooropgesteld. In de winter mag dit peil stijgen tot 4,3 m TAW. Dit peilregime wordt ingegeven vanuit de wens om de bestaande bebossing te kunnen behouden (zie verder). In figuur 9 worden de waterdieptes bij een peil van 4,0 en 4,3 m TAW gesimuleerd.



Figuur 9. Visualisatie van de waterdieptes in Kalvekant bij een peilinstelling op 4,0 en 4,3 m TAW (na af- en uitgraving) (uit Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos)

////////////////////////////////////

Het is niet mogelijk om de hierboven voorgestelde peilen te handhaven door enkel het peilregime aan het pompgemaal Kalve Terwest aan te passen. Dit pompgemaal heeft immers ook een belangrijke functie in de ontwatering van de percelen ten noorden (Kalvekant-Noord), ten oosten en ook een kleine zone ten westen van Kalvekant-Zuid.

Daarom zal het nodig zijn om een dijk aan te leggen rondom de natuurontwikkelingszone. Voor het verzekeren van de waterkerende werking en de stabiliteit moet een dijk 50 cm hoger komen dan het maximale waterpeil noodzakelijk voor de natuurontwikkeling. De kruinhoogte moet dus minimaal 4,8 m TAW zijn. Verder in de tekst zal blijken dat de dijk nog hoger moet zijn wanneer de natuurontwikkelingszone ook als waterbergingszone wordt ingeschakeld. Deze dijk kan deels worden aangelegd op aanwezige dreven in het gebied. De waterloop Oude Lede (O1300), die vanuit het noorden naar het pompgemaal Kalve Terwest loopt, moet volledig worden uitgedijkt om ervoor te zorgen dat deze waterloop nog naar het pompgemaal zelf kan stromen. Het pompgemaal blijft op dezelfde plaats staan. Tussen het pompgemaal en de open waterverbinding met de Moervaart ligt aan beide oevers een dijkje en bevindt het maaiveld zich aan beide oevers op minstens 5 m TAW.

Ten noorden van de dijk moet een gracht worden aangelegd die twee functies heeft. Enerzijds moet deze ervoor zorgen dat de dijk zelf bij hoge waterstanden aan de zuidzijde niet volledig waterverzadigd wordt. Anderzijds moet deze gracht de waterafvoer van de noordelijk gelegen percelen richting het pompgemaal Kalve Terwest verzekeren, ter vervanging van de waterlopen O1308 en O1309 die afgeschaft worden omdat ze binnen de natuurontwikkelings- en waterbergingszone terecht komen.

Vanwege de aanwezigheid van het pompgemaal en de aanvoerende waterloop O1300 die uitgedijkt moet worden of blijven, is er geen natte verbinding tussen de natuurontwikkelingszones ten oosten en ten westen van het pompgemaal. Daarom wordt voorgesteld om een sifon te plaatsen onder het stukje waterloop dat de verbinding maakt tussen het pompgemaal Kalve Terwest en de Moervaart (meest afwaartse deel van O1300).

Indien het waterpeil in de natuurontwikkelingszone te hoog zou komen, moet een uitlaat worden voorzien richting de Oude Lede (O1300). Ter hoogte van het pompgemaal wordt een regelbare klepstuw geplaatst. Deze wordt ingesteld op 4,3 m TAW. Indien het water in het voorjaar te lang te hoog blijft staan, kan het peil worden verlaagd door de stuw bij te regelen naar een niveau van 4 m TAW.

Aanleggen van grachtenpatroon

Doordat het streefpeil in de zomer op 4 m TAW ingesteld is, zal de waterdiepte in de eutrofe plas maximaal 80 cm bedragen in de zomer. Om ervoor te zorgen dat er toch voldoende locaties zijn met voldoende waterdiepte van meer dan 1m, wordt een patroon uitgewerkt op basis van het huidige grachtenstelsel. De extra bodemverstoring is daar minimaal. Deze grachten zouden een breedte moeten hebben van 5 tot 10 m. De verbrede grachten zorgen er ook voor dat de randlengte van de riet-waterovergang gemaximaliseerd wordt, wat vooral voor aan rietlanden gekoppelde vogelsoorten zoals roerdomp en woudaap noodzakelijk is.

Aanleggen van een helofytenfilter

De natuurontwikkelingszone wordt enkel gevoed met plaatselijk regenwater en in beperkte mate met grondwater aangevoerd vanuit de steilrand en waarschijnlijk ook met zeer lokale kwel vanuit de Moervaart. De kans is reëel dat hiermee de gewenste peilen van 4 m TAW in de zomer en 4,3 m TAW in de winter niet kunnen worden bereikt op natuurlijke wijze. Daarom is het nodig om gebiedsvreemd water in te laten. Water vanuit de Moervaart kan gravitair worden ingelaten via een kantelstuw. Dit water heeft echter onvoldoende kwaliteit om



het natuurbeheer intensiever maakt. Toch wordt ervoor gekozen om niet alle bossen uit het gebied te verwijderen.

Bebossing

Twee bospercelen met een totale oppervlakte van 1,6 ha moeten worden gerooid. Daarnaast zal ook een klein gedeelte van de bossen gerooid moeten worden voor de aanleg van de dijk. Deze bossen moeten gecompenseerd worden met een compensatiefactor 1, maar dit kan mogelijk nog verhogen naar 1,5 of 2 indien het aandeel inheems loofhout aanzienlijk zou toenemen in de periode tussen de opmaak van het landinrichtingsplan en de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de ontbossing. De compensatie kan gebeuren ten noorden van de helofytenfilter, waar een oppervlakte van ca. 3,6 ha bosaanleg voorzien wordt. Deze oppervlakte volstaat om de ontbossing te compenseren.

1.4.2. Maatregelen 1.2.1. en 1.3.1. in functie van het realiseren van een waterbergingszone

Kalvekant-Zuid wordt ingeschakeld als bergingsgebied om te hoge waterpeilen op de Moervaart te voorkomen. De VMM rekende een scenario door waarbij het volledige gebied Kalvekant-Zuid ingeschakeld kan worden als overstromingszone. Het vulpeil in de overstromingszone is gelijk aan het overeenkomstig piekpeil op de Moervaart. Volgens de modellering van de VMM is bij een storm met retourperiode van 100 jaar een maximumpeil van 5,25 m TAW mogelijk. Dit maximumpeil van 5,25 m TAW bepaalt de ontwerphoogte van dijken en andere infrastructuur.

Bij maximale vulling zou er dan 330.000 m³ water gebufferd kunnen worden. Deze maximale vulling is enkel mogelijk in de zomer, omdat dan het waterpeil in Kalvekant-Zuid op 4 m TAW staat. In de winter is het streefpeil voor natuur in Kalvekant-Zuid al 4,3 m TAW, waardoor er 267.000 m³ water geborgen kan worden.

Het advies en ingenieursbureau Witteveen en Bos gaf in haar expertenadvies aan dat het inschakelen van Kalvekant-Zuid als overstromingszone vanuit ecologisch oogpunt mogelijk is, maar dat het wel van belang is om de duur van de noodberging zo kort mogelijk te houden. In een wintersituatie is noodberging niet heel bezwaarlijk. Tijdens het broedseizoen of in het groeiseizoen is de berging minder wenselijk. De berging moet dan van korte duur zijn (maximaal 1 tot 2 weken).

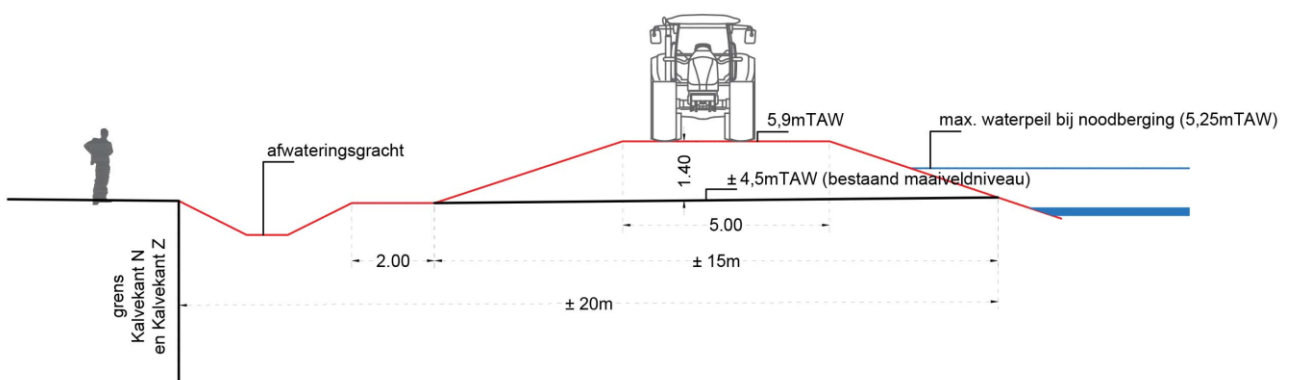
Een analyse van de hoogwaterstanden van de periode 2006-2021 leert dat er 19 momenten geweest zijn met een waterpeil van meer dan 4,8 m TAW. 70% hiervan gebeurde tijdens de winter, 20% tijdens het voorjaar en 10% tijdens de zomer. Het peil van 4,8 m TAW hoeft echter niet het peil te zijn vanaf wanneer de noodberging in werking treedt. Indien de overloop over de Moervaardijk hoger wordt aangelegd, doet de noodberging zich minder frequent voor en kan de impact op broedvogels of vegetatieontwikkeling nog meer worden beperkt.

Om deze berging te kunnen realiseren, is het nodig om verschillende ingrepen in het gebied uit te voeren. Deze maatregelen komen bovenop de natuurontwikkelingsmaatregelen die reeds uitgevoerd moeten worden.

Aanleggen van een hogere dijk

In het natuurontwikkelingsscenario moet al een dijk worden aangelegd met een kruinhoogte van 4,8 m TAW. Dit volstaat echter niet om de noodberging met waterpeilen tot 5,25 m TAW toe te laten. De kruinhoogte moet daarvoor worden opgehoogd tot een veiligheidshoogte van 5,9 m TAW. In dit scenario heeft de dijk een gemiddelde hoogte van 130 cm boven het huidige maaiveld. Het basisprofiel van dit dijklichaam wordt weergegeven in figuur 11.

Deze dijk heeft een impact op de leesbaarheid van het landschap en de ruimtelijk-structurende waarden in de overgangszone tussen de steilrand van de noordelijk gelegen dekzandrug en de Moervaart. In theorie was het ook mogelijk geweest om de steilrand zelf te laten functioneren als natuurlijke dijk. Daarmee zou de waterpeilverhoging in functie van de natuurontwikkeling zich helemaal uitstrekken tot aan de bebouwing langsheen Peene, dus in deelgebied Kalvekant-Noord. Ook de overstroomde oppervlakte tijdens een noodberging zou tot zo ver in het noorden reiken. In Kalvekant-Noord wordt echter gekozen voor beperktere ingrepen en is natte natuurontwikkeling en waterberging geen doel. Bovendien zou bij een scenario waarbij de steilrand als dijk dient een bijzonder diepe waterloop moeten aangelegd worden op de steilrand net ten noorden van de overstroombare zone wat een zeer zware invloed heeft op de landschappelijke beleving. Onmiddellijk ten oosten van het Kalvekant bevindt zich een laag gelegen agrarisch bestemd gebied. Het water afkomstig van dit gebied moet door de waterloop juist ten noorden van de dijk (of in dit geval de steilrand) gravitair naar het pompgebied Kalve-Terwest kunnen worden afgevoerd. Een zeer diepe waterloop vangt bovendien een deel van de kwel op die anders naar de zuidelijk gelegen natuurzone zou stromen. Deze elementen pleiten allen tegen het opschuiven van de dijk naar het noorden in plaats van op de grens tussen Kalvekant-Noord en Kalvekant-Zuid.



Figuur 11: Basisprofiel dijklichaam (uit eindvoorstel Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos) (pag 64)



Aanleggen van een inlaatvoorziening

De inlaat van de noodberging gebeurt door over een gecombineerde lengte van ca. 200 m delen van de dijk van de Moervaart te verlagen tot het gewenste niveau vanaf wanneer het gebied zou moeten worden ingeschakeld als noodberging. Het exacte overlooptniveau en de exacte overlooptlengte moeten in latere fase bepaald worden op basis van een hydraulische doorrekening. De overlooptdijk moet verstevigd worden en flauwer aangelegd langs de kant van het bufferbekken om de stabiliteit van de dijk en overmatige uitspoeling tegen te gaan.

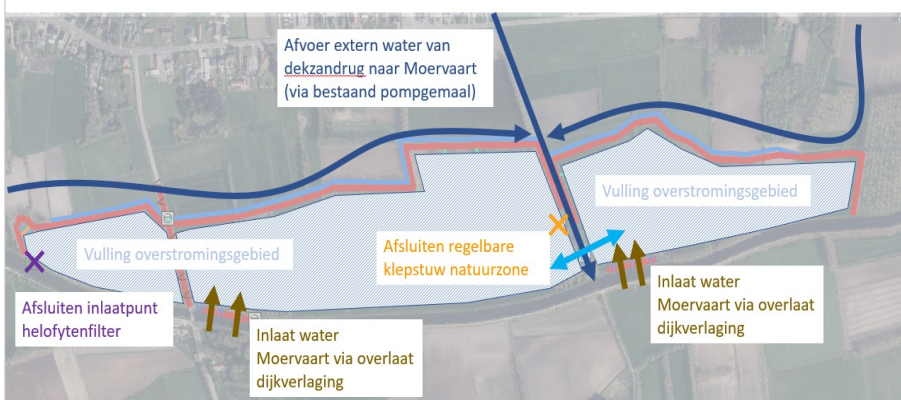
Plaatsen van een afsluitbare uitlaatconstructie

Zodra de piek op de Moervaart voorbij is, mag Kalvekant-Zuid terug leeglopen richting de Moervaart. Dat kan deels gravitair gebeuren via een koker met terugslagklep doorheen de dijk van de Moervaart. Zodra de Moervaart terug op het normale peil van 4,55 m TAW staat, kan het water gravitair lozen van het maximale niveau van 5,25 m TAW tot 4,55 m TAW. Om verder naar het streefpeil van 4,3 m TAW (winter) of 4,0 m TAW (zomer) uit te zakken, is het nodig om via de regelbare klepstuw richting de Oude Lede (O1300) te lozen. Het water wordt in de Oude Lede dan via het pompemaal Kalve Terwest in de Moervaart gepompt. Deze klepstuw moet in periodes van vulling automatisch afgesloten kunnen worden om te voorkomen dat in het bufferbekken instromend water vanuit de Moervaart rechtstreeks naar de Moervaart wordt teruggepompt. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door een afsluitbare schuif te plaatsen stroomopwaarts van de klepstuw.

De natuurfunctie is enkel combineerbaar met de waterbergingsfunctie wanneer het geborgen water binnen 7 dagen terug uit het gebied geëvacueerd kan worden. De koker voor rechtstreekse gravitaire afvoer naar de Moervaart en de regelbare klepstuw richting de Oude Lede zullen gedimensioneerd moeten worden om met voldoende hoog debiet te kunnen lozen. Het pompemaal Kalve Terwest zal meer water moeten verpompen dan momenteel het geval is. Er zijn werken lopende om de capaciteit van het pompemaal te verhogen tot 0,9 m³/s. Deze verhoogde pompcapaciteit volstaat om het water uit de overstromingszone binnen de gewenste tijd terug richting de Moervaart te pompen.

Figuur 12 toont de hydrologische systeemwerking van het in te richten gebied, zowel in normale toestand zonder waterberging als tijdens de vulling en de leegloop van het gecontroleerd overstromingsgebied.

Hydrologische systeemwerking bij vulling gecontroleerd overstromingsgebied



Hydrologische systeemwerking in normale toestand



Figuur 12: Schematische weergave van de waterstromen en de hydrologische systeemwerking in normale toestand zonder waterberging, bij vulling van het overstromingsgebied en bij leegloop van het gecontroleerd overstromingsgebied. Weergave van de nodige ingrepen waterbeheer in functie van het realiseren van een gecontroleerd overstromingsgebied Kalvekant-Zuid (uit eindvoorstel Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos) (pag 66)

Kalvebrug

Voor de ontwikkeling van het natuurgebied is het noodzakelijk dat er een duiker met voldoende doorvoercapaciteit onder de weg Kalvebrug aangelegd wordt om water vanuit de helofytenfilter in het gebied te brengen.

Bij de omvorming tot een waterbergingszone ligt de weg Kalvebrug onder de veiligheidshoogte van 5,8 m TAW (huidige hoogte: 5,0 tot 5,4 m TAW). Om het functioneren van de weg tijdens de waterberging mogelijk te houden, moet deze worden opgehoogd tot minimaal 5,8 m TAW. Deze functionaliteit is noodzakelijk omdat de weg Kalvebrug deel uitmaakt van het bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF) en eveneens gewenst is als lokale ontsluitingsweg voor Puyenbroeck. De gemeente Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) is van oordeel dat deze weg ten allen tijde toegankelijk moet blijven en niet afgesloten kan worden tijdens hoogwaterperiodes. De gemeente Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi) voorziet op deze weg Kalvebrug een herinrichting van het wegdek i.f.v. een veilige fietsverbinding en eventuele rioleringswerken.

De hier voorziene ophoging van het dijklichaam gevormd door de weg Kalvebrug moet rekening houden met deze ontwikkelingen en het profiel van het dijklichaam zal dan ook bepaald worden door het wegprofiel dat voorzien wordt voor de volledige herinrichting van de weg Kalvebrug.

Ontsnipperingsmaatregelen otter

Langere afstanden leggen otters vooral lopend langs de oever af. Weg-waterkruisingen waar de snelheid meer dan 50 km/uur kan bedragen en waar de oever niet onder de brug doorloopt (otter verkiezen daar de weg over te steken), worden als een knelpunt voor otters beschouwd (Van den Berge et al., 2021). Om deze redenen wordt Kalvebrug als een migratieknelpunt beschouwd. Om verkeerslactoffers te vermijden worden onder de brug loopplanken, in combinatie met afrasteringen op de oevers die de dieren naar de loopplanken leiden, aangebracht.



waterhuishoudingswerken voor de Moervaart (aanleg dijk, afwateringsgracht, waterhuishoudingsconstructies, waterbergingszone, overloopdijken, helofytenfilter,...vallen hieronder.

De te onteigenen kadastrale perceelsnummers 359B, 358, 372, 393, Wachtebeke (lees: vanaf 1 januari 2025 Lochristi), 1^e Afdeling, sectie D (vanaf 1 januari 2025 Lochristi), behorend tot de zone voor bosaanleg / boscompensatie ten noorden van de helofytenfilter, komen wel in aanmerking voor een aanvraag tot zelfrealisatie.

Het aan te leggen bos in kader van de vooropgestelde boscompensatie, moet voldoen aan volgende voorwaarden:

- Men plant inheems loofbos aan, zoals voorzien in het inrichtingsplan Kalvekant-Zuid. Dit betekent geen monocultuur aanplant van populier, maar een aanplant van hoofdboomsoorten zoals voor een 'droog' bos: zomereik, wintereik, gewone esdoorn, beuk en ruwe berk of eerder voor een 'nat' bos: o.a. zwarte els, haagbeuk en zomereik. Aan de randen van het bos komen struiken zoals (éénstijlige) meidoorn, vuilboom, hondsroos, heggenroos, sleedoorn en rode kornoelje ...
- De bosaanplant dient minimum te voldoen aan de definitie bos waarbij 50% kroonsluiting wordt beoogd.
- Volgens de reguliere boswetgeving is afrastering voor begrazing in een bos niet toegelaten en de bestaande draadafsluiting dient dan ook voor de aanplant van het bos verwijderd te worden.
- De bosaanplant kadert binnen noodzakelijke boscompensatie voor het inrichten van Kalvekant-Zuid, waarbij voorzien wordt 1,6 ha bos te rooien. Afhankelijk van boscompensatiefactor kan het verplicht zijn 3,2 ha bos terug aan te planten. In de boscompensatieprocedure is voorzien dat derden in de plaats kunnen treden van diegene die het bos rooit, mits toepassing van de voorziene administratieve procedure.
 - Het bos kan pas aangeplant worden of het perceel kan pas spontaan verbossen vanaf de aanvraag van de omgevingsvergunning en de indiening van het boscompensatiedossier tot 2 jaar erna. Het zal dus in de tussentijd noodzakelijk zijn om spontane verbossing tegen te gaan door het toepassen van een maaibeheer of beweiding.
 - De aanvrager tot zelfrealisatie dient het formulier voor boscompensatie (fase omgevingsvergunning) op te maken en te ondertekenen.
- Bij voorkeur wordt een natuurbeheerplan type 3 opgemaakt conform bestaande wetgeving; dit is geen verplichting maar een pluspunt om een natuurlijk bosbeheer in te stellen na de bosaanplant (engagement van 24 jaar instandhouding bos).

Indien geen zelfrealisatie wordt aangevraagd is het noodzakelijk de kadastrale percelen te onteigenen voor bosaanleg/boscompensatie. Het grote voordeel als de overheid verantwoordelijk is voor het geheel van de bosaanleg/boscompensatie is dat de omgevingsvergunning en de procedure boscompensatie administratief eenvoudiger kan verlopen en opgevolgd kan worden, waardoor de inrichting zoals voorzien in het inrichtingsplan volgens timing kan uitgevoerd worden.

Het is voor de bosaanleg/boscompensatie ook makkelijker om te werken met één aannemer die zowel de voorbereidende werken (verwijderen afrastering), de bosaanplant en de nazorg op zich neemt in plaats van te controleren of de particulier via zelfrealisatie tijdig en correct de aanplant van het bos uitvoert. Ook achteraf kan de eigenaar/beheerder alle bospercelen opnemen in een beheerplan voor het geheel van bos.

//

De aanvrager tot zelfrealisatie van de bosaanleg/boscompensatie dient bij zijn verzoek enkele referentiedocumenten in te dienen zodoende het mogelijk is de vragen te beoordelen of het verzoek tot zelfrealisatie voldoet:

- Voorstel van voorbereidende werken
- Voorstel van bosaanplant met inheems loofhout
- Engagementsverklaring om te voldoen aan de administratieve en procedurele verplichtingen (zoals hierboven beschreven) om op te treden als derde voor de verplichte boscompensatie.
- Akkoord met instandhoudingstermijn van het bos
- Voorstel voor nazorg en beheer

4.3 VERZOEK TOT ZELFREALISATIE

4.3.1 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 onteigenende 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 onteigenen 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 met de verzoeker overeenkomstig artikel 14 van het Vlaams onteigeningsbesluit bewijsstukken voorleggen waaruit blijkt dat de verzoeker:

- 1° de volle eigenaar is van het te onteigenen goed of beschikt over een zakelijke recht daarop als dat zakelijk recht het voorwerp van de onteigening 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 Onteigeningsbesluit;
- 3° de technische of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan, vermeld in de artikel 18 en 19 van het Vlaams Onteigeningsbesluit.

Als de eigendom met een persoonlijk of zakelijk recht belast is, toont de verzoeker overeenkomstig artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsbesluit 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 Onteigeningsdecreet .

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

//

Overwegende dat vervolgens met toepassing van artikel 26 van het Vlaams Ontheigeningsdecreet wordt overgegaan tot het afsluiten van een zelfrealisatieconvenant.

Overwegende dat in dit convenant de verzoeker tot zelfrealisatie de verbintenis dient aan te gaan om het project zelf te realiseren conform de voorwaarden, vermeld in artikel 24, 2, 3° van het Vlaams Ontheigeningsdecreet en waarborgt hij de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij horende financiële of andere vormen van zekerheidsstellingen.

Wordt overeengekomen wat volgt

Artikel 1. Definities

Beveiligde zending: een beveiligde zending zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het Vlaams Ontheigeningsdecreet.

Artikel 2. Projectdoelstelling en voorwerp van de zelfrealisatie

De VLM wenst over te gaan tot onteigening van de onroerende goederen, eigendom van de verzoeker(s) tot zelfrealisatie, opgenomen in de als bijlage X gevoegde tabel. Deze onroerende goederen betreffen **het voorwerp van de zelfrealisatie**

De projectdoelstelling betreft de uitvoering van (omschrijving inrichtingsmaatregel), zoals beschreven in de projectnota van opgenomen in bijlage X van het voorlopig ontheigeningsbesluit van (datum), gevoegd als bijlage X bij deze convenant.

Artikel 3. Basisakkoord

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie verbindt er zich voor het geheel van de verbintenis toe de projectdoelstelling zelf te realiseren op de wijze en binnen de termijn, vermeld in artikel 4.

Artikel 4. Verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling (de zelfrealisatie)



bepalingen uit deze overeenkomst is en wordt nageleefd door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie.

Het controlerecht wordt uitgeoefend nadat een maand voor de datum voor de controle verzoeker(s) tot zelfrealisatie op de hoogte werd gebracht van de voorziene controle.

Met het oog op de uitvoering van de controle heeft de VLM het recht om het terrein te betreden. Indien de toegang ter uitvoering van deze controle wordt geweigerd, ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 6. Nalatigheid, aanmaning en gevolgen bij nalatigheid

6.1. Nalatigheid en aanmaning

6.1.1.

Als blijkt dat de verzoeker(s) tot zelfrealisatie nalatig is geweest doordat de verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling als vermeld in artikel 4 niet werden gerealiseerd binnen de vastgestelde termijnen of volgens de vastgestelde voorwaarden, zal de VLM de verzoeker(s) tot zelfrealisatie formeel in gebreke stellen met een beveiligde zending.

6.1.2.

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie beschikt vervolgens over een termijn van 60 (zestig) dagen die ingaat op de dag van de verzending van de beveiligde zending om alle maatregelen te nemen die vereist zijn om hun nalatigheid in te halen of te herstellen. Hij stelt binnen een termijn van 10 dagen na uitvoering van deze maatregelen de VLM in kennis van de uitgevoerde maatregelen. De VLM zal, binnen een maand na de voormelde kennisgeving, ter plaatse komen vaststellen of de maatregelen in overeenstemming met de vastgestelde voorwaarden werden uitgevoerd.

6.2. Gevolgen bij nalatigheid

6.2.1. Schadevergoeding

In het geval van nalatigheid als vermeld in artikel 6.1.1. is de verzoeker(s) tot zelfrealisatie een forfaitaire schadevergoeding van XXXXX euro verschuldigd aan de VLM, onverminderd hetgeen hieronder is bepaald.

//

Toelichting: de schadevergoeding zal gedifferentieerd worden in functie van de aard en de omvang van de verbintenissen, opgenomen in artikel 4

6.2.2. Aankooprecht

Als blijkt dat de verzoeker(s) tot zelfrealisatie na aanmaning als vermeld in artikel 6.1.1. nog nalatig is, ontstaat er in hoofde van de VLM een door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie onbetwistbaar recht tot aankoop van de betreffende percelen. Dit aankooprecht moet worden uitgeoefend binnen een termijn van 2 (twee) jaar na opmaak door de VLM van het proces-verbaal waarin de niet uitvoering van de projectdoelstelling wordt vastgesteld.

Het aankooprecht wordt uitgeoefend door aan de verzoeker(s) tot zelfrealisatie een beveiligde zending te sturen met de melding dat de VLM haar aankooprecht wil uitoefenen. De overheid die de gronden verwerft heeft het recht deze, ter verwezenlijking van het onteigeningsdoel over te dragen aan een andere overheid.

De aankoopprijs wordt door een door de rechtbank van eerste aanleg aan te stellen gerechtsdeskundige bepaald in overeenstemming met de regels inzake de vaststelling van een onteigeningsvergoeding in de zin van artikel 16 Grondwet.

Artikel 7. Verplichtingen bij overdracht van de onroerende goederen of bij vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten op de onroerende goederen

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie is verplicht om bij elke overdracht van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen of bij elke vestiging van een zakelijk of een persoonlijk recht ten aanzien van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen een clause op te nemen op grond waarvan de overnemer, houder van het zakelijk of van het persoonlijk recht, gebonden zijn aan alle bepalingen uit deze zelfrealisatieovereenkomst.

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie is verplicht om een kopie van elke onderhandse overeenkomst en elke authentieke akte van overdracht van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen en van elke overeenkomst tot vestiging van een zakelijk of een persoonlijk ten aanzien van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen te bezorgen aan de VLM binnen een termijn van een maand na de ondertekening van de voormelde overeenkomsten of akten.

////////////////////////////////////

Deze verplichting is een onderdeel van de zelfrealisatie.

Als deze verplichting niet wordt nageleefd ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 8. Geen afstand van rechten en bevoegdheden

Door het afsluiten van deze overeenkomst doet de VLM op geen enkele wijze afstand van haar rechten of bevoegdheden.

Artikel 9. Geschillenbeslechting

Voor alle geschillen inzake de interpretatie en de uitvoering van deze overeenkomst zijn de rechtbanken van het gerechtelijk arrondissement (ligging onroerende goederen) bevoegd.

Artikel 10. Kosten

Alle aan deze overeenkomst en aan de uitvoering ervan verbonden kosten zijn ten laste van de verzoekers tot zelfrealisatie.

De door de VLM reeds gemaakte kosten, waarvan het overzicht is opgenomen in bijlage X bij deze convenant, dienen door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie terug betaald te worden binnen de 30 dagen na de dag van ondertekening van deze convenant.

Artikel 11. Verzekeringen en vrijwaring

Alle schade aan derden, inbegrepen de schade voortspruitend uit de toepassing van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, is voor rekening van de verzoeker tot zelfrealisatie en zal door de verzoeker tot zelfrealisatie op zijn eigen kosten vergoed of hersteld worden.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal de VLM verdedigen, vrijstellen en vergoeden van en tegen alle verliezen, kosten, uitgaven en klachten van welke aard ook, inbegrepen deze op basis van artikel 544, geleden of ingesteld door derden wegens en/of bij gelegenheid van de uitvoering van de werken zoals ze beschreven zijn in de verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling als vermeld in artikel 4.

//

Artikel 12. Overschrijving van deze overeenkomst op het hypotheekkantoor

Deze overeenkomst wordt op kosten van de verzoeker(s) tot zelfrealisatie overgeschreven op het hypotheekkantoor binnen een termijn van een maand na de ondertekening ervan.

Binnen een maand na de overschrijving wordt aan de VLM een kopie bezorgd van het bewijs van overschrijving.

Als deze verplichting niet wordt nageleefd ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 13. Ontbindende voorwaarden

Als ontbindende voorwaarde geldt: het bekomen van alle nodige vergunningen, vermeld in artikel 4.2.

Binnen de maand na het ontvangen van de beslissing van de bevoegde overheid dient de verzoeker(s) tot zelfrealisatie per beveiligde zending de VLM in kennis te stellen van de beslissing van de bevoegde overheid. Als deze verplichting niet worden nageleefd ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 14. Inwerkingtreding, duur en opzegging

Deze zelfrealisatieconvenant treedt in werking de dag volgend op de dag van ondertekening van deze convenant.

Gedaan te, op 20XX

Elke partij erkent een exemplaar van deze overeenkomst te hebben ontvangen.
Er wordt ondertekend na handgeschreven vermelding 'gelezen en goedgekeurd'

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie

De VLM

////////////////////////////////////