

Voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende goederen gelegen in de gemeente Wachtebeke (vanaf 1 januari 2025 Lochristi) die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos' – Deel 'Kalvekant-Zuid' dat past in het landinrichtingsproject 'Moervaartvallei'.

DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ,

Rechtsgronden

Dit voorlopig onteigeningsbesluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 79, gewijzigd bij de bijzondere wetten van 16 juli 1993 en 6 januari 2014.
- het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, artikel 17, het laatst gewijzigd bij decreet van 17 mei 2024.
- het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, artikel 119, gewijzigd bij decreet van 24 februari 2017 en artikel 119bis gewijzigd bij decreet van 28 maart 2014.
- het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, artikel 3.3.2.
- het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 6, 2^o, gewijzigd bij decreet van 7 december 2018 en artikel 10, gewijzigd bij decreet van 16 oktober 2020.
- het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1988 houdende goedkeuring van de statuten van de Vlaamse Landmaatschappij, artikel 16, vervangen bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2017.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

Algemene situering van de onteigening voor algemeen nut

- Deze onteigening voor algemeen nut door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) van de onroerende goederen gelegen in Wachtebeke (vanaf 1 januari 2025 Lochristi) is bestemd voor de realisatie van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos in het kader van het landinrichtingsproject Moervaartvallei.

- Deze onteigening is gesitueerd binnen het gewestelijk ruimtelijke uitvoeringsplan (GRUP) Moervaartvallei fase 1, dat definitief werd vastgesteld door de Vlaamse Regering op 13 juli 2018.
- Het landinrichtingsproject Moervaartvallei is ingesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 25 mei 2018. De bijhorende Raamovereenkomst Moervaartvallei, die het kader geeft om het GRUP Moervaartvallei fase 1 effectief op terrein uit te voeren, is eveneens op 25 mei 2018 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.
- Het landinrichtingsproject Moervaartvallei is onder andere uitgewerkt met het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos dat vastgesteld is bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2023.
- De voormelde planvorming werd uitgevoerd overeenkomstig artikel 3.3.1 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.
- De landinrichtingsplannen worden opgemaakt volgens de bepalingen van deel 3, titel 3, hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. De bepalingen van deel 1, deel 2 en deel 3, titel 4 en titel 5, van dit decreet zijn ook van toepassing op deze landinrichtingsplannen.
- Op basis van het decreet van 19 april 2024 over o.a. de vrijwillige samenvoeging van de gemeenten Lochristi en Wachtebeke zullen beide gemeenten vanaf 1 januari 2025 fusioneren en hierdoor gezamenlijk aangeduid worden als de gemeente Lochristi. De vermelding van de gemeente Wachtebeke in dit voorlopig onteigeningsbesluit dient dan ook vanaf 1 januari 2025 als de gemeente Lochristi gelezen te worden.
- Er werd toepassing gemaakt van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken.

Omschrijving van de te onteigenen goederen

- De onroerende goederen die worden onteigend op het grondgebied van de gemeente Wachtebeke (vanaf 1 januari 2025 Lochristi) voor de realisatie van de volgende maatregelen van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos:
 - o *"1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging"*
 - o *"1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling"*,
 - o *"1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging"*
 - o *"1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug"*
- zijn in kleur aangeduid op de twee onteigeningsplannen, opgenomen in bijlage 1B1 en 1B2 die bij dit besluit zijn gevoegd, en zijn opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in bijlage 1A die bij dit besluit is gevoegd.

Toepassing Bodemdecreet

- De bodemattesten zijn bekomen bij de OVAM op 19 september 2024.
- Voor de percelen gelegen te 44073 Wachtebeke 1^{ste} afdeling, sectie D, nrs. 0072/00A000, 0073/00A000, 0075/00A000, 0079/00B000, 0086/00A000, 0096/00C000, 0096/00D000, 0097/00H000, 0097/00K000, 0356/00_000, 0357/00_000, 0358/00_000, 0359/00B000, 0372/00_000, 0374/00_000, 0375/00_000, 0376/00_000, 0377/00_000, 0378/00_000, 0379/00C000, 0397/00A00, 0393/00_000, 0396/00A000 werd een niet-ongunstig bodemattest afgeleverd.

Onteigenende instantie en rechtsgrond voor de onteigening

- Overeenkomstig artikel 6, 2° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beschikt de VLM, een extern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid zoals bedoeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, over onteigeningsbevoegdheid.
- Deze onteigening gebeurt op grond van artikel 3.3.2, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting nu de onteigening wordt uitgevoerd om het doel van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos te realiseren.

Onteigeningsdoel

Omwille van de uitbreiding van het Gentse deel van North Sea Port binnen het havengebied dreigde natuur te verdwijnen. Het deelgebied Kalvekant-Zuid, grenzend aan de Moervaart zal worden ingericht als natuurgebied met een eutrofe (voedselrijke) plas, rietland en grote zeggenvetatie. Hiervoor moet het gebied deels afgegraven en vernat worden. Om het optimale waterpeil te bereiken wordt ook water ingelaten vanuit de Moervaart. Dit water wordt eerst gezuiverd door een rietveld. Daarnaast wordt het gebied ook ingericht als waterbergingsbekken op de Moervaart. Dit waterbergingsbekken moet ervoor zorgen dat overstromingen van de Moervaart vermeden worden. Hiervoor moet een dijk en een deels nieuwe afwateringsgracht rondom het gebied worden aangelegd en moet de weg Kalvebrug opgehoogd worden om te voorkomen dat deze in de toekomst zou overstromen.

- Het landinrichtingsproject Moervaartvallei heeft als relevante doelstellingen voor Kalvekant-Zuid :
 - o 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 natuurluik van het strategisch plan Gentse Kanaalzone;
 - o het ontwikkelen van de herbevestigde en nieuwe natuurgebieden voor de hoofdfunctie natuur;
 - o het verbeteren van de waterkwaliteit en het waterkwantiteitsbeheer in het projectgebied.
- Het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos heeft volgende specifieke doelstellingen van algemeen nut:
 - o Het landinrichtingsplan geeft invulling aan de uitvoering van maatregelen in vier projectgebieden, waaronder Kalvekant, dat bestemd is als natuurgebied door het GRUP Moervaartvallei fase 1. In de raamovereenkomst "Moervaartvallei" is Kalvekant-Zuid aangeduid als G2 en staat het vermeld als te realiseren op zeer korte termijn.
 - o Het invullen van de natuurcompensaties voor de verdwenen verboden te wijzigen vegetatie van de Gentse Zeehaven, zoals vermeld in de mededeling aan de Vlaamse Regering van 20 juni 2014. Het betreft de uitbouw van 38ha nieuwe natuur ter vervanging van verboden te wijzigen vegetaties in het Gentse Zeehavengebied (16ha binnen het zeehavengebied en 22ha in de Moervaartvallei). In de Moervaartvallei, o.a. in deelgebied Kalvekant-Zuid, dienen op zijn minst volgende natte natuurhabitats te worden gerealiseerd: 6,6ha eutrofe plassen (Ae), 12,05 à 13,55ha rietland (Mr) en 0,3 à 1,8ha grote zeggenvetatie (Mc).

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

De Vlaamse Landmaatschappij is overeenkomstig het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos belast met het realiseren van de maatregelen:

- "1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling" en "1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging". Deze maatregelen worden omschreven in functie van de natuurontwikkeling die nodig is om de doelvegetaties voor de natuurcompensaties Gentse Zeehaven in Kalvekant-Zuid te kunnen realiseren. Dit zijnde: afgraven van de fosfaatrijke toplaag, aanleggen van een eutrofe plas, ingrepen in de waterhuishouding, verbreden en verdiepen van het grachtenpatroon aansluitend op de eutrofe plas voor het realiseren van maximale randlengte riet-waterovergang en waterdiepte, aanleggen van een helofytenfilter, ontbossen, bebossing en bosvorming.
- "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 omschreven in functie van het realiseren van een waterbergingszone om de hoge waterpeilen op de Moervaart te voorkomen waarbij verschillende ingrepen in het gebied moeten uitgevoerd worden. Dit zijnde: aanleggen van een hogere dijk, aanleggen van een inlaatvoorziening, plaatsen van een afsluitbare uitlaatconstructie en herinrichting van de weg Kalvebrug.
- "1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging". Deze maatregel betreft de noodzakelijk grondverwerving via aankoop in der minne of onteigening voor het uitvoeren van de hierboven beschreven maatregelen 1.1.2., 1.2.1., 1.3.1.

Noodzaak van het onteigeningsdoel

- De verwerving van de kadastrale percelen binnen het deelgebied Kalvekant-Zuid, op het grondgebied van de provincie Oost-Vlaanderen, binnen de gemeente Wachtebeke (vanaf 1 januari 2025 Lochristi), 1e Afdeling, sectie D, met een totale oppervlakte van 11ha 97a 45ca, is noodzakelijk omdat de natuurontwikkeling en de waterberging van die aard en grootteorde zijn, dat grootschalige werken noodzakelijk zijn. Hiervoor is verwerving, inrichting en beheer door de overheid noodzakelijk. Zelfrealisatie door eigenaars of gebruikers is enkel een optie voor de voorziene bosaanleg (meer bepaald de verplichte boscompensatie).

In de raamovereenkomst "Moervaartvallei" werden ontwikkelingshorizonten vastgelegd, met voor Kalvekant-Zuid (deelgebied G2, 42ha) realisatie op zeer korte termijn en als scharniermoment 2024. Deze scharniermomenten zijn gedefinieerd als momenten waarop overgegaan wordt van minnelijke grondverwerving naar verwerving op meer dwingende wijze (opstart onteigeningsprocedure).

- 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 Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan Moervaartvallei fase 1 en landinrichting.

Het projectgebied is gesitueerd binnen het Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) Moervaartvallei fase 1 dat definitief vastgesteld werd door de Vlaamse Regering op 13 juli 2018. De doelstelling van dit GRUP is om uitvoering te 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 heeft de Vlaamse Regering een raamovereenkomst "Moervaartvallei" goedgekeurd voor de uitvoering van het strategisch openruimteproject "Moervaartvallei".

De vermelde 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 aan 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 door de programmacommissie landinrichting van 22 maart 2018. Het landinrichtingsproject Moervaartvallei is goedgekeurd en ingesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 25 mei 2018. De instellingsvergadering van de planbegeleidingsgroep voor het landinrichtingsproject Moervaartvallei vond plaats op 28 september 2020. Het eindvoorstel van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos werd goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2023 en gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 1 februari 2024 ter uitvoering van de inrichtingsmaatregelen op terrein.

2. Compensatie van verboden te wijzigen vegetaties Gentse Kanaalzone als één van de doelstellingen in het raamakkoord en het voorliggend landinrichtingsplan.

Dit betreft invulling geven aan het natuurluik van het strategisch plan Gentse Kanaalzone (2007) binnen de krijtlijnen van het Vlaamse en Europese natuurbeleid en aan een mededeling van de Vlaamse regering van 20 juni 2014 (VR 2014 2006 MED 313). Een doelstelling op korte termijn is de realisatie van nieuwe natte natuur ter compensatie van verboden te wijzigen vegetaties die in de Gentse Kanaalzone verloren zijn gegaan. Volgende natte natuurhabitats zullen binnen de deelgebieden Kalvekant-Zuid en Maaibos van het Inrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos gerealiseerd worden: 6,6ha eutrofe plassen (Ae), 12,05 tot 13,55ha rietland (Mr) en 0,3 tot 1,8ha grote zeggenvegetatie (Mc).

In de mededeling van de Vlaamse Regering van 20 juni 2014 werd beslist om de natuurcompensatie Gentse Zeehaven in de Moervaartvallei te realiseren. Vervolgens is via de raamovereenkomst "Moervaartvallei" (25 mei 2018) beslist deze doelvegetaties toe te bedelen aan de deelgebieden Kalvekant-Zuid en Maaibos. In de bovenvermelde raamovereenkomst zijn naast de ontwikkelingsperspectieven ook de perimeters van de deelgebieden afgebakend. De keuze om dit toe te bedelen aan o.a. Kalvekant-Zuid werd onderzocht in het "Onderzoek naar de opportuniteit en haalbaarheid van het landinrichtingsproject Moervaartvallei" (OOH rapport van juni 2017, geadviseerd op de programmacommissie landinrichting van 22 maart 2018).

3. De aanleg van een helofytenfilter voor de natuurontwikkeling die noodzakelijk is voor de aanleg van kwaliteitsvolle natuur.

Ter voorbereiding van het inrichtingsplan werd voor de deelgebieden Kalvekant en Maaibos de overheidsopdracht 'Expertenadvies natuurontwikkeling Kalvekant en Maaibos' uitgeschreven door de VLM. De studie is gegund aan het advies en ingenieursbureau Witteveen + Bos en uitgevoerd - onder begeleiding van een stuurgroep - tussen april 2019 en februari 2021 (Bovend'aerde et al, 2021). De opzet van de studie was tweeledig namelijk een gebiedsdekkende actualisatie van de biologische waarderingskaart binnen de totale perimeter opmaken en inrichtingsvoorstellen voor natuurontwikkeling uitwerken in Kalvekant-Zuid en

Maaibos in functie van de natuurcompensaties voor de Gentse haven rekening houdend met een surplus voor fauna.

Omdat de zones Kalvekant-Zuid en/of Maaibos mee zouden kunnen worden ingeschakeld in de waterbeheersing binnen de Moervaartvallei, zijn ook de randvoorwaarden voor de compatibiliteit tussen natuurdoelen en waterberging, zoals de waterkwaliteit, de periode en de duur van de overstromingen onderzocht. De studie bestaat uit een abiotisch luik, een biotisch luik en de interactie tussen beiden. Het laatste hoofdstuk van de studie formuleert de optimale na te streven natuurontwikkeling en de daarvoor noodzakelijke concrete inrichtingsvoorstellen, waaronder de aanleg van een helofytenfilter in functie van het verbeteren van de waterkwaliteit van het Moervaart-water dat de natuurontwikkelingszone instroomt.

4. Waterberging werd afgetoetst in het expertenadvies en werd aangetoond via de oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering uitgevoerd voor het stelsel van Zuidlede en het Kanaal van Stekene, met inbegrip van de Moervaart in opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) in 2021.

Binnen het raamakkoord "Moervaartvallei" werd volgend doel vooropgesteld: het robuuster maken van het watersysteem in samenhang met de landbouw- en natuurdoelstellingen in het gebied. Centraal staat hierbij het verminderen van het risico op schade door overstromingen, een geïntegreerd peilbeheer in functie van de landbouw- en natuurdoelstellingen voor het gebied (zonder nadelige of schadelijke effecten voor bovenstroomse gebieden) en het verbeteren van de ecologische kwaliteit van de watersystemen in uitvoering van de Europese Kaderrichtlijn Water. De studie van de VMM wil voornamelijk zicht krijgen op de meest wenselijke opties om de waterveiligheid in het gebied te verzekeren, met o.a. als oplossingsscenario de inzet van gecontroleerde overstromingsgebieden, waarvan de inrichting van een gecontroleerd overstromingsgebied op de Moervaart binnen het projectgebied Kalvekant voorgesteld wordt. Een verlaging van de dijk van de Moervaart in functie van een inlaat bij hoge waterstanden op de Moervaart, een overstromingszone in Kalvekant-Zuid en een dijk tussen Kalvekant-Noord en -Zuid om het water in de overstromingszone te houden, zijn de belangrijkste maatregelen. Bij zware stormen zorgt dit voor een peildaling in de Moervaart van ca. 10 cm. Er kan een volume van meer dan 300.000 m³ water worden geborgen.

5. Boscompensatie is een wettelijke verplichting bij ontbossing en wordt hier voorzien binnen hetzelfde projectgebied. De huidige locatie voor bosaanleg met een oppervlakte van ca. 3,6ha volstaat om de geplande ontbossing (ca. 1,6ha) te compenseren (de noodzakelijke compensatieoppervlakte is afhankelijk van de boscompensatiefactor x1, x1,5 of x2, die afhangt van het soort te kappen bos naaldhout versus loofhout en wordt bepaald door de bevoegde instantie, het Agentschap voor Natuur en Bos). De eventuele extra bosaanleg wordt verantwoord vanuit het huidige beleid voor extra bosuitbreiding.
- De Inrichting van de natuurontwikkelingszone en de inrichting van de waterbergingszone (uitvoeringsmodaliteiten) dienen samen aangevat te worden. Het is onmogelijk om gefaseerd of perceelsgewijs te werk te gaan (niet gefragmenteerd). Bij de aanleg van de waterhuishoudingsinfrastructuur dient de uitvoering van de werken en de aanleg van de zones op elkaar afgestemd te worden. In 1 keer door éénzelfde aannemer en aanbesteding. Het gaat o.a. om volgende werken:
- o aanleg dijk op correcte hoogte zowel voor natuurontwikkeling als voor waterberging;
 - o aanleg gracht langs de dijk voor opvang en afvoer oppervlaktewater vanuit het naastgelegen landbouwgebied naar het huidige pompemaal;

- om het geheel te laten werken en het waterpeil te kunnen regelen als zone met open water , moeras- en natuurontwikkeling en als zone voor waterberging dient de waterhuishoudingsinfrastructuur: sifon, duikers, klepstuw, inlaat- en uitlaatconstructie,... gebouwd te worden op optimale locaties;
 - de helofytenfilter is noodzakelijk om de waterkwaliteit van het in te laten water van de Moervaart te zuiveren van nutriënten voordat het stroomt naar de natuurontwikkelingszone om verregaande eutrofiëring tegen te gaan. Het inlaten van rivierwater vanuit de Moervaart is om bij specifieke drogere periodes toch een voldoende hoog waterpeil te bereiken;
 - 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 waterbeheer uitgevoerd te worden wegens de complexiteit van het te voeren onderhoud en beheer van de gebiedsspecifieke situatie wat betreft natuur en water.

Noodzaak van de onteigening als middel

De VLM moet eigenaar zijn van de hierboven vermelde onroerende goederen om de hierboven vermelde inrichtingsmaatregelen in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug” in het bijzonder, of kortweg “ natuurontwikkeling en waterberging” te kunnen uitvoeren. Het is cruciaal dat een overheid eigenaar is omwille van de complexiteit van uitvoering, de verschillende aspecten op vlak van beheer (natuur- bos- waterbeheer) en de looptijd voor de werking als waterberging, zoals uitgebreid beschreven in de projectnota (bijlage 1C).

Het beheer en de uitvoering van de aangehaalde maatregelen dienen omwille van hun aard het best door de overheid zelf uitgevoerd te worden aangezien deze maatregelen in het kader van landinrichting gedurende 20 jaar in stand gehouden moeten worden. Hierdoor is onteigening de beste keuze voor het realiseren van deze maatregelen.

Het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos werd in oktober 2022 door de VLM (samen met de gemeente Wachtebeke) toegelicht aan de eigenaars (waaronder ook de 5 resterende eigenaars die betrokken zijn in deze onteigening). De minnelijke onderhandelingen voor de grondverwerving voor het deelgebied Kalvekant-Zuid zijn gestart in het najaar 2022. De totaal reeds in der minne verworven oppervlakte bedraagt 30ha 07a 28ca. Na herhaalde onderhandelingen gedurende geruime periode, zijn de eigenaars van de te onteigenen goederen niet bereid om hun percelen in der minne te verkopen en is de opstart van de onteigeningsprocedure aan de orde. In het voorlopig onteigeningsbesluit wordt een vastgelegde periode van 5 maanden van minnelijke onderhandeling voorzien, wat voldoende tijd biedt, gezien de reeds vele onderhandelingen met een zeer beperkt aantal betrokkenen.

Noodzaak van het voorwerp de onteigening

- De volgende inrichtingsmaatregelen zijn voorzien op de te onteigenen onroerende goederen:

gemeente afdeling	sectie	nummer	Deel/ Volledig	inrichtingsmaatregel
Wachtebeke 1 ^{ste} afdeling	D	0072/00A000	Deel	1.1.1. Noodzakelijke grondverwerving via aankoop in der minne of onteigening voor het uitvoeren van alle maatregelen 1.1.2., 1.2.1., 1.3.1.
		0073/00A000	Deel	
		0075/00A000	Volledig	
		0079/00B000	Deel	
		0086/00A000	Deel	
		0096/00C000	Volledig	
		0096/00D000	Deel	
		0097/00H000	Volledig	
		0097/00K000	Volledig	
		0356/00_000	Volledig	
		0357/00_000	Volledig	
		0358/00_000	Volledig	
		0359/00B000	Volledig	
		0372/00_000	Volledig	
		0374/00_000	Volledig	
		0375/00_000	Volledig	
		0376/00_000	Volledig	
		0377/00_000	Volledig	
		0378/00_000	Volledig	
		0379/00C000	Volledig	
0397/00A000	Volledig			
0393/00_000	Volledig			
0396/00A000	Volledig			

- In de projectnota, bijlage 1C, worden de inrichtingsmaatregelen voor de verschillende kadastrale percelen weergegeven in figuur 7, onder punt 1.2.2 en worden deze inrichtingsmaatregelen uitgebreid beschreven onder punt 1.4.
- De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is bijgevolg noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos.

De minnelijke onderhandelingstermijn

- Voor deze onteigening wordt een minnelijke onderhandelingstermijn zoals bedoeld in artikel 2, 8° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 geraamd van 5 maanden.
- Deze termijn werd bepaald op basis van het concrete project, waarbij rekening werd gehouden met de omvang en de aard van de te onteigenen goederen, met het aantal in te nemen percelen, het betrokken aantal eigenaars en met eventuele andere factoren die de onderhandelingstermijn kunnen beïnvloeden. De termijn van 5 maanden laat toe om met elke te onteigenen persoon op een ernstige wijze onderhandelingen te voeren.
- De onteigenende instantie zal overeenkomstig artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 degene die zij wenst te onteigenen met een beveiligde zending op de hoogte brengen van de minnelijke onderhandelingstermijn. Deze termijn vangt dan aan op de derde dag na de postdatum van die zending.

Conclusie

- Uit al het bovenstaande blijkt dat de verwerving van de onroerende goederen, die in kleur zijn aangeduid op de onteigeningsplannen, en zijn opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in respectievelijk bijlagen 1B1 en 1B2 en 1A, die bij dit besluit zijn gevoegd noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos (voor de realisatie van het landinrichtingsproject Moervaartvallei) in het algemeen en de realisatie van de uitvoeringseenheid Kalvekant-Zuid met maatregelen "1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging", "1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling", "1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging" en "1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug" in het bijzonder.
- Bijgevolg dient een voorlopig onteigeningsbesluit te worden vastgesteld met het oog op de uitvoering van het deelgebied Kalvekant-Zuid dat past in landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos (voor de realisatie van het landinrichtingsproject Moervaartvallei), meer bepaald voor de realisatie van de maatregelen "1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging", "1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling", "1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging" en "1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug" in functie van het uitvoeren van delen van de raamovereenkomst "Moervaartvallei" op zeer korte termijn. Het landinrichtingsplan geeft invulling aan de uitvoering van maatregelen in vier deelgebieden, waaronder Kalvekant, bestemd als natuurgebied in het GRUP Moervaartvallei fase 1 en aan het invullen van de natuurcompensaties voor de verdwenen verboden te wijzigen vegetatie van de Gentse Zeehaven zoals vermeld in de mededeling aan de Vlaamse Regering van 20 juni 2014, zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage 1C, die bij dit besluit is gevoegd.

Juridisch kader

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 22 december 2023 tot vaststelling van het landinrichtingsplan 'Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos'.

BESLUIT:

Enig artikel. De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij gaat met het oog op de uitvoering van het deel Kalvekant-Zuid dat past in het Landinrichtingsplan 'Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos' (en dat valt onder het landinrichtingsproject 'Moervaartvallei'), meer bepaald voor de realisatie van de maatregelen: "*1.1.1. Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging*", "*1.1.2. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling*", "*1.2.1. Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging*" en "*1.3.1. Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug*", zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage 1C, die bij dit besluit is gevoegd, voorlopig over tot de onteigening van de volle eigendom van de (delen van) onroerende goederen gelegen te Wachtebeke, 1^e Afdeling (vanaf 1 januari 2025 Lochristi), sectie D met een totale kadastrale oppervlakte van 11ha 97a 45ca, die in kleur zijn aangeduid op de onteigeningsplannen en die zijn opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in respectievelijk bijlagen 1A, 1B1 en 1B2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt bepaald op vijf maanden. Elke onteigende zal met een beveiligde zending op de hoogte worden gebracht van deze minnelijke onderhandelingstermijn, die zal aanvangen op de derde dag na de postdatum van deze beveiligde zending.

Brussel,

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

Huub BROERS