

Voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende goederen gelegen in de stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2

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 het decreet van 17 mei 2024.
- het Bodemdecreet van 27 oktober 2006, artikel 119, gewijzigd bij decreet van 28 maart 2014 en 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°, het laatst gewijzigd bij het decreet van 7 december 2018, artikel 10, het laatst gewijzigd bij het 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 de stad Gent is bestemd voor de realisatie van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden – fase 2.

- Het inrichtingsproject landinrichting 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2' is ingesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012.
- Het inrichtingsproject landinrichting 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2' is onder andere uitgewerkt met het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat vastgesteld is bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 december 2023.
- De voormelde planvorming werd uitgevoerd overeenkomstig art. 3.3.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.
- Dit landinrichtingsplan werd opgemaakt als landinrichtingsplan 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.
- Bijgevolg zijn de artikelen 9, tweede lid, tot en met artikel 17, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen; ook de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken zijn niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen.
- 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 stad Gent voor de realisatie van de maatregel "1.2.a grondverwerving (onteigening) bebossing" zijn opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in bijlage A die bij dit besluit is gevoegd, en zijn in kleur aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in bijlage B die bij dit besluit is gevoegd.

Toepassing Bodemdecreet

- De bodemattesten zijn bekomen bij de OVAM op 27 maart 2025.
- Voor de percelen 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 Vlaamse Landmaatschappij (VLM), een extern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid zoals bedoeld in het decreet 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 Oostakker-Noord te realiseren.

Onteigeningsdoel

Omwille van het verbeteren van de leefbaarheid in de kanaaldorpen binnen de Gentse haven worden er zestien koppelingsgebieden gerealiseerd. Koppelingsgebieden zijn bufferzones tussen de industriegebieden en de woonkernen met een belangrijke verbindende functie. Met de inrichting van deze gebieden beoogt de Vlaamse Overheid een verbetering van de leefbaarheid van de kanaaldorpen. Elk koppelingsgebied wordt uitgebouwd tot een hedendaags recreatief park met een bufferende functie. Het koppelingsgebied Oostakker-Noord wordt volledig ontwikkeld en uitgevoerd volgens de visie en de krachtlijnen die

vooropgesteld worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2'.

- Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord heeft als doelstelling om het projectgebied in te richten als koppelingsgebied door middel van:
 - o het realiseren van een bosbuffer tussen de woonwijk en het Skaldenpark;
 - o het realiseren van een groene invulling voor de rest van het koppelingsgebied met ruimte voor lokale voedselvoorziening en natuur-, bos- en landschapsontwikkeling;
 - o het verbeteren van het recreatief netwerk naar en doorheen het koppelingsgebied;
 - o het realiseren van ruimte om te spelen, genieten en ontmoeten.
- De volgende specifieke doelstellingen van algemeen nut worden nagestreefd:
 - o de realisatie van een bosbuffer die permanent opengesteld is voor zachte recreatie.

De bestemmingen zoals vastgelegd in het GRUP "Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2" vormen het juridisch kader.

De Vlaamse Landmaatschappij is overeenkomstig het landinrichtingsplan Oostakker-Noord belast met het realiseren van de maatregel:

- Maatregel 1.2.a grondverwerving (onteigening) bebossing.

Noodzaak van het onteigeningsdoel

- Het project geeft uitvoering aan de visie en de krachtlijnen die vooropgesteld worden in het ruimtelijk uitvoeringsplan (GRUP) 'Afbakening zeehavengebied Gent, fase 2'. De zones met bestemming bosgebied volgens het RUP (art. 3) moeten zorgen voor een goed ingerichte stevige bosbuffer. Dit als minimale groenbuffering van het bedrijventerrein Skaldenpark t.o.v. de bewoning.
- De verwerving van de zone voor bosbuffer is noodzakelijk om de leefbaarheid van het kanaaldorp Oostakker en meer concreet de woonlinten langs de Wittewalle, Borkelaarstraat en Rostijnestraat te verbeteren en dit ook voor toekomstige generaties te blijven garanderen.
- Het project realiseert groenbuffering van het industriegebied t.o.v. de bewoning én kwalitatieve publiek toegankelijke groenzones in de context van verstedelijking en bedrijvigheid rond het koppelingsgebied.

Noodzaak van de onteigening als middel

- De VLM moet de hierboven vermelde onroerende goederen verwerven om de hierboven vermelde inrichtingsmaatregelen te kunnen uitvoeren. Na inrichting wordt de eigendom overgedragen aan het Departement Mobiliteit en Openbare Werken - Agentschap voor Maritieme Toegang om de instandhouding van de inrichtingsmaatregelen te garanderen. Het is cruciaal dat een overheid eigenaar is omwille van verschillende aspecten op vlak van beheer, looptijd van de werking als buffer en de publieke ontsluiting.
- Het project voorziet ook in publieke ontsluiting met de aanleg van een wandelverbinding doorheen de bosbuffer. Dat is niet mogelijk als de voormelde goederen in private eigendom blijven. De verwerving door de overheid biedt de garantie dat het als een publieke ontsluiting voor wandelaars blijvend kan samen sporen met de landschappelijke en ecologische doelen van de bebossing. Te hoge recreatieve druk wordt vermeden door de inrichting onverhard te houden en enkel af te stemmen op wandelaars. De dimensionering van de maatregel zorgt voor een win-win op recreatief en landschappelijk - ecologisch vlak.

- Hierdoor is onteigening de beste keuze voor het realiseren van deze maatregelen:
 - o De inrichting van de bosbuffer dient een aaneensluitend en publiek toegankelijk geheel te realiseren.
 - o Ook het beheer achteraf dient best door 1 beheerder (met voorkeur voor een overheid) voor bos- en groenbeheer uitgevoerd te worden wegens de complexiteit van het te voeren onderhoud en beheer.
 - o De aanpalende percelen zijn reeds in eigendom van de overheid en moeten vrij te bereiken zijn voor het uitvoeren van werkzaamheden tijdens de aanleg- en beheerfase.
- Het landinrichtingsplan Oostakker-Noord werd in november 2021 door de VLM toegelicht aan de eigenaars. Na herhaalde onderhandelingen gedurende geruime periode, zijn de eigenaars van de te onteigenen goederen niet bereid om hun percelen in der minne te verkopen.

Noodzaak van het voorwerp de onteigening

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

gemeente afdeling	sectie	nummer	inrichtingsmaatregel
Gent, 13de afdeling	B	150H/deel	Maatregel 1.2.a grondverwerving (ont eigening) bebossing
Gent, 13 ^{de} afdeling	B	388F/deel	Maatregel 1.2.a grondverwerving (ont eigening) bebossing

- De verwerving van de hoger vermelde onroerende goederen is bijgevolg noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord.

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 3 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 en met eventuele andere factoren die de onderhandelingstermijn kunnen beïnvloeden. De termijn van 3 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 het bovenstaande blijkt dat de verwerving van de onroerende goederen, die zijn opgenomen in de onteigeningstabel en die in kleur zijn aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in respectievelijk bijlagen A en B, die bij dit besluit zijn gevoegd noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord in het algemeen en de realisatie van de uitvoeringseenheid realisatie van een bosbuffer in het bijzonder.
- Bijgevolg dient een voorlopig onteigeningsbesluit te worden vastgesteld met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2 , meer bepaald voor de realisatie van de maatregel "1.2.a grondverwerving (onteigening) bebossing" in functie van de inrichting van het koppelingsgebied conform de bestemmingen van het vastgestelde Gewestelijk Ruimtelijk Uitvoeringsplan Afbakening zeehavengebied Gent – fase 2, zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage C, die bij dit besluit is gevoegd.

BESLUIT:

Enig artikel. De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij gaat met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2, meer bepaald voor de verwerving van een bosbuffer, zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage C, die bij dit besluit is gevoegd, voorlopig over tot de onteigening van de volle eigendom van delen van percelen gelegen in de stad Gent, 13^{de} afd. met een totale kadastrale oppervlakte van 0ha 75a 12ca, die zijn opgenomen in de onteigeningstabel en die in kleur zijn aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in respectievelijk bijlagen A en B, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt bepaald op 3 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,

Broers Huub

Huub BROERS

Bijlage A. Onteigeningstabel voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord

Gemeente – Afdeling	Sectie	Nummer	Oppervlakte perceel	
			Totaal	Te onteigenen
			ha a ca	ha a ca
Gent, 13de afd.	B	150H/deel	0ha 75a 40ca	0ha 37a 47ca
Gent, 13de afd.	B	388F/deel	0ha 47a 18ca	0ha 37a 65ca
Totaal te onteigenen oppervlakte:			0ha 75a 12ca	

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2.

Brussel,

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

Broers Huub

Huub BROERS

**Bijlage B1. Onteigeningsplan voor perceel 150H/deel voor de onteigening
voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan
Oostakker-Noord**

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2.

Brussel,

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

A handwritten signature in black ink, reading 'Broers Huub'.

Huub BROERS

**Bijlage B2. Onteigeningsplan voor perceel 388F/deel voor de onteigening
voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan
Oostakker-Noord**

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2.

Brussel,

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

A handwritten signature in black ink, reading 'Broers Huub'.

Huub BROERS

Bijlage C. Projectnota voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de stad Gent die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat past in het landinrichtingsproject Gentse kanaalzone, koppelingsgebieden fase 2.

Brussel,

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

Huub BROERS