

Definitief 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 koppelingsgebieden - fase 2

DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ,

Rechtsgronden

Dit definitief 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 22 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, het laatst gewijzigd bij het decreet van 24 februari 2017, artikel 119bis.
- 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.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 5 juli 2024 tot delegatie van beslissingsbevoegdheden aan de leden van de Vlaamse Regering, artikel 2, 21°.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 10 oktober 2024 tot bepaling van de bevoegdheden van de leden van de Vlaamse Regering, artikel 8.
- het voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij van 8 oktober 2025 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 voor wat betreft de maatregelen op het grondgebied van de stad Gent past in het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden – fase 2.
- het openbaar onderzoek van 9 januari 2026 tot 8 februari 2026 over het hierboven vermelde voorlopig onteigeningsbesluit.
- het verslag van het openbaar onderzoek van 12 maart 2026.

- het ministerieel besluit van 22 april 2026 houdende machtiging van de Vlaamse Landmaatschappij tot 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 inrichtingsproject landinrichting Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2.

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 inrichtingsproject landinrichting 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 is met het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat vastgesteld is bij ministerieel besluit 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.

Voorafgaand verloop van de bestuurlijke fase

- De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) heeft het voorlopig onteigeningsbesluit zoals bedoeld in artikel 10 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 vastgesteld op 8 oktober 2025. Op basis hiervan heeft de VLM voldoende middelen vastgelegd op de begroting om de aankopen en het onteigeningsdoel te realiseren.
- Blijkens het hierboven vermelde voorlopig onteigeningsbesluit heeft deze onteigening betrekking op de uitvoering van het landinrichtingsplan Oostakker-Noord dat voor wat betreft de maatregelen op het grondgebied van de stad Gent past in het landinrichtingsproject Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2, meer bepaald op maatregel '1.2.a. Grondverwerving (onteigening) bebossing' zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage 1c bij het hierboven vermelde voorlopig onteigeningsbesluit.
- Over het hierboven vermelde voorlopig onteigeningsbesluit werd een openbaar onderzoek gehouden van 9 januari 2026 tot 8 februari 2026.

- Gedurende de hierboven vermelde periode van het openbaar onderzoek werden twee standpunten, bemerkingen en bezwaren ingediend bij de stad Gent. Die meldingen werden door de stad Gent elektronisch overgemaakt aan de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) op 5 en 10 februari 2026.
- Gedurende de hierboven vermelde periode van het openbaar onderzoek werden 37 bezwaren ingediend bij de VLM, regio West.
- De ontvangen standpunten, bemerkingen en bezwaren werden gemotiveerd behandeld in het verslag van het openbaar onderzoek van 12 maart 2026, opgenomen in bijlage 1d die bij dit besluit is gevoegd en dat hier integraal wordt bijgetreden.
- Er werden wijzigingen aan het hierboven vermelde voorlopig onteigeningsbesluit aangebracht. Deze wijzigingen hadden echter geen impact op het essentieel karakter van het onteigeningsbesluit waardoor er geen nieuw openbaar onderzoek moet georganiseerd worden.
- Er werd geen gestaafd verzoek tot zelfrealisatie ingediend;
- Er werd toepassing gemaakt van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken.
- Overeenkomstig artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 en hoofdstuk 2 van het besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 heeft de VLM een onteigeningsmachtiging gevraagd aan de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw.
- De Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw heeft op 22 april 2026 de onteigeningsmachtiging verleend en die is opgenomen in bijlage 1e die bij dit besluit is gevoegd.

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 1a die bij dit besluit is gevoegd, en zijn in kleur aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in bijlage 1b1 en 1b2 die bij dit besluit is gevoegd.

Toepassing Bodemdecreet

- De bodemattesten zijn bekomen bij de OVAM op 27 maart 2025.
- Voor de in de onteigening betrokken percelen werd een gunstig bodemattest afgeleverd.

Onteigenende instantie en rechtsgrond voor de onteigening

- Overeenkomstig artikel 6, 2° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beschikt de VLM, EVA in de vorm van een NV van publiek recht met rechtspersoonlijkheid zoals bedoeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, over onteigeningsbevoegdheid. Overeenkomstig artikel 8 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan de VLM pas een definitief onteigeningsbesluit nemen nadat ze daartoe door de Vlaamse Regering gemachtigd is. De VLM werd middels ministerieel besluit van 22 april 2026 gemachtigd door de Vlaamse minister van Omgeving en Landbouw. Bijgevolg beschikt de VLM over de vereiste onteigeningsbevoegdheid om het definitief onteigeningsbesluit te nemen.

- 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.
- Gelijkzeitig met de vaststelling van het GRUP werd eveneens het inrichtingsproject landinrichting 'Gentse Kanaalzone, koppelingsgebieden - fase 2' ingesteld. Deze werkwijze liet toe dat de Vlaamse Regering één samenhangende en geïntegreerde beslissing kon nemen inzake de bestemming, inrichting en het beheer van de betreffende koppelingsgebieden (paragraaf '7.3 Landinrichting' van de Toelichtingsnota van het GRUP). Men oordeelde dat naast een passende bestemming voor de betrokken koppelingsgebieden een actieve inrichting noodzakelijk zal zijn om de beoogde doelstellingen van het GRUP te realiseren. De doelstelling van het inrichtingsproject landinrichting is de realisatie van de visie, ontwikkelingsperspectieven en gewenste ruimtelijke structuur van de koppelingsgebieden.

- 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 (ontei­gening) bebos­sing
Gent, 13 ^{de} afdeling	B	388F/deel	Maatregel 1.2.a grondverwerving (ontei­gening) bebos­sing

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

Conclusie

- Uit al het bovenstaande blijkt dat de verwerving van de onroerende goederen, die opgenomen zijn in de onteigeningstabel én in kleur zijn aangeduid op de onteigeningsplannen, respectievelijk bijlagen 1a, 1b1 en 1b2, 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 definitief 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 maatregelen '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 1c, dat bij dit besluit is gevoegd.

BESLUIT:

Artikel 1. De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij gaat rekening houdende met het verslag van het openbaar onderzoek, na machtiging tot onteigening, opgenomen als respectievelijk bijlage 1d en 1e die bij dit besluit zijn gevoegd, 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 1c, die bij dit besluit is gevoegd, definitief over tot de onteigening voor algemeen nut van de volle eigendom van delen van de onroerende goederen gelegen in de stad Gent, 13^{de} afd. met een totale kadastrale oppervlakte van 75a 12ca, opgenomen in de onteigeningstabel én in kleur aangeduid op de onteigeningsplannen, respectievelijk bijlagen 1a, 1b1 en 1b2 die bij dit besluit zijn gevoegd.

Art. 2. Het definitieve onteigeningsbesluit en haar bijlagen wordt met een beveiligde zending overgemaakt aan de te onteigenen partijen.

Een uittreksel van het definitieve onteigeningsbesluit wordt bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad.

Art. 3. Iedere belanghebbende kan, binnen een termijn van 45 dagen, die ingaat de dag na kennisgeving van de vaststelling van het definitieve onteigeningsbesluit of de dag na de bekendmaking ervan in het Belgisch Staatsblad, tegen dit besluit een beroep tot nietigverklaring instellen bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

Het verzoekschrift tot schorsing en/of vernietiging wordt per beveiligde zending ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen, Koning Albert II-laan 35 bus 81, 1030 Brussel. De procedure voor de Raad voor Vergunningsbetwistingen wordt geregeld in het decreet van 4 april 2014 betreffende de organisatie en de rechtspleging van sommige Vlaamse bestuursrechtscolleges, het decreet van 25 april 2014 betreffende de omgevingsvergunning en het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de rechtspleging voor sommige Vlaamse Bestuursrechtscolleges.

Brussel, 29 april 2026

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

Huub BROERS