VLAAMSE
LAND
MAATSCHAPPIJ

PROJECTNOTA ONTEIGENING

Kalvekant-Zuid

Landinrichtingsproject Moervaartvallei

Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos

Onteigeningsplan Kalvekant-Zuid gemeente Wachtebeke

(vanaf 1 januari 2025 Lochristi)

Vlaanderen
is open ruimte

www.vlm.be

INHOUDSOPGAVE

1 Projectplan en realisatievoorwaarden 3
1.1 Voorgeschiedenis project 3
1.1.1 Beleidsmatig kader 3
1.2 Situering projectgebied 9
1.2.1 Juridisch en beleidsmatig kader 10
1.2.2 Situering inrichtingsmaatregelen 17
1.3 Projectdoelstelling 18
1.4 Inrichtingsplan- en vereisten 22
2 Realisatietermijnen 30
3 Beheersmodaliteiten 31
4 Ontwerp van zelfrealisatieconvenant 32
4.1 Visie 32
4.2 Voorwaarden tot zelfrealisatie 32
4.3 verzoek tot zelfrealisatie 34
4.3.1 Indienen verzoek tot zelfrealisatie 34
4.3.2 Beoordeling verzoek tot zelfrealisatie 35
Bijlage 1: Ontwerp van zelfrealisatieconvenant 36

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:

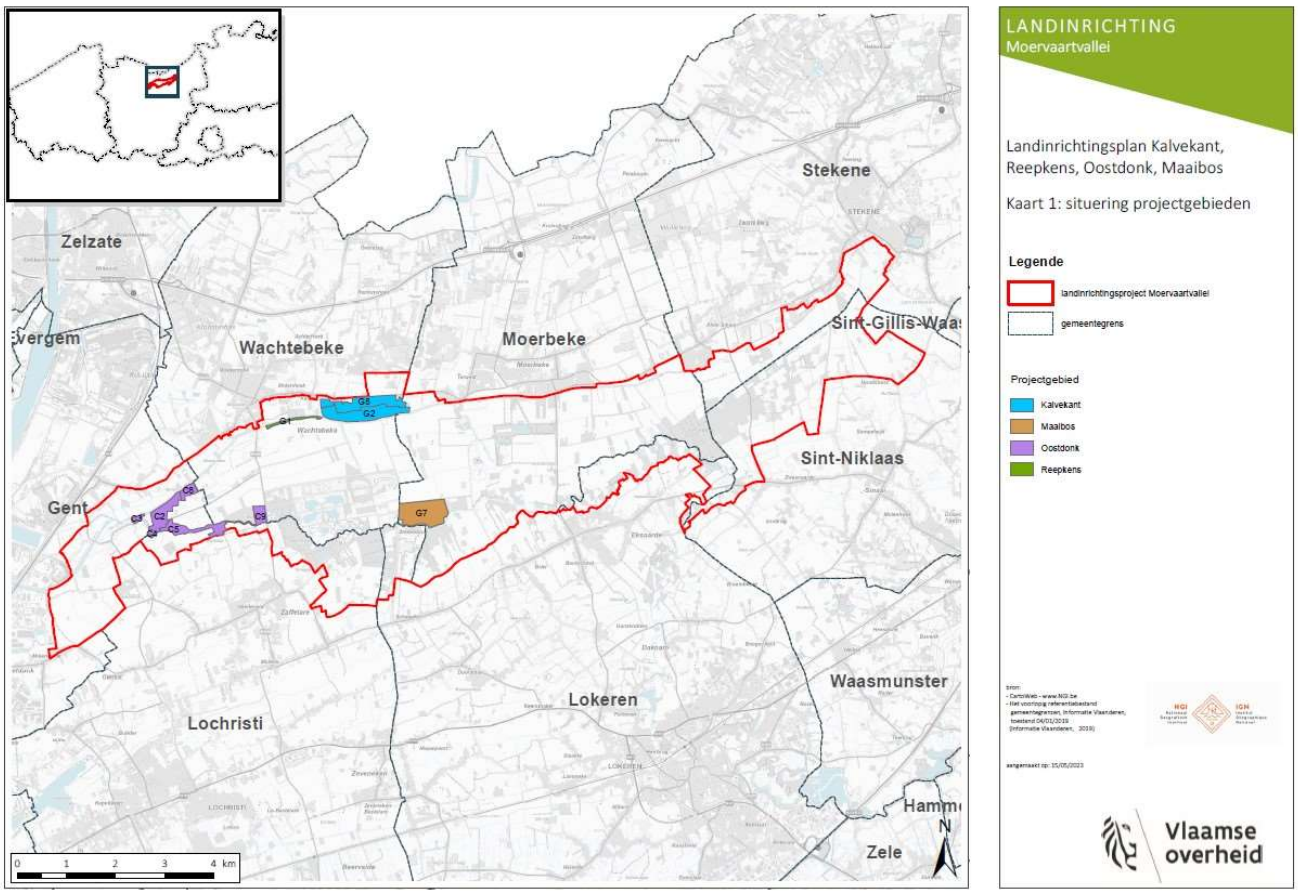
- het vrijwaren van de toekomstmogelijkheden van land- en tuinbouw door het uitvoeren van de in het gewestelijk RUP bereikte consensus voor afbakening van nieuwe landbouw- en natuurgebieden in het gebied;
- het vrijwaren van de toekomstmogelijkheden voor de Gentse Zeehaven door realisatie van de compensatie van verdwenen verboden te wijzigen vegetaties en invulling te geven aan het natuurluik 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 relicten 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.

In de raamovereenkomst “Moervaartvallei” is Kalvekant-Zuid aangeduid als G2 en staat vermeld als te realiseren op zeer korte termijn.

- Realiseren natuurcompensaties Gentse Zeehaven
  Het gaat om het invullen van de compensaties voor de verdwenen verboden te wijzigen vegetatie van de Gentse Zeehaven kaderend 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 Zeehavengebied (16ha binnen het zeehavengebied en 22ha in de Moervaartvallei). In de Moervaartvallei dienen op zijn minst volgende natte natuurhabitats te worden gerealiseerd:
  - 6,6 ha eutrofe plassen (Ae)
  - 12,05 à 13,55 ha rietland (Mr)
  - 0,3 à 1,8 ha grote zeggenvegetatie (Mc)
- Realiseren van recreatieve verbindingen in of in de omgeving van de projectgebieden (Maaibos en Oostdonk)

1.1.1.3 Uiteenzetting maatregelen waarop de onteigening van toepassing is

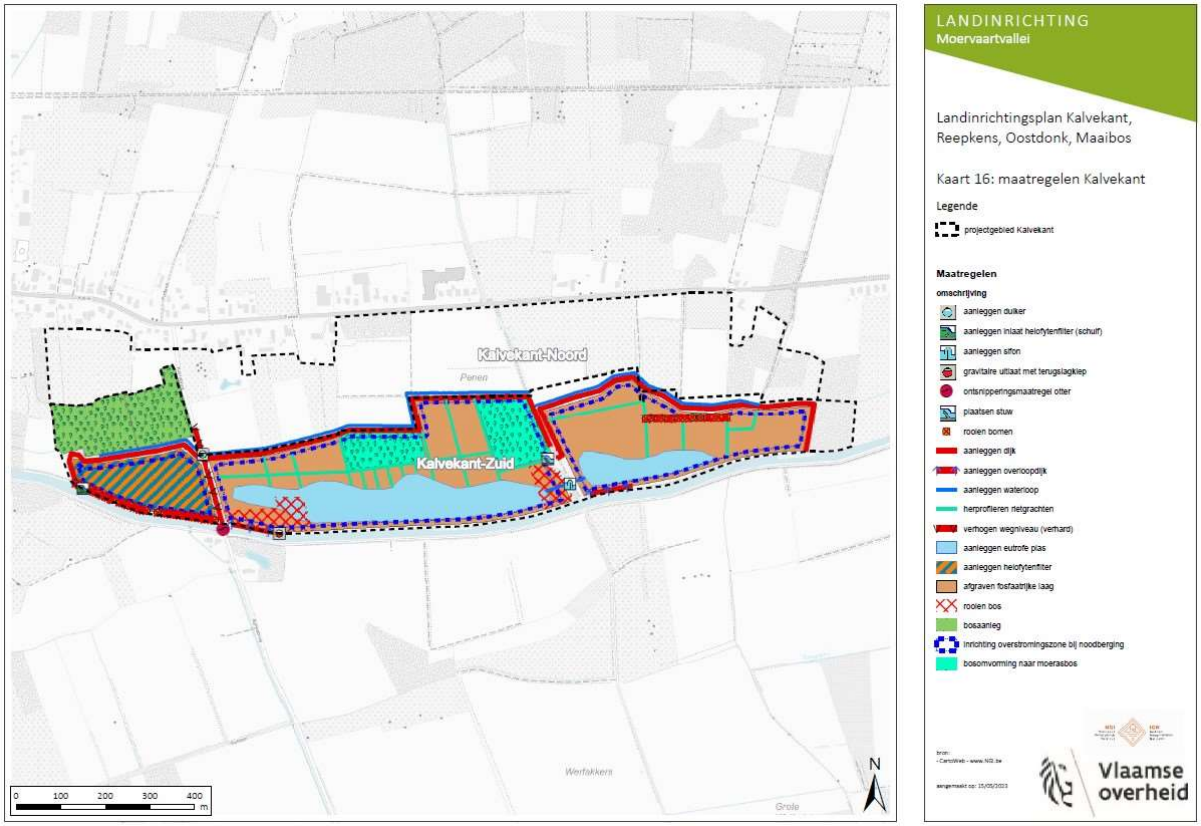
De voorgestelde onteigening heeft betrekking op volgende maatregelen zoals uitgeschreven in het uitvoeringsprogramma van het landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos (Tabel 19, p. 149):

- 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.

Met maatregelen 1.1.2. en 1.2.1. worden de maatregelen omschreven in functie van natuurontwikkeling die nodig zijn om de doelvegetaties voor de natuurcompensaties Gentse Zeehaven in Kalvekant-Zuid te kunnen realiseren. Dit zijn o.a.: het 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 bosomvorming.

Met maatregelen 1.2.1. en 1.3.1. worden de maatregelen 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 zijn o.a.: het aanleggen van een hogere dijk, aanleggen van een inlaatvoorziening, plaatsen van een afsluitbare uitlaatconstructie en herinrichting van de weg Kalvebrug.

Onder 1.3.1. valt ook de ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug.



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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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 erfdienstbaarheid 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.

1.1.1.4 Inspraak en adviezen van partners

Het initiële inrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos werd uitvoerig besproken in de planbegeleidingsgroep van de Moervaartvallei. Uiteindelijk werd het inrichtingsplan daar goedgekeurd op 28 juni 2022. Daarna werd advies gevraagd aan de betrokken gemeente- en provinciebesturen. Het inrichtingsplan werd ter inzage gelegd in de 4 gemeentehuizen (Lochristi, Gent, Wachtebeke en Moerbeke) conform de geldende procedures.

Het projectgebied Kalvekant-Zuid is gelegen op het grondgebied van de gemeenten Wachtebeke en Moerbeke gelegen in de Provincie Oost-Vlaanderen. 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 deze projectnota dient dan ook vanaf 1 januari 2025 als de gemeente Lochristi gelezen te worden.

Op 8 december 2022 heeft de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen een positief advies verleend op het ontwerp landinrichtingsplan. Hierin werden 2 opmerkingen vernoemd met betrekking tot het projectgebied Kalvekant-Zuid. De deputatie van de Provincie steunt de maatregelen in Kalvekant-Zuid daar ze de toekomstmogelijkheden van de haven van Gent vrijwaren. Daarnaast vraagt de deputatie omzichtigheid voor de vernietiging van het geologisch en archeologisch erfgoed.

De gemeente Moerbeke heeft het inrichtingsplan ter inzage gelegd van 1 oktober tot en met 1 november 2022. Er werden geen opmerkingen of bezwaren ingediend en het College van Burgemeester en Schepenen heeft positief advies verleend op 7 december 2022.

De gemeente Wachtebeke heeft het inrichtingsplan ter inzage gelegd van 1 oktober tot en met 1 november 2022. Er werden enkele opmerkingen en bezwaren ingediend tijdens het openbaar onderzoek met betrekking tot het projectgebied Kalvekant-Zuid. De VLM gaf ook een toelichting aan de GECORO op 25 oktober 2022 waarbij enkele inhoudelijke vragen gesteld werden. Op 5 december 2022 gaf het College van Burgemeester en Schepenen een advies over het ontwerp van landinrichtingsplan waarbij de gemeente de vraag stelde naar flankerende maatregelen en inrichtingsmaatregelen (in samenspraak met het gemeentebestuur) als antwoord op de vraag naar draagvlak bij de inwoners van Wachtebeke. De gemeente vraagt voor een heel beperkte, zachte vorm van recreatie.

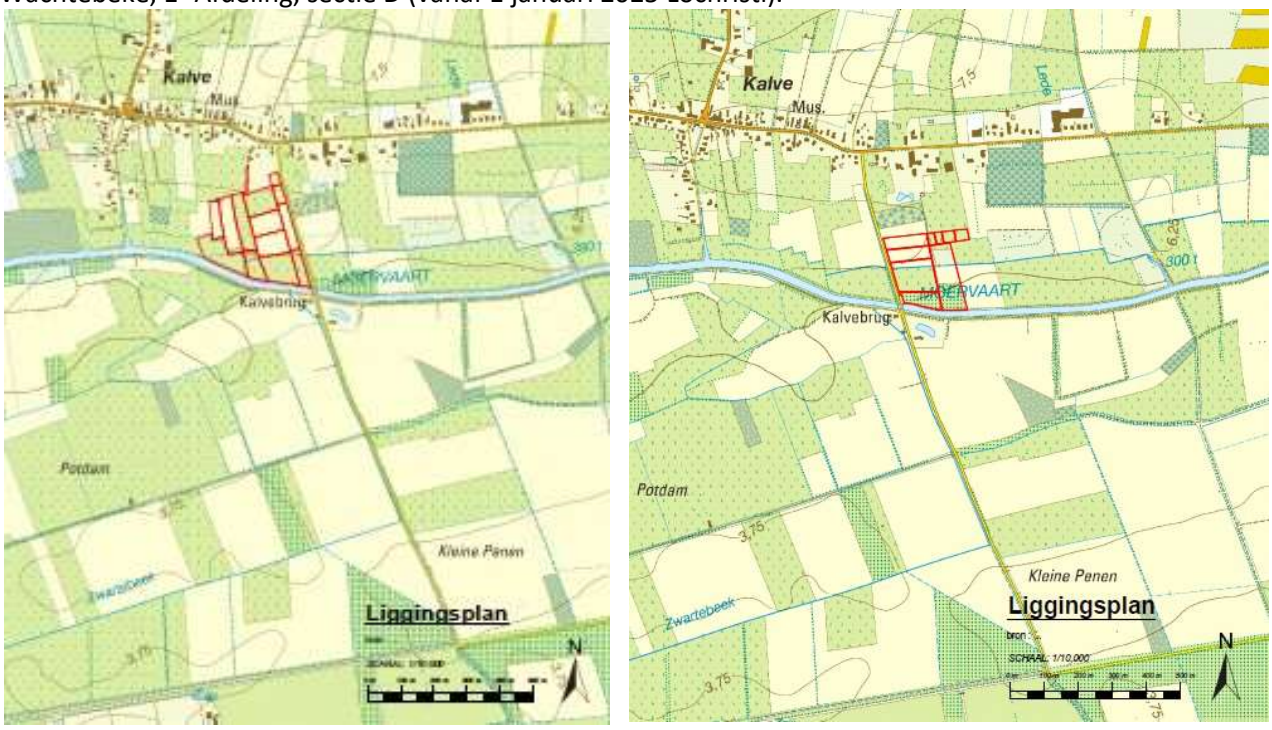
Uiteindelijk werd er in het definitieve plan in navolging van de opmerkingen en bezwaren uit het openbaar onderzoek de grenslijn van het voorstel van onteigeningsplan voor Kalvekant-Zuid aangepast.

De noordelijke zone voor bosaanleg wordt in het LIP toegevoegd aan het projectgebied Kalvekant-Noord waar geen dwingend instrument in het landinrichtingsplan is voor uitgewerkt. De vooropgestelde natuurdoelen dienen, gekaderd in de raamovereenkomst Moervaartvallei, vrijwillig gehaald te zijn tegen 2033 via minnelijke verwerving binnen landinrichting of regulier natuurbeleid.

Het definitief plan is in consensus bevestigd door de planbegeleidingsgroep op 19 juni 2023.

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 (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, 1e 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. Grondverwerving 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 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		

Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet en verontreinigde gronden	ja	relevant op niveau van de uitvoering van de werken
Erosiebesluit		
Tegengaan bodemerosie/erosiebestrijdings-plannen	neen	niet van toepassing in projectgebied
GROND-EN OPPERVLAKTEWATER		
Decreet Integraal Waterbeleid		
Stroomgebiedbeheerplan	ja	Het projectgebied is een onderdeel van het afstroomgebied van de Moervaart en aangeduid als aandachtsgebied type 4 in het kader van de stroomgebiedbeheerplannen.
Bekkenbeheerplan	ja	Bekkenbeheerplan Gentse Kanalen
Deelbekkenbeheerplan	ja	Deelbekkenbeheerplan Moervaart
Overstromingsgebieden/oeverzones	ja	Binnen het projectgebied zijn er geen overstromingsgebieden of oeverzones aangeduid
Watertoets	ja	De watertoets is van toepassing op het project i.h.k.v. de omgevingsprocedure voor stedenbouwkundige handelingen
Wet op de onbevaarbare waterlopen		
Categorisering van waterlopen en machtiging voor het werken aan een waterloop	ja	Er worden werken voorzien aan onbevaarbare waterlopen
Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer		
Bescherming waterwingebied	ja	Projectgebied Kalvekant-Zuid (ten O van Heidestraat) is gelegen binnen een waterwingebied beschermingszone type III.
Beleidsplannen, visies en projecten		
Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. grond- en oppervlaktewater	ja	Oppervlaktewaterkwantiteitsmodellering van de Zuidlede, Kanaal van Stekene en de Moervaart (VMM, 2021)
Mestdecreet		
Bemestingsnormen	ja	algemeen relevant in functie behalen projectdoelstellingen
NATUUR EN BOS		
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)		
VEN	neen	niet van toepassing in projectgebied
Speciale beschermingszones (SBZ)	neen	Het projectgebied overlapt niet met het natura 2000-netwerk. Volgende soorten maken deel uit van bijlage 2 Habitatrichtlijn

		waarbij maatregelen dienen genomen te worden zodat populaties van deze soorten duurzaam blijven (bever, otter, mopsvleermuis)
Vlaamse of erkende reservaten	neen	niet van toepassing in projectgebied
Natuurrichtplan	neen	niet van toepassing in projectgebied
Soortbeschermingsplannen	ja	Het soortenbeschermingsprogramma voor de Otter werd formeel vastgesteld met het ministerieel besluit van 21/12/2022.
Andere beleidsplannen, visies en projecten		
Beleidsplannen, visies en projecten ivm natuur en bos	ja	Mededeling Vlaamse Regering (VR 2014 2006 MED 313) realisatie nieuwe natte natuur ter compensatie van verboden te wijzigingen vegetaties als gevolg van uitbreiding Gentse Haven; strategisch plan Gentse Kanaalzone (2007)
Bosdecreet		
Bosreservaat	neen	niet van toepassing in projectgebied
Bosbeheersplan	ja	Een private eigenaar heeft een bosbeheersplan opgemaakt 'Bos Moerhof' en is geldig tot 2028. Plan zal conform de regelgeving worden omgezet naar een natuurbeheerplan.
Ontbossingen	ja	Er vinden ontbossingen plaats in functie van de realisatie van de natuurontwikkelingszone en waterbergingszone. Hiervoor wordt boscompensatie voorzien binnen het projectgebied Kalvekant-Zuid.
Onroerend Erfgoeddecreet		
Zorgplicht ankerplaatsen en erfgoedlandschappen	ja	Moervaartvallei is een vastgestelde ankerplaats en in het GRUP Moervaart fase 1 aangeduid als erfgoedlandschap met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften.
Beschermde monumenten, stads- en dorpsgezichten	ja	niet van toepassing in de perimeter van het projectgebied. Kalvebrug beschermd monument in nabije omgeving.
stedenbouwkundige vergunning-advies erfgoedconsulent	ja	relevant op niveau van de uitvoering van de werken
Archeologische zones en monumenten	ja	projectgebied is deel van archeologische zone 'Prehistorisch sitecomplex in alluviale

		context van de depressie van de Moervaart'
MILIEUBELEID		
MER-plicht	ja	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 van Kalvekant-Zuid. Dit kan in de toekomstige m.e.r. wetgeving veranderen.
MOBILITEIT		
Gemeentelijke mobiliteitsplannen	ja	De gemeente Wachtebeke en Lochristi hebben een geldig mobiliteitsplan
Regionale mobiliteitsplannen	ja	Wachtebeke (Lochristi) maakt deel uit van het Regionaal mobiliteitsplan 2030-2050 vervoerregio Gent goedgekeurd door de Minister op 23 december 2023. Kalvebrug is deel van bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk (BFF)
Andere beleidsplannen, visies en projecten	ja	Openbaar vervoerplan vervoersregio Gent (Lijn Wachtebeke-Moerbeke (via Kalve/Peene) is aangeduid als aanvullend net) en functietoekenningsplan landelijke wegen (VLM)

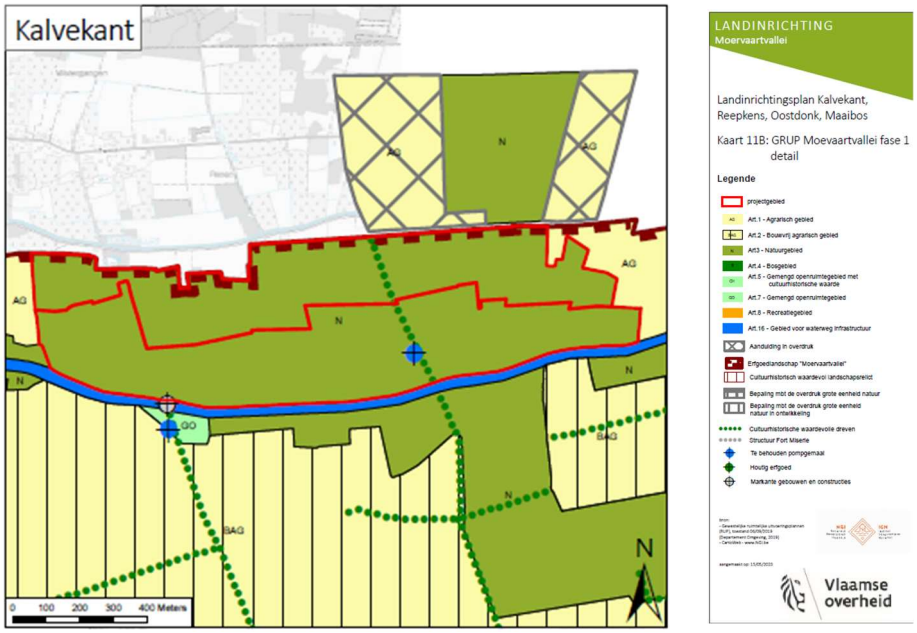
- Ruimtelijke Ordening

<u>Gewestelijk Ruimtelijk uitvoeringsplan Moervaartvallei fase 1</u>
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. In het GRUP zijn delen van het vastgestelde landschapsatlasrelict 'Moervaartdepressie' opgenomen als erfgoedlandschap.

Het projectgebied ligt volledig binnen de bestemming natuurgebied (art. 3 uit stedenbouwkundige voorschriften bijlage 2 van het GRUP Moervaartvallei fase 1). Naast handelingen gericht op de instandhouding, het herstel en de ontwikkeling van de natuur, het natuurlijk milieu en van de landschapswaarden, is de inplanting van kleinschalige infrastructuur in functie van sociale, educatieve en recreatieve functies van het natuurgebied 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

<u>Decreet integraal waterbeleid</u>
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.

In opdracht van de Vlaamse Milieumaatschappij (VMM) is in 2021 een oppervlaktewaterkwantiteits-modellering uitgevoerd voor het stelsel van Zuidlede en het Kanaal van Stekene, met inbegrip van de Moervaart. De VMM wil hiermee zicht krijgen op de meest wenselijke opties om de waterveiligheid in het gebied te verzekeren. In de studie is de invloed op het watersysteem doorgerekend van verschillende oplossingsscenario's met o.a. de inzet van gecontroleerde overstromingsgebieden.

- Het basisscenario (gevoeligheidsanalyse) waarbij een hele reeks gebieden gelegen langs Zuidlede en Kanaal van Stekene, tussen Mendonk en Stekene, ingeschakeld worden als zone voor gespreide waterberging. De totale betrokken oppervlakte is ca. 1.200 ha groot, waarbij een bergingscapaciteit ontstaat van bijna 8 miljoen kubieke meter. Het is duidelijk dat het spreiden van de waterberging over een groot aantal gebieden ervoor kan zorgen dat hoge peilen en zware schade voorkomen kan worden.

De haalbaarheid van het inschakelen van Kalvekant-Zuid is doorgerekend:

- Het inschakelen van Kalvekant-Zuid als overstromingsgebied. 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.
- De VMM zal met de betrokken actoren bespreken hoe de inrichting van een gecontroleerd overstromingsgebied op de Moervaart binnen het projectgebied Kalvekant-Zuid in de praktijk kan worden gerealiseerd.

- Natuur en Bos

De uit te voeren maatregelen in het projectgebied Kalvekant-Zuid geven uitvoering aan beslist beleid inzake natuurcompensatie voor de Gentse Zeehaven (zie mededeling Vlaamse regering natuurdoelstellingen nieuwe wending 20/6/2014, Raamovereenkomst Moervaartvallei (25/05/2018) en BVR vaststelling landinrichtingsproject Moervaartvallei (25/05/2018) waarbij 22 ha dient gecompenseerd te worden in de Moervaartvallei als gevolg van de uitbreiding van de Gentse Zeehaven zijnde eutrofe plassen (Ae) (6,6 ha), rietland (Mr) (12,05 à 13,55 ha) en grote zeggenvegetatie (Mc) (0,3 à 1,8 ha).

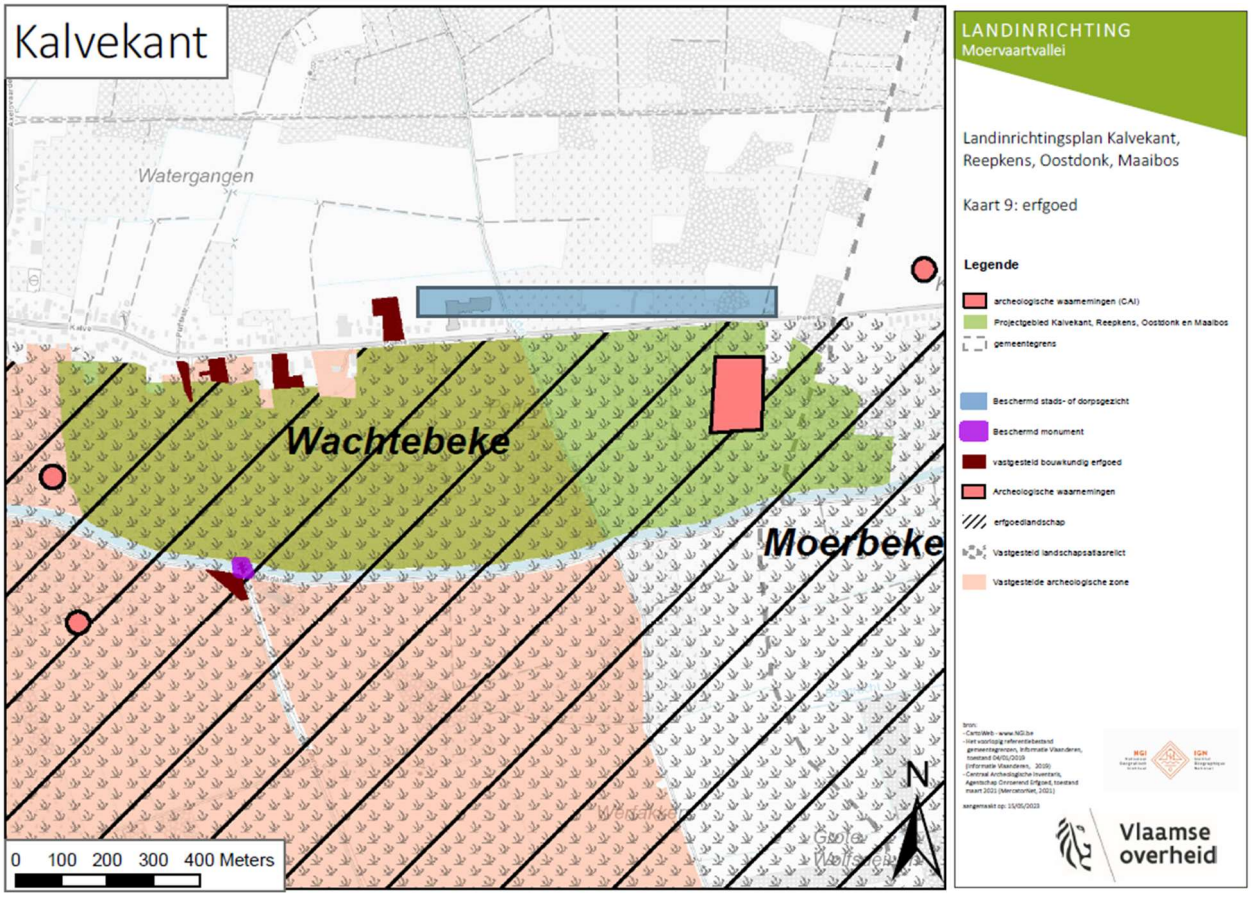
Om een gelijkwaardig bosareaal te behouden in Vlaanderen geldt er een boscompensatieplicht voor de houder van de omgevingsvergunning tot ontbossing. De aanvrager voegt een boscompensatievoorstel bij zijn aanvraag van de omgevingsvergunning tot ontbossing. Daarop vermeldt de aanvrager de te ontbossen oppervlakte en de manier waarop de compensatie zal uitgevoerd worden.

Daarnaast worden ook acties uitgevoerd uit het soortenbeschermingsprogramma voor de otter (M.B. 21.12.2022) meer specifiek ontsnipperingsmaatregelen ter hoogte van de Kalvebrug, die kruist met de Moervaart.

- Landschap en archeologie

Het projectgebied is in het GRUP Moervaartvallei fase 1 aangeduid als erfgoedlandschap in de zin van het Onroerend Erfgoeddecreet met bijhorende stedenbouwkundige voorschriften. Voor erfgoedlandschappen bestaat de algemene zorg- en motiveringsplicht.

Het projectgebied is gelegen in de archeologische zone ‘Prehistorisch sitecomplex in alluviale context van de depressie Moervaart’. Binnen deze vastgestelde archeologische zone is een archeologienota 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 aangeduid als een lokale ontsluitingsweg. Wachtebeke (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*
	Afgraven fosfaatlaag, aanleg grachtenpatroon en eutrofe plas, ontbossing en kappen bomenrijen	*Ingreep waterhuishou-ding (dijk, afwaterings-gracht, constructies,...)*	*Aanleg helofytenfilter*	*Bebossing*	*Inschakelen als overstromingszone en waterhuishoudings-infrastructuur (dijk, afwateringsgracht, constructies,...)*	*Afrastering*
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 Moervaarvallei is goedgekeurd en ingesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 25 mei 2018. De instellingsvergadering van de planbegeleidingsgroep voor het landinrichtingsproject Moervaartvallei was op 28 september 2020. 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 ter uitvoering van inrichtingsmaatregelen op terrein.

2. Natuurcompensatie

Compensatie van verboden te wijzigen vegetaties Gentse Kanaalzone is 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 de mededeling van de Vlaamse regering (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 2 van de deelgebieden (Kalvekant-Zuid en Maaibos) in het inrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos worden gerealiseerd. Het betreft 6,6 ha eutrofe plassen (Ae), 12,05 tot 13,55 ha rietland (Mr) en 0,3 tot 1,8 ha grote zeggenvegetatie (Mc).

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

3. Helofytenfilter voor de natuurontwikkeling

De aanleg van een helofytenfilter voor de natuurontwikkeling is noodzakelijk voor de aanleg van kwaliteitsvolle natuur. Ter voorbereiding van het inrichtingsplan is voor de deelgebieden Kalvekant en Maaibos de overheidsopdracht ‘Expertenadvies natuurontwikkeling Kalvekant en Maaibos’ aanbesteed door 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

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 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, het inschakelen van Kalvekant-Zuid als overstromingsgebied, 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

Boscompensatie is een wettelijke verplichting bij ontbossing en wordt voorzien binnen hetzelfde projectgebied. De huidige locatie voor bosaanleg met een oppervlakte van ca. 3,6 ha 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 waterbergingszone (uitvoeringsmodaliteiten) dient in zijn geheel aangevat te worden en het is onmogelijk om gefaseerd of perceelsgewijs te werk te gaan (niet gefragmenteerd). Bij de aanleg van de waterhuishoudingsinfrastructuur dient de uitvoering en de aanleg op elkaar afgestemd te worden. In 1 keer door éénzelfde aannemer en met één aanbesteding. Het gaat o.a. om volgende werken:

- aanleg dijk op correcte hoogte zowel voor natuurontwikkeling als voor waterberging;
- aanleg gracht langs de dijk voor opvang en afvoer oppervlaktewater vanuit het naastgelegen landbouwgebied naar het huidige pompgemaal;
- 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 Moervaart water 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 specifieke drogere periode toch een voldoend 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 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	Grondverwerving 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 ontsnipperingsmaatregelen 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 pompgemaal Kalve Terwest ontvangt water van enkele waterlopen die op de dekzandrug ontspringen. Het pompgemaal 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.

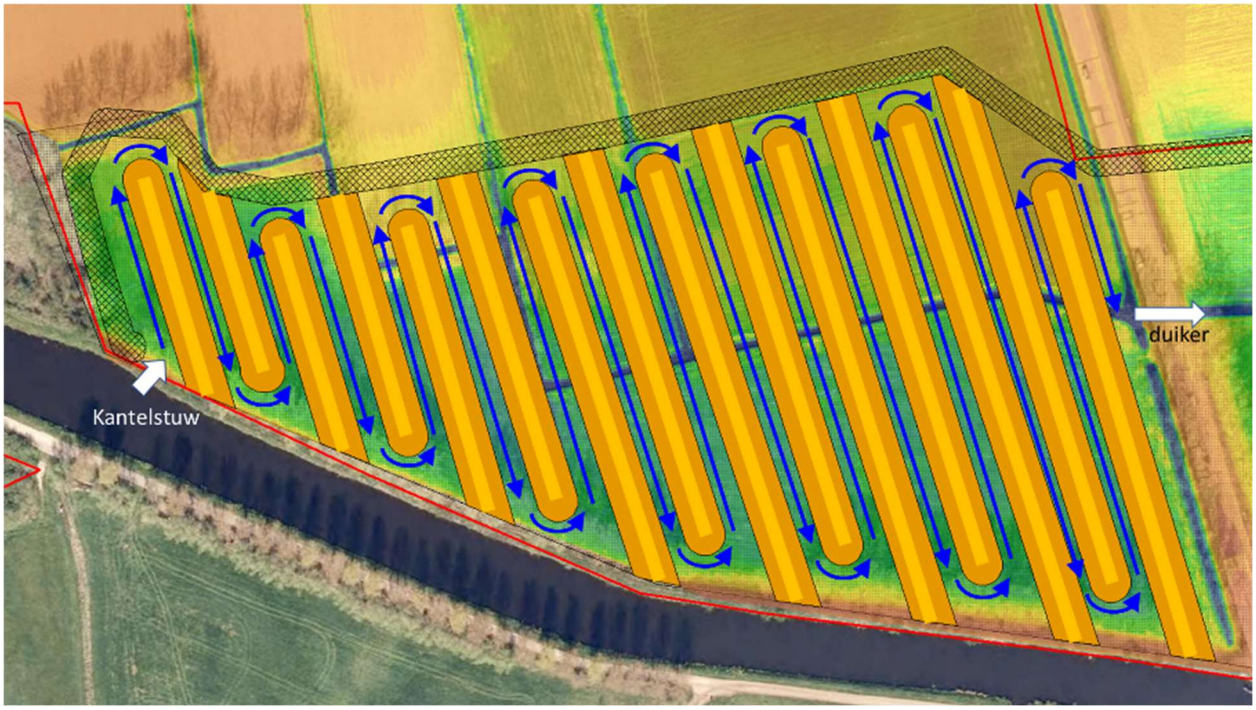
Aanleggen van grachtenpatroon

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 in de natuurontwikkelingszone binnengelaten te worden. Daarom wordt een helofytenfilter of zuiveringsmoeras aangelegd. Dit is een systeem van dijkjes dat ervoor zorgt dat er een lange aanvoerweg van ca. 2.000 m waterloop ontstaat. De waterloop is begroeid met riet, grote lisdodde en andere krachtig groeiende waterplanten (helofyten). De nutriënten en het slib die meekomen, worden gevangen door de vegetatie. Op het einde stroomt relatief proper water weg richting de natuurontwikkelingszone via een duiker onder de Kalvebrug. In figuur 10 wordt het concept van de helofytenfilter schematisch weergegeven.

Het inlaten van water kan niet gebeuren wanneer de watervraag het grootst is (zomer). Omwille van verschillende afsprakenkaders dient het waterpeil op de Moervaart immers gegarandeerd te blijven en kan er bij relatief lage waterstanden op de Moervaart geen water worden ingelaten. Hierdoor is het noodzakelijk om water in te laten wanneer dit mogelijk is en het waterpeil maximaal op 4,3 m TAW te houden. Dit waterpeil kan hierna uitzakken in de droge maanden. Hiervoor zal het noodzakelijk zijn om een overeenkomst te sluiten m.b.t. het te voeren peilbeheer met de verschillende waterbeheerders. Deze overeenkomst moet gesloten zijn voor het definitief ontwerp voor de voorgestelde infrastructuur gefinaliseerd wordt.



Figuur 10: Schematische weergave concept helofytenfilter (uit Landinrichtingsplan Kalvekant-Reepkens-Oostdonk-Maaibos) (pag 60)

Ontbossing

Niettegenstaande de doelstelling om maximaal de aanwezige bossen te behouden, zullen enkele stukken bos ter hoogte van de Moervaart niet behouden kunnen blijven omdat het waterpeil zodanig opgestuwd wordt dat deze bossen permanent onder water komen te staan. Er zal ca. 1,6 ha ontbost moeten worden. De overige stukken bos op de noordelijke grens van het projectgebied Kalvekant-Zuid liggen niet ideaal, omdat de openheid van het landschap belangrijk is, vooral voor de beoogde vogelsoorten. Verder zorgt de aanwezigheid van bomen (wilg, populier) in de buurt van tijdelijk droogvallende percelen voor een sterke spontane verbossingsdruk, wat 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 infrastructuren.

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).

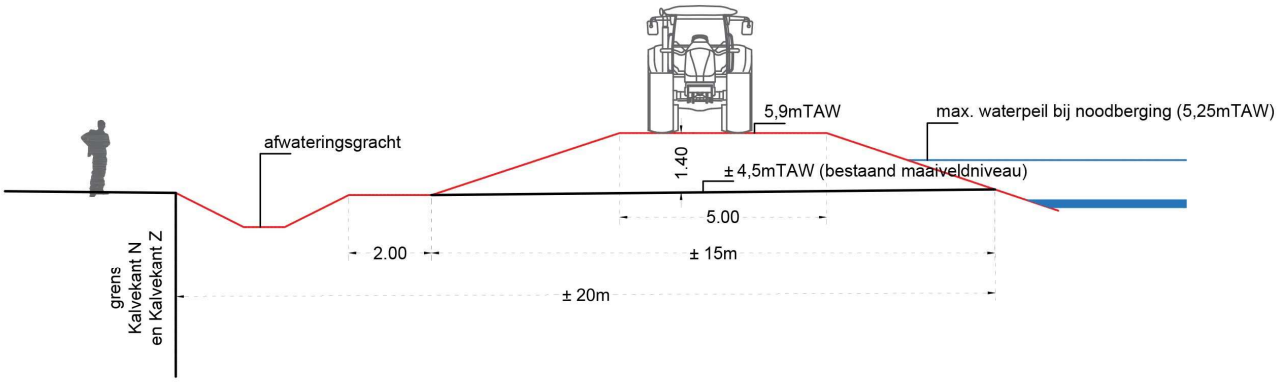
Een analyse van de hoogwaterstanden van de periode 2006-2021 leert dat er 19 momenten geweest zijn met een waterpeil van meer dan 4,8 m TAW. 70% hiervan gebeurde tijdens de winter, 20% tijdens het voorjaar en 10% tijdens de zomer. Het peil van 4,8 m TAW hoeft echter niet het peil te zijn vanaf wanneer de noodberging in werking treedt. Indien de overloop over de Moervaartdijk 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-structurerende 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 pompgemaal 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 overloopniveau en de exacte overlooplengte moeten in latere fase bepaald worden op basis van een hydraulische doorrekening. De overloopdijk moet verstevigd worden en flauwer aangelegd langs de kant van het bufferbekken om de stabiliteit van de dijk en overmatige uitspoeling tegen te gaan.

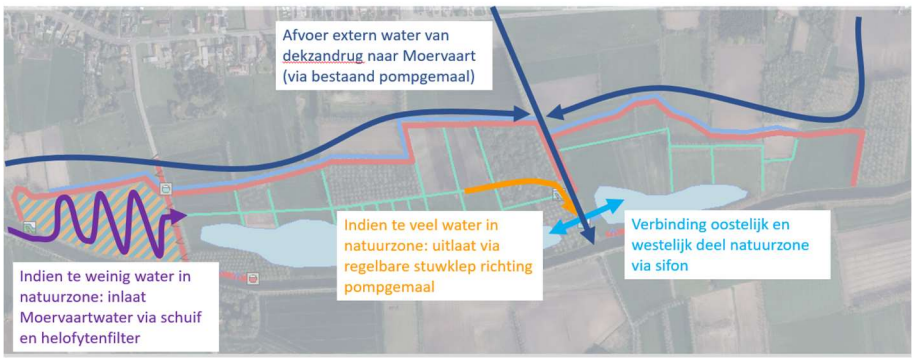
Plaatsen van een afsluitbare uitlaatconstructie
Zodra de piek op de Moervaart voorbij is, mag Kalvekant-Zuid terug leeglopen richting de Moervaart. Dat kan deels gravitair gebeuren via een koker met terugslagklep doorheen de dijk van de Moervaart. Zodra de Moervaart terug op het normale peil van 4,55 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 pompgemaal 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 pompgemaal Kalve Terwest zal meer water moeten verpompen dan momenteel het geval is. Er zijn werken lopende om de capaciteit van het pompgemaal te verhogen tot 0,9 m^3/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 is van oordeel dat deze weg ten allen tijde toegankelijk moet blijven en niet afgesloten kan worden tijdens hoogwaterperiodes. De gemeente Wachtebeke 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 (otters 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 verkeerslachtoffers te vermijden worden onder de brug loopplanken, in combinatie met afrasteringen op de oevers die de dieren naar de loopplanken leiden, aangebracht.

1.4.3. Realisatievoorwaarden

De voorwaarden tot realisatie passen binnen het juridisch en beleidsmatig kader, hierboven beschreven onder punt 1.2.1.

2 REALISATIETERMIJNEN

De realisatietermijnen dienen conform het uitvoeringsprogramma landinrichting te gebeuren.

Het projectgebied 'Kalvekant' is opgedeeld in twee deelgebieden (Zuid en Noord). Beide deelgebieden zijn bestemd in het GRUP Moervaartvallei – fase 1 als natuurgebied en moeten (conform het raamakkoord) op deze manier worden ontwikkeld. Hoewel de deelgebieden op elkaar aansluiten, hebben ze in de raamakkoord een andere ontwikkelingshorizont, -traject en -doelstellingen nl.

- **Kalvekant-Zuid (± 42 ha voor G2) = op korte termijn (bij voorkeur 2022 – 2025);**
- Kalvekant-Noord (± 29 ha voor G8) = op lange termijn (bij voorkeur 2030 – 2035).

De vooropgestelde onteigening omvat **23 (delen van) percelen** zijn gesitueerd zijn in het deelgebied 'Kalvekant-Zuid' en zullen verworven worden voor uitvoeren van 4 concrete maatregelen nl.

- Maatregel 1.1.1 Grondverwerving Kalvekant-Zuid via aankoop in der minne of onteigening in functie van realisatie natuurontwikkeling en waterberging: **de prognose in het LIP was verwerving te voorzien in 2024**.
- Maatregel 1.1.2 Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van natuurontwikkeling: **de prognose in het LIP is uitvoering te voorzien in 2027.**
- Maatregel 1.2.1 Aanleg dijklichaam Kalvekant-Zuid in functie van realisatie natuurinrichting en waterberging: **de prognose in het LIP is uitvoering te voorzien in 2027.**
- Maatregel 1.3.1 Inrichting Kalvekant-Zuid in functie van waterberging en realisatie ontsnipperingsmaatregelen Otter op de Moervaart t.h.v. kruising met Kalvebrug: **de prognose in het LIP is uitvoering te voorzien in 2027.**

Voor de werken wordt geschat dat deze zullen uitgevoerd worden via volgende uitvoeringseenheden:
UE Kalvekant-Zuid, de **prognose in het LIP is start van de werken in 2027.**

De verworven goederen zullen na realisatie van het inrichtingsplan overgedragen aan De Vlaamse Waterweg NV. **De overdracht van de gronden verworven via minnelijke verwerving is voorzien in 2026.** De overdracht van de gronden verworven via de onteigeningsprocedure is voorzien wanneer de onteigening is afgerond, bij voorkeur vóór de start van de werken.

Algemene randopmerking: de voorziene realisatietermijnen kunnen onderhevig zijn aan verschuivingen in functie van de realisatie van bepaalde processtappen. Het is wel een absolute doelstelling om zo snel mogelijk tot realisatie van de verwerving van de vooropgestelde gronden (en de hierop uit te voeren werken) te komen.

3 BEHEERSMODALITEITEN

NV De Waterweg wordt eigenaar en beheerder van de verworven percelen en zal instaan voor het beheer van de waterhuishouding, de waterberging en natuurontwikkelingsbeheer.

Een natuurbeheerplan type 3 (hoogste ecologisch doel met een minimum percentage van natuurstreefbeelden 90% en een engagement van 24jaar) is aangewezen voor een goed beheer van de te ontwikkelen water-, moeras-, bos- en graslandvegetaties. Er dient eveneens een monitoring ingesteld te worden voor het opvolgen van de ontwikkeling van de doelvegetaties compensatie Gentse haven zoals rietontwikkeling en vegetaties in de eutrofe plas. Het noodzakelijk natuurbeheer wordt vastgelegd in het beheerplan en betreft voornamelijk het open houden van het open water en het moeras, m.a.w. het voorkomen van wilgenopslag en dus verwijderen ervan, het regelmatig maaien van ruigtes en rietvegetaties om het riet in gezonde conditie te houden (hoeft niet jaarlijks) en het eventueel ruimen van het grachtenpatroon. Het bosbeheer in de natuurontwikkelingszone betreft voornamelijk een niets doen beheer en de spontane bosomvorming naar eerder moerasbostype door hogere waterpeilen laten gebeuren (windval, dood hout laten liggen,…).

In de bosaanleg- en boscompensatie zone is er nood aan voorbereidend werk voor de aanplant, zoals het verwijderen van de weideafsluiting of andere constructies, eventueel voorbereidende grondwerken (omploegen weiland, effenen perceel), maaien tussen de bosaanplant, inboeten van de bomen die het niet gehaald hebben, voorzien van bescherming tegen vraat (reeën),…. Ook het bosbeheer achteraf kan opgenomen worden in een natuurbeheerplan type 3.

Het onderhoudsbeheer van de helofytenfilter betreft maaibeheer van toegangs- en beheerweg, het maaibeheer van de rietvegetaties, het ruimen van slibopvang en rietgrachten, het onderhouden van constructies,…

Waterbeheer betreft het instellen van vooropgestelde waterpeilen en waterbergingsafspraken. Hiervoor dienen met alle partners en de waterbeheerders duidelijke afspraken (opmaak overeenkomst) vastgelegd te worden. Het peilbesluit is niet onmiddellijk aan de orde. Het polderbestuur beheert het huidig pompgemaal in functie van de afwatering, hierom is het beheer van de toekomstige nieuwe afwateringsgracht (o.a. ruimen en rijten van de gracht), langs de nieuwe dijk in beheer bij de polder. De Polder Moervaart en Zuidlede dient de procedure te doorlopen i.f.v. aanpassingen aan de atlas der waterlopen, waarbij huidig bestaande grachten geschrapt worden en waarbij de nieuw aan te leggen afwateringsgracht (gracht langs dijk) op te nemen is als geklasseerde waterloop. NV De Waterweg staat in voor het beheer van de waterhuishoudingsinfrastructuur: zoals de controle en het onderhoud van de klepstuw, de sifon, de duikers, het maaibeheer van de dijk, de controle op veiligheid en stevigheid van de dijk voor waterberging.

Instandhouden van landinrichtingsmaatregelen is noodzakelijk gedurende 20 jaar in functie van de toegekende subsidies. Het is ten sterkste aangewezen dat de overheid als eigenaar en beheerder bij grotere en complexe inrichtingsmaatregelen optreedt.

4 ONTWERP VAN ZELFREALISATIECONVENANT

4.1 VISIE

De voorliggende projectnota werd opgemaakt met toepassing van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams Onteigeningsdecreet) en het Besluit van de Vlaamse Regering van 27 oktober 2017 tot vaststelling van nadere regels in verband met de uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 (hierna: het Vlaams onteigeningsbesluit).

Overeenkomstig artikel 24, §1 van het Vlaams Onteigeningsdecreet kan een eigenaar van een onroerend goed of houder van een zakelijke recht dat opgenomen is in een voorlopig onteigeningsbesluit, voor dat onroerend goed tijdens het openbaar onderzoek een verzoek tot zelfrealisatie indienen bij de onteigenende instantie.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal dus moeten aantonen dat hij in staat is en bereid is de doelstelling van algemeen nut te realisaren en dit volgens de voorwaarden gesteld in de projectnota (zie hieronder 4.2 beschreven). De doelstelling van algemeen nut zal blijken uit het voorlopig onteigeningsbesluit en de projectnota die samen met het onteigeningsplan moet worden gelezen. Deze documenten moeten de verzoeker toelaten een beeld te vormen van de voorgenomen onteigening en in te schatten of hij in staat is om het onteigeningsdoel zelf te realiseren. Het zijn ook deze documenten die de objectieve referentiedocumenten zijn aan de hand waarvan verzoeken tot zelfrealisatie zullen worden beoordeeld.

4.2 VOORWAARDEN TOT ZELFREALISATIE

De onteigenende instantie kan het verzoek tot zelfrealisatie inwilligen als cumulatief aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1° de verzoeker is aantoonbaar in staat om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
2° de verzoeker is aantoonbaar bereid om de beoogde doelstelling van algemeen nut te realiseren;
3° de verzoeker is aantoonbaar bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut te realiseren en in voorkomend geval in stand te houden op de wijze en binnen de termijn die de onteigenende instantie in de projectnota desgevallend heeft bepaald.

Van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen worden uitgesloten alle weg- , spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingegrepen.

Voorwaarden tot zelfrealisatie voor het inrichtingsplan Kalvekant-Zuid:

Voor de te onteigenen kadastrale percelen die behoren tot de natuurontwikkelings- en waterbergingszone en de helofytenfilter geldt : ”*conform paragraaf 4 van artikel 24 van het Vlaams onteigeningsdecreet van 24/02/2017 zullen verzoeken tot zelfrealisatie worden uitgesloten indien deze betrekking hebben op weg-, spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur en daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen*”. De

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

De te onteigenen kadastrale perceelsnummers 359B, 358, 372, 393, Wachtebeke, 1e 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.

4.3.2 Beoordeling verzoek tot zelfrealisatie

Bij de beoordeling van het verzoek tot zelfrealisatie wordt nagegaan of het verzoek voldoet aan de cumulatieve voorwaarden, opgenomen in artikel 24, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

De verzoeker tot zelfrealisatie dient te beschikken over de technische of beroepsbekwaamheid om een bos aan te planten zoals beschreven onder punt 4.2. Hiervoor dient de verzoeker tot zelfrealisatie stavingsstukken in te dienen die zijn/haar, of die van een derde die aangeduid wordt om de bebossing uit te voeren, bekwaamheid aantoont in de materie, meer bepaald het aanplanten van een bos, voorbereidingswerken en onderhoudswerken van een bosgebied.

Overeenkomstig artikel 24, §3 van het Vlaams Onteigeningsdecreet impliceert het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen niet het recht om zelf te realiseren. De overheid kan op een gemotiveerde wijze beslissen om niet in te gaan op het verzoek van de eigenaar tot zelfrealisatie na een toetsing van het verzoek aan de in artikel 24, §2 van het Vlaams Onteigeningsdecreet opgesomde voorwaarden.

Indien het verzoek tot zelfrealisatie wordt ingewilligd, kunnen de onteigenende instantie en de verzoeker tot zelfrealisatie een zelfrealisatieconvenant afsluiten. In dit convenant gaat de verzoeker de verbintenis tot zelfrealisatie aan om het project zelf te realiseren conform de voorwaarden, vermeld in artikel 24, §2, 3° van het Vlaams Onteigeningsdecreet en waarborgt hij de effectieve uitvoering, realisatie en in voorkomend geval de instandhouding van het project met alle daarbij behorende financiële of andere vormen van zekerheidsstellingen.

Een indicatief ontwerp van zelfrealisatieconvenant is opgenomen in bijlage. Dit ontwerp zal worden aangevuld in functie van het zelfrealisatieverzoek en zal definitief worden goedgekeurd, ten laatste bij het in voorkomend geval inwilligen van het verzoek tot zelfrealisatie.

BIJLAGE 1: ONTWERP VAN ZELFREALISATIECONVENANT

ZELFREALISATIECONVENANT BETREFFENDE (…)

Tussen de partijen

1. De **heer, mevrouw** (…), hierna verzoeker(s) tot zelfrealisatie

2. De **Vlaamse Landmaatschappij**, hierna: de VLM

Vooraf

Gelet 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;

Gelet op het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming, artikel 119, gewijzigd bij het decreten van 28 maart 2014 en 24 februari 2017, artikel 119bis;

Gelet op het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, artikel 3.3.1;

Gelet op het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 8, artikel 10 en artikel 26;

Gelet op het voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij van <datum> en het aangepaste voorlopige onteigeningsbesluit van <datum>;

Gelet op het openbaar onderzoek van <datum> tot <datum> en van <datum> tot <datum>;

Gelet op het verslag van het openbaar onderzoek van <datum> en van <datum>;

Gelet op het verslag van de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie van <datum>;

Overwegende dat het gestaafd verzoek tot zelfrealisatie werd ingewilligd;

Overwegende dat vervolgens met toepassing van artikel 26 van het Vlaams Onteigeningsdecreet 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 Onteigeningsdecreet 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 Onteigeningsdecreet**.**

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 onteigeningsbesluit 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)

4.1. Verantwoordelijkheid

Alle aspecten die de zelfrealisatie betreffen vallen onder de financiële en juridische eindverantwoordelijkheid van de verzoeker(s) tot zelfrealisatie

4.2. Vergunningen

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie zijn verplicht om zelf en tijdig alle voor de realisatie van de projectdoelstelling vereiste vergunningen aan te vragen en geen werken uit te voeren zonder de vereiste vergunningen te hebben bekomen.

4.3. Timing

De vereiste werken worden door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie uitgevoerd volgens de in het tweede lid vermelde timing (en dit in functie van de toegankelijkheid van de gronden en ten einde de schade aan de bodem te beperken).

Toelichting: hier wordt de timing beschreven

4.4. Inrichtingswerken – specificatie van het onteigeningsdoel

4.4.1. Basiswerken

De zelfrealisatie van de projectdoelstelling bevat de uitvoering van de werken met betrekking tot de inrichtingsmaatregelen, vermeld in artikel 4.4.1.X-X. Deze werken zijn gesitueerd op onderstaande figuur.

4.4.1.X-X. Inrichtingsmaatregelen

Toelichting: hier worden de inrichtingsmaatregelen beschreven.

4.4.2. Instandhouding van de basiswerken – onderhoud en herstel

4.4.2.1. Periodieke controleplicht

De verzoekers tot zelfrealisatie verbinden er zich toe de uitgevoerde werken (jaarlijks/maandelijks) te controleren.

4.4.2.2. Onderhouds- en herstelplicht

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie verbindt er zich toe de uitgevoerde basiswerken te onderhouden en om bij vaststelling van vernieling of verval van de uitgevoerde basiswerken, deze onmiddellijk, en ten laatste binnen de maand na de eerste vaststelling, te herstellen conform de modaliteiten bepaald in deze overeenkomst.

4.4.3. Beheer

4.4.3.1. Algemeen

Hier wordt de algemene visie op het beheer verduidelijkt. Vgl. projectnota punt (…).

4.4.3.2. Beheerrichtlijnen en –maatregelen

Het beheer dient te gebeuren in overeenstemming met de volgende richtlijnen en met in acht neming van de volgende maatregelen:

Toelichting: hier worden de specifieke beheerrichtlijnen en -maatregelen beschreven.

Artikel 5. Kennisgeving en controle

5.1. Kennisgevingsplicht

Binnen de maand na de uitvoering van de basiswerken dient de verzoeker()s tot zelfrealisatie per beveiligde zending de VLM in kennis te stellen van de uitvoering van de basiswerken.

Indien de VLM de betreffende kennisgeving niet heeft ontvangen ten laatste op (datum) wordt de verzoeker(s) tot zelfrealisatie geacht nalatig te zijn en wordt deze nalatigheid gesanctioneerd op de in artikel 6.2. bepaalde wijze.

5.2. Controlerecht

De VLM heeft het recht om na ontvangst van de kennisgeving de uitvoering van de werken te komen controleren. De VLM heeft ook het recht om jaarlijks te komen controleren of de

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 clausule 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