

## VERSLAG OPENBAAR ONDERZOEK

# **Ministerieel besluit houdende het definitieve onteigeningsbesluit ten algemene nutte van onroerende goederen gelegen op het grondgebied van de gemeenten Herselt en Laakdal en de stad Geel in het kader van en noodzakelijk voor de inrichting van Zammelsbroek onderdeel van het geactualiseerde Sigmaplan**

Op 10 januari 2023 heeft de Vlaams Minister een ontwerp van onteigeningsbesluit met onteigeningsplan goedgekeurd voor de onteigening van onroerende goederen gelegen te

Herselt, 1<sup>o</sup> afdeling, sectie B nrs. 215, 212 en 208.

Laakdal, 2<sup>o</sup> afdeling (Varendonk), sectie A nrs. 58R, 58S, 63/02A, 84C/deel, 81D/deel, 80C/deel, 93A, 93D, 95B, 94E, 101A, 100A en 102A.

Geel, 5<sup>o</sup> afdeling, sectie N nrs. 843A, 948B, 948H, 951G, 950C, ,950A, 952D, 952B/deel, 955C, 746, 747, 744, 749/2, 792C, 760, 761A, 755, 982C, 983C, 983D, 981C, 982B, 982A, 596, 599B, 651, 693B, 693A, 694, 695, 692/2A, 722S en 722Y.

Bij Ministerieel besluit van 27 januari 2023 heeft de Vlaams Minister goedkeuring verleend voor de organisatie van een openbaar onderzoek conform het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, titel 3, hoofdstuk 3;

### **1. Verloop van het openbaar onderzoek**

Het openbaar onderzoek nam een aanvang op 20 februari 2023 en liep tot 22 maart 2023.

In die periode lag het onteigeningsdossier op het stadhuis van de stad Geel, gelegen te Werft 20, 2440 Geel, op het gemeentehuis van de gemeente Laakdal, gelegen te Markt 19 te 2430 Laakdal en op het gemeentehuis van de gemeente Herselt, gelegen te Kerkstraat 1, 2230 Herselt, en dit tijdens de kantooruren en op de websites van de stad Geel en de gemeenten Laakdal en Herselt evenals op de website van de onteigenende instantie en het digitaal uitwisselingsplatform voor onteigeningen.

De eigenaars van de onroerende goederen waarop het ontwerp van onteigeningsbesluit betrekking heeft, werden bij aangetekend schrijven d.d. 7 februari 2023 op de hoogte gebracht van het openbaar onderzoek conform artikel 18 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 .

Affiches met de aankondiging werden geplakt op 20 februari 2023 in stad Geel, op 13 maart 2023 in gemeenten Laakdal en Herselt naar de eis der voorschriften.

Dit besluit werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 22 februari 2023, en in de krant Gazet van Antwerpen, editie Kempen op 17 februari 2023, en op de websites van de stad Geel en de gemeenten Laakdal en Herselt en van het Agentschap voor Natuur en Bos en het Sigmoplan.

## **2. Ingediende bezwaarschriften**

Volgende bezwaarschriften werden ontvangen:

- 2.1. xxxx, bezwaar met betrekking tot de percelen gelegen te xxxx,
- 2.2. xxxx, bezwaar met betrekking tot de percelen gelegen te xxxx,
- 2.3. xxxx, bezwaar met betrekking tot een perceel gelegen te xxxx,
- 2.4. xxxx, bezwaar met betrekking tot de percelen gelegen te xxxx,
- 2.5. xxxx, namens de heer xxxx alsmede xxxx, met maatschappelijke zetel op hetzelfde adres, bezwaar met betrekking tot de percelen gelegen te xxxx.

## **3. Behandeling van de ingediende bezwaarschriften**

### **3.1. Bezwaar van xxxx**

Uit het M.B. van 10 januari 2023:

*“Deze onteigening door het Vlaamse Gewest van de onroerende goederen gelegen in de gemeenten Herselt, Laakdal en de stad Geel is bedoeld voor de inrichting van het Zammelsbroek. Het project Zammelsbroek is onderdeel van beleidsafspraken op internationaal (Nederland, Europa) en Vlaams niveau. Meer bepaald gaat het om de Langetermijnvisie 2030 met de daaruit volgende Ontwikkelingsschets 2010, de Europese habitatrichtlijn, het Sigmoplan en het Vlaams natuurbeleid. De plaats van dit project in het internationaal natuurbeleid wordt hieronder verder verduidelijkt;*

*Overeenkomstig artikel 7, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, hierna het Natuurdecreet te noemen, is het natuurbeleid gericht op het nemen van alle maatregelen die nodig zijn voor de uitvoering van internationale overeenkomsten, verdragen of akten betreffende het natuurbehoud of van akten betreffende het natuurbehoud, met inbegrip van Europese richtlijnen, vastgesteld op grond van internationale verdragen;*

*Het Zammelsbroek is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), meer bepaald een grote eenheid natuur (GEN). Hier wordt een specifiek beleid inzake natuurbehoud gevoerd in functie van de aanwezige- en potentiële natuurwaarden. Binnen het VEN, waar de natuur hoofdfunctie is en voorrang heeft op andere functies, moet de overheid maatregelen nemen om de natuur te behouden, te herstellen en te ontwikkelen (artikel 25 § 1 van het natuurdecreet). Bovendien moet het beheer van de waterhuishouding binnen het VEN gebeuren in functie van de bestaande of de beoogde natuur (artikel 18 Natuurdecreet);*

*Het Zammelsbroek is onderdeel van het habitatrichtlijngebied ‘Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor (BE2100040)’. De administratieve overheid neemt binnen haar bevoegdheden, in de speciale beschermingszones, ongeacht de bestemming van het betrokken gebied, de nodige instandhoudingsmaatregelen die steeds dienen te beantwoorden aan de ecologische vereisten van de habitats en soorten van de richtlijn;*

*Het Zammelsbroek is een project van het Meest Wenselijk Alternatief van het geactualiseerd Sigmaplan. Conform de beslissing van 21 april 2006 dient de Grote Nete tussen Itegem en Geel (waartoe het Zammelsbroek behoort) over een oppervlakte van 850 ha heringericht te worden. Meer bepaald gaat het over een dijkverplaatsing en natuurinrichting conform de instandhoudingsdoelstellingen.*

*Met de voorgeschreven inrichting voor de Grote Nete en het Zammelsbroek wordt tevens habitat gecreëerd voor ruimtebehoevende soorten als roerdomp (*Botaurus stellaris*), porseleinhoen (*Porzana porzana*) en kwartelkoning (*Crex Crex*). Deze soorten zijn opgenomen in bijlage 1 van de Vogelrichtlijn en bijlage IV van het natuurdecreet.*

*Voor het bereiken van de doelen op het vlak van waterberging en natuur zijn zware ingrepen die een grondige herinrichting van het gebied vereisen een absolute voorwaarde. Alle gronden binnen de perimeter van het Sigmaprojectgebied vallen binnen de winterbedding van de Grote Nete en zullen dus mee ingeschakeld worden in de buffercapaciteit van de vallei. Door het verhogen van de zomerwaterpeilen van de Grote Nete en het herstel van het grondwaterpeil zullen deze gronden terug aanzienlijk natter worden. De inrichting van het gebied vraagt een robuuste en integrale aanpak.*

*Om de eerder genoemde natuurdoelen te halen is een ingrijpende herinrichting van het valleisysteem nodig. De studie uitgevoerd door Technum: 'Natuurontwikkelingsplan Sigmaplan – inrichting Grote Nete' (2012) noemt als de voornaamste: het herstel van de hydrologische interacties tussen de rivier en de vallei waardoor de vallei periodiek zal overstromen, het aanbrengen van drempels in de Nete om het peil te verhogen, een algemene vernatting van de vallei, het open maken van diverse zijwaterlopen, het plaatsen van stuwen op zijwaterlopen, het uitvoeren van natuurtechnische grondwerken en het sturen van de vegetatieontwikkeling door middel van inrichtings- en beheermaatregelen. Dergelijke grootschalige en ingrijpende maatregelen zijn niet mogelijk als de eigendomsrechten in de vallei verdeeld zijn over vele particuliere eigenaars.*

*Gezien de grootschaligheid, de nodige technische know-how van de werken om de juiste abiotische omstandigheden te creëren en het gepaste beheer om de doelhabitats en doelsoorten te realiseren tegen 2030, is het noodzakelijk dat alle percelen worden verworven. Om de waterberging en -veiligheid van de vallei te kunnen garanderen, is een integrale aanpak van de vallei een noodzaak. Dit is enkel mogelijk wanneer de eigendom en het beheer niet versnipperd zijn en in coördinatie van de Vlaamse overheid."*

De bezwaarindieners zijn eigenaar van betreffende gronden xxxx.

De bezwaarindieners voeren volgende elementen aan:

- De betreffende percelen palen aan een niet-overstromingsgevoelig woongebied. Het Zammelsbroek is onderdeel van het VEN, dat de ruggengraat vormt van de natuurlijke structuur in Vlaanderen en waarbij speciale vegetaties waaronder vennen moeten gevrijwaard worden. Overstromingen kunnen enkel als bescherming tegen wateroverlast of van de infiltratiegebieden van het grondwater.
- In het Zammelsbroek wordt een integrale vernatting gerealiseerd om deze doelstellingen te halen. Dit zou gebeuren door beperking van de doorvoer en buffering van de Grote Nete.
- De oevers en een deel van de rand van de vallei is historisch vervuild met zware metalen en radio-actieve elementen. Door bijkomende overstromingen vergroot de kans dat de verontreiniging nog toeneemt. Vragen rond reactie van zware metalen en (kunstmatige) nucliden op vernatting en gevolgen voor arbeiders en bewoners in omgeving.
- De betreffende percelen zouden vennen zijn en behoren niet tot de winterbedding.

- Verhoging van waterstand zal voedingsstoffen uit het veen versneld laten vrijkomen met vorming van sulfide tot gevolg.
- Het creëren van open gebieden met min of meer stilstaand water gaat muggen en andere insecten aantrekken met alle gevolgen van dien bij stijging van de omgevingstemperatuur (exoten – ziektes). Er wordt verwezen naar de genetische verandering van o.a. schimmels. Is hier rekening mee gehouden?
- Er wordt gewezen op de mogelijke uitstoot van methaan door het vernatten van de veengronden. Hetgeen nadelig is voor het klimaat.
- Er wordt gewezen op de veiligheidsmarge van 0.5m bij overstromingen voor de nabijgelegen woningen.
- Bij de beoordeling van de werken en de effecten ervan is enkel gekeken naar de invloed op natuur, maar niet naar volksgezondheid, landbouw en bebouwing.

#### Bespreking:

- De betreffende percelen palen misschien volgens een notariële akte aan een niet-overstromingsgevoelig woongebied, maar volgens de watertoetskaart van 2023, overstromingsgevoelige gebieden fluviaal, zijn deze percelen wel overstromingsgevoelig. Het woongebied moet trouwens bij vergunning een halve meter worden opgehoogd.
- Het klopt inderdaad dat de vernatting gerealiseerd wordt om de instandhoudingsdoelstellingen te realiseren. Maar dit gebeurt niet door de doorvoer van de Grote Nete te beperken. De verhoging van de grondwaterstanden in de vallei/winterbedding van de Grote Nete is een rechtstreeks gevolg van het verhogen van het zomerwaterpeil van de Grote Nete en dit door het plaatsen van drempels op de bedding van de Grote Nete. Deze drempels zijn vispasseerbaar en ook overvaarbaar. Uit voorgaande studies is gebleken dat de bedding van de Grote Nete is gedaald (door erosie van de waterbodem) en hierdoor de Grote Nete zijn winterbedding/vallei draineert.
- De problematiek van de verontreiniging is de initiatiefnemers bekend en hierover wordt nauw overleg gepleegd met OVAM en FANC. Het is OVAM zelf die via nature-based solutions, waaronder het immobiliseren van zware metalen door grondwaterstandverhoging, nieuwe saneringstechnieken tracht toe te passen.
- De betreffende percelen zijn een vergraven vijver met enkele gebouwen rond. Bij nazicht op historische kaarten en bij controle van de Biologische waarderingskaart zijn er geen natuurlijke vennen aanwezig.
- Veevorming ontstaat net door de opslag van organisch materiaal in een natte bodem.
- Het creëren van gebieden met open water verhoogt de biodiversiteit en herstelt de voedselketen. Muggen houden niet van stromend, helder water. Bovendien zal de bosgordel aan de rand van de winterbedding een buffer vormen naar de nabijgelegen woonwijk.
- Het vernatten van de veengronden beperkt net de uitstoot van methaangas. Recente studies hebben aangetoond dat wetlands (natte graslanden, moerassen,...) belangrijke CO<sup>2</sup>-opslag tanks zijn, die een grotere bijdrage leveren dan de doorsnee Vlaamse bostypes.
- De veiligheidsmarge van 0.5m waar naar verwezen wordt, wordt verkeerd geïnterpreteerd. Bij de oppervlaktewatermodellering is gekeken wat de hoogste waterstand in de winterbedding is. Hierbij hebben de initiatiefnemers 0.5m als veiligheidsmarge bijgerekend en deze hoogte vergeleken (en nagemeten) met de dorpelhoogte van de nabijgelegen woningen. Dit om eventueel een beschermingsdijkje aan te leggen. Het verschil tussen het hoogste waterpeil en de laagste drempel is dus meer dan die 0.5m. M.a.w. er is geen gevaar voor overstromingen van de woningen, veroorzaakt door de werken in het kader van het Sigmaplan.

- Voor het gehele projectgebied van het Sigmagebied Vallei van de Grote Nete, waaronder het Zammelsbroek valt, is er een goedgekeurde plan-MER opgemaakt, waarin de effecten op mens, landbouw, natuur beschreven en onderzocht zijn. Daarnaast is er binnen het Sigmaplan een flankerend beleid landbouw uitgerold, waarin voor en met iedere individuele landbouwer een duurzame oplossing wordt gezocht en ook gevonden. Alle maatregelen en inrichtingen zijn van algemeen nut om de natuurdoelstellingen te realiseren, maar waarbij er op gewaakt wordt dat de mens geen nadelige negatieve gevolgen ondervindt.

**Het bezwaar is ongegrond.**

**3.2. Bezwaar van xxxx**

De bezwaarindieners zijn mede-eigenaars van percelen xxxx. Deze percelen maken deel uit van een groter complex, waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos een aankoopbod heeft uitgebracht, met opschortende voorwaarde dat de directieraad van het Agentschap zijn akkoord hiervoor moest geven, maar dit is niet gebeurd.

De bezwaarindieners voeren volgende elementen aan:

- Percelen liggen in ‘te reserveren binnengebied in woongebied’ en hebben geen natuurwaarde omdat:
  - o Deel in gebruik is als maïsakker
  - o Ander deel in gebruik als toegangsweg voor andere percelen, die reeds onteigend zijn
  - o Op perceel xxxx is al riolering aanwezig
  - o Percelen werden in aangiften nalatenschap ouders/partners als woongebied gewaardeerd en hierop is in die zin ook successierechten betaald
- Onteigeningsplan zou niet correct zijn, omdat deels op perceel xxxx en op perceel xxxx (dat niet in het onteigeningsplan is opgenomen) een stalgebouw staat.
- Percelen dienen als toegangsweg naar achterliggende percelen en gebouwen, die nog in gebruik zijn.
- Er is een gebrek aan evenredigheid. Voor de aanpak van de houtkanten lijkt het de bezwaarindieners buiten proportie om dergelijke grote percelen te moeten onteigenen.
- De bezwaarindieners geven aan om te opteren voor zelfrealisatie. Gezien de beperkte oppervlakte van de bestaande houtkanten zijn zij bereid en in staat om de doelstelling van algemeen nut, zijnde de aanpak, zelf te realiseren en in stand te houden.
- De bezwaarindieners verwijzen naar de aankooponderhandelingen met ANB en de verwachting naar een concreet bod. Verwijzing naar burgerbudgetproject van stad Geel. Eigenaars zijn verrast met voorliggende onteigening.

**Bespreking:**

- De bewuste percelen liggen deels in woongebied en deels in natuurgebied. Maar de stad Geel heeft momenteel een moratorium lopen op het aansnijden van binnengebieden waarvoor geen verkavelingsvergunning is afgeleverd tot 2030.
  - o Het klopt inderdaad dat een gedeelte gebruikt wordt als maïsakker (vermoedelijk in functie van jacht), maar een ander deel van de percelen maakt deel uit van de vallei van de Grote Nete en is momenteel natuurgebied op het gewestplan.

- Het is eveneens correct dat enkel over de percelen tot bij de aangehaalde percelen in de vallei kan geraakt worden. Dit is net één van de redenen voor de onteigening van deze percelen.
- Bij nazicht van de KLIP blijkt deze rioolinfrastructuur slechts minimaal en aan de rand van perceel xxxx te bevinden. Op zich geen belemmering om de vooropgestelde natuurinstandhoudingsdoelstellingen te kunnen realiseren.
- De waarde van de percelen zal ook getaxeerd worden op woongebied, maar rekening houdend met het hogervermelde moratorium van de stad Geel.
- Perceel xxxx is inderdaad niet mee opgenomen in het onteigeningsplan, maar maakt eigenlijk onlosmakelijk deel uit van het perceel xxxx. De vergunningstoestand van het bestaande stalgebouw is onbekend, maar is op zich geen belemmering om de vooropgestelde natuurinstandhoudingsdoelstellingen te realiseren.
- De achterliggende percelen kunnen ook op een andere manier bereikt worden, maar het behoud van de toegangsweg op de te onteigenen percelen als servitude is geen belemmering om de vooropgestelde natuurinstandhoudingsdoelstellingen te realiseren.
- Op de te onteigenen percelen is niet enkel het behoud van de houtkanten op de rand met de in het bezwaarschrift aangehaalde percelen voorzien. In de projectnota is er ook sprake van nieuwe houtkanten op de percelen. Zoals hoger al aangehaald, moet er ook een toegangsweg tot de percelen in de vallei voorzien blijven en zullen de percelen als hooiland worden beheerd.
- Het verzoek tot zelfrealisatie in het ingediende bezwaarschrift wordt niet gestaafd en voldoet niet aan de voorwaarden van artikel 14, 1° van het Onteigeningsuitvoeringsbesluit van 27 oktober 2017 tot uitvoering van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017.
  - *Artikel 14 : De verzoeker dient bewijsstukken voor te leggen waaruit blijkt dat de verzoeker :*
    1. *de volle eigenaar is van het te onteigenen goed of beschikt over een zakelijk 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 artikel 16 en 17;*
    3. *De technische of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie over te gaan, vermeld in artikel 18 en 19.*
- Conform artikel 25 Onteigeningsdecreet heeft de onteigende, op straffe van verval, een termijn van 70 dagen na einde openbaar onderzoek, om een gestaafd verzoek in te dienen waarin hij dient aan te tonen dat hij voldoet aan de voorwaarden. Er zijn geen bewijsstukken voorgelegd waaruit blijkt dat de verzoeker over voldoende financiële en economische draagkracht beschikt en de technische- of beroepsbekwaamheid heeft om tot zelfrealisatie te kunnen overgaan.
- Er is inderdaad een onderhandelingsperiode geweest met de bezwaarindieners en ANB, enigszins bemoeilijkt door de coronacrisis. Het Agentschap voor Natuur en Bos heeft een aankoopbod uitgebracht, met opschortende voorwaarde dat de directieraad van het Agentschap zijn akkoord hiervoor zou geven, maar dit is niet gebeurd. De onteigeningsprocedure is altijd wel gecommuniceerd geweest door ANB.

**Het bezwaar is ongegrond en het verzoek tot zelfrealisatie kan niet worden ingewilligd.**

### 3.3. Bezwaar van xxxx

De bezwaarindiener is eigenaar van betreffende grond xxxx.

Het ingediende bezwaar is identiek als dit van xxxx, de eigenaars van de nabijgelegen percelen.

Voor samenvatting en bespreking van het bezwaarschrift van xxxx wordt verwezen naar de samenvatting en bespreking van het bezwaar van xxxx.

### **Het bezwaar is ongegrond.**

#### 3.4. Bezwaar van xxxx

De bezwaarindieners zijn mede-eigenaars van percelen xxxx. Deze percelen maken deel uit van een groter complex, waarvoor het Agentschap voor Natuur en Bos een aankoopbod heeft uitgebracht, met opschortende voorwaarde dat de directieraad van het Agentschap zijn akkoord hiervoor moest geven, maar dit is niet gebeurd.

Het ingediende bezwaar is identiek als dit van xxxx, de andere mede-eigenaars van deze percelen.

Voor samenvatting en bespreking van het bezwaarschrift van xxxx wordt verwezen naar de samenvatting en bespreking van het bezwaar van xxxx.

### **Het bezwaar is ongegrond en het verzoek tot zelfrealisatie kan niet worden ingewilligd.**

#### 3.5. Bezwaar van xxxx

*“Deze onteigening door het Vlaamse Gewest van de onroerende goederen gelegen in de gemeenten Herselt, Laakdal en de stad Geel is bedoeld voor de inrichting van het Zammelsbroek. Het project Zammelsbroek is onderdeel van beleidsafspraken op internationaal (Nederland, Europa) en Vlaams niveau. Meer bepaald gaat het om de Langetermijnvisie 2030 met de daaruit volgende Ontwikkelingsschets 2010, de Europese habitatrichtlijn, het Sigmoplan en het Vlaams natuurbeleid. De plaats van dit project in het internationaal natuurbeleid wordt hieronder verder verduidelijkt;*

*Overeenkomstig artikel 7, eerste lid van het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu, hierna het Natuurdecreet te noemen, is het natuurbeleid gericht op het nemen van alle maatregelen die nodig zijn voor de uitvoering van internationale overeenkomsten, verdragen of akten betreffende het natuurbehoud of van akten betreffende het natuurbehoud, met inbegrip van Europese richtlijnen, vastgesteld op grond van internationale verdragen;*

*Het Zammelsbroek is een onderdeel van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN), meer bepaald een grote eenheid natuur (GEN). Hier wordt een specifiek beleid inzake natuurbehoud gevoerd in functie van de aanwezige- en potentiële natuurwaarden. Binnen het VEN, waar de natuur hoofdfunctie is en voorrang heeft op andere functies, moet de overheid maatregelen nemen om de natuur te behouden, te herstellen en te ontwikkelen (artikel 25 § 1 van het natuurdecreet). Bovendien moet het beheer van de waterhuishouding binnen het VEN gebeuren in functie van de bestaande of de beoogde natuur (artikel 18 Natuurdecreet);*

*Het Zammelsbroek is onderdeel van het habitatrichtlijngebied ‘Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor (BE2100040)’. De administratieve overheid neemt binnen haar bevoegdheden, in de speciale beschermingszones, ongeacht de bestemming van het betrokken gebied, de nodige instandhoudingsmaatregelen die steeds dienen te beantwoorden aan de ecologische vereisten van de habitats en soorten van de richtlijn;*

*Het Zammelsbroek is een project van het Meest Wenselijk Alternatief van het geactualiseerd Sigmoplan. Conform de beslissing van 21 april 2006 dient de Grote Nete tussen Itegem en Geel (waartoe het Zammelsbroek behoort) over een oppervlakte van 850 ha heringericht te worden. Meer*

*bepaald gaat het over een dijkverplaatsing en natuurinrichting conform de instandhoudingsdoelstellingen.*

*Met de voorgeschreven inrichting voor de Grote Nete en het Zammelsbroek wordt tevens habitat gecreëerd voor ruimtebehoevende soorten als roerdomp (*Botaurus stellaris*), porseleinhoen (*Porzana porzana*) en kwartelkoning (*Crex Crex*). Deze soorten zijn opgenomen in bijlage 1 van de Vogelrichtlijn en bijlage IV van het natuurdecreet.*

*Voor het bereiken van de doelen op het vlak van waterberging en natuur zijn zware ingrepen die een grondige herinrichting van het gebied vereisen een absolute voorwaarde. Alle gronden binnen de perimeter van het Sigmaprojectgebied vallen binnen de winterbedding van de Grote Nete en zullen dus mee ingeschakeld worden in de buffercapaciteit van de vallei. Door het verhogen van de zomerwaterpeilen van de Grote Nete en het herstel van het grondwaterpeil zullen deze gronden terug aanzienlijk natter worden. De inrichting van het gebied vraagt een robuuste en integrale aanpak.*

*Om de eerder genoemde natuurdoelen te halen is een ingrijpende herinrichting van het valleisysteem nodig. De studie uitgevoerd door Technum: 'Natuurontwikkelingsplan Sigmaplan – inrichting Grote Nete' (2012) noemt als de voornaamste: het herstel van de hydrologische interacties tussen de rivier en de vallei waardoor de vallei periodiek zal overstromen, het aanbrengen van drempels in de Nete om het peil te verhogen, een algemene vernatting van de vallei, het open maken van diverse zijwaterlopen, het plaatsen van stuwen op zijwaterlopen, het uitvoeren van natuurtechnische grondwerken en het sturen van de vegetatieontwikkeling door middel van inrichtings- en beheermaatregelen. Dergelijke grootschalige en ingrijpende maatregelen zijn niet mogelijk als de eigendomsrechten in de vallei verdeeld zijn over vele particuliere eigenaars.*

*Gezien de grootschaligheid, de nodige technische know-how van de werken om de juiste abiotische omstandigheden te creëren en het gepaste beheer om de doelhabitats en doelsoorten te realiseren tegen 2030, is het noodzakelijk dat alle percelen worden verworven. Om de waterberging en -veiligheid van de vallei te kunnen garanderen, is een integrale aanpak van de vallei een noodzaak. Dit is enkel mogelijk wanneer de eigendom en het beheer niet versnipperd zijn en in coördinatie van de Vlaamse overheid."*

De bezwaarindieners treden op namens de eigenaars van betreffende xxxx en xxxx, met maatschappelijke zetel op hetzelfde adres.

De bezwaarindieners voeren volgende elementen aan:

- Er wordt verwezen naar het niet-uitoefenen van het recht van voorkoop in 2007-2008, waarna betrokken eigenaars tot restauratie van de hoeve zijn overgegaan.
- Er wordt verwezen naar gesprekken tussen betrokken eigenaars en ANB en mogelijkheid tot zelfrealisatie.
- Er wordt verwezen naar de kennisgeving van de voorlopige onteigening en het openbaar onderzoek en de projectnota.

Bezwaar 1: Het openbaar onderzoek is onvolledig doordat essentiële documenten waarop het voorlopig onteigeningsbesluit (en de bijhorende projectnota) ontegensprekelijk gesteund zijn, niet ter inzage liggen.

- Er wordt aangehaald dat onderbouwende stukken zoals Langetermijnvisie 2023, Ontwikkelingschets 2010, het geactualiseerde Sigmaplan, het meest wenselijk alternatief (MWeA), het globaal inrichtingsplan en het plan MER niet mee ter inzage lagen tijdens het



openbaar onderzoek en dat daardoor het nut van het openbaar onderzoek en de inspraakrechten van belanghebbende eigenaars onderuit worden gehaald.

- Er wordt verwezen naar de besluitvorming die inmiddels 13 tot 18 jaar oud is en mogelijks niet meer relevant zou zijn.

Bezwaar 2: Ter verantwoording van het onteigeningsdoel en de onteigeningsnoodzaak wordt in essentie verwezen naar de specifieke instandhoudingsdoelstellingen: de inrichting van het gebied het Zammelsbroek zou met het oog op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen noodzakelijk conform het S-IHD besluit van 23 april 2014, terwijl de te onteigenen delen van percelen van cliënten niet liggen in kwestieuze SBZ.

- De te onteigenen percelen maken geen deel uit van het habitatrictlijngebied, waartoe het Zammelsbroek behoort. En dus geldt de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen conform het S-IHDbesluit van 23 april 2014 ter verantwoording van het onteigeningsdoel en -noodzaak manifest niet.
- De voorgenomen onteigening is om die reden onwettig.
- De verwijzing naar de natuurdoelen in het geactualiseerde Sigmaplan en het Meest Wenselijk alternatief doet hieraan geen afbreuk. De natuurinrichting van het geactualiseerde Sigmaplan is een "natuurinrichting conform de instandhoudingsdoelstellingen".
- Er wordt verwezen dat de hoofddoelstelling van het Sigmaplan oorspronkelijk enkel uit effectieve maatregelen in functie van waterberging en waterbeheer bestond en dat deze later in 2004 zijn aangevuld met natuurontwikkelingsprojecten en dus de rechtsgrond voor de voorgenomen onteigening in twijfel moet getrokken worden.

Bezwaar 3: de onteigeningsnoodzaak wordt niet aangetoond.

- Er wordt betwist dat het onteigeningsdoel of de reden van onteigening noodzakelijk is, alsook dat de onteigening als beleidsinstrument noodzakelijk en evenredig is ten opzichte van de te realiseren doelstelling.
- Er wordt verwezen naar artikel 3, §3 Vlaams Onteigeningsdecreet.
- De motiveringsplicht inzake de onteigeningsnoodzaak zou niet vervuld zijn door uitsluitend te verwijzen naar de habilitatiebepaling om tot onteigening over te gaan, gezien deze een algemeen karakter heeft terwijl de onteigeningsnoodzaak steeds in concreto moet worden geëvalueerd.
- De onteigeningsnoodzaak heeft ook betrekking op het voorwerp van de onteigening, waaruit ook de verplichting voortvloeit tot het onderzoeken van alternatieven. Er wordt verwezen naar de projectnota, waaruit dit niet zou blijken.
- Er wordt in twijfel getrokken dat er daadwerkelijk een alternatievenafweging heeft plaatsgevonden.
- Er wordt verwezen naar de startnota van het GRUP 'Vallei van de Grote Nete van E313 tot hellebrug' en de algemene bewoording van de inrichtingsvisie Zammelsbroek.
- Er wordt verwezen naar het beschermd karakter van de Blaardonkhoeve en de mogelijke impact van de voorgenomen verhoging van het grondwater, hetgeen bij een alternatievenafweging zou meegenomen te worden.
- Er wordt betwijfeld of er onderzocht is of de beoogde natuurdoelen niet op een andere wijze dan wel andere plaats kunnen gerealiseerd worden. En er wordt nog eens gewezen op de locatie van de eigendom helemaal aan de rand van het gebied en buiten de SBZ.

Bezwaar 4: de projectnota voldoet inhoudelijk niet. De omschrijving van het project en de omschrijving van de te realiseren werken is onduidelijk; Er kan op basis van de vooropgestelde omschrijving geen

inschatting gemaakt worden inzake een concreet verzoek tot zelfrealisatie, waardoor de rechten van cliënten geschonden worden.

- Er wordt gewezen dat er in de projectnota geen projectplan met een aanduiding van de uit te voeren werken is opgenomen.
- Er wordt beaamd dat uit te voeren werken wel tekstueel beschreven maar dat het onduidelijk is op welke delen van de percelen de diverse uit te voeren werken exact betrekking hebben en wat deze werken in concreto inhouden.
- De projectnota zou onvoldoende inzicht geven om een verzoek tot zelfrealisatie te rechten, hetgeen cliënten overwegen, te meer daar hen initieel werd meegedeeld dat dit mogelijk is.
- Er wordt een opsomming gegeven van de werken die mogelijks een impact zouden kunnen hebben op betrokken percelen.
- Er wordt een uitdrukkelijk voorbehoud geformuleerd tot verduidelijkt wordt welke werken effectief uitgevoerd worden op betrokken percelen.
- Er wordt gestipuleerd dat de loutere verwijzing naar de grootschaligheid van het project en de technische know-how van de werken' en 'een gepast beheer' niet volstaan om een verzoek tot zelfrealisatie uit te sluiten. Idem dito voor de beheermodaliteiten, dat in het natuurbeheerplan in opmaak, maar niet is toegevoegd.
- Er wordt gestipuleerd dat de realisatietermijn in de projectnota op de achtergrond blijft.
- Er wordt gewezen op het tijdstip van de regeringsbeslissingen en de realisatietermijn van 2030 is niet realistisch.
- Er worden ernstige vragen gesteld over de onteigeningsnoodzaak wat betreft timing en of dit niet wat voorbarig is, omdat project vertraging heeft opgelopen en afhankelijk is van DVW, als mede-initiatiefnemer. Ook het GRUP zou, volgens de bezwaarindieners, stilliggen.
- Verzoek om rekening te houden met hogerstaande opmerkingen en bezwaren.

#### Bespreking:

- Voor het uitoefenen van het recht van voorkoop zijn er enkele criteria, waarvan de afgesproken verkoopprijs tussen koper en verkoper een zeer belangrijke is. Als deze hoger is dan de geschatte venale waarde (door de dienst Vastgoedtransacties) mag en kan de Vlaamse Overheid (in deze de VLM) haar recht van voorkoop niet uitoefenen en gaat de verkoop tussen koper en verkoper gewoon door.
- De eerste gesprekken tussen betrokken eigenaars dateren van 2012 en was met de projectingenieur van DVW naar aanleiding van de eerste infomarkten, die toen georganiseerd zijn geweest. Hierin werden de toenmalige inrichtingsplannen aan betrokken eigenaars overlopen. Enige tijd later is ook VLM-Grondenbank langsgegaan, in het kader van het flankerend beleid landbouw, aangezien betrokken gronden als landbouwgrond worden aangegeven. In juni 2021 is de projectleider van ANB mee met VLM op huisbezoek geweest om de inrichtingsplannen en het beheer op de gronden van betrokken eigenaars uitgebreid toe te lichten. De optie van zelfrealisatie werd toen, zoals het juridisch hoort, ook toegelicht. Na enige tijd hebben betrokken eigenaars nog enkele bijkomende vragen inzake de zelfrealisatie gesteld aan VLM en heeft deze, na informatiegaring bij ANB, de eigenaars hierop geantwoord en gesuggereerd om nog eens langs te komen. In februari 2022 zijn VLM en ANB nog eens langs geweest om bijkomende en meer gedetailleerde informatie rond de inrichting en het beheer te geven (met verwijzingen en links voor meer informatie). Er zijn toen ook afspraken gemaakt rond mogelijke wandelpaden en het respect voor de privacy van de gasten/cliënten van de firma. Er is toen afgesproken om tegen eind juni 2022 dat betrokken eigenaars hun antwoorden en standpunten inzake minnelijke verkoop en

bijhorend flankerende maatregelen voor de zittend landbouwer en de zelfrealisatie zouden overmaken aan ANB en VLM. Eind december 2022 heeft ANB nog eens aangedrongen op een antwoord, gezien de nakende start van de onteigeningsprocedure.

Bezwaar 1 : Het openbaar onderzoek is onvolledig doordat essentiële documenten waarop het voorlopig onteigeningsbesluit (en de bijhorende projectnota) ontegensprekelijk gesteund zijn, niet ter inzage liggen.

- Alle onderbouwende stukken zoals Langetermijnvisie 2023, Ontwikkelingsschets 2010, het geactualiseerde Sigmaplan, het meest wenselijk alternatief (MWeA), het globaal inrichtingsplan en het plan MER, zijn openbaar, opvraagbaar en consulteerbaar. Indien betrokken eigenaars deze hadden willen raadplegen, had dit gekund. Meer dan een eenvoudige zoekopdracht op het internet was niet nodig om deze zeer omvangrijke documenten terug te vinden.
- In de beslissingen van de Vlaamse Regering van 2005 en 2006 inzake het Sigmaplan is ook een tijdsfad opgenomen. Het Sigmaplan an sich wordt voortdurend geëvalueerd om relevant te blijven.

Bezwaar 2: Ter verantwoording van het onteigeningsdoel en de onteigeningsnoodzaak wordt in essentie verwezen naar de specifieke instandhoudingsdoelstellingen: de inrichting van het gebied het Zammelsbroek zou met het oog op de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen noodzakelijk conform het S-IHD besluit van 23 april 2014, terwijl de te onteigenen delen van percelen van cliënten niet liggen in kwestieuze SBZ.

- De te onteigenen percelen maken inderdaad geen deel uit van de afbakening van het habitatrictlijngebied 'Bovenloop van de Grote Nete met Zammelsbroek, Langdonken en Goor' (BE2100040)', maar in het S-IHD-rapport dat door het besluit van de Vlaamse Regering op 23 maart 2014 is bekrachtigd, staat uitdrukkelijk dat de voorgenomen natuurinstandhoudingsdoelstellingen voor Sigma en voor het habitatrictlijngebied aan elkaar gelinkt zijn. M.a.w. ook voor de betrokken percelen, die mee opgenomen zijn in het projectgebied van het Sigmaplan.
- Om die reden is de onteigening wel wettig en de voorgestelde natuurinrichting conform de natuurinstandhoudingsdoelstellingen wel van kracht.
- Het geactualiseerde Sigmaplan, zoals vastgelegd door de beslissingen van de Vlaamse Regering in 2005 en 2006 bestaat uit 2 evenwaardige pijlers: garanderen van de waterveiligheid en realisatie van natuurinstandhoudingsdoelstellingen (IHD-Z).

Bezwaar 3: de onteigeningsnoodzaak wordt niet aangetoond

- De noodzakelijkheid van het doel van de onteigening wordt aangetoond aan de hand van een probleemstelling (de te bereiken natuurdoelen), die onbetwistbaar een oplossing vereist, en de voorgestelde oplossing, die de beste keuze is om het bestaande probleem tegemoet te komen. Beide elementen worden in het onteigeningsbesluit ruimschoots geschetst.
- Alternatieven zijn onderzocht geweest om tot de besluitvorming van 2005 en 2006 te komen en ook in de planMER voor het Sigmaplan en voor het project 'vallei van de Grote Nete' zijn er alternatieven bekeken en onderzocht op hun effecten. Voor het gehele Sigmaplan is daarnaast nog een MKBA opgemaakt.
- De effecten van de ingrepen op de Blaardonkhoeve zijn beschreven en geëvalueerd in het plan-MER 'vallei van de Grote Nete'. Dit is trouwens ook toegelicht bij de huisbezoeken aan de betrokken eigenaars. Aangezien de hoeve op een donk ligt, heeft het herstel van de grondwatertafel naar zijn natuurlijke toestand geen effect.

- Voor het vastleggen van de natuurdoelen is uitgebreid en omstandig onderzoek gebeurd, waarbij de aanwezigheid van bebouwing aan de rand van het projectgebied en de mogelijke impact een bepalend criterium was. Ook dit is toegelicht tijdens de huisbezoeken aan de betrokken eigenaars aan de hand van plannen.

Bezwaar 4: de projectnota voldoet inhoudelijk niet. De omschrijving van het project en de omschrijving van de te realiseren werken is onduidelijk. Er kan op basis van de vooropgestelde omschrijving geen inschatting gemaakt worden inzake een concreet verzoek tot zelfrealisatie, waardoor de rechten van cliënten geschonden worden.

- Er is inderdaad geen gedetailleerd projectplan in de projectnota opgenomen omdat dit de duidelijkheid van de projectnota niet te goede zou komen. Er is voor geopteerd om de voorziene ingrepen tekstueel te duiden en te omschrijven.
- Per ingreep worden de kadastrale percelen opgesomd. Voor ingrepen, die een impact hebben op het totale projectgebied is dit voor de duidelijkheid van de projectnota niet gebeurd.
- Tijdens de huisbezoeken is aan de betrokken eigenaars omstandig uitgelegd welk beheer er op hun percelen na de inrichting noodzakelijk is om de natuurinstandhoudingsdoelstellingen te realiseren tegen 2030. Op hun vraag is achteraf nog bijkomende informatie en illustratie bezorgd. Er is aan de betrokken eigenaars ook voldoende tijd gegeven om zich eventueel door derden te laten informeren. Op deze uitnodiging is nooit een antwoord gekomen.
- De realisatietermijn is bij het vastleggen van de natuurinstandhoudingsdoelstellingen vastgelegd. Grondig en uitgebreid studiewerk en de administratieve afhandeling van het project vragen nu éénmaal tijd. Ook budgetten en personeelsinzet zijn belemmerende factoren, maar worden niet als excuus ingeroepen.
- Het bezwaar van de voorbarigheid van de onteigening en timing is contradictorisch aan het vorige bezwaar, waar net wordt verwezen naar de lange periode tussen de regeringsbeslissingen en de onteigeningsprocedure. De Vlaamse Waterweg bewaakt, als initiatiefnemer van het Sigmaplan, de timing voor het realiseren van het vooropgestelde Sigmadoelen. En de opmaak van het GRUP gaat onverminderd verder. De planning hiervoor is tegen eind 2023 een voorlopige vaststelling door de Vlaamse Regering te laten beslissen.

**De bezwaren zijn ongegrond.**

### Conclusie

De onteigening van het perceel van xxxx is noodzakelijk om de natuurdoelen en instandhoudingsdoelstellingen in het kader van het Sigmaplan te kunnen realiseren.

De onteigening van de percelen van xxxx zijn noodzakelijk om de natuurdoelen en instandhoudingsdoelstellingen in het kader van het Sigmaplan te kunnen realiseren. Het verzoek tot zelfrealisatie is niet onderbouwd en wordt niet ingewilligd.

De onteigening van het perceel van xxxx is noodzakelijk om de natuurdoelen en instandhoudingsdoelstellingen in het kader van het Sigmaplan te kunnen realiseren.

De onteigening van de percelen van xxxx zijn noodzakelijk om de natuurdoelen en instandhoudingsdoelstellingen in het kader van het Sigmaplan te kunnen realiseren. Het verzoek tot zelfrealisatie is niet onderbouwd en wordt niet ingewilligd.

De onteigening van de percelen van xxxx zijn noodzakelijk om de natuurdoelen en instandhoudingsdoelstellingen in het kader van het Sigmaplan te kunnen realiseren.

Voor volgende percelen heeft de Dienst Vastgoedtransacties geen overeenkomst tot minnelijke aankoop kunnen treffen, waardoor het definitief onteigeningsplan overeenkomstig werd aangepast:

Herselt, 1° afdeling sectie B nrs.

- 215 (20 a 65 ca)

Laakdal, 2° afdeling sectie A nrs.

- 84C (81 a 57 ca, waarvan 30 a 07 ca te onteigenen)
- 81D (1 ha 23 a 98 ca, waarvan 41 a 01 ca te onteigenen)
- 80C (1 ha 45 a 20 ca, waarvan 81 a 41 ca te onteigenen)

Geel, 5° afdeling sectie N nrs.

- 843A (89 a 00 ca)
- 948B (45 a 00 ca)
- 948H (76 a 31 ca)
- 951G (5 a 40 ca)
- 950C (41 a 10 ca)
- 950A (47 ca)
- 952D (21 a 03 ca)
- 952B (33 a 50 ca, waarvan 17 a 14 ca te onteigenen)
- 746 (33 a 00 ca)
- 747 (30 a 15 ca)
- 744 (81 a 10 ca)
- 749/2 (46 a 65 ca)
- 760 (62 a 95 ca)
- 755 (16 a 35 ca)
- 792C (14 a 40 ca)
- 761A (27 a 20 ca)
- 596 (1 ha 05 a 95 ca)
- 599B (39 a 16 ca)
- 722Y (3 a 65 ca)

Samen groot 9 ha 29 a 15 ca.