

Voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende goederen gelegen in de gemeente Huldenberg die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle (OVID) dat past in het inrichtingsproject landinrichting Dijleland van het planprogramma Plateau van Moorsel.

DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ,

Rechtsgronden

Dit voorlopig onteigeningsbesluit is gebaseerd op:

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

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

Algemene situering van de onteigening voor algemeen nut

- Deze onteigening voor algemeen nut door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) van de onroerende goederen gelegen in de gemeente Huldenberg is bestemd voor de realisatie van het landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle (hierna 'OVID') dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' van het planprogramma 'Plateau van Moorsel'.

- Het planprogramma 'Plateau van Moorsel' is goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 1 juni 2007. Dit planprogramma omvat de volgende vier inrichtingsprojecten landinrichting: 'Openruimtenetwerk Woluwebekken' (eerder genoemd Openruimtenetwerk Vlaams stedelijk gebied rond Brussel), 'Voervallei', 'Gewestweg N253' en 'Dijleland'.
- Het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' is onder andere uitgewerkt met het landinrichtingsplan 'OVID' dat goedgekeurd is bij ministerieel besluit van 18 oktober 2023.
- Deze onteigening is gesitueerd binnen het deel ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) 'Les Chalets' van het Provinciaal RUP 'Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen in de deelruimte Dijle', dat definitief werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 8 oktober 2013.
- De voormelde planvorming werd uitgevoerd overeenkomstig art. 3.3.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting.
- Deze inrichtingsplannen worden opgemaakt als landinrichtingsplannen volgens de bepalingen van deel 3, titel 3, hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. De bepalingen van deel 1, deel 2 en deel 3, titel 4 en titel 5, van dit decreet zijn ook van toepassing op deze landinrichtingsplannen.
- Bijgevolg zijn de artikelen 9, tweede lid, tot en met artikel 17, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen, ook de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken zijn niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen.
- Er werd toepassing gemaakt van de gecoördineerde wetten van 18 juli 1966 op het gebruik van de talen in bestuurszaken.

Omschrijving van de te onteigenen goederen

- De onroerende goederen die worden onteigend op het grondgebied van de gemeente Huldenberg voor de realisatie van de maatregelen "7.3a Grondverwerving percelen voormalige campingsite: Perceel: 24075D0056/00H000 en deel van perceel: 24075D0056/00K000" en "7.3b Inrichting voormalige campingsite" zijn opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in bijlage A die bij dit besluit is gevoegd, en zijn in kleur aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in bijlage B die bij dit besluit is gevoegd.
- Gelet op de vaststelling dat van perceel 56/K in 2023 een deel werd verkocht, kregen de percelen na opsplitsing de nieuwe kadastrale nummers 56/P, 56/M en 56/N.
- Gelet op de vaststelling dat een deel van perceel 56/P later nog eens door kadastrale wijziging werd opgesplitst in de nieuwe kadastrale nummers 56T, 56R en 56S.

Toepassing Bodemdecreet

- De bodemattesten zijn bekomen bij de OVAM op 1 oktober 2024.
- Voor de percelen gelegen te Huldenberg, 3^e afdeling, sectie D, nrs. 56/H, 56/P en 56/N werd een niet-ongunstig bodemattest afgeleverd.

Onteigenende instantie en rechtsgrond voor de onteigening

- Overeenkomstig artikel 6, 2^o van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, beschikt de VLM, een extern verzelfstandigd agentschap met

rechtspersoonlijkheid zoals bedoeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, over onteigeningsbevoegdheid.

- Deze onteigening gebeurt op grond van artikel 3.3.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting nu de onteigening wordt uitgevoerd om het doel van het landinrichtingsplan 'OVID' te realiseren.

Onteigeningsdoel

Via het landinrichtingsplan 'OVID' worden de volgende doelstellingen en bijhorende acties uitgewerkt in de open ruimte tussen Brussel en Leuven:

- Versterken van de IJsevallei als speerpuntgebied binnen de Kaderrichtlijn Water en belangrijke openruimteverbinding voor natuur en recreatie;
- Oplossen van de resterende vismigratieknelpunten langs de Voer;
- Aanleg van een 'prikkelpad' voor andersvaliden aan het Silsombos te Kortenberg.

De inrichtingsmaatregelen die voorzien zijn in de te verwerven zone maken deel uit van een ruimere zone uit het landinrichtingsplan, planlocatie 4.2.7 'IJsevallei – Bertelsheide-Kamstraat', waarbinnen we werken aan valleierherstel en het versterken van de IJsevallei als speerpuntgebied.

De volgende specifieke doelstellingen van algemeen nut worden nagestreefd:

- Herstel vrije meandering;
- Herstel komgronden;
- Inschakelen van komgronden en voormalige vijver in het valleisysteem in functie van waterveiligheid.

De Vlaamse Landmaatschappij is overeenkomstig het landinrichtingsplan 'OVID' belast met het realiseren van de maatregelen:

- o 7.3a grondverwerving percelen voormalige campingsite;
- o 7.3b Inrichting voormalige campingsite.

Noodzaak van het onteigeningsdoel:

- Uit nazicht blijkt dat in de IJsevallei de meeste komgronden en aangrenzende bossen op de valleiflanken grotendeels als natuurgebied ingekleurd zijn op het gewestplan. Daarnaast maken ze deel uit van het VEN ('De IJsevallei') en het Habitatrichtlijngebied 'Valleien van de Dijle, Laan en IJse met aangrenzende bos- en moerasgebieden'. Zoals eerder vermeld werd de IJse op Vlaams niveau afgebakend als speerpuntgebied, waardoor er voor deze waterloop prioritair dient te worden ingezet op het behalen van de goede water- en structuurkwaliteit.
- Door klimaatverandering verkleint de terugkeertijd van extreme weersomstandigheden en vergroot de overlast. Het heuvelend landschap watert naar de IJsevallei af, wat bij hevige regenval leidt tot erosie, overstromingen en wateroverlast bij woningen, o.a. langsheen de Kamstraat en Beekstraat. Dit wordt ook weergegeven op de kaartlaag op 'Geopunt.be' met 'recent overstroomde gebieden' en de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden 'pluviaal' en 'fluviaal' (toestand 2023). Deze kaarten zijn opgenomen als figuur 9 en 10 in de projectnota, in bijlage C die bij dit besluit is gevoegd. Daarnaast

vormt de IJsevallei op recreatief vlak een interessante schakel in het ruimere landschap. Getuige hiervan zijn de vele paden en andere trage verbindingen. Die paden en andere 'harde' infrastructuur (zoals bv. rioolcollectoren) vormen een bijkomende uitdaging voor valleierstel.

- Via het hogervermelde landinrichtingsplan wordt in de zone tussen de Bertelsheide en de Kamstraat gewerkt aan bovenstaande doelen en uitdagingen. De IJse wordt er maximaal ontschoeid (weghalen van oeververstevingen waar de rioolcollector voldoende ver van de rivier ligt), de vallei en haar komgronden worden maximaal hersteld zodat er zowel in droge periodes, maar ook in natte periodes water kan worden opgehouden. Het doel is om de waterveiligheid te verhogen zodat de kans op waterschade ter hoogte van woningen aanzienlijk afneemt en om de sponswerking van de vallei te maximaliseren. Om de IJse ruimte te geven dienen recreatieve paden te worden opgeschoven, harde constructies te worden afgebroken (o.a. uitstroomconstructies van de rioolinfrastructuur en paden) en nieuwe paden te worden voorzien.
- Het meest stroomafwaarts deel van planlocatie 7, meer bepaald de voormalige campingsite 'Les Chalets' langs de Kamstraat, werd via een provinciaal RUP (2013; deelRUP 'Les Chalets') herbestemd naar natuurgebied (met overdruk Grote Eenheid Natuur (VEN)). De te onteigenen percelen maken deel uit van dit provinciaal RUP.
- De te onteigenen percelen (in kleur aangeduid op het onteigeningsplan in bijlage 1b bij dit besluit) van de voormalige camping worden ingeschakeld in het valleisysteem in functie van valleierstel en een grotere veiligheid in geval van overstromingen en wateroverlast. Het oorspronkelijke valleiprofiel (oeverwal, komgrond, bronzones aan de voet van de helling) wordt hersteld. De vijver maakt plaats voor een natuurlijk moerassysteem en elzenbroekbos, waarbij de oeverwal wordt verlaagd. Bij extreme afvoeren op de IJse wordt het gebied ingeschakeld voor waterberging. Deze bijkomende capaciteit zal, omwille van de ligging net stroomopwaarts van een zone met wateroverlast, bijdragen aan een betere bescherming van de woningen. Opgehoogde gronden worden afgegraven. Een dijk achter de tuinen van de woningen langs de Kamstraat zal het beschermingsniveau van deze woningen bij extreme afvoerpieken bijkomend verhogen. Samen met deze werken worden ook de IJse en de oevers van de IJse natuurlijker ingericht zodat de waterloop een betere structuur krijgt. Die structuur zal mee bijdragen aan de bufferende werking (door een knijpend effect) en lokaal wordt een sponslandschap ontwikkeld. Op de voormalige campingsite worden achtergebleven materialen en afval opgeruimd.

Noodzaak van de onteigening als middel:

- De VLM moet de hierboven vermelde onroerende goederen verwerven om de hierboven vermelde inrichtingsmaatregelen te kunnen uitvoeren en in stand te houden. Het is cruciaal dat een overheid eigenaar is omwille van de complexiteit van uitvoering, de verschillende aspecten op vlak van beheer en de looptijd van de werking als waterbuffer. Na inrichting zullen de percelen overgedragen worden aan het Agentschap voor Natuur en Bos, dat als taak heeft na inrichting de ontwikkeling en behoud van de beoogde natuurdoelen te realiseren. De Vlaamse Milieumaatschappij wordt verantwoordelijk voor het beheer van de waterloop, oevers en aanhorigheden in het kader van waterveiligheid.
- Het beheer en de uitvoering van de aangehaalde maatregelen moeten omwille van hun aard door de overheid zelf uitgevoerd worden aangezien deze maatregelen in het kader van landinrichting gedurende 20 jaar in stand gehouden moeten worden.

- Hierdoor is onteigening de beste keuze voor het realiseren van deze maatregelen:
 - o De afbraak van constructies en het opruimen van gebiedsvreemde materialen;
 - o Het afgraven van opgehoogde terreinen;
 - o Het herstel van de structuur van de waterloop (tracé en oeverwal);
 - o Het herstel van het valleiprofiel;
 - o De aanleg van knijpende constructies, dwarsdijk en aanhorige infrastructuur;
 - o De afwerking van het terrein inclusief beplanting.

In de projectnota, opgenomen in bijlage C die bij dit besluit is gevoegd, worden de inrichtingsmaatregelen voor de verschillende kadastrale percelen weergegeven in figuur 16 en onder punt 1.4 uitvoeriger beschreven.

- Het landinrichtingsplan 'OVID' werd in december 2024 en februari 2025 door de VLM toegelicht aan de eigenaars. In de plannings- en ontwerpfasen van het landinrichtingsplan 'OVID' werd sinds 2013 en samen met vertegenwoordigers van het Agentschap voor Natuur en Bos, regelmatig overleg gepleegd met de toenmalige eigenaars van de betreffende percelen.
- Het landinrichtingsplan 'OVID' werd in december 2024 en februari 2025 door de VLM toegelicht aan de eigenaars. Na herhaalde onderhandelingen gedurende geruime periode, zijn de eigenaars van de te onteigenen goederen niet bereid om zijn percelen in der minne te verkopen.

Noodzaak van het voorwerp de onteigening

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

Gemeente, afdeling	Sectie	Nummer	Inrichtingsmaatregel
Huldenberg, 3 ^e afdeling (Neerijse)	D	24075D0056/00H000 24075D0056/00T00024075D0056/00R000/deel 24075D0056/00S000/deel 24075D0056/00N000	7.3a Grondverwerving percelen voormalige campingsite (via onteigening)

- De verwerving van de hogervermelde onroerende goederen is bijgevolg noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan 'OVID'.

De minnelijke onderhandelingstermijn

- Voor deze onteigening wordt een minnelijke onderhandelingstermijn, zoals bedoeld in artikel 2, 8^o van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, geraamd van 3 maanden.
- Deze termijn werd bepaald op basis van het concrete project, waarbij rekening werd gehouden met de omvang en de aard van de te onteigenen goederen, met het aantal in te nemen percelen en met eventuele andere factoren die de onderhandelingstermijn kunnen beïnvloeden. De termijn van 3 maanden laat toe om met elke te onteigenen persoon op een ernstige wijze onderhandelingen te voeren.

- De onteigenende instantie zal overeenkomstig artikel 15 van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 degene die zij wenst te onteigenen met een beveiligde zending op de hoogte brengen van de minnelijke onderhandelingstermijn. Deze termijn vangt dan aan op de derde dag na de postdatum van die zending.

Conclusie

- Uit al het bovenstaande blijkt dat de verwerving van de onroerende goederen, die zijn opgenomen in de onteigeningstabel en die in kleur zijn aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in respectievelijk bijlagen A en B, die bij dit besluit zijn gevoegd, noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan 'OVID' in het algemeen en de realisatie van de uitvoeringseenheid planlocatie 4.2.7 'IJsevallei – Bertelsheide-Kamstraat – herinrichting voormalige campingsite' in het bijzonder.
- Bijgevolg dient een voorlopig onteigeningsbesluit te worden vastgesteld met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan 'OVID' dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' van het planprogramma 'Plateau van Moorsel', meer bepaald voor de realisatie van de maatregelen '7.3a grondverwerving percelen voormalige campingsite' en '7.3b Inrichting voormalige campingsite in functie van "Versterken van de IJsevallei als speerpuntgebied binnen Kaderrichtlijn Water en belangrijke openruimteverbinding voor natuur en recreatie"', zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage C bij dit besluit.

BESLUIT:

Enig artikel. De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij gaat met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)', dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland', meer bepaald voor de realisatie van de maatregelen '7.3a grondverwerving percelen voormalige campingsite' en '7.3b Inrichting voormalige campingsite', zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage C bij dit besluit, voorlopig over tot de onteigening van de volle eigendom van de (deel van de) onroerende goederen gelegen te gemeente Huldenberg, 3^{de} afdeling (Neerijse) met een totale kadastrale oppervlakte van 1ha 63a 77ca, die zijn opgenomen in de onteigeningstabel en die in kleur zijn aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in respectievelijk bijlagen A en B, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt bepaald op 3 maanden. Elke onteigende zal met een beveiligde zending op de hoogte worden gebracht van deze minnelijke onderhandelingstermijn, die zal aanvangen op de derde dag na de postdatum van deze beveiligde zending.

Brussel, 11 februari 2026

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

Broers Huub

Huub BROERS

Bijlage A. Onteigeningstabel voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)'

Gemeente – Afdeling	Sectie	Nummer	Oppervlakte perceel	
			Totaal	Te onteigenen
			ha a ca	ha a ca
Huldenberg, 3 ^{de} afd. (Neerijse)	D	56H + 56T	1ha 61a 76ca	1ha 61a 76ca
Huldenberg, 3 ^{de} afd. (Neerijse)	D	56N	0ha 1a 42ca	0ha 1a 42ca
Huldenberg, 3 ^{de} afd. (Neerijse)	D	56/R/deel + 56/S/deel	0ha 11a 22ca	0ha 0a 59ca
Totaal te onteigenen oppervlakte:				1ha 63a 77ca

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 11 februari 2026 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de gemeente Huldenberg die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)' dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' van het planprogramma 'Plateau van Moorsel'.

Brussel, 11 februari 2026

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

Broers Huub

Huub BROERS

Bijlage B. Onteigeningsplan voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)'

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 11 februari 2026 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de gemeente Huldenberg die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)' dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' van het planprogramma 'Plateau van Moorsel'.

Brussel, 11 februari 2026

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

Broers Huub

Huub BROERS

Bijlage C. Projectnota voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)'

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 11 februari 2026 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van onroerende gelegen in de gemeente Huldenberg die bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan 'Over Voer, IJse en Dijle (OVID)' dat past in het inrichtingsproject landinrichting 'Dijleland' van het planprogramma 'Plateau van Moorsel'.

Brussel, 11 februari 2026

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

Huub BROERS