

**PROJECTNOTA ONTEIGENING**

Planprogramma Plateau van Moorsel

Inrichtingsproject landinrichting Dijleland

Landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle (OVID)

**Grondverwerving voormalige campingsite  
i.f.v. waterberging en valleierherstel**

Grondgebied: gemeente Huldenberg

## INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Projectoverzicht en Projectplan .....</b>	<b>3</b>
1.1	Voorgeschiedenis project	3
1.1.1	Opzet van het goedgekeurde planprogramma Plateau van Moorsel en het inrichtingsproject landinrichting Dijleland	3
1.1.2	Opzet van het goedgekeurde Landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle	4
1.1.3	Uiteenzetting concrete maatregel waarop de onteigening van toepassing is	6
1.1.4	Inspraak en adviezen van partners	7
1.2	Situering projectgebied	9
1.2.1	Juridisch en beleidsmatig kader	12
1.2.2	Situering inrichtingsmaatregelen	28
1.3	Projectdoelstelling	35
1.3.1	De te realiseren grondverwerving	35
1.3.2	Te realiseren werken	37
1.3.3	Noodzaak en impact van de uit te voeren onteigening	37
1.3.4	Raming kostprijs uit te voeren projectplan	39
1.4	Inrichtingsmaatregelen en -vereisten	40
1.4.1	Afbraak constructies en opruimen gebiedsvreemde materialen	40
1.4.2	Afgraven opgehoogde terreinen	41
1.4.3	Herstel structuur IJse (tracé en oeverwal)	41
1.4.4	Herstel valleiprofiel	41
1.4.5	Aanleg knijpende constructies, dwarsdijk en aanhorige infrastructuur	41
1.4.6	Afwerking terrein inclusief beplanting	41
1.4.7	Andere randvoorwaarden	42
<b>2</b>	<b>Realisatietermijnen .....</b>	<b>43</b>
<b>3</b>	<b>Beheersmodaliteiten.....</b>	<b>43</b>
<b>4</b>	<b>zelfrealisatieconvenant .....</b>	<b>44</b>
4.1	Visie	44
4.2	Voorwaarden tot zelfrealisatie	44
4.3	verzoek tot zelfrealisatie	45
4.3.1	Indienen verzoek tot zelfrealisatie	45
4.3.2	Beoordeling verzoek tot zelfrealisatie	46
<b>5</b>	<b>Bijlagen.....</b>	<b>47</b>
5.1	Bijlage: Ontwerp van zelfrealisatieconvenant	48



# 1 PROJECTOVERZICHT EN PROJECTPLAN

Het eerste onderdeel van de projectnota omvat een beknopte toelichting van het totaalproject (met zijn eventuele voorgeschiedenis) en bevat ook het projectplan. 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.

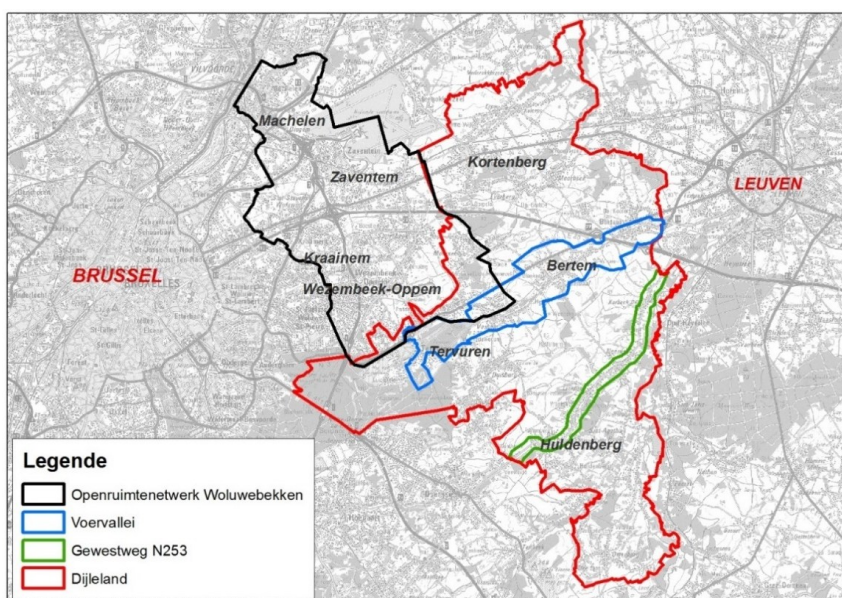
## 1.1 VOORGESCHIEDENIS PROJECT

### 1.1.1 Opzet van het goedgekeurde planprogramma Plateau van Moorsel en het inrichtingsproject landinrichting Dijleland

Op 1 juni 2007 werd het planprogramma Plateau van Moorsel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Het planprogramma geeft de richtlijnen en doelstellingen mee voor landinrichting binnen het Plateau van Moorsel. Het planprogramma voor het 'Plateau van Moorsel' heeft als doelstelling te investeren in de open ruimte en de leefbaarheid tussen Leuven en Brussel. Op die manier dient de kwaliteit van de open ruimte verhoogd te worden.

Het planprogramma werd opgedeeld in 4 inrichtingsprojecten landinrichting waaronder naast Dijleland, de Voervallei, het Openruimtenetwerk Woluwebekken (voorheen 'Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel') en Gewestweg N253. Bij het planprogramma Plateau van Moorsel zijn de gemeenten Huldenberg, Kortenberg, Bertem, Tervuren, Zaventem, Wezembeek-Oppeem en Kraainem betrokken. De eerste vier van deze gemeenten maken deel uit van het inrichtingsproject landinrichting Dijleland.

Via het ministerieel besluit van 3 april 2008 werd de planbegeleidingsgroep Dijleland opgericht.



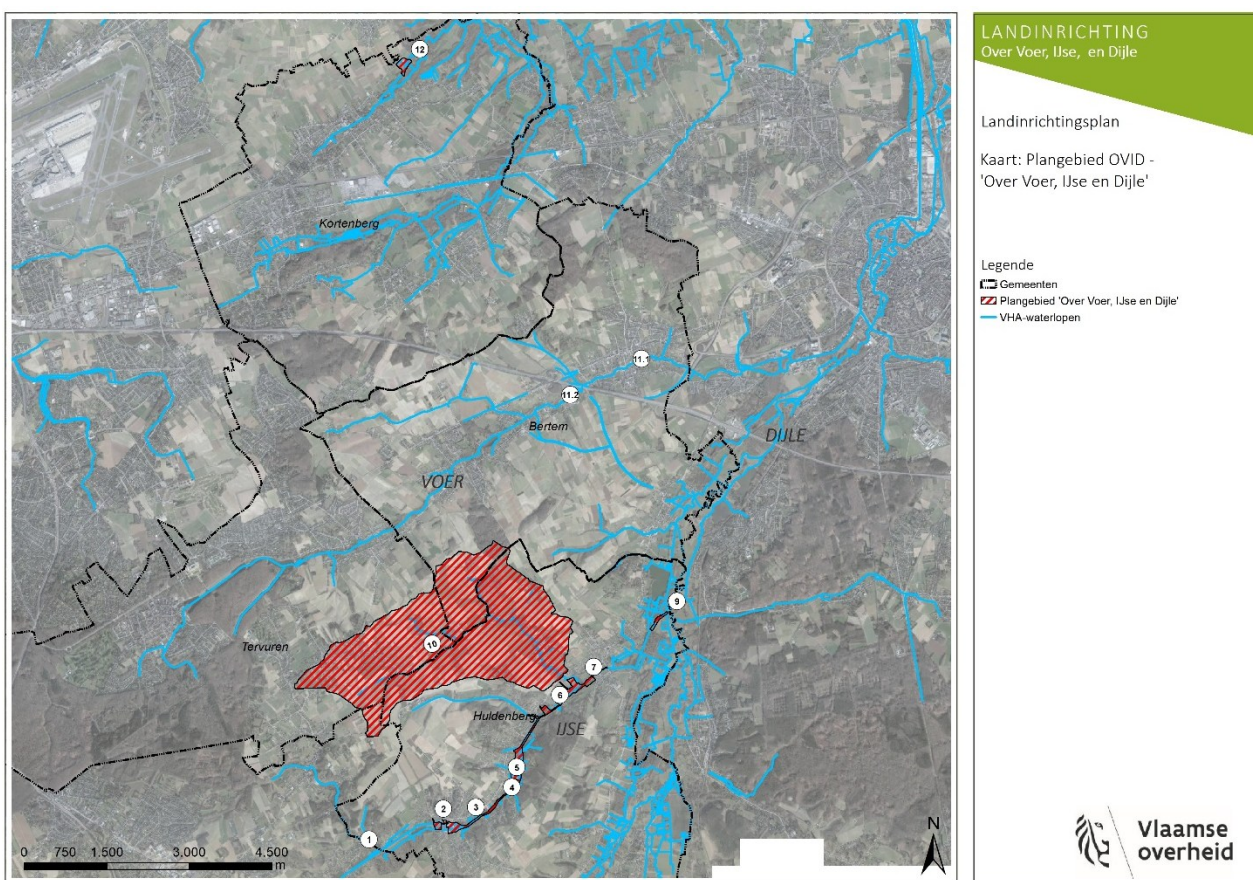
Figuur 1: Situering Landinrichtingsproject Plateau van Moorsel en de 4 inrichtingsprojecten



### 1.1.2 Opzet van het goedgekeurde Landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle

De uitvoering van het inrichtingsproject landinrichting Dijleland gebeurt door middel van de opmaak van landinrichtingsplannen: deze omvatten (conform het decreet betreffende de landinrichting uit 2014) de uitwerking van maatregelen, handelingen en werken die nodig zijn om het inrichtingsproject landinrichting te realiseren. Een landinrichtingsplan (LIP) omvat een uitvoerings- en financieringsprogramma dat de verantwoordelijke partners voor uitvoering en financiering aanwijst en de taken op elkaar afstemt. Het financieringsplan brengt het kostenplaatje in beeld.

Landinrichtingsplan Over Voer, IJse en Dijle (LIP OVID) geeft als tweede plan uitvoering aan de doelstellingen van het inrichtingsproject landinrichting Dijleland.



Figuur 2: Overzicht plangebied OVID en planlocaties. De percelen die onderwerp uitmaken van deze projectnota zijn gelegen binnen planlocatie nr.7

Investeren in de kwaliteit van de open ruimte en in de leefbaarheid van het gebied tussen Brussel en Leuven is de overkoepelende doelstelling voor alle inrichtingsprojecten die in het planprogramma Plateau van Moorsel vervat zitten. In het eerste landinrichtingsplan Missing Links werd, voortbouwend op deze hoofddoelstelling, een visie en een plan van aanpak toegelicht. Deze visie nam een aantal kerndoelstellingen uit het



planprogramma mee, zoals de uitbouw van recreatieve netwerken en onderzoek naar landschappelijk onderhoud, zonder hierbij het recreatief en ecologisch belang van de grotere landschapsstructuren uit het oog te verliezen. Dit werd concreet vertaald naar een aantal acties in het eerste landinrichtingsplan Missing Links. Sinds dit eerste landinrichtingsplan werd ook het landinrichtingsproject Vlaamse Rand opgestart (planprogramma goedgekeurd door Vlaamse Regering op 16 mei 2014). Ook hier staat de thematiek van het behoud en het versterken van de open ruimte centraal. Binnen het planprogramma van de Vlaamse Rand werd op 22 februari 2019 het landinrichtingsplan IJsevallei goedgekeurd. Via de IJsevallei wordt er naar een verbinding gestreefd tussen de twee grote boscomplexen van Zoniën- en Meerdaalwoud. Binnen de Vlaamse Rand gebeurt dat op het grondgebied van de gemeenten Hoeilaart en Overijse. Om tot een geïntegreerde bovenlokale ecologische verbinding te komen diende ook de gemeente Huldenberg (deel van het inrichtingsproject landinrichting Dijleland) te worden betrokken.

Via de gemeente Huldenberg en via een aantal andere spelers in de open ruimte ontving de VLM verschillende vragen en suggesties omtrent acties rond de IJse: variërend van het belang van recreatieve verbindingen, het aanpakken van afkalvende oevers, over waterloopherstel en vrije vismigratie etc. Dit hoeft ook niet te verwonderen aangezien de IJse één van de vier belangrijkste waterlopen van het Dijleland is, en deze waterloop zowel landschappelijk als recreatief een belangrijke drager is in deze open ruimte. Bovendien werd de IJse op Vlaams niveau afgebakend als speerpuntgebied (Kaderrichtlijn Water). Speerpuntgebieden zijn prioritaire gebieden voor het uitvoeren van integrale waterprojecten in het kader van het maatregelenprogramma van de stroomgebiedsbeheerplannen. In de afstroomgebieden van deze waterlopen wil men de goede toestand van de waterkwaliteit en structuurkwaliteit behalen op korte termijn. Hiervoor dienen nog heel wat acties rond het verbeteren van de water- en structuurkwaliteit van de IJse en zijlopen te worden gerealiseerd. Zijlopen die verontreinigd en met sediment beladen water afvoeren hebben een rechtstreekse negatieve impact op de IJse en op de stroomafwaarts gelegen Dijlevallei. Voorts dienen nog een aantal resterende vismigratieknelpunten op de IJse te worden weggewerkt en bieden een aantal groengebieden langs de waterloop een unieke kans om op die plaatsen de waterloopstructuur te herstellen. Lokaal zijn er langs de IJse bovendien problemen met wateroverlast waarbij ook woningen bedreigd worden. Rivierherstel, vrije meandering en herstel van natte komgronden langs de waterloop bieden een antwoord op een aantal klimaatuitdagingen: (bron- en regen)water langer vasthouden, meer ruimte voor water (de waterloop wordt langer door hermeandering waar ze voorheen rechtgetrokken was), etc. Gezien het klimaatvraagstuk en de voorspelde gevolgen (o.a. langere periodes van droogte, maar ook meer neerslag op korte tijd) wordt ook deze uitdaging meegenomen en worden komgronden zodanig hersteld dat deze in droge periodes beter water vasthouden en bij extreme neerslagevents water kunnen bergen. Het recreatief belang van de IJsevallei werd in het verleden reeds naar waarde geschat. Dit verklaart de aanwezigheid van talrijke fiets- en wandelpaden in en rond deze vallei. In het voorliggend plan worden deze waar nodig verbeterd en waar mogelijk verplaatst om rivierherstel mogelijk te maken, weliswaar zonder de recreatieve waarde ervan uit het oog te verliezen. Er komen ook nieuwe wandelpaden bij of bestaande worden opgewaardeerd, met aandacht voor andere aspecten van de open ruimte (cultuurhistorie, natuur, etc.).



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 Kaderrichtlijn Water en belangrijke openruimteverbinding voor natuur en recreatie:
  - Herstel vrije meandering
  - Herstel komgronden
  - Inschakelen van komgronden en voormalige vijver in het valleisysteem i.f.v. waterveiligheid
  - Aanleg van nieuwe paden, verplaatsen en herstellen van bestaande recreatieve paden
  - Aanleg en herstel van speelzones, speelnatuur, inclusief contact met water
  - Bebossing en versterken van de groene infrastructuur langs recreatieve paden
  - Groen-blauwe dooradering van het centrum van Huldenberg
  - Herstel en opwaardering van cultuurhistorische elementen
  - Uitwerken van oplossingsscenario's m.b.t. erosie, verdroging en waterveiligheid voor de zijloop Langegracht
  - Versterken van de natuurlijke en recreatieve structuur langs de zijloop 'Nellebeek' als verbinding met het Zoniënwoud;
  
- ➔ Oplossen van de resterende vismigratieknelpunten langs de Voer
- ➔ Aanleg van een 'prikkelpad' voor andersvaliden aan het Silsombos te Kortenberg

### 1.1.3 Uiteenzetting concrete maatregel waarop de onteigening van toepassing is

Een aanzienlijk deel van de planlocaties uit het landinrichtingsplan situeert zich in de IJsevallei op het grondgebied van de gemeente Huldenberg, waaronder **planlocatie 7 ('IJsevallei - Bertelsheide-Kamstraat')**. Deze planlocatie omvat ingrepen in de IJsevallei tussen de straten Bertelsheide en Kamstraat (Huldenberg). De te onteigenen percelen maken deel uit van deze planlocatie, en worden in het landinrichtingsplan beschreven onder punt 4.2.7 IJsevallei – Bertelsheide-Kamstraat. In de taakverdeling en de financieringstabellen komen de te onteigen en in te richten gronden aan bod onder:

- **7.3a 'Grondverwerving percelen voormalige campingsite'**
- **7.3b 'Inrichting voormalige campingsite'**

In de IJsevallei zijn de meeste komgronden en aangrenzende bossen op de valleiflanken grotendeels als natuurgebied ingekleurd 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 de Beekstraat). Dit wordt ook weergegeven op de kaartlaag met 'recent overstroomde gebieden' en de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden 'pluviaal' en 'fluviaal' (toestand 2023). Daarnaast vormt de IJsevallei op recreatief vlak een interessante schakel in het





dagen ter inzage te leggen. Opmerkingen en bezwaren worden samen met de adviezen (facultatief) aan de VLM bezorgd.

Op basis van de ontvangen adviezen en eventuele bezwaren of opmerkingen kan het ontwerp van landinrichtingsplan worden aangepast. De planbegeleidingsgroep formuleert een advies over het aangepast landinrichtingsplan.

Vervolgens wordt het aangepast ontwerp landinrichtingsplan bezorgd aan de minister ter goedkeuring, samen met:

- de verslagen van de planbegeleidingsgroep die betrekking hebben op het landinrichtingsplan;
- de ontvangen bezwaren en opmerkingen;
- de ontvangen adviezen van gemeenten en provincie;
- de instemmingen van de betrokken partners.

Het is vervolgens aan de minister of aan de Vlaamse Regering om het landinrichtingsplan vast te stellen, naar gelang het plan al dan niet louter maatregelen omvat die tot de bevoegdheid van de minister behoren.

Naast deze officiële procedure werd gedurende de opmaak van dit landinrichtingsplan op verschillende tijdstippen tijdens de planvorming overlegd met buurtbewoners, eigenaars en gebruikers, Boerenbond, Natuurpunt vzw, vertegenwoordigers van de verschillende gemeenten, provincie, erosiecoördinatoren, Fluvius, Aquafin en Vlaamse administraties (Agentschap voor Natuur en Bos, Vlaamse MilieuMaatschappij, Departement Landbouw en Visserij, Departement Omgeving), etc.

Het landinrichtingsplan werd vastgesteld bij besluit van de Vlaamse Regering van 18 oktober 2023 en gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 29 februari 2024.

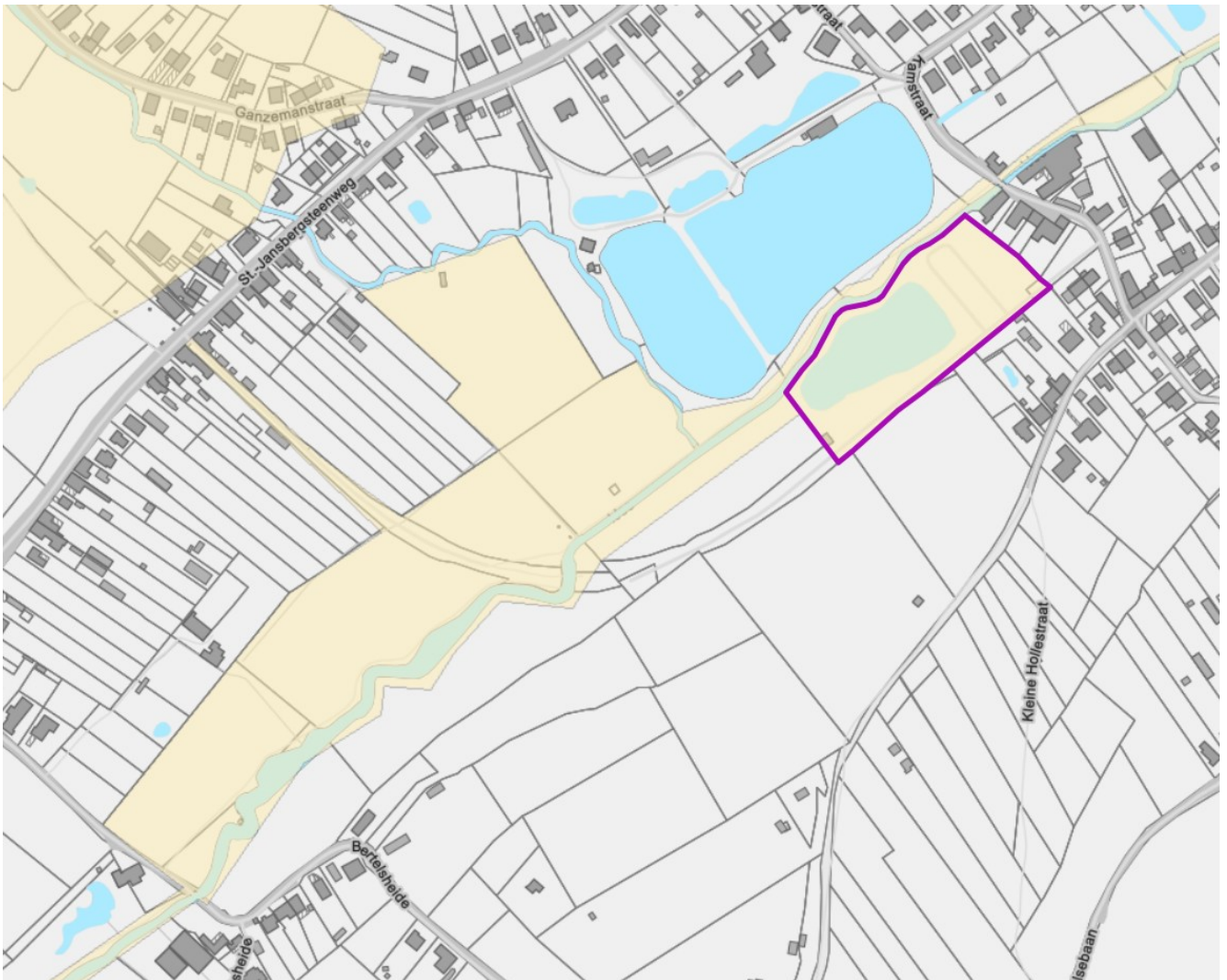


## 1.2 SITUERING PROJECTGEBIED

De in te richten zone is gelegen in de IJsevallei tussen de Bertelsheide en de Kamstraat te Huldenberg. De te onteigenen percelen (56H, 56N, 56T, 56R(deel), 56S(deel)) liggen ten zuidwesten van de Kamstraat, in de komgrond op de rechteroever van de IJse (zie onteigeningsplan). Op Figuur 3 wordt deze percelencluster weergegeven (paars), samen met de ruimere planlocatie tussen de Kamstraat en de Bertelsheide.

De gronden worden momenteel ontsloten via een privaat recht van doorgang/erfdienstbaarheid over de zuidrand van de percelen 56M en 56N (zie Figuur 4). Perceel 56T geeft op zijn beurt doorgang naar de meer naar het zuiden gelegen percelen (56A, 56/2A, etc.) die in eigendom zijn van de eigenaar van percelen 56H, 56T, 56R(deel) en 56S(deel). De zuidzijde van percelen 56M, 56N en 56T overlapt met het tracé van een voormalige buurtspoorweg en is daardoor in meer of mindere mate begaanbaar (het tracé raakt meer en meer overgroeid, en de aanwezige bronzones aan de voet van de helling zorgen voor moerassige zones waar kwelwater over de trambedding naar de komgrond stroomt). Dit tracé (geel op Figuur 4) kan ook na de werken samen met de bestaande erfdienstbaarheid als doorgang fungeren.





Figuur 3: Ligging van de te verwerven percelencluster (paars; zie onteigeningsplan voor een gedetailleerde aanduiding), met aanduiding van de afbakening van de ruimere planlocatie 7 (geel) tussen de Bertelsheide en de Kamstraat waar via het LIP OVID gewerkt zal worden. (Bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))





Figuur 4: Schetsmatige aanduiding van de bestaande erfdienstbaarheid (rood), en de doorgang naar de achterliggende percelen ten zuidwesten van de te verwerven percelen die bewaard kan blijven (geel).

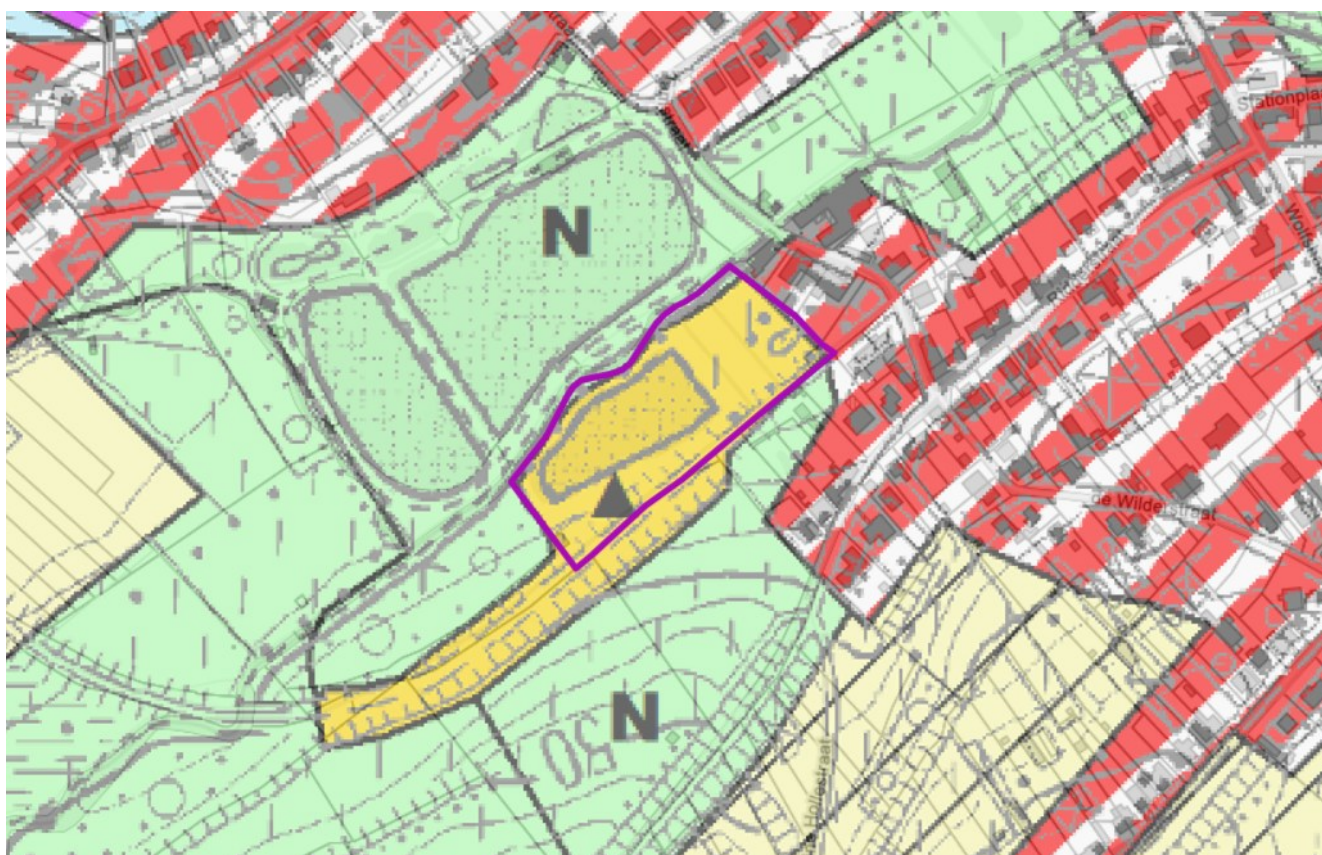


## 1.2.1 Juridisch en beleidsmatig kader

### 1.2.1.1 Ruimtelijke Ordening

#### **Gewestplan**

Oorspronkelijk kenden de percelen een intekening als 'gebieden voor verblijfsrecreatie'. In 2013 werden deze herbestemd als 'natuurgebied' via een Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) (zie lager).



Figuur 5: Gewestplan met aanduiding van de perimeter voor verwerving (paars). Oorspronkelijk kenden de percelen een bestemming als 'gebieden voor verblijfsrecreatie' die nadien werd herbestemd naar 'Natuurgebied' (zie lager). (Bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))



**Provinciaal RUP** Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen in de deelruimte Dijke: deelRUP 'les Chalets' (<https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/ruimtelijke-uitvoeringsplannen/weekendverblijven>): de te onteigenen percelen maken het onderwerp uit van dit provinciaal RUP. Via dit provinciaal RUP werden de betrokken percelen in 2013 omgezet van 'gebieden voor verblijfsrecreatie' naar 'natuurgebied', met overdruk 'Grote Eenheid Natuur' (VEN).



Figuur 6: Verordenend grafisch plan uit het Provinciaal RUP



## Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen

Voor ruimtelijke ordening is een beleid op lange termijn van groot belang. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. Investeren in de steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte wil men maximaal bewaren. Dat is de krachtlijn van het plan. Parallel aan de verdere uitvoering van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen bereidt de Vlaamse Regering een nieuw Beleidsplan Ruimte voor.

De versnippering van rivier- en beekvalleien door menselijke infrastructuur en de gevolgen daarvan worden duidelijk aangehaald als probleem: verlies aan biodiversiteit en het functioneren van ecosystemen, degeneratie van het watersysteem, verlies aan ruimtelijke samenhang etc. Daarnaast wordt de IJsevallei beschouwd als een structuurbepalende rivier- en beekvallei voor Vlaanderen.

Via de afbakening van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur (**AGNAS**) moet er 750.000 ha agrarisch gebied, 150.000 ha natuurgebied en 53.000 ha bosgebied vastgelegd worden in de bestemmingsplannen. Van 2004 tot 2009 werkte de Vlaamse overheid in overleg met gemeenten, provincies en middenveldorganisaties een ruimtelijke visie uit op landbouw, natuur en bos in dertien buitengebiedregio's. Deze gewenste ruimtelijke structuur werd concreet in de ruimtelijke visie voor landbouw, natuur en bos voor de regio Zenne-Dijle-Pajottenland. In deelruimte 4 (Brabants Plateau en Dijlevallei stroomopwaarts Leuven) komen ook de IJse, Laan en Dijle als structurerende beekvalleien aan bod:

- het behoud en de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie staat er voorop;
- de meest waardevolle onderdelen worden bovendien als samenhangende natuurcomplexen opgenomen in het VEN;
- binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen (o.a. halfnatuurlijke graslanden, broekbossen, moeras...) met overgangen naar drogere valleiflanken;
- in de overstromingsgevoelige gebieden worden de natuur- en waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Er wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van de waterlopen (bv. hermeandering, herwaarderen winterbed, structuurvariatie in oevers en bedding...), de waterkwaliteit (bv. bufferen tegen vervuiling...) en de verbindingsfunctie (bv. opheffen barrières...).

## Provinciaal ruimtelijk structuurplan ('Beleidsplan Ruimte') van de provincie Vlaams-Brabant

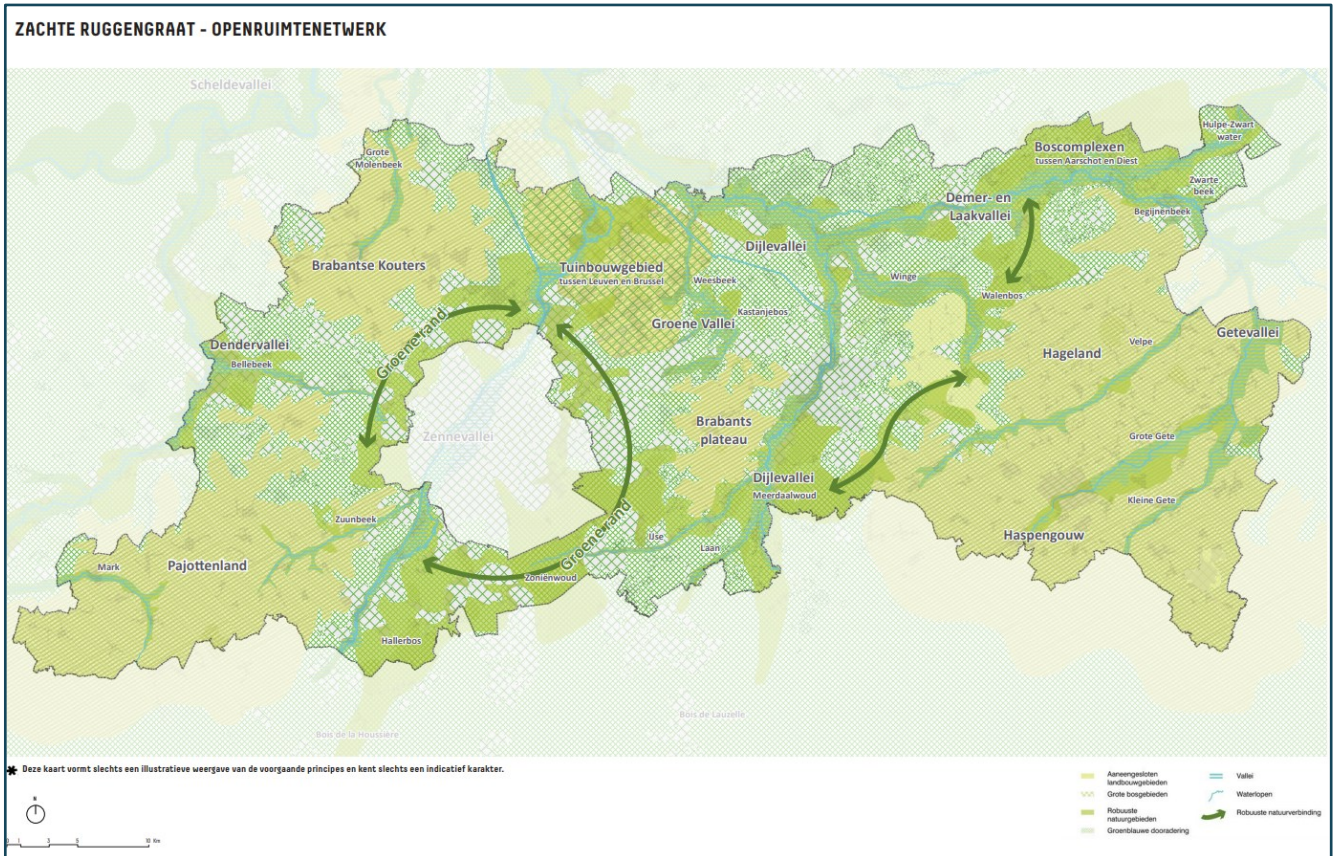
Het provinciaal Beleidsplan Ruimte is in werking getreden op 1 december 2023.

Binnen het 'beleidskader open ruimte' en de werf 'Kwalitatief ontwikkelen van een robuust open ruimte netwerk' streeft men o.a. naar:

- Realisatie van een robuust groen-blauw netwerk en groen-blauwe dooradering in de provincie door het uitvoeren van gebiedsgerichte projecten en samenwerking met open-ruimte partners;
- Realiseren van een meer natuurlijk watersysteem (gekoppeld aan de rol van de provincie als belangrijkste waterloopbeheerder);
- Preventie van verdroging of wateroverlast door een gedifferentieerd waterlopenbeheer en andere maatregelen;



- Etc.



Figuur 7: De vallei van de IJse wordt in het Beleidsplan Ruimte expliciet als robuust natuurgebied vermeld. (Bron: <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/ruimtelijke-planning/provinciaal-beleidsplan-ruimte-vlaams-brabant>)

De IJsevallei wil men daarbij als robuuste structuur vrijwaren van ontwikkelingen die afbreuk doen aan de ecologische kwaliteit. De natuurgehelen wenst men bovendien uit te breiden. Met de groenblauwe dooradering streeft men naar een fijnmazige ecologische dooradering van de provincie. Die dooradering geeft continuïteit aan de grote natuurgehelen, maakt ecosystemen groter en vergroot op die manier de robuustheid van het hele systeem. De groenblauwe dooradering loopt zowel door de bebouwde als onbebouwde ruimte en zorgt tevens voor verkoeling en/of wateropvang.

De ruimtelijke werven beschrijven daarbinnen de grote veranderingsopgaven waar het provinciaal ruimtelijk beleid zich sterk voor zal maken. Het provinciaal ruimtelijk beleid garandeert de realisatie van deze werven door hier zelf invulling aan te geven via eigen initiatieven maar toch vooral door actief samen te werken en afspraken te maken met andere overheden of partners. De provinciale ruimtelijke werven zijn opgevat als 4 krachtlijnen voor actie.



Binnen de werf 'Gebiedsgericht werken' zet men in op de gebiedsgerichte integratie van de beleidslijnen uit het beleidsplan. De gebiedsgerichte ontwikkeling is een geïntegreerde ontwikkeling, zowel op Vlaams als bovenlokaal niveau. In de deelgebieden 'Leuven en ommeland' en 'Horizon' wil men de grote boscomplexen ten zuiden van Leuven (o.a. Meerdaalwoud) versterken en via de IJsevallei verbinden met o.a. het Zoniënwoud. Zoeken naar mogelijkheden voor het versterken van de groenblauwe dooradering vormt daarbij een specifieke uitdaging. De voorziene inrichting via landinrichtingsplan OVID in de IJsevallei geeft daar invulling aan. De open ruimte op het Brabants Plateau tussen Leuven en Brussel dient bovendien gevrijwaard en landschappelijk versterkt te worden.

**Ruimtelijke structuurplan gemeente Huldenberg:**

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Huldenberg werd op 16 mei 2013 goedgekeurd door de Provincie Vlaams-Brabant. Het geeft het kader aan voor de gewenste ruimtelijke structuur, vertrekkend vanuit de bestaande ruimtelijke, sociale en economische structuur. Het geeft een langetermijnvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied.

Als knelpunt en bedreiging wordt aangehaald dat de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten van een aantal waardevolle natuurgebieden worden verstoord door woon- en recreatieve functies. Het plan maakt o.a. melding van de voormalige camping Les Chalets, die door de provincie omgevormd wordt tot open ruimtegebied. De gemeente stelt vast dat er een aantal gebieden aanwezig zijn die van essentieel belang zijn voor het functioneren van de natuurlijke structuur op lokaal en bovenlokaal niveau. Doelstelling is deze waardevolle gebieden als natuur te vrijwaren. Als ruimtelijk principe en gewenste ruimtelijk-natuurlijke structuur haalt men aan dat de rivier- en beekvalleien – waaronder de IJsevallei - belangrijke structurerende elementen zijn en de basis vormen voor de natuurlijke structuur. Behoud, bescherming en ontwikkeling van deze waardevolle gebieden staat dan ook voorop.







7.3b	Inrichting voormalige campingsite	Verbetering afvoergedrag oppervlaktewater  Verbetering structuurkwaliteit oppervlaktewater	De vijversite van de voormalige camping ter hoogte van de Kamstraat wordt ingeschakeld in het valleisysteem ten bate van een grotere veiligheid in geval van overstromingen en wateroverlast: ter hoogte van de vijver en de onmiddellijke omgeving ervan wordt het oorspronkelijke valleiprofiel (oeverwal, komgrond, bronzones aan de voet van de helling, etc.) zo veel mogelijk hersteld. Hierdoor kunnen piekdebieten opgevangen worden. Deze zone is actueel overstromingsgevoelig.  Samen met deze werken worden ook de oevers van de IJse natuurlijker ingericht zodat de waterloop een betere structuur krijgt.
------	-----------------------------------	--	--

Figuur 8: Uitsnede van de beschrijving van de watertoets voor deelactie 7.3b, zoals opgenomen in het LIP OVID

Maatregel 7.3b bouwt voort op de stroomopwaartse inrichting van de vallei, zoals beschreven in de watertoets voor de acties 7.1b, 7.1c, 7.2b, 7.2c en 7.4. Daar wordt de padenstructuur aangepast, waarbij het huidige recreatieve pad wordt opgeschoven om plaats te maken voor de waterloop, komgronden natuurlijker worden ingericht, de waterloop wordt ontschoeid en andere constructies worden verwijderd teneinde meandering op gang te brengen etc.

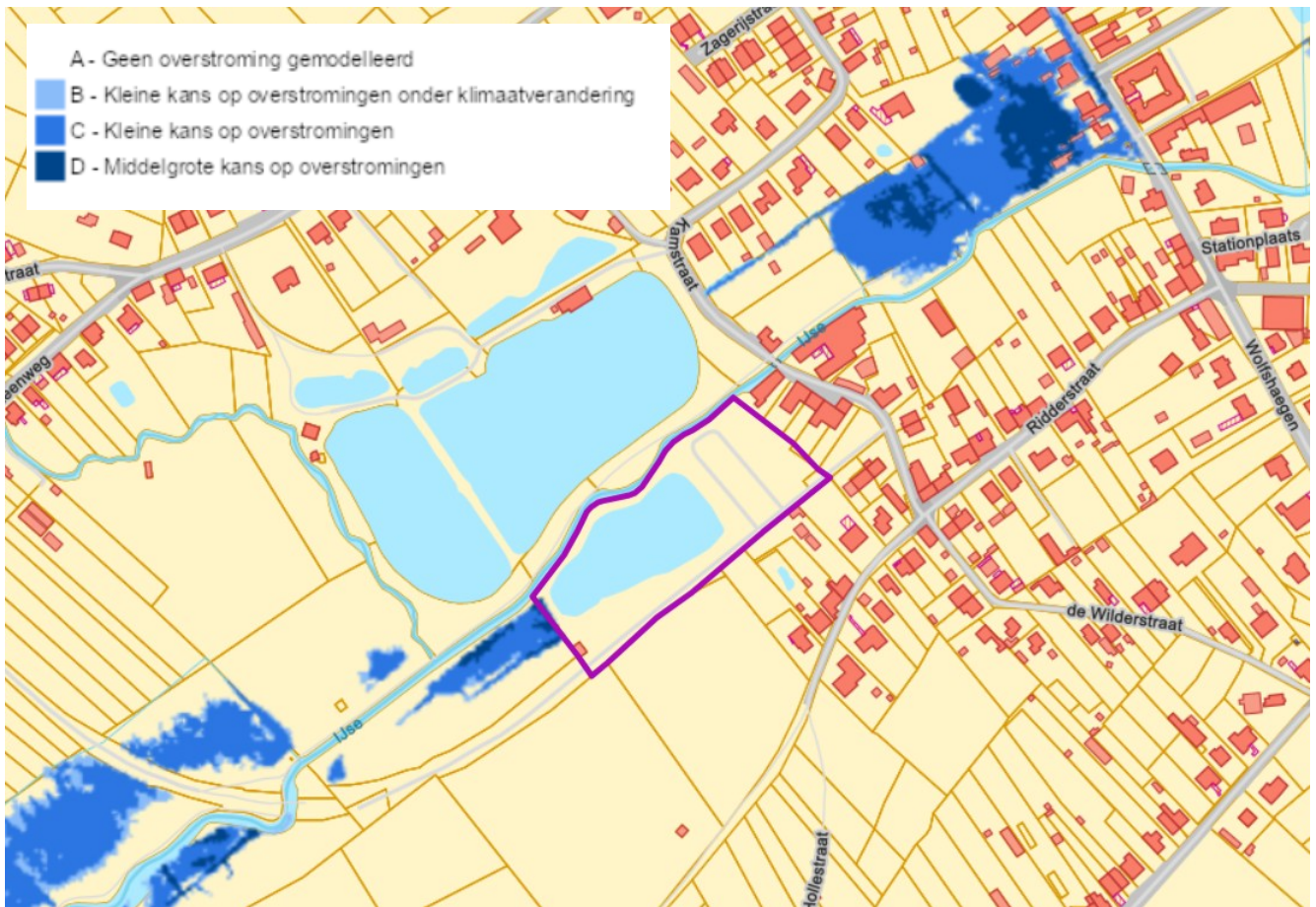
#### Overstromingsgevoelige gebieden

De kaart van de ‘Overstromingsgevoelige gebieden 2017 – (Watertoets), correctie 13/07/2017’ gaf reeds aan dat het valleigebied rond de IJse veelal mogelijk, en deels ook effectief overstromingsgevoelig is. De kaart bevat de effectief overstromingsgevoelige gebieden en mogelijk overstromingsgevoelige gebieden. De zone stroomopwaarts en stroomafwaarts van de Kamstraat wordt ingevuld door zones van beide categorieën. Er zijn verschillende straten, woningen en tuinen die effectief overstromingsgevoelig zijn (o.a. langs de Kamstraat en de Beekstraat).

De recentere kaart ‘**Watertoets: Overstromingsgevoelige gebieden fluviaal, 2023**’ (zie Figuur 9) geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door fluviale overstromingen. Deze kaart is vastgesteld door de Vlaamse Regering in bijlage van het watertoetsbesluit en houdt verband met de uitvoering van de watertoets en de informatieplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Deze kaart toont zowel net stroomafwaarts (het gebied tussen Kamstraat en Beekstraat, inclusief woningen langsheen de Beekstraat) als net stroomopwaarts zones die gevoelig zijn voor fluviale overstromingen. Momenteel botst het water nog op de dijken van de vijver op de voormalige camping (zichtbaar door de fluviale overstromingskans die plots ophoudt ter hoogte van de ZW-grens van de te onteigenen percelen). De natuurlijke waterbergende capaciteit van de site wordt onderbenut door de vijverdijken en ophogingen.



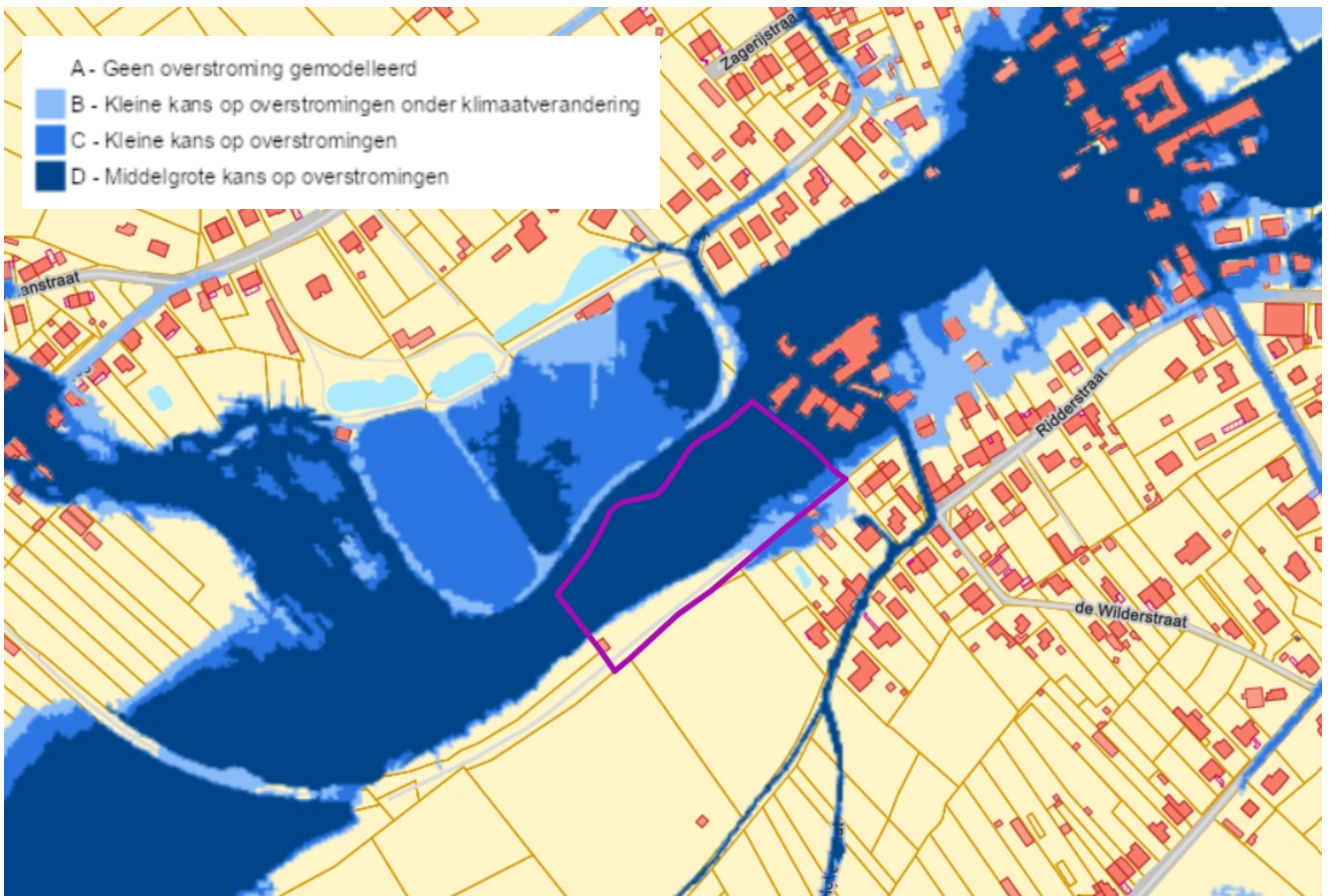


Figuur 9: Kaart met aanduiding van de 'Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden fluviaal, 2023'. Paars: te onteigenen zone.  
Bron: www.geopunt.be

De figuur van de '**Watertoets: Overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023**' (zie Figuur 10) geeft de gebieden weer die getroffen kunnen worden door pluviale overstromingen. Deze kaart is vastgesteld door de Vlaamse Regering in bijlage van het watertoetsbesluit en houdt verband met de uitvoering van de watertoets en de informatieverplichting uit artikel 1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018.

Dezer kaart toont dat de komgrond van de IJsevallei op deze locatie, inclusief woningen langs de Kamstraat en Beekstraat (stroomafwaarts van de te onteigenen percelen) in de hoogste categorie vervat zitten ('D - middelgrote kans op overstromingen').





Figuur 10: Kaart met aanduiding van de 'Watertoets: overstromingsgevoelige gebieden pluviaal, 2023'. Paars: te onteigenen zone.  
Bron: www.geopunt.be

Reliëfwijzigingen/ophoging noodzakelijk in functie van realiseren onteigeningsdoel?

Reliëfwijzigingen zullen noodzakelijk zijn op de te onteigenen percelen. Zoals hoger vermeld zullen de vijver en de aangrenzende gronden op de voormalige campingsite worden ingeschakeld in het valleisysteem ten bate van een grotere veiligheid in geval van overstromingen: ter hoogte van de vijver en de onmiddellijke omgeving ervan wordt het oorspronkelijke valleiprofiel (oeverwal, komgrond, bronzones aan de voet van de helling, etc.) zo veel mogelijk hersteld zodat ook dit deel van de komgrond weer overstroombaar wordt, mede dankzij aanpassingen aan de waterloop. Hierdoor kunnen piekdebieten opgevangen worden. Dit houdt verhoging van de huidige oeverwal/vijverdijk in, herstel van het natuurlijke komgrondprofiel, afgraven van opgehoogde gronden voor verblijfstoerisme, openleggen van een ingebuisde bronbeek, etc. Beschoeiing en andere gebiedsvreemde constructies langs de IJse worden maximaal verwijderd, zodat de structuurkwaliteit van de waterloop wordt verhoogd en vrije meandering wordt bewerkstelligd. Samen met deze werken worden ook de IJse en de oevers van de IJse natuurlijker ingericht zodat de waterloop een betere structuur krijgt. Deels gebeurt dit door het uitgraven van een aangepaste loop. De aanleg van een lage dijk net achter de tuinen van de woningen dient deze woningen en tuinen beter te beschermen bij hoogwaterstanden.



Waar mogelijk worden afgegraven bodems maximaal op eigen percelen gebruikt in functie van de nagestreefde inrichting. Dit wordt nog verder onderzocht.

Wet op de onbevaarbare waterlopen

Voor het uitvoeren van bepaalde werken aan onbevaarbare waterlopen is een machtiging vereist van de bevoegde overheid. Welke overheid bevoegd is, hangt af van de categorie. Deze machtiging is geïntegreerd in de omgevingsvergunning. Als de VMM of deputatie gunstig advies verleent over de aanvraag tot omgevingsvergunning, geldt dat gunstig advies als machtiging. Voor de werken aan de te onteigenen percelen is een dergelijke machtiging vereist gezien de geplande inrichting op de percelen, inclusief de IJse (bevoegde instantie/beheerder: VMM).

Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer

De percelen waarvan sprake grenzen deels aan de IJse. De waterloop werd afgebakend als beschermd gebied in functie van de winning van drinkwater uit oppervlakte- en grondwater in Vlaanderen in uitvoering van 2000/60/EG (Kaderrichtlijn Water) zoals gerapporteerd aan de Europese Commissie.

Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet)

Niet van toepassing op de te onteigenen percelen.

**1.2.1.3 Natuur en Bos**

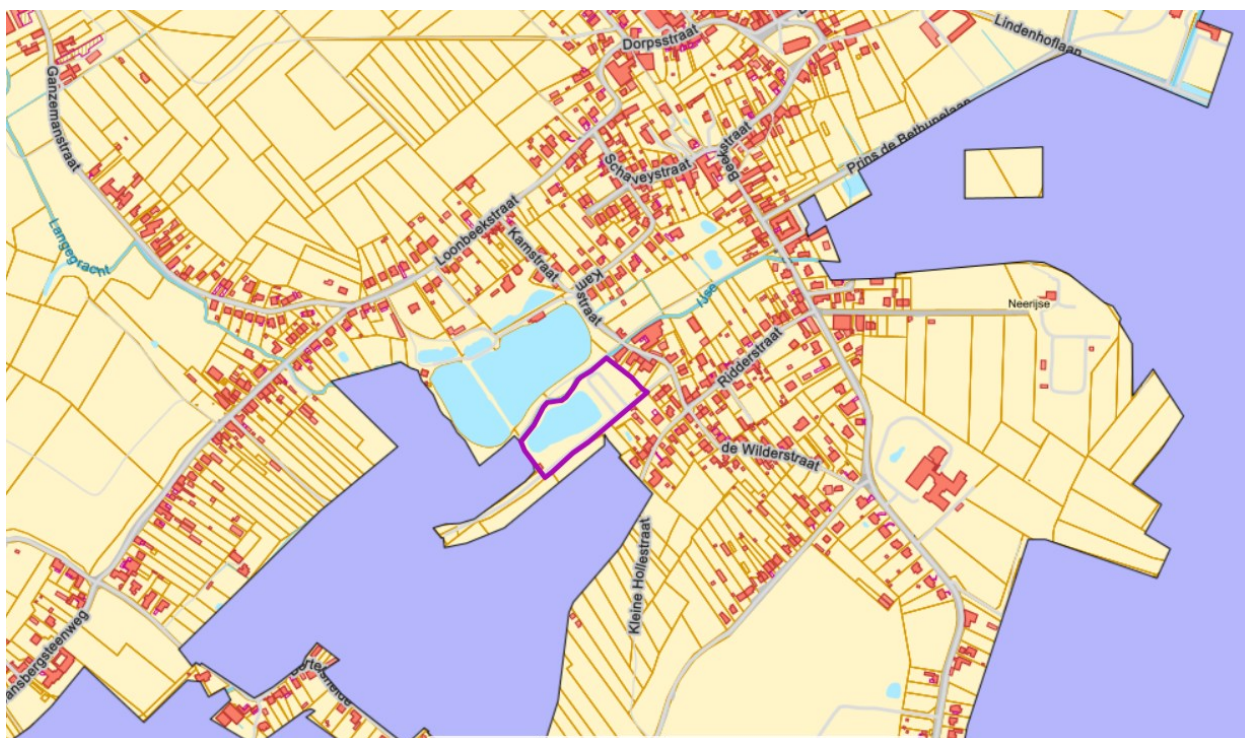
**Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)**

VEN-gebied

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Het beleid binnen deze gebieden is gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu. Om hier invulling aan te geven, zijn onder meer een aantal generieke verbodsbepaling van toepassing op deze gebieden.



Via een PRUP werden de te onteigenen percelen in 2013 omgezet van 'gebieden voor verblijfsrecreatie' naar 'natuurgebied', met overdruk 'Grote Eenheid Natuur' (VEN). Op onderstaande figuur is duidelijk te zien hoe de percelen waarvan sprake aansluiten op VEN-gebied 'De IJsevallei' (gebiedsnr. 528) aan de zuidwestkant, terwijl ze in noordoostelijke richting een stapsteen vormen richting de VEN-afbakening van 'De Dijlevallei' (gebiedsnr. 529).



Figuur 11: Te onteigenen zone (binnen paarse lijn), en aanduiding van de VEN en IVON-gebieden (volle paarse polygonen; bron: [www.geopunt.be](http://www.geopunt.be))

### Speciale beschermingszones

Speciale beschermingszones in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (SBZ-V) en de Habitatrictlijn (SBZ-H) vormen een samenhangend Europees netwerk van waardevolle natuurgebieden. De Vogelrichtlijn uit 1979 heeft als doel alle wilde vogels en hun belangrijkste habitats in de hele Europese Unie te beschermen. Het doel van de Habitatrictlijn (1992) is vergelijkbaar, maar heeft betrekking op een veel groter aantal Europese soorten. De Habitatrictlijn vraagt bovendien een doelgerichte bescherming van zeldzame en bijzondere habitattypen.

De cluster te onteigenen percelen grenst met de zuidwestzijde aan het Habitatrictlijngebied 'Valleien van de Dijle, Laan en IJse met aangrenzende bos- en moerasgebieden' (gebiedscode BE2400011), dat tevens als VEN is afgebakend. Aan de zuidrand is er een kleine overlap. Voor een gedetailleerde beschrijving van de in deze aanliggende gebieden voorkomende Europees beschermde soorten en habitats verwijzen we naar de beschrijving in het LIP OVID.

De habitats en soorten waarvoor de SBZ's werden aangemeld, staan tevens beschreven in het managementplan en het IHD-rapport van deze speciale beschermingszones. Daarin staan ook de prioritaire inspanningen en acties





soorten in Vlaanderen het goed stellen. Een soortenbeschermingsprogramma ontstaat in overleg met alle belanghebbenden en heeft een looptijd van 5 jaar. Daarna kan het op basis van een evaluatie verlengd worden, al dan niet met aanpassingen. Omdat een soortenbeschermingsprogramma wordt vastgesteld door de minister, zijn de gekozen maatregelen bindend.

In Vlaanderen zijn vandaag 27 officiële soortenbeschermingsprogramma's van kracht, met steun van de Europese Commissie.

Voor de IJsevallei is het **SBP 'Beekprik, rivierdonderpad en kleine modderkruiper'** relevant, en de te onteigenen percelen grenzen momenteel aan de afgebakende waterloop. In heel Vlaanderen nemen waterbeheerders maatregelen om de waterkwaliteit te verbeteren en de watergebonden biodiversiteit te verhogen. Voor de gevoeligste vissoorten zoals de beekprik, de rivierdonderpad en de kleine modderkruiper, wordt een extra inspanning geleverd. Via een apart soortenbeschermingsprogramma worden maatregelen genomen om hun leefgebieden versneld te herstellen.

Het SBP omvat twee soorten maatregelen. Enerzijds de concrete uitvoering van maatregelen die voorzien zijn in de stroomgebiedbeheerplannen in het kader van de Europese kaderrichtlijn Water, en anderzijds nog bijkomende acties die het herstel verder bevorderen. Voor de IJsevallei wordt het LIP OVID als actie in het SBP aangehaald, meerbepaald i.f.v. het noodzakelijke structuurherstel van de IJse. De actie ter hoogte van de te onteigenen percelen zal de structuurkwaliteit van de IJse – die momenteel als ontoereikend tot matig wordt omschreven – verder verbeteren gezien de beoogde inrichting van de te onteigenen percelen en de aangrenzende waterloop die een nieuwe loop krijgt over de te onteigenen percelencluster.

Tot slot is ook het **SBP voor de Europese bever** relevant. Een van de acties uit het SBP betreft het afbakenen van duurzame kernleefgebieden (actie 1.4) voor de bever. Duurzaam leefgebied wordt in de eerste instantie gezocht binnen de SBZ waar voor de soort instandhoudingsdoelen werden bepaald. Dat is het geval voor de hogervermelde SBZ-H 'Valleien van de Dijle, Laan en IJse met aangrenzende bos- en moerasgebieden. Deze SBZ's alleen kunnen echter slechts een beperkt aantal territoria herbergen zodat ook daarbuiten dient gezocht naar geschikt kernleefgebied. Bij de afbakening van kernleefgebieden is het belangrijk om de koppelkansen met andere (gebiedsgerichte) beleidsdoelstellingen in beeld te brengen (SBZ, VEN, waterretentie, waterbuffering, Blue Deal, SIGMA, koolstofopslag, ...). Om bovenstaande redenen werd de Dijlevallei (met zijlopen) ten zuiden van Leuven reeds opgenomen in de voorlopige lijst met potentiële duurzame leefgebieden.

## **Provinciaal natuurbeleid**

### Koesterburen

De provincie heeft samen met natuurexperts een lijst opgesteld van 229 soorten die bedreigd zijn in hun voortbestaan en waarvan het zwaartepunt van hun verspreiding binnen de provincie Vlaams-Brabant ligt. Al deze soorten kunnen worden toegewezen aan 12 types van leefgebieden binnen de provincie (akkerland, grasland, bos, etc.). Zo heeft elke gemeente haar eigen specifieke leefgebieden en de daarbij horende soorten (koesterburen).

Voor de gemeente Huldenberg werd o.a. de Rivierdonderpad (zie hoger) als koesterbuur aangeduid. Herstel van de IJse (en structuur van de waterloop) met haar zijlopen (bronbeken) betekent een winst voor deze soort.



## **Bosdecreet**

### Ontbossingen

Voor een eventuele ontbossing worden de gepaste vergunningen aangevraagd. De compenserende bebossing wordt in natura voorzien. Indien mogelijk wordt de compenserende bebossing steeds binnen de projectzone voorzien.

Gezien de te onteigenen percelencluster grotendeels met bomen en struiken begroeid is (m.u.v. het wateroppervlak), zal compenserende bebossing mogelijk van toepassing zijn (op voorwaarde dat de begroeiing ouder is dan 22 jaar).

### Kappingen

Indien gekapt dient te worden, wordt een kapmachtiging aangevraagd.

### Bosbeheerplan

Niet van toepassing

### Bosreservaten

De percelen liggen niet in een bosreservaat.

### Veldwetboek Bebossing van landbouwgronden

Niet van toepassing

#### **1.2.1.4 Landschap / cultuurhistorie / archeologie**

##### **Decreet tot bescherming van monumenten, stads- en dorpsgezichten / landschapszorg**

De bedding van de voormalige tramlijn (Brussel) Tervuren-Tienen is op de te onteigenen percelencluster 'gekend' als lijnrelict (op de zuidoost-rand van de percelencluster). Het maakt echter geen deel uit van een formele bescherming of aanduiding. In het vlakbij gelegen 'Plateau van Duisburg' (beschermd als vastgesteld landschapatlasrelict en landschappelijk geheel) werd de oude trambedding wel opgenomen als waardevol lijnrelict.

##### **Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium / Archeologisch (voor)onderzoek**

Het ruimere landschap is landschappelijk een vrij gave zone met een groot potentieel aan archeologisch bodemarchief (met o.a. gekende steentijdsites). In de IJsevallei zelf zijn er echter weinig gekende gegevens omtrent archeologisch bodemarchief. Dit is grotendeels te wijten aan een gebrek aan veldonderzoek maar mogelijk ook deels aan bodemerrosie. Momenteel is er te weinig informatie over de bewaring of relevantie van gekende vindplaatsen gezien de meeste informatie gebaseerd is op toevalsvondsten en niet uit onderzoek dat de contextuele informatie mee opneemt. De bodemkundige aard van het gebied versterkt dit nog. Enerzijds bevinden zich aan de voet van de hellingen en in de valleien van beken en rivieren vele afgedekte bodems (resp. colluvium en alluvium) die het opsporen van archeologische vindplaatsen bemoeilijkt. Anderzijds maakt dat de

////////////////////////////////////

erosie van de hellingen zeker het zicht op de verspreiding van archeologische vindplaatsen vertroebelt en in een grote mate het bodemarchief aangetast heeft.

De te onteigenen percelen zijn bovendien grotendeels vergraven en opgehoogd (vijver / opgehoogde komgronden / trambedding).

Tenslotte is de mogelijke aanwezigheid van veen in de ondergrond een aandachtspunt bij diepe grondwerken. Veen komt vrijwel niet voor op de bodemkaart in de IJsevallei maar kan toch aanwezig zijn onder een alluviaal of colluviaal leempakket, dat 1 tot 5m dik kan zijn.

Het Onroerenderfgoeddecreet van 12 juli 2013 – samen met het Onroerenderfgoedbesluit van 16 mei 2014 - voorziet in art. 5.4.1 archeologisch onderzoek bij vergunningsplichtige ingrepen in de bodem. In welbepaalde gevallen is archeologisch onderzoek voorafgaand de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning verplicht. Dit archeologisch onderzoek gebeurt vanaf een bepaalde oppervlakte (zie verder), conform een Code van goede praktijk (afgekort: CGP) door welbepaalde actoren (systeem van erkenningen). Dit onderzoek resulteert in een archeologienota. In de archeologienota wordt de impact op archeologie onderzocht en een plan van aanpak uitgewerkt. Van deze archeologienota wordt binnen de 15 dagen na indiening akte genomen door het Agentschap Onroerend Erfgoed.



## 1.2.2 Situering inrichtingsmaatregelen

Algemeen: De inrichtingsmaatregelen die voorzien zijn in de te verwerven zone maken deel uit van een ruimere zone (planlocatie 4.2.7 'IJsevallei – Bertelsheide-Kamstraat') waarbinnen we werken aan valleierherstel. Om die reden schetsen we dan ook het ruimere plaatje voor deze planlocatie, waarna we iets dieper ingaan op de voorziene inrichtingsmaatregelen op de te verwerven percelen die het onderwerp vormen van deze projectnota.

### **Situatieschets en probleemstelling voor de planlocatie 7 ('Bertelsheide-Kamstraat') – zie LIP OVID: 4.2.7**

- Op dit tracé is de IJse voor een groot deel beschoeid wat vrije meandering onmogelijk maakt. De kansen voor valleierherstel zijn vergelijkbaar met de in het LIP vermelde planlocatie 'Margijsbos' (zie LIP OVID, hoofdstuk 4.2.6). Het betreft hier één van de weinige plekken waar er nog ruimte vrij gemaakt kan worden voor een meanderende waterloop, aangezien de collector die naar het rioolwaterzuiveringsstation in Neerijse voert gemiddeld ongeveer 10 meter van de waterloop verwijderd ligt. Ten noorden van de trambedding vormt een overstortconstructie (overstortleiding en uitstroomconstructie) op de IJse nog een kleine belemmering voor vrije meandering. Het recreatief pad ligt op de linkeroever van de IJse. De linkeroever werd over bijna de volledige lengte tussen de Bertelsheide en de Kamstraat met oeverbeschoeiingen vastgezet. Vlakbij het zuidelijke uiteinde van het pad wordt het pad aangevreten door de IJse die meer ruimte zoekt. Tussen de trambedding (zie hieronder) en de Kamstraat is de IJse gedeeltelijk rechtgetrokken, beschoeid en met breuksteen bestort. Recenter (voorjaar 2021) zijn ook op deze plek problemen langs het IJsepad ontstaan door afkalving van de oever en het pad.
- Overstromingsrisico inclusief overlast: in het meest stroomafwaarts gelegen deel van deze zone en aansluitend op deze zone (stroomafwaarts de Kamstraat tot en met de Beekstraat) is er bij hevige neerslag kans op wateroverlast (fluviaal en/of pluviaal) ter hoogte van woningen. Het betreft woningen langs de Kamstraat en de Beekstraat. Zie ook 1.2.1.
- De IJse en het IJsepad kruisen hier de voormalige tramlijn (buurtspoorweg tussen Vossem (Tervuren) en Tienen). De oorspronkelijke trambrug over de IJse is hier nog opvallend goed bewaard. De trambedding tussen het IJsepad en de gewestweg N253 was in privaat bezit en werd door omwonenden en recreanten gebruikt als trage verbinding met het plateau tussen IJse en Voer. Dit perceel werd met linten en bebording afgespannen om de private toestand te benadrukken. Door de gemeente Huldenberg werd gevraagd om de toegang te vrijwaren en dit perceel in het recreatief netwerk te kunnen inschakelen.
- Ter hoogte van de vijver van de voormalige camping 'Les Chalets' (zie ook het RUP onder 1.2.1) neemt de IJse stilaan meer ruimte in. Dit heeft tot gevolg dat bomen op de oever omvallen en de smalle oever tussen de vijver (ten zuiden van de IJse) en de IJse in het gedrang komt. Vanop het IJsepad zijn hier nog zwerfvuil, plastic, afsluitingen, etc. zichtbaar op het voormalige campingdomein (raakt meer en meer door vegetatie overgroeid).

### **Inrichtingsmaatregelen voor de planlocatie 7 ('Bertelsheide-Kamstraat') – zie LIP OVID: 4.2.7**

Verplaatsen paden, openstellen trambedding en landschappelijke inkleding, herstel waterloop

- Openstellen van de voormalige trambedding tussen de IJse en de gewestweg N253. Op die manier wordt dit traject geofficialiseerd, met een hoge meerwaarde voor zowel lokale bewoners als recreanten: voor lokale



bewoners ontstaat er een verbinding met de vallei, voor recreanten kan zo opnieuw een stukje voormalige trambedding bewandeld worden (zie o.a. wandelbrochure 'in het spoor van Zwarte Jean' van RLD vzw).

- Met de bovenstaande openstelling wordt ook de aantakking ervan op het IJsepad aangepakt, evenals de inrichting van een rustpunt bovenop de tramburg (boven de IJse). Langs het IJsepad onder de trambrug worden de bestaande leuning/afsluitingen hersteld en aangepast.
- Bebossing en/of landschappelijke inkleding van percelen (reeds in eigendom van het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) en/of VLM).
- Deels verplaatsen van het recreatief pad op de oever van de IJse (gemeenteweg/sentier 15 en 31) naar het tracé van de rioolcollectorleiding. Dit houdt in dat het pad gemiddeld 5 tot 10 meter opschuift, weg van de IJse. De officiële breedte blijft ongewijzigd (1,65m). De halfverharding van het bestaande pad wordt verwijderd. Dit vindt plaats in de zone tussen de Bertelsheide en de actieve visvijvers langs de Kamstraat.
- Naast dit nieuwe pad wordt een locatie voorzien voor een eenvoudige zitbank en/ of picknickbank.
- Wegnemen van de bestaande oeverbeschoeiingen en steenbestortingen over het grootste deel van het traject (met uitzondering van het deel t.h.v. de kruising met de trambedding en t.h.v. de actieve visvijvers net ten zuiden van de Kamstraat; hier dient een oeverbeschoeiing aanwezig te blijven aan de kant van het pad). Zoals eerder aangehaald betekent dit (door de aanwezigheid van creosoot in de beschoeiingen) ook een directe milieuwinst.
- Meer natuurlijke aansluitingen van bronbekken op de IJse worden voorzien. Waar deze nu via een buis onder het pad worden geleid, wordt gestreefd naar een open bedding. Waar het pad deze beekjes kruist, worden kleine brugjes aangelegd.

Opschuiven van de overstortleiding en de uitstroomconstructie i.f.v. maximale vrije meandering van de IJse

- Om vrije meandering maximaal ruimte te geven, wordt een overstortleiding en uitstroomconstructie (van de rioolcollector) weggenomen en verder van de oever geplaatst.

**Inrichting voormalige campingsite** (als overstroombare valleigroend)

De vijversite van de voormalige camping ter hoogte van de Kamstraat wordt ingeschakeld in het valleisysteem ten bate van een grotere veiligheid in geval van overstromingen en wateroverlast: ter hoogte van de vijver en de onmiddellijke omgeving ervan wordt het oorspronkelijke valleiprofiel (oeverwal, komgrond, bronzones aan de voet van de helling, etc.) zo veel mogelijk hersteld. De vijver maakt plaats voor een natuurlijk moerasstelsel met elzenbroekbos, waarbij de oeverwal wordt verlaagd tot net onder het niveau waarbij de woningen in de Kamstraat wateroverlast zouden ondervinden. Bij extreme afvoeren op de IJse wordt het gebied ingeschakeld voor waterberging. Hoewel er maar een relatief beperkte hoeveelheid water geborgen kan worden (ca. 2000 m<sup>3</sup>), kan deze bijkomende capaciteit omwille van de ligging net stroomopwaarts een zone met regelmatige wateroverlast, wel bijdragen aan een betere bescherming van de woningen. Door de aanleg van een (dwars)dijk in de vallei langs de achtertuinen van de woningen in de Kamstraat, kan het beschermingsniveau van deze woningen voor extreme afvoerpieken bijkomend verhoogd worden. Gezien de beperkte ruimte langs de IJse mag het belang van 'ruimte voor water' (en dus ook overstroombaar gebied voor natuurlijke waterberging), ook op kleine schaal, niet worden onderschat. Samen met deze werken wordt ook de IJse natuurlijker ingericht zodat de waterloop een betere structuur krijgt. Op de voormalige campingsite worden gebiedsvreemde constructies, materialen en afval opgeruimd.



**Concreet:**

De **onteigening** van een **deel van de voormalige campingsite** maakt deel uit van de inrichtingsmaatregelen zoals deze voor planlocatie 4.2.7 (Ijsevallei – Bertelsheide-Kamstraat) worden beschreven in het goedgekeurd landinrichtingsplan. De verwerving (in der minne of via onteigening) en de inrichting van deze site worden in het plan vermeld onder punten 7.3a en 7.3b.

Zoals hoger vermeld zijn de directe omgeving van de planlocatie en de te onteigenen percelen gevoelig voor overstromingen.

De inrichting van de voormalige campingsite gebeurt door de **VLM** in samenwerking met de Vlaamse Milieumaatschappij (**VMM**) en het Agentschap voor Natuur en Bos (**ANB**).

De **taakverdeling en financiering** ziet er als volgt uit:





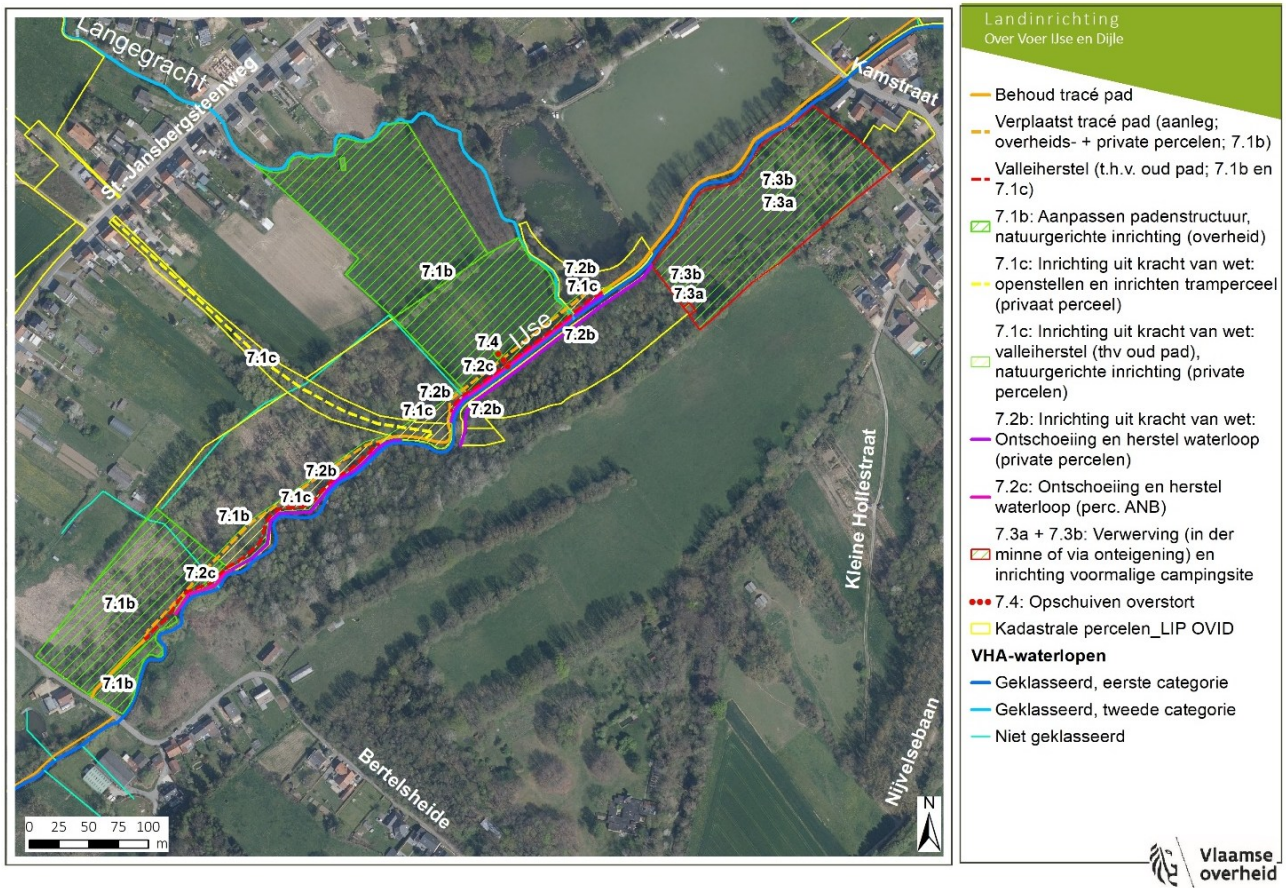
7.1d	Verplaatsen juridisch tracé IJsepad naar nieuwe tracé	Sectorinstrument: officiële verplaatsing (opshuiving) voetweg door gemeente (gekoppeld aan 7.1b (aanleg pad verplaatst tracé) en 7.1c (valleiherstel t.h.v. oud pad))	Eigendom: - Privaat - ANB - Aquafin  Beheer: gemeente Huldenberg	Gemeente Huldenberg	ANB VMM (geen subsidie LI)
7.1e	Vergoeding waardeverlies na inrichtingswerken uit kracht van wet op private percelen: openstellen voormalige trambeding als recreatief tracé  Perceel: 24064B0002/03_000 (1.65m breed)	Berekening waardeverlies gekoppeld aan inrichtingswerk uit kracht van wet en erfdienstbaarheid tot openbaar nut uit kracht van wet (zie 7.1c))	Eigendom: privaat  Beheer: - Pad: ANB	VLM	ANB
7.2a	Vergoeding waardeverlies na inrichtingswerken uit kracht van wet op private percelen: <del>ontschoeiing</del> en herstel waterloop  Delen van percelen: 24075D0056/00A000 24064B0087/00B000 24064B0087/02_000 24064B0004/00A000 24064B0004/00B000 24075B0414/00A000	Berekening waardeverlies gekoppeld aan inrichtingswerk uit kracht van wet en erfdienstbaarheid tot openbaar nut uit kracht van wet (zie 7.2b en 7.1c)	Eigendom: privaat Beheer: VMM	VLM	VMM
7.2b	Ontschoeiing en herstel waterloop op <b>private percelen</b>  Delen van percelen: 24075D0056/00A000 24064B0087/00B000	Inrichtingswerk uit kracht van wet + erfdienstbaarheid tot openbaar nut uit kracht van wet (gekoppeld aan 7.2a)	Eigendom: privaat Beheer: VMM	VLM	VMM



	24064B0087/02_000 24064B0004/00A000 24064B0004/00B000 24075B0414/00A000				
7.2c	Ontschoeiing en herstel waterloop op <b>overheidspercelen</b>	Sectorinstrument	Eigendom: ANB Beheer: VMM	VMM	VMM
7.3a	Grondverwerving percelen voormalige campingsite:  Perceel: 24075D0056/00H000 Deel van perceel: 24075D0056/00K000	Verwerving (al dan niet via onteigening)	Eigendom/Beheer: ANB	VLM	ANB
7.3b	Inrichting voormalige campingsite	Inrichtingswerk	Eigendom: ANB Beheer: - Komgrond: ANB - Waterloop en oever: VMM	VLM	ANB VMM
7.4	Opschuiven overstortleiding en uitstroomconstructie	Inrichtingswerk	Eigendom: ANB (perceel; rioolinfrastructuur is eigendom van Aquafin) Beheer: ANB (open gracht)	VLM	VMM

**Opm.: het perceelsnummer 56K (deel) zoals opgenomen in de tabel onder actie 7.3a uit het goedgekeurd landinrichtingsplan is door kadastrale wijzigingen (mutaties) meermaals opgesplitst. Perceel 56K (deel) dient voortaan in alle documenten gelezen te worden als 56N + 56T + 56R(deel) + 56S(deel).**

//



Figuur 13: Overzicht inrichtingsmaatregelen planlocatie 4.2.7 'Ijsevallei - Bertelsheide-Kamstraat'.



Figuur 14: Inrichtingsmaatregelen planlocatie Bertelsheide-Kamstraat (deel noord). Langs de rechteroever van dit stroomafwaartse deel ligt de voormalige campingsite (groene arcering; via RUP omgezet naar groengebied).

## 1.3 PROJECTDOELSTELLING

### 1.3.1 De te realiseren grondverwerving

Voor de realisatie van de inrichtingsmaatregelen zoals beschreven onder punt 1.2.2 en 1.3.2 is het noodzakelijk de onderstaande gronden te verwerven:

Inname	Gemeente – Afd. Sectie	Nummer	Opp. inname (som)	Beschrijving
1	Huldenberg – 3 <sup>e</sup> afdeling – sectie D	<b>56H en 56T</b>	1 Ha 61 A 76 Ca	Vijver, opgehoogde (kom)gronden en sanitaire blok

////////////////////////////////////

2	Huldenberg – 3 <sup>e</sup> afdeling – sectie D	<b>56N</b>	0 Ha 01 A 42 Ca	Opgehoogde (kom)gronden
3	Huldenberg – 3 <sup>e</sup> afdeling – sectie D	<b>56Rdeel en 56Sdeel</b>	0 Ha 00 A 59 Ca	Opgehoogde (kom)gronden

Tabel 1: Overzicht te verwerven percelen. Meer details: zie onteigeningsplan



Figuur 15: Overzicht te verwerven zone (rood). Zie het onteigeningsplan voor meer details.



### **1.3.2 Te realiseren werken**

In navolging van het goedgekeurde landinrichtingsplan werd een eerste voorontwerp van inrichtingswerken uitgewerkt (zie 1.4). Dit voorontwerp dient na de verwerving nog verder uitgewerkt te worden tot een technisch ontwerp.

De inrichting bestaat uit het herstellen van het oorspronkelijke valleiprofiel in de te verwerven zone, in combinatie met waterbouwkundige werken teneinde de veiligheid voor omwonenden te verhogen in geval van overstromingen en zo de kans op wateroverlast te verkleinen. Conform de werken in andere planzones en binnen de ruimere planlocatie ‘Bertelsheide-Kamstraat’ wordt ook hier de structuur van de waterloop (IJse) hersteld. Dimensionering gebeurt op die manier dat de IJse zal knijpen (waardoor water de komgrond in vloeit) op momenten dat bij neerslagevents de stroomafwaarts gelegen woningen bedreigd worden. De vijver maakt plaats voor een natuurlijke komgrond met moeras(bos), met verlaagde en herstelde oeverwallen, en afgraving van opgehoogde terreinen in de komgrond. Bronzones worden hersteld en bronlopen worden opengelegd waar ze nu nog ingebuisd zijn. Gebiedsvreemde materialen en constructies worden gesaneerd.

### **1.3.3 Noodzaak en impact van de uit te voeren onteigening**

Terwijl in de bestaande toestand reeds een risico voor wateroverlast aanwezig is voor een aantal woningen stroomafwaarts in het projectgebied, zal dit risico in de toekomst als gevolg van klimaatverandering naar verwachting enkel maar toenemen. Dit blijkt ook uit de toekomstscenario's die onder meer te raadplegen zijn op het klimaatportaal (<https://vmm.vlaanderen.be/feiten-cijfers/klimaat/toekomst-klimaatverandering>) en de kaarten met overstromingsgevoelige gebieden (zie 1.2.1.2). Om het risico aanvaardbaar te houden, is het belangrijk om in te zetten op meer bovenstroomse waterberging door brongerichte maatregelen in het afstroomgebied en het optimaal benutten van de resterende open ruimte in de vallei. Delen van de vallei die omwille van kunstmatige ingrepen in het verleden hun waterbergende functie hebben verloren of niet meer optimaal kunnen vervullen, dienen bij voorkeur opnieuw in een meer natuurlijke toestand hersteld te worden.

Daarnaast is de IJsevallei aangeduid als speerpuntgebied (zie 1.2.1) en dringen herstelmaatregelen zich in de vallei op teneinde tijdig de goede toestand te behalen. Om die reden werd structuurherstel en natuurlijke waterberging ook als prioritaire actie opgenomen in het maatregelenprogramma voor de IJse.

Door de verwerving kunnen deze percelen, na inrichting, worden ingeschakeld in het valleisysteem ten bate van een grotere veiligheid in geval van overstromingen en wateroverlast. Tegelijk worden doelstellingen gerealiseerd zoals aangehaald onder 1.1.2 en 1.2.1, om het realiseren van natuur- en waterdoelen zoals die voorzien zijn geweest bij o.a. de ruimtelijke herbestemming als natuurgebied, het VEN, de verbindende functie van de valleestructuur tussen de habitatrichtlijngebieden in, de afbakening van de IJse als speerpuntgebied binnen de Kaderrichtlijn Water etc. Het herstel van de komgrond ligt in lijn met de spontane ontwikkeling die reeds plaatsvond op de percelen: sinds geruime tijd raken de percelen overgroeid met een inheemse kruidige en houtige vegetatie. Na de noodzakelijke werken zal er opnieuw ruimte zijn voor een inheemse vegetatie die door spontane processen vermoedelijk zal evolueren naar een elzenbroekbos. Privaat gebruik van een dergelijk systeem (tuin of weiland, al dan niet met begrazing) houdt een niet-gewenste vegetatiewijziging in t.o.v. de huidige spontane vegetatie en de nagestreefde inrichting via het LIP OVID.



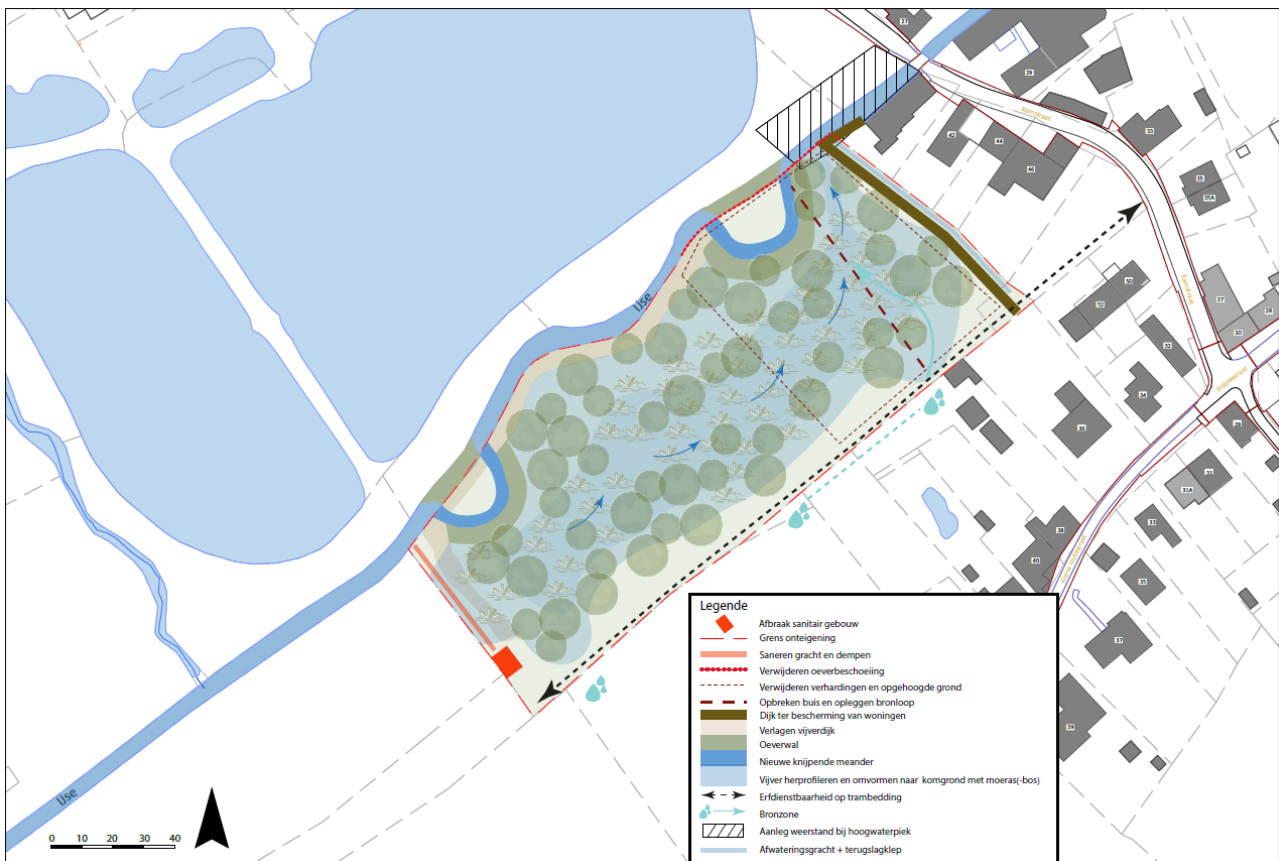




Na de verwerving wordt de zone ingericht. Voor de inrichting van de betrokken percelen is een raming opgemaakt die werd opgenomen in het goedgekeurd LIP Missing Links. Deze werd ingeschat op **193.199,49 euro**.

## 1.4 INRICHTINGSMAATREGELEN EN -VEREISTEN

Zoals beschreven onder 1.3.2 werd in navolging van het door de minister goedgekeurd landinrichtingsplan een eerste voorontwerp uitgewerkt. Na de verwerving van de betrokken percelen wordt het technisch ontwerp opgemaakt in samenwerking met VMM en ANB.



Figuur 16: Voorontwerp inrichting op de te verwerven percelen

Volgende maatregelen komen aan bod:

### 1.4.1 Afbraak constructies en opruimen gebiedsvreemde materialen

Zoals eerder vermeld zijn er op de percelen nog gebiedsvreemde materialen en constructies aanwezig. Perceel 56H bestaat uit een sanitair gebouw van de voormalige camping (toiletten etc.), inclusief buizen en



opvangputten voor vuil water, in combinatie met een open gracht. Ook op de andere percelen zijn nog restanten van de vroegere infrastructuur aanwezig (platen, elektrische leidingen en verdeelkasten, kiezel en andere ophogingen, buizen voor afvoer van afval- en bronwater, etc.). De vegetatie maakt het moeilijk om alle restanten waar te nemen. Al deze gebiedsvreemde materialen zullen uit de vallei weggenomen worden.

#### 1.4.2 Afgraven opgehoogde terreinen

De van nature natte komgronden werden vergraven en aangehoogd teneinde een vijver te creëren en de omliggende oppervlakte voor campinggebruik toegankelijk te maken. De kunstmatige ophogingen zullen maximaal verwijderd worden in functie van de water- en natuurdoelen die op deze gronden van toepassing zijn.

#### 1.4.3 Herstel structuur IJse (tracé en oeverwal)

Net als op deze plek wordt er ook stroomop- en stroomafwaarts in de IJsevallei gewerkt aan rivierherstel teneinde de doelen rond o.a. structuurherstel voor dit speerpuntgebied (Kaderrichtlijn Water) te realiseren. Herstel van de waterloop betekent hier het verwijderen van eventuele oeverbeschoeiing en steenbestortingen, aanleg van meanders inclusief oeverwal, vervangen van creosoothoudende oeverbeschoeiing door oeverbeschoeiing volgens de principes van natuurtechnische milieubouw (NTMB) op plaatsen waar de beschoeiing niet volledig weggenomen kan worden, een algemene verruwing van de waterloop, etc.

#### 1.4.4 Herstel valleiprofiel

Zoals onder punt 1.4.2 werd aangehaald is de natuurlijke structuur hier sterk aangetast door vergravingen, aanhogingen en aanleg van constructies. Deze kunstmatige aanpassingen worden weggehaald en het oorspronkelijke valleiprofiel wordt maximaal hersteld: natuurlijke rivier, oeverwal, moerasige komgrond (geen vijver) met moerasvegetaties en elzenbroekbos, geleidelijke overgang naar valleiflanken met bronzones en bronlopen, etc.

#### 1.4.5 Aanleg knijpende constructies, dwarsdijk en aanhorige infrastructuur

Parallel met het herstel van het valleiprofiel en de IJse wordt deze zone ingeschakeld voor waterveiligheid en zo overstroombaar gemaakt. De meanderende IJse wordt aangelegd met knijpende meanders. Ook stroomopwaarts van de te verwerven percelen wordt de waterloop verruwd. Daarnaast onderzoekt de waterloopbeheerder nog verdere ingrepen net voor en ter hoogte van de Kamstraat. Op de te verwerven zone worden tegen de tuinen aan een dijkje en afvoergracht voorzien, die de woningen beter moeten beschermen bij hoog water. De dijk (waarvan het benodigde kruinpeil vermoedelijk 34.5mTAW bedraagt) zal ongeveer 1m tot 1,5m hoog zijn t.o.v. het bestaand maaiveld. De afvoergracht met terugslagklep zorgt ervoor dat regenwater (uit de tuinen) nog richting de IJse kan stromen.

#### 1.4.6 Afwerking terrein inclusief beplanting

Na herstel van het oorspronkelijk valleiprofiel wordt waar nodig beplanting voorzien om de natuurlijke successie richting moeras/elzenbroekbos te versnellen en de zone sneller een natuurlijk uitzicht te geven voor zowel passanten als omwonenden. Bestaande natuurlijke elementen worden waar mogelijk gespaard bij de heraanleg van het terrein. De exacte afwerking zal worden gespecificeerd in het technisch plan.





Voor de inrichting en het herstel van de komgrond en het natuurlijke valleiprofiel is het van belang dat dit samen met de waterbouwkundige werken in één geheel kan worden afgehandeld, rekening houdend met de vele doelstellingen die op het gebied rusten. Een gebrek aan globale inrichting zou namelijk leiden tot een lappendeken aan verantwoordelijkheden voor zowel inrichting als onderhoud. Tot slot zijn dergelijke dossiers erg complex qua planopmaak en technische uitvoering, waardoor een integrale aanpak vaak de enige optie is.

**Aannemer aan te stellen door de onteigenende instantie / Regelgeving overheidsopdrachten**

De VLM stelt een geschikte aannemer aan conform de regelgeving betreffende de overheidsopdrachten en in samenspraak met VMM en ANB. Voor dergelijke werken is een machtiging van de waterloopbeheerder noodzakelijk.

## **2 REALISATIETERMIJNEN**

Omdat de realisatie van de diverse water- en natuurgerelateerde doelen voor de Vlaamse overheid (hier VMM, ANB, VLM) een belangrijke doelstelling is, werd de minnelijke onderhandeling voor aankoop van deze gronden reeds gestart vóór de goedkeuring van het LIP door de minister. Dit om na goedkeuring door de minister (18/10/23) vlot tot uitvoering van deze werken te komen.

Gelet op het reeds afgelegde onderhandelingsparcours sinds 2015 en gelet op de aangehaalde onteigeningsdoelen (overstromingsproblematiek, speerpuntgebieden, natuurdoelen) worden de gronden bij voorkeur in 2026 verworven. Om de werken vlot te laten volgen op de verwerving zal in 2027 het technisch ontwerp worden opgemaakt, en vervolgens zo snel mogelijk de omgevingsvergunning worden aangevraagd. De inrichtingswerken kunnen starten in 2028.

## **3 BEHEERSMODALITEITEN**

Zoals in het goedgekeurd landinrichtingsplan ‘Over Voer, IJse en Dijle’ wordt voorzien, is in de tabel met taakverdeling en financiering (zie 1.2.2 in deze nota) ook opgenomen wie na de inrichting van de betrokken percelen uiteindelijk eigenaar zal worden en wie het beheer op zich neemt. De betrokken instanties hebben hier ook formeel mee ingestemd.

Voor de te verwerven en in te richten percelen is voorzien dat ANB eigenaar wordt van de betrokken gronden na de inrichting (en uiteindelijke overdracht) ervan door de VLM.

Het beheer komt in handen te liggen van ANB, met uitzondering van de (IJse en) oever van de IJse, inclusief de waterbouwkundige constructies (dijkje, gracht, etc.): waterloopbeheerder VMM. Voor het beheer van deze waterbouwkundige constructies zal een erfdienstbaarheid worden gevestigd ten gunste van VMM.





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.

## 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.

M.b.t. de technische of de beroepsbekwaamheid dient de verzoeker tot zelfrealisatie te beschikken over de technische of beroepsbekwaamheid vermeld onder punt X.X.X (verwijzen naar de beoordelingscriteria, opgenomen onder punt 1.4).

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 aangepast in functie van het zelfrealisatieverzoek en zal definitief worden goedgekeurd, ten laatste bij het in voorkomend geval inwilligen van het verzoek tot zelfrealisatie.

////////////////////////////////////

## 5 BIJLAGEN



## 5.1 BIJLAGE: 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 3.3.2;

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**

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////





## **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.

<i>Toelichting: de schadevergoeding zal gedifferentieerd worden in functie van de aard en de omvang van de verbintenissen, opgenomen in artikel 4</i>
---

### **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 clause 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 voortvloeiend 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

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////

////////////////////////////////////  
////////////////////////////////////