

PROJECTNOTA ONTEIGENING

Planprogramma Vlaamse Rand

Inrichtingsproject landinrichting Rode-Dilbeek

Landinrichtingsplan Molenbeekvallei

Geevaertvijver (Sint-Genesius-Rode)



INHOUDSOPGAVE

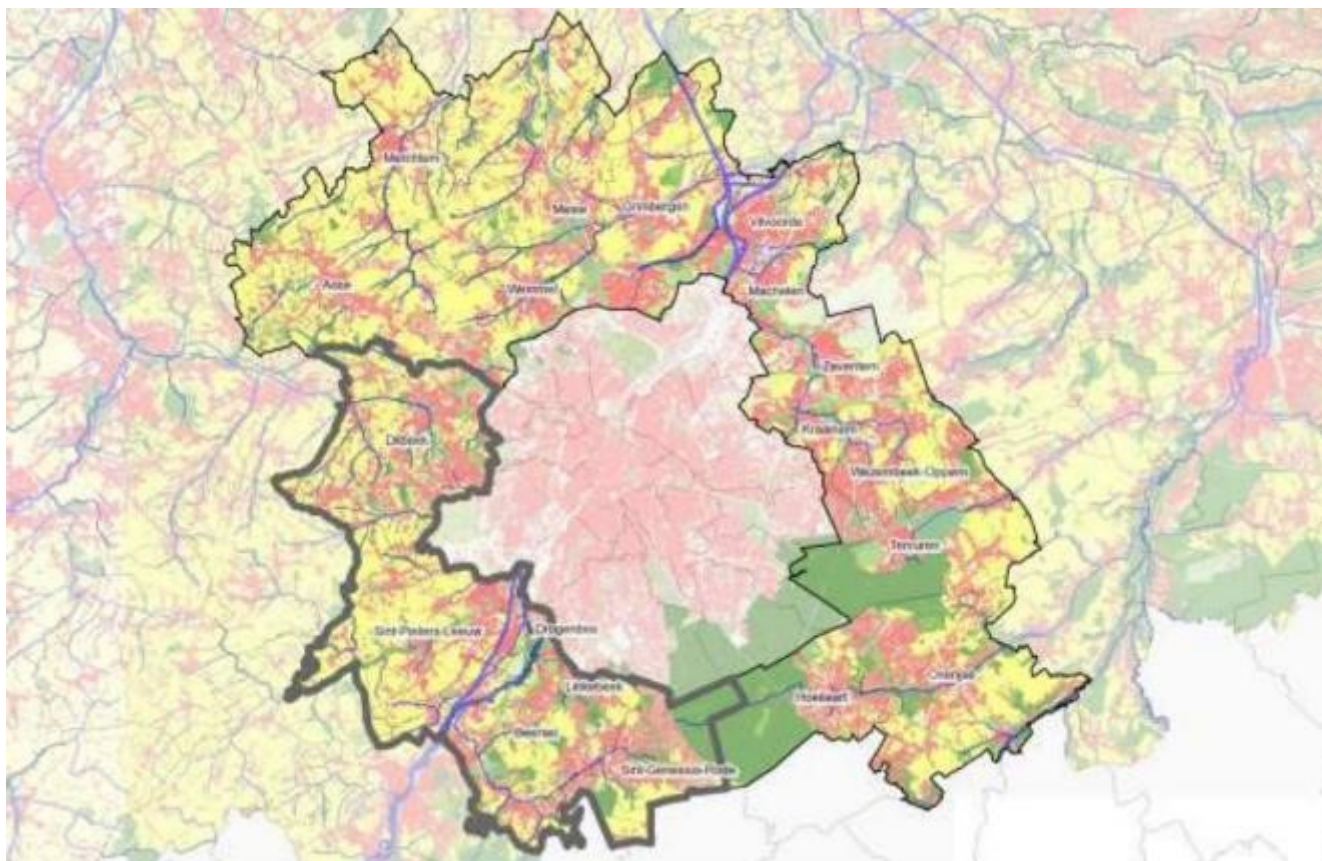
1	Projectplan en realisatievoorwaarden.....	3
1.1	Voorgeschiedenis project	3
1.1.1	Beleidsmatig kader	3
1.1.2	Opzet van het goedgekeurde Landinrichtingsplan	5
1.1.3	Inspraak en adviezen van partners	7
1.2	Situering projectgebied	9
1.2.1	Ruimtelijke Ordening	9
1.2.2	Bodem	14
1.2.3	Water	16
1.2.4	Natuur en Bos	19
1.2.5	Landschap / cultuurhistorie / archeologie	21
1.2.6	Mobiliteit	22
1.3	Projectdoelstelling	24
1.3.1	Projectdoelstellingen	24
1.3.2	Aanleiding project	24
1.3.3	Ligging van de Geevaertvijver in de vallei van de Molenbeek	25
1.3.4	Motivering onteigeningsnoodzaak	25
1.3.5	Te onteigenen perceel	28
1.4	Inrichtingsplan- en vereisten	29
1.4.1	Voorontwerp en maatregelen	29
1.4.2	Raming kostprijs realisatie projectdoelstelling (financierings- en uitvoeringsprogramma)	30
2	Realisatietermijnen	31
3	Beheersmodaliteiten.....	32
4	Ontwerp van zelfrealisatieconvenant	33
4.1	Visie	33
4.2	Voorwaarden tot zelfrealisatie	33
4.3	verzoek tot zelfrealisatie	34
4.3.1	Indienen verzoek tot zelfrealisatie	34
4.3.2	Beoordeling verzoek tot zelfrealisatie	34
Bijlage 1: studie Opmaak visie open ruimte Molenbeekvallei		36
Bijlage 2: eindvoorstel LANDINRICHTINGSPLAN Molenbeekvallei.....		36
Bijlage 3: Ministerieel besluit tot vaststelling van het landinrichtingsplan Molenbeekvallei		37
Bijlage 4: Voorontwerp.....		42
Bijlage 5: Ontwerp van zelfrealisatieconvenant.....		43
Bijlage 6: verslag en powerpoint van overleg 1 april 2014		52

1 PROJECTPLAN EN REALISATIEVOORWAARDEN

1.1 VOORGESCHIEDENIS PROJECT

1.1.1 Beleidsmatig kader

Op 16 mei 2014 werd het planprogramma goedgekeurd voor de Vlaamse Rand door de Vlaamse Regering. Er werden 4 landinrichtingsprojecten gedefinieerd, waaronder het gebiedsgerichte inrichtingsproject landinrichting Rode-Dilbeek. Op 23 april 2015 heeft de minister de planbegeleidingsgroep Rode-Dilbeek samengesteld.



Situering Inrichtingsproject landinrichting Rode-Dilbeek

Het inrichtingsproject Rode-Dilbeek omvat de gemeenten Sint-Genesius-Rode, Linkebeek, Drogenbos, Beersel, Sint-Pieters-Leeuw en Dilbeek. Dit inrichtingsproject bevat vier planzones. De Geevaertvijver is gelegen in planzone 1 Molenbeek-Kwadebeek.

De Molenbeek stroomt door een felbebouwd en verstedelijkend gebied. Dat geldt ook voor de talrijke zijlopen. De historische dorpskernen van Sint-Genesius-Rode (en Alseberg) bevinden zich langs de Molenbeek en zijn met elkaar vergroeid. De Molenbeek en ook de zijlopen zijn deels ingebuisd of door een smalle bedding in een keurslijf gedrongen. Gecombineerd met het reliëf dat zorgt voor een snelle afstroom is er op verschillende plaatsen in Sint-Genesius-Rode en Alseberg regelmatig overstromingsgevaar. Vooral bij lokale onweders komt bovenop de waterafstroom ook erosie met slibaanvoer. Een andere modellering van Molenbeek en zijlopen kan zorgen voor een betere en natuurlijkere inrichting. Hydrologische knelpunten, zoals de aanwezige inbuizingen, moeten worden aangepakt. De waterberging en waterbuffering kan nog verhoogd worden. In de bestaande bebouwde context is dat evenwel geen evidentie. Globaal zou de samenhang tussen alle ruimten met een min of meer natuurlijk karakter versterkt moeten worden. De inzet van een grondenbank kan relevant zijn om grondgebonden knelpunten aan te pakken. De hoge grondprijs (o.a. door de nabijheid van residentiële wijken) is hier mogelijk een knelpunt. Door een analoge aanpak van de knelpunten stroomafwaarts Sint-Genesius-Rode binnen het project Land van Teirlinck kan een samenhangende aanpak worden gerealiseerd van erosie en wateroverlast voor de hele Molenbeek tot de monding in de Zenne. Buiten de verstedelijkte kern zijn vele trage wegen in onbruik geraakt en is het actuele statuut van veel wegen onduidelijk of betwist. Parallel met de knelpuntenaanpak gebonden aan de waterafvoer kunnen zachte recreatiemogelijkheden verder worden ontwikkeld. Natuurversterking en versterking van landschappelijke verbindingen behoort tot de doelstellingen.

Om een goede basis te hebben voor de opmaak van één of meerdere inrichtingsplannen werd een studie (bijlage 1) opgestart om de open ruimte-aspecten van de vallei van de Molenbeek te onderzoeken in functie van visievorming en uitwerking in inrichtingsplannen. Het onderzoeksgebied omvat de volledige vallei (bekken) van de Molenbeek, zowel op grondgebied van de gemeente Sint-Genesius-Rode als de gemeente Beersel. De volgende open ruimte-aspecten werden hierbij bekeken: water, natuur, landbouw, recreatie en landschap. De studie is gestart in oktober 2013 en werd afgewerkt in juni 2014. Ze werd uitgevoerd door een samenwerkingsverband tussen de studiebureaus Omgeving, Driekwartgroen, Aquadvice en ECO-InSight. Door het organiseren van vier thematische werkgroepen, meerdere kerngroepen en 3 stuurgroepen werd een ruime inhoudelijke input bekomen samen met de nodige betrokkenheid en draagvlak van de verschillende partners. De studie is uitgewerkt in drie fasen met een inventarisatiefase, visievorming en uitwerking van actieplannen die telkens in een apart document werden gerapporteerd met het nodige beeldmateriaal. De visie op de Molenbeekvallei omvat haar volledige lengte op grondgebied van Beersel en Sint-Genesius-Rode. Deze visie is uitgewerkt per open-ruimte thema.

en Sint-Genesius-Rode zoveel als mogelijk te vrijwaren en daar een vlotte doorstroming te garanderen. Voorbij de kern van Alsemberg is er terug wat meer ruimte om op specifieke plaatsen te knijpen en te bufferen en een aantal waterpieken op te vangen in natuurlijke bufferbekkens.

- **Ecologie:** Specifieke soorten die in de studie rechtstreeks in beeld komen zijn zeggekorfslak*, vliegend hert*, vroedmeesterpad, vuursalamander, kamsalamander*, hazelworm, eikelmuis, ingekorven vleermuis* (e.a. bos- en gebouwbewonende vleermuissoorten), rivierdonderpad* en beekprik*. Daaronder zitten heel wat soorten (*) van de Habitatrichtlijn waarvoor zowel binnen de Speciale Beschermingszones (SBZ) als daarbuiten instandhoudingsmaatregelen moeten getroffen worden.
- **Recreatie en mobiliteit:** De creatie van een kwalitatieve verbinding voor wandelaars tussen het Zoniënwoud en de Zennevallei langsheen de Molenbeek is één van de hoofddoelen op het vlak van recreatie en mobiliteit. Een onderdeel hiervan is het “Visserspad” waarbij de recreatieve verbinding doorheen het vijvergebied al deels ontsloten wordt.

De studie kan digitaal geraadpleegd worden door middel van volgende link:

<https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/visie%20open%20ruimte%20Molenbeekvallei.pdf>

Op basis van deze studie werd een landinrichtingsplan (LIP) (bijlage 2) opgemaakt waarin de voorstellen van de actieplannen uit de studie zijn omgevormd tot uitvoeringsmaatregelen per deelgebied. Het LIP werd door de minister goedgekeurd op 7 april 2017 (bijlage 3).

1.1.3 Inspraak en adviezen van partners

Inspraak in het kader van de opmaak van de voorbereidende studie

Om een goede basis te hebben voor de opmaak van één of meerdere inrichtingsplannen werd de eerder vermelde studie opgestart om de open ruimte-aspecten van de vallei van de Molenbeek te onderzoeken in functie van visievorming en uitwerking in inrichtingsplannen. Door het organiseren van vier thematische

werkgroepen¹, meerdere kerngroepen² en 3 stuurgroepen³ werd een ruime inhoudelijke input bekomen samen met de nodige betrokkenheid en draagvlak van de verschillende partners.

Inpraak in het kader van de opmaak van het landinrichtingsplan

Het landinrichtingsplan wordt opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep. Het voorstel van landinrichtingsplan werd, conform de regelgeving, onderworpen aan een adviesprocedure. Deze adviezen kunnen het inrichtingsplan aanvullen of bijsturen. In aanloop tot de officiële adviesprocedure werd bij de opmaak van het voorstel van landinrichtingsplan heel wat voorbereidend overleg gepleegd. Met de planbegeleidingsgroep werden er enkele terreinbezoeken georganiseerd en meerdere vergaderingen. Daarnaast werd ook veel bilateraal overleg gehouden met onder andere:

- Agentschap voor Natuur en Bos, Departement Ruimte Vlaanderen, Agentschap Onroerend Erfgoed, Agentschap Wegen en Verkeer, Vlaamse Milieumaatschappij, OVAM, ...
- provincie Vlaams-Brabant, dienst waterlopen, dienst recreatie, dienst mobiliteit, provinciedomein van Huizingen, dienst natuur, dienst ruimtelijke ordening, ...
- gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode
- Boerenbond
- Natuurpunt vzw
- ...

De adviesprocedure van het landinrichtingsplan vangt aan na de voorlopige goedkeuring van het landinrichtingsplan door de planbegeleidingsgroep (24 juni 2015). De adviesprocedure liep van 1 september tot 30 november 2015. De Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de Colleges en gemeenteraden van de gemeentes Beersel en Sint-Genesius-Rode hebben advies verleend over het ontwerp van landinrichtingsplan. De colleges van burgemeester en Schepenen onderwerpen het plan aan een openbaar onderzoek, dat liep van 14 september 2015 tot 15 oktober 2015. Opmerkingen en bezwaren werden dan gevoegd bij het advies van de colleges. Op 22 en 28 september 2015 werd een info-avond gehouden over het landinrichtingsplan van de Molenbeekvallei in het kader van het openbaar onderzoek hierover. De VLM heeft op basis van de adviezen en de bezwaren het landinrichtingsplan aangepast, nadat het voorstel tot aanpassing is voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep (1 maart 2016). 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. Het LIP werd door de minister goedgekeurd op 7 april 2017 (bijlage 3).

1 Werkgroep stedenbouw en recreatie: provinciedomein Huizingen, vormingsinstituut Destelheide, provinciale dienst toerisme, provinciale dienst ruimtelijke ordening, provinciale dienst mobiliteit, agentschap Onroerend Erfgoed, agentschap Wegen en Verkeer, Boerenbond, gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode, VLM, Omgeving
Werkgroep landschap en ecologie: Agentschap voor Natuur en Bos, Natuurpunt Beersel, Natuurpunt Sint-Genesius-Rode, gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode, provinciedomein Huizingen, vormingsinstituut Destelheide, Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei, provinciale dienst natuur, VLM, Omgeving
Werkgroep ecologie en water: Agentschap voor Natuur en Bos, gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode, provinciedomein Huizingen, vormingsinstituut Destelheide, provinciale dienst natuur, Natuurpunt Beersel, Natuurpunt Sint-Genesius-Rode, VLM, Omgeving
Werkgroep water: gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode, provinciale dienst waterlopen, VMM, rioolbeheerder TMVW, Aquafin, provinciale erosiecoördinator, provinciedomein Huizingen, VLM, Omgeving

² Kerngroep: gemeente Beersel, gemeente Sint-Genesius-Rode, VLM, Omgeving

³ **Stuurgroep:** voorzitter Land van Teirlinck, Agentschap Wegen en Verkeer, provinciale dienst natuur, Agentschap Ruimtelijke Ordening, Agentschap voor Natuur en Bos, gemeente Linkebeek, Agentschap Landbouw en Visserij, gemeente Beersel, Natuurpunt Beersel, VMM, Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei, Boerenbond, Leefmilieu Brussel, provinciedomein Huizingen, Agentschap Onroerend Erfgoed, rioolbeheerder TMVW, VLM, Omgeving

- Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's):
- De oostelijke zone van de Geevaertvijver is gelegen in het RUP "Gen-spoor (L124) – Fietssnelweg (F207)". Voor de spoorlijn gelegen aan de oostzijde van de Geevaertvijver is er een gewestelijk RUP in opmaak/lopende "GEN spoor lijn 124 en fietssnelweg F204", waarbij het de bedoeling is om de spoorlijn te verdubbelen en er een fietssnelweg langs aan te leggen. Vermits de spoorwegaanbreiding aan de oostzijde zal gebeuren is er geen impact op de Geevaertvijver.



Afbakening RUP



Overlap RUP en Geevaertvijver

- Stedenbouwkundige verordeningen:
 - o gemeentelijk zijn er twee verordeningen voor parkeren en functiewijzigingen die niet van toepassing zijn voor dit project.
 - o De provincie Vlaams-Brabant heeft drie verordeningen:
 - een hemelwaterverordening,
 - een verordening verhardingen
 - een verordening overwelving van grachten en onbevaarbare waterlopen.
 - o Deze zijn niet relevant. Het project voorziet niet in het overwelven van een gracht of een waterloop.

Ruimtelijke structuurplannen

Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

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

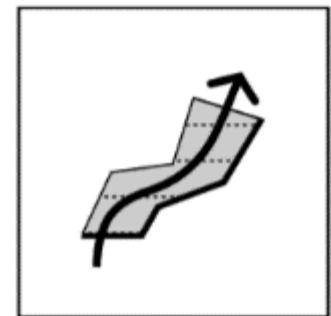
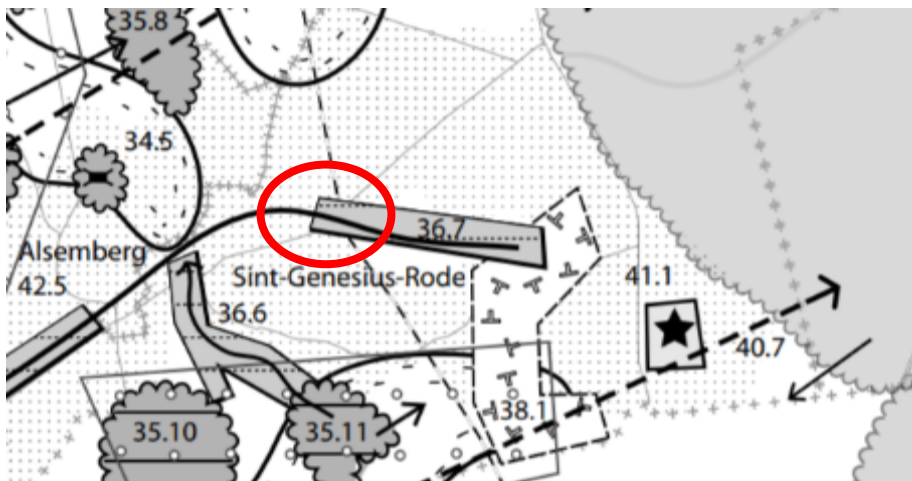
Het Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen (RSV) werd op 23 september 1997 door de Vlaamse Regering goedgekeurd en partieel herzien in 2004 en 2011. Voor de Geevaertvijver zijn volgende beleidslijnen uit het RSV van toepassing: Sint-Genesius-Rode wordt beschouwd als onderdeel van het bebouwde perifere landschap ten zuiden van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Voor bebouwde perifere landschappen is het beleid gericht op bescherming van de nog fragmentarisch voorkomende onbebouwde ruimte, het beheer en beheersing van de aanwezige dorpen en bundeling van de dynamiek inzake wonen en werken in dorpen en op geselecteerd plaatsen waar verdichting bestaat of wenselijk is.

VSGB

In het afbakeningsproces voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) is een ruimtelijke visie uitgewerkt voor de Vlaamse rand rond Brussel. De open ruimte functies zijn er van groot belang. De natuurlijke structuur met de belangrijke rivier- en beekvalleien of met robuuste boscomplexen verdient absolute bescherming. Deze moeten aan Brussel en de brede Vlaamse rand een ecologische basiskwaliteit leveren.

AGNAS

De algemene beleidslijnen van het RSV zijn gebiedsgericht uitgewerkt in het planningsproces voor de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur (AGNAS). In uitvoering van het RSV definieerde de Vlaamse regering dertien buitengebiedregio's waarvoor een gebiedsgerichte en geïntegreerde ruimtelijke visie op landbouw, natuur en bos moest worden opgemaakt. De Geevaertvijver valt binnen de Regio Zenne, Dijle en Pajottenland, en situeert zich binnen het aangeduide valleilandschap 36.7.



Behoud en versterking van uitgesproken natuurwaarden in valleien met ruimte voor natuurlijke waterberging

Snede uit de visie voor landbouw natuur en bos. De Geevaertvijver ligt in 36.7.

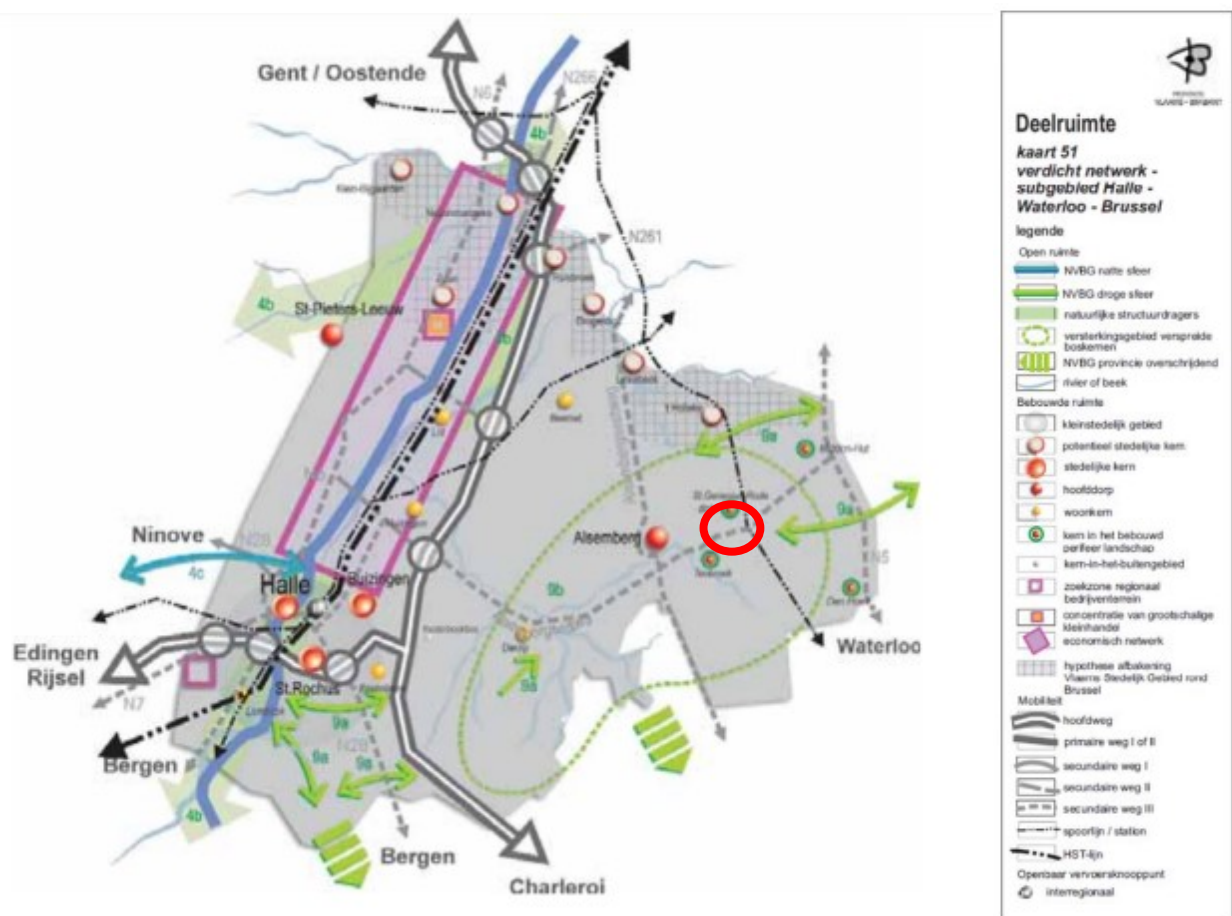
Een aantal delen van de Zennevallei en haar bovenlopen ten zuiden van Brussel vormen nog relatief gave aaneengesloten valleilandschappen met belangrijke ecologische waarde. Ze zijn structuurbepalend voor de natuurlijke structuur op bovenlokaal niveau. De Geevaertvijver is gelegen in Molenbeekvallei stroomopwaarts

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

Sint-Genesius-Rode (36.7). In deze delen van de vallei staat het behoud en de ontwikkeling van de natuur- en waterbergingsfunctie voorop. Binnen deze natuurcomplexen wordt gestreefd naar het behoud en herstel van natte tot vochtige ecotopen met overgangen naar drogere valleiflanken. In de overstromingsgevoelige gebieden worden de natuurfunctie en de waterbeheerfunctie zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. Er wordt ruimte voorzien voor het verbeteren van de structuurkenmerken van de waterlopen, de waterkwaliteit en de verbindingfunctie.

Provinciale ruimtelijke structuurplannen

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan werd goedgekeurd op 7 oktober 2004. De Geevaertvijver situeert zich in de deelruimte "verdicht netwerk". Het Beleid voor het Verdicht Netwerk is gericht op het maximaal geven van een eigen identiteit aan elk van de fragmenten. De identiteit van een fragment heeft onder meer te maken met de bebouwingsvorm, de menging van functies, de ecologische waarde, de aanwezigheid of nabijheid van openruimtefuncties, de relatie met de lijninfrastructuren. Open ruimtefragmenten worden zoveel mogelijk beschermd en via een fijnmazig netwerk onderling verbonden. Cultuur en natuur zijn de kapstok voor de toeristisch-recreatieve ontwikkeling van de regio, met o.a. structurele verbreding van de landbouw.



Figuur: Ruimtelijk Structuurplan Vlaams-Brabant – gewenste ruimtelijke structuur deelruimte ‘verdicht netwerk – sub gebied Halle – Waterloo – Brussel’

Relevante ontwikkelingsperspectieven en selecties voor de Geevaertvijver zijn:

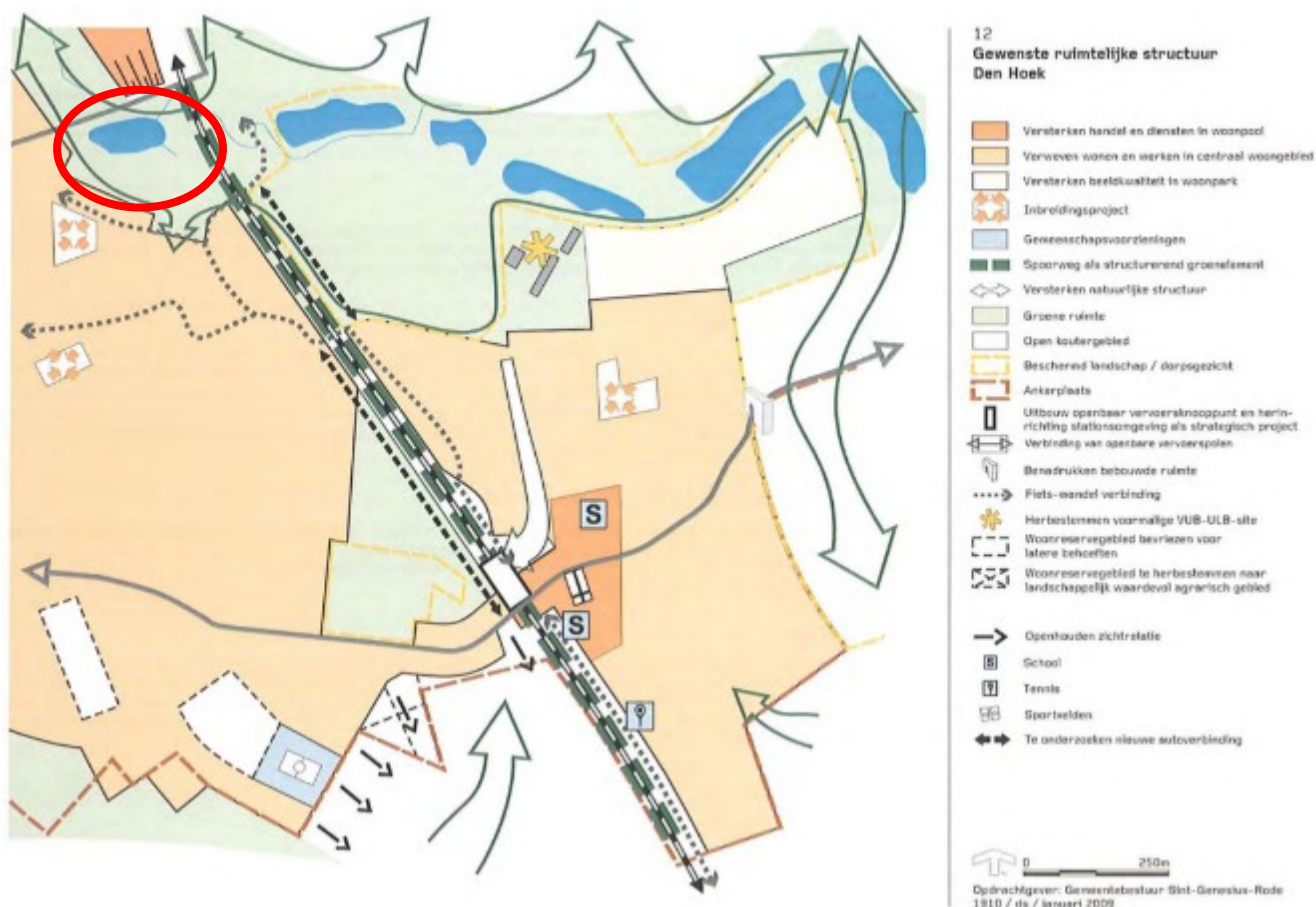
- Onderlinge natuur verbindingen tussen grote en kleine boscomplexen in de driehoek van de gemeenten Halle, Linkebeek en Waterloo
- Versterken landschapswaarden, opgehangen aan de valleien en boscomplexen
- Selectie van de kern van Sint-Genesius-Rode als kern in bebouwd perifeer landschap

In 2012 werd het provinciaal structuurplan herzien. Voor het beleid van de open ruimte zijn er geen wijzigingen. De provincie neemt geen actieve rol op, maar volgt de processen op Vlaams niveau inzake open ruimte (AGNAS, afbakeningsproces van de gebieden van de natuurlijke en agrarische structuur).

Gemeentelijke ruimtelijk structuurplan (GRS) Sint-Genesius-Rode

Het GRS van Sint-Genesius-Rode is goedgekeurd op 16 april 2009. Voor de Geevaertvijver zijn volgende bepalingen relevant:

- De beekvalleien zijn zowel natuurlijk als landschappelijk zeer belangrijk. Ze dienen zoveel mogelijk bouwvrij gehouden te worden.
- Binnen de gemeente dient een fijnmazig netwerk uitgewerkt te worden voor fietsers, voetgangers en ruiters. Zo moet o.a. Tenbroek met de historische kern worden verbonden via een verkeersarme verbinding in de Molenbeekvallei. De recreatieve route vertrekt in Tenbroek en sluit aan op de provinciale route. Ze volgt de loop van de Molenbeek en kan dienst doen als recreatieve en functionele route.



Gemeentelijk ruimtelijk structuurplan Sint-Genesius-Rode, gewenste ruimtelijke structuur voor deelruimte Den Hoek

Over de deelruimte Den Hoek wordt het volgende vermeld:

- Valleigebied en open ruimte zijn grens stellend: De bestaande bebouwing wordt zowel in het zuiden, noorden als oosten begrensd door waardevolle open ruimte. Deze open ruimtes zijn bijna volledig opgenomen als ankerplaats of als beschermd dorpsgezicht. De bestaande open ruimtes worden gevrijwaard, en waar mogelijk, laat men de open ruimte zo diep mogelijk in het woonweefsel doordringen.

1.2.2 Bodem

Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen

Niet van toepassing

Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming

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

Op 18 januari 2017 werd een niet-ongunstige bodemattest afgeleverd.

Erosiebesluit Tegengaan bodemerrosie / erosiebestrijdingsplannen

Niet relevant in kader van verwerving.

Situering van de bodem

Door de ligging van de Geevaertvijver in de vallei van de Molenbeek heeft de bodem een aantal zeer specifieke kenmerken die op een permanent zeer natte toestand wijzen. Op de bodemkaart is de vijver aangegeven als OB – onbebouwde zone. Rondom de vijver bevinden zich OT- sterk vergraven gronden. De bodems stroomafwaarts de Geevaertvijver bestaan uit leembodems (A) zonder profiel met een alluviale (afgezet door de beek) of colluviale (geërodeerd van de helling) oorsprong. De lager gelegen bodems zijn zeer nat (f). Hogerop de helling gaan ze van matig nat (d) naar droog (b). Vermoedelijk hadden de bodems ter hoogte van de Geevaertvijver een gelijkaardig patroon.



Bodemkaart (bron www.geopunt.be)

Situering van de geologische ondergrond

Op basis van een virtuele boring in DOV (Databank Ondergrond Vlaanderen) kan een inschatting van de ondergrond onder de Geevaertvijver gemaakt worden zowel geologisch als hydrogeologisch. Vanaf een 10-tal meter diepte onder de grond bevindt zich een ondoordringbaar kleipakket van het Ieperiaan (ongeveer 35 m dikte).

Meer stroomopwaarts in de Molenbeekvallei ligt de Schipvijver die eveneens ingeschakeld wordt om water te bergen. Beide vijvers zijn noodzakelijk gezien de herhaalde overstromingen de laatste 20 jaar en de toenemende extremen als gevolg van de klimaatsopwarming. Bij de Schipvijver zal het volume water dat kan geborgen worden beperkter zijn om infrastructuurwerken landschappelijk beperkt te houden. Maar door haar meer stroomopwaartse ligging is het effect van waterberging hier groter. De Geevaertvijver kan een groter volume water bergen zonder dat hiervoor zware infrastructuurwerken nodig zijn, gezien haar lage ligging en hogere bermen rondom. Beide vijvers kunnen complementair aan mekaar werken.

Decreet Integraal Waterbeleid

Sinds 11 oktober 2013 is het gewijzigde decreet Integraal Waterbeleid van kracht. In het gewijzigde decreet wordt niet meer gesproken van bekken- en deelbekkenbeheerplannen, maar enkel van stroomgebied-beheerplannen. Hierin worden wel bekken specifieke delen voorzien, die in de plaats komen van de huidige bekken- en deelbekkenbeheerplannen. Op 18 december 2015 stelde de Vlaamse Regering de stroomgebied-beheerplannen voor Schelde en Maas voor de periode 2016-2021 vast. De plannen bepalen wat Vlaanderen zal doen om de toestand van het oppervlaktewater en het grondwater te verbeteren en op welke manier we ons beter zullen beschermen tegen overstromingen. Het besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de plannen werd op 2 maart 2016 in het Belgisch Staatsblad gepubliceerd. De Geevaertvijver ligt in het Bekkenspecifiek deel Dijle-Zennebekken. Er is geen specifieke actie voor dit gebied of voor de Geevaertvijver opgenomen in het stroomgebiedbeheerplan.

Watertoets

Langsheen de Molenbeek situëren zich verschillende risicozones voor overstromingen. Een aantal zijn ook als recent overstroomd geïnventariseerd. De ingesneden valleien van de Molenbeek en haar zijbeken zijn grotendeels overstromingsgevoelig. De Geevaertvijver zelf en de vijvers rondom zijn als effectief overstromingsgevoelig aangeduid. Zie onderstaande figuur (kaart Watertoets – Overstromingsgevoelige gebieden – 2017).



zoneringsplan

Bescherming waterwingebieden

De locatie ligt niet in waterwingebied of beschermingszone voor waterwingebied.

Categorisering en beheer waterlopen

De molenbeek is een beek van de 2^e categorie, waardoor het beheer gebeurt door de provinciale dienst waterlopen. Bij het technische ontwerpen wordt advies gevraagd aan de provinciale dienst waterlopen. De provinciale dienst waterlopen geeft ook advies op de omgevingsvergunning.

1.2.4 Natuur en Bos

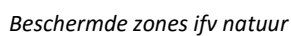
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)

VEN-gebied: De Geevaertvijver is niet gelegen in een VEN-gebied. De meest nabije VEN-gebieden zijn 'Het Zoniënwood' in het oosten en 'De bossen en beekvalleien te Beersel en Sint-Genesius-Rode' in het zuidwesten. Beide zijn GEN en liggen op ongeveer 1,5 km afstand.

Speciale beschermingszones: De Geevaertvijver is niet gelegen in een Speciale Beschermingszone. Het dichtst nabijzijnde habitatrichtlijngebied is 'Zoniënwood' (BE2400008), op ongeveer 1,5 km naar het oosten.

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

Vlaamse of erkende reservaten: De vijver ligt niet in een erkend natuureservaat, noch in een Vlaams natuureservaat. Het meest nabije natuureservaat is het erkende natuureservaat in de aanpalende Kwadebeekvallei. De beheerder is Natuurpunt en het gebied ligt op ongeveer 1,5 km ten zuidwesten.



Beleidsplannen en/of projecten m.b.t. natuur

In het kader van de biodiversiteit, dat als thema doorheen het milieubeleidsplan loopt, stelde de provincie een lijst samen van belangrijke soorten waarvoor ze zich verantwoordelijk voelt, de zogenaamde "provinciale prioritaire soorten". Deze lijst dient als onderbouw voor het soortenbeleid in Vlaams-Brabant. Iedere gemeente bestaat uit een specifieke combinatie van leefgebieden. Dit betekent dat iedere gemeente ook een

De koesterburen van Sint-Genesius-Rode:

- Deze soorten zijn niet relevant voor de Geevaertvijver.

De gemeente heeft geen actueel milieubeleidsplan.

De gemeente heeft geen actueel GNOP.

Bosreservaten: De Gevaertvijver ligt niet in een bosreservaat. Er is geen bosreservaat in de onmiddellijke omgeving.

Niet relevant.

Het Onroerenderfgoeddecreet

An aerial photograph of a suburban neighborhood. A red circle is drawn around a dark, wooded area located between a residential street and a larger body of water (likely a lake or reservoir) on the right side of the image. The surrounding area includes houses, lawns, and some commercial buildings. A road runs horizontally across the middle of the image, with a red rectangle highlighting a section of it. The water body is a bright blue color.

- ☒ Beschermd Onroerend Erfgoed
 - ☒ cultuurhistorische landschappen
 - ☒ archeologische sites
 - ☒ stads- en dorpsgezichten
 - ☒ monumenten
 - ☒ overgangszones

Decreet houdende bescherming van het archeologisch patrimonium

Decreet betreffende de landschapszorg

1.2.6 Mobilität

Iets stroomopwaarts de Geevaertvijver start het Visserspad. Dit pad werd in 2014 opgewaardeerd door het Regionaal Landschap Pajottenland en Zennevallei en ingewandeld op 13 december 2014. Het Visserspad in Sint-Genesius-Rode is een wandelpad tussen de Hoekstraat en Dragonderstraat/Hortensialaan. Het is een

Molenbeekwandelpad

The map illustrates the Alsembergse Beemd area, divided into three sections:

- Deel 1: Lot tot Dworp**: This section covers the area from Lot to Dworp. It includes locations like Huizingen, Den Beemd, and Provinciaal domein Huizingen.
- Deel 2: Dworp tot Alsemberg**: This section covers the area from Dworp to Alsemberg. It includes locations like Gravinhof, Dworp, and Alsemberg.
- Deel 3: Alsemberg tot Sint-Genesius-Rode**: This section covers the area from Alsemberg to Sint-Genesius-Rode. It includes locations like Alsembergse Beemd, Nova Rode, and Sint-Genesius-Rode.

A red line traces a path through the area, and a red circle highlights a specific location near the intersection of Deel 2 and Deel 3.

Molenbeekwandelpad van bron tot monding

1.3 PROJECTDOELSTELLING

1.3.1 Projectdoelstellingen

Uit de studie van de Molenbeekvallei is gebleken dat de Geevaertvijver het grootste potentieel heeft van alle vijvers in functie van waterberging.

De Geevaertvijver heeft als bestemming op het gewestplan “parkgebied”. Om een gewijzigd waterregime te kunnen installeren is de verwerving en inrichting van de vijver noodzakelijk. De inrichting kan er eveneens voor zorgen dat de vijver publiek toegankelijk wordt. De maatregelen zijn gericht op :

- Verwerving van de Geevaertvijver
- Het herinrichten van de Geevaertvijver in functie waterberging, waterzuivering (zandvang) en oplossen van het vismigratieknelpunt
- Publieke ontsluiting ifv wandelaars (wandelpad, knuppelpad, trap, taluds)
- Verwijderen van het slib van de Geevaertvijver

1.3.2 Aanleiding project

In de periode voorafgaand aan de goedkeuring van het inrichtingsplan zijn in de regio een aantal zware stormen gepasseerd (2010, 2012 (2 keer)). Deze stormen hebben de Molenbeekvallei zwaar belast en hebben zowel in de dorpskernen van Sint-Genesius-Rode, Alsemberg, Huizingen en Lot voor overstromingen gezorgd.



Overstromingen in de dorpskern van Sint-Genesius-Rode





Overstromingen in de dorpskern van Alseberg

Hierna gingen beide gemeentes op zoek naar oplossingen en werd deze oplossing (gedeeltelijk) in het instrument landinrichting gevonden. Het inrichtingsplan van de Molenbeekvallei heeft dan ook een sterke focus op waterberging. Op meerdere plekken in de vallei wordt waterberging voorzien. De vijver met de grootste potentie voor waterberging is de Geevaertvijver.

1.3.3 Ligging van de Geevaertvijver in de vallei van de Molenbeek

De Geevaertvijver ligt eerder in de bovenstroom van de Molenbeek. Door haar stroomopwaartse ligging zorgt het bergen van water voor een ontlasting van de waterdruk op het volledige stroomafwaartse traject (en in beperkte mate ook stroomopwaarts).

De vijver met de grootste potentie voor waterberging is de Geevaertvijver. Deze potentie wordt veroorzaakt door de ligging van de Geevaertvijver in een zone met hogere randen:

- Ten oosten ligt de hogere spoorwegberm
- Ten zuiden stijgt het reliëf van nature
- Te noorden ligt de hogere berm van de zoniënwoudlaan

1.3.4 Motivering onteigeningsnoodzaak

Een technische inrichting in functie van waterberging kan voor deze vijver zonder veel grondverzet gezien de lagere ligging ten opzichte van de hoger gelegen bermen en het stijgend reliëf rondom rond.

dat ecologische kwetsbare plekken ontzien worden. De dimensionering van de recreatieve inrichting is gericht op wandelaars en buurtbewoners en is afgestemd op de ecologische draagkracht van de site.

Door het verval tussen de meer stroomopwaartse vijver ontstaat de mogelijkheid om water te bergen zonder stroomopwaarts negatieve effecten te hebben op het vlak van opstuwing of overstroming. Gezien ook de ligging van de vijver in de vallei, in een kom zijn er ook geen effecten te verwachten op de omliggende, hoger gelegen bebouwing (Bronweg, Hoekstraat en Geevaertweg).

Door de vijver te ontslibben verhoogt de ecologische kwaliteit en krijgen zowel vissen, waterplanten als watervogels opnieuw meer kansen. Daarnaast wordt het bestaand vismigratieknelpunt opgelost ter hoogte van de overloop van de Geevaertvijver.

Ook de verplichting om de maatregelen landinrichting gedurende 20 jaar in stand te houden vormt een argument om te kiezen voor onteigening en een overheid als eigenaar.

Door de droge zomers van de laatste jaren zullen, het opvangen en capteren van bronwater en het creëren van de mogelijkheid om de Geevaertvijver bij te vullen met water van de Molenbeek, belangrijke randvoorwaarden vormen bij de opmaak van het technisch ontwerp.



Zicht op de Geevaertvijver vanop de Zoniënwoodlaan

1.3.5 Te onteigenen perceel

Om de Geevaertvijver her in te richten is volgend perceel nodig. Dit perceel is gelegen in de zone tussen de spoorwegberm, de Hoekstraat, de Bronweg, de Geevaertweg en de Zoniënwoodlaan.

Met de eigenaars van de tuinen aan de zuidzijde werd een overeenkomst opgemaakt dat de laatste 20 m van hun tuin mag overstromen. Deze overeenkomst wordt na inrichting opgenomen in een akte.

Eigenaars	Inn	gemeente	afdeling	NISnr	sectie	perceelnr.	oppervlakte
1	1	Sint-Genesius-Rode	1 (Sint-Genesius-Rode)	22004	A	149/F	97a 12ca
Totaal							97a 12ca



Situering te verwerven kadastrale percelen op kadasterplan en luchtfoto

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

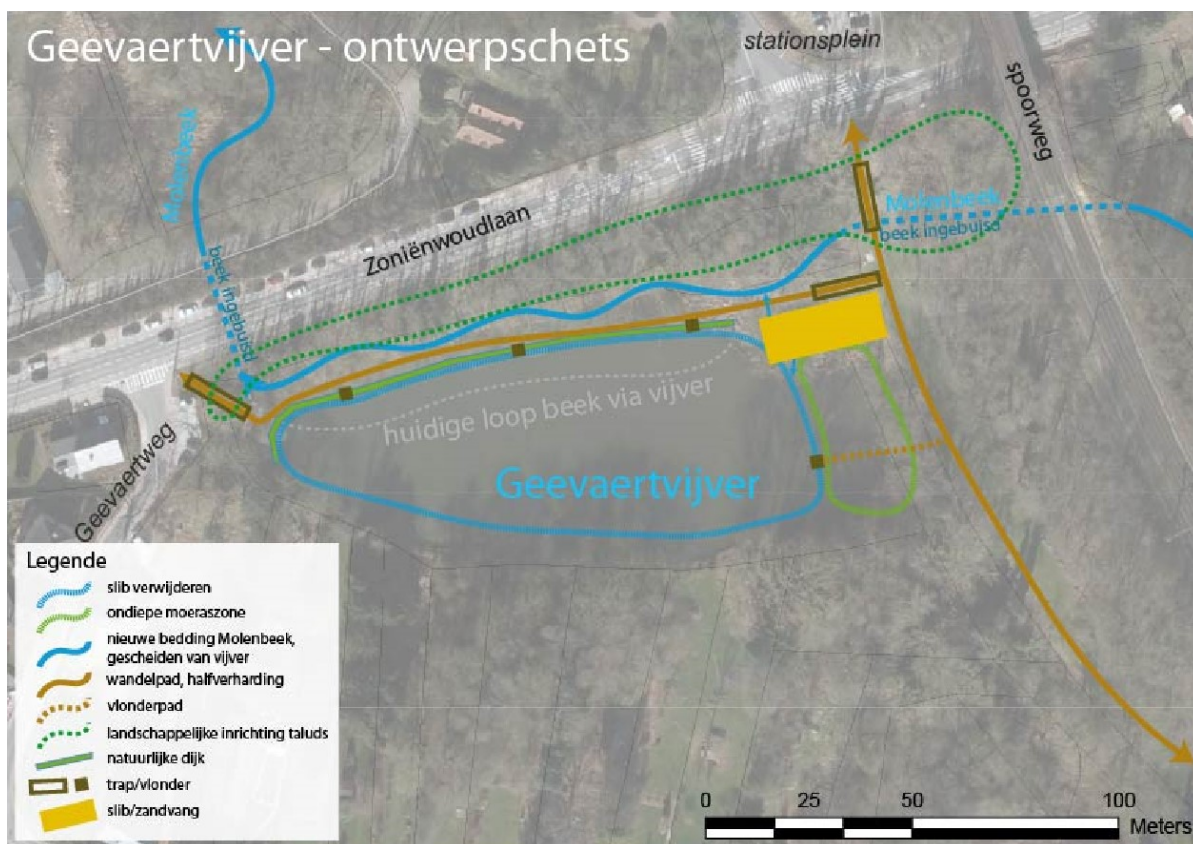
In functie van de verwerving van het perceel werden volgende stappen gezet:

- April 2014 toelichting aan eigenaar van ontwerp en doelstellingen voor de Geevaertvijver en nood tot verwerving, samen met de gemeente Sint-Genesius-Rode (zie bijlage 6)
- Februari 2017 een bod gedaan op basis van een schatting
- September 2017 college Sint-Genesius-Rode akkoord met onteigening
- 2018-2019 onderhandeling met eigenaars aangrenzende tuinen ifv overstroming, resultaat ondertekening overeenkomst door alle eigenaars
- Oktober 2019 brief verzoek onderhandeling voor opstart van procedure onteigening
- Januari 2020 overleg met eigenaar ifv minnelijke aankoop
- Maart-april 2020 vraag van eigenaar naar schattingsverslag, bezwaar tegen niet verkrijgen van schattingsverslag
- Mei-juni 2020 start onteigeningsprocedure

1.4 INRICHTINGSPLAN- EN VEREISTEN

1.4.1 Voorontwerp en maatregelen

Voor de inrichting van de site werd in het landinrichtingsplan een voorontwerp (zie bijlage 3) uitgewerkt. Dit voorontwerp dient na de verwerving verder uitgewerkt te worden in een technisch ontwerp. De inrichting bestaat uit het verwijderen van het slib uit de Geevaertvijver, zowel in functie van ecologie (helder water) als in functie van waterberging en beleving voor wandelaars. In de beboste randzones worden exoten verwijderd en rondslingerend afval opgeruimd, zodat een natuurlijk bos zich (verder) kan ontwikkelen. Overbodige afsluitingen en constructies worden hierbij verwijderd. Om het vismigratieknelpunt op te lossen wordt de Molenbeek uit de Geevaertvijver gehaald en in haar eigen bedding gelegd. Om waterberging mogelijk te maken zal een beperkte dijk nodig zijn tussen de Geevaertvijver en de Molenbeek. Om het aanslibben van de vijver te vermijden wordt een zandvang voorzien ter hoogte van de verbinding tussen de Molenbeek en de Geevaertvijver. Om de vijver voor wandelaars en buurtbewoners beleefbaar te maken worden wandelpaden in de noord- en oostoever van de Geevaertvijver gelegd. Om meer contact met de Geevaertvijver te hebben worden vlonders en een vlonderpad aangelegd. Er zullen drie toegangen zijn telkens vanaf de Zoniënwoodlaan, de Geevaertweg en de Bronlaan-Hoekstraat. Om het reliëfverschil te overbruggen zullen trappen aangelegd worden.



De waterproblematiek in de Molenbeekvallei is van die aard dat deze niet kan opgelost worden op één plek, maar gespreid over de volledige vallei en haar stroomgebied dient aangepakt te worden. In het inrichtingsplan worden nog op zes andere locaties maatregelen genomen om water te bergen. Gezien de Geevaertvijver de grootste potentie voor waterberging heeft gebruikmakend van het huidige reliëf kan hier het grootste volume aan water geborgen worden.

2 REALISATIETERMIJNEN

Omdat dit voor de gemeente een prioritair dossier is, werden 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 (7/4/17) zo snel mogelijk tot uitvoering van deze werken te komen. Gelet op het reeds afgelegde onderhandelingsparcours sinds 2014 en gelet op de aangehaalde onteigeningsdoelen (aanhoudende overstromingsproblematiek), worden de gronden bij voorkeur in 2021 verworven.

Om de werken zo snel mogelijk te laten volgen op de verwerving zal in 2021 het technisch ontwerp worden opgemaakt en de omgevingsvergunning worden aangevraagd. De inrichtingswerken kunnen starten in 2022. De hier beschreven timing is een optimale timing die omwille van omstandigheden⁴ kan vertragen.

⁴ Mogelijks vertragende omstandigheden zijn: tijd noodzakelijk voor de verwerving, het bekomen van de nodige vergunningen, het selectieproces van een aannemer, ...

3 BEHEERSMODALITEITEN

Na de verwerving van de gronden en de uitvoering van de werken dient een beheerplan opgemaakt te worden voor het beheer door de gemeente. Het beheerplan dient rekening te houden met een optimale waterberging en met landschappelijke en ecologische randvoorwaarden.

De ingerichte paden zullen beheerd worden in functie van een publieke ontsluiting voor wandelaars. Het beheer van de vijver en de infrastructuur voor de waterberging (stuw) vraagt om regelmatig nazicht en onderhoud.

Mogelijk dient de stuw ook bijgesteld te worden in functie van de specifieke terreinsituatie die zou kunnen wijzigen in de loop van de tijd. (Bijvoorbeeld tijdens werken in de omgeving). Aangezien de Molenbeek een eigen bedding krijgt zal deze beheerd worden door de provinciale dienst waterlopen.

4 ONTWERP VAN ZELFREALISATIECONVENANT

4.1 VISIE

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

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

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

Op dit recht tot zelfrealisatie is er een uitzondering indien het gaat over oa waterweginfrastructuur, zie ook artikel 24, §4 van het Vlaams Onteigeningsdecreet: Van het recht om een verzoek tot zelfrealisatie in te dienen worden uitgesloten alle weg-, spoorweg-, haven- en waterweginfrastructuur en de daarmee onlosmakelijk samenhangende ingrepen. De projectdoelstellingen van de Geevaertvijver zijn gericht op een inrichting in functie van wateropvang teneinde de geklasseerde Molenbeek te ontlasten en kan aldus beschouwd worden als een ingreep die samenhangt met waterweginfrastructuur. Voor projectdoelstellingen, die gaan over publieke openbare voorzieningen, is er nood aan een globale, consequente en duurzame ontwikkeling met het oog op het inpassen ervan in een ruimer functionerend geheel waarop enkel de overheid vat heeft. Verder vereisen deze projectdoelstellingen aandacht voor een specifieke kwalitatieve ruimtelijke ontwikkeling.

4.2 VOORWAARDEN TOT ZELFREALISATIE

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

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

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

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.

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 5. 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.

BIJLAGE 1: STUDIE OPMAAK VISIE OPEN RUIMTE MOLENBEEKVALLEI

<https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/visie%20open%20ruimte%20Molenbeekvallei.pdf>

BIJLAGE 2: EINDVOORSTEL LANDINRICHTINGSPLAN MOLENBEEKVALLEI

<https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Land%20van%20Teirlinck/Landinrichtingsplan%20Molenbeekvallei.pdf>

DE VLAAMSE MINISTER VAN OMGEVING, NATUUR EN LANDBOUW

Overwegende dat de gemeenteraad van de gemeente Beersel op 16 december 2015, na een openbaar onderzoek dat liep van 14 september 2015 tot 15 oktober 2015, een gunstig advies heeft gegeven over het ontwerp van landinrichtingsplan Molenbeekvallei;

Overwegende dat het landinrichtingsplan Molenbeekvallei voorziet dat de maatregelen 1.1.38, 1.3.7, 2.2.4, 3.4.2, 4.1.7, 4.1.9, 4.1.11, 5.1.1, 6.1.5c en 6.1.7 zullen worden uitgevoerd door privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen op hun gronden; dat de betrokken privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen nog geen instemming hebben gegeven met de taken inzake de uitvoering, de (me-)financiering of het beheer van de vermelde maatregelen, zoals opgenomen in het uitvoeringsprogramma en het financieringsplan van het landinrichtingsplan; dat de betrokken privaatrechtelijke rechtspersonen of natuurlijke personen nog niet kunnen worden belast met de uitvoering van de vermelde maatregelen;

Overwegende dat uit de in de watertoets (bijlage 1 van het eindvoorstel van landinrichtingsplan Molenbeekvallei) opgenomen beschrijving en beoordeling van de effecten van de maatregelen van het eindvoorstel van landinrichtingsplan op het watersysteem blijkt dat het landinrichtingsplan Molenbeekvallei verenigbaar is met het watersysteem en met de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet integraal waterbeleid;

Overwegende dat de Europese Commissie op 11 januari 2017 het LIFE-project Bellini heeft goedgekeurd; dat de EU, Vlaanderen, Wallonië en Brussel met dit project investeren in het verbeteren van de waterkwaliteit van de waterlopen in het Zenne-, Dijle- en Demerbekken; dat Vlaanderen dit project onder meer invult via het landinrichtingsplan Molenbeekvallei;

Gelet op het advies van de Inspectie van Financiën, gegeven op 7 februari 2017,

BESLUIT:

Hoofdstuk 1. Vaststelling van het landinrichtingsplan en algemene bepalingen

Artikel 1. Het landinrichtingsplan Molenbeekvallei, opgenomen in de bijlage die bij dit besluit is gevoegd, wordt vastgesteld.

Art. 2. Het landinrichtingsplan Molenbeekvallei kan worden ingezien bij elke gemeente waarop het landinrichtingsplan betrekking heeft, met name in de gemeente Beersel en de gemeente Sint-Genesius-Rode.

Art. 3. Het landinrichtingsplan Molenbeekvallei is verenigbaar met het watersysteem en met de relevante doelstellingen en beginselen, vermeld in artikel 5, 6 en 7 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid.

Art. 4. De bedragen ten laste van de basisallocatie LB0 LC155 6142 van artikel LB0/1LC-H-2-AY/IS van de algemene uitgavenbegroting van de Vlaamse Gemeenschap en ten laste van de basisallocaties LBC LC020 3300 en LBC LC057 6332 van artikel LBC/3LC-H-2-AH/WT van het Minafonds zullen worden aangerekend bij de toekenning van de subsidies, op grond van de bepalingen van Deel 3, Titel 4, van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting.

Hoofdstuk 2. Instanties en personen die belast worden met de uitvoering van het landinrichtingsplan Molenbeekvallei

Afdeling 1. Belasting van de Vlaamse Landmaatschappij conform artikel 3.3.7 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting

Deze maatregelen zijn een onderdeel van het landinrichtingsplan van het inrichtingsproject landinrichting Rode-Dilbeek.

Art. 12. Algemene Dienst voor Jeugdtoerisme vzw (vestiging Vormingscentrum Destelheide) wordt belast met de uitvoering van de maatregelen 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3, 4.3.4 en 4.3.5 van het landinrichtingsplan Molenbeekvallei, op haar gronden.

Deze maatregelen zijn een onderdeel van het landinrichtingsplan van het inrichtingsproject landinrichting Land van Teulink.

De Vlaamse minister van Omgeving, Natuur en Landbouw,

Omgeving, Natuur

SCHAUVLIEGE

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



BIJLAGE 5: 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 de behandeling van het gestaafde verzoek tot zelfrealisatie van
<datum>;

Overwegende dat vervolgens met toepassing van artikel 26 van het Vlaams Onteigeningsdecreet wordt overgegaan tot het afsluiten van een zelfrealisatieconvenant.

Wordt overeengekomen wat volgt

Beveiligde zending: een beveiligde zending zoals bedoeld in artikel 2, 1° van het Vlaams Onteigeningsdecreet.

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**

Artikel 3. Basisakkoord

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie verbindt er zich voor het geheel van de verbintenis toe de projectdoelstelling zelf te realiseren op de wijze en binnen de termijn, vermeld in artikel 4.

Artikel 4. Verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling (de zelfrealisatie)

4.1. Verantwoordelijkheid

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

4.2. Vergunningen

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

4.3. Timing

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

Toelichting: hier wordt de timing beschreven

4.4. Inrichtingswerken – specificatie van het onteigeningsdoel

4.4.1. Basiswerken

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

4.4.1.X-X. Inrichtingsmaatregelen

Toelichting: hier worden de inrichtingsmaatregelen beschreven.

4.4.2.1. Periodieke controleplicht

4.4.2.2. Onderhouds- en herstelplicht

4.4.3. Beheer

4.4.3.1. Algemeen

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

4.4.3.2. Beheerrichtlijnen en -maatregelen

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

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

Artikel 5. Kennisgeving en controle

5.1. Kennisgevingsplicht

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

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

5.2. Controlerecht

De VLM heeft het recht om na ontvangst van de kennisgeving de uitvoering van de werken te komen controleren. De VLM heeft ook het recht om jaarlijks te komen controleren of de bepalingen uit deze overeenkomst is en wordt nageleefd door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie.

Het controlerecht wordt uitgeoefend nadat een maand voor de datum voor de controle verzoeker(s) tot zelfrealisatie op de hoogte werd gebracht van de voorziene controle.

Met het oog op de uitvoering van de controle heeft de VLM het recht om het terrein te betreden. Indien de toegang ter uitvoering van deze controle wordt geweigerd, ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 6. Nalatigheid, aanmaning en gevolgen bij nalatigheid

6.1. Nalatigheid en aanmaning

6.1.1.

Als blijkt dat de verzoeker(s) tot zelfrealisatie nalatig is geweest doordat de verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling als vermeld in artikel 4 niet werden gerealiseerd binnen de vastgestelde termijnen of volgens de vastgestelde voorwaarden, zal de VLM de verzoeker(s) tot zelfrealisatie formeel in gebreke stellen met een beveiligde zending.

6.1.2.

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie beschikt vervolgens over een termijn van 60 (zestig) dagen die ingaat op de dag van de verzending van de beveiligde zending om alle maatregelen te nemen die vereist zijn om hun nalatigheid in te halen of te herstellen. Hij stelt binnen een termijn van 10 dagen na uitvoering van deze maatregelen de VLM in kennis van de uitgevoerde maatregelen. De VLM zal, binnen een maand na de voormelde kennisgeving, ter plaatse komen vaststellen of de maatregelen in overeenstemming met de vastgestelde voorwaarden werden uitgevoerd.

6.2. Gevolgen bij nalatigheid

6.2.1. Schadevergoeding

In het geval van nalatigheid als vermeld in artikel 6.1.1. is de verzoeker(s) tot zelfrealisatie een forfaitaire schadevergoeding van XXXXX euro verschuldigd aan de VLM, onverminderd hetgeen hieronder is bepaald.

Toelichting: de schadevergoeding zal gedifferentieerd worden in functie van de aard en de omvang van de verbintenissen, opgenomen in artikel 4

6.2.2. Aankooprecht

Als blijkt dat de verzoeker(s) tot zelfrealisatie na aanmaning als vermeld in artikel 6.1.1. nog nalatig is, ontstaat er in hoofde van de VLM een door de verzoeker(s) tot zelfrealisatie onbetwistbaar recht tot aankoop van de betreffende percelen. Dit aankooprecht moet worden uitgeoefend binnen een termijn van 2 (twee) jaar na opmaak door de VLM van het proces-verbaal waarin de niet uitvoering van de projectdoelstelling wordt vastgesteld.

Het aankooprecht wordt uitgeoefend door aan de verzoeker(s) tot zelfrealisatie een beveiligde zending te sturen met de melding dat de VLM haar aankooprecht wil uitoefenen. De overheid die de gronden verwerft heeft het recht deze, ter verwezenlijking van het onteigeningsdoel over te dragen aan een andere overheid.

De aankoopprijs wordt door een door de rechtbank van eerste aanleg aan te stellen gerechtsdeskundige bepaald in overeenstemming met de regels inzake de vaststelling van een onteigeningsvergoeding in de zin van artikel 16 Grondwet.

Artikel 7. Verplichtingen bij overdracht van de onroerende goederen of bij vestiging van persoonlijke of zakelijke rechten op de onroerende goederen

De verzoeker(s) tot zelfrealisatie is verplicht om bij elke overdracht van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen of bij elke vestiging van een zakelijk of een persoonlijk recht ten aanzien van de in deze overeenkomst bepaalde en bedoelde onroerende goederen een 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 voortspruitend uit de toepassing van artikel 544 van het Burgerlijk Wetboek, is voor rekening van de verzoeker tot zelfrealisatie en zal door de verzoeker tot zelfrealisatie op zijn eigen kosten vergoed of hersteld worden.

De verzoeker tot zelfrealisatie zal de VLM verdedigen, vrijstellen en vergoeden van en tegen alle verliezen, kosten, uitgaven en klachten van welke aard ook, inbegrepen deze op basis van artikel 544, geleden of ingesteld door derden wegens en/of bij gelegenheid van de uitvoering van de werken zoals ze beschreven zijn in de verbintenissen inzake de realisatie van de projectdoelstelling als vermeld in artikel 4.

Artikel 12. Overschrijving van deze overeenkomst op het hypotheekkantoor

Deze overeenkomst wordt op kosten van de verzoeker(s) tot zelfrealisatie overgeschreven op het hypotheekkantoor binnen een termijn van een maand na de ondertekening ervan.

Binnen een maand na de overschrijving wordt aan de VLM een kopie bezorgd van het bewijs van overschrijving.

Als deze verplichting niet wordt nageleefd ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 13. Ontbindende voorwaarden

Als ontbindende voorwaarde geldt: het bekomen van alle nodige vergunningen, vermeld in artikel 4.2.

Binnen de maand na het ontvangen van de beslissing van de bevoegde overheid dient de verzoeker(s) tot zelfrealisatie per beveiligde zending de VLM in kennis te stellen van de beslissing van de bevoegde overheid. Als deze verplichting niet worden nageleefd ontstaan de gevolgen bij nalatigheid zoals bepaald in artikel 6.2.

Artikel 14. Inwerkingtreding, duur en opzegging

Deze zelfrealisatieconvenant treedt in werking de dag volgend op de dag van ondertekening van deze convenant.

Gedaan te, op 20XX

[illegible]

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

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

BIJLAGE 6: VERSLAG EN POWERPOINT VAN OVERLEG 1 APRIL 2014

Overleg: Gevaertvijver te Sint-Genesius-Rode

1-april-2014, -VAC-Leuven, -15u30

Aanwezig: Koen De Medier (Impact), Robert Brys (gemeente Sint-Genesius-Rode), Leen Sammels (VLM), Carl Demuyne (Omgeving/Aquadvise), Ingrid Beerens (VLM)¶

Het landinrichtingsproject wordt door Ingrid gekaderd. Voor Beersel en Linkebeek is er sinds 2008 een landinrichtingsproject "Land van Teirlinck" lopende, waar momenteel al twee inrichtingsplannen voor zijn uitgewerkt. Ter voorbereiding van een derde inrichtingsplan werd een geïntegreerde studie uitbesteed voor de volledig Molenbeekvallei, met focus op de openruimte-systemen, waaronder ook veel aandacht voor het watersysteem als sterk sturend systeem op landschapsniveau. De gemeente Sint-Genesius-Rode hoort onder het ruimere landinrichtingsproject van de Vlaamse Rand rond Brussel, waarbij de huidige timing voorzien is om vanaf 2017 middelen vrij te maken ter realisatie van inrichtingsplannen.

Vervolgens gaat Carl in op de verschillende aspecten van het watersysteem en meer concreet ter hoogte van de Gevaartvijver, aan de hand van een powerpoint (zie bijlage). Naast een situering, wordt het actieplan besproken met de voorziene acties. Ook de link met de ontwikkelingen aan de stations-omgeving van Sint-Genesius-Rode wordt gelegd.

Er is een modellering van 2008 door de provincie opgemaakt, hetgeen als basis heeft gediend voor de berekeningen samen met het digitaal hoogtemodel. Het studie bureau raadt aan om het OWKM-model te updaten. ¶

Een scenario met een knijp/opstuwing tot 79,6m-TAW geeft een bergingsvolume van 31.500 m³. Een scenario met een knijp/opstuwing tot 79m-TAW (60 cm lager) geeft een bergingsvolume van 15.500 m³. Dit laatste scenario heeft geen effect op de Distributievijver (vijver aan de andere kant van spoorweg). Hierbij dient aandacht te gaan naar een mogelijke impact op de aangrenzende privé-tuinen. De Distributievijver is een gekuiste vijver, er zit vis op en de eigenaar wil niet dat er in wordt overgestort. Het scenario met een knijp/opstuwing tot 79m-TAW is realistischer.

Bij het bergen wordt er maximaal uitgegaan van het natuurlijk reliëf, en uitgaande van de bestaande toestand. Indien het peil van de vijver verlaagd wordt (evt. naar een moeras laten evolueren) wordt de bergingscapaciteit hoger. Momenteel komt de Molenbeek via een buis onder de spoorweg berm door en mondt uit in de Gevaertvijver om vervolgens via een overloop verder te stromen richting Rode. 

De vijver is samen met de site van Novarode (voormalige papierfabriek Catala?) in 1992 aangekocht door een vennootschap en 6 jaar geleden (2008) via aandelen overgedragen naar Impact. Er is geen kennis over vervuiling, hetgeen op zich wel belangrijk kan zijn voor het al dan niet bufferen. Er is ook geen zicht op de slibdikte/volume.

Het is wenselijk om het huidige niveau van overlaat op te meten. De opening is 1,6 m breed.

In de berm van de spoorweg ligt een hoofddrinkwaterleiding van Vivaqua.

De vijver/perceel heeft een omtrek van 430m en een oppervlakte van 8800 m².

