

Voorlopig onteigeningsbesluit van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van het onroerend goed gelegen in de gemeente Sint-Genesius-Rode dat bestemd is voor de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand"

DE RAAD VAN BESTUUR VAN DE VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ,

Rechtsgronden

Dit voorlopig onteigeningsbesluit is gebaseerd op:

- de bijzondere wet van 8 augustus 1980 tot hervorming der instellingen, artikel 79, gewijzigd bij de bijzondere wetten van 16 juli 1993 en 6 januari 2014.
- het decreet van 21 december 1988 houdende oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij, artikel 17, het laatst gewijzigd bij het decreet van 29 maart 2019.
- het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en bodembescherming, artikel 119, het laatst gewijzigd bij het decreet van 24 februari 2017, artikel 119bis.
- het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting, artikel 3.3.2, het laatst gewijzigd bij het decreet van 30 juni 2017.
- het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017, artikel 6, 2°, het laatst gewijzigd bij het decreet van 7 december 2018, artikel 10, het laatst gewijzigd bij het decreet van 16 oktober 2020.
- het besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 1988 houdende goedkeuring van de statuten van de Vlaamse Landmaatschappij, artikel 16, het laatst gewijzigd bij besluit van de Vlaamse Regering van 8 december 2017.

Motivering

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

Algemene situering van de onteigening voor algemeen nut

- Deze onteigening voor algemeen nut door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) van het onroerend goed gelegen in Sint-Genesius-Rode dat bestemd is voor de realisatie van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in

inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand".

- Het planprogramma "Vlaamse Rand" is goedgekeurd bij besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014, dit planprogramma omvat de volgende inrichtingsprojecten landinrichting, met name de gebiedsgerichte inrichtingsprojecten landinrichting "Rode-Dilbeek", "Dilbeek-Grimbergen" en "Vilvoorde-Hoeilaart" en de thematische inrichtingsprojecten landinrichting "Uitbouwen en aantakken van zachte netwerken", "Erosiebestrijding in de rand", "Grote investeringsprojecten flankeren" en "Brussel als kans!".
- Het inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" is onder andere uitgewerkt met het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei"; dat goedgekeurd is bij ministerieel besluit van 7 april 2017 en nadien werd aangepast bij ministerieel besluit van 18 december 2018; waarin de VLM belast werd met de uitvoering van de maatregels 6.1.3 'Verwerving Geevaertvijver', 6.1.4a 'Inrichting Geevaertvijver i.f.v. waterberging, hengelpaatsen, zandvang en oplossen vismigratieknelpunt', 6.1.4b 'Publieke ontsluiting i.f.v. wandelaars (wandelpad, knuppelpad, trap, talud).' en 6.1.4c 'Verwijderen slib Geevaertvijver'.
- De voormelde planvorming werd uitgevoerd overeenkomstig artikel 7.2.5, §2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. In dit artikel wordt bepaald dat in afwijking van paragraaf 1 van dit artikel na de inwerkingtreding van dit artikel geen inrichtingsplannen meer kunnen worden opgemaakt met toepassing van het besluit van 28 mei 2004 betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen en houdende opheffing van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 1996 houdende nadere regelen betreffende de landinrichting en houdende wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998.
- Deze inrichtingsplannen worden opgemaakt als landinrichtingsplannen volgens de bepalingen van deel 3, titel 3, hoofdstuk 1 en hoofdstuk 2, van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting. De bepalingen van deel 1, deel 2 en deel 3, titel 4 en titel 5, van dit decreet zijn ook van toepassing op deze landinrichtingsplannen.
- Bijgevolg zijn de artikelen 9, tweede lid, tot en met artikel 17, van het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen; ook de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 17 maart 1998 houdende subsidiëring van de landinrichtingswerken niet van toepassing op deze landinrichtingsplannen.

Omschrijving van het te onteigenen goed

- Het onroerend goed dat wordt onteigend op het grondgebied van de gemeente Sint-Genesius-Rode, voor de realisatie van de maatregelen 6.1.3 'verwerving Geevaertvijver', 6.1.4a 'herinrichten van de Geevaertvijver in functie van waterberging, hengelpaatsen, zandvang en oplossen vismigratieknelpunt', 6.1.4b 'publieke ontsluiting in functie van wandelaars' en 6.1.4c 'verwijderen van het slib in de Geevaertvijver' en dit alles in functie van waterberging en ecologie, is in kleur aangeduid op het onteigeningsplan, opgenomen in bijlage 2 dat bij dit besluit is gevoegd, en is opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in bijlage 1 dat bij dit besluit is gevoegd.

Toepassing Bodemdecreet

- Het bodemattest is bekomen bij de OVAM op 18 januari 2017.
- Voor het perceel gelegen te Sint-Genesius-Rode, 1^{ste} afdeling, sectie A, nr. 149/F werd een niet-ongunstig bodemattest afgeleverd.

Onteigenende instantie en rechtsgrond voor de onteigening

- Overeenkomstig artikel 6, 2° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 beschikt de VLM, een extern verzelfstandigd agentschap met rechtspersoonlijkheid zoals bedoeld in het kaderdecreet Bestuurlijk Beleid van 18 juli 2003, over onteigeningsbevoegdheid.
- Deze onteigening gebeurt op grond van 3.3.2 van het decreet van 28 maart 2014 betreffende de landinrichting nu de onteigening wordt uitgevoerd om het doel van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" te realiseren.

Onteigeningsdoel

- Het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" heeft als belangrijke doelstelling om de bebouwde centra van Sint-Genesius-Rode en Alsemberg te vrijwaren van wateroverlast door overstromingen; in de vallei van de Molenbeek wordt hiervoor de natuurlijke buffercapaciteit van de vallei maximaal gevrijwaard en wordt extra buffercapaciteit gecreëerd voor de afwatering van de Molenbeek.
- De volgende specifieke doelstellingen van algemeen nut worden nagestreefd:
 - Het realiseren van zones voor waterbuffering om overstroming van dorpskernen te voorkomen;
 - Het verhogen van de ecologische waarde in de vallei van de Molenbeek;
 - Het realiseren van zachte recreatieve verbindingen langsheen de Molenbeek.
- De Vlaamse Landmaatschappij is overeenkomstig het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" belast is met het realiseren van de maatregelen:
 - 6.1.3 Verwerving Geevaertvijver;
 - 6.1.4a Herinrichten Geevaertvijver in functie van waterberging, hengelpaatsen, zandvang en oplossen vismigratieknelpunt;
 - 6.1.4b Publieke ontsluiting in functie van wandelaars;
 - 6.1.4c Verwijderen van het slib in de Geevaertvijver.

Noodzaak van het onteigeningsdoel

- De verwerving van de Geevaertvijver is noodzakelijk omdat uit studie blijkt dat deze vijver door zijn ligging in de vallei van de Molenbeek (laagst gelegen t.o.v. de directe omgeving) de locatie met meeste waterbergingscapaciteit is bij grote waterafvoer via de Molenbeek te Sint-Genesius-Rode.
- Overstromingen in 2010, 2012, maar ook later hebben voor wateroverlast gezorgd in de dorpskernen van Sint-Genesius-Rode en Alsemberg maar ook meer stroomafwaarts in Dworp, Huizingen en Lot. Daarom werd naar oplossingen gezocht in eerste instantie door het uitvoeren van studies en daarna door de maatregelen te concretiseren in een landinrichtingsplan (eveneens uitgewerkt in de projectnota die opgenomen is in bijlage 3).
- Door klimaatsveranderingen zal de waterproblematiek nog toenemen (meer extreme buien, droogte in de zomer). Waterberging zal dus ook op lange termijn (meer dan 100 jaar) nodig zijn, wat de eigendom door de overheid staft.
- In de "Studie opmaak visie open ruimte Molenbeekvallei" die door het studiebureau Omgeving CVBA is opgemaakt in 2013 in opdracht van de VLM (en mee begeleid werd door de gemeentes Sint-Genesius-Rode en Beersel) werd onderzocht op welke plaatsen in het stroomgebied van de Molenbeekvallei best kan gebufferd worden om overstromingen te vermijden.

- Als basis voor deze studie werd gerefereerd naar de oppervlaktewater-kwantiteitsmodellering van de Zenne-Molenbeek uit 2007 van de Vlaamse Milieumaatschappij in samenwerking met de provincie Vlaams-Brabant en de hydronautstudie BRL03RH uit 2010 van Aquafin.
- De verwerving van deze vijver is noodzakelijk om samen met de verwerving van de Schipvijver (waarvoor de onteigening reeds werd goedgekeurd bij ministerieel besluit van 20 december 2019 en eveneens gelegen is in de Molenbeekvallei), voldoende water te kunnen bergen op beide locaties, en dit ter bescherming van de dorpscentra.
- 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, waarbij de Geevaertvijver de grootste nood aan waterberging kan opvangen en de Schipvijver in tweede orde pas ingeschakeld wordt.

Noodzaak van de onteigening als middel

- De VLM moet eigenaar zijn van het hierboven vermelde onroerend goed om de hierboven vermelde inrichtingsmaatregelen te kunnen uitvoeren. Het is cruciaal dat een overheid eigenaar is omwille van verschillende aspecten op vlak van beheer en looptijd van de werking als buffer. Voor de looptijd is de verwachting dat de waterproblematiek nog zal toenemen (o.a. door klimaatsveranderingen) en dat waterberging dus op lange termijn (meer dan 100 jaar) nodig zal zijn.
- Het project voorziet ook in publieke ontsluiting. Dat is niet mogelijk als de voormelde goed in private eigendom blijven.
- Na herhaalde onderhandelingen gedurende geruime periode (sinds 2014), is de eigenaar van het te onteigenen goed niet bereid om het perceel in der minne te verkopen.

Met de eigenaar werd voor de eerste keer contact opgenomen in functie van een mogelijke verkoop van de vijver in april 2014. Tijdens een overleg samen met de gemeente Sint-Genesius-Rode werd het project toegelicht. Vervolgens werd het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" in september 2016 door de VLM toegelicht aan de eigenaar samen met de gemeente Sint-Genesius-Rode.

In maart 2017 werd een brief verstuurd naar de eigenaar met een vraag tot verkoop en een concrete prijs gebaseerd op een officiële schatting. In september 2017 is het college van de gemeente Sint-Genesius-Rode akkoord gegaan met de onteigening van de vijver. Na een eerder positieve ingesteldheid werd op ons definitief aanbod tot verkoop (in 2019) niet gereageerd door de eigenaar.

Daarnaast werd in 2018-2019 ook onderhandeld met de eigenaars van de aangrenzende tuinen in functie van een gedeeltelijke overstroming van de achterzijde van hun tuin. Het resultaat hiervan is een ondertekende overeenkomst van alle aangrenzende eigenaren met hun akkoord, waardoor dit onteigeningsbesluit beperkt kon worden naar 1 perceel.

In januari 2020 werd er opnieuw een overleg georganiseerd met de eigenaar om tot een minnelijke aankoop te komen, zonder gunstig gevolg. In mei 2020 is VLM gestart met de voorbereiding van de voorliggende onteigening.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Beroepsinstantie (inzake het niet vrijgeven van het schattingsverslag en de bijhorende vergelijkingspunten) was er tussen eigenaar en de VLM een bijkomend overleg op 9 juli 2020. Uit het intern verslag met vergelijkingspunten van de eigenaar werd duidelijk gemaakt dat de aangeboden prijs voor hen te veel afwijkt van hun gewenste prijs, waardoor een minnelijk akkoord niet mogelijk was.

Teneinde alsnog tot een minnelijk akkoord te komen werd het schattingsverslag in dit dossier geactualiseerd en opgetrokken. Op 15 december 2020 werd een nog laatste onderhandelingspoging ondernomen, maar zonder positief eindresultaat.

- Het beheer en uitvoering van de aangehaalde maatregelen dienen omwille van hun aard het best door de overheid zelf uitgevoerd worden omwille van regelmatig nazicht en onderhoud van de vijver en de infrastructuur voor de waterberging (stuw) en 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).

Noodzaak van het voorwerp de onteigening

- De volgende inrichtingsmaatregelen zijn voorzien op het te onteigenen onroerend goed:

gemeente afdeling	sectie	nummer	inrichtingsmaatregel
Gemeente Sint-Genesius- Rode, 1 ^{ste} afdeling	A	149/F	6.1.3 Grondverwerving Geevaertvijver (via onteigening)

- De verwerving van het hoger vermelde onroerend goed is bijgevolg noodzakelijk voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei".

De minnelijke onderhandelingstermijn

- Voor deze onteigening wordt een minnelijke onderhandelingstermijn zoals bedoeld in artikel 2, 8° van het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 geraamd op 6 maanden.
- Deze termijn werd bepaald op basis van het concrete project, waarbij rekening werd gehouden met de omvang en de aard van de te onteigenen goederen, met het aantal in te nemen percelen en met eventuele andere factoren die de onderhandelingstermijn kunnen beïnvloeden. De termijn van 6 maanden in dit dossier laat toe om met de te onteigenen persoon op een ernstige wijze onderhandelingen te voeren.

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

Conclusie

- Uit al het bovenstaande blijkt dat de verwerving van het onroerend goed, dat in kleur is aangeduid op het onteigeningsplan, en is opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in respectievelijk bijlagen 2 en 1, dat bij dit besluit is gevoegd noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" in het algemeen en de realisatie van de uitvoeringseenheid "Geevaertvijver" in het bijzonder.
- Bijgevolg dient een voorlopig onteigeningsbesluit te worden vastgesteld met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand" meer bepaald voor de realisatie van de maatregelen "verwerving Geevaertvijver", "herinrichten Geevaertvijver" in functie van "waterberging", zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage 3, dat bij dit besluit is gevoegd.

BESLUIT:

Enig artikel. De raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij gaat met het oog op de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand" meer bepaald voor de inrichting van "de Geevaertvijver" zoals omschreven in de projectnota, opgenomen in bijlage 3, die bij dit besluit is gevoegd, voorlopig over tot de onteigening van de volle eigendom van het onroerend goed gelegen in de gemeente Sint-Genesius-Rode, 1ste afdeling, met een totale kadastrale oppervlakte van 97a 12ca, dat in kleur is aangeduid op het onteigeningsplan, en is opgenomen in de onteigeningstabel, opgenomen in respectievelijk bijlagen 1 en 2, die bij dit besluit zijn gevoegd.

De minnelijke onderhandelingstermijn wordt bepaald op 6 maanden. Elke onteigende zal met een beveiligde zending op de hoogte worden gebracht van deze minnelijke onderhandelingstermijn, die zal aanvangen op de derde dag na de postdatum van deze beveiligde zending.

Brussel, 13 januari 2021

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

Huub BROERS

Bijlage 1. Onteigeningstabel voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van de "Geevaertvijver" van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei"

Gemeente – Afdeling	Sectie	Nummer	Oppervlakte perceel	
			Totaal	Te onteigenen
			ha a ca	ha a ca
Sint-Genesius-Rode, 1 ^{ste} afd.	A	149/F	00ha 97a 12ca	00ha 97a 12ca
Totaal te onteigenen oppervlakte:				00ha 97a 12ca

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 13 januari 2021 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van het onroerend goed gelegen in de gemeente Sint-Genesius-Rode dat bestemd is voor de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand".

Brussel, 13 januari 2021

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

Huub BROERS

Bijlage 2. Onteigeningsplan voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van de "Geevaertvijver" van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei"

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 13 januari 2021 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van het onroerend goed gelegen in de gemeente Sint-Genesius-Rode dat bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand".

Brussel, 13 januari 2021

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

Huub BROERS

Bijlage 3. Projectnota voor de onteigening voor algemeen nut ter uitvoering van de "Geevaertvijver" van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei"

Gezien om gevoegd te worden bij het voorlopig onteigeningsbesluit van 13 januari 2021 van de raad van bestuur van de Vlaamse Landmaatschappij houdende de onteigening voor algemeen nut van het onroerend goed gelegen in de gemeente Sint-Genesius-Rode dat bestemd zijn voor de uitvoering van het landinrichtingsplan "Molenbeekvallei" dat past in inrichtingsproject landinrichting "Rode-Dilbeek" van het planprogramma "Vlaamse Rand".

Brussel, 13 januari 2021

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

Huub BROERS