

1 BIJLAGE 4 INSTRUMENTAFWEGING

1.1 INLEIDING

Een landinrichtingsplan bevat conform artikel 3.3.1 van het decreet landinrichting “een instrumentafweging met het oog op het bereiken van de optimale mix gericht op het doelmatig, billijk en efficiënt inzetten van de beschikbare middelen voor de realisatie van het landinrichtingsproject”.

Een richtinggevend kader voor deze afweging wordt weergegeven in artikel 1.1.1.2, §1 van het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting (hierna: besluit landinrichting):

- 1) Een definitie van **het beoogde resultaat** in termen van een tijdige, kwaliteitsvolle en duurzame realisatie.
- 2) De optimale mix van de in te zetten instrumenten, bekeken vanuit het **standpunt van het bereiken van dit beoogde resultaat**. Dit omvat ook instrumenten van andere Vlaamse regelgeving.
- 3) De optimale mix van de in te zetten instrumenten, bekeken vanuit **het standpunt van 4 criteria**:
 - a. **Tijdige realisatie**
 - b. **Kwaliteitsvolle realisatie**
 - c. **Duurzame realisatie**
 - d. **Draagvlak**
- 4) De optimale mix van de in te zetten instrumenten, bekeken **vanuit het standpunt van de kostprijs voor de overheid**.
- 5) Een vergelijking los van de optimale mix, met een scenario volledige verwerving en de totale kostprijs voor de overheid in dat geval. Dit is al een onderdeel van vorige afwegingen, maar wordt apart vermeld in het besluit.

De bespreking van de instrumentafweging wordt opgesplitst in instrumenten op vrijwillige basis en instrumenten op niet-vrijwillige basis. De laatste categorie wordt meer in detail besproken dan de eerste.

1.2 STAP 1: HET BEOOGDE RESULTAAT

1.2.1 Betekenis criteria

Onder de vijf criteria die vermeld worden in artikel 1.1.1.2, §1 van het besluit landinrichting dient het volgende begrepen te worden:

1. Tijdigheid

Dit wil zeggen dat het project zijn doelen bereikt op korte en middellange termijn en niet vastgeraakt in zeer lange administratieve en juridische procedures. Bv. de urgentie voor bijkomende waterberging is dringend, lange procedures kunnen ongewenste bijkomende overstromingen tot gevolg hebben.

2. Kwaliteitsvol

Dit wil zeggen dat het project op gebied van recreatie, water en ecologie de voorliggende doelstellingen behaald. Bv. indien er 3 bosverbindingen nagestreefd worden dan is het uiteindelijk resultaat van maar 1 bosverbinding minder kwaliteitsvol dan indien ze allemaal gerealiseerd zouden worden.

3. Duurzaam

Dit wil zeggen dat er rekening wordt gehouden met ecologische, economische en sociale aspecten van de (toekomstige) eigendomssituatie in relatie tot de bestemming en het gebruik Bv. een inrichting van een nieuw wandelpad dat nadien niet beheerd kan worden of terug verdwijnt door oneigenlijk landgebruik van een nabijgelegen perceel/tuin is geen duurzame investering.

4. Draagvlak

Dit criterium kan verder opgesplitst worden in 2 criteria: het algemeen belang en het individueel belang. Bv. een nieuwe wandelverbinding zal positief onthaald worden door de wandelaars in het gebied, maar deze kan door de landeigenaar waarop deze verbinding loopt minder positief onthaald worden.

5. Kostprijs voor de overheid

Het is belangrijk dat een instrument(en)set eerst goed scoort op de vorige 4 criteria. Nadien kunnen evenwaardige instrumenten met elkaar vergeleken worden qua kostprijs. Gezien de relatief kleine oppervlaktes in dit project zal dit niet veel verschillen. Bij relatief kleine verschillen in kostprijs van de alternatieven, zal steeds de instrumentenset die de haalbaarheid van de projectdoelstellingen het best kan realiseren gekozen worden

1.2.2 Projectspecifieke elementen

De maatregelen die voorzien zijn in het LIP worden beschreven in deel V MAATREGELLEN (HOOFDRAPPORT). Samen vormen zij het beoogde resultaat.

Om deze inhoudelijke doelstellingen te bekomen worden volgende principes voorgesteld m.b.t. het grondbeleid. Volgende projectspecifieke elementen dient men hierbij in rekening te nemen:

1. Percelen met akkerbouw dienen zoveel mogelijk uitgeruild te worden om hydrologische (overstromingszones en zones met modderoverlast) en/of ecologische (groenverbindingen) en/of recreatieve functies (ontbrekende wandel/fietsverbindingen) te kunnen realiseren. Tegelijk kunnen ook winsten voor landbouwers gerealiseerd worden.

Hierbij kan zoveel mogelijk een win-win nagestreefd worden, indien de wettelijke en ruimtelijke voorwaarden het toelaten.

Enkele voordelen voor landbouwers (pachters):

- 1.1 gebruikspcelen worden geruild om huiskavels te vergroten
- 1.2 gebruikspcelen worden geruild tot grotere gehelen voor eenzelfde gebruiker
- 1.3 gebruikspcelen worden rechthoekig gemaakt om een betere bewerking mogelijk te maken
- 1.4 de kadastrale laag wordt opgeschoond volgens de gewestplanbestemming, GRUP en de bestaande infrastructuurlijnen.
- 1.5 gebruikspcelen worden geruild naar drogere locaties voor akkerbouw
- 1.6 gebruikspcelen worden geruild naar gewestplanzones met meer rechtszekerheid voor landbouw, eigendomspercelen behouden de gewestplanbestemming
- 1.7 nieuwe perceelsvormen worden zo georiënteerd tegen afspoeling door erosie; ook komen er bufferstroken tussen waterloop/kritische infrastructuur en erosiegevoelige percelen om modder(overstroming) tegen te gaan

2. Enkele groene ruimtelijke zones uit het RUP Vlaams Stedelijk Gebied rond Brussel of VSGB (Parkgebied, Gemengd Openruimte gebied) bevatten nu nog akkerbouw. Dit zijn zones waar er mogelijks landgebruiksconflicten kunnen ontstaan in de toekomst.

Hierbij kan zoveel mogelijk een win-win nagestreefd worden bv. door landbouwers meer toekomst te bieden met percelen in de bestemming "(bouwvrij) agrarisch gebied". In de groene zones spelen nevensgeschikte belangen mee. Ook zijn dit speculatiegronden voor inwoners om tuinen aan te leggen, paarden te houden of hobbylandbouw te doen.

3. De huidige eigendomsstructuur in de open ruimtes is heel versnipperd in dit gebied. Het gaat om een mix van volgende type eigenaars.

-(semi-)openbare eigenaars (Zaventem, Infrabel, BAC, Vivaqua, OCMW Brussel...);

-particulieren (boseigenaars/paardenweide eigenaars/ landbouw gebruikers en eigenaars)

Om één maatregel (bv. vaak lijnvormige stroken, maar ook grote vlakvormige percelen) te realiseren, is vaak een beperkte oppervlakte van **verschillende kadastrale percelen** nodig van **verschillende eigenaarstypes**.

Bovendien is de eigendomsstructuur door de vele nuts-, spoorweg, en luchthaveninfrastructuur erg versnipperd en niet logisch. Een verbetering van de kadastrale perceelsvorm en eventuele ruil kunnen oplossingen bieden.

4.Opbouw van grondreserve

Momenteel heeft de overheid nog onvoldoende grond om voor alle akkerbouwers een oplossing te voorzien. Het is belangrijk om een grondreserve op te bouwen in het gebied om tot een flankerend beleid te komen.

1.2.3 Beoogd resultaat op basis van Vrijwilligheid

Bij het opstellen van dit project is bij de uitwerking van de inrichtingsmaatregelen en naar de alternatieven voor realiseerbaarheid **eerst gekeken naar de optie voor vrijwilligheid.**

Vrijwilligheid wordt nagestreefd door zoveel mogelijk de noodzakelijke hydrologische, ecologische en recreatieve maatregelen te plaatsen op bestaande gronden met onderstaande volgorde:

1. **Openbaar domein en/of gronden van openbare eigenaars zonder sterke randvoorwaarden** (Gemeente Zaventem, Vlaamse Landmaatschappij...)
2. Gronden van **semi-openbare partners** met belangen in het projectgebied (Aquafin, Vivaqua, OCMW Brussel....)
3. Gronden van **partners met sterke randvoorwaarden** met betrekking tot veiligheidsnormen voor trein- en luchtverkeer (Brussels Airport Company en Infrabel)
4. Integreeren van **bestaande projectgronden** die verworven werden (of in de nabije toekomst verworven worden) voor doelstellingen die gelinkt zijn aan dit plan (bv. gronden voor waterberging, recreatie, fietssnelweg, erosie)
5. Vrijwillige aankoop/ruil van particuliere gronden om nadien in te richten. Enkele percelen zijn reeds gekocht in de voorbereidende fase van het project (voorafgaand aan de vaststelling van het LIP).

De vrijwilligheid houdt in dat voor deze maatregelen, mits instemming van de respectievelijke eigenaars/beheerders, geen inzet van instrumenten van dwingende verwerving, inrichting en/of beheer noodzakelijk zal zijn, waardoor een verdere instrumentenafweging niet nodig is.

1.2.4 Beoogd resultaat op basis van Niet-vrijwilligheid

Voor de resterende maatregelen wordt de instrumentenafweging volledig doorlopen omdat uit de definiëring blijkt dat er mogelijk dwingende instrumenten moeten worden ingezet.

In de tabel hieronder worden deze maatregelen opgelijst en gedefinieerd in termen van tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid. Het betreft de volgende maatregelen die op deze manier gerealiseerd worden:

Maatregel	Instrumententype: “Vrijwillig” of “ Dwingend ” (de motivatie bij “Dwingend” is gedefinieerd in termen van tijdigheid, kwaliteit en duurzaamheid)
<u>1IMBROEK: Poort tot vallei Kleine Beek</u> 1.3Recreatieve maatregelen 1.3.3Ontharding & knip Werkmansstraat 1.3.4Herstel omgeving landelijk kappelletje	Vrijwillig
<u>1.IMBROEK: Poort tot vallei Kleine Beek</u> 1.1Hydrologische maatregelen 1.1.1Zomer- en winterbed voor Kleine Beek 1.2Ecologische maatregelen 1.2.1Knotwilgenrijen aanplanten & onderhouden 1.2.2 Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland 1.3Recreatieve maatregelen 1.3.1Poortzone tot het gebied 1.3.2Padeninfrastructuur & vlonder	Dwingend MOTIVATIE: Groot algemeen belang: Deze maatregelen zorgen op korte termijn voor minder wateroverlast én een meer ecologische inrichting van de Kleine Beek. De vallei wordt daardoor meer klimaatbestendig. Er is een grote urgentie omdat de woningen stroomafwaarts in Zaventem dorp vaak onder water staan bij hevige regens. Knotbomenrijen & ecologische graslanden vormen hierbij een belangrijk leefgebied en bieden nestgelegenheid voor vogels (uilen en spechten), insecten en kleine zoogdieren (vleermuizen, ...) en spelen een belangrijke rol bij het verbinden van de groene eilandjes. Deze zone krijgt ook een attractieve en kwaliteitsvolle recreatieve inrichting als poort tot de open ruimte voor de inwoners van de aangrenzende zones die ook een reële nood zijn in een verstedelijkte zone met weinig open ruimte. Nieuwe groennormen geven aan dat elke woning nood heeft aan 3 zichtbare bomen, 30% ‘klimaatgroen’ in zijn omgeving en toegankelijk groen op 300 meter.
<u>2IMBROEK: Zone Werkmansstraat</u> 2.2.2 Houtkant rond buurtpark (deel)	Vrijwillig
<u>2IMBROEK: Zone Werkmansstraat</u> 2.1Hydrologische maatregelen	Dwingend

<p>2.1.1Erosiemaatregelen 2.2Ecologische maatregelen 2.2.1Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland 2.2.2 Houtkant rond buurtpark (deel) 2.3Recreatieve maatregelen 2.3.1Buurtpark speelzone 2.3.2Buurtpark hoogstamboomgaard 2.3.3Buurtpark hondenloopweide</p>	<p>MOTIVATIE: Een multifunctionele inrichting van algemeen belang: -Erosiemaatregelen op dit hellend perceel zorgen voor minder wateroverlast voor omliggende straten en houden water bij voor droge periodes -Ecologische maatregelen ondersteunen de creatie van ecologische verbindingen tussen de geïsoleerde natuureilandjes in het projectgebied (zoals hoogstamboomgaarden, bloemenrijk grasland, houtkanten...) -Recreatieve maatregelen zijn heel wenselijk in deze zone aangezien de huidige verstedelijking en recreatiedruk zeer hoog is. (zoals speelzones, parkzones, hondenloopweides)</p>
<p><u>3IMBROEK: Zone Scouts</u> 3.1Hydrologische maatregelen 3.1.1Nieuwe zomer- en winterbedding voor de Kleine Beek 3.1.2Huidige beekloop gedeeltelijk dempen 3.1.3Wadi 3.2Ecologische maatregelen 3.2.1Knotwilgenrijen aanplanten & onderhouden 3.2.2Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland 3.2.3Houtkanten 3.3Recreatieve maatregelen 3.3.1Spelen met water rond Kleine Beek 3.3.2Wandelinfrastructuur 3.3.3Herstel verdwenen voetweg 58</p>	<p>Vrijwillig</p>
<p><u>4IMBROEK: Uitbreiding/Omvorming Bombazijnenbos</u> 4.2Ecologische maatregelen 4.2.1Bosomvorming Bombazijnenbos 4.2.3Bosomvorming Imbroekbos 4.3Recreatieve maatregelen 4.3.2Inrichting omgeving landelijk kappelletje</p>	<p>Vrijwillig</p>
<p><u>4IMBROEK: Uitbreiding/Omvorming Bombazijnenbos</u> 4.2Ecologische maatregelen 4.2.2Bosuitbreiding Bombazijnenbos & Imbroekbos 4.2.4Knotwilgenrij aanplanten 4.3Recreatieve maatregelen</p>	<p>Dwingend MOTIVATIE: Een multifunctionele inrichting van algemeen belang:</p>

<p>4.3.1Verbinding Zone Scouts-Bombazijnen</p>	<p>-Ecologische maatregelen ondersteunen de creatie van ecologische verbindingen tussen de geïsoleerde beseilandjes in het projectgebied (zoals bosuitbreiding)</p> <p>-De nabijheid van woningen en een jeugdbeweging met een reële nood voor spel/recreatie</p> <p>-Een deel van de hellende terreinen zijn erosiegevoelig, beplanting kan die problemen oplossen</p>
<p><u>5IMBROEK: Erosieknelpunten</u> Krommeweg/Sint-Martinusweg Zuid 5.1Hydrologische maatregelen 5.1.1Erosieknelpunt Krommeweg/Sint-Martinus West 5.1.2Erosieknelpunt Sint-Martinus Oost 5.2Ecologische maatregelen 5.2.1Houtkanten op erosiestroken 5.2.2Knotwilgenrij Krommeweg 5.2.3Bescherming solitaire boom 5.3Recreatieve maatregelen</p>	<p>Dwingend</p> <p>MOTIVATIE: Deze zone heeft heel veel erosieproblemen, met modderlast meermaals per jaar op de openbare weg en de tunnel van de spoorweguitbater Infrabel. Deze weg is eveneens een doorgang voor de hulpdiensten van de luchthaven.</p> <p>Ook komt er modder in de beek wat bijkomende kosten meebrengt voor de beheerder en een negatieve impact heeft op de waterkwaliteit.</p> <p>Het huidig gebruik is akkerbouw op hellend percelen met een hoge erosiegevoeligheid.</p> <p>Langdurige en brede erosiestroken (volgens een 5-jarig BO-pakket) zijn steeds geweigerd door de gebruiker van de percelen. De voorbije jaren waren er vaak geen bufferstructuren of met een beperkte tijdsduur of -omvang (smalle 1-jarig strook)</p> <p>Omdat het erosieprobleem structureel op te lossen is een brede structuur nodig met grasstroken</p> <p>Doel is om het huidig akkerbouwgebruik te kunnen garanderen ook bij intense buien met maatregelen die blijvend de erosie opvangen.</p>
<p><u>6IMBROEK: Tunnels Infrabel</u> 6.1Hydrologische maatregelen 6.2Ecologische maatregelen 6.2.1Vleermuisvriendelijke inrichting tunnels 6.3Recreatieve maatregelen 6.3.1Thematische inkleding van de tunnels</p>	<p>Vrijwillig</p>
<p><u>7IMBROEK: Vismigratieknelpunten Kleine Beek</u> 7.1Hydrologische maatregelen</p>	<p>Vrijwillig</p>

7.2Ecologische maatregelen 7.2.1Wegwerken drempels in beek	
<u>8ZEVENTOMMEN: Landschapsaccent Mussenhoekje</u> 8.1Hydrologische maatregelen 8.2Ecologische maatregelen 8.2.1 Mussenhoekje: ecologisch groen 8.3Recreatieve maatregelen 8.3.1 Mussenhoekje: recreatieve infrastructuur	Vrijwillig
<u>9ZEVENTOMMEN: Landschapsaccent Panoramapunt</u> 9.1Hydrologische maatregelen 9.2Ecologische maatregelen 9.2.1Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland 9.2.2 Aanplantingen KLE's/struwelen 9.3Recreatieve maatregelen 9.3.1Landschapsaccent 9.3.2Ontharden doorgang 9.3.3Recreatieve infrastructuur	Vrijwillig
<u>10NOSSEGEM NOORD: Lijnvormige groenverbindingen</u> 10.2Ecologische maatregelen 10.2.1Houtkanten - verbinding Vliegbo 10.2.3Houtkanten verbinding Holleweg Namenstraat	Vrijwillig
<u>10NOSSEGEM NOORD: Lijnvormige groenverbindingen</u> 10.2Ecologische maatregelen 10.2.2Houtkanten/infiltratiegracht - verbinding Bossen Erpestraat	Dwingend MOTIVATIE: De percelen in deze zone zijn hellend en erosiegevoelig. Dit zorgt in eerste instantie voor modder/plassen op het fietspad grenzend onderaan de percelen. Dit zorgt voor gevaarlijke situaties voor fietsers (ongevallen door gladde paden). Het openbaar domein is echter zeer klein en biedt geen mogelijkheid tot bufferelementen. Deze zone is tevens een missing link tussen de natuureilandjes van projectgebied A en C (voor verschillende beschermde soorten bv. vleermuizen). Het gaat hier om de realisatie van een smalle infiltratiegracht + houtkant ten Zuiden van een aantal hellende percelen. De complexe eigendoms-/gebruiksstructuur en afwezigheid van de vrijwillige maatregelen gedurende lange tijd tonen aan dat een gecoördineerde aanpak nodig is.

<p><u>11NOSSEGEM NOORD: Zone Bufferbekkens</u></p> <p>11.1Hydrologische maatregelen</p> <p>11.1.1 Kleine Beek Bufferzone Noord</p> <p>11.1.2 Kleine Beek Waterbergingszone Zuid</p> <p>11.2Ecologische maatregelen</p> <p>11.2.1 Knotwilgenrij/struwelen & andere KLE's</p> <p>11.2.2 Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland</p> <p>11.3Recreatieve maatregelen</p> <p>11.3.1 Recreatieve infrastructuur op nieuw bufferbekkens</p>	<p>Dwingend</p> <p>MOTIVATIE:</p> <p>Groot algemeen belang: Het hoofddoel van deze zone is het uitbreiden van de buffercapaciteit met 5000m³. Deze is bijkomend nodig om de stroomafwaartse dorpskern van Zaventem te vrijwaren van overstromingen. Deze noden zijn op korte termijn nodig omdat steeds intensere buien deel zullen uitmaken van de klimaatverandering. Dit is een restzone ingesloten door andere waterinfrastructuur zones en drassigere terreinen. In droge periodes dient deze zone ook een functie te hebben nl. onderdeel van de recreatieve infrastructuur met speelelementen, vlonderpaden, wandelinfrastructuur... De hoekjes van het perceel worden aangekleed met KLE's en ecologisch grasland.</p>
<p><u>12NOSSEGEM NOORD: Bosomvorming & bosverbindingen</u></p> <p><u>Erpestraat/Martinusweg</u></p> <p>12.2Ecologische maatregelen</p> <p>12.2.1Bosomvorming (deel: in van eigendom VLM/Gemeente Zaventem)</p>	<p>Vrijwillig</p> <p>(Gemeente Zaventem regulier beheer)</p>
<p><u>12NOSSEGEM NOORD: Bosomvorming & bosverbindingen</u></p> <p><u>Erpestraat/Martinusweg</u></p> <p>12.2Ecologische maatregelen</p> <p>12.2.1Bosomvorming (deel: niet in van eigendom VLM/Gemeente Zaventem)</p> <p>12.2.2Bosuitbreiding</p> <p>12.3Recreatieve maatregelen</p> <p>12.3.1Wandelverbinding Noord-Zuid</p>	<p>Dwingend</p> <p>MOTIVATIE:</p> <p>Zaventem is een zeer bosarme gemeente. Het hoofddoel is een robuustere bos/groenstructuur. Deze is nodig om de huidige bosjes zeer versnipperd zijn en daardoor een lage ecologische kwaliteit hebben door veel externe randfactoren (meststoffen, gewasproducten, ...). De maatregel bestaat uit een combinatie van bosomvorming van de bossen met minderwaardige kwaliteit, alsook bosverbindingen met bosrandsoorten.</p>

	Deze bosverbindingen voldoen ook aan de bijkomende noden voor de aanwezige recreanten (wandelaars, joggers, fietsers, spelende kinderen/jeugdbeweging, vliegtuigspotters...).
<u>13NOSSEGEM NOORD: Natuurbegraafplaats Erpestraat/Namenstraat</u> 13.1Hydrologische maatregelen 13.2Ecologische maatregelen 13.3Recreatieve maatregelen 13.3.2Natuurbegraafplaats in bestaand bos 13.3.3 Natuurbegraafplaats: omgeving errond	Vrijwillig
<u>13NOSSEGEM NOORD: Natuurbegraafplaats Erpestraat/Namenstraat</u> 13.1Hydrologische maatregelen 13.1.1Opvang Water Natuurbegraafplaats 13.2Ecologische maatregelen 13.2.1Natuurbegraafplaats door uitbreiding als ecologisch park-groenaanleg 13.3Recreatieve maatregelen 13.3.1Natuurbegraafplaats door uitbreiding als ecologisch park-infrastructuur	Dwingend MOTIVATIE: Groot algemeen belang (een multifunctionele inrichting): -Het hoofddoel is de uitbreiding van de begraafplaats Nossegem in het kader van demografische noden. Er is een veranderende tendens in Vlaanderen om in een meer natuurlijke setting begraven te worden en afscheids-/rouwplaatsen. De unieke ligging van de begraafplaats tov de omliggende groen- en bosstructuren bieden een kans tot het creëren van een natuurbegraafplaats. -Bijkomend biedt deze zone een groene verbinding tussen drie geïsoleerde kleinere bossen - Een recreatieve invulling voldoet ook aan de vraag om meer “stilte-oases” en contact met groen in een verstedelijkte omgeving. Een integratie in de bestaande recreatieve infrastructuren aansluitend met wandellussen door de natuurbegraafplaats en een open karakter voor passanten/recreanten. -Deze zone biedt ook een opvangmogelijkheid van water en modder van omgevende hellende akkers.
<u>14NOSSEGEM NOORD: Bosomvorming Zone Noskoemboske</u> 14.1Hydrologische maatregelen 14.2Ecologische maatregelen 14.2.1Herstel Noskoem boske – publiek deel 14.3Recreatieve maatregelen	Vrijwillig (Gemeente Zaventem regulier beheer)

<p><u>14NOSSEGEM NOORD: Bosomvorming Zone Noskoemboske</u></p> <p>14.1Hydrologische maatregelen</p> <p>14.2Ecologische maatregelen</p> <p>14.2.2Herstel Noskoem boske – privé deel</p> <p>14.3Recreatieve maatregelen</p>	<p>Dwingend</p> <p>MOTIVATIE:</p> <p>Zaventem is een zeer bosarme gemeente.</p> <p>Het hoofddoel is een robuustere bos/groenstructuur. Deze is nodig om de huidige bosjes zeer versnipperd zijn en daardoor een lage ecologische kwaliteit hebben door veel externe randfactoren (meststoffen, gewasproducten, ...).</p> <p>De maatregel bestaat uit een combinatie van bosomvorming van de bossen met minderwaardige kwaliteit, alsook bosverbindingen met bosrandsoorten.</p> <p>Deze bosverbindingen voldoen ook aan de bijkomende noden voor de aanwezige recreanten (wandelaars, joggers, fietsers, spelende kinderen/jeugdbeweging, vliegtuigspotters...).</p>
<p><u>15NOSSEGEM ZUID&OOST: Herstel Sentier 12</u></p> <p>15.1Hydrologische maatregelen</p> <p>15.1.1Zomer-en winterbed voor de bronloop van de Kleine Beek</p> <p>15.2Ecologische maatregelen</p> <p>15.2.1 Bomenrij/houtkant ten zuiden van bronloop</p> <p>15.3Recreatieve maatregelen</p> <p>15.3.1 Sentier 12</p>	<p>Dwingend</p> <p>MOTIVATIE:</p> <p>Deze trage verbinding, die een belangrijk missing link is het recreatieve wandelnetwerk, is volledig verdwenen door bewoning, akkerbouw en begroeiing. Het gevolg is dat recreëren via verharde voetpaden langs een drukke steenweg moeten lopen.</p> <p>Verlegging voetweg via Gemeentewegendecreet</p>
<p><u>16NOSSEGEM ZUID&OOST: Landschapsaccenten Walenweg</u></p> <p>16.3Recreatieve maatregelen</p> <p>16.3.1Landschapsaccent 1: Kruising Fietsnelweg</p> <p>16.3.2Landschapsaccent 2: Leuvensesteenweg</p> <p>16.3.3Landschapsaccent 3: Aftakking wandelweg Kortenberg</p>	<p>Vrijwillig</p>
<p><u>17NOSSEGEM DORPSKERN: Klimaatvriendelijke inrichting kerkplein</u></p> <p>17.1Hydrologische maatregelen</p> <p>17.1.1Ontharding centraal plein</p>	<p>Vrijwillig</p>

<p>17.1.2 Aanleg Wadi 17.2 Ecologische maatregelen 17.2.1 Ecologische groenaanleg 17.3 Recreatieve maatregelen 17.3.1 Klimaatvriendelijk dorpsplein</p>	
<p><u>18 NOSSEGEM DORPSKERN: Openleggen ondergrondse bron</u> 18.1 Hydrologische maatregelen 18.1.1 Open waterbedding van bron naar beek 18.2 Ecologische maatregelen 18.3 Recreatieve maatregelen</p>	<p>Vrijwillig</p>

1.3 STAP 2A – MOGELIJKE INSTRUMENTEN

Een volledig en gedetailleerde overzicht van alle VLM instrumenten (de “instrumentenkoffer”) kan teruggevonden worden op volgende locatie: publicaties.vlaanderen.be/view-file/52353. Hieronder vinden we de instrumenten die nuttig geacht worden voor de realisatie van het plan.



1.3.1 Instrumenten voor gronden

Onderstaande instrumenten zijn instrumenten m.b.t. grondmobiliteit en die op niveau van de volledige projectperimeter plaatsvinden en zo de individuele maatregelen (bv. aanleg parkje) overstijgen. Het gaat hier om (ruil)gronden die ingezet worden voor ander projectzones en/of tot maatregelen die geografisch op een andere plaats liggen.

Belangrijk ook om weer te geven is dat er steeds geprobeerd zal worden om vrijwillige instrumenten eerst in te zetten, en enkel indien nodig bij de cruciale maatregelen (die niet op partnergronden of openbaar domein plaatsvinden) zal er overgegaan worden tot niet-vrijwillige instrumenten.

1.3.1.1 Vrijwillige grondinstrumenten

1.3.1.1.1 Vrijwillige verwerving

Een vrijwillige verwerving is een instrument waarbij VLM een aankoopprijs (met mogelijks andere voorwaarden) overéénkomt die overéénstemt met de wensen van de verkoper. Hierbij is de VLM wel gebonden aan officiële schattingen van het Agentschap Vastgoedtransacties.

Toepassing LIP Noskoem:

Een vrijwillige verwerving is steeds de eerste prioriteit/stap om tot grond te komen voor het realiseren van inrichtingsmaatregelen.

1.3.1.1.2 Vrijwillige herverkaveling op kleine schaal

Een vrijwillige herverkaveling is de schriftelijke overeenkomst tussen alle eigenaars en gebruikers van minstens twee percelen, waarin ze overeenkomen de onroerende zaken die aan hen toebehoren, samen te voegen, het resulterende geheel op bepaalde wijze te herverkavelen en onder elkaar bij akte te verdelen. Hierbij dient ook rekening te houden met de gebruikers (pachters).

Toepassing LIP Noskoem:

Gezien de visie en maatregelen op een aantal percelen een gewijzigd landgebruik (bv. bufferbekken als overstromingsmaatregel ipv landbouw), kan een vrijwillige verkaveling van het gebied naar win-wins bieden voor water, landbouw en natuur.

1.3.1.2 Niet-vrijwillige grondinstrumenten

1.3.1.2.1 Herverkaveling uit kracht van wet (waarin de optie van gebruikswaarde is vervat)

De overheid kan een herverkaveling uit kracht van wet opleggen wanneer gronden nodig zijn om maatschappelijke doelen te realiseren.

Herverkaveling beoogt een optimaler grondgebruik mogelijk te maken door een herschikking van de percelen en eventueel een aanpassing van het openbaar domein. De landcommissie voert de herverkaveling uit kracht van wet uit en maakt een herverkavelingsplan op. Ze doorloopt daarbij een heel aantal stappen zoals bijvoorbeeld het bepalen van de inbreng, het bepalen van de ruilwaarde en de gebruikswaarde van de betrokken percelen, het bepalen van de toedeling en het bepalen van de financiële regeling. De landcommissie houdt ook een raadpleging van rechthebbenden over deze inbreng, toedeling en financiële regeling.

De toewijzing van de nieuwe percelen aan een eigenaar en een gebruiker gebeurt op zodanige wijze dat de respectievelijke totale ruil- of gebruikswaarde van de nieuwe percelen (toedeling) gelijk is aan de totale ruil- of gebruikswaarde van de vroegere percelen (inbreng). De over- of onderbedeling van gronden aan een eigenaar of gebruiker mag de vijf procent van de totale ruil- of

gebruikswaarde van zijn vroegere percelen niet overschrijden, tenzij daarvoor toestemming wordt gegeven. Het verschil tussen de totale ruil- en gebruikswaarde van de nieuwe percelen in het blok en de totale ruil- en gebruikswaarde van de vroegere percelen in het blok komt ten goede of ten laste van de administratieve overheid die instaat voor de financiering van de herverkaveling.

Gebruiksruil

In een herverkaveling die in uitvoering is uit kracht van wet, kan versneld een **gebruiksruil** worden doorgevoerd. De daaropvolgende herverkaveling uit kracht van wet omvat minstens de percelen die betrokken zijn bij de gebruiksruil. De gebruiksruil wijzigt op geen manier de rechten en verplichtingen van de pachters en verpachters onderling en maakt geen onderpacht noch pachtoverdracht uit. De landcommissie voert de gebruiksruil uit en maakt daartoe een gebruiksruilplan op. Gebruiksruil kan enkel gevolgd worden door een herverkaveling uit kracht van wet en niet door een herverkaveling uit kracht van wet die gekoppeld is aan een ruimtelijk uitvoeringsplan.

Het gebruiksruilplan wordt zo opgemaakt dat aan iedere gebruiker zo veel mogelijk gronden met dezelfde oppervlakte en die geschikt zijn voor hetzelfde grondgebruik worden toegewezen. De totale oppervlakte van de aan de gebruiker toebedeelde kavels mag niet meer dan vijf procent kleiner zijn dan de totale oppervlakte van zijn vroegere kavels, behalve als hij daar schriftelijke toestemming voor verleent.

Toepassing LIP Noskoem:

Gezien het intensieve landbouwgebruik in het plangebied en de wens om dit te combineren met andere landgebruiksvormen op welbepaalde percelen, lijkt herverkaveling uit kracht van wet een geschikt instrument voor duurzaam ruimtegebruik in functie van landbouw, erosie, natuur en landschap. De gebruikspcelen kunnen hiertoe geruild en geoptimaliseerd worden.

Ook de onderliggende eigendomspercelen van de overheid, de landbouwbedrijven en de particulieren worden in de herverkaveling meegenomen en mogelijk herschikt volgens de beoogde doelstellingen. De overheid heeft momenteel een beperkte oppervlakte grond in eigendom.

Het gaat hier om de inzet van een herverkaveling uit kracht van wet in een zone met een perimeter van +/- 100ha die zowel op niveau van eigendom als van gebruik zal plaatsvinden. De beoogde doelstellingen zijn:

- +/- 25 ha voor nieuwe hydrologische/ecologische/recreatieve verbindingen
- +/- 75 ha voor agrarisch gebruik.

Zoals hierboven beschreven handelt het instrument uit kracht van wet maar zijn er ook raadplegingen van eigenaars en gebruikers voorzien evenals beroepsprocedures. De landcommissie werkt een herverkaveling steeds in nauw overleg met de betrokken eigenaars en gebruikers uit. Het instrument voorziet echter wel de mogelijkheid om uit kracht van wet te handelen. Zo kunnen ook de eigenaars en gebruikers in de herverkaveling worden betrokken die zelf geen direct belang hebben bij de herverkaveling maar wel een bijdrage kunnen leveren aan een oplossing voor landbouw op gebiedsniveau.

1.3.1.2.2 Recht van voorkoop

Het **recht van voorkoop**, voorzien in het Landinrichtingsdecreet, is een wettelijk recht dat de Vlaamse Grondenbank de mogelijkheid geeft om gronden en gebouwen die verkocht worden, bij voorrang op de kandidaat-koper aan te kopen, voor dezelfde prijs en onder dezelfde voorwaarden. De Vlaamse Grondenbank is daarbij gebonden aan de venale waarde, zoals geschat door de afdeling vastgoedtransacties. Om het doel van een project, plan of programma te realiseren kan een recht van voorkoop worden ingesteld. Het recht van voorkoop is van toepassing bij de verkoop van onroerende goederen die liggen binnen een perimeter die wordt aangeduid in de inrichtingsnota. Wanneer de Vlaamse Grondenbank het recht van voorkoop uitoefent kan er een grondreserve worden opgebouwd die kan worden ingezet om projecten, plannen of programma's te realiseren.

Toepassing LIP Noskoem:

Het instellen van een recht van voorkoop binnen het plangebied of een ruimere perimeter maakt het mogelijk om op aankoopopportunities in te spelen wanneer het betreffende perceel niet kan worden verworven middels andere beschikbare instrumenten.

Het instellen van een recht van voorkoop geeft de mogelijkheid om gronden aan te kopen die als ruilgrond kunnen worden ingezet of voor vrijwillige herverkaveling of als inbreng in een herverkaveling uit kracht van wet. Dit instrument is daardoor complementair met het instrument lokale grondenbank, die al van toepassing is op de Vlaamse Rand (waarbinnen Zaventem ligt).

Voorwaarde bij de inzet van dit instrument is het vinden van een partner die voor de financiering kan instaan.

1.3.1.2.3 Lokale Grondenbank

Een lokale grondenbank (LGB) wordt opgericht om gronden voor de realisatie van een overheidsproject, -plan of -programma (binnen een afgebakende zone) te verwerven. Dit kan ofwel door eigenaars en gebruikers een alternatief aan te bieden in de vorm van ruilgrond ofwel door rechtstreekse aankoop van gronden gelegen in plangebied.

Toepassing LIP Noskoem:

De projectperimeter is onderdeel van de reeds bestaande grondenbank Vlaamse Rand, die loopt over alle gemeenten van de Vlaamse Rand (dus ook in Zaventem). Hierdoor moet er geen nieuwe grondenbank opgestart worden. Bij de opstart van de studiefase van LIP Noskoem zijn reeds een aantal gronden in het verleden aangekocht als strategische grondreserve. Deze zullen ingezet worden als ruilgrond of projectgrond om de doelstellingen en maatregelen in het LIP te realiseren. Projectgrond is grond die reeds de juiste kadastrale ligging heeft voor een inrichtingsmaatregel van het project. Ruilgrond is grond die ingezet kan worden om een eigenaar/gebruiker die een cruciale ligging heeft voor de realisatie van het project te ruilen naar een niet-project grond, zodanig dat

de projectgrond beschikbaar wordt voor een inrichtingsmaatregel. De aangekochte oppervlakte is echter in deze fase nog te laag in vergelijking met de nodige gronden voor de projectdoelstellingen.

1.3.1.2.4 Onteigening

Een overheid kan een eigenaar verplichten om een eigendom of een zakelijk recht op een onroerend goed over te dragen aan het openbaar bestuur. Dat heet een onteigening. Het Vlaams Onteigeningsdecreet van 24 februari 2017 bevat een duidelijke procedure om voor redenen van openbaar nut of algemeen belang onroerende goederen en zakelijke rechten te onteigenen.

Toepassing LIP Noskoem:

Onteigening wordt pas toegepast als een maatregel op geen enkel ander perceel kan plaatsvinden binnen de doelstelling van het project (bv. locatie voor overstromingen is nodig nabij de waterloop) en als er via een vrijwillige ruil, of een herverkaveling uit kracht van wet geen oplossing gevonden wordt. Ook bij niet-landbouwers (particulieren) is het soms onmogelijk om een alternatief aan te bieden in dezelfde gebruikscategorie of op redelijke afstand (bv. alleen liggende paardenweide met geen vrije paardenweide in de buurt). In deze situatie is het onteigenen noodzakelijk om de maatregel te realiseren omdat er geen ruilgrond is.

1.3.2 Instrumenten voor inrichting

1.3.2.1 Vrijwillige inrichtingsinstrumenten

1.3.2.1.1 Vrijwillige Inrichting (met instemming)

Een instemming of akkoord wordt bekomen met de betrokken eigenaar/gebruiker om de inrichting uit te voeren op het betreffende perceel conform de modaliteiten van uitvoeringswijze.

Toepassing LIP Noskoem:

In het voorbereidend proces van de totstandkoming van het landinrichtingsplan zijn er grondeigenaars waarvoor er voor deze vrijwillige inrichting reeds een akkoord is bereikt. De modaliteiten van dit akkoord tussen uitvoerende overheid (VLM) en eigenaar zijn onderdeel van de “instemmingsdocumenten” toegevoegd aan dit LIP.

1.3.2.2 Niet-vrijwillige inrichtingsinstrumenten

1.3.2.2.1 Inrichtingswerken uit kracht van wet

Wanneer de initiatiefnemer oordeelt dat er bepaalde **inrichtingswerken** nodig zijn, bijvoorbeeld ifv water, natuur, landschap of recreatie kan het instrument inrichtingswerken worden ingezet. Dit kan op gronden van de initiatiefnemer of van partners. Indien nodig en voor zover zij het openbaar nut dienen kan het instrument ook **uit kracht van wet** worden ingezet op particuliere eigendom. De inrichtingswerken worden dan uitgevoerd zonder instemming van diegene die persoonlijke of zakelijke rechten heeft op het terrein. Hierbij is het een voordeel dat de overheid de werken tot bosverplaatsing kan (laten) uitvoeren. Hierdoor is er geen ontheffing op het verbod tot ontbossing nodig want dit wordt dan aanzien als een handeling van algemeen belang. Om de inrichting in stand te houden kan er een erfdiensbaarheid worden gevestigd gekoppeld aan de inrichtingswerken. Tevens kan er een vergoeding voor waardeverlies van gronden worden uitbetaald aan diegene met persoonlijke of zakelijke rechten op het terrein.

Vestigen van erfdiensbaarheden tot openbaar nut gekoppeld aan inrichtingswerken uit kracht van wet

Een erfdiensbaarheid tot openbaar nut stelt met het oog op het algemeen belang, blijvende beperkingen aan het private eigendomsrecht, zoals bijvoorbeeld een gecontroleerde overstroming of het openhouden van een noodzakelijke toegang. De erfdiensbaarheid tot openbaar nut kan gericht zijn op de instandhouding van inrichtingswerken uit kracht van wet. Eigenaars en gebruikers kunnen éénmalig worden vergoed voor erfdiensbaarheden die een permanent waardeverlies van de gebruiks- of eigendoms waarde met zich meebrengen. De landcommissie bepaalt de hoogte van deze vergoeding.

Vergoeding voor waardeverlies van gronden

Een vergoeding voor waardeverlies van gronden kan door de landcommissie worden toegekend wanneer de uitvoering van inrichtingswerken uit kracht van wet aanleiding geeft tot een permanente waardevermindering van de eigendoms- of de

gebruikswaarde van onroerende goederen. Eigenaars en gebruikers kunnen éénmalig worden vergoed. De landcommissie bepaalt de hoogte van deze vergoeding.

Afhankelijk van de combinatie met andere instrumenten en de timing daarvan kan er gekozen worden voor inrichtingswerken uit kracht van wet op particuliere eigendom of inrichtingswerken op overheidseigendom. Wanneer de inrichtingswerken op overheidseigendom worden uitgevoerd hoeven er achteraf geen erfdienstbaarheden te worden gevestigd en ook geen vergoedingen voor waardeverlies van gronden te worden betaald.

Toepassing LIP Noskoem:

Inrichtingswerken uit kracht van wet in combinatie met erfdienstbaarheden en/of vergoedingen kunnen ingezet worden op maatregelen waar onteigenen niet nodig is en er voldoende garantie is dat het nieuwe landgebruik (bv. erosiestrook naast een akker) door een erfdienstbaarheid in stand gehouden kan worden in de toekomst.

Dit instrument kan ook ingezet worden bij openbare eigenaars die men niet wenst/kan onteigenen (omwille van de strategisch waarde van het perceel) en waar ook geen vrijwillige inrichting met instemming mogelijk is (zoals de luchthaven). Met een inrichting uit kracht van wet kan de maatregel alsnog plaatsvinden en bestendig worden door een erfdienstbaarheid, maar de eigenaar kan eigenaar blijven met aangepast landgebruik. Vaak gaat het om een missing link in een maatregel waar (bv. een langer wandelpad, erosiestrook of bosverbinding die onderbroken wordt door een klein perceel die deze inrichting doorkruist)

1.3.3 Sectorele instrumenten

Gemeentewegendecreet: [Gemeentewegendecreet | Vlaanderen.be](#)

Erosiebesluit: [Subsidies en ondersteuning voor lokale besturen in het kader van het erosiebesluit](#)

Beheer door partner

Toepassing LIP Noskoem:

-Gemeentewegendecreet: De officiële verlegging van de voetwegen gebeurt via dit sectorinstrument en wordt uitgevoerd door de gemeente.

-Erosiebesluit: Voor de aparte erosie-elementen gebeurt de inrichting en financiering hiervan via het Erosiebesluit ten voordele van de gemeente en in nauwe samenwerking met hun erosiecoördinator. Instrumenten landinrichting kunnen worden ingezet om de erosie maatregelen uit te voeren.

-Beheer ingerichte maatregelen door partner: er worden geen bijkomende instrumenten/financieringskanalen gebruikt voor het beheer van de aangelegde structuren. Het beheer van de meeste structuren (groenstructuren, water/erosiestructuren & recreatieve infrastructuur) wordt door de gemeente in eigen beheer gedaan. Beheer aan de waterloop verloopt via regulier beheer van de provincie. Het beheer wordt per maatregel gedetailleerd.

1.3.4 Overige instrumenten

Andere landinrichtingsinstrumenten zijn helemaal niet van toepassing op LIP Noskoem (bv. vrijwillige landbouwbedrijfsstopzetting, reconversie of verplaatsing) en worden verder niet behandeld.

Zo worden de instrumenten die het beheer regelen zoals beheersovereenkomsten en dienstenvergoedingen niet weerhouden. Het beheer wordt op de percelen die hiervoor in aanmerking komen gedaan door de gemeente in eigen beheer. Een kort overzicht waarom ze niet werden meegenomen:

-Beheersovereenkomsten Landinrichting (BOLI): Beheer van de inrichtingen wordt in dit landinrichtingsplan spoor 1 via het uitvoeringsplan en de instemmingen formeel toegewezen aan de eigenaar of een andere instantie. Specifieke beheersovereenkomsten via het landinrichtingsinstrumentarium zijn hier niet bruikbaar of gewenst.

-Dienstenvergoedingen: werden aanvankelijk overwogen voor groenblauwe netwerken in stedelijk gebied bij privateontwikkelingen. Dit werd verlaten omdat dit niet op maat is van de complexe processen die hieraan gekoppeld zijn.

1.4 STAP 2B: MOGELIJKE INSTRUMENTENSETS

Om de in stap 1 beschreven maatregelen te realiseren worden de volgende instrumentensets voorgesteld. Sommige zullen heel gericht op **perceelsniveau** worden ingezet, andere mogelijk op **projectniveau** en zijn nodig om een grotere groep maatregelen te realiseren op integrale wijze of zijn van toepassing voor alle instrumentensets:

O. Reeds bestaand

Op projectniveau zijn er momenteel al een aantal instrumenten beschikbaar. Bijvoorbeeld de grondenbank Vlaamse Rand (incl. grondenruil) en het recht van voorkeur. Deze hebben mogelijk gemaakt om reeds een beperkte grondreserve op te bouwen.

Ook zijn er sector instrumenten beschikbaar, denk daarbij aan de wetgeving rond erosie, het gemeentewegendecreet etc.

1. Projectniveau

Onderstaande instrumenten zijn instrumenten m.b.t. grondmobiliteit, die op niveau van de volledige projectperimeter plaatsvinden en zo de individuele maatregelen (bv. aanleg parkje) overstijgen. Het gaat hier om (ruil)gronden die ingezet worden voor ander projectzones en/of tot maatregelen die geografisch op een andere plaats liggen:

-**Recht van voorkoop** (met als perimeter grondgebied Zaventem): om een grondreserve op te bouwen om maatregelen direct te realiseren (of om als ruil- of herverkavelingsgronden te dienen) en in te spelen op opportuniteiten wordt een recht van voorkoop ingesteld op projectniveau, deze maken dus deel van alle instrumentensets. De perimeter wordt beperkt tot een deel van de gemeente Zaventem omdat de meeste landbouwers die in aanmerking komen voor een ruil, hun bedrijfszetel hebben in de gemeente.

-**Beheer (na inrichting)**: wordt steeds door bevoegde partner opgenomen: gemeente, provincie... binnen hun reguliere beheerstaken.

-**Herverkaveling (uit kracht van wet) met optie gebruikers**: de maatregelen waarvoor dit instrument ingezet wordt maken deel uit van een bredere herverkaveling op niveau van het project die meerdere gronden combineren van de verschillende maatregelen en in 1 integraal herverkavelingsplan oplossingen zoeken voor eigenaars en gebruikers. Het is niet de bedoeling om een grootschalige herverkaveling op te starten die vergelijkbaar is met ruiverkavelingen van 1000'en hectare maar eerder rond de 100ha.

-**Grondenbank Vlaamse Rand**: reeds bestaand ikv Plan Programma Vlaamse Rand.

2.Perceelsniveau (Deelzone niveau)

Opmerking: de instrumenten op projectniveau “het recht van voorkoop”, “grondenbank”, “beheer na inrichting” maken steeds deel uit van de instrumentensets in onderstaande tabellen en worden dus niet apart vermeld.

Onderstaande tabel geeft een nummer/afkorting en een beschrijving van iedere instrumentenset.

INSTRUMENTENSET NUMMER & AFKORTING	OPBOUW INSTRUMENTENSET
VRIJWILLIG	
Instrumentenset 1 1.INR	1) Gronden reeds in bezit (bij VLM, partner of openbaar domein) & Vrijwillige Inrichting op gronden Indien het ook (gedeeltelijk) gaat om openbaar domein wordt dit bijkomende aangeduid als (OD)
Instrumentenset 2 1.VRIJ&INR	1)Vrijwillige verwerving & Vrijwillige Inrichting op verworven gronden
DWINGEND	
Instrumentenset 3a 1.IUKW&ED	1)Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut , met vergoeding voor waardeverlies van gronden
Instrumentenset 3b 1.IUKW&ED 2.EROSIEBESLUIT	1)Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut , met vergoeding voor waardeverlies van gronden 2)Subsidie voor grondverwerving en inrichting via Erosiebesluit
Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2)Herverkaveling Uit Kracht Wet 3)Inrichtingswerken op herverkavelde gronden

Instrumentenset 4b 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR/IUKW&ED	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Herverkaveling Uit Kracht Wet gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen) 3) Inrichtingswerken op herverkavelde gronden (resterende percelen; deel hiervan) OF Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut, met vergoeding voor waardeverlies van gronden (resterende percelen; deel hiervan)
Instrumentenset 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut, met vergoeding voor waardeverlies van gronden (resterende percelen)
Instrumentenset 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne (deel percelen) (indien relevant) 2) Onteigening (resterende percelen) 3) Inrichting op verworven percelen
Instrumentenset 7 1.VRIJ 2.HUKW 3.ONT	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Herverkaveling Uit Kracht Wet gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen) OF 2) Onteigening gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen)
Instrumentenset 8 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED/ONT	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Herverkaveling Uit Kracht Wet gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen) 3) Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut, met vergoeding voor waardeverlies van gronden (resterende percelen) OF 3) Onteigening gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen)
Instrumentenset 9a 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Herverkaveling Uit Kracht Wet gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen) 3) Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdienstbaarheden tot openbaar nut, met vergoeding voor waardeverlies van gronden (resterende percelen)

Instrumentenset 9b 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED 4.EROSIEBESLUIT	Gefaseerde instrumentenset: 1) Verwerving in der minne & Inrichtingswerken (deel percelen) 2) Herverkaveling Uit Kracht Wet gevolgd door inrichtingswerken (resterende percelen) 3) Inrichtingswerken uit kracht van wet & Vestigen erfdiensbaarheden tot openbaar nut, met vergoeding voor waardeverlies van gronden (resterende percelen) 4) Subsidie voor grondverwerving en inrichting via Erosiebesluit
--	--

3. Een gefaseerde aanpak

Om tot een resultaat te komen is er een gefaseerde aanpak binnen de instrumentafweging:

- *Fase0 = geen instrumenten nodig
- *Fase1 = vrijwillig
- *Fase2 = niet-vrijwillig (HUKW)
- *Fase3 = niet-vrijwillig (IUKW&ED of ONT)

Hieronder volgt een overzicht van de gefaseerde aanpak die toegepast wordt binnen bovenstaande instrumentensets.

Niet elke instrumentenset omvat instrumenten van elke van de drie fases.

De keuze van instrumentenset voor een bepaalde maatregel wordt bepaald door de gewenste mate van garantie (of wenselijkheid) dat die maatregel wordt gerealiseerd.

FASE 0 Geen instrumenten nodig (INR):

Onderdeel van instrumentenset 1

INRrichting direct mogelijk (INR): geen inzet van instrumenten nodig, want grond in bezit bij projectpartner (zoals Zaventem, BAC...) waarvan een instemming bekomen tijdens de opmaak van het plan.

FASE 1 fase van vrijwilligheid (VRIJ):

Onderdeel van Instrumentenset 2,4,6,7,8,9a,9b,9c

VRIJwillige verwerving & inrichting (VRIJ): dit is steeds de eerste optie indien gronden niet in bezit zijn van een partner van het project.

Volgorde voor de inzet van gronden binnen een vrijwillige en geen instrumenten nodig (FASE 0 en 1):

- Openbaar domein en/of gronden van openbare eigenaars zonder sterke randvoorwaarden (Gemeente Zaventem, Vlaamse Landmaatschappij,...)

- Gronden van semi-openbare partners met belangen in het projectgebied (Aquafin, Vivaqua, OCMW Brussel,...)
- Gronden van partners met sterke randvoorwaarden met betrekking tot veiligheidsnormen voor trein- en luchtverkeer (Brussels Airport Company en Infrabel)
- Integreren van bestaande projectgronden die verworven werden (of in de nabije toekomst verworven worden) voor doelstellingen die gelinkt zijn aan dit plan (bv. gronden voor waterberging, recreatie, fietsnelweg, erosie)
- Vrijwillige aankoop/ruil van particuliere gronden om nadien in te richten.

**FASE 2 niet-vrijwilligheid: fase van ruiloperaties:
Onderdeel van Instrumentenset 4a,4b,7,8,9a,9b**

Herkaveling uit kracht van wet (HUKW) waarin op zoek gegaan wordt naar ruilgronden voor eigenaars en gebruikers in 1 herverkavelingsplan in een stapsgewijze aanpak. Een herverkaveling beoogt een optimaler grondgebruik mogelijk te maken door een herschikking van de percelen en eventueel een aanpassing van het openbaar domein (*zie 1.2.5.2.1 voor volledige omschrijving*). Dit gebeurt in 2 stappen:

- Stap 1: minnelijke oplossingen: voorkeur
- Stap 2: ontbrekende stukken: opleggen

Belangrijke randvoorwaarde: voldoende ruilgrond van hetzelfde type aanbieden aan eigenaar en gebruiker

**FASE 3 niet-vrijwilligheid: financiële compensatie:
Onderdeel van Instrumentenset 3a,3b,5,6,**

Dit zijn instrumentensets die FASE 2 (compensatie met ruilgronden) niet beamen, en dus overslaan, omwille van specifieke condities (bv. geen nood aan het uitruilen van gebruiker)

Onderdeel van Instrumentenset 7,8,9a,9b,

Voor de maatregelen die potentieel kunnen stranden in FASE 2 (doordat aan de belangrijke randvoorwaarde niet voldaan kan worden van voldoende ruilgrond) en waar zekerheid nodig is dat maatregel gerealiseerd moet worden. Er zijn 2 instrumenten binnen deze fase:

- **1. Inrichting Uit Kracht van Wet (IUKW)** met een **Erfdienstbaarheid (&ED)**, indien de eigendom niet verworven dient te worden voor de uitvoering van de maatregel (*zie 1.2.6.2.1 voor volledige omschrijving*).

- **2. Onteigening (ONT)**, indien de eigendom verworven dient te worden voor de uitvoering van de maatregel (*zie 1.2.5.2.4 voor volledige omschrijving*).

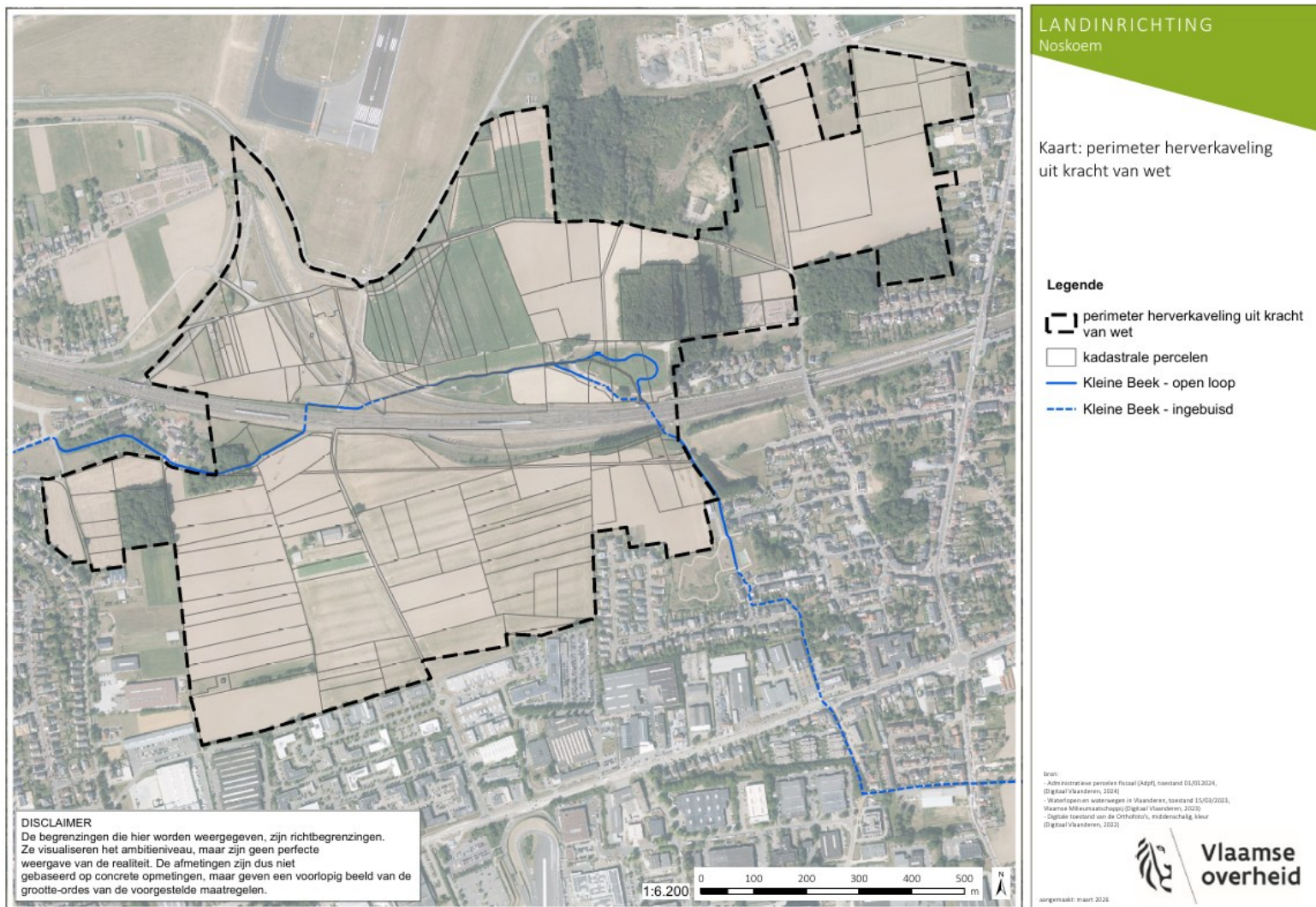
1.5 STAP 3: WERKBARE INSTRUMENTENSETS

1.5.1 Projectniveau

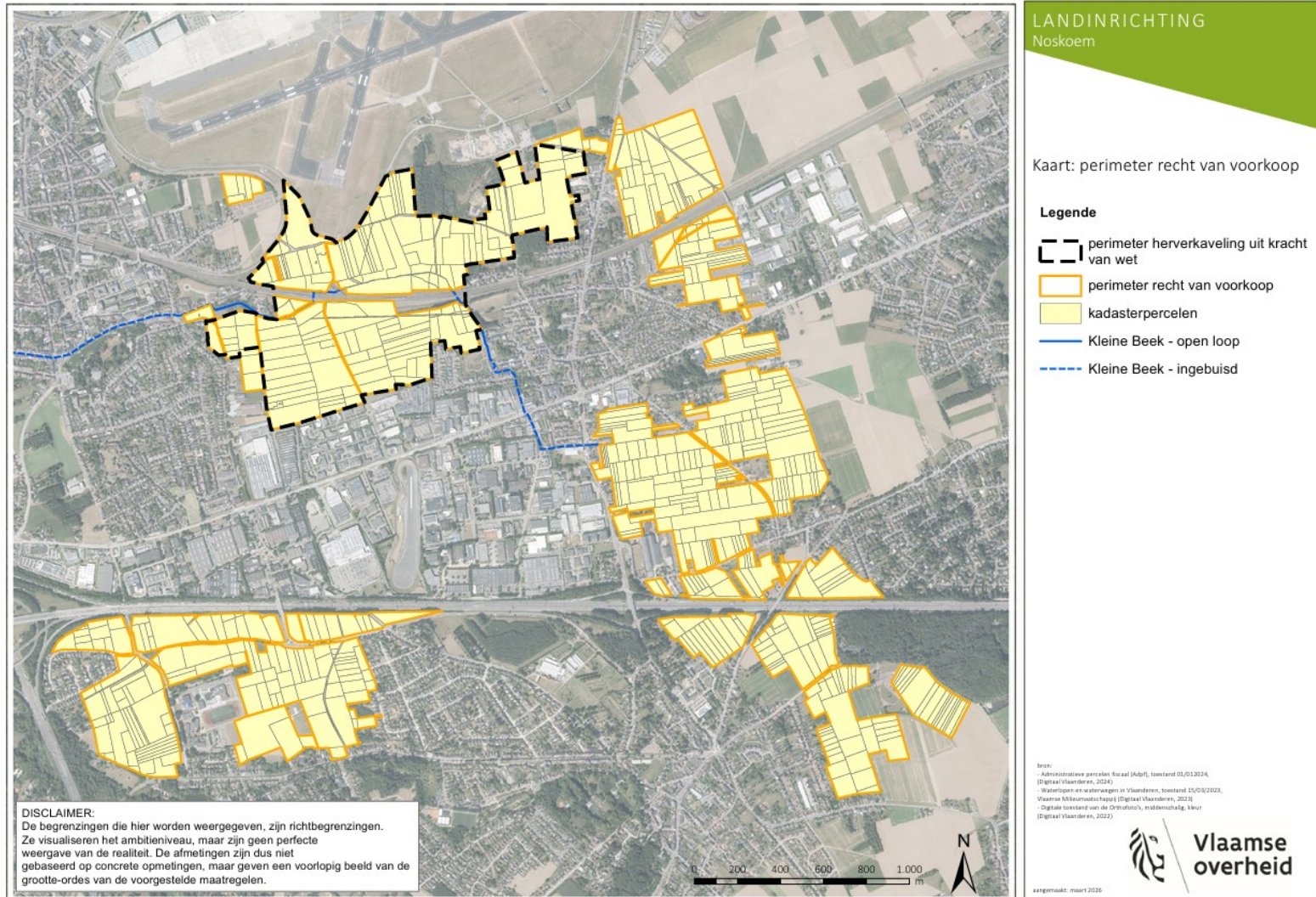
Overzicht van de gekozen instrumentensets op projectniveau

Gekozen instrumentenset	Voornaamste motivatie van gekozen instrumentenset
Herverkaveling (uit kracht van wet)	<p>De maatregelen die dit instrument toegewezen kregen maken deel uit van een bredere herverkaveling op niveau van het project, die meerdere gronden en maatregelen combineert. In 1 integraal herverkavelingsplan worden oplossingen gezocht voor eigenaars en gebruikers. Het is niet de bedoeling om een grootschalige herverkaveling op te starten die vergelijkbaar is met ruilverkavelingen van 1000'en hectare maar om op maat (+/- 100ha) te herverkavelen waarbij zowel landbouweconomische als hydrologische/ecologische/recreatieve doelstellingen worden nagestreefd.</p> <p>Onderstaande kaart (Figuur 1-1) geeft de gekozen perimeter voor de herverkaveling. Deze is gebaseerd op de open ruimtes nabij de te realiseren maatregelen, alsook de belangrijkste gebruikers/landbouwers in het gebied. De perimeter is een richtperimeter die nog verfijnd zal worden bij het bepalen van de blokgrens bij de opstart van de herverkaveling.</p> <p>De termijn van de herverkaveling uit kracht van wet loopt voor 5 jaar vanaf het "Ministerieel besluit tot goedkeuring van het Landinrichtingsplan". Deze termijn is nodig om de verschillende wettelijk vastgelegde fases en termijnen van de herverkaveling uit kracht van wet af te ronden.</p>

<p>Recht van voorkoop (met als perimeter deel van grondgebied gemeente Zaventem):</p>	<p>Om een grondreserve op te bouwen voor het realiseren van maatregelen (via een ruil of herverkaveling) en in te spelen op opportuniteiten wordt een recht van voorkoop ingesteld op projectniveau. Dit instrument geldt over de verschillende instrumentensets heen.</p> <p>De perimeter wordt beperkt een zone binnen de gemeente Zaventem omdat de meeste landbouwers die in aanmerking komen voor een ruil, hun bedrijfszetel hebben in de gemeente en is +/- 320ha. (Figuur 1-2)</p> <p>De termijn van het recht van voorkoop loopt vanaf het "Ministerieel besluit tot goedkeuring van het Landinrichtingsplan" tot de finale neerlegging van de herverkavelingsakte.</p>
<p>Grondenbank Vlaamse Rand</p>	<p>Reeds bestaand i.k.v. Plan Programma Vlaamse Rand</p>



Figuur 1-1: Perimeter van de hervorkaveling uit kracht van wet (HUKW) (Zie BIJLAGE4b voor gedetailleerde weergave kaart)



Figuur 1-2: Perimeter van het recht van voorkoop (RVV) (Zie BIJLAGE4b voor gedetailleerde weergave kaart)

1.5.2 Perceelsniveau

De mogelijke instrumentensets uit STAP2B worden afgetoetst aan de hand van de algemene criteria: draagvlak/tijdigheid/kwaliteit/duurzaamheid.

De algemene voor- en nadelen van elke instrumentenset worden weergegeven in onderstaande tabel

	Draagvlak Huurder/pachter	Draagvlak gemeente (Toekomstige eigenaar/ beheerder)	Tijdigheid	Kwaliteit	Duurzaamheid
VRIJWILLIG					
Instrumentenset 1 1.INR	++ Vrijwillige instrumenten scoren hoog op draagvlak bij eigenaren en gebruikers	- Door enkel vrijwilligheid na te streven zal er voor de burger minder gerealiseerd kunnen worden, maar worden minder eigenaars geconfronteerd met grondafstand of beperkingen op hun eigendom voor het algemene belang. En dienen minder alternatieven gezocht te worden voor getroffen gebruikers. Risico is een stand-still situatie in een versnipperde eigendomssituatie typisch aan een verstedelijkte context.	++ Vermits het om bestaande en verworven gronden in bezit door overheid of partners in het project gaat kan eenvoudig de maatregel gerealiseerd worden zonder verwervingsperiode .	-- Enkel maatregelen treffen op (semi-) overheidsgronden zorgt in een situatie van versnipperde eigendomsstructuur ervoor dat noodzakelijkeinrichtingen en verbindingen (missing links) nooit gerealiseerd zullen worden.	-- De duurzaamheid staat en valt met het realiseren van alle maatregelen die met elkaar verbonden zijn (een serie van overstromingsmaatregelen recreatieve en ecologische verbindingen die op elkaar aansluiten doorheen een ruimtelijk verbonden landschap). Vrijwilligheid houdt ook in dat in de toekomst het nieuwe landgebruik kan teruggeschroefd worden indien andere prioriteiten gesteld worden.
Instrumentenset 2 1.VRIJ&INR					

DWINGEND					
Instrumentenset 3a 1.IUKW&ED Instrumentenset 3b 1.IUKW&ED 2.EROSIEBESLUIT	+/- De eigenaar blijft zijn eigendom behouden, weliswaar met gebruikslicenties. Dit kan een voordeel zijn tov het gedwongen afstaan van de eigendommen. Als deze voor een landeigenaar/gebruiker geen enkel economisch nut meer hebben na inrichting, kan het zijn dat hij ze liever verkoopt.	+/- Voor een gemeente kan dit een instrument zijn tussen een vrijwillige en een gedwongen aankoop om toch de noodzakelijke maatregelen te realiseren. Er zijn echter geen ruilopties mogelijkheid voor de getroffen landbouwers.	+ Deze maatregelen kunnen relatief vlot uitgevoerd worden na de goedkeuring van het project en er dient dus geen (te) lange procedure opgestart te worden.	+ De kwaliteit van de maatregel is dezelfde ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden niet verworven kunnen worden biedt deze set een kwaliteitsvol alternatief. Het beheer is echter complexer indien beheerder (overheidsinstantie) en eigenaar (privé-eigenaar) van de grond verschillend zijn.	+ Door de erfdienstbaarheid worden er garanties ingebouwd dat de gedane investering in de toekomst zal blijven. Toch kan een erfdienstbaarheid in de praktijk een nadeel zijn t.o.v. een volledige eigendom, omdat regelmatige controle op het naleven van de erfdienstbaarheid moet plaatsvinden. Het beheer kan ook complexer zijn als de erfdienstbaarheid niet wordt nageleefd.
Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR Instrumentenset 4b 1.VRIJ 2.HUKW	++ Een hervorkaveling biedt een oplossing voor getroffen landeigenaars/gebruikers (bv. door compensatie/ruil gronden).	++ De combinatie tussen niet-vrijwilligheid (en dus het gewenste resultaat na te streven) en het kunnen aanbieden van alternatieven voor de landbouwers kan voor een groter draagvlak zorgen zodat meerdere partijen akkoord kunnen gaan	+/- Indien alle partijen akkoord gaan, kan dit snel gerealiseerd worden. Indien er geen akkoord gevonden wordt of onderhandelingen nodig zijn, kan dit langer duren. Er	++ De kwaliteit van de hervorkaveling hangt af van in welke mate de hydrologische, ecologische en recreatieve maatregelen kunnen gerealiseerd worden op de juiste plaats. Dit wordt gedaan	++ Een hervorkaveling biedt een mogelijkheid om verschillende problemen tegelijk aan te pakken: 1.Landbouwers kunnen voordelen hebben op lange termijn: grotere gehelen, dichter bij

<p>3.INR/IUKW&ED</p>	<p>In een eerste fase kan naar minnelijke ruilopties gekeken worden (vrijwillige fase).</p> <p>Het grote voordeel met een herverkaveling uit kracht van wet (tov vrijwillige herverkaveling) is dat de herverkaveling meer garantie biedt op het behalen van het voorziene resultaat.</p> <p>1.1 gebruikspcelen worden geruild om huiskavels te vergroten</p> <p>1.2 gebruikspcelen worden geruild tot grotere gehelen voor eenzelfde gebruiker</p> <p>1.3 gebruikspcelen worden rechthoekig gemaakt om een betere bewerking mogelijk te maken</p> <p>1.4 de kadastrale laag wordt opgeschoond volgens de gewestplanbestemming, GRUP en de bestaande infrastructuurlijnen.</p> <p>1.5 gebruikspcelen worden geruild naar drogere locaties voor akkerbouw</p>		<p>moet in elk geval ook nog een herverkavelingsplan worden opgemaakt met de nodige procedurestappen en raadplegingen van rechthebbenden...</p> <p>Veel hangt af van het aantal rechthebbenden en oppervlaktes grond.</p> <p>Indien er niet voldaan wordt aan de oppervlaktereisten inzake ruilgrond kan het zijn dat de herverkaveling geheel of gedeeltelijk niet plaatsvindt.</p>	<p>door inhoudelijke experts van de bevoegde overheid die deze randvoorwaarden bepalen.</p> <p>Door niet-vrijwillig te werken kan het gewenste resultaat zoveel mogelijk nagestreefd worden.</p> <p>Indien er niet voldaan wordt aan de oppervlaktereisten inzake ruilgrond kan het zijn dat herverkaveling geheel of gedeeltelijk niet plaatsvindt met een suboptimaal (kwaliteits)resultaat als gevolg.</p>	<p>huiskavel, betere perceelsvormen, erosiebuffers tegen afspoeling vruchtbare landbouwgrond kunnen allen een positief landbouweconomisch lange termijneffect hebben voor de bedrijven</p> <p>2.Doelgroepen uit ruimtelijke categorieën ruilen die minder gunstige bestemming hebben voor deze doelgroep (bv. landbouwers in parkgebied of landbouwers op natte grond). In ruil kunnen zij gronden krijgen in agrarisch gebied of minder natte gebieden.</p> <p>3.Natuurverbindingen of overstromingsgebieden kunnen op de meeste optimale plaatsen aangelegd worden (bv. dichtbij de waterloop of de kortste bosverbinding tussen 2 bestaande bossen). Maatregelen worden in overheidseigendom gerealiseerd wat bijdraagt</p>
--------------------------	--	--	--	---	--

	<p>1.6 gebruikspcelen worden geruild naar gewestplanzones met meer rechtszekerheid voor landbouw, eigendomspercelen behouden de gewestplanbestemming</p> <p>1.7 nieuwe perceelsvormen worden zo georiënteerd tegen afspoeling door erosie; ook komen er bufferstroken tussen waterloop/kritische infrastructuur en erosiegevoelige percelen om modder tegen te gaan</p>				<p>zeker aan een duurzame realisatie.</p>
<p>Instrumentenset 5</p> <p>1.VRIJ&INR</p> <p>2.IUKW&ED</p>	<p>+/-</p> <p>De combinatie van vrijwilligheid en inrichting uit kracht van wet biedt meer draagvlak dan enkel een inrichting uit kracht van wet.</p> <p>De eigenaar blijft zijn eigendom behouden, weliswaar met gebruiklimieten. Dit kan een voordeel zijn tov het gedwongen afstaan van de eigendommen.</p>	<p>+/-</p> <p>Voor een gemeente kan dit een instrument zijn tussen een vrijwillige en een gedwongen aankoop om toch de noodzakelijke maatregelen te realiseren.</p> <p>Voor een gemeente kan de combinatie van vrijwillige inrichting en inrichting uit kracht van wet een troef zijn om de maatregel te realiseren tov enkel vrijwilligheid.</p> <p>Er zijn echter geen ruilopties mogelijk voor de getroffen landbouwers.</p>	<p>++</p> <p>Deze maatregelen kunnen relatief vlot uitgevoerd worden na de goedkeuring van het project en er dient dus geen (te) lange procedure opgestart te worden.</p>	<p>++</p> <p>De kwaliteit van de maatregel is dezelfde ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden niet verworven kunnen worden biedt deze set een kwaliteitsvol alternatief. Het beheer is echter complexer indien beheerder (overheidsinstantie) en eigenaar (privé-eigenaar) verschillende zijn</p>	<p>+</p> <p>Door de erfdiensbaarheid worden er garanties ingebouwd dat de gedane investeringen in de toekomst ook zullen blijven.</p> <p>Toch kan een erfdiensbaarheid in de praktijk een nadeel zijn t.o.v. een volledige eigendom, omdat regelmatig controle op het naleven van de</p>

	Als deze voor een landeigenaar/gebruiker geen enkel economisch nut meer hebben na inrichting, kan het zijn dat hij ze liever verkoopt.				erfdienstbaarheid moet plaatsvinden. Het beheer kan ook complexer zijn als de erfdienstbaarheid niet wordt nageleefd.
Instrumentenset 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR	-- Voor de eigenaar/gebruiker die zijn perceel wenst te behouden is een onteigening niet wenselijk. De vrijwillige fase van een onteigening kan ondersteunend zijn voor het draagvlak.	+/- Voor een gemeente kan dit enerzijds een lager draagvlak creëren omwille van het dwingend karakter, maar anderzijds een groot draagvlak omdat de maatregel er zeker zal komen en het ambitieniveau gehaald wordt.	+/- Het onteigenen van een perceel is een lange procedure die grondig gemotiveerd moet worden en veel administratief werk met zich meebrengt.	++ Zekerheid over de gronden waarop noodzakelijke maatregelen moeten gerealiseerd worden biedt de hoogste garantie op kwaliteitsvolle realisatie.	++ De cruciale gronden blijven in eigendom van de overheid, voor het periodieke beheer (na inrichting). Dit biedt eveneens de hoogste garantie van de investeringen op lange termijn.
Instrumentenset 7 1.VRIJ 2.HUKW 3.ONT	+ Deze set geeft betrokken eigenaars een ruimere keuze aan mogelijkheden tov een individuele set. Een herverkaveling biedt een oplossing voor getroffen eigenaars/gebruikers (bv. door compensatie/ruil gronden). Het grote nadeel van een herverkaveling uit kracht	+ Deze set combineert daadkrachtige instrumenten die realisatie garanderen met 'flankerende' mogelijkheden voor betrokken eigenaars/gebruikers/landbouwers. Deze combinatie zal het draagvlak bij de gemeente verhogen. 1. het kunnen aanbieden van alternatieven voor de landbouwers binnen een herverkaveling 2. Bij een gedeeltelijke/niet-realisatie van de herverkaveling kan een onteigening een garantie	+/- Indien alle partijen meewerken, dan kan dit snel gerealiseerd worden. Indien er geen akkoord gevonden wordt of onderhandelingen nodig zijn, kan dit lang duren. Er moet in elk geval ook nog een herverkavelingsplan worden opgemaakt met de nodige procedurestappen	++ Zekerheid over de gronden waarop noodzakelijke maatregelen moeten gerealiseerd worden biedt de hoogste garantie op kwaliteitsvolle realisatie.	++ De cruciale gronden blijven in eigendom van de overheid, voor het periodieke beheer (na inrichting) en behoudt van de investeringen op lange termijn biedt dit eveneens de hoogste garantie.

	<p>van wet is dat er voldoende ruilgronden voor de betrokken partijen moeten zijn om alle doelstellingen te realiseren (slechts 5% afwijking tov inbreng)</p> <p>Indien de herverkaveling geblokkeerd geraakt, biedt een onteigening toch een mogelijkheid om een deel van de doelstellingen te realiseren.</p>	<p>die garantie dat essentiële maatregelen/inrichtingen toch gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>en raadplegingen van rechthebbende</p> <p>Veel hangt af van het aantal rechthebbenden en oppervlaktes grond. Dit is een aandachtspunt bij deze set.</p> <p>Het onteigenen nadien van een perceel is een lange procedure die grondig gemotiveerd moet worden en veel administratief werk met zich meebrengt.</p>		
<p>Instrumentenset 8</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.IUKW&ED/ONT</p>	<p>+</p> <p>Deze set geeft betrokken eigenaars een nog ruimere keuze aan mogelijkheden tov een individuele set.</p> <p>Een herverkaveling biedt oplossing voor getroffen eigenaars/gebruikers (bv. door compensatie/ruil gronden). Het grote nadeel van een herverkaveling uit kracht</p>	<p>++</p> <p>Deze set combineert daadkrachtige instrumenten die realisatie garanderen met 'flankerende' mogelijkheden voor betrokken eigenaars/gebruikers/landbouwers. Deze combinatie zal het draagvlak bij de gemeente verhogen:</p> <p>1.het kunnen aanbieden van alternatieven voor de landbouwers binnen een herverkaveling</p> <p>2.Bij een gedeeltelijke/niet-realisatie van de herverkaveling</p>	<p>-</p> <p>Indien alle partijen meewerken, dan kan dit snel gerealiseerd worden. Indien er geen akkoord gevonden wordt of onderhandelingen nodig zijn, kan dit lang duren. Er moet in elk geval ook nog een herverkavelingsplan worden opgemaakt met de nodige</p>	<p>++</p> <p>Zekerheid over de verwerving (kavelruil/ontteigening) van gronden waarop noodzakelijke maatregelen moeten gerealiseerd worden biedt de hoogste garantie op kwaliteitsvolle realisatie.</p> <p><u>Deel Inrichting uit kracht van wet</u></p>	<p>+</p> <p>Aangenomen dat eigenaren die niet gemotiveerd zijn om inrichtingsmaatregelen in stand te houden kunnen deze kiezen voor een verwerving/kavelruil en kan de duurzaamheid als positief beoordeeld worden.</p> <p><u>Deel Inrichting uit kracht van wet</u></p>

	<p>van wet is dat er voldoende ruilgronden voor de betrokken partijen moeten zijn om alle doelstellingen te realiseren (slechts 5% afwijking tov inbreng)</p> <p>Indien de herverkaveling geblokkeerd raakt, biedt een onteigening toch een mogelijkheid om een deel van de doelstellingen te realiseren.</p> <p>Voor sommige eigenaars is het behoud van de eigendom voor strategische redenen belangrijk, daarvoor kan een inrichting uit kracht van wet met erfdienstbaarheid (met behoud van eigendom) een alternatief bieden voor onteigening.</p>	<p>kan een onteigening een garantie die garantie dat essentiële maatregelen/inrichtingen toch gerealiseerd kunnen worden.</p>	<p>procedurestappen en raadplegingen van rechthebbende</p> <p>Veel hangt af van het aantal rechthebbenden en oppervlakte grond. Dit is een aandachtspunt bij deze set.</p> <p><u>Deel Inrichting uit kracht van wet</u></p> <p>De inrichting van maatregelen wordt uitgevoerd na de goedkeuring van het project en er dient dus geen lange procedure opgestart te worden.</p> <p><u>Deel Onteigening</u></p> <p>Het onteigenen van een perceel is een lange procedure die grondig gemotiveerd moet worden en veel administratief werk met zich meebrengt.</p> <p>Indien de pistes van van alle 3 deelinstrumenten</p>	<p>De kwaliteit van de maatregel is dezelfde ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden niet verworven kunnen worden biedt deze set een kwaliteitsvol alternatief. Het beheer is echter complexer indien beheerder (overheidsinstantie) en eigenaar (privé-eigenaar) verschillend zijn.</p> <p><u>Deel Onteigening</u></p> <p>Zekerheid over de gronden waarop noodzakelijke maatregelen moeten gerealiseerd worden biedt de hoogste garantie op kwaliteitsvolle realisatie.</p>	<p>Door de erfdienstbaarheid worden er garanties ingebouwd dat de gedane investeringen in de toekomst ook zullen blijven.</p> <p>Toch kan een erfdienstbaarheid in de praktijk een nadeel zijn t.o.v. een volledige eigendom, omdat regelmatige controle op het naleven van de erfdienstbaarheid moet plaatsvinden.</p> <p>Het beheer kan ook complexer zijn als de erfdienstbaarheid niet wordt nageleefd.</p> <p><u>Deel Onteigening</u></p> <p>De cruciale gronden blijven in eigendom van de overheid, voor het periodieke beheer (na de inrichting) en het behoud van de investeringen biedt dit de hoogste garantie.</p>
--	---	---	---	--	--

			moeten opgestart worden kan de doorlooptijd lang zijn.		
<p>Instrumentenset 9a</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.IUKW&ED</p>	<p>+</p> <p>Deze set geeft betrokken eigenaars een nog ruimere keuze aan mogelijkheden tov een individuele set.</p>	<p>++</p> <p>Deze set combineert daadkrachtige instrumenten die realisatie garanderen met 'flankerende' mogelijkheden voor betrokken eigenaars/gebruikers/landbouwers. Deze combinatie zal het draagvlak bij de gemeente verhogen:</p>	<p>+/-</p> <p>Indien alle partijen meewerken , dan kan dit snel gerealiseerd worden. Indien er geen akkoord gevonden wordt of onderhandelingen nodig zijn, kan dit lang duren. Er moet in elk geval ook nog een herverkavelingsplan worden opgemaakt met de nodige procedurestappen en raadplegingen van rechthebbenden. Veel hangt af van het aantal rechthebbenden en oppervlaktes grond. Dit is een aandachtspunt bij deze set.</p>	<p>++</p> <p>Zekerheid over de gronden waarop noodzakelijke maatregelen moeten gerealiseerd worden biedt de hoogste garantie op kwaliteitsvolle realisatie.</p> <p>De kwaliteit van de maatregel is dezelfde ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden niet verworven kunnen worden biedt deze set een kwaliteitsvol alternatief. Het beheer is echter complexer indien beheerder (overheidsinstantie) en eigenaar (privé-eigenaar) verschillend zijn.</p>	<p>+</p> <p>Aangenomen dat eigenaren die niet gemotiveerd zijn om inrichtingsmaatregelen in stand te houden kunnen in deze set kiezen voor een verwerving/kavelruil en kan de duurzaamheid als positief beoordeeld worden.</p> <p><u>Deel Inrichting uit kracht van wet</u></p> <p>Door de erfdiensbaarheid worden er garanties ingebouwd opdat de gedane investeringen in de toekomst ook zullen blijven.</p> <p>Toch kan een erfdiensbaarheid in de praktijk een nadeel zijn t.o.v. een volledige eigendom, omdat regelmatige controle op het naleven van de erfdiensbaarheid moet plaatsvinden.</p>
<p>Instrumentenset 9b</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.IUKW&ED</p> <p>4.EROSIEBESLUIT</p>	<p>Een herverkaveling biedt oplossing voor getroffen eigenaars/gebruikers (bv. door compensatie/ruil gronden).</p> <p>Het grote nadeel van een herverkaveling uit kracht van wet is dat er voldoende ruilgronden voor de betrokken partijen moeten zijn om alle doelstellingen te realiseren (slechts 5% afwijking tov inbreng)</p> <p>Indien de herverkaveling geblokkeerd geraakt, biedt een inrichting uit kracht van wet met erfdiensbaarheid de mogelijkheid om een deel van de doelstellingen te realiseren.</p>	<p>1.het kunnen aanbieden van alternatieven voor de landbouwers binnen een herverkaveling</p> <p>2.Bij (gedeeltelijke) niet-realisatie van de herverkaveling kan een inrichting uit kracht van wet met erfdiensbaarheid een alternatief bieden die garantie geeft zodat de inrichting toch gerealiseerd wordt.</p>	<p>Indien er geen akkoord gevonden wordt of onderhandelingen nodig zijn, kan dit lang duren. Er moet in elk geval ook nog een herverkavelingsplan worden opgemaakt met de nodige procedurestappen en raadplegingen van rechthebbenden. Veel hangt af van het aantal rechthebbenden en oppervlaktes grond. Dit is een aandachtspunt bij deze set.</p> <p>De inrichting uit kracht van wet kan vlot uitgevoerd</p>	<p>De kwaliteit van de maatregel is dezelfde ongeacht de eigendomssituatie. Indien de gronden niet verworven kunnen worden biedt deze set een kwaliteitsvol alternatief. Het beheer is echter complexer indien beheerder (overheidsinstantie) en eigenaar (privé-eigenaar) verschillend zijn.</p>	<p>Door de erfdiensbaarheid worden er garanties ingebouwd opdat de gedane investeringen in de toekomst ook zullen blijven.</p> <p>Toch kan een erfdiensbaarheid in de praktijk een nadeel zijn t.o.v. een volledige eigendom, omdat regelmatige controle op het naleven van de erfdiensbaarheid moet plaatsvinden.</p>

	<p>Voor sommige eigenaars is het behoud van de eigendom voor strategische redenen belangrijk, daarvoor kan een inrichting uit kracht van wet met erfdiensbaarheid (met behoud van eigendom) een alternatief bieden voor onteigening.</p>		<p>worden na de goedkeuring van het project en er dient dus geen lange procedure opgestart te worden.</p>		<p>Het beheer kan ook complexer zijn als de erfdiensbaarheid niet wordt nageleefd.</p>
--	--	--	---	--	--

1.5.3 Aftoetsing werkbare instrumentensets aan projectspecifieke elementen

Hieronder zijn de specifieke argumenten van de behouden instrumentenset (kolom 2) en relevante, maar niet behouden zijn (kolom 3). Dit is de shortlist van instrumenten die na expertenanalyse mogelijk is. Gelijkaardige instrumentensets worden weergegeven met een gelijke kleur omdat ze grotendeels gebaseerd zijn op dezelfde principes.

De andere instrumentensets die zijn dus niet relevant en niet behouden.

Maatregelen nummers	Werkbare instrumentenset	Relevante maar niet behouden instrumenten
<p><u>1.IMBROEK: Poort tot vallei Kleine Beek</u> 1.1Hydrologische maatregelen 1.1.1Zomer- en winterbed voor Kleine Beek 1.2Ecologische maatregelen 1.2.1Knotwilgenrijen aanplanten & onderhouden 1.2.2 Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland 1.3Recreatieve maatregelen 1.3.1Poortzone tot het gebied 1.3.2Padeninfrastructuur & vlonder</p>	<p>Instrumentenset nr. 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>Motivatie: -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Parkgebied -Ecologisch categorie: Historische Permanent Grasland -Huidig landgebruik: paardenweide + koterij -Huidige eigendomssituatie: particulier/Gemeente Zaventem -Huidige gebruikssituatie: particulier /Gemeente Zaventem -Toekomstige eigendomssituatie/ gebruikssituatie: Gemeente Zaventem/Provincie Provincie Vlaams-Brabant (Dienst Waterlopen)</p> <p>Het grote maatschappelijk nut (bescherming voor wateroverlast van de dorpskern Zaventem) speelt hier een belangrijke rol, maar ook de</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a 1.IUKW&ED Instrumentenset nr. 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED</p> <p>Voor (een deel) van het perceel bieden deze instrumentensets geen oplossing aangezien het huidig landgebruik (paardenweide) niet meer kan op de resterende groen oppervlakte. Voor een optimaal beheer is het gunstiger dat de beheerders (Gemeente Zaventem & Provincie Vlaams-Brabant (Dienst Waterlopen)) ook eigenaar zijn.</p> <p>Instrumentenset 4 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p> <p>Het gaat niet om een beroepslandbouwer/landbouwer en er zijn geen alternatieven op korte afstand voor identiek hetzelfde</p>

	<p>nevenfuncties (ecologisch grasland/KLE's en recreatieve poort met een open karakter zonder omheining). Hierdoor is het huidig landgebruik niet meer mogelijk. Dit perceel is in gebruik van een particuliere gebruiker. Het is heel moeilijk om een andere gelijkaardige locatie te vinden voor de gebruiker</p>	<p>landgebruik, dus een herverkaveling met ruilgrond is niet wenselijk.</p>
<p><u>2IMBROEK: Zone Werkmansstraat</u> 2.1Hydrologische maatregelen 2.1.1Erosiemaatregelen 2.2Ecologische maatregelen 2.2.1Extensief bloemenrijk grasland 2.2.2 Houtkant rond buurtpark (deel) 2.3Recreatieve maatregelen 2.3.1Buurtpark speelzone 2.3.2Buurtpark hoogstamboomgaard 2.3.3Buurtpark hondenlosloopweide</p>	<p>Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p> <p>Motivatie: -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Parkgebied -Huidig landgebruik: akkerbouw -Huidige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem -Huidige gebruikssituatie: landbouwer -Toekomstige eigendomssituatie/ gebruikssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Het gaat hier om de multifunctionele realisatie van erosie beperkende, groene en recreatieve maatregelen binnen een zone die daar ook ruimtelijk voor voorzien is nl. parkgebied. De keuze voor een herverkaveling is gebaseerd op de nood om een ruiloplossing te vinden voor de pachter.</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a 1.IUKW&ED Instrumentenset nr. 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED</p> <p>Voor dit perceel bieden deze instrumentensets geen oplossing aangezien het huidig landgebruik (akkerbouw) niet meer kan op de resterende groen oppervlakte. Het is ook veel gunstiger dat de huidige eigenaar (Gemeente Zaventem) ook beheerder is van de grond.</p> <p>Instrumentenset nr. 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>Een onteigening is mogelijk, maar gaat niet boven een realisatie met een ruiloperatie voor de gebruiker/pachter om die alternatieve grond aan te bieden, zodoende dat de gebruiker/pachter elders nog een gelijkwaardig alternatief heeft.</p>

<p>4IMBROEK: Uitbreiding/Omvorming Bombazijnenbos 4.2Ecologische maatregelen 4.2.2Bosuitbreiding Bombazijnenbos & Imbroekbos 4.3Recreatieve maatregelen 4.3.1Verbinding Zone Scouts-Bombazijnen</p>	<p>Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p> <p>Motivatie: -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Parkgebied -Huidig landgebruik (akkerbouw) -Huidige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem/Particulier/Vivaqua/FOD Mobiliteit/Etat Belge -Huidige gebruikssituatie: landbouwer -Toekomstige eigendomssituatie/ gebruikssituatie: Gemeente Zaventem/ FOD Mobiliteit/Etat Belge</p> <p>Het gaat hier om de multifunctionele realisatie van groen en recreatie maatregelen binnen een zone die daar ook ruimtelijk voor voorzien is nl. parkgebied. De keuze voor een herverkaveling is gebaseerd op de nood om een ruiloplossing te vinden voor de pachter.</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a 1.IUKW&ED Instrumentenset nr. 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED</p> <p>Voor dit perceel biedt deze instrumentenset geen oplossing aangezien het huidig landgebruik (akkerbouw) niet meer kan op de resterende groen oppervlakte. Het is ook veel gunstiger dat de toekomstige beheerder (Gemeente Zaventem) ook eigenaar is.</p> <p>Instrumentenset nr. 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>Een onteigening is mogelijk, maar gaat niet boven een realisatie met ruiloperatie voor vnl. de gebruiker/pachter. Zo wordt alternatieve grond aangeboden zodat de gebruiker/pachter elders nog een gelijkwaardig alternatief krijgt.</p>
<p>5IMBROEK: Erosieknelpunten Krommeweg/Sint-Martinusweg Zuid 5.1Hydrologische maatregelen 5.1.1Erosieknelpunt Krommeweg/Sint-Martinus West 5.1.2Erosieknelpunt Sint-Martinus Oost 5.2Ecologische maatregelen 5.2.1Houtkanten op erosiestroken 5.2.2Knotwilgenrij Krommeweg 5.2.3Bescherming solitaire boom</p>	<p>Instrumentenset nr. 9b 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED 4.EROSIEBESLUIT</p> <p>Motivatie: -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Bouwwrij Agrarisch Gebied</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a/3b. 1.IUKW&ED 2.EROSIEBESLUIT Instrumentenset nr. 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED</p> <p>Een inrichting uit kracht van wet biedt op zich wel een geldig instrument om de erosiestrook te realiseren. Maar enkel hiervoor</p>

<p>5.3Recreatieve maatregelen</p>	<p>-Huidig landgebruik: akkerbouw</p> <p><i>-Westelijk deel</i> Huidige eigendomssituatie: FOD Mobiliteit , Etat Belge, Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem, Vivaqua Huidige gebruikssituatie: landbouwer</p> <p>Toekomstige eigendomssituatie*: FOD Mobiliteit , Etat Belge, Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem, Toekomstige gebruikssituatie*: Gemeente Zaventem of landbouwer</p> <p>*Toekomstige Eigendomssituatie bij herverkaveling uit kracht van wet (bij inrichting uit kracht van wet met erfdiensbaarheid blijft de eigendomssituatie gelijk)</p> <p><i>-Oostelijk deel</i> Huidige eigendomssituatie: Particulier, Vivaqua, NMBS Huidige gebruikssituatie: Particulier Toekomstige eigendomssituatie*: Gemeente Zaventem, NMBS Toekomstige gebruikssituatie*: Gemeente Zaventem of landbouwer</p> <p>*Eigendom gebaseerd op basis van een Herverkaveling Uit Kracht van Wet FASE2 Bij een Inrichting Uit Kracht van Wet met Erfdiensbaarheid FASE3 blijft de eigendom gelijke aan oorspronkelijke situatie</p> <p>Het gaat hier om de realisatie van erosiestroken met een strategische bufferende ligging. Deze kunnen uitgevoerd worden conform het</p>	<p>kiezen, dan ontbreekt er een mogelijkheid om in een eerste fase proberen een ruil aan te bieden (uit een herverkaveling uit kracht van wet) voor de gebruiker. Dit zorgt voor minder oppervlakteverlies voor gebruiker.</p> <p>Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p> <p>-Enkel een herverkaveling voorzien is niet wenselijk aangezien er een kans bestaat dat deze niet doorgaat als er onvoldoende ruilgrond is. Het gevolg is dat deze maatregel niet plaatsvindt en zo blijft het erosieprobleem dus aanhouden. -Een inrichting uit kracht van wet nadat de piste van ruilgrond onderzocht is, kan wel garantie bieden op een uiteindelijke realisatie.</p> <p>Instrumentenset nr. 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>-Het nadeel is dat de eigenaar zijn eigendom verliest zonder hiervoor ruilgrond in de plaats te krijgen. Op deze plaats zijn er immers belangrijke strategische eigenaars gelinkt aan de luchtaven (Brussels Airport Company, FOD Mobiliteit, Etat Belge, NMBS) die wensen hun</p>
-----------------------------------	---	--

	<p>Erosiebesluit en beschermen de tunnelinfrastructuur van INFRABEL en de waterloop tegen erosie die meermaals per jaar voorkomt. De modderstromen zorgen voor ruimingskosten voor de tunnelsinfrastructuur, dat tevens een belangrijk doorgang is voor de hulpdiensten van de luchthaven. Ook het slib in de waterloop zorgt voor bijkomende ruimingskosten.</p> <p>De mogelijkheid om vrijwillige erosiestroken aan te leggen via het afsluiten van beheerovereenkomsten werd steeds geweigerd. Ecoregelingen die nu wel plaatsvinden bieden onvoldoende garantie tegen erosiebuffering op deze kritische plaatsen. Op deze percelen is er door seizoenspachten geregeld een nieuwe gebruiker hetgeen ook niet voor continuïteit zorgt.</p> <p>1^eFase In een eerste fase wordt geprobeerd om de stroken vrijwillig te verwerven rekening houdende met de gebruiker.</p> <p>2^e Fase De keuze voor een HUKW is gebaseerd op de nood om een oplossing te vinden voor de pachter en deze een alternatief te bieden op een andere locatie in de buurt.</p> <p>3^e Fase Deze maatregel is noodzakelijk voor het algemeen belang waardoor na fase 1 en 2 de meer dwingende maatregel</p>	<p>eigendom aan te houden ongeacht het landgebruik.</p> <p>-Dit biedt ook geen mogelijkheid om een ruil aan te bieden voor de gebruiker en zorgt voor oppervlakteverlies voor gebruiker zonder dat de piste van ruilgrond onderzocht is, wat wel kan in een herverkaveling uit kracht van wet. Een herverkaveling uit kracht van wet kan een oplossing bieden voor gebruiker, waarbij de eigenaar gelijk blijft.</p> <p>-Het enigste voordeel is dat de eigenaar en beheerder samenvallen.</p>
--	---	--

	<p>IUKW met erfdienstbaarheid aangewezen wordt als laatste optie. Voordeel van IUKW met erfdienstbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Relatief eenvoudige procedure -De erosieproblematiek kan op een dwingende manier opgelost worden zonder tot onteigening te moeten overgaan. <p>Nadeel van IUKW met erfdienstbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> -De beheerder is niet de eigenaar van de grond. <p>4^e Fase Inrichting van de erosie maatregelen met financiële middelen (en expertise) uit het Erosiebesluit</p>	
<p><u>10NOSSEGEM NOORD: Lijnvormige groenverbindingen</u> 10.2Ecologische maatregelen 10.2.2Houtkanten/infiltratiegracht - verbinding Bossen Erpestraat</p>	<p>Instrumentenset nr. 9a</p> <p>1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED</p> <p>Motivatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Ontginningsgebied/Bouwvrij Agrarisch Gebied -Huidig landgebruik: akkerbouw -Huidige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Particulier, VLM, Gemeente Zaventem Huidige gebruikssituatie: landbouwer Toekomstige eigendomssituatie*: Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie*: Gemeente Zaventem of landbouwer 	<p>Instrumentenset nr. 3a/3b.</p> <p>1.IUKW&ED 2.EROSIEBESLUIT</p> <p>Instrumentenset nr. 5</p> <p>1.VRIJ&INR</p> <p>Een inrichting uit kracht van wet biedt op zich wel een geldig instrument om de erosiestroom te realiseren. Maar enkel hiervoor kiezen, dan ontbreekt er een mogelijkheid om in een eerste fase proberen een ruil aan te bieden (uit een herverkaveling uit kracht van wet) voor de gebruiker. Dit zorgt voor minder oppervlakteverlies voor gebruiker.</p> <p>Instrumentenset</p>

	<p>*Eigendom gebaseerd op basis van een Herverkaveling Uit Kracht van Wet FASE2 Bij een Inrichting Uit Kracht van Wet met Erfdienstbaarheid FASE3 blijft de eigendom gelijk aan kolom HUIDIGE EIGENAAR)</p> <p>Het gaat hier om de realisatie van 3m brede infiltratiegracht + houtkant ten Zuiden van een aantal hellende percelen dat terecht komt op een fiets/wandelpad en voor gevaarlijke situatie kan zorgen. De complexe eigendom/gebruikersstructuur + afwezigheid van vrijwillige erosiebeperkende acties gedurende lange tijd tonen aan dat een gecoördineerde aanpak nodig is.</p> <p>1^eFase In een eerste fase wordt geprobeerd om de eigendom vrijwillig te verwerven rekening houdende met de gebruiker .</p> <p>2^e Fase De keuze voor een HUKW is gebaseerd op de nood om een oplossing te vinden voor de pachter en deze een alternatief te bieden op een andere locatie in de buurt.</p> <p>3^e Fase Deze maatregel is noodzakelijk voor het algemeen belang waardoor na fase 1 en 2 de meer dwingende maatregel IUKW met erfdienstbaarheid aangewezen wordt als laatste optie.</p>	<p>1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p> <p>-Enkel een herverkaveling voorzien is niet wenselijk aangezien er een kans bestaat dat deze niet doorgaat als er onvoldoende ruilgrond is. Het gevolg is dat deze maatregel niet plaatsvindt en zo blijft het erosieprobleem dus aanhouden. -Een inrichting uit kracht van wet nadat de piste van ruilgrond onderzocht is, kan wel garantie bieden op een uiteindelijke realisatie.</p> <p>Instrumentenset nr. 6</p> <p>1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>-Het nadeel is dat de eigenaar zijn eigendom verliest zonder hiervoor ruilgrond in de plaats te krijgen. Op deze plaats zijn er immers belangrijke strategische eigenaars gelinkt aan de luchthaven (Brussels Airport Company) die wensen hun eigendom aan te houden ongeacht het landgebruik. -Dit biedt ook geen mogelijkheid om een ruil aan te bieden voor de gebruiker en zorgt voor oppervlakteverlies voor gebruiker zonder dat de piste van ruilgrond onderzocht is, wat wel kan in een herverkaveling uit kracht van wet. Een herverkaveling uit kracht van wet kan een oplossing bieden voor</p>
--	--	---

	<p>Voordeel van IUKW met erfdienstbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Relatief eenvoudige procedure -De erosieproblematiek kan op een dwingende manier opgelost worden zonder tot onteigening te moeten overgaan. <p>Nadeel van IUKW met erfdienstbaarheid:</p> <ul style="list-style-type: none"> -De beheerder is niet de eigenaar van de grond. 	<p>gebruiker, waarbij de eigenaar gelijk blijft.</p> <ul style="list-style-type: none"> -Het enigste voordeel is dat de eigenaar en beheerder samenvallen.
<p><u>11NOSSEGEM NOORD: Zone Bufferbekkens</u></p> <p>11.1Hydrologische maatregelen</p> <p>11.1.1 Kleine Beek Bufferzone Noord</p> <p>11.2Ecologische maatregelen</p> <p>11.2.1Knotwilgenrij/struwelen & andere KLE's</p> <p>11.2.2 Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland</p>	<p>Instrumentenset nr. 4b</p> <p>1.VH</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.INR/IUKW&ED</p> <p>Motivatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Ontginningsgebied/Bouwvrij Agrarisch Gebied -Huidig landgebruik: akkerbouw -Huidige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Particulier, Gemeente Zaventem Huidige gebruikssituatie: landbouwer Toekomstige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem <p>Het gaat hier om een bufferzone voor de waterloop tov de erosie van de noordelijk gelegen hellende percelen. Als nevenfunctie zorgt dit voor ecologische verbinding en een bredere groenblauwe valleestructuur.</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a</p> <p>1.IUKW&ED</p> <p>Instrumentenset nr. 5</p> <p>1.VRIJ&INR</p> <p>2.IUKW&ED</p> <p>Voor dit perceel biedt deze instrumentenset geen oplossing aangezien het de huidige activiteit (akkerbouw) niet meer kan binnen het nieuwe landgebruik (bos) voor de gebruiker/pachter. Het is ook veel gunstiger dat de toekomstige beheerder (Gemeente Zaventem) eigenaar is van het perceel.</p> <p>Instrumentenset nr. 6</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.ONT</p> <p>3.INR</p> <p>Een onteigening is mogelijk, maar gaat niet boven een ruiloperatie waarbij aan de gebruiker/pachter een alternatieve grond wordt aangeboden. Op deze plaats zijn er immers ook belangrijke strategische</p>

	<p>De keuze voor een HUKW is gebaseerd op de nood om een oplossing te vinden voor de pachter.</p> <p>Voor de strategische percelen van Brussels Airport Company die geen eigendom kunnen worden van Gemeente Zaventem is nog een inrichting uit kracht van wet met erfdienstbaarheid voorzien zodat landgebruik (maatregelen) op alle percelen gelijk zijn onafhankelijk van de eigendomssituatie.</p> <p>De gemeente Zaventem wordt beheerder van alle ingerichte percelen.</p>	<p>eigenaars gelinkt aan de luchthaven (Brussels Airport Company) die wensen hun eigendom aan te houden ongeacht het landgebruik.</p>
<p><u>11NOSSEGEM NOORD: Zone Bufferbekkens</u></p> <p>11.1Hydrologische maatregelen</p> <p>11.1.2 Kleine Beek Waterbergingszone Zuid</p> <p>11.2Ecologische maatregelen</p> <p>11.2.1Knotwilgenrij/struwelen & andere KLE's</p> <p>11.2.2 Ecologisch waardevol bloemenrijk grasland</p> <p>11.3Recreatieve maatregelen</p> <p>11.3.1Nieuwe recreatieve infrastructuur op nieuwe bufferbekken</p>	<p>Instrumentenset 8</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.IUKW&ED/ONT</p> <p>Motivatie:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Bouwvrij Agrarisch Gebied -Huidig landgebruik: akkerbouw -Huidige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Particulier, Gemeente Zaventem Huidige gebruikssituatie: landbouwer Toekomstige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem <p>Deze zone is belangrijk voor de bijkomende buffering van 5.000m³ water door uitgraving (deel op eigendom Brussels Airport Company).</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a</p> <p>1.IUKW&ED</p> <p>Instrumentenset nr. 5</p> <p>1.VRIJ&INR</p> <p>2.IUKW&ED</p> <p>Deze instrumentensets bieden geen mogelijkheid om een ruilgrond aan te bieden voor de gebruiker.</p> <p>Instrumentenset 4a</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.INR</p> <p>Deze instrumentenset biedt te weinig mogelijkheden indien de HUKW niet doorgaat, wat het geval kan zijn bij onvoldoende ruilgrond.</p> <p>Instrumentenset nr. 6</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.ONT</p> <p>3.INR</p>

	<p>Deze is nodig om de bebouwde zones stroomafwaarts te beschermen. Als bijkomend resultaat is dit ook een missing link in de ecologische verbindingen. Deze maatregel moet er dus absoluut komen voor het algemeen belang inzake waterveiligheid.</p> <p>1^eFase In een eerste fase wordt geprobeerd de grond vrijwillig te verwerven rekening houdende met de gebruiker.</p> <p>2e Fase Met een herverkaveling uit kracht van wet kan er een oplossing gezocht voor de gebruiker op alle percelen. Deze herverkaveling kan echter alleen plaatsvinden indien er voldoende ruilgrond aanwezig is. Om absolute zekerheid te hebben op realisatie van de maatregel is er nog een derde fase nodig.</p> <p>3^e Fase Fase 3 is combinatie van 2 instrumenten afhankelijk van de eigendomssituatie:</p> <p><i>Deel:</i> Huidige eigendomssituatie: Particulier Huidige gebruikssituatie: landbouwer</p> <p>Voor deze maatregel die er dus absoluut komen voor het algemeen belang is onteigening aangewezen als laatste optie om de maatregel toch gerealiseerd te krijgen. Voor de huidige eigenaar is er met het nieuwe landgebruik (bufferbekken) niet</p>	<p>- Indien een vrijwillige verwerving niet lukt, zal de eigenaar via deze instrumenten zijn eigendom verliezen door een onteigening. Andere minder ingrijpende instrumenten krijgen hier de voorkeur waardoor deze instrumenten niet aangewezen is voor het uitvoeren van de maatregel. . Op deze plaats is ook de belangrijke strategische eigenaar Brussels Airport Company gelegen die zijn eigendom wenst aan te houden ongeacht het landgebruik. -Het voordeel van een onteigening is wel dat de eigenaar en beheerder samenvallen</p>
--	---	--

	<p>compatibel met het huidige landgebruik (akkerbouw). Het voordeel van een onteigening is dat de eigenaar en beheerder samenvallen, wat een meerwaarde is voor het overstromingsbeheer.</p> <p><i>Deel:</i> Huidige eigendomssituatie: Brussels Airport Company Huidige gebruikssituatie: landbouwer</p> <p>Voor deze maatregel die noodzakelijk is voor het algemeen belang is de maatregel IUKW met erfdienstbaarheid meer aangewezen. Op gronden op deze plaats zijn er immers ook belangrijke strategische eigenaars gelinkt aan de luchthaven (Brussels Airport Company) die wensen hun eigendom aan te houden ongeacht het landgebruik.</p> <p>Voordeel van IUKW met erfdienstbaarheid: -een relatief eenvoudige procedure -De overstromingsproblematiek kan opgelost worden zonder tot onteigening te moeten overgaan. Nadeel van IUKW met erfdienstbaarheid: -Het is een voordeel zijn om tegelijk eigenaar en beheerder te zijn.</p>	
<p><u>12NOSSEGEM NOORD: Bosvorming & bosverbindingen Erpestraat/Martinusweg</u> 12.2Ecologische maatregelen 12.2.1Bosvorming (deel: niet in van eigendom VLM/Gemeente Zaventem)</p>	<p>Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a 1.IUKW&ED Instrumentenset nr. 5 1.VRIJ&INR 2.IUKW&ED</p>

<p>12.2.2 Bosuitbreiding 12.3 Recreative maatregelen 12.3.1 Wandelverbinding Noord-Zuid</p>	<p>Motivatie: - Ruimtelijke categorie volgens RUP: Gemengd Open ruimte gebied, - Huidige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem/VLM/OCMW Brussel/Particulier Huidige gebruikssituatie: landbouwer (akkers) Toekomstige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Toekomstige eigendomssituatie: Brussels Airport Company, Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Het gaat hier enkel om de percelen met als huidig landgebruik akkerbouw en bos. Deze liggen binnen een zone die ook ruimtelijk voorzien is voor bosuitbreiding is nl. Gemengd Open Ruimte gebied (een groene bestemmingscategorie van het RUP VSGB). De keuze voor een HUKW is gebaseerd op de nood om een oplossing te vinden voor de gebruikers.</p>	<p>Voor dit perceel biedt deze instrumentenset geen oplossing aangezien het de huidige activiteit (akkerbouw) niet meer kan binnen het nieuwe landgebruik (bos) voor de gebruiker/pachter. Het is ook veel gunstiger dat de toekomstige beheerder (Gemeente Zaventem) ook eigenaar is.</p> <p>Instrumentenset nr. 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR</p> <p>Een onteigening is mogelijk, maar gaat niet boven een ruiloperatie waarbij aan de gebruiker/pachter alternatieve gronden worden aangeboden.</p>
<p><u>13NOSSEGEM NOORD: Natuurbegraafplaats Erpestraat/Namenstraat</u> 13.1 Hydrologische maatregelen 13.1.1 Opvang Water Natuurbegraafplaats 13.2 Ecologische maatregelen 13.2.1 Natuurbegraafplaats door uitbreiding als ecologisch park</p>	<p>Instrumentenset 7 1.VRIJ 2.HUKW 3.ONT</p> <p>Motivatie:</p>	<p>Instrumentenset 8 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED/ONT</p> <p>Bijkomend een IUKW toevoegen aan deze instrumentenset biedt geen</p>

<p>13.3Recreatieve maatregelen</p> <p>13.3.1Natuurbegraafplaats in bestaand bos</p> <p>13.3.2Wandellussen</p>	<p>-Ruimtelijke categorie volgens RUP: Gemengd Open ruimte gebied</p> <p>-Huidig landgebruik: akkerbouw</p> <p>-Huidige eigendomssituatie: OCMW Brussel, Particulier, Gemeente Zaventem</p> <p>Huidige gebruikssituatie: landbouwer</p> <p>Toekomstige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Deze zone is belangrijk voor de creatie van een bosbegraafplaats. De bosbegraafplaats heeft een multifunctioneel gebruik. Deze is nodig ikv bijkomende vraag naar begraafplaatsen (in een natuurlijke setting).</p> <p>Een recreatieve invulling voldoet ook aan de vraag voor meer “stilte-oases” en contact met groen in een verstedelijkte omgeving.</p> <p>Deze zone is ook een missing link in de ecologische verbindingen tussen drie geïsoleerde boscomplexen. Inzake waterhuishouding is deze ruimte nodig om afspoelende modder/water van de hellende akkerpercelen op te vangen.</p> <p>Deze multifunctionele maatregel moet er dus absoluut komen gelet op het groot algemeen belang.</p> <p>1^e Fase</p> <p>In een eerste fase wordt geprobeerd de grond vrijwillig te verwerven rekening houdende met de gebruiker.</p>	<p>oplossing aangezien het huidig landgebruik (akkerbouw) niet meer kan binnen het toekomstig landgebruik (natuurbegraafplaats). Het is ook gunstiger dat de toekomstige beheerder (Gemeente Zaventem) ook eigenaar is.</p> <p>Instrumentenset 4a</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.INR</p> <p>-Enkel een herverkaveling is niet wenselijk aangezien er een kans bestaat dat deze niet doorgaat als er onvoldoende ruilgrond is en er nood is aan een multifunctionele natuurbegraafplaats.</p>
---	--	--

	<p>2^e Fase In een herverkaveling uit kracht van wet kan er een oplossing gezocht worden voor de gebruiker, maar deze kan mogelijks niet plaatsvinden indien er onvoldoende ruilgrond in het gebied is.</p> <p>3^e Fase Voor deze maatregel die noodzakelijk is voor het algemeen belang is onteigening aangewezen als laatste optie om de maatregel te realiseren.</p>	
<p><u>14NOSSEGEM NOORD: Bosvorming Zone Noskoemboske</u></p> <p>14.1Hydrologische maatregelen</p> <p>14.2Ecologische maatregelen</p> <p>14.2.2Herstel Noskoem boske – privé deel</p> <p>14.3Recreatieve maatregelen</p>	<p>Instrumentenset 4a</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.HUKW</p> <p>3.INR</p> <p>Motivatie: -Ruimtelijke categorie volgens RUP: Gemengd Open ruimte gebied, -Huidige eigendomssituatie: Particulier Huidige gebruikssituatie: Particulier Toekomstige eigendomssituatie: Gemeente Zaventem Toekomstige gebruikssituatie: Gemeente Zaventem</p> <p>Het gaat hier enkel om de percelen met als huidig landgebruik bos. Deze liggen binnen een zone die ook ruimtelijk voorzien is voor bos is nl. Gemengd Open Ruimte gebied (een groene bestemmingscategorie van het RUP VSGB), maar op dit moment wordt</p>	<p>Instrumentenset nr. 3a</p> <p>1.IUKW&ED</p> <p>Instrumentenset nr. 5</p> <p>1.VRIJ&INR</p> <p>2.IUKW&ED</p> <p>Voor dit perceel bieden deze instrumentensets geen oplossing aangezien het huidig landgebruik (bos/natuur) niet meer kan op de resterende groen oppervlakte. Het is ook veel gunstiger dat de toekomstige beheerder (Gemeente Zaventem) ook eigenaar is naar duurzaam bosbeheer toe.</p> <p>Instrumentenset nr. 6</p> <p>1.VRIJ</p> <p>2.ONT</p> <p>3.INR</p> <p>Een onteigening is mogelijk, maar gaat niet boven een ruiloperatie waarbij aan de gebruiker/pachter</p>

	<p>een deel van dit bos vertuind. Het risico op verdere vertuining en verkaveling in mini-bosjes is reeël, in een reeds bosarme gemeente. Dit gaat in tegen de projectdoelstelling om grote, kwalitatieve, verbonden bos te creëren.</p> <p>De keuze voor een HUKW is gebaseerd op de nood om een oplossing te vinden voor de gebruikers.</p>	<p>alternatieve gronden worden aangeboden.</p>
--	---	--

1.6 STAP 4 & 5: DE OPTIMALE MIX VAN DE IN TE ZETTEN INSTRUMENTEN, BEKEKEN VANUIT HET STANDPUNT VAN DE KOSTPRIJS VOOR DE OVERHEID.

In de tabel hieronder wordt een overzicht gegeven van de kosten die gepaard gaan met de verschillende instrumentensets. Dit betreft een raming op basis van expert judgement. De bedragen in de tabel zijn voorlopige cijfers. Wanneer de instrumenten landinrichting worden ingezet bepaalt de landcommissie de waarden en de vergoedingen.

De (vrijwillige) inrichtingswerken en het beheer zijn onafhankelijk van het gekozen instrument. Deze dienen dus niet vergeleken te worden.

De herverkaveling tussen eigenaars met dezelfde inbreng als eindgrond is een (bijna) nul operatie en wordt hier daarom niet meegenomen. **Enkel de effectieve grondoppervlaktes die een openbare eigenaar en een nieuwe hydrologische/ecologische en/of recreatieveinrichting krijgen worden als een kost voor het project beschouwd.** De openbare eigenaar is de gemeente Zaventem.

Onderstaande berekeningen zijn gebaseerd op **hypothetische prijzen** van toekomstige verwervingen en zijn niet de exacte marktwaarde die verschilt in de tijd en afhangt van de ruimtelijke bestemming.

Het is vooral de verhouding tussen de verschillende vergoedingen die belangrijk is om een inschatting te maken.

Indien een grondverwerving die 10 euro/m² kost, dan is de onteigening van hetzelfde perceel 12,5euro/m² (+25%) en een inrichting uit kracht van wet 8 euro/m² (-20%)

De werkelijke kost zal wellicht liggen tussen de prijs van het minimale en maximale scenario (429.000euro en 1.217.000euro) en hangt voornamelijk af van **de totale grondoppervlakte die als finale eigenaar de overheid heeft.**

Het is dus enkel mogelijk om de relatieve kostprijs voor de overheid op een relatieve schaal te berekenen van grondoppervlaktes waarvoor verschillende instrumenten kunnen ingezet worden.

Voor een gelijkaardige oppervlakte is het verschil tussen ververwerving in der minne en een onteigening +25%, en tussen verwerving in der minne en een inrichting uit kracht van wet -20%.

Er is echter maar een relatief kleine oppervlakte (+/-4 ha) van de totale oppervlakte waarvan de instrumentkeuze nog kan alternieren in de uitvoeringsfase tussen verwerving in der minne en onteigening (+100.000 euro) en verwerving in der minne (-80.000 euro).

Gezien de totale projectkost rond de 3,1 miljoen euro ligt is het criterium “meer zekerheid van realisatie” door een iets duurder instrument (bv. door onteigening) belangrijker dan de meerkost. **Het criterium ‘kostprijs voor de overheid’ is dus van ondergeschikt belang ten aanzien van de andere 4 criteria en doelen voor deze relatieve kleine oppervlaktes.**

	Grondverwerving: Verwerving in der minne : 10 euro/m2* verpachte landbouwgrond inclusief kosten	Grondverwerving: Onteigening 11,7 euro/m2* verpachte landbouwgrond inclusief kosten (+17%)	Vergoeding voor waardeverlies van gronden (na inrichtingswerken) Erfdienstbaarheid: 80% x (oppervlakte x 10euro/m²) 7,8euro/m2* (-22%)	TOTAAL
Maximaal scenario Fase 2 wordt volledig gerealiseerd	11 ha 1.100.000euro	1ha 117.000euro	0ha	11 ha 1.217.000euro
Tussenliggende scenarios	0ha-11ha	1ha-3ha	1ha	Bedrag tussen 429.000 euro en 1.217.000 euro
Minimaal Scenario Enkel Fase 3 wordt gerealiseerd	0ha	3ha 351.000euro	1ha 78.000euro	4ha 429.000 euro

*prijzen zijn een snelle inschatting om een relatieve vergelijking te maken van de scenario's, maar variëren in tijd, ruimte,... in realiteit. Deze cijfers zijn niet de effectieve kostprijs van het project.

1.7 CONCLUSIE: OPPERVLAKTES & RUIMTELIJKE BESTEMMING VRIJWILLIGE & DWINGENDE INSTRUMENTEN

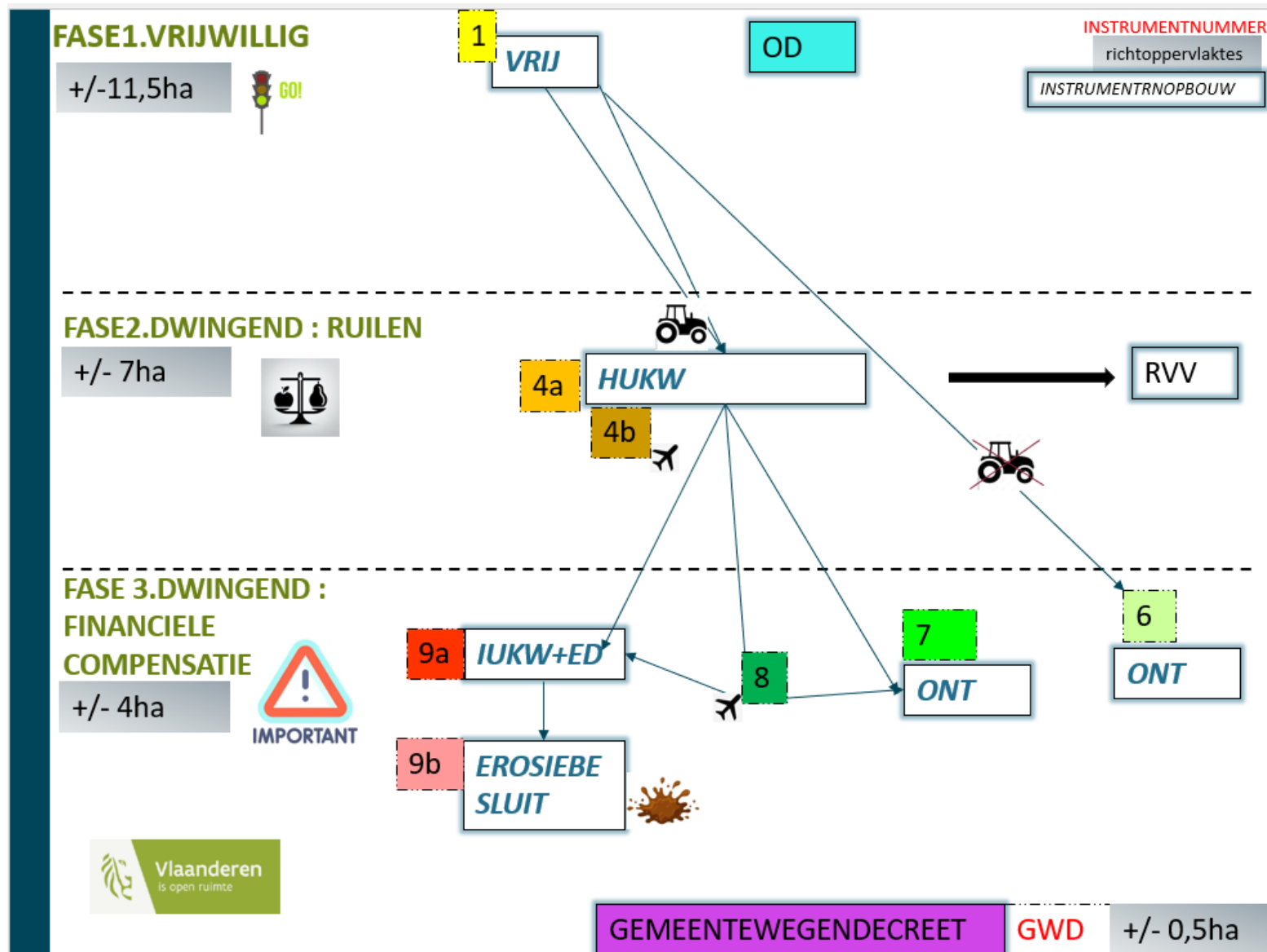
Onderstaande figuren geven een samenvatting van de in te zetten instrumenten:

Figuur 1-3 geeft de opbouw van de instrumenten per fase en hoe die zich onderling verhouden. Sommige instrumentsets behoren enkel tot de vrijwillige fase (Fase 1). Andere doorlopen de 3 fases (Fase 1, Fase 2, Fase 3) of 2 fases (Fase1, Fase 3).

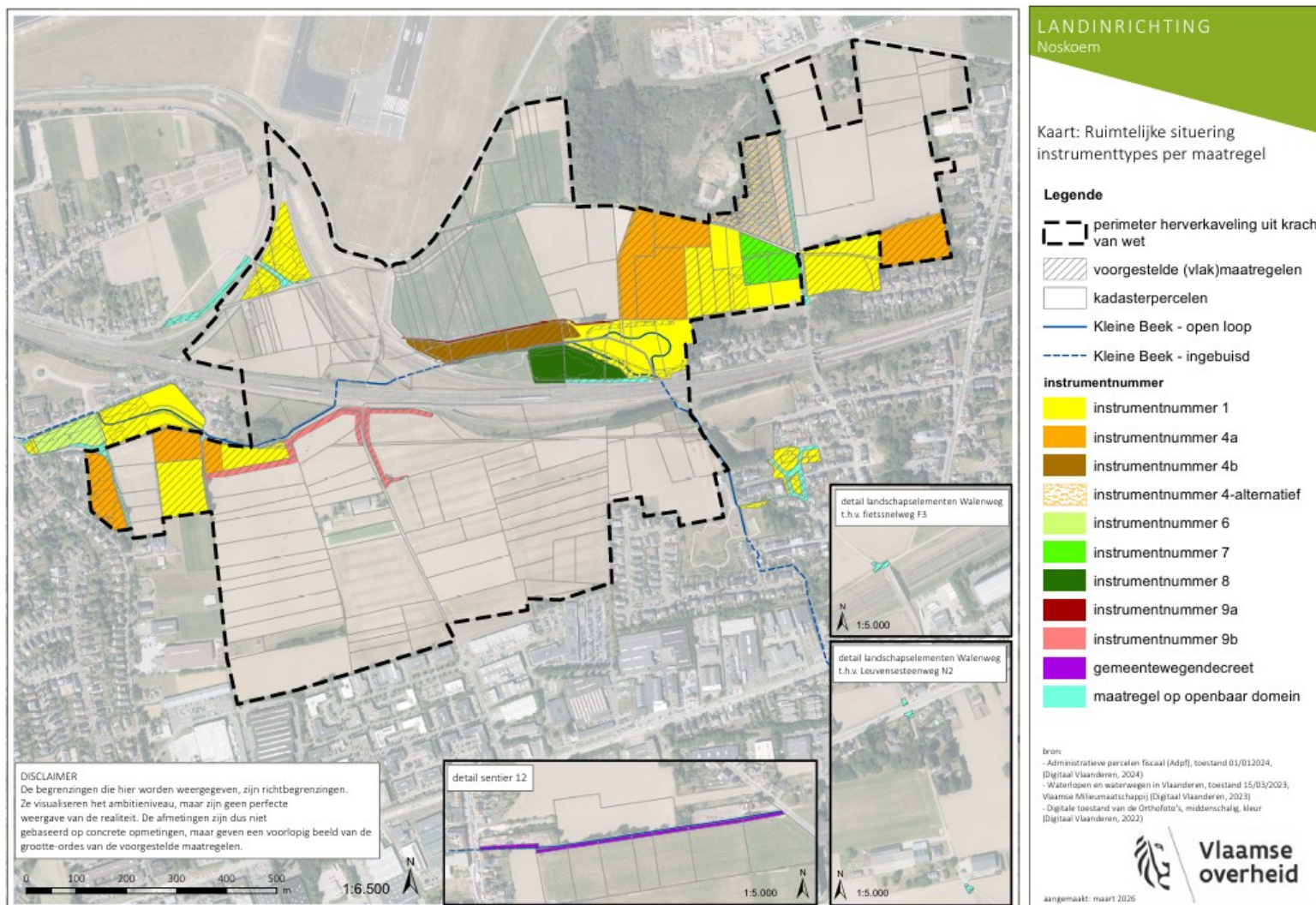
Figuur 1-4 geeft de ligging van de maatregelen per ingezet instrument.

Figuur 1-5 geeft de geschatte oppervlakte doelen per maatregel met telkens het gekozen instrument. (+eigendom/gebruikerssituatie). **Deze oppervlaktes zijn richtoppervlaktes die een idee geven van het ambitieniveau, maar zijn geen perfecte weergave de realiteit.**

Figuur 1-6 en Figuur 1-7 geeft de maatregelen per de ruimtelijke bestemmingscategorie.



Figuur 1-3: Schematische overzichtsfiguur van de opbouw van de instrumentensets voor elke maatregelnummer (rood) en de bijhorende richtoppervlaktes (grijs) **Deze oppervlaktes zijn richtoppervlaktes die een idee geven van het ambitieniveau, maar zijn geen perfecte weergave van de realiteit.**



Figuur 1-4: Ligging van de in te richten percelen met type instrument (Zie BIJLAGE4b voor gedetailleerde weergave kaart)

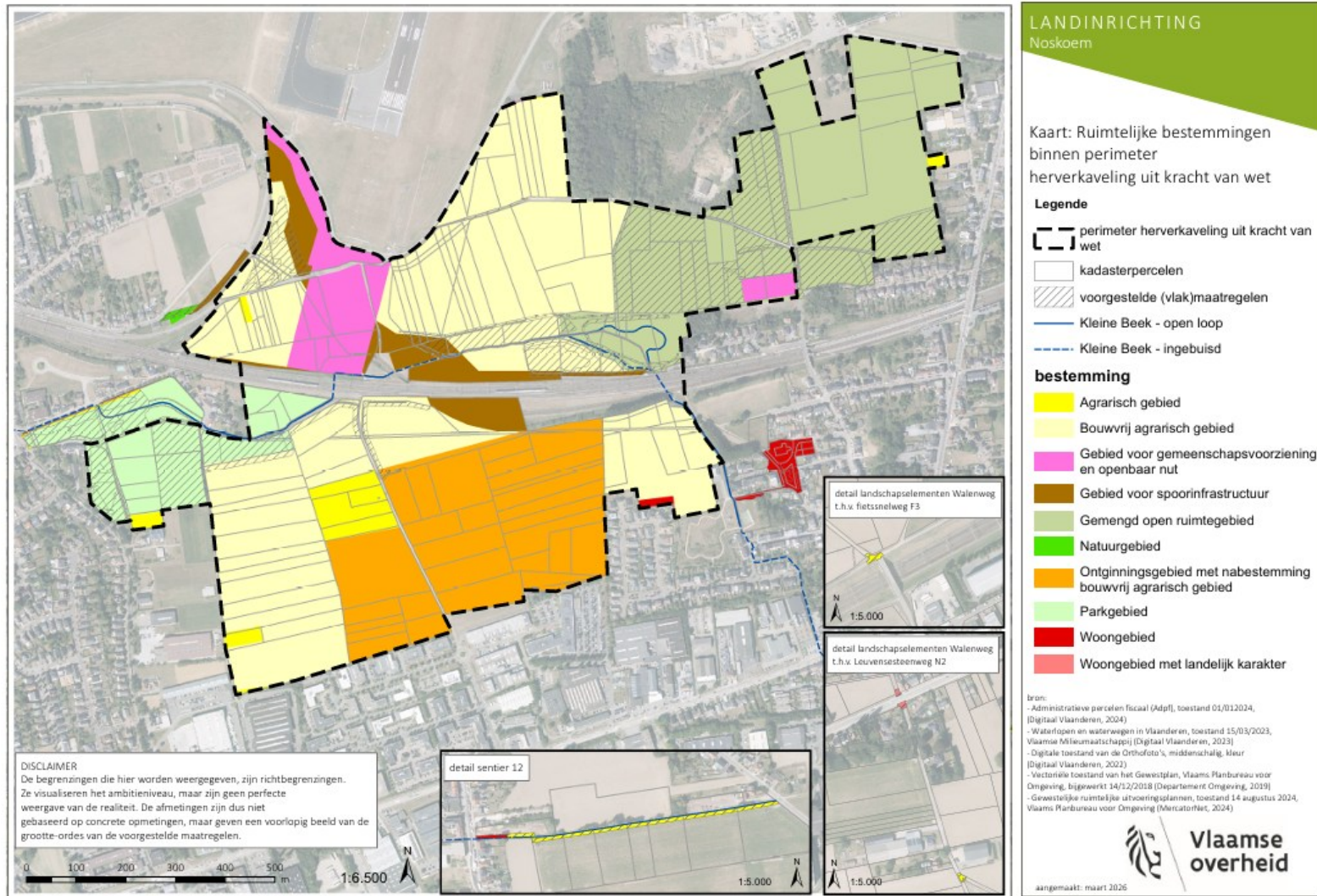
Disclaimer: De oppervlaktes die hieronder vermeld worden zijn richtoppervlaktes die een idee geven van het ambitieniveau, maar zijn geen perfecte weergave van de realiteit. Deze afmetingen zijn niet gebaseerd op concrete opmetingen, maar worden vermeld om een voorlopige inschatting te geven van de grootte-orde van de voorgestelde maatregelen.

Figuur 1-5: Geschatte oppervlakte doelen per maatregel met telkens het gekozen instrument (+eigendom/gebruikerssituatie). Deze oppervlaktes zijn richtoppervlaktes die een idee geven van het ambitieniveau, maar zijn geen perfecte weergave van de realiteit.

Weerhouden instrumenten	Type Maatregelnummer *Zones met 2 instrumenten	Huidige Eigendom	Huidig Landgebruik (Pachter?)	Oppervlakte
A MAATREGELEN SPECIFIEKE INSTRUMENTEN				
A.1 VRIJWILLIG:				
Openbaar domein	1/2/3/4/6/7/8/10/11/13/15/16 /17/18/	Openbaar Domein	Nee	+/-1,5ha
Instrumentenset 1 1.INR	1*/3/4*/9/10*/11*/12*/13*/14*/16/17/18/	Gronden reeds in bezit van partner project (Gemeente Zaventem, VLM, Brussels Airport Company)	Nee	+/-10 ha
A.2 DWINGEND:				
Instrumentenset 4a 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR Of: Instrumentenset 4b 1.VRIJ 2.HUKW 3.INR/IUKW&ED	2*.Inrichting parklandschap (erosie, ecologie, recreatie) 4*.Bosverbindingen Imbroek 11.1.1* Bufferzone Kleine Beek 12.* Bosomvorming en – verbinding 14.*Bosomvorming	2. Gemeente Zaventem 4. Particulier/ VIVAQUA/FOD Mobiliteit/Etat Belge 11.1.1 Brussels Airport Company/ Particulier/ Gemeente Zaventem 12. VLM/Particulier/OCMW Brussel/Gemeente Zaventem 14. Particulier /Gemeente Zaventem	Ja (overwegend), behalve bossen	+/-7ha

Instrumentenset 9a 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED Of: Instrumentenset 9b 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED 4.EROSIEBESLUIT	5.Lijnvormige erosiestroken (Erosiebesluit) 10.2.2* Lijnvormige erosiestrook/houtkant 3m breed (nietErosiebesluit)	5. FOD Mobiliteit/Etat belge/Brussels Airport Company/ Gemeente Zaventem /Particulier Vivaqua/NMBS 10.2 Brussels Airport Company/ Particulier/VLM Gemeente Zaventem	Ja (overwiegend), behalve bossen	+/-1ha
Instrumentenset 7 1.VRIJ 2.HUKW 3.ONT Of: Instrumentenset 8 1.VRIJ 2.HUKW 3.IUKW&ED/ONT	13.*Natuurbegraafplaats (uitbreiding) 11.1.2 Kleine Beek Waterbergingszone Zuid	13. OCMW Brussel /Gemeente Zaventem/Particulier 11.1.2 Brussels Airport Company/ Particulier/Gemeente Zaventem	Ja	+/-2ha
Instrumentenset 6 1.VRIJ 2.ONT 3.INR	1*Openleggen waterloop+Inrichting parklandschap(ecologie, recreatie)	1.Particulier	Nee	+/-1ha
Andere(niet landinrichting) Gemeente Wegendecreet (GWD)	15.Herstel Sentier 12 6m x 500m	15.OCMW Zaventem/OCMW Brussel/Particulier	Ja	+/-0,5ha
TOTAAL (VRIJWILLIG) FASE1				+/11,5 ha
TOTAAL (DWINGEND LANDINRICHTING)				+/-11ha FASE 2: 7ha

FASE 2 & FASE 3				FASE 3: 4ha
TOTAAL (DWINGEND ANDERE)				+/-0,5ha
Gemeentewegendecreet				
TOTAAL alle inrichtingen				+/-23ha
B. PROJECTMATIGE INSTRUMENTEN				
Herverkaveling uit Kracht van Wet	<p>Projectmatige perimeter (Zie bijlage)</p> <p>Voor naamste ruimtelijke categorieën binnen de perimeter: <i>(Bouwvrij) Agrarisch Gebied, Ontginningsgebied, Gemengd Open-Ruimte gebied Parkgebied, Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen/spoorinfrast ructuur,...</i></p>	Gemengd (Particulieren , OCMW's, kerkfabrieken, Brussels Airport Company, VLM, Gemeente Zaventem, Vivaqua, Infrabel, Etat Belge...)	Meestal	+/- 100 ha
Recht van Voorkoop	<p>Projectmatige perimeter (Zie bijlage)</p> <p><i>(Bouwvrij) Agrarisch Gebied, Ontginningsgebied, Gemengd Open-Ruimte gebied Parkgebied, Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen/spoorinfrast ructuur,...</i></p>	Gemengd (Particulieren , OCMW's, kerkfabrieken, Brussels Airport Company, VLM, Gemeente Zaventem, Vivaqua, Infrabel, Etat Belge...)	Meestal	+/- 320ha



Figuur 1-6: Ligging van de in te richten percelen met type instrument en hun ruimtelijke categorieën (Zie BIJLAGE4b voor gedetailleerde weergave kaart)

De dwingende maatregelen vinden hoofdzakelijk plaats in 3 categorieën (Figuur 1-6)

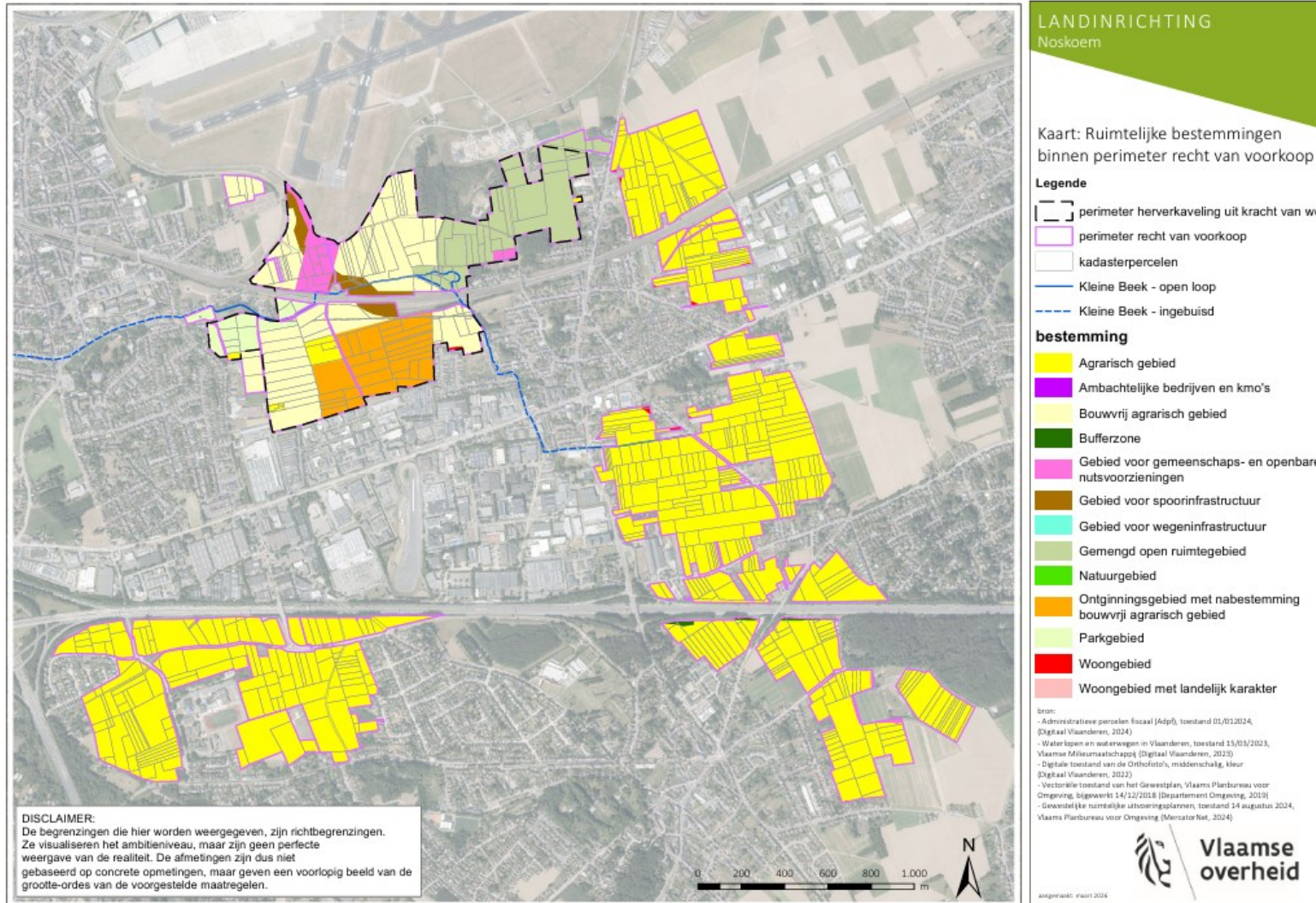
- Groene bestemmingen:
 - Gemengd Openruimte Gebied (+/-50%)
 - Parkgebied (+/-25%)

- Gele bestemmingen:
 - (Bouwvrij) Agrarische gebieden (+/-25%)

75% van de dwingende maatregelen vinden plaats in “groene” ruimtelijke categorieën, hiervan wordt enkel afgeweken als de kadastrale ligging in agrarisch gebied cruciaal is voor de realisatie van noodzakelijke oplossingen tegen erosie en wateroverlast. De impact op de andere restcategorieën is verwaarloosbaar.

De voornaamste ruimtelijke categorieën van de perimeter van de herkaveling uit kracht van wet zijn: (Bouwvrij) Agrarisch Gebied, Ontginningsgebied, Gemengd Open-Ruimte gebied, Parkgebied, Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen/spoorinfrastructuur,... (Figuur 1-6).

De voornaamste ruimtelijke categorieën van de perimeter van de recht van voorkoop is voornamelijk (Bouwvrij) Agrarisch Gebied. Andere categorieën zijn Ontginningsgebied, Gemengd Open-Ruimte gebied, Parkgebied, Gebied voor gemeenschaps- en openbare nutsvoorzieningen/spoorinfrastructuur,... (Figuur 1-7)



Figuur 1-7: Ligging van “perimeter hervakeling uit kracht van wet” en “recht van voorkoop” en hun ruimtelijke categorieën (Zie BIJLAGE4b voor gedetailleerde weergave kaart)

SAMENVATTENDE ANALYSE

Disclaimer: De oppervlaktes die hieronder vermeld worden zijn richtoppervlaktes die een idee geven van het ambitieniveau, maar zijn geen perfecte weergave van de realiteit. Deze afmetingen zijn niet gebaseerd op concrete opmetingen, maar worden vermeld om een voorlopige inschatting te geven van de grootte-orde van de voorgestelde maatregelen.

EEN GEFASEERDE AANPAK MET INSTRUMENTEN OM TOT TERREINREALISATIES TE KOMEN

Om tot een resultaat te komen is er steeds een gefaseerde aanpak binnen de instrumentafweging:

*Fase1 = vrijwilligheid

*Fase2= niet-vrijwillig met flankerend beleid (ruil met alternatieven)

*Fase3= niet-vrijwilligheid enkel met wettelijke vastgelegde financiële compensaties

De eindfase hangt af van de garanties dat het project ingebouwd heeft om tot effectieve terreinrealisaties/maatregelen te komen. Sommige maatregelen stoppen in fase 1, andere gaan door tot fase 2, of tot fase 3.

FASE 1: fase van vrijwilligheid

FASE 2: niet-vrijwilligheid: fase van ruiloperaties

FASE 3: niet-vrijwilligheid: financiële compensatie

Een **groot deel van de hydrologische/ecologische/recreatieve maatregelen van het project** zal plaatsvinden op gronden die in **(semi-)publieke eigendom** die op **vrijwillige (VRIJ)** basis gebeuren, en meestal binnen een groene bestemmingscategorie.

Een deel hiervan is ook op openbaar domein. Bij de analyse van de inrichtingsmaatregelen werd steeds prioritair voor deze zones gekozen.

Deze vrijwillige maatregelen worden geschat op +/-11,5 ha.

Alle maatregelen die toch leiden tot fase 2 of 3, worden steeds vooraf gegaan door een minnelijke fase . Er wordt gezocht naar een minnelijke oplossing voor beide partijen (binnen de doelstellingen en budgetten van het project).

FASE 2: niet-vrijwilligheid: fase van ruiloperaties

De dwingende maatregelen uit fase 2 zijn geschat op een oppervlakte van +/-11 ha (=7 ha+ 4ha) waarvan +/-75% zal plaatsvinden in groene bestemmingscategorie. Deze oppervlakte dienen voor het realiseren van hydrologische/ecologische/recreatieve maatregelen via het instrument **herverkaveling uit kracht van wet (HUKW)**.

De **Herkaveling uit kracht van wet** gaat op zoek naar ruilgronden voor eigenaars en gebruikers in 1 herkavelingsplan in een stapgewijze aanpak. Een belangrijke randvoorwaarde is gebruikers/eigenaars ongeveer dezelfde oppervlakte terugkrijgen.

Voor de totale herkaveling uit kracht van wet wordt een perimeter van +/-100 ha ingesteld, waarbij naast de realisatie van de 23,5 ha maatregelen ook in de overige gebieden (+/- 77 ha) **winsten worden gezocht voor landbouwers**. Deze winsten zijn gebruikspcelen ruilen om huiskavels te vergroten, grotere gehelen voor eenzelfde gebruiker te creëren, drogere locaties voor akkerbouw, afspoeling door erosie, gewestplanzones met meer toekomst voor landbouw.

Er wordt dus naar win-win gezocht voor landbouw enerzijds en water/natuur/recreatie anderzijds.

Hiervan zal een groot deel (+/-7 ha) zal enkel gerealiseerd worden indien **er voldoende ruilgrond** zal gevonden worden voor de gebruikers/eigenaars. VLM bezit momenteel +/-3 ha pachtvrije akkerbouwpercelen die ingezet kunnen worden voor de herverkaveling, maar wenst deze grondreserve op te bouwen om meer ruilopties aan te bieden.

De resterende oppervlakte (+/-4 ha) gaat bij het niet voldoen aan deze ruilvoorwaarden (bv. te weinig pachtvrije ruilgrond) binnen de herverkaveling over in een fase 3.

FASE 3: niet-vrijwilligheid: financiële compensatie

Fase 3 geldt enkel voor de realisaties die stranden in fase 2 en waar er zekerheid dat maatregel gerealiseerd moet worden voor **groot algemeen belang**:

Er zijn 2 types van instrumenten :

1. Inrichting Uit Kracht van Wet (IUKW) met een **Erfdienstbaarheid (&ED)**, indien de eigenaar dezelfde blijft:

Een inrichting uit kracht van wet met erfdienstbaarheid (+/-1 ha) verdeeld over verschillende smalle stroken) is noodzakelijk voor erosiestroken die noodzakelijk zijn om de modderstromen af te remmen die terecht komen in spoorweginfrastructuur, fietsinfrastructuur en waterlopen. Het landgebruik wijzigt, maar eigenaar blijft (indien gewenst) hetzelfde. Eigenaar en gebruiker worden gecompenseerd voor waardeverlies.

Ook voor gronden die niet onteigend kunnen worden door hun strategisch karakter voor de luchthaven, biedt dit instrument een alternatief voor onteigening. Het landgebruik zal wijzigen, maar de eigenaar blijft hetzelfde.

2. Onteigening (ONT), indien het noodzakelijk is dat de eigendom van eigenaar verandert. De functie hiervan kan moeilijk gerealiseerd worden op een andere plaats (bv. strategische ligging t.o.v. de waterloop)

- De **onteigening** (+/-2 ha) zijn gelinkt aan maatregelen van groot algemeen belang (o.a. waterbeheersing en publieke functies) op plaatsen waar eigendom belangrijk is voor een overheid om deze in de toekomst te beheren (bv. beheer van overstromingsbekken).
- Er zal bijkomend een **onteigening** (+/- 1ha/parkgebied) plaatsvinden in een zone met een paardenweide (en zonder actieve landbouwer/pachter).
Opmerking: dit perceel zal niet opgenomen worden in de herverkaveling omdat er geen actieve landbouwer/pachter is en er geen gelijkwaardige paardenweide aanwezig binnen de perimeter van de herkaveling.

Deze maatregelen met een groter dwingend karakter vormen dus minder dan 20% van de totale ingericht oppervlakte in dit project.

BESLUIT:

1. Een groot deel (+/- 50%) van de hydrologische/ecologische/recreatieve maatregelen vinden plaats op gronden die in eigendom zijn van (semi-) publieke eigenaars en vrijwillig (11,5ha).
2. De andere hydrologische/ecologische/recreatieve maatregelen (grotendeels op locaties met landbouwgebruik) worden gerealiseerd door de gebruiker en eigenaars te verleggen naar een andere locatie. Belangrijke randvoorwaarde is dat er voldoende (pachtvrije) grond aanwezig is om te verleggen (11 ha).
3. Door inzet van de herverkavelingsparameters en aangekochte gronden worden percelen in vorm aangepast en herschikt tussen eigenaars onderling, alsook gebruikers onderling. Hiermee is er een efficiënter gebruik van de percelen voor de landbouwers (herverkavelingsperimeter +/-100 ha).
4. Indien er via de herverkaveling onvoldoende grond vrijgemaakt kan worden ter realisatie van de maatregelen, blijft de impact rechtstreeks op de actieve landbouw beperkt tot maximaal 3 ha in het projectgebied, de andere maatregelen (7 ha) vinden niet plaats.
5. 75% van de dwingende maatregelen vinden plaats in “groene” ruimtelijke categorieën, hiervan wordt enkel afgeweken als de kadastrale ligging in agrarisch gebied cruciaal is voor de realisatie van noodzakelijke oplossingen tegen erosie en wateroverlast.