



Vlaanderen
is open ruimte

LANDINRICHTING

Hooghof Landinrichtingsplan

VLM regio Oost – 8 februari 2018

LANDINRICHTING

Hooghof Landinrichtingsplan

COLOFON

Uitvoerder:

Vlaamse Landmaatschappij
Regio Oost
Diestsepoort 6, bus 74
3000 Leuven
Tel: 016 31 17 00
www.vlm.be

Redactie:

Luc Vander Elst projectleider - luc.vanderelst@vlm.be
Johan Laeremans aanspreekpunt/projectleider – johan.laeremans@vlm.be

Coverfoto: Het Hooghof© fotoarchief VLM

Datum rapport: 8 februari 2018

Status/revisie: definitief

Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Regelgeving landinrichting	4
1.2	Het Landinrichtingsproject Vlaamse Rand	4
1.3	De Grondenbank Vlaamse Rand	6
1.4	Het Landinrichtingsplan Hooghof	7
1.5	Inspraak en adviesprocedures	8
2	Gebiedsanalyse	10
2.1	Projectsituering	10
2.2	Gebiedsomschrijving	10
2.2.1	Geologie en reliëf	10
2.2.2	Bodem	10
2.2.3	Hydrologie	11
2.2.4	Landschap en erfgoed	11
2.2.5	Natuur en bos	13
2.2.6	Socio-economische aspecten	14
2.2.7	Strategisch project groene Noordrand	17
2.3	Juridische en beleidsmatige aspecten	18
3	Projectbeschrijving	22
3.1	Projectdefinitie en doelstellingen inrichtingsplan	22
3.2	Inrichtingsmaatregelen	23
3.3	Overdracht van gronden (Maatregel 0.1)	31
3.4	Overzicht kostenraming	32
3.5	Instrumentafweging	34
4	Beschrijving en beoordeling van de effecten.....	35
4.1	Effecten per discipline	35
4.1.1	Discipline "Water"	35
4.1.2	Discipline "Fauna en Flora"	35
4.1.3	Discipline "Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie"	35
4.1.4	Discipline "Landbouw"	35
4.1.5	Discipline "Recreatie"	36
4.1.6	Discipline "Mens en Maatschappij"	36
5	Uitvoeringsprogramma en financieringsplan	37
5.1	Uitvoeringsprogramma	37
5.2	Financieringsplan	38
	Bijlagen	40
	Bijlage 1: Watertoets	40
	Bijlage 2: Informatieformulier Natura 2000	42
	Bijlage 3: Juridisch en beleidsmatig kader	62
1.	Ruimtelijk beleid	62
2.	Water	64
3.	Natuur en bos	65
4.	Landschap en cultuurhistorie	66
5.	Archeologie	67
6.	Landbouw	68
7.	Recreatie	68

8.	Mobiliteit	69
Tabellen	71
Figuren	72
Kaarten	73

1 INLEIDING

1.1 REGELGEVING LANDINRICHTING

Het landinrichtingsproject Vlaamse Rand werd ingesteld op grond van de artikelen 6bis en 11 tot en met 14 van het decreet van 21 december 1988 houdende de oprichting van de Vlaamse Landmaatschappij. Dit decreet definieert landinrichting als ‘Het bevorderen, voorbereiden, integreren en begeleiden van maatregelen, handelingen en werken die uitgaan van de bevoegde overheden en gericht zijn op het vrijwaren, herwaarderen en het meer geschikt maken van gebieden, conform de bestemming toegekend door de wetgeving op de ruimtelijke ordening’. De projecten werden verder uitgevoerd conform het besluit van de Vlaamse Regering van 28 mei 2004 betreffende de procedure tot opmaak van landinrichtingsplannen.

Recent werd de regelgeving omtrent landinrichting gewijzigd. Op 28 maart 2014 werd het decreet betreffende de landinrichting goedgekeurd, waardoor de procedure en de mogelijkheden van landinrichting grondig werden aangepast. De verdere uitvoeringsbepalingen zijn geregeld in het besluit van de Vlaamse Regering van 6 juni 2014 betreffende de landinrichting.

Het voorliggend plan Hooghof wordt bijgevolg opgemaakt als landinrichtingsplan (LIP) conform de nieuwe regelgeving betreffende de landinrichting.

1.2 HET LANDINRICHTINGSPROJECT VLAAMSE RAND

Voor de Vlaamse Rand is een planprogramma landinrichting opgemaakt dat op 16 mei 2014 werd goedgekeurd door de Vlaamse Regering. De bestaande landinrichtingsprojecten in de Vlaamse rand rond Brussel zijn op die manier geïntegreerd in een breder kader waar de thematiek van het behoud en kwalitatief versterken van het open ruimtenetwerk centraal staat. Dit maakt het mogelijk om andere ‘Vlaamse Rand’ initiatieven die op stapel staan of worden gepland en waar de VLM al of niet als trekker optreedt, mee te nemen in het geheel. Dit draagt bij tot een coherente visie en uitvoering.

Het planprogramma stelt 7 inrichtingsprojecten landinrichting in: 3 geografische en 4 thematische. De thematische kunnen over het grondgebied van de 19 gemeenten worden uitgevoerd. De 3 geografische inrichtingsprojecten omvatten in totaal 10 planzones waarin een specifieke combinatie van thematieken en vragen in een coherent geheel aangepakt dienen te worden. De zone rond Hooghof maakt deel uit van het geografische inrichtingsproject Dilbeek-Grimbergen. Op 23 april 2015 heeft de minister de wijze van samenstelling van de planbegeleidingsgroep Dilbeek-Grimbergen

bepaald, de voorzitter aangewezen en de vertegenwoordigers aangewezen van de doelgroepen andere dan natuur, bos en landbouw.

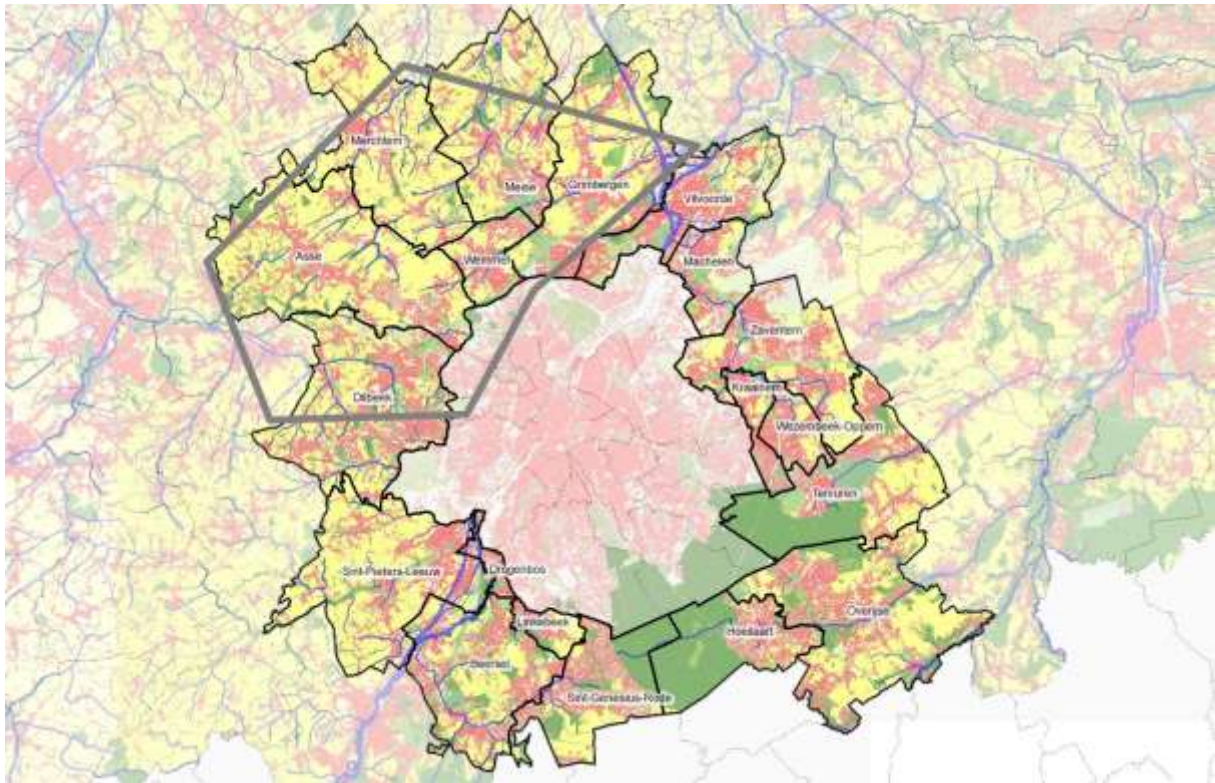


Fig.1: Overzichtskartaal: Landinrichting Vlaamse Rand, Inrichtingsproject Dilbeek-Grimbergen

Binnen het planprogramma van de Vlaamse Rand, maakt het gebied rond Hooghof deel uit van **Planzone 5: Openruimteparels Dilbeek-Asse-Wemmel**. Het planprogramma Vlaamse Rand zegt over dit gebied:

“Langs Laarbeekbos gaat het ten slotte naar Hooghof en Ronkelhof, waar landbouw een kernkwaliteit van het open gebied is. Van elk van deze zones kan de kwaliteit versterkt worden bij een multifunctionele benadering. Door verder ook de verschillende open ruimtes te verbinden, zowel zachte ontsluiting in een fiets- en wandelnetwerk als met fysieke groenstructuur waar mogelijk, krijgen de open ruimte een betekenis voor een groter gebied.”

De planzone overlapt deels met het lopende landinrichtingsproject Molenbeek-Maalbeek op het grondgebied van de gemeente Asse. De ontwikkeling en verbinding van de verspreide openruimtegebieden op het grondgebied van Zellik in het kader van dat landinrichtingsproject toont er de mogelijkheden aan van landinrichting in het gebied. De aankoop van 63 ha landbouwgrond en parkgebied in de omgeving rond hoeve Hooghof in 2013 bood daarbij de kans om met een hoog ambitieniveau verder na te denken over een kwalitatieve inrichting van dat gebied.

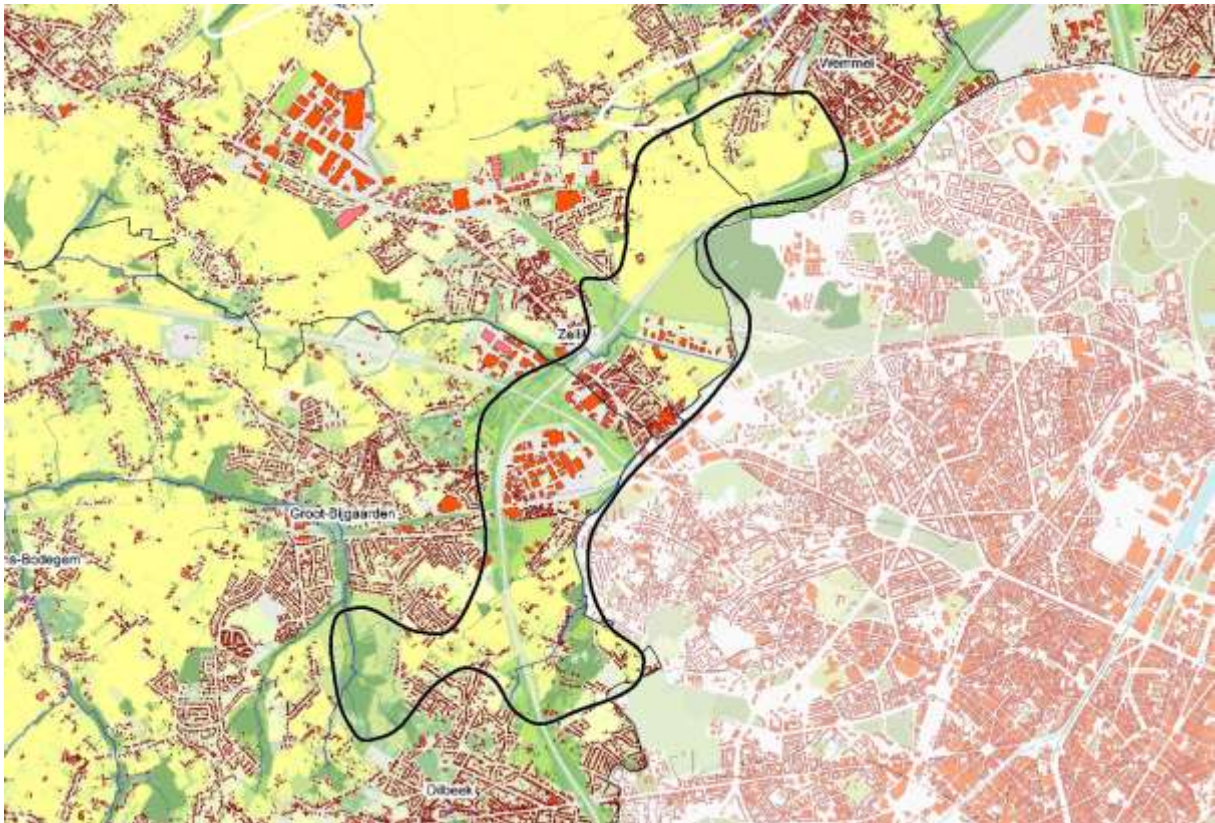


Fig. 2: Planprogramma Vlaamse Rand, Planzone 5: Openruimteparels Dilbeek-Asse-Wemmel

1.3 DE GRONDENBANK VLAAMSE RAND

In 2012 werd de oprichting van een lokale grondenbank goedgekeurd met middelen van het patrimonium van de VLM, in kader van het uitvoeringsgericht openruimtebeleid bij het GRUP 'Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel' (VSGB) te faciliteren en realiseren.

De oprichting van de grondenbank werd gemotiveerd vanuit twee doelstellingen

* Flankerend beleid voor de landbouw

Via het GRUP VSGB ondergaat een aanzienlijke oppervlakte gronden een bestemmingswijziging van geel naar groen. Landbouwers moeten met het oog op het rendabel houden van hun bedrijf de mogelijkheid krijgen op alternatieven voor de landbouwgronden die ze verliezen of waarvan het landbouwkundig gebruik wordt gehypothekeerd door de nieuwe bestemming.

Bestemmingswijzigings-compensaties alleen kunnen dat niet garanderen. In een aantal gevallen kan de overheid de gronden daarom best verwerven. Een fonds voor grondaankopen in het VSGB en bij uitbreiding in de Vlaamse Rand met daaraan gekoppeld de mogelijkheden tot grondruil kan een oplossing aanreiken voor landbouwers die op een rendabele manier willen blijven voortwerken. In een eerste fase wordt de verwerving beoogd van de bestemmingswijzigingen van agrarisch gebied naar natuur-, bos- of parkgebied. In een latere fase kan de verwerving uitgebreid worden naar de bestemmingswijzigingen van agrarisch gebied naar gemengd openruimtegebied.

* Versterking van de open ruimte

Binnen het VSGB en bij uitbreiding de Vlaamse Rand is er een groot tekort aan (groene) open ruimte. De nog bestaande open ruimte staat bovendien sterk onder druk. Gelet op deze problematiek is aan de uitvoering van het GRUP VSGB een flankerend beleid voor de open ruimte gekoppeld. Dat beleid richt zich in de eerste plaats op het behoud en de inrichting van de nog bestaande openruimtegebieden. Daarnaast wordt via het openruimtebeleid ook een vermindering beoogd van het tekort aan openbaar toegankelijk groen en open ruimte in het VSGB en bij uitbreiding de Vlaamse Rand.

Het oprichten van een grondenbank kan deze doelstellingen van het openruimtebeleid realiseren en faciliteren. Via de grondenbank kan worden ingegaan op opportuniteiten die zich aandienen. De verworven gronden kunnen naderhand rechtstreeks of na grondruil worden ingezet in projecten – al dan niet binnen de projectwerking van de VLM - die kaderen in de versterking van de open ruimte.

1.4 HET LANDINRICHTINGSPLAN HOOGHOF

In 2013 werd de hoeve Hooghof, samen met de omliggende gronden verkocht. De hoeve zelf werd verworven door een particulier\manegehouder. 10ha grond werd verworven door een landbouwer. 63ha werd aangekocht door de Vlaamse overheid, waarvan 26ha ten zuiden van de Ring door het Agentschap voor Natuur en Bos (ANB) en 37ha ten noorden van de Ring R0 door de Vlaamse Landmaatschappij (VLM) in het kader van de grondenbank. Zie ook kaart 12 in bijlage.

De gronden die gekocht werden door VLM hebben als bestemming bouwvrij agrarisch gebied. Het hoofddoel van de gronden is het uitruilen van landbouwers. Het feit dat VLM de gronden nu in eigendom heeft, biedt echter ook mogelijkheden om in het kader van het landinrichtingsproject Vlaamse Rand bepaalde inrichtingsmaatregelen te nemen. Dit in het kader van de tweede doelstelling van de grondenbank, de versterking van de open ruimte. Op 27 april 2015 besliste het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse om de resten van het bedrag dat de gemeente gereserveerd had voor het landinrichtingsproject Molenbeek-Maalbeek aan te wenden om een nieuw landinrichtingsplan uit te werken rond Hooghof.



Fig. 3: hoeve Hooghof

Dit eerste landinrichtingsplan wordt op termijn mogelijk nog gevolgd door andere plannen in de ruime omgeving in het kader van het strategisch project groene noordrand en mogelijk ook in het kader van de werken aan de Ring.

1.5 INSPRAAK EN ADVIESPROCEDURES

Het landinrichtingsplan (LIP) wordt opgemaakt door de Vlaamse Landmaatschappij, onder begeleiding van de planbegeleidingsgroep Dilbeek-Grimbergen. Het voorstel van landinrichtingsplan wordt, conform de regelgeving, onderworpen aan een adviesprocedure. Deze adviezen kunnen het landinrichtingsplan aanvullen of bijsturen.

In aanloop tot de officiële adviesprocedure werd bij de opmaak van het voorstel van landinrichtingsplan heel wat voorbereidend overleg gepleegd. Daarnaast werd ook veel bilateraal overleg gehouden met onder andere:

1. Agentschap Onroerend Erfgoed
2. Agentschap Wegen en Verkeer
3. provincie Vlaams-Brabant, dienst mobiliteit
4. gemeente Asse
5. Natuurpunt vzw
6. Regionaal Landschap Groene Corridor
7. Trage Wegen vzw
8. Betrokken eigenaars en landbouwers
9. ...

Na voorlopige goedkeuring door de planbegeleidingsgroep, ving in december 2016 de adviesprocedure van het landrichtingsplan aan. Hierin kaderde ook een openbaar onderzoek, met

onder meer een infoavond voor de lokale bevolking op 9 januari 2017. De Deputatie van de provincie Vlaams-Brabant en de colleges van burgemeester en schepenen van de gemeente Asse hebben advies verleend over het ontwerp van landinrichtingsplan. Opmerkingen en bezwaren uit het openbaar onderzoek worden gevoegd bij het advies van de colleges.

De VLM heeft op basis van de adviezen en de opmerkingen en bezwaren het landinrichtingsplan aangepast. Het aangepaste plan werd voorgelegd aan en goedgekeurd door de planbegeleidingsgroep op 20 juni 2017. Het is vervolgens aan de minister of aan de Vlaamse Regering om het landinrichtingsplan vast te stellen, naar gelang het plan al dan niet louter maatregelen omvat die tot de bevoegdheid van de minister behoren.

2 GEBIEDSANALYSE

2.1 PROJECTSITUERING

Hooghof is een oude abdijhoeve van de abdij van Affligem. De hoeve is gelegen aan de Jan Longinstraat in Zellik (gemeente Asse), vlakbij de Brusselse Ring (de R0, zie kaart 1 in bijlage). De maatregelen in het inrichtingsplan zijn hoofdzakelijk gesitueerd op de gronden die nu in eigendom zijn van VLM en die zullen worden overgedragen aan de gemeente Asse of die al in eigendom zijn van de gemeentes Asse of Wemmel. Eén maatregel is gesitueerd op eigendom van een private persoon. De oppervlakte van het gebied waar inrichtingsmaatregelen gepland zijn, bedraagt zo'n 58,4ha en is volledig gelegen aan de noordkant van de Brusselse Ring.

Aanvullend zijn ook nog enkele maatregelen gepland tegen Terheidebos in Asse (zie kaart 13 in bijlage). Enkele gronden zullen van daar worden uitgeruild naar de omgeving van Hooghof.

Alle maatregelen uit het inrichtingsplan zullen worden uitgevoerd op grondgebied van de gemeente Asse, met uitzondering van maatregel 2 (Obbergen) die ook voor een deel zal worden doorgetrokken op grondgebied van de gemeente Wemmel. Op de 26ha grond aan de zuidkant van de Ring die werd verworven door het Agentschap voor Natuur en Bos zijn in het kader van landinrichting geen maatregelen gepland.

2.2 GEBIEDSOMSCHRIJVING

2.2.1 Geologie en reliëf

Het studiegebied behoort tot de Brabantse Kouters of het Pajottenland. De Brabantse Kouters is een streek in de provincie Vlaams-Brabant. De benaming kouter verwijst naar de grote aanwezigheid van bewerkte velden in deze streek.

Het reliëf in het studiegebied varieert van 87 m boven zeeniveau in het meest oostelijke deel tot 35 m boven zeeniveau in het zuid-westen met als laagste punt de Veldwaterloop. Dit zijn vrij grote hoogteverschillen voor een relatief klein gebied met als gevolg een uitgesproken reliëf.

De geologische kaart (Tertiair) toont een dagzoom van de Formatie van Maldegem in het studiegebied.

2.2.2 Bodem

Zie kaart 3 in bijlage

Het gebied behoort bij de Zandleemstreek. De gronden in het gebied zijn hoofdzakelijk droge leembodems (Aba met textuur B horizont en Abp zonder profiel). In het lageregelegen deel van het gebied tegen de Veldwaterloop aan, treft men matig natte (Adp) tot natte (Ahp) leembodems zonder

profiel aan. Centraal in het gebied treft men een niet tot matig gleyige kleibodem met onbepaald profiel (EAX) aan.

Erosiebestrijdingsplannen

Door zijn sterke hellingen en het landbouwgebruik op relatief grote oppervlakten is het grondgebied erg gevoelig voor erosie. De gemeenten wensen er dan ook werk van te maken om de problemen die erosie met zich meebrengt zo veel mogelijk te voorkomen. De gemeente Asse beschikt over een goedgekeurd erosiebestrijdingsplan.

Een aantal erosiebestrijdingsmaatregelen maken deel uit van dit landinrichtingsplan. Andere maatregelen worden uitgevoerd via het erosiebesluit.

2.2.3 Hydrologie

Omschrijving waterloop

Langs het gebied, tegen de wijk Wilgendaal loopt één niet geklasseerde waterloop: de Veldwaterloop die onderdeel uitmaakt van het Dijle-Zennebekken.

Waterkwaliteit

Er zijn geen MAP (Mestactie Plan) -meetpunten aanwezig in het projectgebied.

2.2.4 Landschap en erfgoed

De hoeve Hooghof was vroeger een pachtboerderij van de abdij van Affligem. Het hof is ontstaan in de 17^{de} eeuw door opsplitsing van het grotere Hof Ter Zellik. In 1794 werden het grootste deel van de gebouwen in een brand verwoest en nadien heropgebouwd. Het grootste deel van de huidige gebouwen stamt nog uit die periode. In 1798 werd het hof, openbaar verkocht door de Franse overheid. Op dat moment hoorde ongeveer 110ha gronden tot het hof. Sindsdien is de hoeve, met omliggende gronden privébezit gebleven.

Op de Ferrariskaart uit 1777 staat de hoeve vermeld als *C(ens)e Het hoogh hof*. De gronden onder aan de hoeve waren volgens de Ferrariskaart *moerassig weiland*. Ook nu is dit nog steeds weiland. De velden zijn praktisch hetzelfde gebleven. Op de Ferrariskaart is ook onder meer de Schapenbaan te zien.



Fig.4: Het Hooghof op de Ferrariskaart

Het landschap rondom Hooghof is een open kouter landschap. De hoeve zelf en het grootste deel van de gronden in het studiegebied zijn op het plateau gelegen. Akkerbouw overheerst hier. Naar het westen en het zuidwesten toe, helt het gebied af naar de Veldwaterloop. Hier hebben we te maken met een natter valleigebiedje, met eerder weilanden.



Fig. 5: Het kouterlandschap rondom Hooghof

2.2.5 Natuur en bos

Het gebied wordt gekenmerkt door hoger gelegen gronden, hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Ten westen van hoeve Hooghof, richting wijk Wilgendaal, duiken de graslanden naar beneden richting de Veldwaterloop. De laaggelegen graslanden zijn vochtig tot zeer nat, dit dankzij de permanente kweldruk en de kleinere bronnetjes in het perceel. Dit perceel heeft naar natuurontwikkeling het grootste potentieel. Naar de R0 toe wordt de vegetatie ruiger.

Het bosperceel net ten noorden van de toegangsweg naar hoeve Hooghof, is bijzonder omdat één van de bronnen van Veldwaterloop er zich bevindt, resulterende in mooie voorjaarsflora aan het brongebiedje.

De rest van het gebied wordt vanuit de Biologische waarderingskaart gekarteerd als matig tot weinig waardevol. Zie kaart 9 in bijlage.

Soortgegevens

In het open koutergebied werden er tot voor kort de typische akkervogels waargenomen zoals grauwe gors (laatste waarneming dateert al van voorjaar '98), geelgors en kneu. Het is echter een algemene trend in Vlaanderen dat deze groep van vogels sterk achteruitgaat. Maatregelen als akkerranden, aanleg graanakkertjes... kennen meer en meer ingang in de reguliere bedrijfsvoering van landbouwbedrijven zodat de achteruitgang hopelijk kan worden gestopt. Minder kritische soorten als putter, kneu, ringmus en graspieper worden wel nog waargenomen.

Ten zuiden van het gebied, grenzend aan R0 staat er nog wat opgaande begroeiing (langsheen de oude kasseiwegen richting hoeve Hooghof). Hier worden regelmatig vlermuizen waargenomen, in het bijzonder de gewone/grijze grootoorvleermuis en de gewone dwergvleermuis. Vermoedelijk zijn het jachtgebieden van vlermuizen waarvan de zomerkolonies zich in het Laarbeekbos bevinden en dat de aanwezige tunnel onder de R0 fungeert als faunapassage.

Langsheen de wijk Wilgendaal ligt een zeer nat grasland, dat richting de spoorweg overgaat naar ruigte en alluviaal bos. Het is hier en op de spoorwegberm zelf dat ringslang regelmatig wordt waargenomen. De totale populatiegrootte in het ruimere gebied wordt geschat op zo'n 75 tot 100 individuen. De uitbouw van een groter aaneengesloten ecologisch netwerk kan de draagkracht van het gebied vergroten waardoor de populatie ringslangen kan aangroeien.

Opvallend is dat de bermen van de ring rond Brussel (R0) zeer in trek zijn bij verschillende soorten dagvlinders (zoals bvb oranje zandoogje en kleine vos). Dit illustreert dat bermen langsheen wegen, indien goed beheerd, belangrijke plekken kunnen zijn in een open landschap voor kleine invertebraten. Ook kleinere zoogdieren en akkervogels profiteren van deze lijnvormige elementen. Sporadisch worden ree en haas ook waargenomen in het gebied.

Ecologische knelpunten

Belangrijkste knelpunt ligt ten zuiden van het projectgebied zijnde de R0. Deze vormt een onoverbrugbare barrière voor de meeste soorten. Ten zuiden van de R0 ligt het Laarbeekbos (SBZ-gebied). Om de effecten van de geplande ingrepen op Laarbeekbos in te schatten wordt een passende beoordeling opgemaakt (zie informatiedocument in bijlage 2).

Door de ontwikkeling van de moderne landbouw worden de ingrepen steeds grootschaliger. Hierdoor verdwenen in het verleden de kleinere graanakkers en ruigere overhoekjes. Ook de opkomst van maïsteelt heeft ervoor gezorgd dat het steeds moeilijker werd voor de aanwezige akkervogels. Dergelijke teelten bieden immers geen mogelijkheid op voeding gedurende de wintermaanden. Dit alles heeft ervoor gezorgd dat soorten als grauwe klauwier en geelgors hier al geruime tijd niet meer worden waargenomen.

Het brede openbaar domein (op sommige plekken tot 12 m) is door de jaren heen ingenomen door de reguliere landbouw. Hierdoor werd de 'doorwaadbaarheid' van het gebied voor vele kleinere soorten bemoeilijkt.

2.2.6 Socio-economische aspecten

2.2.6.1 Landbouw

Zie kaart 8 in bijlage

Het gebied behoort tot de zandleemstreek. Volgens de perceelsregistratie van het Departement Landbouw en Visserij van 2016, bevinden er zich binnen het gebied 18 landbouwpercelen, goed voor een totale oppervlakte in landbouwgebruik van 53,6ha. 5 percelen, goed voor 15,3ha zijn grasland. Dit zijn de afgelopen jaren ook altijd graslandpercelen gebleven. Het gaat hierbij vooral om de nattere percelen in het zuidwesten van het gebied. 1 perceel van 0,41ha is aangeduid als ongedefinieerd gewas. De overige 12 percelen (37,9ha), zijn akkerbouwpercelen. Dit zijn de percelen die op de kouters gelegen zijn. In 2016 staan hier aardappelen en witloofwortelen op. De afgelopen jaren heeft er o.m. maïs, wintertarwe en spruitkool gestaan.

Er zijn nog 4 gebruikers actief in het gebied. Twee hiervan bewerken slechts 1 klein perceel van respectievelijk 0,41ha en 0,64ha. Eén paardenhouder (de eigenaar van het Hooghof) bewerkt 5,37ha. Veruit het grootste deel van de geregistreerde landbouwoppervlakte in het gebied wordt bewerkt door één melkveebedrijf met akkerbouw als nevenrichting. Deze gebruiker heeft zelf 10ha verworven in het studiegebied. Er zijn afspraken gemaakt dat hij geleidelijk aan het gebruik van de overige percelen laat liggen, zodat deze kunnen worden aangewend om andere landbouwers uit te ruilen en om een aantal inrichtingsmaatregelen te nemen.

Met de twee grote eigenaars/gebruikers in het gebied is overleg gepleegd bij de opmaak van het landinrichtingsplan.

2.2.6.2 Infrastructuur en Recreatie

Functionele verbindingen en infrastructuren

De weg aan Obbergen in het noorden van het studiegebied zorgt voor de ontsluiting van een aantal huizen. De weg is nu in zeer slechte staat. Een wegverbetering was overwogen in het kader van dit inrichtingsplan, maar zou allicht ook sluipverkeer aantrekken richting Wemmel.

Buurtweg nr. 9 'de Oude Jetseweg' en voetweg nr. 31 zijn de voornaamste landbouwontsluitingswegen in het gebied. Voetweg 31 leidt naar een tunnel onder de R0 en fungeert op dit manier ook als fietsverbinding. Maar wordt door de slechte staat van de weg op dit moment slechts beperkt gebruikt.



Fig.6: uitzicht over de R0

Recreatieve verbindingen en infrastructuren

De Schapenbaan doet nu hoofdzakelijk dienst als recreatieve verbinding. Maar is voorzien om mogelijk op termijn opgenomen te worden als fiets-Gen verbinding zodra de geplande verbinding over de R0 er komt.

Het fietsroutenetwerk tussen knooppunt 51 en 42 loopt vlak langs het gebied via de Oude Jetseweg en Obbergen, maar niet er door.

Voetwegen 41 en 42 hebben op dit moment een louter recreatieve functie. 41 loopt op dit moment dood. Achter de wijk Wilgendaal, langs de beek, loopt ook een voetweg (een voorwaarde bij de aanleg van de verkaveling). Deze weg is openbaar domein en overgedragen aan de gemeente.

Geplande werken aan de R0

Er bestaan plannen om ter hoogte van Hooghof de R0 te verbreden. Concreet is het plan om 2x2 rijstroken bij te leggen. De Ring zou daardoor opschuiven naar het noorden, richting het Hooghof. In de plannen is ook een ecodeuct voorzien om de zone te verbinden met de omgeving van het Laarbeekbos. De onderdoorgangen onder R0 zouden waarschijnlijk verdwijnen. Bij de opmaak van dit Landinrichtingsplan is in de mate van het mogelijke rekening gehouden met de plannen voor de Ring. Hiervoor heeft overleg plaatsgehad met het Agentschap Wegen en Verkeer.

Er is nu getracht om zo weinig mogelijk te interfereren met de plannen voor de Ring en te zorgen dat de maatregelen in dit landinrichtingsplan kunnen worden uitgevoerd ongeacht deze werken.

Mogelijk kan er op termijn nog een vervolg LIP worden opgemaakt voor een betere landschappelijke integratie van de vernieuwde R0.



Fig. 7: Visualisatie van het econduct aan Laarbeekbos (<http://www.werkenaantering.be/laarbeekbos/>)

Er kan ook gedacht aan meer ambitieuze manieren om de ring landschappelijk te integreren. Binnen de studie Metropolitan Landscapes, een gezamenlijk initiatief van het team Vlaams Bouwmeester, samen met enkele Brusselse en Vlaamse, stedelijke en ‘open ruimte’ - administraties (o.m. ook VLM), is er door het bureau Agence Ter een ontwerpend onderzoek uitgevoerd rond de omgeving van de Molenbeekvallei. Zij stellen voor om de Ring over een veel grotere lengte te overkappen.



Fig. 8: Visualisatie Productief Park Molenbeekvallei uit studie Metropolitan Landscapes

2.2.6.3 Eigendommen van overheden

Zoals eerder aangegeven is het grootste deel van de gronden in het gebied (37,34ha) in eigendom van de Vlaamse Landmaatschappij. Zie kaart 12 in bijlage. De geplande werken (met uitzondering van Maatregel 1. 10, zie verder) zullen op deze gronden of op bestaand openbaar domein van de gemeente Asse worden uitgevoerd. Nadien zal 3,5ha grond overgedragen worden aan de gemeente rondom Hooghof plus nog 3ha bij Terheidebos. Deze 3ha worden geruild tegen 2,5ha op Hooghof.

2.2.7 Strategisch project groene Noordrand

Op 1 september 2016 ging het Project Groene Noordrand van start. Dit project focust zich op de Maalbeekvallei op grondgebied van de gemeentes Asse, Wemmel, Meise en Grimbergen. Het gaat om een strategisch project in het kader het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen. Het project wordt getrokken door het Regionaal Landschap Groene Corridor, in samenwerking met VLM en de betrokken gemeentes en loopt over een periode van 3 jaar.

Het project beoogt een geïntegreerde aanpak van landschapsherstel, natuurinrichting, ontsluiting voor zachte recreatie en verweving met duurzame landbouw in de hele valleizone en aangrenzende kouters. Dit kan een positief antwoord bieden op actuele en toekomstige dynamieken in en grenzend aan het gebied. De harde ontwikkelingen waaronder de herinrichting van de R0, het nieuwe

Eurostadion, sneltramlijnen van het Brabantnet en de voortschrijdende verstedelijking zijn daarbij belangrijke uitdagingen voor de korte en iets langere termijn.

2.3 JURIDISCHE EN BELEIDSMATIGE ASPECTEN

Onderstaande tabel geeft een overzicht van juridische en beleidsmatige randvoorwaarden, waarvan de relevantie voor het project en het projectgebied werd bekeken. Een aantal juridische en beleidsmatige randvoorwaarden die relevant werden geacht () worden indien nodig verder in dit rapport besproken. Randvoorwaarden die niet relevant werden geacht () komen verder niet meer aan bod.

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie
2.3.1 RUIMTELIJKE ORDENING		
Bestemmingen, voorschriften en vergunningen		
1. Gewestplan	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant, wel grotendeels vervangen door het RUP VSGB
2. Bijzondere plannen van aanleg (BPA's) en algemene plannen van aanleg (APA's)	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen BPA's van toepassing
3. Ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP's)	<input checked="" type="checkbox"/>	Het projectgebied overlapt voor een groot deel met het Gewestelijk RUP 'Vlaams Strategisch gebied rond Brussel en aansluitende open ruimtegebieden' (VSGB)
4. Stedenbouwkundige vergunning	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant voor de uitvoering van vergunningsplichtige werken
Ruimtelijke structuurplannen		
5. Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant
6. Provinciale ruimtelijke structuurplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk structuurplan provincie Vlaams-Brabant
7. Gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Ruimtelijk structuurplan Asse
2.3.2 BODEM		
Decreet betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen		
8. Voorwaarden m.b.t. bagger- en ruimingsspecie en uitgraven bodem	<input type="checkbox"/>	Relevant op niveau uitvoering werken
Decreet betreffende de bodemsanering en de bodembescherming		
9. Voorwaarden en procedures m.b.t. grondverzet en verontreinigde gronden	<input type="checkbox"/>	Relevant op niveau uitvoering werken
Erosiebesluit		
10. Tegengaan bodemerosie / erosiebestrijdingsplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevantie voor project. In het projectgebied bevinden zich erosiegevoelige gronden.
2.3.3 GROND- EN OPPERVLAKTEWATER		
Decreet integraal waterbeleid		
11. Bekkenbeheerplannen en Deelbekkenbeheerplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden		Relevant	Bespreking van de relevantie
12.	Stroomgebiedbeheerplannen	<input type="checkbox"/>	Het projectgebied valt niet binnen een speerpuntgebied, noch binnen een aandachtsgebied, in het kader van de stroomgebiedbeheerplannen.
13.	Overstromingsgebieden	<input type="checkbox"/>	
14.	Watertoets	<input checked="" type="checkbox"/>	De watertoets is van toepassing op dit project (zie bijlage 1)
Wet op de onbevaarbare waterlopen			
15.	Categorisering van waterlopen en machtiging voor het werken aan waterlopen	<input type="checkbox"/>	Er worden geen werken voorzien aan onbevaarbare waterlopen.
Decreet houdende maatregelen inzake het grondwaterbeheer			
16.	Bescherming waterwingebieden	<input checked="" type="checkbox"/>	
17.	Grondwaterwinningen	<input checked="" type="checkbox"/>	
Decreet houdende de bescherming van water tegen de verontreiniging van nitraten uit agrarische bronnen (Mestdecreet)			
18.	Bemestingsnormen	<input type="checkbox"/>	Niet relevant voor de projectdoelstellingen
Pesticidenreductiedecreet en pesticidenreductiebesluit			
19.	Vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen door openbare diensten	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant op niveau ontwerp (pesticidetoets: aandacht voor pesticidenvrij beheer en onderhoud)
Beleidsplannen visies en projecten			
20.	Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. grond- en oppervlaktewater	<input type="checkbox"/>	Geen voor het project relevante initiatieven aanwezig
2.3.4 NATUUR EN BOS			
Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (Natuurdecreet)			
21.	Zorgplicht / standstill / soortenbescherming	<input checked="" type="checkbox"/>	Algemeen relevant
22.	VEN	<input type="checkbox"/>	Er bevindt zich geen VEN-gebied binnen de perimeter
23.	Speciale beschermingszones	<input checked="" type="checkbox"/>	Er liggen geen speciale beschermingszones in het projectgebied. Laarbeekbos ligt er wel vlakbij.
24.	Vlaamse of erkende reservaten	<input type="checkbox"/>	Er liggen geen erkende natuurreservaten in het projectgebied.
25.	Strikt te beschermen soorten (bijlage 3 Natuurdecreet)	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied komen geen strikt te beschermen soorten voor
26.	Natuurrichtplan	<input type="checkbox"/>	Geen natuurrichtplan opgemaakt binnen het projectgebied
Bosdecreet			
27.	Bosbeheerplan	<input type="checkbox"/>	Bosbeheersplannen zijn niet aanwezig
28.	Bosreservaten	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied liggen geen reservaten
29.	Algemene verbodsbepalingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant op niveau uitvoering werken.
30.	Ontbossingen	<input type="checkbox"/>	Er zijn geen ontbossingen gepland
31.	Kappingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant op niveau uitvoering werken. Voor het uitvoeren van kappingen zal indien nodig een machtiging worden aangevraagd aan het bosbeheer
32.	Toegankelijkheid	<input type="checkbox"/>	Er worden geen wijzigingen aan de toegankelijkheid van bossen voorzien
Veldwetboek			

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden	Relevant	Bespreking van de relevantie
33. Bebossing van agrarische bestemmingen	<input checked="" type="checkbox"/>	Het project omvat een bebossing van agrarische bestemmingen
Beleidsplannen visies en projecten		
34. Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. natuur en bos	<input checked="" type="checkbox"/>	
2.3.6. LANDSCHAP & CULTUURHISTORIE		
Onroerenderfgoeddecreet		
Vastgestelde inventarissen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Landschapsatlas ▪ Inventaris van archeologische zones ▪ Inventaris van bouwkundig erfgoed ▪ Inventaris van houtige beplantingen met erfgoedwaarde ▪ Inventaris van historische tuinen en parken 	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn volgende vastgestelde erfgoedelementen aanwezig: <ul style="list-style-type: none"> - Abdijhoeve 't Hooghof (ID. 5825)
▪ Onroerenderfgoedrichtplannen	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen onroerenderfgoedrichtplannen of vastgestelde ankerplaatsen aanwezig.
▪ Erfgoedlandschappen	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen erfgoedlandschappen aanwezig.
Beschermingen <ul style="list-style-type: none"> ▪ Beschermd landschap ▪ Beschermd monument ▪ Beschermd stads- en dorpsgezicht ▪ Beschermd archeologische site 	<input checked="" type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn beschermde erfgoedelementen aanwezig waarvoor een instandhoudingsplicht en een toelatings-/ meldingsplicht geldt. Een deel van het projectgebied is aangeduid als beschermd dorpsgezicht: Hooghof en omgeving. De hoeve is eveneens beschermd als monument.
ARCHEOLOGIE		
Onroerenderfgoeddecreet		
▪ Stedenbouwkundige vergunning – Archeologienota	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant op niveau uitvoering werken.
▪ Archeologische monumenten en zones	<input type="checkbox"/>	Binnen het projectgebied zijn geen archeologische monumenten of zones aanwezig.
2.3.7 LANDBOUW		
Randvoorwaarden gemeenschappelijk landbouwbeleid		
35. Randvoorwaarden m.b.t. ruilen en/of herverkaveling van gronden in landbouwgebruik	<input type="checkbox"/>	Het project voorziet geen herverkaveling van gronden.
2.3.8 RECREATIE		
36. Beleidsplannen, visies en projecten m.b.t. recreatie en toerisme	<input checked="" type="checkbox"/>	Het project brengt wijzigingen aan in de recreatieve infrastructuur die tot aanpassing kan leiden van bestaande uitgestippelde netwerken
2.3.9 JACHT		
Jachtdecreet		
37. Jachtrechten	<input type="checkbox"/>	Niet relevant voor de projectdoelstellingen
2.3.10 MILIEUBELEID		

Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden		Relevant	Bespreking van de relevantie
38.	Provinciale en gemeentelijke Milieubeleidsplannen	<input type="checkbox"/>	Niet relevant voor de projectdoelstellingen
39.	MER-(screenings)plicht	<input type="checkbox"/>	Het project omvat geen activiteiten die onder de MER regelgeving vallen.
2.3.11 MOBILITEIT			
40.	Mobiliteitsplannen	<input checked="" type="checkbox"/>	Gemeentelijk mobiliteitsplan van de gemeente Asse
2.3.12 OVERIGE RELEVANTE RANDVOORWAARDEN			
41.	Voor het project relevante overige gebiedsgerichte visies, plannen of projecten	<input type="checkbox"/>	
42.	Aanwezigheid van leidingen en collectoren	<input checked="" type="checkbox"/>	Relevant bij uitvoering werken

Tabel 1: Overzicht van de Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Voor meer informatie in verband met het juridisch en beleidsmatig kader, zie bijlage 3.

3 PROJECTBESCHRIJVING

3.1 PROJECTDEFINITIE EN DOELSTELLINGEN INRICHTINGSPLAN

De omgeving rondom hoeve Hooghof vormt nog een open kouterlandschap, aan de rand van de stad. Het doel van dit landinrichtingsplan is om dit landschap te bestendigen en beter te ontsluiten.

Binnen het planprogramma Vlaamse Rand, wordt de omgeving rondom hoeve Hooghof gerekend tot planzone 5: 'Openruimteparels Dilbeek-Asse-Wemmel'. Deze planzone is een van de gebieden in de Vlaamse rand waar de verstedelijking zo geëvolueerd is dat de natuurlijke structuur van beekvalleien en plateaus nog nauwelijks herkenbaar is. Wat rest, zijn meestal geïsoleerde openruimtegebieden (zoals de zone rond Hooghof), die op zich bijzondere kwaliteiten hebben en nét omwille van de verstedelijking van bijzondere waarde zijn voor de omgevingskwaliteit. In de zone rond het Hooghof, net als bij het nabijgelegen Ronkelhof, wordt landbouw gezien als een kernkwaliteit van de open ruimte.

De aankoop van 37ha landbouwgrond door de VLM via de lokale grondenbank Vlaamse Rand past in dit kader. Het grootste deel van deze gronden (circa 33,5ha) zal gebruikt worden om landbouwers uit te ruilen en op die manier de professionele landbouw in de Vlaamse Rand alle kansen te geven. Dit staat los van dit Landinrichtingsplan. Het overige deel (3,5 ha) wordt overgedragen aan de gemeente Asse, in functie van de maatregelen 1.2, 1.3, 1.5, 1.8, 1.9, 1.11 en 1.12.

Van elk van de zones uit de planzone 5 kan de kwaliteit versterkt worden bij een multifunctionele benadering. Door verder ook de verschillende open ruimtes te verbinden, zowel zachte ontsluiting in een fiets- en wandelnetwerk als met fysieke groenstructuur waar mogelijk, krijgen de open ruimte een betekenis voor een groter gebied. Het parelsnoer van open ruimtes kan zo de brug slaan tussen de open ruimte van de Molenbeek in Wemmel tot de Broekbeek en de Laarbeek-Molenbeek in het zuiden van de gemeente Dilbeek.

Concreet wordt er binnen het landinrichtingsplan Hooghof ingezet op:

- het bestendigen van het landschap zoals het nu is en vrijwaren van verdere aantasting;
- het versterken van de ecologische, hydrologische (inclusief waterberging), landschappelijke en recreatieve structuur;
- de open ruimten zodanig beter ontsluiten dat ze functioneel worden voor de bewoners, inclusief het verbeteren van de landbouwwegen;
- het verbeteren of creëren van de ecologische, hydrologische, landschappelijke en recreatieve verbindingen tussen de open ruimten en het opheffen van de barrièrewerking ertussen, zodat ze als netwerk kunnen fungeren;
- poorten tot de open ruimte of op grensgebieden ontwikkelen en linken leggen met het Brussels gewest;

3.2 INRICHTINGSMAATREGELEN

In het landinrichtingsplan worden 12 concrete maatregelen voorgesteld. Zie kaarten 10 en 13 in bijlage voor de situering.



Fig. 9: Overzicht van het inrichtingsconceptte Hooghof

Maatregel 1. 1: Schapenbaan

De Schapenbaan is een historische drijfweg. Het openbaar domein is hier zeer breed, maar veel ervan is ingenomen door de landbouwers.

Maatregelen:

- 1.1.1: plaatsen verkeersborden
- 1.1.2: Herinrichting openbaar domein. Het openbaar domein van de Schapenbaan is gemiddeld 11m breed. Een deel van het openbaar domein is momenteel zonder toestemming door de aanpalende landbouwers in landbouwgebruik genomen. De bestaande weg van 3 m breed blijft behouden. De bermen aan beide zijden van de weg, met elk een breedte van 4m, worden heringericht met sporadisch struikbeplanting. Akkerpalen worden aangebracht om de berm te beschermen.
- 1.1.3: Nivellering baanoppervlak. De weg wordt gelijk gelegd door te schaven. Er wordt geen verharding voorzien

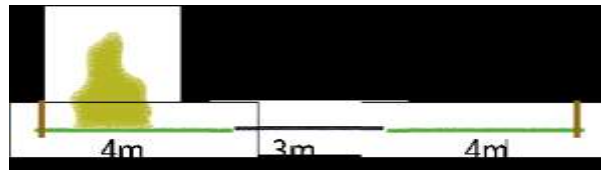


Fig. 10: het voorziene wegprofiel van de Schapenbaan

Op termijn wordt de Schapenbaan mogelijk door de provincie Vlaams-Brabant ingeschakeld als route voor een fietssnelweg. Dit wordt op dit moment niet meegenomen in het landinrichtingsplan, omdat het samenhangt met de werken aan de R0 en de gepland ecologische verbinding. Het is wel belangrijk dat de werken in het kader van landinrichting geen rem mogen vormen op deze ontwikkeling. Het herstel van het openbaar domein, zal de aanleg achteraf gemakkelijker maken.

Maatregel 1. 2: Obbergen

De weg Obbergen is gelegen aan de noordgrens van het gebied. Geregeld stroomt er modder van de akkers over deze weg. De weg zal worden verbeterd met 2-sporenbeton. Tevens wordt er een tractorsluis geplaatst om sluipverkeer tegen te gaan. De weg zal worden verhard over een afstand van ongeveer 870m, waarvan 700m op grondgebied van Asse. Voor zo'n 170m zal de weg ook worden verhard op grondgebied van de gemeente Wemmel

Maatregelen:

- 1.2.1: Heraanleg van de weg met 2-sporenbeton + plaatsen tractorsluis
- 1.2.2: plaatsen verkeersborden
- 1.2.3: opnieuw inrichten openbaar domein: Aanleg erosieberm met infiltratiemaatregelen en doorlopende struikbeplanting: Nu is er regelmatig een overstromingsproblematiek op de weg Obbergen tussen de Schapenbaan en de Oude Jetseweg. De aanleg van een brede berm, met een geprofileerde grasbufferstrook zorgt ervoor dat het water langer opgehouden wordt. In de berm wordt over de volledige lengte doorlopende struikbeplanting aangebracht. Om de berm te beschermen worden langs de kant van de akkers, akkerpalen geplaatst. Naast het bestaande openbaar domein, worden extra gronden ingenomen. Deze gronden worden achteraf overgedragen aan de gemeente Asse en mee in openbaar domein gelegd. De totale breedte zal dan ongeveer 12,5m bedragen.



Fig. 11: het voorziene wegprofiel aan Obbergen

Maatregel 1. 3: Buurtweg nr. 9 'Oude Jetseweg'

De Oude Jetseweg is onder meer van belang voor de landbouwontsluiting van het gebied.

Maatregelen:

- 1.3.1: wegverbetering en herinrichting openbaar domein. Het bestaande openbaar domein wordt ingericht, totale breedte 9m, met 3 m brede weg. De weg zou worden verhard met porfiersplit (halfverharding) met het oog op het landbouwverkeer en fietsers. Het kruispunt met de Schapenbaan wordt voldoende breed gemaakt (minimaal 5m) opdat landbouwvoertuigen hier kunnen manoeuvreren.
- 1.3.2: Aanleg berm (3m breed aan weerszijden van de weg) en sporadisch struikbeplanting. Ook hier weer worden akkerpalen geplaatst aan weerszijden om de berm te beschermen.

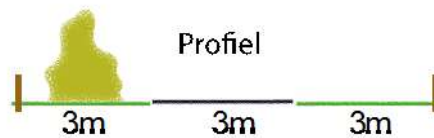


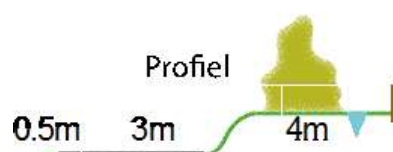
Fig.12: Het voorziene wegprofiel van de Oude Jetseweg

Maatregel 1. 4: Voetweg nr. 31 (deel)

Deze voetweg verbindt de Jan Longinstraat met de Oude Jetseweg en loopt naar beneden naar de onderdoorgang van de R0. De weg is zowel voor recreatief verkeer als voor de landbouwontsluiting van belang. Een aandachtspunt bij de aanleg is dat zware landbouwvoertuigen vlot aan de percelen moeten kunnen geraken.

Maatregelen:

- 1.4.1: Plaatsen verkeersborden
- 1.4.2: Wegverbetering: op vraag van de gemeente wordt deze weg verbeterd met een halfverharding. De breedte van de weg komt op ongeveer 3m. Bij de heraanleg moet rekening worden gehouden met de steile hellingsgraad. Het gebruikte materiaal wordt in functie hiervan gekozen. Nadien wordt de volledige weg overgedragen aan de gemeente en in openbaar domein gelegd. De volledige breedte zal dan 7,5m bedragen. Ook hier wordt er aandacht aan besteed dat het kruispunt met de Schapenbaan voldoende breed moet zijn voor landbouwvoertuigen.
- 1.4.3: Aanleg berm met sporadisch struikbeplanting. Plaatsing van akkerpalen langs de kant van de akkers ter bescherming van de berm
- Erosiebestrijdingsmaatregelen: op dit moment stroomt er zeer veel modder vanaf de weg richting onderdoorgang van de R0. Er zullen de nodige maatregelen worden genomen om dit te beperken. Zo wordt er een afwateringsgracht voorzien om het water rechtsreeks af te leiden richting de gracht langs de R0. Onderaan de helling, wordt de talud verstevigd om afspoelen te verhinderen
- Het oude tracé van voetweg 31 wordt officieel afgeschaft. Dit tracé was oorspronkelijk meer naar het noordoosten gelegen, maar is na de aanleg van de Ring verschoven.



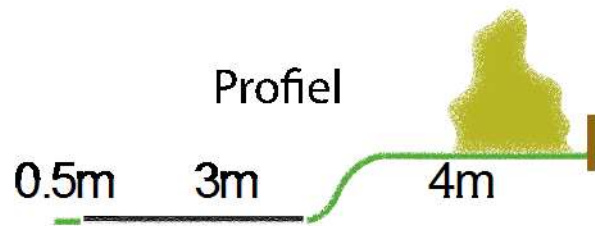


Fig.13: Het voorziene wegprofiel van voetweg 31



Fig. 14: Huidige toestand van voetweg 31, richting Hooghof

Maatregel 1. 5: Voetweg nr. 41 (deel) 'Neerzellig'

Dit is een officieel nog bestaande, maar nu doodlopende voetweg. Deze wordt opnieuw doorgetrokken.

Maatregelen:

- 1.5.1 Wegverbetering ifv recreatie, De weg wordt 2 m breed.
- Gedeeltelijke Verlegging: Deze voetweg wordt gedeeltelijk verlegd om ervoor te zorgen dat hij op de rand van de eigendomspercelen komt. Er zal een logisch tracé gevolgd worden. Min of meer parallel aan het huidige officiële tracé.
- De gronden worden achteraf over gedragen aan de gemeente en in openbaar domein gelegd, totale breedte 4,5m
- 1.5.2 Aanleg berm met sporadisch struikbeplanting + plaatsing akkerpalen
- 1.5.3 Aanleg houthakseldam onderaan akker, gericht op erosiebestrijding
- 1.5.4 Plaatsen zitbank

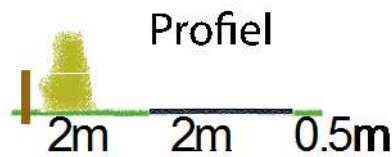


Fig. 15: Het voorziene wegprofiel van voetweg 41

Maatregel 1. 6: Voetweg nr 42 (deel) 'Hooghof'

Voetweg nr.42 is een bestaande voetweg, gelegen aan het Hooghof.

Maatregelen:

- 1.6.1: Deze voetweg is enkele jaren geleden door de gemeente herlegd. Deze maatregel draait louter om de "officialisering" van de bestaande toestand door het plaatsen van de nodige verkeersborden.

Maatregel 1. 7: Voetweg nr 20 (deel) 'Veldwaterloop'

Dit is een officieel nog bestaande, maar in onbruik geraakte voetweg langs de Veldwaterloop. Het tracé zal worden hersteld.

Maatregelen:

- 1.7.1: Wegverbetering ifv recreatie, inclusief herstel verbinding bestaande speeltuin, halfverharding in gestabiliseerde porfiersteenslag

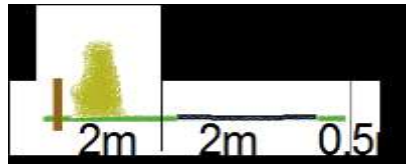


Fig. 16: Het voorziene wegprofiel van voetweg 20

Maatregel 1.8: Nieuwe Voetweg: verbinding Wilgendaal-Hooghof

Er wordt een nieuwe voetweg gecreëerd die de in te richten bufferzone aan Wilgendaal (zie Maatregel 1. 9) zal verbinden met voetweg 31 en op die manier ook met het Hooghof. De eigendom zal achteraf mee worden overgedragen aan de gemeente. De gemeente zal dit in openbaar domein leggen.

Maatregelen:

- 1.8.1: Wegaanleg ifv recreatie: creatie van een nieuwe voetweg
- 1.8.2: Aanleg wandelbrugje en vlonderpad door natte weide
- 1.8.3: aanleg berm met sporadische struikbeplanting

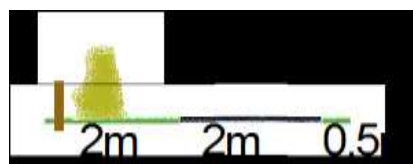


Fig. 17: Het voorziene wegprofiel van de nieuwe voetweg

Maatregel 1.9: Gemeentelijke Bufferzone

Er zal een gebiedje met een oppervlakte van ongeveer 2,6ha worden ingericht, als bufferzone naar de wijk Wilgendaal. Op de hoogste gelegen (droogste) gronden zal een hoogstamboomgaard worden aangelegd. Verder zal er een gebiedje worden ingericht als speelbos. De natste gronden worden hooiweide. Al deze gronden zullen nadien in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Asse.

Maatregelen:

- 1.9.1: Grondwerken ivv vernatting, poelen en wateropslag
- 1.9.2: Aanplant publieke (geboorte)hoogstamboomgaard
- 1.9.3: Ontwikkeling hooiweide, nat bos en houtkanten en aanleg speelbos
- 1.9.4: Aanleg wandelbrugje om verbinding te maken met nieuwe voetweg
- 1.9.5: Plaatsing infobord en zitbank. Er zal zorg gedragen worden voor een correcte landschappelijk inplanting.
- 1.9.6: Plaatsing draadafsluitingen inclusief poorten en stichels
- Aanplant bufferbeplantingen langs achterzijde van de huizen langs de Plataanlaan. Op vraag van de buurtbewoners en op advies van de gemeente zal de toegang tot de voetweg achter de huizen bemoeilijkt worden via de aanplant van doornige struiken.



Fig. 18: Inrichtingsconcept voor de bufferzone aan Wilgendaal, met bovenaan hoogstamboomgaard, daaronder speelbos en onderaan nat weiland



Fig.19: de gronden aan wijk Wilgendaal waar de bufferzone zou worden ingericht

Maatregel 1. 10: Erfbeplanting Hooghof

Deze werken worden op privédomein uitgevoerd, aan de hoeve Hooghof zelf. Voorafgaand is dit besproken met de eigenaar.

Maatregelen:

- 1.10.1: Aanplant Bomenrij naast oprijlaan en hoogstamfruitbomen

Maatregel 1. 11: Poelen graven

Er is voorzien om 2 nieuwe poelen te graven.

Maatregelen:

- 1.11.1: Herstel van een historische poel in de buurt van voetweg 41, inrichting in functie van ecologie, aanleg van een nieuwe poel op het kruispuntje tussen de Schapenbaan en de Oude Jetseweg, inrichting in functie van waterberging en ecologie. De gronden rondom de poelen worden overgedragen aan de gemeente en in openbaar domein gelegd

Maatregel 1. 12: Terheidebos

Er wordt voorgesteld om 3ha gronden gelegen te Asse op Heierveld, tegen Terheidebos te ruilen tegen 2,5ha gronden gelegen in het projectgebied van Hooghof. Deze gronden zijn gelegen vlakbij de Vliete Bollebeek en de Grote Molenbeek (zie kaart 13 in bijlage). De bewuste gronden zijn nu grotendeels in bosgebied gelegen op het gewestplan (zie kaart 14).

Er is een ontwerpakkoord met de huidige eigenaar en gebruiker van de gronden. Hij zal worden uitgeruild naar gronden in agrarisch gebied, rondom Hooghof. De gemeente Assen zal de gronden op Terheidebos achteraf in eigendom overnemen.

Als inrichtingsmaatregel wordt over de gronden een onverhard wandelpad aangelegd, van circa 1,5m breed (zie kaart 15). Hiervoor gaat ook een deel over gronden in eigendom van de provincie moeten worden gegaan. Tevens zal er een infobord worden geplaatst.

Maatregelen:

- 1.12.1 Aanleg onverhard wandelpad van 1,5m breed
- 1.12.2 Plaatsen infobord

Algemene Principes

De volgende algemene principes worden gehanteerd bij de uitvoering van de verschillende maatregelen/

■ Maatregelen Trage Wegen

- Landbouwwegen: 3m breed, voldoende breedte voorzien in de bochten en op kruispunten
- Voetwegen: 2m breed
- Standaardberm: 0,5m breed
- Groenberm: 3m breed
- Groenberm bij voetweg: 2m breed
- Verharding: gestabiliseerde split
- Vlonderpad Wilgendaal
- Bermbescherming: houten akkerpalen
- Beplanting met inheems bosgoed
- Bebording ifv gewenst weggebruik

■ Maatregelen Natuur en Landschap

- Gebruik van traditionele hoogstamfruitbomen
- Aanplanting speelbos
- Laanbeplanting met Lindehoogstammen
- Gemengde haagaanplant rond boomgaard
- Spontane opslag voor nat bos en houtkanten
- Poelen natuurtechnisch inrichten
- Meubilair in hout
- Draadafsluitingen
- Poorten en stichels
- Aanleg takkenrillen
- Aandacht bronzones

■ Verkeersborden

In het gebied is er regelmatig overlast van onder meer quads en motorcross. Er zullen de nodige borden worden geplaatst om het gebruik van de wegen te regelen en de politie toe te laten eventueel op te treden. Zie volgend bordenplan.



Fig.20: Bordenplan

3.3 OVERDRACHT VAN GRONDEN (MAATREGELEN 0.1 EN 0.2)

Alle inrichtingsmaatregelen, met uitzondering van maatregel 1.10, zullen worden uitgevoerd op bestaand openbaar domein of op gronden die nu in eigendom zijn van VLM. Deze gronden zullen achteraf worden overgedragen aan de gemeente Asse. Concreet gaat het om de gronden die nodig zijn voor de inrichting van de bufferzone aan Wilgendaal en de verbinding tussen Wilgendaal en Hooghof (maatregelen 1.8 en 1.9). Alsook gronden nodig voor de herinrichting van het openbaar domein bij maatregelen 1.2,1.3 en 1.5 en voor de aanleg van poelen (maatregel 1.11).

In totaal gaat het om 3,5ha gronden die zullen worden overgedragen te Hooghof. Deze gronden werden verworven door VLM in het kader van de grondenbank Vlaamse Rand. De gronden worden overgedragen aan de schattingsprijs van €4,6/m².



Fig. 21: Voorziene gronden van maatregelen 1.8 en 1.9 om over te dragen

Hiernaast wordt er ook nog 3ha grond rondom Terheidebos geruimd tegen 2,5ha gronden rondom Hooghof. De gronden aan Terheidebos komen in eigendom van de gemeente Asse. De gemeente neemt deze over tegen een schattingsprijs van €2,5/m². De 2,5ha rond Hooghof komt in eigendom van een landbouwer. De landbouwer betaalt hiervoor een opleg aan VLM (valt buiten dit LIP)

Het onderhoud van de gronden na inrichting is een aandachtspunt. Lokale landbouwers en natuurverenigingen kunnen een rol spelen.

3.4 OVERZICHT KOSTENRAMING

Volgende tabel geeft een overzicht van de geraamde kosten voor de verschillende inrichtingsmaatregelen.

Alle prijzen in €:

Nr	Maatregel	Prijs excl. BTW	Incl. 10%	Incl. BTW
0	Grondverwerving			
0.1	Verwerving 3,5ha in kader van grondenbank Vlaamse Rand			161.000
0.2	Verwerving 3 ha gronden te Terheidebos			75.000
1	Schapebaan	6.337,50	6.971,25	8.435,21
1.1	Verkeersborden	200	220,00	266,20
1.2	Aanleg berm met sporadische struikbeplanting	4.837,50	5.321,25	6.438,71
1.3	Wegverbetering door schaven	1300	1.430,00	1.730,30
2	Obbergen	144.780,84	159.258,93	192.703,30
2.1	Aanleg tweesporenbeton	116.650,84	128.315,93	155.262,27
2.2	Verkeersborden	300	330,00	399,30
2.3	Erosiestrook met sporadische struikbeplanting in berm	27.830,00	30.613,00	37.041,73
3	Oude Jetse weg	21.195,80	23.315,38	28.211,61
3.1	Aanleg weg in gestabiliseerde (porfier)steenslag	19.245,80	21.170,38	25.616,16
3.2	Aanleg berm met sporadische struikbeplanting en erosie maatregelen	1.950,00	2.145,00	2.595,45
4	Voetweg 31	40.468,00	44.514,80	53.862,91
4.1	Verkeersborden	200,00	220,00	266,20
4.2	Aanleg weg in gestabiliseerde (porfier)steenslag (of ander materiaal)	38.268,00	42.094,80	50.934,71
4.3	Aanleg berm met sporadische struikbeplanting	2.000,00	2.200,00	2.662,00
5	Voetweg 41	29.495,00	32.444,50	39.257,85

5.1	Aanleg weg in gestabiliseerde (porfier)steenslag	20.770,00	22.847,00	27.644,87
5.2	Aanleg berm met sporadische struikbeplanting	2.225,00	2.447,50	2.961,48
5.3	Erosiedam	5.000,00	5.500,00	6.655,00
5.4	Plaatsen zitbank	1.500,00	1.650,00	1.996,50
6	Voetweg 42	300,00	330,00	399,30
6.1	Verkeersborden	300,00	330,00	399,30
7	Voetweg 20	1.885,65	2.074,22	2.509,80
7.1	Aanleg weg in gestabiliseerde (porfier)steenslag	1885,65	2.074,22	2.509,80
8	Nieuwe voetweg Wilgendaal-Hooghof	53.108,50	58.419,35	70.687,41
8.1	Aanleg weg in gestabiliseerde (porfier)steenslag	31.663,50	34.829,85	42.144,12
8.2	Aanleg wandelbrug en vlonderpad	21.250,00	23.375,00	28.283,75
8.3	Aanleg berm met sporadische struikbeplanting	195,00	214,50	259,55
9	Gemeentelijke bufferzone	37.185,00	40.903,50	49.493,24
9.1	Grondwerken ivf vernatting	3.000,00	3.300,00	3.993,00
9.2	Aanplant publieke hoogstamboomgaard	2.740,00	3.014,00	3.646,94
9.3	Ontwikkeling hooiweide, nat bos en houtkanten + speelbos	7.125,00	7.837,50	9.483,38
9.4	Aanleg wandelbruggetje	5.000,00	5.500,00	6.655,00
9.5	Plaatsen infobord en zitbanken	4.250,00	4.675,00	5.656,75
9.6	Plaatsen draadafsluiting en poorten	15.070,00	16.577,00	20.058,17
10	Erfbeplanting Hooghof	4.625,00	5.087,50	4.824,88
10.1	Aanplant bomenrij en fruitbomen	3.625,00	3.987,50	4.824,88
11	Uitgraven Poelen	1.000,00	1.100,00	1.331,00
11.1	Uitgraven Poelen	1.000,00	1.100,00	1.331,00
12	Terheidebos	14.250,00	15.675,00	18.966,75
12.1	Aanleg onverhard wandelpad	13.000,00	14.300,00	17.303,00
12.2	Plaatsen infobord	1.250,00	1.375,00	1.663,75
Totaal				706.683,26

Tabel 2: Overzicht kostenraming van de inrichtingsmaatregelen

3.5 INSTRUMENTAFWEGING

Geen van de maatregelen omhelst dwingende maatregelen naar private personen. Op maatregel 1.10 (erfbepanting) na gebeuren alle ingrepen op openbaar domein of gronden in eigendom van openbare besturen (VLM, Gemeente of Provincie). Bepaalde maatregelen kunnen ook via andere instrumenten gerealiseerd worden. Zo kan de aanleg van een erosiestrook aan Obbergen ook via een beheersovereenkomst worden aangelegd. De wandelwegen zouden in principe ook via erfdiensbaarheden kunnen worden gerealiseerd. Aangezien de gronden in eigendom zijn van de overheid is het overdragen van de gronden aan de gemeente om ze vervolgens in openbaar domein te leggen echter de eenvoudigste en meest duurzame oplossing.

Maatregel 1.10 gebeurt op privaat terrein met instemming van de eigenaar.

4 BESCHRIJVING EN BEOORDELING VAN DE EFFECTEN

4.1 EFFECTEN PER DISCIPLINE

4.1.1 Discipline "Water"

Zie bijlage 1: Watertoets

4.1.2 Discipline "Fauna en Flora"

De aanleg en het herstel van wegbermen zorgt voor een betere doorwaardbaarheid en verminderde barrièrewerking van het gebied voor heel wat soorten, o.m. soorten kleine invertebraten, maar ook soorten kleine zoogdieren en akkervogels.

De inrichting van de gemeentelijk bufferzone aan Wilgendaal en ook de inrichting van 2 poelen biedt bovendien een extra leefgebied voor verschillende soorten. De effecten op vlak van fauna en flora zijn dan ook positief te beoordelen.

Om de effecten op Laarbeekbos meer in detail te beoordelen zal in latere fase een passende beoordeling worden opgemaakt (zie informatiedocument als basis in bijlage 2)

4.1.3 Discipline "Landschap, Cultuurhistorie en Archeologie"

Effectbeoordeling inzake archeologie is vooral gerelateerd aan de voorziene graafwerken. Gezien de beperkte omvang van de nieuw te graven poelen en vermits de overige graafwerken vnl. funderingen van verhardingen zijn, wordt het potentieel negatief effect op archeologie als beperkt ingeschat. Bodemkundig scheidt het gebied ook geen grote verwachting naar mogelijke aanwezigheid van archeologische sites.

De uitvoering van de werken zal voorbereid en begeleid worden door een archeoloog van de Vlaamse Landmaatschappij. De wettelijke meldingsplicht bij toevallige vondsten tijdens uitvoering van de werken blijft van kracht.

In verband met landschap en cultuurhistorie heeft voorafgaandelijk overleg plaatsgehad met het Agentschap Onroerend Erfgoed. Onroerend Erfgoed heeft ook een advies opgesteld, waar zoveel mogelijk mee wordt rekening gehouden.

4.1.4 Discipline "Landbouw"

De inrichting van de gemeentelijke bufferzone aan de wijk Wilgendaal zal ervoor zorgen dat een bepaalde oppervlakte uit professioneel landbouwgebruik zal verdwijnen. Dit gebiedje heeft een voorziene oppervlakte van ongeveer 2,6ha, waarvan ongeveer 1,95ha nu geregistreerd is als zijnde in landbouwgebruik. De overige 0,65ha is nu braakliggend wegens te nat. Netto betekent dit dus een verlies van zo'n 2ha. Op de hoogste gelegen, droogste gronden zal een hoogstamboomgaard worden aangelegd. Een ander deel gaat nog wel kunnen beweid worden en dus nog een agrarische functie kunnen houden.

De uiteindelijke oppervlakte die volledig uit landbouwgebruik verdwijnt, blijft hierdoor beperkt. Gezien het hier gaat om de slechtste (natste) gronden in het gebied betekent dit slechts een beperkt negatief effect. Met de huidige gebruiker zijn afspraken gemaakt.

Daarnaast gaat er nog een beperkte oppervlakte ingenomen worden voor de verbreding van het openbaar domein in maatregelen 1.2, 1.3 en 1.5 en de aanleg van de poelen maatregel 1.11. Hier staat tegenover dat hiermee ook erosie maatregelen kunnen worden genomen.

De verbetering van voetweg 31 zal de ontsluiting van een aantal landbouwpercelen verbeteren. Dit betekent een beperkt positief effect.

De uitruil van gronden van Terheidebos naar Hooghof zal betekenen dat op Terheidebos op termijn een deel gronden uit landbouwgebruik zullen verdwijnen. Deze gronden zijn echter nu al grotendeels groen ingekleurd. De uitruil biedt de betrokken landbouwer rechtszekerheid op langere termijn.

4.1.5 Discipline "Recreatie"

De voorziene maatregelen zorgen voor een verbetering van de recreatieve infrastructuur in het gebied. Onder meer de aanleg of heraanleg van een aantal verbindingen (o.a. de nieuwe wandelweg tussen Wilgendaal en Hooghof) zorgt voor een sterke verbetering van de toegankelijkheid van het gebied.

De aanleg van een wandelpad op Terheidebos betekent dat deze zone recreatief ontsloten wordt.

4.1.6 Discipline "Mens en Maatschappij"

De voorziene maatregelen zullen zorgen voor een buffering van de woonwijk Wilgendaal. De aanleg van de bufferzone betekent ook dat er een nieuwe ontmoetingsplaats wordt gecreëerd voor de plaatselijke bewoners, wat de lokale sociale samenhang ten goede zal komen.

5 UITVOERINGSPROGRAMMA EN FINANCIERINGSPLAN

5.1 UITVOERINGSPROGRAMMA

Het landinrichtingsplan voorziet dat de Vlaamse Minister bevoegd voor de landinrichting met de goedkeuring van dit inrichtingsplan, de Vlaamse Landmaatschappij overeenkomstig art. 3.3.7 van het decreet betreffende de landinrichting van 28 maart 2014 belast met:

Op het domein van of over te dragen aan de gemeente Asse

Maatregel 1.1: Schapenbaan

Maatregel 1.2: Obbergen

Maatregel 1.3: Buurtweg nr. 9 'Oude Jetseweg'

Maatregel 1.4: Voetweg nr. 31 (deel)

Maatregel 1.5: Voetweg nr. 41 (deel) 'Neerzellig'

Maatregel 1.6: Voetweg nr 42 (deel) 'Hooghof'

Maatregel 1.7: Voetweg nr 20 (deel) 'Veldwaterloop'

Maatregel 1.8: Nieuwe Voetweg: verbinding Wilgendaal-Hooghof

Maatregel 1.9: Gemeentelijke Bufferzone

Maatregel 1.11: Poelen graven

Op het domein van de Provincie Vlaams-Brabant of op gronden over te dragen aan de gemeente Asse

Maatregel 1.12: Terheidebos

Op het domein van een privaatrechtelijke rechtspersoon of een natuurlijke persoon:

Maatregel 1. 10: erfbeplanting Hooghof

Het landinrichtingsplan voorziet dat de Vlaamse Minister bevoegd voor de landinrichting met de goedkeuring van dit inrichtingsplan, de gemeente Asse overeenkomstig art. 3.3.8 van het decreet betreffende de landinrichting van 28 maart 2014 belast met: grondverwerving van 3,5ha grond op Hooghof en 3ha op Terheidebos

Indicatieve timing

Het betreft een indicatieve timing aangezien er een aantal processen de timing mee aansturen, waar er vanuit de VLM weinig of geen invloed op is. Het openbaar onderzoek is voorzien voor het najaar van 2016. Eind 2016, begin 2017 kan dan het bijgewerkte landinrichtingsplan worden voorgelegd aan de planbegeleidingsgroep. Indien het proces tot goedkeuring van het inrichtingsplan vlot verloopt, kan de goedkeuring verwacht worden in 2017. Aangezien VLM zelf alle werken uitvoert, kan daarna gestart worden met de opmaak van technische ontwerpen. Alle gronden die nodig zijn voor de inrichtingsmaatregelen zijn reeds in eigendom, waardoor er niet moet worden gewacht op de grondverwerving.

5.2 FINANCIERINGSPLAN

Maatregelen uit te voeren door VLM op domein van of over te dragen aan de gemeente Asse

Maatregelen 0.1 en 0.2: Grondverwerving

Overdracht van 3,5ha gronden, verworven door VLM in het kader van de grondenbank Vlaamse Rand aan de gemeente Asse tegen een prijs van €4,6/m²

Raming	€ 161.000
--------	-----------

Waarvan 50% subsidie van het Vlaams Gewest in het kader van landinrichting: €80.500,00

Waarvan 50% ten laste van de gemeente Asse: € 80.500,00

Ruil van 2,5ha gronden op Hooghof tegen 3ha aan Terheidebos en overdracht gronden op Terheidebos aan de gemeente Asse (prijs van €2,5€/m²)

Raming	€ 75.000
--------	----------

Waarvan 50% subsidie van het Vlaams Gewest in het kader van landinrichting: €37.500,00

Waarvan 50% ten laste van de gemeente Asse: € 37.500,00

Maatregelen 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 en 1.12

Raming	€ 205.225,40
Incl. algemene kosten (10%)	€ 225.747,94
Incl. BTW (21%)	€ 273.155,01

Tabel 3: Inrichtingsmaatregelen met restfinanciering gemeente Asse

Waarvan 70% subsidie van het Vlaams Gewest in het kader van landinrichting: €191.208,51

Waarvan 30% ten laste van de gemeente Asse: € 81.946,50

Maatregel 1.2

Raming	€ 144.780,84
Incl. algemene kosten (10%)	€ 159.258,92
Incl. BTW (21%)	€ 192.703,30

Tabel 3: Inrichtingsmaatregelen met restfinanciering gemeente Asse

Waarvan 70% subsidie van het Vlaams Gewest in het kader van landinrichting: €134.892,31

Waarvan 30% ten laste van de gemeentes: Asse: €48.709,41

Wemmel €9.101,58

Maatregelen uit te voeren door VLM op gronden van een privaatrechtelijke rechtspersoon of een natuurlijke persoon

Maatregel 1.10

Raming	€ 3.625,00
Incl. algemene kosten (10%)	€ 3.987,50
Incl. BTW (21%)	€ 4.824,88

Tabel 4: Inrichtingsmaatregelen met restfinanciering particuliere eigenaar

Waarvan 70% subsidie van het Vlaams Gewest in het kader van landinrichting: € 3.377,42

Waarvan 30% ten laste van een particuliere eigenaar: € 1.447,46

Samenvatting:

Inrichtingsmaatregelen	Vlaamse Overheid	Gemeente Asse	Gemeente Wemmel	Particuliere eigenaar	Totaal
Maatregelen 0.1 en 0.2 (grondverwerving)	118.000	118.000			236.000
Maatregelen 1.1, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 en 1.12	191.208,51	81.946,50			273.155,01
Maatregel 1.2	134.892,31	48.709,41	9.101,58		192.703,30
Maatregel 1.10	3.377,42			1.447,46	4.824,88
Totaal	447.478,24	248.655,91	9.101,58	1.447,46	706.683,19

Tabel 5: Verdeling van de kosten over de verschillende partners (in €)

BIJLAGEN

BIJLAGE 1: WATERTOETS

Inleiding

Het decreet betreffende het integraal waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013 (verder decreet IWB) creëert het juridisch en organisatorisch kader waarbinnen het waterbeleid in Vlaanderen moet gevoerd worden. Het decreet IWB biedt eveneens de decretale basis voor de omzetting van de Europese kaderrichtlijn Water in Vlaanderen.

Het decreet IWB artikel 8 §1 stelt: *“De overheid die moet beslissen over een vergunning, een plan of programma zoals vermeld in §5, draagt er zorg voor, door het weigeren van de vergunning of door goedkeuring te weigeren aan het plan of programma dan wel door het opleggen van gepaste voorwaarden of aanpassingen aan het plan of programma, dat geen schadelijk effect ontstaat of zoveel mogelijk wordt beperkt en, indien dit niet mogelijk is, dat het schadelijk effect wordt hersteld of, in de gevallen van de vermindering van de infiltratie van hemelwater of de vermindering van ruimte voor het watersysteem, gecompenseerd.”*

Een schadelijk effect wordt in het decreet IWB artikel 3 §2 17° gedefinieerd als: *“ieder betekenisvol nadelig effect op het milieu dat voortvloeit uit een verandering van de toestand van watersystemen of bestanddelen ervan die wordt teweeggebracht door een menselijke activiteit; die effecten omvatten mede effecten op de gezondheid van de mens en de veiligheid van de vergunde of vergund geachte woningen en bedrijfsgebouwen, gelegen buiten overstromingsgebieden, op het duurzaam gebruik van water door de mens, op de fauna, de flora, de bodem, de lucht, het water, het klimaat, het landschap en het onroerend erfgoed, alsmede de samenhang tussen een of meer van deze elementen.”*

Als gevolg van het decreet IWB dient voor dit inrichtingsplan landinrichting de analyse en evaluatie van de effecten op het watersysteem en de voorwaarden om dat effect te vermijden, te beperken, te herstellen of te compenseren onderzocht te worden in een watertoets.

De uitvoering van de watertoets wordt geregeld in het Besluit van 14 oktober 2011 van de Vlaamse Regering tot wijziging van het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstantie en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 8 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, wat betreft de toepassingsregels voor de watertoets.

Het is een formele verplichting voor de overheid die het plan of programma moet goedkeuren, of die de vergunning moet afleveren. De watertoets stimuleert echter de opsteller van het plan of programma of de initiatiefnemer van een activiteit om in het prille stadium van het proces na te denken over de gevolgen voor het watersysteem. Het is dus ook een preventief instrument.

Watertoetskaart

De kaart van de overstromingsgevoelige gebieden (2014) geeft aan dat het gebied rond Hooghof veelal niet overstromingsgevoelig is. Enkel het gebied rond de niet-geklasseerde waterloop Veldwaterloop is mogelijk overstromingsgevoelig, en enkele gebieden die op de grens van de perimeter van het landinrichtingsplan liggen. In het mogelijk overstromingsgevoelig gebied naast de Veldwaterloop wordt een bufferzone aangelegd (Maatregel 1. 9) en een poel gegraven (Maatregel 1. 11).

Selectie van de terreinmaatregelen die mogelijk een impact hebben op het watersysteem

Maatregelen	Omschrijving maatregel	Effectgroep water	Duiding
1 t/m 5	Erosiebestrijdingsmaatregelen en aanleg bermen naast weg + gracht langs weg Obbergen	Verbetering afvoergedrag oppervlaktewater	Het water wordt vertraagd afgevoerd.
3 t/m 8	Aanleg nieuwe voetweg, en verbetering verharding voetwegen	Wijziging afvoergedrag oppervlaktewater	De verharding van nieuw aan te leggen en te verbeteren -voetwegen wordt gestabiliseerd split. Dit is een half-verharding. De oppervlakte verharding is verwaarloosbaar. Het regenwater kan infiltreren in de graszones naast de paden.
9	Aanleg bufferzone: vernatting, poelen en wateropslag	Verbetering afvoergedrag oppervlaktewater	Het water wordt vertraagd afgevoerd naar de Veldwaterloop
11	Poelen aanleggen	Verbetering afvoergedrag oppervlaktewater	De poel langsheen voetweg 41 wordt zuiver ecologisch ingericht. De poel op de kruising van de Schapenbaan en de Oude Jetseweg krijgt ook een waterbufferingsfunctie

Tabel 6: Maatregelen met impact op watersysteem

Synthese van effecten

Deze paragraaf heeft als doel een samenvatting te geven van de relevante aspecten voor het uitvoeren van de watertoets door de bevoegde minister.

Paragraaf 2.2.3. 'Water' geeft een beschrijving van de hydrologische situatie (waterlopen en grondwater).

Bijlage 2 paragraaf 2 geeft een samenvatting van de juridische en beleidsmatige randvoorwaarden met betrekking tot het grond- en oppervlaktewater.

Het geheel van maatregelen in het landinrichtingsplan Hooghof is gericht op een verbetering van het afvoergedrag van het oppervlaktewater.

De maatregelen uit dit inrichtingsplan leveren een bijdrage aan met name volgende doelstellingen en beginselen uit het decreet integraal waterbeleid:

- D6: Het beheer van hemelwater en oppervlaktewater organiseren.
- D10: de betrokkenheid van de mens met het watersysteem bevorderen, waaronder het verhogen van de belevingswaarde in stedelijk gebied en vormen van zachte recreatie;
- B7: *Het herstelbeginsel*. Schadelijke effecten voor zover mogelijk herstellen tot de van toepassing zijnde referentieniveaus.

Het landinrichtingsplan 'Hooghof' is dan ook verenigbaar met de doelstellingen van artikel 5 en de beginselen van artikel 6 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013.

BIJLAGE 2: INFORMATIEFORMULIER NATURA 2000

Lidstaat: België - Vlaams gewest	Datum: 8 november 2016
2. Informatie aan de Europese Commissie inzake plan/project in Natura 2000 vogelrichtlijngebieden (SBZ-V) en habitatrictlijngebieden (SBZ-H) 3. in navolging van artikel 6 van de Habitatrictlijn (Richtlijn 92/43/EEG)	
Naam en code betrokken Natura 2000-gebied: <i>Over te nemen uit wetenschappelijk rapport van de aanwijzing van de gebieden</i>	BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dieleghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren” <input type="checkbox"/> een SBZ-V aangeduid onder de Vogelrichtlijn: <input checked="" type="checkbox"/> een SBZ-H aangemeld onder de Habitatrictlijn: <input type="checkbox"/> een gebied waar een prioritair habitat voorkomt
Titel en locatie betreffend plan <input type="checkbox"/> / project <input checked="" type="checkbox"/>	Landinrichting Vlaams Rand, inrichtingsplan Hooghof (gemeente Asse, deelgemeente Zellik)
Documentatie overgemaakt:	<input checked="" type="checkbox"/> ter informatie (Habitatrictlijn, art. 6, lid 4, 1 ^e alinea) <i>Informeren van genomen compenserende maatregelen als waarborg voor samenhang van Natura2000-netwerk in geval van negatieve impact van een project/plan dat om dwingende redenen van groot openbaar belang toch wordt uitgevoerd</i> of: <input type="checkbox"/> voor advies door de Europese Commissie (Habitatrictlijn, art. 6, lid 4, 2 ^e alinea) <i>indien negatieve impact op prioritair habitatype en plan/project niet van publiek belang is inzake veiligheid, volksgezondheid, milieumaatregelen</i>
Bevoegde nationale instantie:	Agentschap voor Natuur en Bos

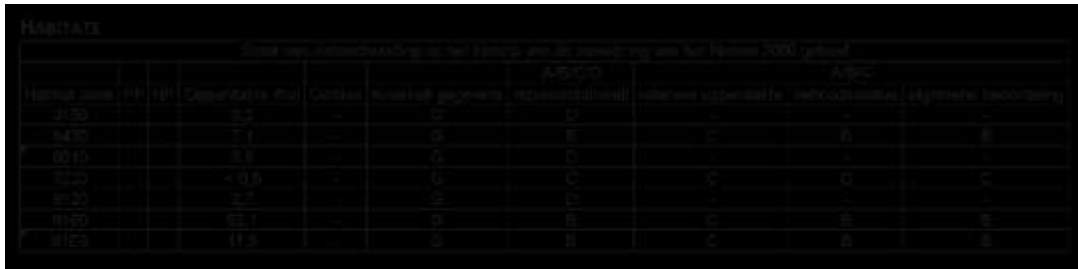
////////////////////////////////////
//

Adres:	Koning Albert II laan 20, bus 8 1000 - Brussel
Contactpersoon - algemeen:	Jeroen Nachtergaele Wvd. Afdelingshoofd Beleid
Telefoon:	*32 (0)2 553 76 84
Telefax:	*32 (0)2 553 76 85
e-mail	jeroen.nachtergaele@lne.vlaanderen.be
Contactperso(n)en - betreffend SBZ:	
Telefoon:	
Telefax:	
e-mail:	
<input type="checkbox"/> Indien dit document vertrouwelijke informatie bevat, geef dan aan welke en verantwoord.	
4. STAP 1. Passende beoordeling van de gevolgen van het plan of project op de SBZ	
5. 1. Beschrijving van SBZ en plan/project	
6. 1.1. Beschrijving SBZ (referentiesituatie en huidige situatie)	
1.1.1. Situering SBZ	
<p>Het betreft het Natura 2000-gebied BE1000003 "Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest" - "Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren". Dit gebied ligt in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, op grondgebied van de gemeentes Ganshoren en Jette. (zie kaart 1)</p>	
1.1.2. Criteria van de aanwijzing van de gebieden	
<p><i>Bron:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Belgisch Staatsblad 28 april 2016 (14 APRIL 2016. — Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering tot aanwijzing van het Natura 2000-gebied – BE1000003: "Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest") <p>Art. 11. De wetenschappelijke criteria die geleid hebben tot de selectie van het Natura 2000-gebied – BE1000003: "SBZ III : Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest " zijn :</p>	

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

2. STAAT VAN INSTANDHOUDING VAN DE HABITATTYPES VAN COMMUNAUTAIR BELANG EN VAN DE SOORTEN VAN COMMUNAUTAIR BELANG NA ACTUALISERING VAN DE INFORMATIEFORMULIEREN VOOR DE NATURA 2000-GEBIEDEN IN 2015

HABITATS



PF (prioritaire varianten) : alleen van toepassing voor de habitattypes 6210, 7130 en 9430, dus niet van toepassing voor het Brussels Hoofdstedelijk Gewest

NP (niet aanwezig) : aanduiden als een habitat niet langer voorkomt

Oppervlakte (ha) : oppervlakte van de habitat in de SBZ

12. Kwaliteit gegevens

- G = 'Goed' (bv. gebaseerd op inventarisaties);
- M = 'Matig' (bv. onvolledige gegevens en extrapolaties);
- P = 'Gering' (bv. ruwe schattingen)

13. Representativiteit

De mate van representativiteit drukt uit hoe "typisch" een habitat is.

Beoordeling :

- A: uitstekende representativiteit
- B: goede representativiteit
- C: beduidende representativiteit
- D: aanwezig, maar verwaarloosbaar

Als de representativiteit voor een habitatype als D wordt ingeschaald, is geen verdere aanduiding vereist voor de andere beoordelingscriteria (relatieve oppervlakte, beschermingsstatus en algemene evaluatie).

Relatieve oppervlakte

Dat is de verhouding tussen de door het habitatype bestreken oppervlakte van het gebied en de totale oppervlakte op het nationale grondgebied.

Beoordeling :

- A: 100 % ? $p > 15$ %
- B: 15 % ? $p > 2$ %
- C: 2 % ? $p > 0$ %

Behoudstatus of mate van instandhouding

Dit criterium omvat drie subcriteria :
— mate van instandhouding van de structuur

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

P = 'Gering' (bv. ruwe schattingen)
DD = 'Gegevens ontbreken' (ruwe schatting van de populatiegrootte onmogelijk)

Gebiedsevaluatie

De gebiedsevaluatie voor de soorten bedoeld in artikel 4 van de richtlijn 2009/147/EG en voor de soorten die zijn vermeld in bijlage II van de richtlijn 92/43/EEG (overeenkomstig bijlage III, deel B) gebeurt op basis van drie criteria, waarna uitspraak wordt gedaan over een algemene analyse.

Populatie

Omvang en dichtheid van de populatie van de soort in het gebied ten opzichte van de populaties op het nationale grondgebied

A : $100 \% \geq p > 15 \%$,

B : $15 \% \geq p > 2 \%$,

C : $2 \% \geq p > 0 \%$.

D : populatie verwaarloosbaar

Behoudsstatus

Omvang en dichtheid van de populatie van de soort in het gebied ten opzichte van de populaties op het nationale grondgebied

A: uitstekende behoudsstatus

B: goede behoudsstatus

C: passabele of verminderde behoudsstatus

Isolament

Mate van isolatie van de populatie in het gebied ten opzichte van het natuurlijke verspreidingsgebied van de soort

A: (vrijwel) geheel geïsoleerde populatie

B: niet-geïsoleerde populatie aan de rand van het areaal

C: niet-geïsoleerde, door de rest van het areaal omsloten populatie

Algemene beoordeling

Met dit criterium wordt een algemene beoordeling beoogd van de betekenis van het gebied voor de instandhouding van de betrokken soort. Het kan worden gebruikt om de synthese te maken van de voorafgaande criteria en om andere kenmerken van het gebied te beoordelen die voor een bepaalde soort van belang worden geacht. Tot deze factoren, die van soort tot soort kunnen verschillen, kunnen onder meer worden gerekend : de menselijke activiteiten in en om het gebied die de instandhoudingsvooruitzichten van de soort kunnen beïnvloeden, de aard van het grondbeheer, de juridische bescherming van het gebied, de ecologische relaties tussen de verschillende habitattypes en soorten enz.

A: uiterst waardevol

B: waardevol

C: beduidend

1.1.5. Andere gebiedsgegevens

Relevante gegevens binnen de projectzone Hooghof

- *Het gebied wordt gekenmerkt door hoger gelegen gronden, hoofdzakelijk in landbouwgebruik. Ten westen van hoeve Hooghof, richting wijk Wilgendaal, duiken de graslanden naar beneden richting de Veldwaterloop. De laaggelegen graslanden zijn vochtig tot zeer nat, dit dankzij de permanente kweldruk en de kleinere*

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

de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 5: Voetweg nr. 41 (deel) ‘Neerzellig’

Dit is een officieel nog bestaande, maar nu doodlopende voetweg. Deze wordt opnieuw doorgetrokken.

- 1.5.1 Wegverbetering ifv recreatie, De weg wordt 2 m breed.
- Gedeeltelijke Verlegging: Deze voetweg wordt gedeeltelijk verlegd om ervoor te zorgen dat hij op de rand van de eigendomspercelen komt. Er zal een logisch tracé gevolgd worden. Min of meer parallel aan het huidige officiële tracé.
- De gronden worden achteraf over gedragen aan de gemeente en in openbaar domein gelegd, totale breedte 4,5m
- 1.5.2 Aanleg berm met sporadisch struikbeplanting + plaatsing akkerpalen
- 1.5.3 Aanleg houthakseldam onderaan akker, gericht op erosiebestrijding
- 1.5.4 Plaatsen zitbank

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 6: Voetweg nr 42 (deel) ‘Hooghof’

Voetweg nr.42 is een bestaande voetweg, gelegen aan het Hooghof.

- 6.1: Deze voetweg is enkele jaren geleden door de gemeente herlegd. Deze maatregel draait louter om de “officialisering” van de bestaande toestand door het plaatsen van de nodige verkeersborden.

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 7: Voetweg nr 20 (deel) ‘Veldwaterloop’

Dit is een officieel nog bestaande, maar in onbruik geraakte voetweg langs de Veldwaterloop. Het tracé zal worden hersteld.

- 1.7.1: Wegverbetering ifv recreatie, inclusief herstel verbinding bestaande speeltuin

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 8: Nieuwe Voetweg: verbinding Wilgendaal-Hooghof

Er wordt een nieuwe voetweg gecreëerd die de in te richten bufferzone aan Wilgendaal (zie Maatregel 1. 9) zal verbinden met voetweg 31 en op die manier ook met het Hooghof. De eigendom zal achteraf mee worden overgedragen aan de gemeente. De gemeente zal dit in openbaar domein leggen.

- 1.8.1: Wegaanleg ifv recreatie: creatie van een nieuwe voetweg
- 1.8.2: Aanleg wandelbrugje en vlonderpad door natte weide
- 1.8.3: aanleg berm met sporadische struikbeplanting

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dielegghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 9: Gemeentelijke Bufferzone

Er zal een gebiedje met een oppervlakte van ongeveer 2,6ha worden ingericht, als bufferzone naar de wijk Wilgendaal. Op de hoogste gelegen (droogste) gronden zal een hoogstamboomgaard worden aangelegd. Verder

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

zal er een gebiedje worden ingericht als speelbos. De natste gronden worden hooiweide. Al deze gronden zullen nadien in eigendom worden overgedragen aan de gemeente Asse.

- 1.9.1: Grondwerken ivf vernatting, poelen en wateropslag
- 1.9.2: Aanplant publieke (geboorte)hoogstamboomgaard
- 1.9.3: Ontwikkeling hooiweide, nat bos en houtkanten en aanleg speelbos
- 1.9.4: Aanleg wandelbrugje om verbinding te maken met nieuwe voetweg
- 1.9.5: Plaatsing infobord en zitbank. Er zal zorg gedragen worden voor een correcte landschappelijk inplanting.
- 1.9.6: Plaatsing draadafsluitingen inclusief poorten en stichels
- Aanplant bufferbeplantingen langs achterzijde van de huizen langs de Plataanlaan. Op vraag van de buurtbewoners en op advies van de gemeente zal de toegang tot de voetweg achter de huizen bemoedijkt worden via de aanplant van doornige struiken.

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dieleghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 10: Erfbeplanting Hooghof

Deze werken worden op privé domein uitgevoerd, aan de hoeve Hooghof zelf. Voorafgaand is dit besproken met de eigenaar.

- 1.10.1: Aanplant Bomenrij naast oprijlaan en hoogstamfruitbomen

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dieleghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

Maatregel 11: Poelen graven

Er is voorzien om 2 nieuwe poelen te graven.

- 1.11.1: Herstel van een historische poel in de buurt van voetweg 41, inrichting in functie van ecologie, aanleg van een nieuwe poel op het kruispuntje tussen de Schapenbaan en de Oude Jetseweg, inrichting in functie van waterberging en ecologie. De gronden rondom de poelen worden overgedragen aan de gemeente en in openbaar domein gelegd.

Geen negatieve impact op Natura 2000-gebied BE1000003 “Bosgebieden en vochtige gebieden van de Molenbeekvallei in het noordwesten van het Brussels Gewest” - “Les zones boisées et les zones humides de la Vallée du Molenbeek au nord-ouest de la Région bruxelloise. Complexe Laerbeek-Dieleghem-Poelbos — Marais de Jette-Ganshoren”

• MER-plichtig: MER ontheffing MER MER screening

• Vereiste vergunningen:

• Andere projecten/plannen met mogelijk cumulatief effect:

1.2.2 Relatie tussen het plan/project en de SBZ inzake:

Overlappend van plan/project met SBZ naar ligging, uitvoeringsmethoden,...

- Locatie, afstand:

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

Het projectgebied Hooghof grenst niet fysiek aan het Natura 2000-gebied. Deze worden gescheiden door de Ring rond Brussel (R0). De kortste afstand tussen de twee zones bedraagt ongeveer 90 meter.

- *Projectuitvoering: methodes, timing in relatie tot aanwezige habitats/soorten
De maatregelen, noch de timing en de uitvoering van deze maatregelen hebben geen negatieve impact op aanwezige habitats en soorten.*
- *Aanduiding op kaart van de beïnvloede zones
Volgens deze inschatting zijn er geen beïnvloede zones in het Natura 2000-gebied. De ligging van de maatregelen t.o.v. het Natura 2000-gebied zijn te zien op kaart 4.*

18. Beoordeling van de negatieve effecten

19.

Er zijn geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied, noch van de maatregelen, noch van de uitvoering van deze maatregelen, noch van de timing van de uitvoering.

2.1. Identificatie elementen/fasen van plan/project met mogelijke impact:

eventueel weergeven per fase van plan/projectuitvoering - kan in matrixsysteem

Er zijn geen nadelige gevolgen te verwachten.

2.2. Beoordeling van de significantie¹ van de impact

(in relatie tot de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied of de ecologische vereisten van de habitats en de soorten in het gebied en tot de structurele en functionele relatie in het Natura 2000-netwerk) - eventueel weergeven per fase van plan/projectuitvoering

Mitigerende of milderende maatregelen² die meegenomen worden in plan/projectuitvoering:
geef aan wat de juiste effecten van de mitigerende maatregelen zijn t.o.v. verwachte impact, hoe - wanneer en door wie ze worden uitgevoerd, geef aan hoe monitoring van resultaten milderende maatregelen zal verlopen
Niet van toepassing.

- **Randvoorwaarden** die aan plan/project kunnen opgelegd worden in stedenbouwkundige voorschriften (plan) of in vergunning (project)
- Redenen waarom beoordeeld wordt dat met uitvoering van de milderende maatregelen en randvoorwaarden de mogelijke negatieve effecten niet significant zullen zijn:
- Overzicht overleg inzake bespreking plan/project en

¹ Indien de impact niet kan worden ingeschat, dient deze beoordeeld te worden als "mogelijke significante impact" (in achtneming "voorzorgsbeginsel").

² Maatregelen om negatieve effecten te reduceren, te voorkomen of te herstellen. Dit kan het volgende omvatten: wijziging in inplanting, uitvoering, wijziging in tijdsplanning van de uitvoering, maatregelen tegen visuele en geluidshinder tijdens de projectuitvoering, ...

//
//

mogelijke negatieve impact en de verwachte effecten van de milderende maatregelen:

- dienst(en)/personen die geconsulteerd werden - data overleg + samenvatting standpunt:
- referentie advies van Agentschap voor Natuur en Bos:
- waar kunnen volledige rapporten opgevraagd of geraadpleegd worden:



20. Enkel bij aanwezigheid van betekenisvolle aantasting van de natuurwaarden van de SBZ en toch verder zetten van de procedure voor mogelijke afwijking op de beschermingsbepaling van art. 36ter, § 4 Natuurdecreet

21. STAP 2. Onderzoek naar alternatieve oplossingen
1. Samenvatting van de onderzochte alternatieve oplossingen:
<i>Overzicht van onderzochte alternatieven - andere locatie, schaal, methode, uitvoering, ... , inbegrepen 'nul-optie', - en de mogelijke effecten ervan op habitats en soorten van de SBZ en bijlage III soorten uit het Natuurdecreet voorkomend in de SBZ: vermeld de wijze van identificatie, procedure en methoden. Referenties van de onderbouwende rapporten.</i>
2. Beoordeling alternatieven
3. Redenen waarom de vergunningverlenende overheid beoordeeld heeft dat de alternatieve mogelijkheden geen oplossing bieden:
<i>Aangeven waarom andere alternatieven met minder of geen significante negatieve impact op habitats en soorten van het SBZ en bijlage III soorten uit het Natuurdecreet voorkomend in de SBZ, niet in aanmerking komen.</i>

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

22. STAP 3. Dwingende redenen van groot openbaar belang:

Redenen om ondanks de negatieve effecten het plan of project toch uit te voeren:

1. Overzicht van deze redenen:

dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard (*indien in het gebied geen prioritaire habitats of soorten voorkomen*):

Bij aanwezigheid van een prioritaire habitat en/of soort:

- menselijke gezondheid:
- openbare veiligheid:
- voor het milieu wezenlijke gunstige effecten:
- andere dwingende redenen van groot openbaar belang: *in dit geval dient eerst een advies aan EC gevraagd te worden. Hiervoor wordt dit formulier als leidraad en samenvatting van het dossier gebruikt.*

2. Korte beschrijving van deze redenen:

Beschrijving en motivering van de redenen.

23. Beoordeling dwingende redenen openbaar belang

Verklaring waarom deze redenen van groot openbaar belang zijn. Referentie van Nota Beslissing Vlaamse regering - kopie toevoegen in bijlage



//

- dienst(en)/personen die geconsulteerd werden: data overleg + samenvatting standpunt:
- referentie advies van Agentschap voor Natuur en Bos:
- waar kunnen volledige rapporten opgevraagd/geraadpleegd worden:

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

BIJLAGE 3: JURIDISCH EN BELEIDSMATIG KADER

1. Ruimtelijk beleid

Het ruimtelijk beleid wordt gevormd door enerzijds de planologische bestemming, en anderzijds beleidsvisies die zijn neergelegd in het Vlaams, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke structuurplannen. Daarnaast worden ook gebiedsgerichte planprocessen, die veelal een concretere vertaling van het beleid uit de structuurplannen inhouden, beschouwd.

De planologische bestemmingen zijn gevat in het gewestplan, bijzondere plannen van aanleg (BPA) en ruimtelijke uitvoeringsplannen (RUP). De bestemmingen en bijhorende stedenbouwkundige voorschriften vormen een belangrijk beoordelingskader voor het toekennen van stedenbouwkundige vergunningen. Voor bepaalde werken die nodig zijn voor de uitvoering van het project, zal een stedenbouwkundige vergunning nodig zijn.

Ruimtelijke bestemmingen

De ruimtelijke bestemmingen in het plangebied waren oorspronkelijk vastgelegd in de gewestplannen (zie kaart 4 in bijlage). Sinds 2011 zijn ze vastgelegd door het Gewestelijk RUP Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) en aansluitende open ruimtegebieden. Het gebied behoort tot Cluster B8 Horing –Laarbeekbos. Het grootste deel is aangeduid als bouwvrij agrarisch gebied. Een deel is Agrarisch Gebied. De hoeve Hooghof zelf is Gemengd openruimtegebied met cultuurhistorische waarde.

De toelichting van bij het RUP stipuleert:

“In het gebied rond Hooghof kan landbouw de belangrijkste gebruiker blijven. De openheid en vrijwaring van bebouwing zijn er essentieel. Aansluitend op de bebouwing van de kern van Zellik kan een bosbuffer worden gerealiseerd die rekening houdt met de erfgoedwaarde van het dorpsgezicht rond het Hooghof. De hoeve Hooghof zelf krijgt, omwille van haar erfgoedwaarde, een perspectief als cultuurhistorische site. Dit open landbouwgebied vormt ruimtelijk één geheel met het landbouwgebied richting Wemmel (onderdeel van cluster 9).”

Ruimtelijke structuurplannen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) stelt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is voor de natuurlijke structuur, de agrarische structuur, de nederzettingsstructuur en het landschap. Belangrijkste componenten van dit systeem zijn het netwerk van beek- en riviervalleien en de grote aaneengesloten gebieden van het buitengebied en de open-ruimteverbindingen ertussen. Het overgrote deel van het projectgebied ligt in het buitengebied. In het buitengebied wordt een beleid gevoerd om de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden voor landbouw, bos en natuur te vrijwaren, de versnippering van het

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

buitengebied tegen te gaan, de ontwikkelingen van wonen, werken en verzorgende activiteiten op lokaal niveau te bundelen in de kernen en wordt een gebiedsgerichte kwaliteit nagestreefd.

De algemene beleidslijnen van het RSV zijn verder concreter gebiedsgericht uitgewerkt in planningsprocessen voor de afbakening van de stedelijke gebieden en planningsprocessen voor de afbakening van de agrarische en natuurlijke structuur.

Afbakening Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel

In het afbakeningsproces voor het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB) is een ruimtelijke visie uitgewerkt voor de Vlaamse rand rond Brussel.

Provinciaal ruimtelijk structuurplan Vlaams-Brabant

Het provinciaal ruimtelijk structuurplan (PRS) werd goedgekeurd op 7 oktober 2004. Het projectgebied situeert zich in de deelruimte ‘verdicht netwerk- Luwe vlek’, deelgebied 4.5. Voor deze deelruimte opteert de provincie voor het behoud van het typische kouterlandschap. De hoogdynamische ontwikkelperspectieven zijn niet van toepassing op de luwe vlek. In de toekomst moet de functie als productiegebied voor de landbouw bewaard blijven. De provincie wil het luwe karakter van het gebied zoveel mogelijk vrijwaren. Bovenlokale ontsluitingen situeren zich daarom zoveel mogelijk aan de randen van het gebied. Bij de uitbouw van de regio dient rekening gehouden te worden met de landbouwactiviteiten die er plaats vinden en die mede het karakter van de regio bepaald hebben. Een typerende open ruimte is het resultaat en deze dient bestendig en versterkt te worden.

Verder wordt bepaald: “Bij het uitstippelen van het beleid voor deze landschappelijke eenheid dient er aandacht geschonken te worden aan het beperken van de stedelijke druk vanuit het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en in mindere mate de andere omliggende stedelijke gebieden. Het behoud van de gedifferentieerde maar relatief open ruimte staat voorop. Waar de open ruimte het sterkst gefragmenteerd is, zal een fijnmazig ecologisch netwerk de openruimtefragmenten onderling verbinden, waar dit minder het geval is zal getracht worden de natuurlijke fragmenten via uitbreidingszone aan 3 1 2 elkaar te binden. Hierbij dient aandacht te gaan naar de aanwezige natuurlijke en agrarische structuur en het resulterende, afwisselende landschap. De natuurlijke fragmenten worden door de beekvalleien met elkaar verbonden. Deze verbindingen kunnen ondersteund worden door ingegroende toeristische fietsnetwerken, wandelroutes of ruitpaden.”

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Asse

Het ruimtelijk structuurplan van de gemeente Asse werd definitief vastgesteld door de gemeenteraad op 21 februari 2005. Volgende krachtlijnen zijn relevant:

De zone rond Hooghof wordt gerekend tot het landbouwgebied Relegem. Dit is een gebied dat binnen het GRS geselecteerd is als prioritair te behouden voor landbouw.



De gemeente Asse selecteerde de corridor tussen Relegem en Wemmel als open ruimtecorridor. Het gebied wordt gerekend tot deelruimte “Open ruimte zuid”. Het GRS zegt hierover:

“De zuidelijke open ruimte beslaat, naast de noordelijke open ruimte, het grootste deel van het buitengebied op het grondgebied van Asse. De gemeente wenst hier bovenal de open ruimte en het landelijke karakter van de bestaande kernen te behouden. Er wordt hier dan ook gestreefd naar een duidelijke breuk ten opzichte van het stedelijke beleid zoals geformuleerd in de stedelijke deelruimten (Asse en Zellik). Algemeen wordt voor deze open ruimte gestreefd naar het behoud en de versterking van de open ruimtestructuren waarin de agrarische en natuurlijke functies overheersen. Een verdere versnippering van de open ruimte wordt tegengegaan. In tegenstelling tot de noordelijke open ruimte, waar het agrarisch karakter overheerst (grote landbouwplateaus) wordt in het zuidelijke deel veel aandacht besteed aan het behoud en de versterking van het natuurlijk en landschappelijk karakter. Uitbreiding van bosareaal, behoud en versterking van de parkdomeinen en de talrijke valleien en depressies staan voorop, alsook het herstel van de boomgaarden. Net zoals in de Open ruimte noord wordt een verbinding tussen de kernen verzekerd via de bestaande verbindingswegen. De verbinding met het stedelijk centrum Asse wordt gerealiseerd door de uitbouw en verbetering van het langzaam verkeersnetwerk (fiets/voetganger). Langzaam verkeersverbindingen doorheen de valleien en de centra met pleintjes kunnen verbonden worden met het netwerk in de omgevende open ruimte. Op deze hoofdstructuur kunnen de verschillende nederzettingen onderling verbonden worden door een eenvoudige structuur van voetwegen. Bij inbreiding van de kernen dient deze structuur steeds gerespecteerd te worden.”

2. Water

Decreet integraal waterbeleid: Bekkenbeheerplannen en stroomgebiedbeheerplannen

Het decreet Integraal Waterbeleid van 18 juli 2003, gewijzigd door het wijzigingsdecreet Integraal Waterbeleid van 19 juli 2013, vormt het juridisch kader voor het waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet vindt uitvoering via bekkenbeheer en deelbekkenbeheerplannen, de watertoets en de afbakening van overstromingsgebieden en oeverzones.

Sinds 11 oktober 2013 is het gewijzigde decreet Integraal Waterbeleid van kracht. In het gewijzigde decreet wordt niet meer gesproken van bekken- en deelbekkenbeheerplannen, maar enkel van stroomgebiedbeheerplannen. Hierin worden wel bekken specifieke delen voorzien, die in de plaats komen van de huidige bekken- en deelbekkenbeheerplannen.

Watertoets

Dit inrichtingsplan landinrichting is watertoetsplichtig. In dit plan worden de mogelijke effecten van het project op het watersysteem reeds zoveel mogelijk in beeld gebracht (zie bijlage 1).

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

3. Natuur en bos

Decreet betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu

Het decreet van 21 oktober 1997 betreffende het natuurbehoud en het natuurlijk milieu (BS 10 januari 1998 – Ook Natuurdecreet) vormt de basis voor de bescherming van de natuur in Vlaanderen. Binnen dit natuurdecreet zijn er twee belangrijke pijlers.

Eenzijds heeft men de horizontale maatregelen, waarbij uitdrukking wordt gegeven aan het stand still-principe. Dit houdt in dat de bestaande natuur zowel in kwantitatief opzicht als in kwalitatief opzicht niet meer mag achteruitgaan of m.a.w. wat er nog overblijft aan natuur en natuurelementen minstens behouden moet blijven, ook buiten de klassieke groengebieden. Binnen voorliggend project mag geen vermijdbare schade aan de natuur worden veroorzaakt, terwijl niet-vermijdbare schade gecompenseerd dient te worden. Het stand still-principe geldt zowel voor de kwantiteit als de kwaliteit van de natuurwaarden.

Anderzijds is er een gebiedsgericht beleid waartoe de instrumenten van verwerving, de natuurlijke structuur, beheerovereenkomsten, natuurinrichtingsprojecten, natuurrichtplannen en de aanduiding van VEN (Vlaams Ecologisch Netwerk) en IVON (Integraal Verwevings- en Ondersteunend Netwerk) behoren.

VEN

Het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN) is een selectie van de waardevolste en gevoeligste natuurgebieden in Vlaanderen. Naast de algemene beginselen van het natuurdecreet, gelden er in het VEN een aantal extra algemene voorschriften. Verwijderen van akkerranden, bermen, bomenrijen, ... die mee het landschap vorm geven, is niet mogelijk in het VEN.

Er is geen VEN in het studiegebied.

Speciale beschermingszones

Op 21 mei 1992 werd de Europese richtlijn 92/43/EEG inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beter bekend als de Habitatrichtlijn, uitgevaardigd. Deze richtlijn heeft tot doel de biodiversiteit in de lidstaten te behouden en streeft naar de instandhouding en het herstel van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna die hiervan deel uitmaken.

In het plangebied zelf, bevindt er zich geen habitatrichtlijngebied. Tegen het plangebied bevindt er zich wel het Laarbeekbos, dat op grondgebied van het Brussels Gewest als habitatrichtlijngebied is aangeduid. In latere fase zal er een passende beoordeling worden opgemaakt om de effecten te beoordelen (zie informatiedocument in bijlage 2)

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

4. Landschap en cultuurhistorie

Beschermingen uit het Onroerendergoeddecreet

Het Onroerendergoeddecreet voorziet in vier beschermingsstatuten: archeologische site, monument, cultuurhistorisch landschap en stads- of dorpsgezicht.

De rechtsgevolgen:

- verplichting om het beschermd erfgoed in goede staat te behouden (actief behoudsbeginsel)
- verbod op ontsieren, beschadigen, vernielen of aantasten erfgoedwaarde (passief behoudsbeginsel)
- toelatingsplicht voor vergunningsplichtige en niet-vergunningsplichtige handelingen
- binnen beschermde stads- of dorpsgezichten moeten niet-vergunningsplichtige handelingen aan het schepencollege worden gemeld

Binnen het projectgebied is de hoeve Hooghof zelf een beschermd monument.

In en vlakbij het projectgebied zijn volgende stads- en dorpsgezichten beschermd (zie kaart 15):

- Hooghof met omgeving (ten Noordwesten van de R0)
- Uitbreiding omgeving hoeve Hooghof (ten zuidoosten van de R0)

In het beschermingsbesluit van 2 februari 1983 wordt aangegeven:

“Artikel 1.- Wordt beschermd als monument, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de historische waarde: - het Hooghof, te Asse (Zellik), bekend ten kadaster Zellik, sectie C, perceelnummer 29 C, eigendom van: 1. Desmedt - Van Ginderachter Constant, Nieuwelaan 65 - 1860 Meise ; 2. Van Ginderachter - Vanden Moortel Victorine, Lange Steenweg 16 - 1880 Merchtem.

Art. 2.- Wordt beschermd als dorpsgezicht, overeenkomstig de bepalingen van het decreet van 3 maart 1976, om reden van de socio-culturele waarde : - het Hooghof, met zijn omgeving, te Asse (Zellik), zoals afgebakend op bijgaand plan.

Art. 3.- Met het oog op de bescherming van hogervermeld monument en dorpsgezicht zijn daarop van toepassing voor zover zij in overeenstemming zijn met de onder punt C bepaalde voorschriften :

A. de algemene bestemming en de algemene voorschriften die zijn opgelegd door de bij koninklijk besluit goedgekeurde streekplannen, op het ogenblik waarop de rechtsgevolgen van onderhavig besluit in werking treden;

B. de verbodsbepalingen en beperkingen opgelegd door en de vergunningen vereist krachtens artikel 44 van de wet van 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw C. de beschikkingen van het koninklijk besluit van 6 december 1976 tot bepaling van de algemene voorschriften inzake instandhouding en onderhoud”

//
//

Landschapsatlas

Hoewel het studiegebied een sterke verstedelijkingsdruk ondervindt, heeft het gebied als geheel nog steeds zijn authentieke karakter kunnen behouden. De bijzonder historische ontwikkeling uit zich in tal van landschappelijke aspecten.

Op de landschapsatlas zijn deze aspecten in beeld gebracht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen puntrelicten, lijnrelicten, relictzones en ankerplaatsen. Relictzones zijn gebieden met een grote dichtheid aan punt- of lijnrelicten en ankerplaatsen waarin de samenhang belangrijk is voor de gehele landschappelijke waardering.

Het gebied maakt deel uit van de Relictzone R20048 ‘De kouters van Kobbegem, Relegem en Neerzellig’.

De weg aan Obbergen maakt deel uit van een lijnrelict ‘Oude Romeinse Weg’.

Traditionele landschappen

Een belangrijk beschrijvend instrument voor landschap is de atlas van de traditionele landschappen. De onderverdeling in traditionele landschappen van Vlaanderen dateert van 1985 en is een eerste poging om de regionale verscheidenheid van de historisch gegroeide cultuurlandschappen op kaart voor te stellen in hun situatie van voor de grote veranderingen.

Uit de kaart blijkt het grootste deel van het plangebied te liggen in het "Land van Merchtem".

Landschapskenmerkenkaart

Naast de traditionele landschappen is er ook de landschapskenmerkenkaart. Deze is het resultaat van de aanvullende inventaris van de ruimtelijke landschapskenmerken van bovenlokaal belang in Vlaanderen. De geïnventariseerde ruimtelijk structurerende landschapselementen en -kenmerken zijn zowel van fysische (reliëf, hydrografie,...), biotische (planten, struiken, bomen, cultuurgewassen,...) of menselijke (nederzettingsgeografie, landname en kolonisatie, wonen en werken, landbouw en industrie, verkeer en transport,...) aard.

5. Archeologie

Onroerenderfgoeddecreet

Archeologische monumenten en zones zijn gericht op de bescherming van de hier aanwezige archeologische waarden. Er gelden een aantal algemene en specifieke beschermingsvoorschriften.

Er zijn geen beschermdde archeologische monumenten en zones in het studiegebied.

Meldingsplicht

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

Wanneer archeologische goederen worden gevonden, geldt een meldingsplicht ten aanzien van de bevoegde administratie.

Archeologienota

Het nieuwe onroerenderfgoeddecreet verplicht de opmaak van een bekrachtigde archeologienota in volgende gevallen:

o In het kader van een verkavelingsvergunning, waarbij de totale oppervlakte van de kadastrale percelen 300 m² of meer bedraagt en waarbij de percelen gedeeltelijk of geheel gelegen zijn in een Archeologische Zone

o In het kader van een stedenbouwkundige vergunning, waarbij de totale oppervlakte van de bodemingreep 100 m² of meer bedraagt, en de totale oppervlakte van de percelen 300m² of meer bedraagt, en waarbij de percelen gedeeltelijk of geheel gelegen zijn in de AZ

Vanaf 1 juni 2016 moet in bovenstaande gevallen voorafgaand de bouwvergunningsaanvraag een archeologisch vooronderzoek gebeuren. Dit omvat in elk geval een bureauonderzoek naar het gebied (historie, kansen voor archeologie, bodem,). Afhankelijk van de resultaten van het bureauonderzoek kan terreinwerk noodzakelijk zijn om archeologische waarde in te schatten. Verder onderzoek kan bestaan uit (afhankelijk van situatie): veldprospectie, booronderzoek, geofysisch onderzoek of proefsleuven.

Het verslag van dit vooronderzoek, de archeologienota, dient te worden opgesteld door een erkende archeoloog, volgens een code van goede praktijk, en te worden goedgekeurd (bekrachtigd) door de bevoegde administratie (Onroerend Erfgoed). Zij hebben hiervoor 21 dagen de tijd.

Zonder bekrachtigde archeologienota is de bouwvergunningsaanvraag niet ontvankelijk.

6. Landbouw

Randvoorwaarden gemeenschappelijk landbouwbeleid

Vanuit het Europese landbouwbeleid gelden voor de landbouw een groot aantal bepalingen gericht op een duurzaam landbouwgebruik. Naast generieke randvoorwaarden kennen bepaalde randvoorwaarden (bemestingsnormen, erosiebestrijdingsmaatregelen, behoud areaal blijvend grasland, ...) gebiedsspecifieke normen of toepassingsgebieden. Bij het ruilen en herverkavelen van landbouwgronden dient hiermee rekening worden gehouden.

7. Recreatie

Bovenlokaal Recreatief fietsroutenetwerk

De provincie Vlaams-Brabant werkt aan een bovenlokaal recreatief en fietsroutenetwerk. Dit netwerk ligt aan de basis van het fietsknooppuntennetwerk. Ten opzichte van het bestaande netwerk zijn enkele kleinere missing links te realiseren. Binnen het gebied zijn er op dit moment geen routes van dit netwerk. Wel is er een fietssnelweg gepland via het Hooghof langs de onderdoorgang onder de R0 (zie volgend kaartje). Het lijkt

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

echter meer aangewezen om deze route te laten lopen via de Schapenbaan en de nieuwe ecologische verbinding over de R0.



Fig.22: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk in omgeving Hooghof (bron: Provincie Vlaams-Brabant)

Trage wegen

De trage wegen zijn opgenomen op kaart 7 van de atlas der buurtwegen.

8. Mobiliteit

Bovenlokaal fietsroutenetwerk

De provincie werkt ook aan een kwalitatief bovenlokaal fietsnetwerk voor functionele verplaatsingen. Gemeenten kunnen voor de aanleg en de verbetering van de fietsinfrastructuur op het netwerk subsidies aanvragen bij de provincie. Een route langs de Jan Longinstraat en voetweg 31 naar de onderdoorgang van de R0 is nu geselecteerd als mogelijke route voor een fietssnelweg. Deze route zou echter door het Hooghof lopen. Op termijn zou de Schapenbaan deel kunnen uitmaken van een fietssnelweg. Deze route zou gebruik kunnen maken van het nieuwe ecodeuct aan Laarbeekbos.

Mobiliteitsplan Asse



TABELLEN

Tabel 1: Overzicht van de Juridische en beleidsmatige randvoorwaarden

Tabel 2: Overzicht kostenraming van de inrichtingsmaatregelen

Tabel 3: Inrichtingsmaatregelen met restfinanciering gemeente Asse

Tabel 4: Inrichtingsmaatregelen met restfinanciering particuliere eigenaar

Tabel 5: Verdeling van de kosten over de verschillende partners (in €)

Tabel 6: Maatregelen met impact op watersysteem

//
 //

FIGUREN

Fig. 1: Overzichtskaart: Landinrichting Vlaamse Rand, Inrichtingsproject Dilbeek-Grimbergen

Fig. 2: Planprogramma Vlaamse Rand, Planzone 5: Openruimteparels Dilbeek-Asse-Wemmel

Fig. 3: hoeve Hooghof

Fig. 4: Het Hooghof op de Ferrariskaart

Fig. 5: Het kouterlandschap rondom Hooghof

Fig. 6: Uitzicht over de RO

Fig. 7: Visualisatie van het ecoduct aan Laarbeekbos

Fig. 8: Visualisatie Productief Park Molenbeekvallei uit studie Metropolitan Landscapes

Fig. 9: Overzicht van het inrichtingsconcept

Fig. 10: Het voorziene wegprofiel van de Schapenbaan

Fig. 11: Het voorziene wegprofiel aan Obbergen

Fig. 11: Het voorziene wegprofiel van de Oude Jetseweg

Fig.12: Het voorziene wegprofiel van voetweg 31

Fig. 14: Huidige toestand van voetweg 31, richting Hooghof

Fig. 15: Het voorziene wegprofiel van voetweg 41

Fig. 16: Het voorziene wegprofiel van voetweg 20

Fig. 17: Het voorziene wegprofiel van de nieuwe voetweg

Fig. 18: Inrichtingsconcept voor de bufferzone aan Wilgendaal

Fig. 19: De gronden aan wijk Wilgendaal waar de bufferzone zou worden ingericht

Fig. 20: Bordenplan

Fig. 21: Voorziene gronden van maatregelen 1.8 en 1.9 om over te dragen

Fig. 22: Bovenlokaal functioneel fietsroutenetwerk in omgeving Hooghof

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

