

# Ruilverkaveling

# Bollebeek

e t z n e n n i d ■ b u i t e n



VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ  
DE ZORG VOOR DE OPEN RUIMTE IN VLAANDEREN



Afdeling Land  
Ministerie van de  
Vlaamse Gemeenschap

# Ruilverkaveling

e t a n e n n i d  b u i t e n



# Bollebeek



## Inhoud



<b>Hoofdstuk 1: Chronologie</b>	pagina 4
een lange aanloop ...	
<b>Hoofdstuk 2: Ruilverkaveling met zicht op Brussel</b>	pagina 6
<b>Hoofdstuk 3: Planvorming</b>	pagina 9
zoeken naar evenwicht	
<b>Hoofdstuk 4: Grondclassificatie</b>	pagina 12
van bodems tot punten	
<b>Hoofdstuk 5: Werken</b>	pagina 13
ideeën krijgen vorm	
<b>Hoofdstuk 6: Herverkaveling</b>	pagina 17
een delicate puzzel herleggen	
<b>Hoofdstuk 7: Kosten</b>	pagina 19
<b>Intermezzo:</b>	pagina 21
wel en wee in krantenkoppen	
<b>Hoofdstuk 8: Namen noemen</b>	pagina 22

### Chronologie

Een lange aanloop ...

- 6 oktober 1983:** Aanvraag ruilverkaveling
- 9 oktober 1985:** Ministerieel Besluit onderzoek naar het nut op Asse en Merchtem - Aanvraag tot uitbreiding ruilverkaveling
- 11 september 1987:** Ministerieel Besluit uitbreiding onderzoek naar het nut op Londerzeel
- 7 oktober 1987:** Instelling coördinatiecommissie Bollebeek
- 15 juni 1988:** Opdracht Vlaamse regering tot uitwerking planalternatieven
- 1989 - 1991:** Studieopdracht uitwerking en evaluatie planalternatieven
- 3 augustus 1992:** Advies coördinatiecommissie over planalternatieven
- 5 mei 1993:** Opdracht minister tot aanpassing planalternatieven
- 22 augustus 1994:** Tweede advies coördinatiecommissie over ruilverkavelingsplan en blokgrans
- 9 december 1994:** Instemming minister over ruilverkavelingsplan mits uitbreiding beekvalleien Walfergem
- 1995:** Opstelling milieu-effectrapport (MER)
- 29 mei 1996:** MER conform verklaard
- 22 januari - 20 februari 1996:** Openbaar onderzoek blokgrans, ruilverkavelingsplan en MER
- 26 augustus - 9 september 1997:** Tweede openbaar onderzoek aangepaste blokgrans, ruilverkavelingsplan en MER

FASE ONDERZOEK NAAR HET NUT

1985

1990

1995

**31 januari - 14 februari 1997:** Derde openbaar onderzoek aangepaste blokgrens, ruilverkavelingsplan en MER

**17 maart 1997:** Minister besluit dat ruilverkaveling Bollebeek nuttig is en moet worden uitgevoerd volgens vastgesteld ruilverkavelingsplan

**27 maart 1997:** Oprichting ruilverkavelingscomité en commissie van advies

**juli 1997:** Openbaar onderzoek inbreng

**september 1997:** Openbaar onderzoek eerste aanpassing openbaar domein

**april 1998:** Definitieve neerlegging inbreng

**mei 1998:** Wenszittingen herverkaveling

**1998 - 2002:** Uitvoering werken

**juli - augustus 2000:** Openbaar onderzoek herverkaveling

**juli 2001:** Openbaar onderzoek tweede aanpassing openbaar domein

**mei 2002:** Definitieve neerlegging herverkaveling

**6 juni 2002:** Verijden ruilverkavelingsakte

**1 november 2002:** Officiële ingebruikname nieuwe kavels

**2002 - 2003:** Openbaar onderzoek, neerlegging kosten en verijden aanvullende ruilverkavelingsakte

**FASE UITVOERING**

**2000**

# Bollebeek

## H o o f d s t u k 2

### Ruilverkaveling met zicht op Brussel

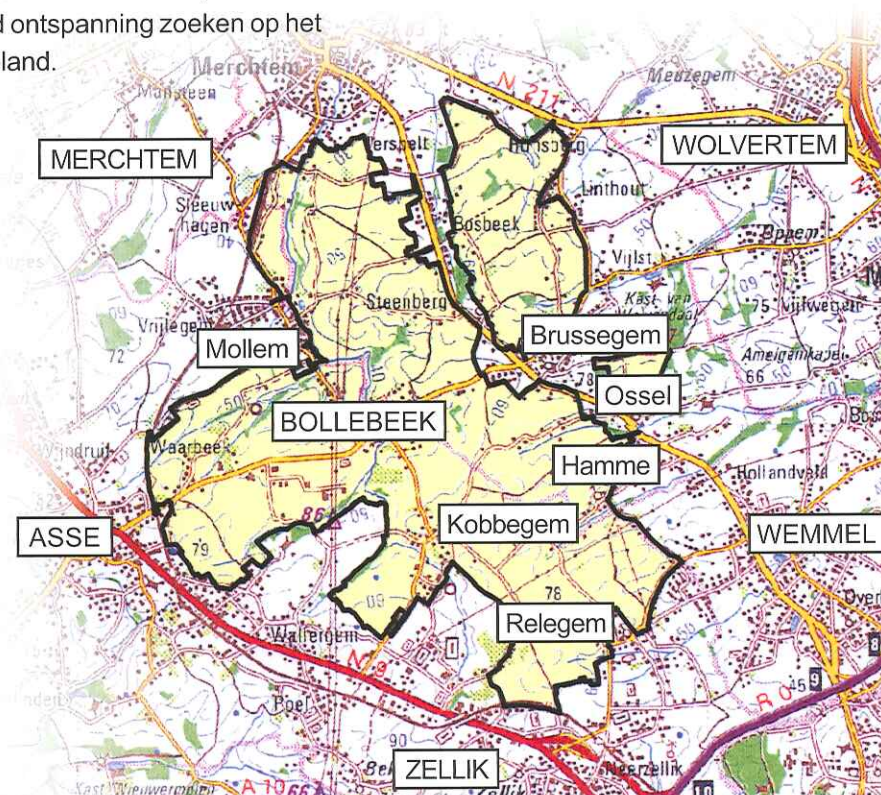


De ruilverkaveling Bollebeek heeft een oppervlakte van 1.617 ha en ligt op het grondgebied van de gemeenten Merchtem en Asse in de provincie Vlaams-Brabant, aan de noordwestelijke rand van Brussel. Van op de hogergelegen kouters te Relegem heb je een wijds zicht op de Brusselse 'skyline' met onder meer het Atomium. Het projectgebied wordt doorsneden door de verbindingswegen Brussel - Dendermonde en Asse - Meise. Het merendeel van de gronden die in het projectgebied werden opgenomen, hebben een agrarische bestemming volgens het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse (88%). Daarnaast werd ook een beperkte oppervlakte aan natuur- of bosgebied opgenomen met het oog op natuurgerichte maatregelen (8%). De nabijheid van de hoofdstad heeft zo zijn invloed op dit landelijk gebied:

- oneigenlijk gebruik van landelijke wegen door sluipverkeer dat de overvolle hoofdwegen wil ontwijken,
- een stijgende bewoningsdruk met hoge grondprijzen als gevolg - ook speculatief voor landbouw- en bosgronden,

- overstromende beken die alsmaar meer water te verwerken krijgen van een toenemende verharde oppervlakte aan woningen en KMO-zones,
- veel stedelingen die vooral tijdens het weekend al wandelend, fietsend of te paard ontspanning zoeken op het platteland.

Deze knelpunten werden in kaart gebracht en de mogelijkheden van het gebied werden aangegrepen voor een aangepaste landelijke inrichting. ■





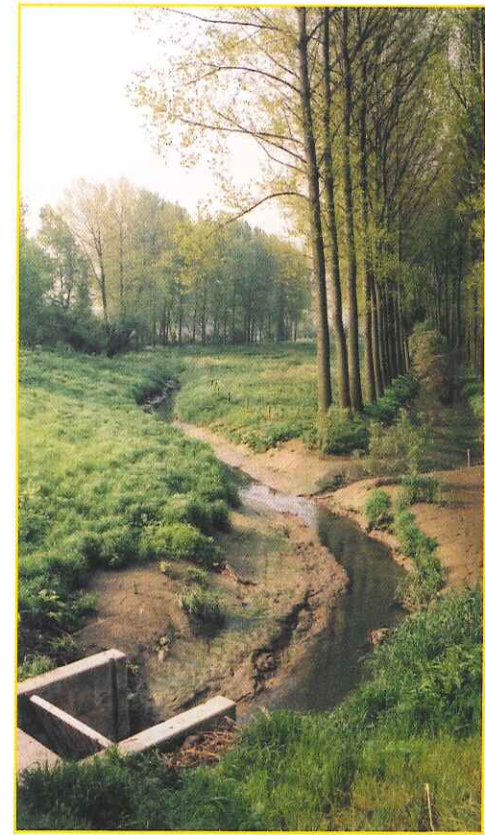
### Hydrologie

De ruilverkaveling Bollebeek behoort bijna volledig tot het stroombekken van de Rupel. De belangrijkste beken in dit deel van het gebied zijn de Grote Molenbeek en de Kleine Molenbeek. De Grote Molenbeek ontspringt in de industriezone van Zellik ten zuiden van de ruilverkaveling, de Kleine Molenbeek aan de verkeerswisselaar van Groot-Bijgaarden.

Het heuvelend reliëf en de veelheid aan bodemtypes en ondergrondse lagen maken de waterhuishouding van het gebied vrij ingewikkeld. De beken in het gebied worden gevoed door dalbodembronnen, insijpelend grondwater, oppervlakkig afvloeiend neerslagwater. Het rioolwater uit de dorpskernen heeft een negatieve invloed op de beken. Vooral de rioolwateraanvoer kan bij regenweer piekdebieten veroorzaken met overstromingen tot gevolg. ■

### Geologie en bodem

De bodem in de ruilverkaveling Bollebeek bestaat vooral uit leemgronden; enkel in het noorden komen zandleemgronden voor. Het gebied ligt dan ook op de grens van de Zandleemstreek en de Brabantse Leemstreek. Weggespoelde grond wordt aan de voet van hellingen en in laagten afgezet. Het bodemmateriaal dat door beken werd meegevoerd, kan bij overstromingen in de beekvalleien bezinken. Dit gebeurt vooral stroomafwaarts Merchtem. In het projectgebied zijn deze afzettingen slechts plaatselijk. Deze lokale overstromingen treden onder meer op bij watermolens en beekovergangen. ■



### Cultuurhistorie

Uit archeologisch onderzoek blijkt dat het gebied reeds in de midden-steen tijd, 5.500 jaar geleden, door mensen werd bewoond. De droge bosrijke heuveltoppen, de talrijke bronnen en de vruchtbare en droge leemgronden maakten de streek wellicht aantrekkelijk voor zwervende jagers en later voor de eerste landbouwers. Ook uit de bronstijd en de Romeinse periode werden archeologische sporen teruggevonden. Asse was trouwens in de Gallo-romeinse periode een belangrijk handels- en administratief centrum, aan het eindpunt van een Romeinse heirbaan naar Bavai (Frankrijk). →



→ Door de archeologische begeleiding (Instituut voor Archeologisch Patrimonium) van alle grondwerken in de ruilverkaveling Bollebeek, kwam nog nieuwe archeologische informatie aan het licht. Zo werd bij het uitgraven van het tracé voor het fietspad langs de spoorweg Asse - Dendermonde een crematiegraf uit de late ijzertijd of de vroeg-Romeinse periode ontdekt. ■



### Landschap en natuur

In de loop van hun bewoningsgeschiedenis hebben de mensen voortdurend het landschap beïnvloed.

Tegenwoordig bestaat het bodemgebruik vooral uit akkerland. Graslanden komen voor in de beekvalleien, als huisweiden in de nabijheid van de landbouwbedrijven en op gronden met stuwwater en steile hellingen. Bossen blijven beperkt tot de steilste hellingen en in de natte beekdalen. De bewoning is verspreid over kern- en weg-dorpen en over verschillende grote hoeves in de valleien.

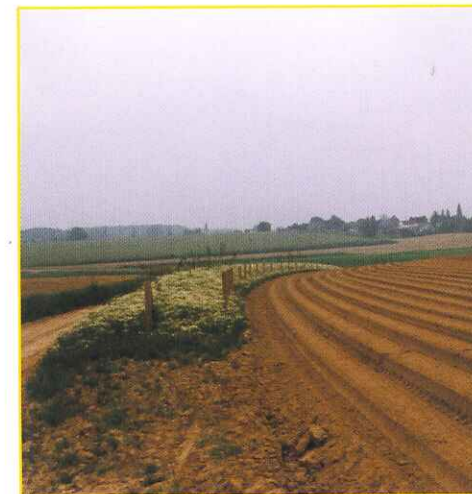
Het huidige landschap bestaat overwegend uit zachtglooiend heuvelland. Open ruggen met wijdse zichten wisselen af met diep ingesneden, gesloten beekvalleien, die zich vaak vertakken in droge depressies. De huidige natuurlijke vegetaties in het gebied bestaan uit fragmenten van natuurlijke bossen en uit vegetaties die ontstaan zijn onder invloed van de mens. De aanwezige restanten van eiken-haagbeukenbossen, essen-olmenbossen, elzenbossen, de struwelen langs holle wegen en vochtige graslanden in beekvalleien, hebben een hoge natuurwaarde. ■

### Landbouw

Van de 595 grondgebruikers in het ruilverkavelingsblok zijn er 230 telplichtige land- of tuinbouwers, waarvan 141 hoofdberoepsbedrijven.

Akker- en tuinbouwbedrijven en ook matig gespecialiseerde melkveebedrijven zijn de belangrijkste bedrijfstypes.

De gemiddelde oppervlakte van de hoofdberoepsbedrijven bedraagt 14 ha. De kavelstructuur was over heel het ruilverkavelingsblok zeer sterk versnipperd; een groot aantal bedrijven bewerkte meer dan 10 grondstukken en de vele veldwegen vormden een dicht net. Landbouwers hadden te kampen met wateroverlast op 20% van de totale oppervlakte cultuurgrond. Het gaat hierbij vooral om permanente graslanden; uitzonderlijk worden deze gronden gebruikt voor akkerbouw. ■





# Bollebeek

## H o o f d s t u k 3

### Planvorming

#### Zoeken naar evenwicht

Op basis van een aanvraag in 1983 vanwege een groep landbouwers, besliste toenmalig minister Paul Akkermans in 1985 tot een **onderzoek naar het nut** van een ruilverkaveling op het grondgebied van de gemeenten Asse en Merchtem. In 1987 werd dit onderzoek door toenmalig minister Paul Deprez uitgebreid tot de gemeenten Londerzeel en Meise. Dit resulteerde in een onderzoeksgebied van 5.160 ha. Gezien deze grote oppervlakte, werd gekozen voor een gefaseerde aanpak met meerdere projecten.

In eerste instantie werd in 1987 een **coördinatiecommissie Bollebeek** opgericht. Deze commissie bestaat uit ambtenaren van de bevoegde administraties en leden van de provinciale Landbouwkamer. Deze diende advies te verstrekken aan de minister over het nut en de mogelijke uitvoeringswijzen van een ruilverkaveling in de gemeenten Merchtem en Asse.

In 1988 gaf de Vlaamse regering opdracht aan de Vlaamse Landmaatschappij om voor de ruilverkaveling Bollebeek een aan-

tal alternatieve ruilverkavelingsplannen uit te werken. Tevens dienden de landbouweconomische, sociale, landschapsecologische en visueel-ruimtelijke effecten van deze **planalternatieven** te worden geëvalueerd. Hiertoe werd door de VLM, toen nog Nationale Landmaatschappij, een overeenkomst afgesloten met het Seminarie voor Landbouweconomie van de Universiteit Gent (RUG).

Van 1989 tot 1991 werd veel tijd en energie besteed aan de uitwerking en de evaluatie van drie planalternatieven. Deze planalternatieven waren alle gericht op het oplossen van de problemen inzake wateroverlast en de inrichting van het ruilverkavelingsgebied volgens de bestemmingen van het gewestplan. Daarbij streefde men naar een evenwicht tussen landbouw, natuur, landschap en recreatie.

In **planalternatief 1** kwam de agrarische inrichting op de eerste plaats. Pas na het vastleggen van de agrarische structuren, werden landschapszorg en recreatie toegevoegd op plaatsen en in hoeveelheden

die de landbouwwitbating niet hinderden. Dit concept werd in **planalternatief 2** op een meer kostenbesparende wijze uitgetekend, met iets meer maatregelen naar landschapszorg en recreatie. **Planalternatief 3** was gekenmerkt door een integrale aanpak, waarbij de landschapszorg van in het begin in overweging werd genomen met lokale beperkingen naar de landbouwkundige inrichting toe. Ook de recreatieve voorzieningen werden zoveel mogelijk geïntegreerd in de landbouwstructuren. ■



Tabel: samenvatting van de evaluatie van de drie planalternatieven

	Planalternatief 1	Planalternatief 2	Planalternatief 3
<b>totale kost</b>	1.519,- euro/ha	1.192,- euro/ha	1.264,- euro/ha
<b>landbouweconomische baten</b>	166,- euro/ha	161,- euro/ha	131,- euro/ha
<b>natuur en landschap</b>	verarming in kouters en beekdalen	behoud in kouters en beekdalen	behoud in kouters, versterking in beekdalen

**Zoek de verschillen !**

In het deelgebied Relegem is het onderscheid tussen de drie planalternatieven goed te zien:

**Legende**

**Wegen**

- bestaande te behouden verharde wegen
- spoorweg
- nieuw aan te leggen of te verbeteren wegen
  - betonweg
  - te behouden steenslagweg
  - rijsporen
  - fiets- en wandelpaden

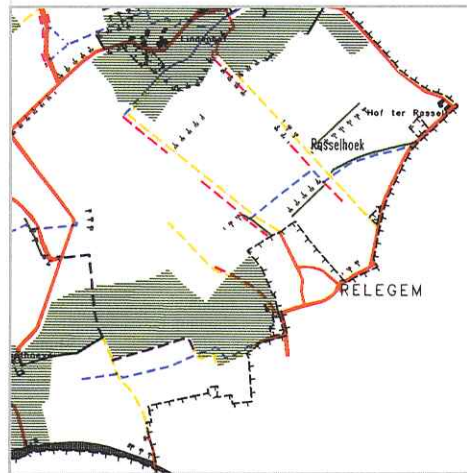
**Waterlopen**

- bestaande te behouden waterlopen
- nieuw aan te leggen of te verbeteren waterlopen
  - aan te leggen of te verbeteren bermsloten
  - aan te leggen of te verbeteren waterloop
  - aan te leggen inbuizingen
  - te behouden inbuizingen
  - sterfgracht

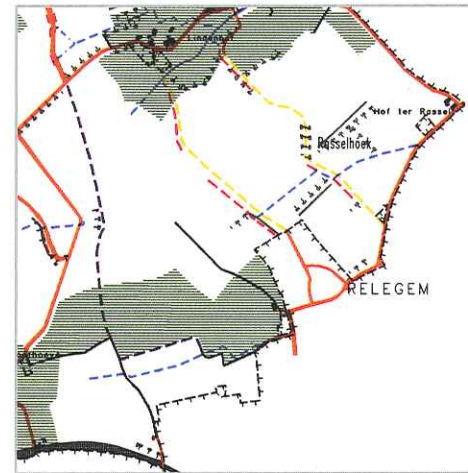
- wachtbekken 1
- wachtbekken 2
- wachtbekken 5

**Andere**

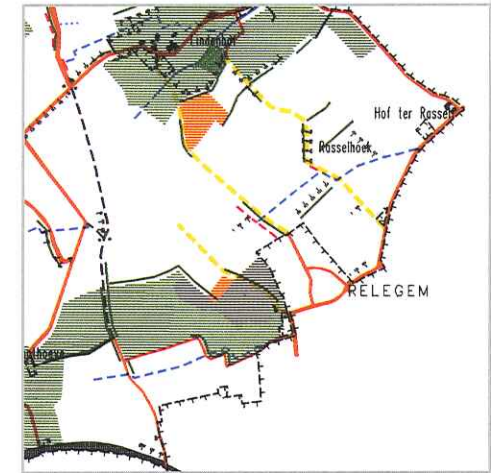
- zones hoevebeplanting
- reservaatvorming
- toebedelen aan melkveebedrijven
- aanplantingen van bomen en struiken
- biokgrens
- talud



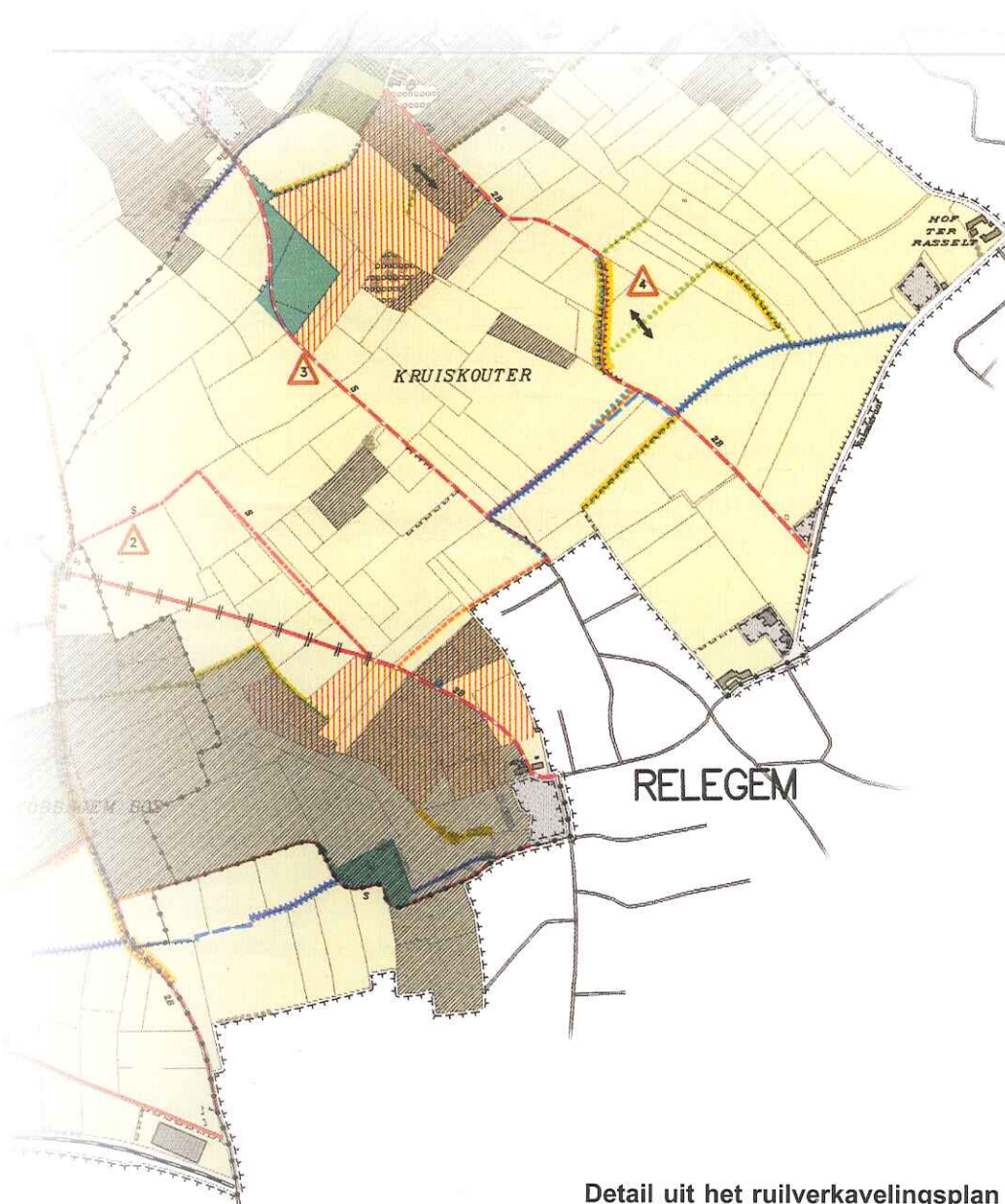
**Planalternatief 1:**  
 nieuwe rechte betonwegen;  
 weinig wandelpaden



**Planalternatief 2:**  
 nieuwe betonwegen volgen landschappelijke grenzen;  
 meer wandelpaden



**Planalternatief 3:**  
 nieuwe tweesporenbetonwegen volgen de landschappelijke grenzen;  
 meer wandelpaden; aanplantingen en reservaatvorming;  
 erosiebestrijding



Detail uit het ruilverkavelingsplan

In opdracht van de coördinatiecommissie werd het derde planalternatief op een aantal punten bijgestuurd. Dit **vierde planalternatief** werd, met een samenvatting van de drie voorgaande alternatieven, in 1992 als advies overgemaakt aan Norbert De Batselier, toenmalig Vlaams minister bevoegd voor de landinrichting. In een antwoord stelde de minister dat alle voorgestelde ruilverkavelingsplannen moesten worden aangepast aan de ondertussen vernieuwde beleidsaanpak rond ruilverkaveling.

Na bijsturing werd het tweede advies van de coördinatiecommissie Bollebeek in augustus 1994 aan de minister overgemaakt. De minister stemde met dit advies in, mits uitbreiding van de blokgrans met twee beekvalleien ten noordoosten van Walfergem die als bestemming reservaatgebied op het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse hebben.

Voor het gekozen ruilverkavelingsplan werd een **milieu-effectrapport** (MER) opgesteld, waarin de te verwachten effecten van het plan op natuur en milieu werden onderzocht.

Het ruilverkavelingsplan en het MER werden in 1996 en 1997 mee ter inzage neergelegd bij drie opeenvolgende **openbare**

**onderzoeken** rond de blokgrans. Om tegemoet te komen aan ingediende bezwaren, adviseerde de coördinatiecommissie onder meer om het ruilverkavelingsblok in te krimpen en een aantal geplande ruilverkavelingsingrepen te schrappen of aan te passen. Zo verdwenen onder meer het glastuinbouwcomplex, de bufferzones rond industrieterreinen en de zuiveringslagune bij het Torenhof uit de plannen.

Uiteindelijk werd de ruilverkaveling Bollebeek in 1997 door toenmalig minister Theo Kelchtermans **nuttig verklaard**. De blokgrans (de grens van het projectgebied) werd vastgelegd en er kon gestart worden met de uitvoering van het ruilverkavelingsplan.

In maart 1997 werden de twee organen opgericht die betrokken werden bij de uitvoering van dit project: het **ruilverkavelingscomité** (beslissingsorgaan) en de **commissie van advies** (adviesorgaan voor het comité). Het ruilverkavelingscomité heeft een samenstelling vergelijkbaar met die van de coördinatiecommissie. In de commissie van advies zetelen onder andere eigenaars en gebruikers uit het gebied en tevens twee vertegenwoordigers van lokale natuur- en milieuverenigingen. Ook de betrokken gemeenten hebben in deze commissie een vertegenwoordiger.

# Bollebeek

## H o o f d s t u k 4

### Grondclassificatie

#### Van bodems tot punten

In 1997 en 1998 werd de **inbreng** van iedere belanghebbende (eigenaar of gebruiker) in de ruilverkaveling Bollebeek vastgesteld: welke oppervlakte heeft elke belanghebbende in eigendom of gebruik binnen de ruilverkaveling en welke grondkwaliteit heeft deze grond naar de landbouw toe; deze beide elementen worden verrekend in een puntenwaarde. Deze puntenwaarde is gebaseerd op de bodemkundige eigenschappen van de grond en vormt een sleutelement in de herverkaveling. Binnen een bepaalde marge moet iedereen namelijk evenveel punten hebben na ruilverkaveling als ervoor.

Als basisdocument voor de bodemclassificatie gebruikte de VLM de bodemkaart die werd opgemaakt door het Centrum voor Bodemkartering. Deze kaart werd door bodemexperts van de Vlaamse Landmaatschappij verder verfijnd. In 1989 - 1990 voerden ze grondboringen uit op het terrein om de cultuur- en bedrijfswaarde van de gronden te bepalen.

Bepalend voor de cultuurwaarde zijn de textuur of korrelgroottesamenstelling van de bodem (bv. zandleem, leem, ...), de diepte van de grondwaterstand en de ontwikkeling van het bodemprofiel (bv. oude bosbodems, jonge bodems door aanslibbing).

De puntenwaarde kan ook worden beïn-

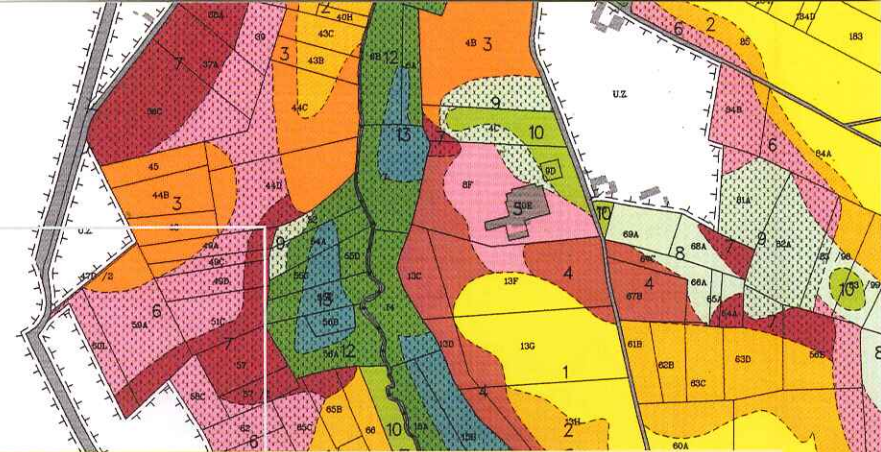
vloed door de bedrijfswaarde, onder meer door de ligging op steile hellingen.

De gronden in de ruilverkaveling Bollebeek werden ingedeeld in 13 waardeklassen. Aan elke klasse werd een puntenwaarde toegekend volgens de geschiktheid voor de meest voorkomende teelten. Landbouwkundig gezien zijn de beste gronden de drogere leemgronden op hogergelegen kouters (klasse 1 = 1.000 punten per ha). De natte leemgronden in de beekvalleien hebben vanuit landbouwkundig oogpunt de laagste waarde (klasse 13 = 300 punten).

Door de kadastrale oppervlakte te vermenigvuldigen met de puntenwaarde per hec-

tare bekomt men de inbreng in punten. Zo levert 3 ha van de beste gronden van klasse 1 (= 1.000 punten per ha) een **inbreng** op van 3.000 punten.

Het ruilverkavelingscomité Bollebeek onderwierp de inbreng in 1997 aan een openbaar onderzoek. Na behandeling en verwerking van de ingebrachte bezwaren, volgde in 1998 de definitieve neerlegging van de inbreng. ■



# Bollebeek

## H o o f d s t u k 5

### De werken

#### Ideeën krijgen vorm

Vanaf de aanvang van de eerste werken op 25 mei 1998 werden de lijnen en vlakken van het ruilverkavelingsplan langzamerhand op het terrein zichtbaar. Conform de visie van het ruilverkavelingsplan waren de werken gericht op:

- Verbetering van het landbouwgebruik
- Beperking van de wateroverlast in de woonkernen
- Kleinschalige afvalwaterzuivering van geïsoleerde woonkernen
- Beperking en preventie van bodemerosie op steilere hellingen
- Behoud en versterking van natuur- en landschapswaarden
- Uitbouw van wandel-, fiets- en ruitermogelijkheden in de nabijheid van Brussel
- Beperking en preventie van sluipverkeer door de nabijheid van Brussel



## Landelijke wegen



In het gebied werden 24,9 km wegen aangepakt. Meestal werd enkel de verharding van bestaande wegen verbeterd. Enkele nieuwe landbouwwegen werden uitgetekend op lijnen met een landschappelijke betekenis. De vormgeving van nieuw aan te leggen landbouwwegen was ook gericht op het weren of ontmoedigen van doorgaand, niet-landbouwverkeer. In hellende gebieden werden landbouwwegen veelal verbeterd met tweesporenbeton (5,7 km). In vlakke gebieden werd de voorkeur gegeven aan steenslag bij beperkt landbouwgebruik (17,8 km). Bij intensiever landbouwgebruik werd gekozen voor betonwegen (1,4 km), soms uitgevoerd als een doodlopende insteekweg met enkel een

doorgaand wandel- of fietspad. Al de betrokken wegen worden ondubbelzinnig openbaar gemaakt. Hierdoor worden de gemeenten Asse of Merchtem eigenaar en beheerder van deze wegen. ■

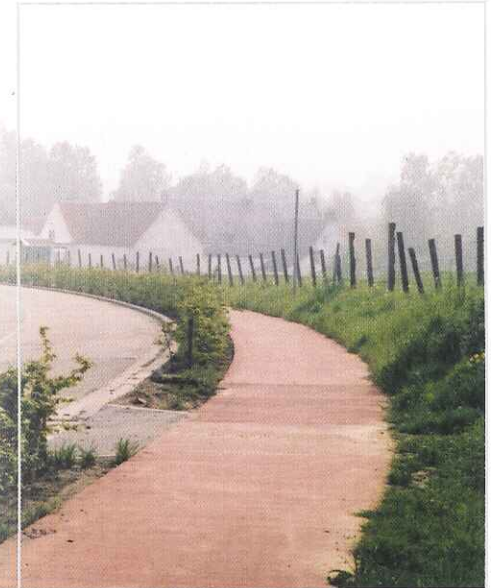
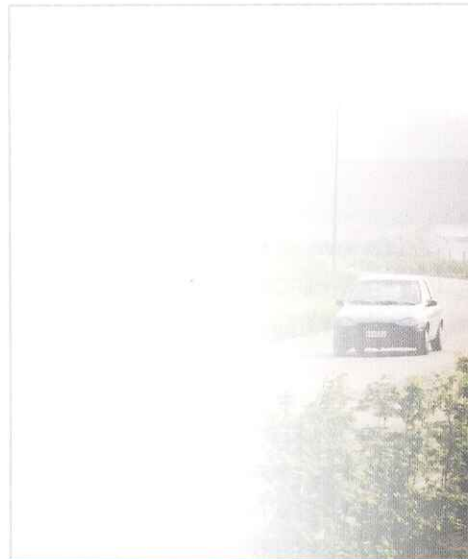


## Veilige fietspaden

Op vraag van de gemeentebesturen van Asse en Merchtem werden 9 km vrijliggende fietspaden aangelegd langs de drukke Assesteenweg, Steenweg op Asse, Velm en Ganzenbos. Op verschillende plaatsen wordt het fietspad van de rijweg gescheiden door een berm met zomer-eiken of een haagbeukenhaag. In de bebouwde kom van Mollem en Bollebeek ligt het fietspad op een verhoogde berm. Daarnaast dienen asverschuivingen, wegver-smallingen en verkeersplateaus de snelheid van het wegverkeer af te remmen.

In Asse vormt het landelijke fietspad langs

de spoorweg Asse - Dendermonde een rustiger alternatief tussen de Assesteenweg en Mollem. Op het grondgebied van Merchtem werden landelijke fietsverbindingen aangelegd tussen de Linthoutstraat en de Kleistraat en ter hoogte van de wijk Slagmolen, langs de Grote Molenbeek. ■



## Wandelen in oude sporen



Door de nabijheid van de stad Brussel werd in de ruilverkaveling Bollebeek ook veel aandacht besteed aan de uitbouw van aantrekkelijke en degelijke wandel- en fietspaden.



Over de verbeterde openbare landbouwwegen en langs 5 km nieuwe wandelpaden kunnen mooie wandelingen worden gemaakt vanuit de dorpen en gehuchten.

De beslotenheid van een beekvallei of een holle weg wordt afgewisseld met vergezichten op de landelijke omgeving aan de rand van Brussel. Drie picknickplaatsen bieden rustmogelijkheden.

De Oude Dendermondsebaan, op de waterscheidingskam van Vliet en Zenne, vormt de recreatieve hoofdas van het gebied. In de Middeleeuwen (15<sup>de</sup> eeuw) was deze oude veldweg de verbinding van Brussel over Merchtem naar Dendermonde, op de grens tussen de oorspronkelijke parochies Asse en Ossel. ■

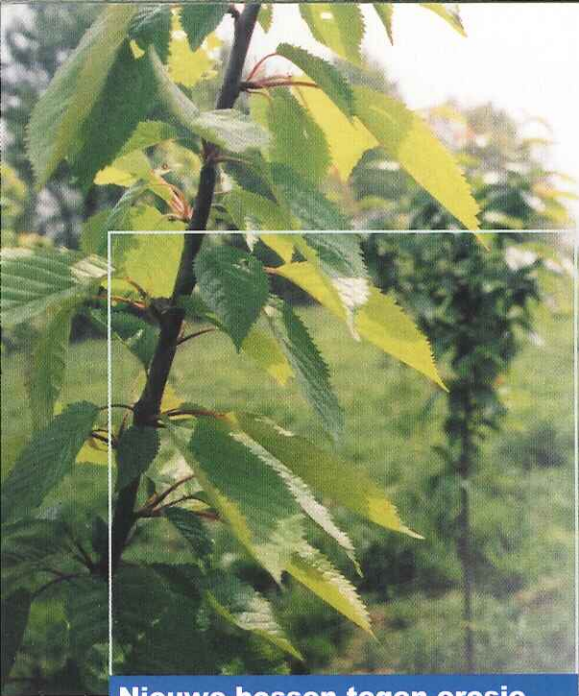


## Ruimte voor water

Om enerzijds de wateroverlast te Merchtem op te lossen en anderzijds de meandering van de Grote Molenbeek te behouden, werd gekozen voor de berging van piekdebieten (plotse grote hoeveelheden water) in de beekvallei, met aandacht voor het landschap en de natuur.

In de loop van de planvorming werden voor dit concept verschillende alternatieven ontwikkeld. Op basis van een eigen studie in 1988 stelde de provincie Vlaams-Brabant een wachtbekken voor ter hoogte van de Trappenhoeve en de Potaardehoeve, met een bergingscapaciteit van 40.000 m<sup>3</sup>. Deze oplossing werd evenwel niet weerhouden omdat de aanleg ervan ten koste zou gaan van belangrijke natuurwaarden.

Een voorstel van vijf kleinere wachtbekkens werd in 1990 onderzocht door de Universiteit Gent. Uiteindelijk bleek enkel een wachtbekken te Bollebeek haalbaar met een voldoende groot bergingsvermogen van 80.000 m<sup>3</sup> over een oppervlakte van 4,9 ha. Door de ligging in een beschermd dorpsgezicht, werd slechts een beperkte uitgraving vergund. Hierdoor kan het uiteindelijk gerealiseerde wachtbekken slechts 50.000 m<sup>3</sup> water bergen. Het bekken is nu volledig functioneel en wordt beheerd door de provincie Vlaams-Brabant. ■



### Nieuwe bossen tegen erosie

De vruchtbare maar fijnkorrelige leemgrond is gevoelig voor erosie door water, vooral op de steilere hellingen. Dit natuurlijk verschijnsel wordt versneld door eeuwenlange ontbossing. Getuigen hiervan zijn de holle wegen en de vele taluds in het landschap van de Leemstreek. Door onaangepast bodemgebruik kunnen ook nu, bij hevige regen, diepe erosiegeulen ontstaan waarbij de afgespoelde leemgrond op de wegen of in de waterlopen terecht komt.

Om de bodemerosie in de ruilverkaveling Bollebeek te beperken, werden kleine bossen aangeplant op een aantal steilere hellingen en werden de meeste taluds behouden en sommige versterkt met beplanting.

Bossen zijn tevens belangrijk als milieu voor wilde planten en dieren enerzijds en als wandel- en speelruimte voor mensen anderzijds. Het dichtbevolkte Vlaanderen is evenwel arm aan bos. Slechts 8,3% van de oppervlakte is bebost, waar het Europese gemiddelde 24% bedraagt.

De ruilverkaveling Bollebeek draagt met 7,3 ha bosuitbreiding haar steentje bij aan het vergroten van het bosoppervlak in Vlaanderen. Zomereik, gewone es, haagbeuk, hazelaar en zwarte els zullen hier de toekomstige bossen vormen. Om het verlies aan waardevolle landbouwgrond te beperken, werd aangeplant op sterk hellende en natte percelen. Beschaduwning van landbouwland werd beperkt door de bosuitbreiding zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bossen.

Daarnaast werden 8,5 ha bestaande, natuurwaardevolle bossen verworven ten voordele van het Vlaams Gewest; enkele kleine bosjes werden toebedeeld aan de gemeenten.



In beide gevallen zal het Vlaams Gewest samen met de gemeenten instaan voor een duurzaam bosbeheer, met aandacht voor alle maatschappelijke functies van het bos. ■

### Nieuwe kavels inrichten

Kavelinrichtingswerken worden voornamelijk uitgevoerd om de nieuwe kavels bruikbaar te maken voor landbouwuitbating. De afwerking van de kavelinrichtingswerken is gepland tegen het najaar van 2002. Deze werken voorzien onder meer het in cultuur brengen van 8 km loswegen, het opbreken en herplaatsen van afrasteringen; het ruimen, graven of herprofiëren van kavelgrachten en het plaatsen van perceelovergangen.

De rooiing van 1,9 ha bosopslag wordt in ruime mate gecompenseerd door de gerealiseerde bosuitbreidingen. ■





# Bollebeek

## Hoofdstuk 6

### Herverkaveling

#### Een delicate puzzel herleggen

Volgens de wet beoogt ruilverkaveling “het vormen van aaneensluitende en regelmatige kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel zijn gelegen en een eigen uitweg hebben”.

In de praktijk vormt deze perceelsherschikking een werk van jaren dat in de ruilverkaveling Bollebeek duurde tot het voorjaar van 2002. Alleen al de behandeling door de commissie van advies en het ruilverkavelingscomité van de tijdens het openbaar onderzoek ingebrachte bezwaren, nam ruim anderhalf jaar in beslag. ■



Voor en na ruilverkaveling	voor	na
aantal kadastrale percelen	3.103	1.572
gemiddelde kadastrale oppervlakte (ha)	0,52	1,02
gemiddeld aantal percelen per eigendom	3,25	1,64
gemiddeld aantal percelen per gebruik	5,79	2,93

#### De ruilverkavelingsakte

Het definitief resultaat van de herverkaveling in de ruilverkaveling Bollebeek wordt juridisch bekrachtigd door het verlijden van de ruilverkavelingsakte op 6 juni 2002.

Deze ruilverkavelingsakte geeft rechtsgeldigheid aan de nieuwe eigendoms- en gebruikstoestand waarbij de nieuwe →



→ kavels juridisch in de plaats komen van deze voor de ruilverkaveling en de eigenaars wettelijk hun eigendomsrechten en eventuele zakelijke rechten (zoals hypotheek) zien overgaan naar de nieuwe ligging. Belanghebbende eigenaars en gebruikers ontvangen een uittreksel uit de ruilverkavelingsakte. De ruilverkavelingsakte wordt verleden voor een commissaris van het comité tot aankoop. ■

### De verlanding

Het ruilverkavelingscomité van Bollebeek heeft de verlandingsdatum vastgesteld op 1 november 2002.

Dit is de datum waarop alle gebruikers en eigenaars officieel hun nieuwe percelen in gebruik kunnen nemen. ■



### Maatregelen tot landinrichting

#### Wist je ...

... dat in totaal 41,8 ha gronden werden ingericht voor niet-landbouwdoeleinden zoals waterberging, waterzuivering, natuur- en landschapszorg, bosuitbreiding en recreatie. Dit is ruim 2,5% van de oppervlakte van de ruilverkaveling Bollebeek. Bovenop deze maatregelen werden nog eens 19,7 ha besteed aan een uitbreiding van het openbaar domein door onder meer de aanleg van nieuwe openbare wegen, verbrede bermen, wandelpaden en waterlopen. Deze gronden worden overgedragen aan de gemeenten Merchtem (7,3 ha) en Asse (2,9 ha), de provincie Vlaams-Brabant (8 ha) en het Vlaams Gewest (23,6 ha).

De Vlaamse Landmaatschappij stelde voor al deze ingerichte percelen een **beheersplan** op. Dit plan moet de betrokken besturen helpen bij het gewenste natuur- en landschapsbeheer van de toebedeelde maatregelen tot landinrichting, alsook van alle overgedragen beplantingen op het openbaar domein van wegen en waterlopen.



# Bollebeek

## H o o f d s t u k 7

### Kosten

De werken in de ruilverkaveling Bollebeek kosten ca. € 5.865.815. Ruim twee derden daarvan wordt gesubsidieerd door het Vlaams Gewest. Ook het provinciebestuur van Vlaams-Brabant en de gemeenten Merchtem en Asse dragen bij. Het niet-gesubsidieerde aandeel van de werken wordt conform de wet op de ruilverkaveling verrekend naar de eigenaars binnen de ruilverkaveling.

De subsidie van het Vlaams Gewest verschilt naargelang het type ruilverkavelingswerk. Zo worden de kavelinrichtingswerken minder betoelaagd (60%) dan bijvoorbeeld de werken van landschapszorg en de recreatieve werken (80%).

Het provinciebestuur draagt financieel bij in de werken aan de geklasseerde waterlopen.

Het saldo voor de eigenaars voor het gedeelte van de werken dat niet-gesubsidieerd wordt, bedraagt ongeveer € 60/ha (toestand mei 2002). Dit kostendossier is aan een openbaar onderzoek en een tweede neerlegging onderworpen.

De rekening van iedere belanghebbende omvat het saldo van de kosten van de werken die niet door openbare besturen worden gedragen, de opleg ten gevolge van over- of onderbedeling, de minder- en meerwaarden en de vergoeding voor gebruiksverlies.

Een detail van de rekening van iedere belanghebbende is vervat in de zogenaamde aanvullende ruilverkavelingsakte, die eveneens verleden wordt via het comité tot aankoop van onroerende goederen en waarvan iedere belanghebbende een uittreksel ontvangt.

De belanghebbende eigenaars en gebruikers ontvangen de uittreksels uit de ruilverkavelingsakte gratis, evenals het opmetingsplan van de toebedeelde gronden. ■



TUSSENKOMST (toestand 10 mei 2002, afgerond in euro)

	Kostprijs (in €)	Subsidie Vlaams Gewest	Aandeel Provincie	Subsidie Merchtem	Subsidie Asse	Eigenaars erfbeplanting	Saldo Eigenaars
Ruilverkavelingsplan	€ 21.740	€ 21.740					
Opstellen MER	€ 43.571	€ 43.571					
Waterwerken	€ 676.093	€ 474.864	€ 131.548	€ 40.614	€ 29.067		
Wegenwerken lot I	€ 845.094	€ 600.538		€ 156.771	€ 87.785		
Wegenwerken lot II	€ 899.613	€ 639.351		€ 146.628	€ 113.633		
Wegenwerken lot III	€ 2.416.509	€ 1.083.583		€ 163.806	€ 1.169.121		
Landschapszorg	€ 374.563	€ 329.701		€ 20.585	€ 24.277		
Topografie	€ 93.727	€ 93.727					
Kavelinrichtingswerken	€ 494.905	€ 310.326	€ 50.273	€ 17.653	€ 20.799	€ 566	€ 95.288
TOTAAL	€ 5.865.815	€ 3.597.401	€ 181.821	€ 546.057	€ 1.444.682	€ 566	€ 95.288

# Bollebeek

## Intermezzo

### Wel en wee in krantenkoppen

Milieuverenigingen vr  
debat rond ruilverka

en ongedaan te kun-  
ten. Bij de Vlaamse  
Landmaatschappij (VLM), de  
staats men niet te  
vrij debat  
is altijd bereid om  
schakelen, maar in  
ag ik me af of het  
Rond de ruilver-  
beek zijn al en  
er onderzoeken  
basisprincipes zijn  
meer gewijzigd  
gen heeft. Zo  
vraagert. Jan  
VLM. Het is  
niet zeker of

Cruciale  
fase pas  
na winte

FIETSERS  
OVERSTEKEN

Ruilverkaveling Bollebeek herverdeelt landbouwgrond (Het Volk, 27 januari 1996) ■ Hervreiding landbouwgronden (Het Nieuwsblad, 27 januari 1996) ■ Openbaar onderzoek ruilverkaveling Bollebeek (Boer en Tuinder, 12 september 1997) ■ Ruilverkaveling nog voor de zomer van start (Het Laatste Nieuws, 17 en 18 januari 1998) ■ Milieuverenigingen vragen open debat rond ruilverkaveling (Het Laatste Nieuws, 23 januari 1998) ■ Ruilverkaveling niet zonder voorwaarden (Het Laatste Nieuws, 24 en 25 januari 1998) ■ Ruilverkaveling Bollebeek van start (Het Nieuwsblad, 24 en 25 januari 1998) ■ Protest tegen ruilverkaveling groeit (Het Volk, 27 januari 1998) ■ Voeten buurtwegen niet functioneel (Het Nieuwsblad, 6 februari 1998) ■ Geen nieuw debat ruilverkaveling (Het Laatste Nieuws, 14 februari 1998) ■ Holle weg blijft breekpunt (Het Nieuwsblad, 17 februari 1998) ■ Beschermde landschap in Bollebeek bedreigd (Het Nieuwsblad, 4 maart 1998) ■ Ruilverkaveling in gedrang na protest (Het Laatste Nieuws, 4 maart 1998) ■ Ruilverkaveling terug naar af (Het Nieuwsblad, 5 maart 1998) ■ Riet zuivert huishoudelijk afvalwater (Het Nieuwsblad, 22 juni 1999) ■ Dertigduizend rietplantjes zuiveren afvalwater (Gazet van Antwerpen, 22 juni 1999) ■ Merchtem staakt betaling aan Landmaatschappij (Het Laatste Nieuws, 26 februari 2000) ■ Eerste wachtbekken op de Grote Molenbeek moet wateroverlast opvangen (Het Laatste Nieuws, 28 juni 2000) ■ Eerste wachtbekken op de Grote Molenbeek (Boer en Tuinder, 7 juli 2000) ■ Politiekers verkennen ruilverkaveling Bollebeek (Het Nieuwsblad, 27 en 28 augustus 2000) ■ Werken Velm en Assesteenweg lopen in het honderd (Het Laatste Nieuws, 23 december 2000) ■ Werken Bollebeek hopeloos achteruit (Het Nieuwsblad, 29 december 2000) ■ Chinezen trekken grote ogen (Het Laatste Nieuws, 3 en 4 februari 2001) ■ Chinezen bezoeken ruilverkaveling Bollebeek (Klackson, 15 februari 2001) ■ Kruispunt Velm vier weken dicht (Het Nieuwsblad, 22 februari 2001) ■ Wachtbekken Bollebeek werkt niet optimaal (Klackson, 1 maart 2001) ■ Asse slikt drempel Bollebeek in (Het Nieuwsblad, 16 maart 2001) ■ Fietspaden Velm goed, behalve bocht (Het Nieuwsblad, 5 april 2001)





#### Ruilverkavelingscomité

- (ir. Marnix De Vrieze);  
ir. Paul Kouckuyt, voorzitter
  - ir. Joris Nuyts
  - Guy Brouckmans
  - Roger Deneef
  - Michel Van Nijverseel
  - ir. Frank Saey
  - Paul Jacobs
  - Jozef D'Hertefelt
  - Louis Lamberts
  - Henri Agneessens
  - (Bart Vleeschouwers); Eric Van Dijk
  - ir. Roland Vancauwenberghe, secretaris
- en plaatsvervangers

#### Commissie van advies

- (ir. Marnix De Vrieze);  
ir. Paul Kouckuyt, voorzitter
  - André De Ryck
  - André De Keersmaeker
  - Louis Tirry
  - Ghislain De Baerdemaeker
  - Mark Mattens
  - Kris Van Gijzeghem
  - Frans Roggeman
  - Herman De Coninck
  - Marcel Delcourt
  - ir. Roland Vancauwenberghe, secretaris
- en plaatsvervangers

#### Vlaamse Landmaatschappij

- afdelingshoofd:  
ir. Roland Vancauwenberghe
  - projectleider: Jan Verboven
- en een team van medewerkers voor planvorming, opvolging werken, opmaak dossiers, administratie, ...

#### Ontwerpers

- **Universiteit Gent:** landbouweconomische studie, hydrologische studie, archeologische studie
- **Belconsulting N.V.:** milieu-effectrapport
- **Technum N.V.:** ontwerp wegenwerken
- **Soresma N.V.:** ontwerp waterbeheersingswerken
- **D+A Consult N.V.:** ontwerp natuur- en landschapszorg
- **Vlaamse Landmaatschappij:** planalternatieven, ruilverkavelingsplan, kavelinrichtingswerken

#### Aannemers

- **T.V. Roos N.V. & Roos P.E. B.V.:** wegenwerken lot 1 (Brussegem, Hamme, Relegem)
- **N.V. Ambaro:** wegenwerken lot 2 (Mollem, Kobbegem, Bollebeek)
- **T.V. Roos N.V. - N.V. Ambaro:** wegenwerken lot 3 (fietspaden)
- **Algemene Aannemingen L. Mols N.V.:** waterbeheersingswerken (waterlopen, wachtbekken, rietvelden)
- **Aannemer De Witte B.V.B.A.:** natuur- en landschapszorg
- **Theo De Bisschop:** topografische opmetingen
- **B.V.B.A. A. Cocquyt:** kavelinrichtingswerken



# Bollebeek

□ c o l o f o n



## Uitgave

Vlaamse Landmaatschappij  
Provinciale afdeling Gent  
Ganzendries 149 - 9000 Gent

## Datum

juni 2002

## Oplage

1.000 exemplaren

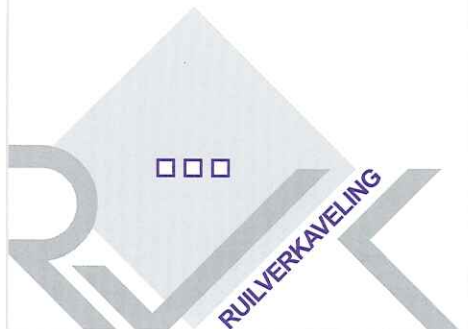
## Verantwoordelijke uitgever

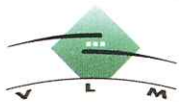
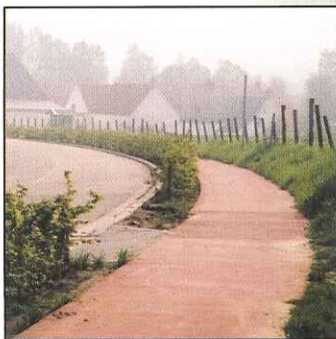
ir. Roland de Paepe,  
administrateur-generaal, wnd., VLM  
Gulden-Vlieslaan 72, 1060 Brussel

## Informatie

Vlaamse Landmaatschappij  
Provinciale afdeling Gent  
Ganzendries 149 - 9000 Gent  
tel.: 09/244.85.00 - fax: 09/244.85.99  
website: [www.vlm.be](http://www.vlm.be)

- Projectleider: Jan Verboven  
tel.: 09/244.85.17  
e-mail: [jan.verboven@vlm.be](mailto:jan.verboven@vlm.be)
- Communicatieverantwoordelijke:  
Els Seghers  
tel.: 09/244.85.03  
e-mail: [els.seghers@vlm.be](mailto:els.seghers@vlm.be)





VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ  
DE ZORG VOOR DE OPEN RUIJTE IN VLAANDEREN



Afdeling Land  
Ministerie van de  
Vlaamse Gemeenschap