

## Ontwerp startbeslissing signaalgebied

### ST.-GERTRUDIS LANGS DE ZEYB

#### LANDEN

**STATUS/VERSIE:** Goedgekeurd door Vlaamse Regering dd 14/1/2014

#### **LEESWIJZER**

Op 24 januari 2014 nam de Vlaamse Regering een beslissing over de vervolgstappen (vervolgtraject en beleidsopties) voor dit signaalgebied. Deze beslissing kadert in de uitvoering van de conceptnota (VR 29 maart 2013) met de aanpak voor het vrijwaren van het waterbergend vermogen in kader van de korte termijnactie van het groenboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen.

Onderhavige fiche beschrijft voor het signaalgebied in kwestie de gekozen beleidsopties (ontwikkelingsperspectief) en het vervolgtraject op basis van een ontwerp-startbeslissing, zoals voorbereid door de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid.

Hoofdstuk 1 geeft een algemene situering van het signaalgebied weer en beschrijft de overstromingsgevoeligheid van het signaalgebied.

Hoofdstuk 2 omvat een korte weergave van het overleg dat met de betrokken lokale besturen gevoerd werd.

In hoofdstuk 3 wordt aangegeven voor welke beleidsoptie(s) gekozen is/zijn en welk instrument en/of initiatiefnemer hieraan gekoppeld zijn. Naargelang de rol van het signaalgebied voor het behoud van waterbergend vermogen en het algemeen beoordelingskader, zoals opgenomen in de omzendbrief LNE/2013/1, om nieuwe ontwikkelingen in overstromingsgevoelig signaalgebied te beoordelen, werd een keuze gemaakt tussen de volgende 3 opties

1. Optie A - beperkte randvoorwaarden (type infiltratie, waterconservering,..)

*indien de bestemming compatibel blijkt met het waterbergend vermogen, eventueel mits beperkte randvoorwaarden (bv voor infiltratie of waterconservering);*

2. Optie B - maatregelen met behoud van bestemming (type overstromingsvrij bouwen)

*indien er een overstromingskans bestaat maar de bestemming compatibel kan zijn met het waterbergend vermogen mits overstromingsvrij bouwen;*

3. Optie C - vrijwaren van bebouwing

*indien de bestemming niet compatibel is met het waterbergend vermogen en vrijwaren van bebouwing op basis van de overstromingskans aangewezen is.*

Hoofdstuk 4 omvat de conclusies voor het signaalgebied en geeft de richting weer op basis waarvan de omzendbrief "Richtlijnen voor de toepassing van de watertoets bij het vrijwaren van het waterbergend vermogen in signaalgebieden" in dit gebied toegepast moet worden. In dit hoofdstuk is ook de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 opgenomen.

De conceptnota, de omzendbrief en de beslissing van de Vlaamse Regering van 24 januari 2014 zijn terug te vinden op [www.signaalgebieden.be](http://www.signaalgebieden.be).

#### **BIJLAGEN**

- [Fiche signaalgebied zoals goedgekeurd op het bekkenbestuur van het Demerbekken van 25/06/2012.](#)

# 1 Situering<sup>1</sup>

## 1.1 Algemeen

**Gemeente(n):** Landen

**Provincie(s):** Vlaams-Brabant

**Bekken:** Demer

**Betrokken waterlopen:** Zeyb (2<sup>de</sup> categorie)

**Huidige planologische bestemming:** woongebied, woonuitbreidingsgebied, zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo

### **Lopende initiatieven/beleidsintenties:**

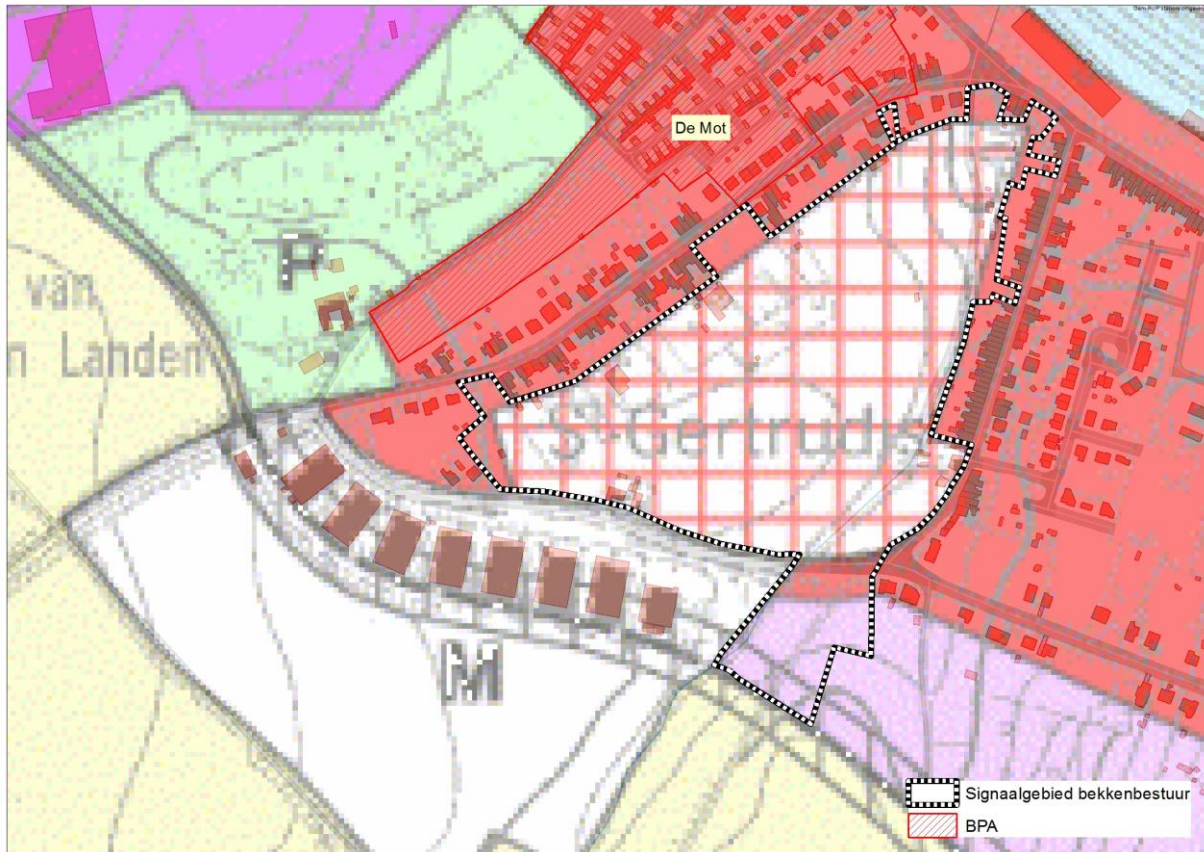
Het GRS reserveert het woonuitbreidingsgebied voor ontwikkeling op lange termijn, waarbij een visie uitgewerkt wordt voor het geheel en stelt een herbestemming voor de kmo-zone voor. Hiertoe werd het RUP "Bedrijvenzone Landen" opgestart (plenaire vergadering dd. 11/12/2006) dat stilviel ovw aanslepende onderhandelingen voor een zone buiten signaalgebied.

### **Beknopte beschrijving:**

Het signaalgebied betreft grotendeels een woonuitbreidingsgebied ten zuiden van de kern van Landen en het spoor gelegen langs de deels ingebuisde, deels gebetonneerde Zeyb. Ter hoogte van de vallei van de Zeyb en stroomafwaarts het signaalgebied kampte men in het verleden met wateroverlast. Ter hoogte van de Karolingerstraat is een beperkte dam aanwezig waardoor de stroomopwaartse percelen nu reeds worden ingezet voor waterberging. De rest van het signaalgebied is hellend en kent een erosieproblematiek.

---

<sup>1</sup> Een uitgebreide situering is terug te vinden in de fiche zoals goedgekeurd door het bekkenbestuur. Belangrijke vervolgstappen die sinds het finaliseren van de fiche door het bekkenbestuur genomen zijn, worden in voorliggend document weergegeven.



Figuur: situering signaalgebied op gewestplan met aanduiding van goedgekeurde BPA's en RUP's en weergave van de bebouwingstoestand volgens het Grootschalig Referentiebestand GRB. Bronnen: Ruimte Vlaanderen en AGIV, GRB Raadpleegdienst via wms, versie 1.3.0.(juli 2013-CIW WG VRW).

## 1.2 Overstromingsgevaar

### 1.2.1 OVERSTROMINGSRICHTLIJN<sup>2</sup>

In het kader van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) zijn overstromingsgevaarkaarten in opmaak die voor definitieve goedkeuring zullen voorgelegd worden op de CIW van oktober 2013. Onderstaande kaarten betreffen de voorlopige kaarten, goedgekeurd op de CIW-vergadering van december 2012 en geven een inschatting van de overstromingskans onder huidige klimaatomstandigheden. Ze vormen een aanvulling of verfijning op de informatie die bij de opmaak van de fiches door de bekkenbesturen beschikbaar was.

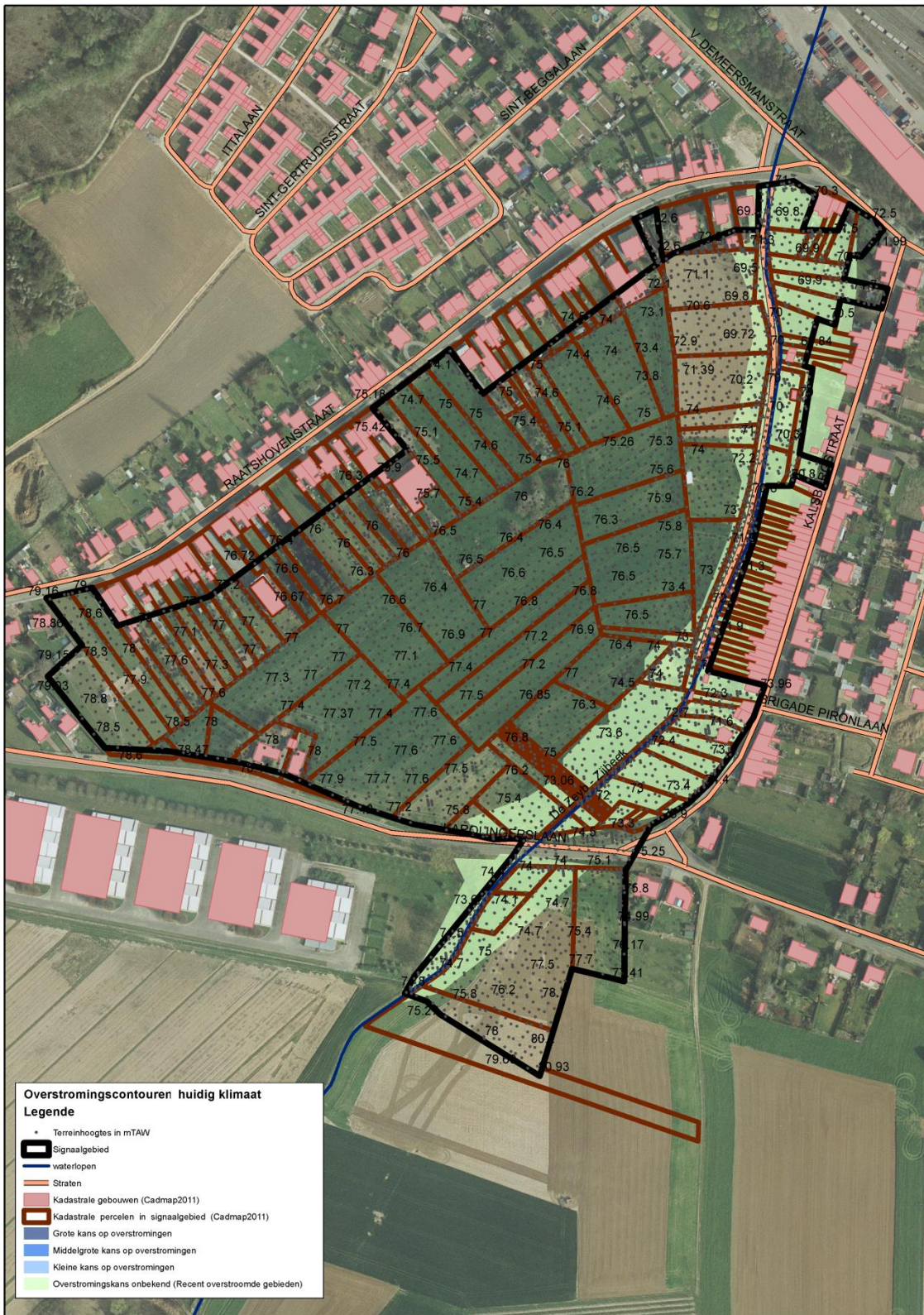
De overstromingskansen klein, middelgroot en groot komen voor de Vlaamse waterlopen in alle bekkens bij benadering overeen met overstromingen met een terugkeerperiode van 10, 100 en 1000 jaar. Wanneer er geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar zijn wordt enkel de kaart van de Recent Overstroomde Gebieden (ROG) weergegeven<sup>3</sup>. De kaarten geven steeds de huidige situatie weer en houden geen rekening met mogelijke of geplande ingrepen.

Geen gemodelleerde overstromingsgevaarkaarten beschikbaar binnen het signaalgebied, enkel de kaart van recent overstroomde gebieden (ROG-kaart).

<sup>2</sup> Richtlijn 2007/60/EG van het Europees Parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's. Deze richtlijn werd omgezet in het decreet Integraal Waterbeleid op 16 juli 2010.

<sup>3</sup> gebiedsdekkende afbakening van alle effectief overstroomde gebieden in Vlaanderen in de periode 1988 tot heden





Handleiding kaart: De weergave van de kadastrale gebouwen (Cadmap 2011), kadastrale percelen (Cadmap 2011), straten en waterlopen geven een situering van het signaalgebied. De terreinhoogtes uitgedrukt in mTAW geven een indicatie van het maaiveldniveau. De blauwe contouren geven de huidige overstromingskans weer. Hoe donkerder blauw, hoe groter de overstromingskans. De groene contour geeft de recente overstroome gebieden (ROG) weer, waar geen specifieke overstromingskans gekend is.



### 1.2.2 KLIMAAT-TOETS

De Overstromingsrichtlijn vraagt om bij het voorkomen of beperken van mogelijk negatieve gevolgen van overstromingen rekening te houden met o.a. de invloed van klimaatverandering. Onderstaande kaarten met klimaatprojectie werden opgemaakt in kader van de orbp-studie van VMM-AOW<sup>4</sup> en geven niet alleen de overstromingskans (bij gemiddelde klimaatprojectie) maar ook de overstromingsdiepte (bij hoge klimaatprojectie). Vanuit het no regret principe lijkt het aangewezen om adaptief bouwen of waterbestendig bouwen af te stemmen op toekomstige overstromingshoogtes met hoge klimaatprojectie.

Niet beschikbaar voor het signaalgebied.

## 2 Overleg lokale besturen (26/08)

Lokale besturen (provincie Vlaams Brabant en gemeente Landen) niet aanwezig.

---

<sup>4</sup> "Onderbouwing van het overstromingsrisicobeheerplan voor de onbevaarbare waterlopen, VMM, 2013"

### 3 Keuze ontwikkelingsperspectief, instrument en initiatiefnemer

Het signaalgebied omvat verschillende deelzones met een verschillend ontwikkelingsperspectief naargelang de overstromingskans, zoals ook reeds werd aangegeven in de fiche goedgekeurd door het bekkenbestuur:

#### **C: nieuwe functionele invulling voor de zone langs de Zeyb**

- De zone langs de Zeyb is gelegen in ROG;
- De zone die gevrijwaard moet worden langs de Zeyb dient plaatselijk breder dan de ingetekende ROG-zone voorzien te worden om het terug openleggen van de Zeyb en structuurherstel toe te laten en eventueel mogelijkheden te creëren voor bijkomende waterberging ter compensatie van de ontwikkeling van de rest van het signaalgebied.

**A: randvoorwaarden via watertoets** kunnen volstaan voor het resterende (grootste) gedeelte van het gebied:

- Geen gemodelleerde of gekende overstromingskans;
- Randvoorwaarden om bijkomende afvoer van hemelwater (kavels en wegenis) naar de overstromingsgevoelige afwaartse gebieden te vermijden: maximaal gebruik van grachten (in tegenhelling of vlak) en collectieve wadi's, drainerende grachten zijn niet toegestaan, kelders zijn niet aangewezen in de meest noordelijke vochtige zone die topografisch een lichte depressie vormt.
- De meest noordelijke zone die een lokale depressie vormt moet hierbij als structurerend element meegenomen worden in het ontwerp (groene zone met grachtensysteem in cascade/wadi's/buffering).

#### **Instrument:**

De opmaak van een RUP laat toe de exacte begrenzing van de te vrijwaren zone langs de Zeyb vast te leggen en om ook voor de rest van het signaalgebied een ruimtelijke visie uit te werken waarbij de druk op de afwaartse overstromingsgevoelige zones tot een minimum beperkt wordt en de natte zone in het noorden als structurerend element wordt meegenomen.

#### **Initiatiefnemer: Gemeente**

- Beperkt signaalgebied binnen gemeentegrenzen zonder beleidsopportunities voor hogere besturen;
- Eventueel planningsproces in functie van woonontwikkeling en kmo (=gemeentelijke bevoegdheid)

## **4 Conclusies signaalgebied en beslissing Vlaamse Regering**

### *Conclusie signaalgebied*

De stad Landen neemt het initiatief voor de opmaak van een gemeentelijk RUP voor het gehele signaalgebied waarbij een zone langsheen de Zeyb (woonuitbreidingsgebied, kmo-zone) wordt herbestemd naar een open ruimte functie en waarbij de natte zone in het noordwesten een structurerend element vormt voor de ruimtelijke visie van de rest van het gebied en waarbij maatregelen uitgewerkt worden om de druk op de afwaartse overstromingsgevoelige zones tot een minimum te beperken.

In afwachting van de inwerkingtreding van dit RUP moet elke ontwikkeling van het gehele gebied in overeenstemming zijn met het algemene beoordelingskader van de omzendbrief.

### *Beslissing Vlaamse Regering d.d. 24/01/2014*

De Vlaamse Regering beslist de gemeente te mandateren om een RUP op te starten of een ander bewarend initiatief te nemen. In afwachting van een RUP worden de conclusies van de ontwerp-startbeslissing doorvertaald via een adequaat vergunningenbeleid (vb. verkavelingsvergunning met aangepaste stedenbouwkundige voorschriften) of via een ander instrument.