



DE VLAAMSE MINISTER VAN JUSTITIE EN HANDHAVING, OMGEVING, ENERGIE EN TOERISME

## NOTA AAN DE VLAAMSE REGERING

Betreft: Ontwerp besluit van de Vlaamse Regering houdende voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen

### Samenvatting

Ontwerp-besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied (WORG) 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen.

Het aan te duiden gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van enkele hobbystallen, garages en tuinbergingen verspreid over het gebied, en bestaat hoofdzakelijk uit weiland en akkerland. Het gebied is gelegen in woongebied, woonuitbreidingsgebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's volgens het gewestplan.

Het verder bebouwen van gebieden met een waterproblematiek zou leiden tot het vergroten van overstromingsrisico's op andere plaatsen. Met het oog op de bescherming van de belangen van het watersysteem in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO) een procedure ingeschreven om "watergevoelige openruimtegebieden" of WORG's aan te duiden.

In de VCRO zijn de stedenbouwkundige voorschriften bepaald zodat de vrijwaring als onbebouwd gebied is gegarandeerd en het gebied kan functioneren als onderdeel van het watersysteem.

Na de voorlopige vaststelling door de Vlaamse Regering wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over de voorlopige aanduiding van het WORG 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen.

## 1. SITUERING

### A. BELEIDSVELD/BELEIDSDOELSTELLING

Beleidsveld Omgeving

- OD 1. Slim ruimtegebruik op de juiste plaats
- OD 3. Gebiedsontwikkeling met sterke gebiedscoalities.

ISE Water

- OD 1. Geïntegreerd en gebiedsgericht uitvoeren en opmaken van Stroomgebiedbeheerplannen en Maatregelenprogramma

## B. VORIGE BESLISSINGEN EN ADVIEZEN

De VCRO bevat in artikel 5.6.8. en 5.6.9 bijzondere bepalingen over het aanduiden van gebieden als watergevoelig openruimtegebied met het oog op de bescherming van de belangen van het watersysteem.

De Vlaamse Regering stelde op 15 juni 2018 het besluit vast houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden (WORG's).

In het regeerakkoord van de Vlaamse Regering is de doelstelling opgenomen om te investeren in een robuust watersysteem.

De Vlaamse Regering heeft het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen aangeduid als signaalgebied met bouwvrije opgave op 24 januari 2014.

De Vlaamse Regering stelde op 1 juli 2022 de stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027 voor Schelde en Maas en het bijhorende maatregelenprogramma vast. De plannen bevatten maatregelen en acties voor een verbetering van het grondwater en oppervlaktewater en voor de bescherming tegen overstromingen en droogte.

De Vlaamse Regering besliste op 25 november 2022 aanpassingen door te voeren aan diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit het decreet integraal waterbeleid.

Op 12 maart 2018 gaf de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) goedkeuring aan het ontwerp voor de voorlopige aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden. Ze vertrok daarbij van de beslissingen van de Vlaamse Regering over de signaalgebieden. Het voorstel kwam tot stand in overleg met de bekkensecretariaten, het departement Omgeving en de betrokken gemeenten.

Op 24 mei 2018 vroeg de CIW advies aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten over het voorstel voor de voorlopige aanduiding.

Er is geen advies van het college van burgemeester en schepenen van Landen ontvangen.

De kennisgeving voor het plan-MER werd door de Dienst Mer volledig verklaard op 9 juli 2018. De terinzagelegging bij de dienst Mer (Brussel), de initiatiefnemer en de gemeenten binnen het plangebied vond plaats van 30 juli 2018 tot en met 30 augustus 2018. De richtlijnenvergadering vond plaats op 10 september 2018. De richtlijnen voor voorliggend MER werden door het kenniscentrum MER van het Vlaams Departement Omgeving betekend op 25 oktober 2018 (PLMER-0256).

Nu wordt het de voorlopige aanduiding als watergevoelig openruimtegebied als ontwerp voorgelegd aan de Vlaamse regering. Na de voorlopige aanduiding wordt het besluit onderworpen aan een openbaar onderzoek, gedurende 60 dagen.

## **2. INHOUD**

Het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' maakt deel uit van het Demerbekken en ligt in de vallei Zeyb (2<sup>de</sup> cat.).

Het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' situeert zich ten zuidwesten van de kern van Landen en van de stationsomgeving en heeft een oppervlakte van 5,3 ha. Het gebied is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van enkele hobbystallen, garages en tuinbergingen verspreid over het gebied, en

bestaat hoofdzakelijk uit weiland en akkerland. Op 17 mei 2023 werd bij ministerieel besluit een omgevingsvergunning (OMV\_2020151733) verleend voor het aanleggen van onder meer een vrij liggend dubbelrichting fietspad en een gescheiden rioolstelsel in de Karolingerslaan. Hierbij wordt een RWA bufferbekken aangelegd op de linkeroever van de Zeyb, aan de zuidzijde van de Karolingerslaan.

Het gebied is volgens het gewestplan Tienen-Landen gelegen in een bestemming die bebouwing mogelijk maakt, met name woongebied, woonuitbreidingsgebied en zone voor ambachtelijke bedrijven en kmo's.

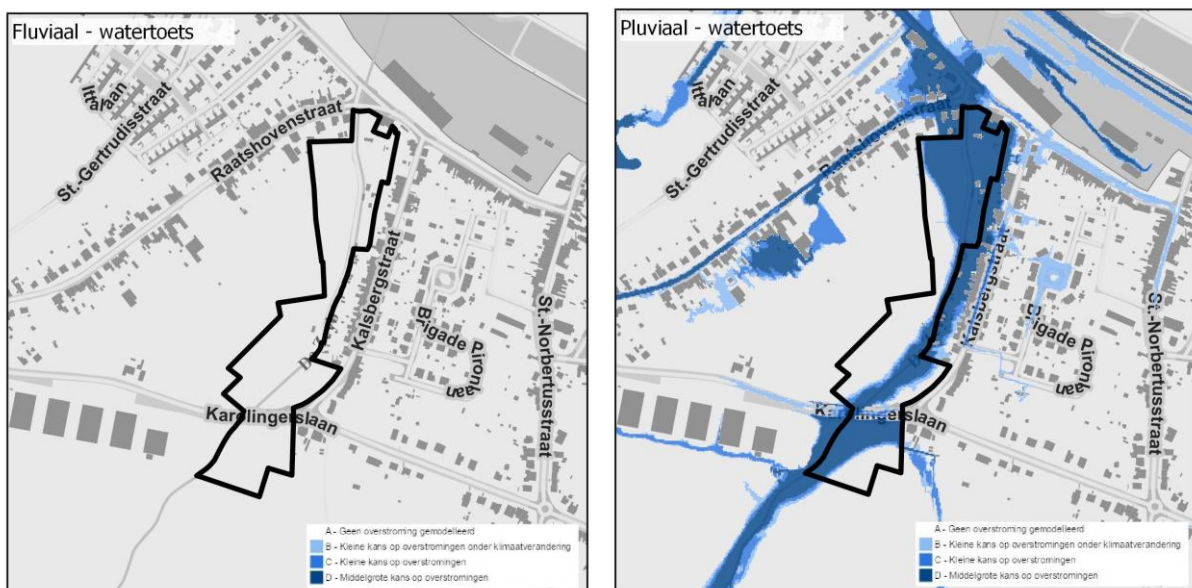
Het gebied ligt in de vallei van de Zeyb, een onbevaarbare waterloop van 2de categorie die onder het beheer van de provincie Vlaams-Brabant valt. In het zuidelijke deel van het gebied is de Zeyb een open waterloop met gebetonneerde oevers en bodem, verder stroomopwaarts in het gebied is de Zeyb ingebuisd.

Het gebied werd op 25 juni 2012 door de Algemene Bekkenvergadering Demerbekken als signaalgebied aangeduid omwille van zijn oppervlakte aan actueel waterbergingsgebied (ongeveer 3 ha) en de ligging binnen het projectgebied van het integraal project 'Gete'.

De Vlaamse Regering keurde op 24 januari 2014 het ontwikkelingsperspectief goed voor het signaalgebied 'Sint-Gertrudis langs de Zeyb' om het waterbergend vermogen van het gebied te kunnen behouden.

Er is geen modellering beschikbaar voor fluviale overstromingen vanuit de nabijgelegen Zeyb. Het pluviaale model toont een middelgrote kans op overstromingen langsheen beide oevers van de Zeyb. In het meest noordelijke en het meest zuidelijke deel van het gebied strekt het overstromingsgevoelige gebied zich langs beide zijden uit tot ver buiten de oevers van de Zeyb.

Vrijwaring van het gebied voor verder bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging.



Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem.

Een deel van het gebied werd opgenomen in het voorontwerp van het RUP 'Bedrijvenzone Landen', waarvoor de plenaire vergadering plaatsvond op 11 december 2016. Het RUP werd niet voorlopig vastgesteld. Om het gebied voor verdere bebouwing te vrijwaren, is een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied in uitvoering van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening aangewezen.

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft van rechtswege het verval tot gevolg van het onbebouwde deel of de onbebouwde delen van een niet-vernietigbare verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden die binnen de perimeter van dat gebied liggen. In het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' zijn geen niet-vernietigbare verkavelingen aanwezig.

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied heeft van rechtswege het verval tot gevolg van een principiële akkoord als vermeld in VCRO artikel 5.6.6, § 2 of § 3, tweede lid, dat afgegeven werd voor gronden die binnen de perimeter van dat gebied liggen. In het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' zijn geen PRIAK's afgegeven.

Het planvoornemen is onderworpen aan een milieubeoordeling. Er worden geen significante negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het ontwerp van plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht. Het ontwerp plan-MER wordt samen met het besluit houdende de voorlopige aanduiding ter inzage gelegd in het openbaar onderzoek.

In het gebied is geen beschermd erfgoed aanwezig. Uit de milieubeoordeling blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn voor het aspect landschap, onroerend erfgoed en archeologie.

Het gebied heeft geen bijzondere natuurwaarde. Uit de milieubeoordeling blijkt dat er geen passende beoordeling of verscherpte natuurtoets vereist is.

Het gebied ligt binnen de consultatiezone van een Seveso-inrichting, meer bepaald Romark Belgium. Het gebied is reeds als woongebied en/of aandachtsgebied aanschouwd bij de omgevingsvergunning voor de Seveso-inrichting. De externe risico's van de desbetreffende Seveso-inrichting zijn bekend bij de administratie én er is voldoende afstand tussen de Seveso-inrichting enerzijds en het aandachtsgebied anderzijds in de huidige situatie. De aanduiding tot WORG geeft geen aanleiding om hierbij tot een andere conclusie te komen. De inplanting van nieuwe Seveso-inrichtingen is volgens de voorziene stedenbouwkundige voorschriften uitgesloten. Het opstellen van een RVR is niet vereist. Die beoordeling blijkt uit de RVR-toets van 23 mei 2023.

### **3. BESTUURLIJKE IMPACT**

#### **A. BUDGETTAIRE IMPACT VOOR DE VLAAMSE OVERHEID**

Het voorstel van beslissing heeft geen directe budgettaire impact voor de Vlaamse overheid.

De definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied kan aanleiding geven tot een planschadevergoeding volgens de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.6.8, en de bepalingen van het Instrumentendecreet. De vergoeding wordt desgevallend gevorderd ten aanzien van het Vlaamse Gewest en aangerekend op en opgevangen binnen het BRV-fonds (voorheen Rubiconfonds). Door opeenvolgende dotaties werd reeds een reserve van 60 à 70 mio euro opgebouwd in dit fonds om uitgaven ingevolge planschade door RUPs of aanduiding als watergevoelig openruimtegebied te betalen.

Ingevolge de harmonisering en aanpassing van de compenserende vergoedingen, zoals opgenomen in het Instrumentendecreet, wordt de eventuele eigenaarsvergoeding bepaald op basis van een schaderapport van de landcommissies, waarbij verschillende factoren een rol spelen. Een inschatting kan dan ook niet gemaakt worden.

Eigenaars hebben na de definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied twee jaar de tijd om een aanvraag tot het verkrijgen van een compenserende vergoeding in te dienen. De eventuele uitgaven voor de eigenaarsvergoeding zijn bijgevolg gespreid over meerdere begrotingsjaren, en ten vroegste eind 2024.

Overeenkomstig artikel 43, §3, 3° en artikel 31, §1, 2° van het besluit van de Vlaamse regering 'Vlaamse Codex Overheidsfinanciën' van 17 mei 2019 is het advies van de Inspectie van Financiën respectievelijk het akkoord van de Vlaamse minister van Begroting niet vereist.

## **B. IMPACT OP HET PERSONEEL VAN DE VLAAMSE OVERHEID**

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op het personeelskader en de personeelsbudgetten van de Vlaamse overheid.

## **C. IMPACT OP DE LOKALE EN PROVINCIALE BESTUREN**

Het voorstel van beslissing heeft geen directe weerslag op de overige lokale besturen.

## **4. VERDER TRAJECT**

De voorlopige aanduiding wordt onderworpen aan een openbaar onderzoek van 60 dagen met onder meer een ter inzage legging in de betrokken gemeente Landen. Bij de gemeente Landen, de Gecoro van Landen, de provincie Vlaams-Brabant en de bevoegde waterbeheerders wordt advies ingewonnen.

De eigenaars van de percelen die geheel of gedeeltelijk binnen de voorlopige aanduiding liggen worden per brief geïnformeerd over de voorlopige aanduiding en over het openbaar onderzoek. De CIW organiseert tijdens de eerste helft van het openbaar onderzoek in elke betrokken provincie ten minste één informatie- en inspraakvergadering. Hierbij zal telkens aangegeven worden dat getroffen eigenaars conform de bepalingen van de VCRO art. 5.6.8 in aanmerking kunnen komen voor een compenserende vergoeding volgens de bepalingen van het Instrumentendecreet.

Na het einde van het openbaar onderzoek formuleert de CIW op basis van de ontvangen adviezen en reacties en, in voorkomend geval, rekening houdend met het goedgekeurde plan-MER, een voorstel tot definitieve aanduiding op basis van de criteria, vermeld in artikel 5.6.8, § 1, tweede lid, van de VCRO.

Daarna duidt de Vlaamse Regering de watergevoelige openruimtegebieden definitief aan. De beslissing wordt gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, op de websites van het Vlaamse departement Omgeving en de CIW en per brief meegedeeld aan de eigenaars van de percelen die geheel of gedeeltelijk binnen de definitieve aanduiding liggen.

## 5. VOORSTEL VAN BESLISSING

De Vlaamse Regering beslist

1. haar goedkeuring te hechten aan het bijgaand ontwerp van besluit houdende voorlopige aanduiding van het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen als watergevoelig openruimtegebied en aan de volgende bijhorende bijlagen:
  - bijlage I, het verordenend grafisch plan
  - bijlage II, de toelichtingsfiche;
2. de Vlaamse minister, bevoegd voor Omgeving, te gelasten de voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen samen met het ontwerp van plan-MER te onderwerpen aan een openbaar onderzoek en een individuele kennisgeving te sturen naar de eigenaars van de percelen die geheel of gedeeltelijk binnen de voorlopige aanduiding liggen.

De Vlaamse minister van Justitie en Handhaving,  
Omgeving, Energie en Toerisme,

Zuhal DEMIR