



Voorlopige aanduiding

Watergevoelig openruimtegebied 'Burcht'

in Londerzeel

Bijlage II: toelichtingsfiche



Vlaamse
overheid

DEPARTEMENT
OMGEVING

Inhoudsopgave

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Doelstelling en beleidscontext | 4 |
| 1.1 | Doelstelling | 4 |
| 1.2 | Beleidscontext..... | 4 |
| 1.2.1 | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen | 4 |
| 1.2.2 | Decreet Integraal Waterbeleid..... | 4 |
| 1.2.3 | Blue deal..... | 5 |
| 1.2.4 | Klimaatadaptatieplan | 5 |
| 1.3 | Voortraject | 5 |
| 2 | Beschrijving van gebied en het watersysteem | 7 |
| 2.1 | Feitelijke toestand..... | 7 |
| 2.2 | Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid | 7 |
| 2.3 | Stroomgebiedbeheerplan Benedenscheldebekken | 10 |
| 2.4 | Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering..... | 11 |
| 2.5 | Juridische toestand | 12 |
| 2.6 | Gemeentelijke structuurplannen | 12 |
| 3 | Onderzoek sectorale wetgeving | 14 |
| 3.1 | Milieueffectrapportage..... | 14 |
| 3.2 | Ruimtelijke veiligheidsrapportage | 14 |
| 3.3 | VEN-toets | 15 |
| 3.4 | Onroerendergoed-toets..... | 15 |
| 4 | Advies lokale besturen | 15 |
| 5 | Rechtsgevolgen..... | 15 |
| 5.1 | Stedenbouwkundige voorschriften..... | 15 |
| 5.2 | Verkavelingen en principiële akkoorden..... | 16 |
| 5.3 | Ruimtebalans | 16 |
| 6 | Conclusie..... | 16 |

1 Doelstelling en beleidscontext

1.1 Doelstelling

Overstromingen volgen mekaar jaar na jaar op en drukken ons met de neus op de feiten. De combinatie van veel verspreide bebouwing en verharding en een waterbeleid dat eeuwenlang voornamelijk gericht was op het afvoeren van water, maakt Vlaanderen kwetsbaar voor de gevolgen van de klimaatverandering. Dit versterkt overstromingsrisico's en verminderde waterinfiltratie in de bodem. Er blijft ook steeds minder ruimte vrij om het water op te vangen bij hevige regenbuien. Bepaalde gebieden in Vlaanderen overstromen nu al met de regelmaat van de klok, vaak zelfs bij minimale neerslag.

Een duurzame en klimaatbestendige ruimtelijke ontwikkeling is slechts mogelijk door het afremmen van het bijkomend ruimtebeslag en het maximaal vrijwaren van de open ruimte. Dit principe is intussen bekend als de 'bouwshift'. Tegelijk moet de verhardingsgraad in de openruimte afnemen.

Om Vlaanderen beter te beschermen tegen zowel droogte als wateroverlast zette de Vlaamse Regering de Blue Deal op, om van Vlaanderen opnieuw een spons te maken door voldoende ruimte te voorzien voor water. Ruimte geven aan water is noodzakelijk in het kader van het voorkomen van droogte en overstromingen. Dit gebeurt door de watergevoelige gebieden te vrijwaren van verdere bebouwing en verharding, waardoor het waterbergend vermogen behouden blijft en stroomafwaarts gelegen dorpen en kernen gevrijwaard blijven van wateroverlast.

Om Vlaanderen klimaatrobuuster te maken is het bijgevolg cruciaal om gebieden met een groot waterbergend vermogen of overstromingsrisico niet meer te ontwikkelen voor harde bestemming (wonen, industrie, ...) en deze dusdanig in te richten dat we hun potentieel maximaal kunnen vrijwaren en benutten.

Deze gebieden worden daarom herbestemd naar een openruimtefunctie via een ruimtelijk uitvoeringsplan of aanduiding als watergevoelig openruimtegebied.

1.2 Beleidscontext

1.2.1 Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen

Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen is sinds 1997 een belangrijk fundament van het ruimtelijk beleid. Het is een visie die aangeeft hoe we in Vlaanderen best met onze ruimte omgaan. We moeten investeren in onze steden, zodat dit aangename plekken zijn om te wonen. Wat nog rest aan groen en open ruimte moeten we bewaren.

De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden geeft mee uitvoering aan het principe van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen waarbij gesteld wordt dat het fysisch systeem ruimtelijk structurerend is. De ruimtelijke structuur van het buitengebied wordt in Vlaanderen bepaald door onder meer het samenhangend geheel van rivier- en beekvalleien. Het fysisch systeem, waaronder de hier te vrijwaren valleigebieden en andere overstromingsgevoelige gebieden, vormt hiermee het richtinggevend kader voor de ontwikkeling van natuur, bos, landbouw en landschap in het buitengebied.

1.2.2 Decreet Integraal Waterbeleid

Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018 (waterwetboek), vormt het juridisch kader voor het integraal waterbeleid in Vlaanderen. Het decreet bevat ook de omzetting van de kaderrichtlijn Water en de Overstromingsrichtlijn.

Dit decreet legt de doelstellingen en beginselen van het integraal waterbeleid vast, waarbij de multifunctionaliteit van watersystemen sterk benadrukt wordt. Daarnaast bepaalt het hoe de watersystemen ingedeeld worden in stroomgebieden en stroomgebiedsdistricten, bekkens en deelbekkens en vertaalt het die indeling in watersystemen door in de organisatiestructuur en de planning voor het integraal waterbeleid. Zo wordt er ook het kader mee vastgesteld voor de stroomgebiedbeheerplannen.

De stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027 werden vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juni 2022. Hierin is onder meer de actie 6_A_0022 opgenomen om gevolg te geven aan de startbeslissingen

van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

1.2.3 Blue deal

In de strijd tegen waterschaarste en droogte riep de Vlaamse Regering de Blue Deal in het leven om via tal van acties de strijd tegen waterschaarste en droogte op het terrein aan te gaan. De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden speelt in op het voorkomen van bijkomende verharding. Daarnaast kan de vrijgehouden open ruimte mee ingezet worden voor waterconservering. Het water kan in deze gebieden worden vastgehouden en krijgt de tijd om te infiltreren naar het grondwater.

1.2.4 Klimaatadaptatieplan

Het Vlaams klimaatadaptatieplan moet Vlaanderen verder voorbereiden op de effecten van de klimaatverandering en dit zowel op korte termijn, tegen 2030, alsook op langere termijn, tegen 2050. Natuurgebaseerde oplossingen en technologische innovatie worden daarbij onze belangrijkste bondgenoten.

Bij de afbakening van de watergevoelige openruimtegebieden bestaan er koppelkansen met onder meer de doelstelling voor bosuitbreiding. Het verkennen van het bebossingspotentieel in deze gebieden is dan ook expliciet opgenomen. Daarnaast zorgt de vrijwaring van deze gebieden voor de blijvende vastlegging van koolstof en buffering van wateroverlast.

1.3 Voortraject

In uitvoering van het Decreet Integraal Waterbeleid keurde de Vlaamse Regering op 30 januari 2009 de 11 bekkenbeheerplannen voor de periode 2008-2013 goed (VR 2009 3001 DOC. 0100). Deze waterbeheerplannen vormden het kader voor een heel gamma aan maatregelen m.b.t. het integraal waterbeheer. In elk van die 11 beheerplannen was een actie (A7) opgenomen om de bestemming te toetsen van een aantal zones gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied.

De bekkensecretariaten kregen binnen de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) de taak om deze screening uit te voeren voor de 11.400 ha onbebouwde harde bestemmingen van het gewestplan die overlappen met deze voor het watersysteem belangrijke gebieden. Vanaf 2009 onderwierpen de bekkenstructuren deze gebieden aan een grondige analyse die o.a. dienst moest doen als onderbouwde input voor ruimtelijke planningsprocessen. Deze gebieden kregen de naam "signaalgebied"; het gaat om nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem.

In een eerste fase werden in 2009-2010 de meest relevante en prioritaire gebieden verspreid over gans Vlaanderen afgebakend, op basis van hun oppervlakte, omvang van de waterproblematiek en ontwikkelingsdruk. Hierbij werden nabijgelegen stukken gebundeld tot samenhangende gehelen met de nog niet ontwikkelde omgeving.

Voor 66 prioritaire gebieden werden binnen de CIW-fiches opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van deze signaalgebieden onderzochten, zowel vanuit juridisch als beleidsmatig oogpunt. Telkens werd ook een suggestie voor ontwikkelingsperspectief meegegeven vanuit het wateraspect met eventueel voorstel voor herbestemming. Meestal werd binnen het signaalgebied nog een opdeling gemaakt in deelgebieden, met afzonderlijke ontwikkelingsopties. Elk van deze fiches werd door het betrokken bekkenbestuur goedgekeurd, om tot een gedragen suggestie te komen. In 2013 volgde nog een tweede reeks van 17 signaalgebiedsfiches.

In 2013 besliste de Vlaamse Regering (VR 2013 2903 DOC. 0303-1) om deze signaalgebieden grondiger aan te pakken om het waterbergend vermogen van Vlaanderen te vrijwaren. Voor elk gebied waarvan blijkt dat het ontwikkelen volgens de huidige bestemming het overstromingsrisico verhoogt, werkte de CIW aan bijkomende voorwaarden of een alternatief ontwikkelingsperspectief. In die ontwerp-startbeslissingen werd ook gezocht naar het best in te zetten instrumentarium en de bijhorende initiatiefnemende overheid. In 2014 keurde de Vlaamse Regering de vervolgotrajecten goed voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden (VR 2014 2401 DOC. 0086 en VR 2014 0905 DOC.0724) en in 2015 volgde reeks 2 met 17 signaalgebieden (VR 2015 0805 DOC. 0454).

Vervolgens werd door de CIW en op basis van de meest recente gegevens over bestemming, bebouwing en overstromingsgevoeligheid een derde en laatste selectie gemaakt van nog 152 te onderzoeken signaalgebieden. Ook in deze laatste reeks werd in nauw overleg met de gemeentebesturen en de waterloopbeheerders gezocht

naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als ruimtelijke aspecten in rekening werden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief (watertoets, bijkomende voorwaarden of nieuwe functionele invulling). Op 31 maart 2017 keurde de Vlaamse Regering deze laatste reeks startbeslissingen goed (VR 2017 3103 DOC. 0313).

In de startbeslissingen die de Vlaamse Regering voor elk signaalgebied goedkeurde, werd na grondige analyse een vervolgtraject en een gebiedsgericht ontwikkelingsperspectief bepaald dat rekening houdt met het watersysteem en waarbij minstens het waterbergend vermogen behouden blijft. In die beslissingen zijn volgende zaken vastgelegd:

- het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied;
- het bestuur dat initiatief moet nemen;
- het instrument dat gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren.

De vervolgstappen met betrekking tot de signaalgebieden gaan van een waterrobuuste inrichting binnen de geldende bestemming tot een (gedeeltelijke) herbestemming van het gebied met flankerende maatregelen. De signaalgebieden en de bijhorende beslissingen zijn terug te vinden op de geoloketten van www.signaalgebieden.be.

Er worden twee categorieën van vervolgtrajecten onderscheiden:

- Verscherpte watertoets. De geldende harde bestemming blijft behouden, maar er kunnen in het kader van de watertoets wel extra voorwaarden opgelegd worden voor de ontwikkeling van het gebied.
- Bouwvrije opgave. Delen van het signaalgebied moeten bouwvrij blijven en moeten bijgevolg een andere bestemming krijgen.

Uit voorgaande grondige analyses bleek dat 172 gebieden dermate belangrijk zijn voor de waterbeheersing dat er minstens in een deel niet meer gebouwd kan worden. Initieel werd vooropgesteld om deze gebieden met bouwvrije opgave via een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) te herbestemmen. Mede de lange doorlooptijd van een dergelijk planproces zorgde ervoor dat begin 2023 slechts een dertigtal signaalgebieden zijn herbestemd via een RUP (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk).

Op vandaag lopen nog diverse planprocessen voor opmaak van een RUP om signaalgebieden te herbestemmen. Voor de andere gebieden zal de bouwvrije opgave vertaald worden via aanduiding als watergevoelig openruimtegebied (WORG) in uitvoering van artikel 5.6.8 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO), ingevoerd bij decreet van 8 december 2017 houdende wijziging van diverse bepalingen inzake ruimtelijke ordening, milieu en omgeving.

In 2018 startte de CIW met de voorbereiding voor de aanduiding van deze watergevoelige openruimtegebieden, vertrekkende van de startbeslissingen van de Vlaamse Regering. Op 12 maart 2018 gaf de CIW goedkeuring aan het ontwerp voor de voorlopige aanduiding van 124 watergevoelige openruimtegebieden. Het voorstel kwam tot stand in overleg met de bekkensecretariaten, het departement Omgeving, de waterloopbeheerders en de betrokken gemeenten. Plannende overheden konden voor alle signaalgebieden aangeven of ze nog op korte termijn een planinitiatief zouden opstarten om zelf een herbestemming uit te voeren of ze verkozen om deze als WORG aan te duiden.

Begin mei 2018 vroeg de CIW advies aan het college van burgemeester en schepenen van de betrokken gemeenten over het voorstel voor de voorlopige aanduiding. Vervolgens werd ook het kennisgevingsdossier voor het plan-m.e.r. ingediend en werd het ter inzage gelegd van 30 juli tot en met 30 augustus 2018. (voor advies zie hoofdstuk 4).

Gezien de nieuwe overstromingskaarten, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 25 november 2022 (VR 2022 2511 DOC.1289), is een actualisatie van de ontwerpen vereist. Hierbij zal uiteraard ook rekening moeten gehouden worden met een geactualiseerde feitelijke en juridische toestand.

Bij de aanduiding van WORG zal de Vlaamse Regering zich niet beperken tot de 124 door de CIW voorbereide gebieden. Enerzijds zijn er 4 gebieden die intussen opgenomen zijn/worden in een RUP-proces, anderzijds zijn er gebieden waarvoor de opmaak van een RUP niet langer prioritair is. Een eerste screening leverde 18 bijkomende gebieden op.

Met deze ontwerpbeslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Londerzeel-Burcht' in Londerzeel (SG_R3_BES_30).

2 Beschrijving van gebied en het watersysteem

2.1 Feitelijke toestand

Het gebied met een oppervlakte van 1,5 ha is onbebouwd en is grotendeels aangeduid als 'Groene Long' binnen de woonkern van Londerzeel.

Het betreft een tweedelig gebied. Beide delen worden gescheiden met de doorkruising van de Brusselsestraat (N29). Het westelijke deel is gesitueerd tussen Damveld en de Brusselsestraat. Het oostelijke deel ligt ingesloten tussen de Kleine Molenbeek, de Brusselsestraat en een woonperceel.

In het westelijk deel grenzen de percelen aan: een parkeerzone achterliggend t.o.v. van het administratief centrum van Londerzeel, tuinzones en jeugdlokalen. De overige delen van de begrenzing sluiten overwegend aan op tuinzones. Het gebied betreft een voormalige pastorietuin van de oude pastorie Villa van Assche en particuliere tuinen die werden omgevormd tot 'Groene Long'. De 'Groene Long' betreft een belevingsgebied met enerzijds recreatieve inrichtingen zoals wandelpaden, een doolhof, speelruimtes alsook een hondenweide. Anderzijds werden er ook diverse natuurwaarden ontwikkeld met de inrichting van drie vijvers, een bloemenweide en diverse kleine landschapselementen zoals houtkant en bomen. In 2014 werd door de gewestelijke stedenbouwkundige ambtenaar een stedenbouwkundige vergunning (8.00/2/GSA.804881) verleend voor het uitdiepen van drie poelen, twee grachtjes, wandelpad, zes brugjes en twee steigers.

Het oostelijk deel omvat een grasland.

Figuur 1. Bestaande feitelijke toestand: luchtfoto met aanduiding begrenzing WORG



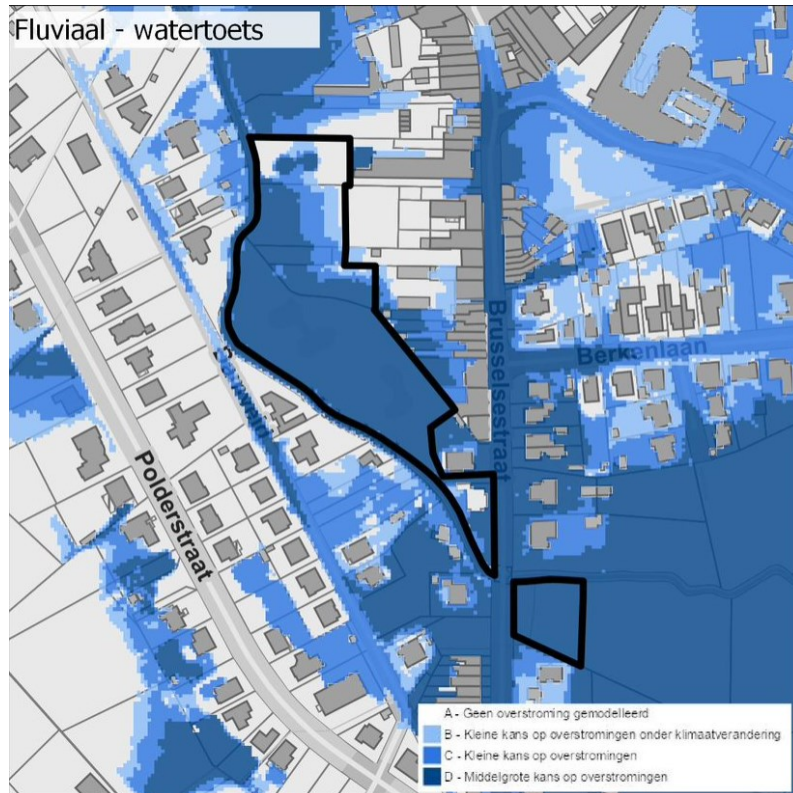
2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

Watertoetskaarten - overstromingsgevoelige gebieden (VR 2022 2511 DOC.1289)

Een groot deel van het stroomgebied van de Grote Molenbeek/Vliet is door de sterke verstedelijking onderhevig aan overstromingen. Het gebied ligt langs de Kleine Molenbeek, een waterloop van 2^e categorie. Vrijwel het

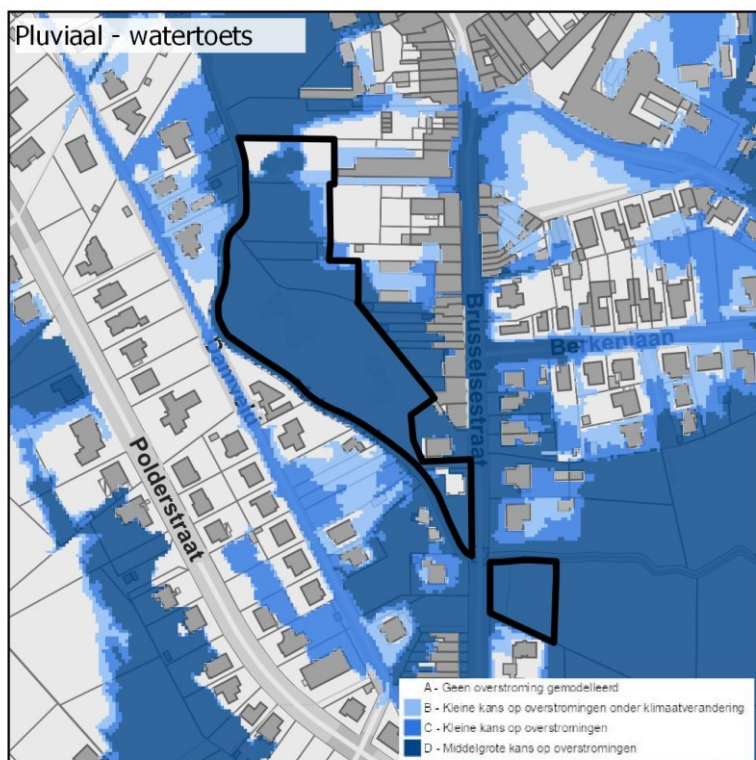
volledige gebied kent een middelgrote kans op de fluviale overstromingskaart. De rest heeft grotendeels een kleine kans op overstromingen.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



De kansen bij pluviale overstromingen zijn erg gelijkaardig en ook hier is vrijwel het ganse gebied gelegen in een zone met een middelgrote overstromingskans bij het huidig klimaat.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

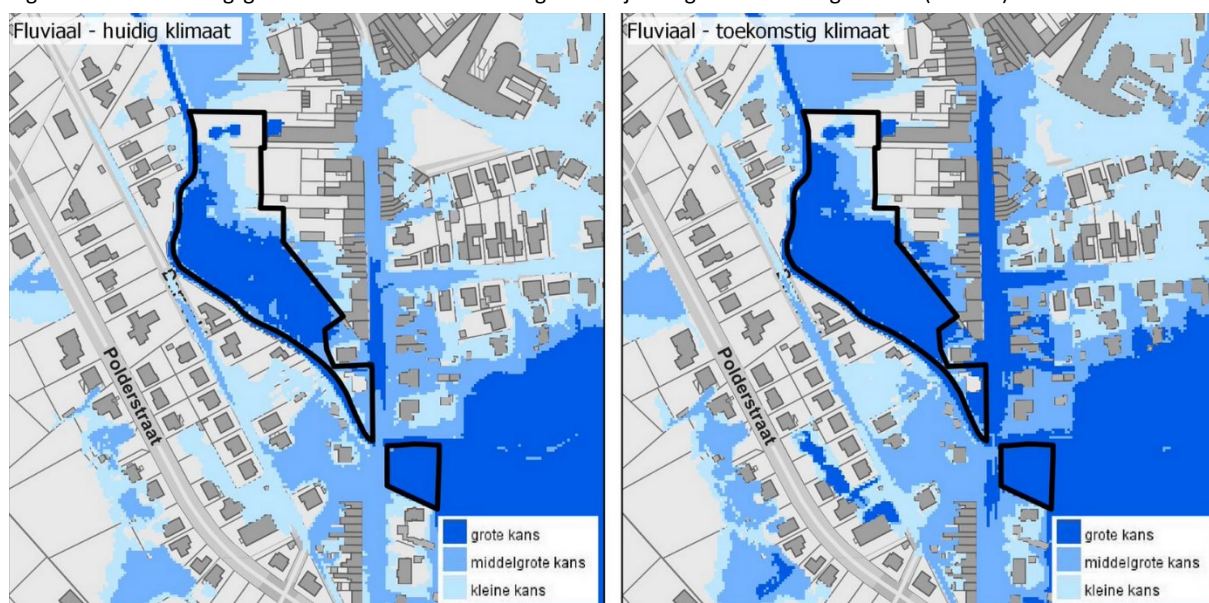


Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

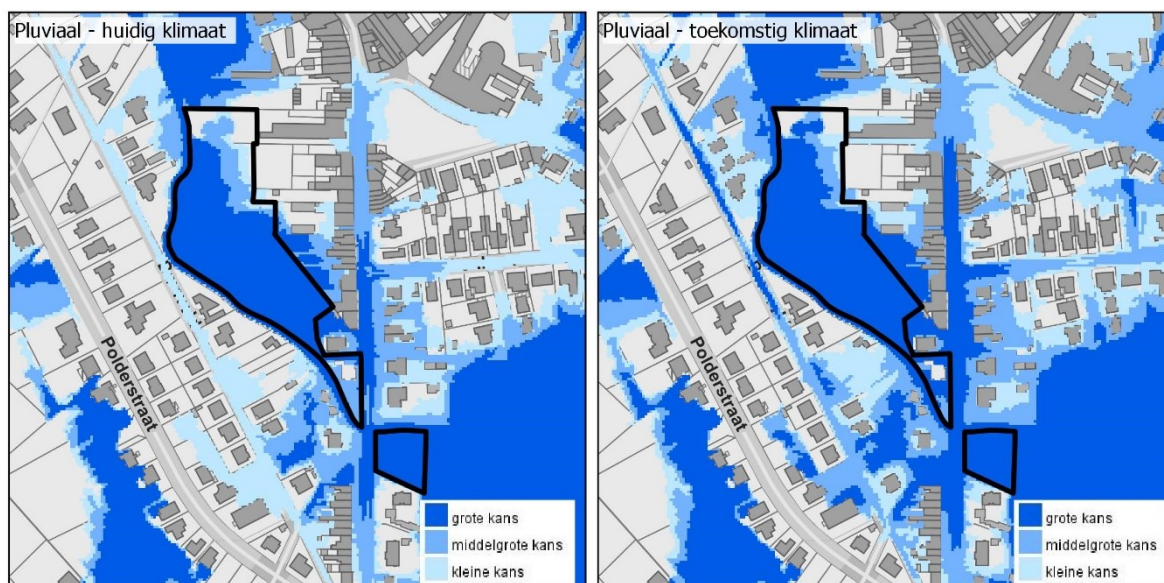
Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen, indien van toepassing). Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstig klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen.

Figuur 4. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (fluviaal)



Figuur 5. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (pluviaal)



2.3 Stroomgebiedbeheerplan Benedenscheldebekken

Het bekken specifieke deel voor het Benedenscheldebekken van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, werd voorbereid door de overlegstructuren van het Benedenscheldebekken. Het werd samen met de andere onderdelen van de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas 2022-2027, vastgesteld door de Vlaamse Regering op 1 juni 2022.

In het bekken specifieke deel voor het Benedenscheldebekken zijn vijf speerpuntgebieden en tien aandachtsgebieden aangeduid. De Grote Molenbeek-Vliet is op basis van de huidige waterkwaliteit en de afstand tot de opgelegde normen aangeduid als één van de vijf speerpuntgebieden. In deze gebieden willen we in 2027 een goede watertoestand bereiken.

Voor het afstroomgebied van de Vliet-Grote Molenbeek werd een intensief participatietraject doorlopen, dat resulteerde in de ondertekening van het [Riviercontract voor de Vliet-Molenbeek](#) door 19 partners op 10 juni 2022. Het Riviercontract bevat 43 acties voor de thema's wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en waterbeleving. De uitvoering van de werken uit het Riviercontract werd opgenomen als actie 8_H_0039 uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 voor Schelde en Maas. De acties worden verder opgevolgd vanuit het Integraal Project Vliet-Grote Molenbeek.

Overige acties rond wateroverlast uit de stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027 voor Schelde en Maas in relatie tot het signaalgebied zijn:

6_C_0019 Benedenscheldebekken Onderzoek naar de haalbaarheid van bescherming van de woningen in het stroomgebied van de Grote Molenbeek-Vliet Vlaamse overheid: Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), Provincie Vlaams-Brabant https://www.vmm.be/bestanden/sGBP/Actiefiche_6_C_0019.pdf

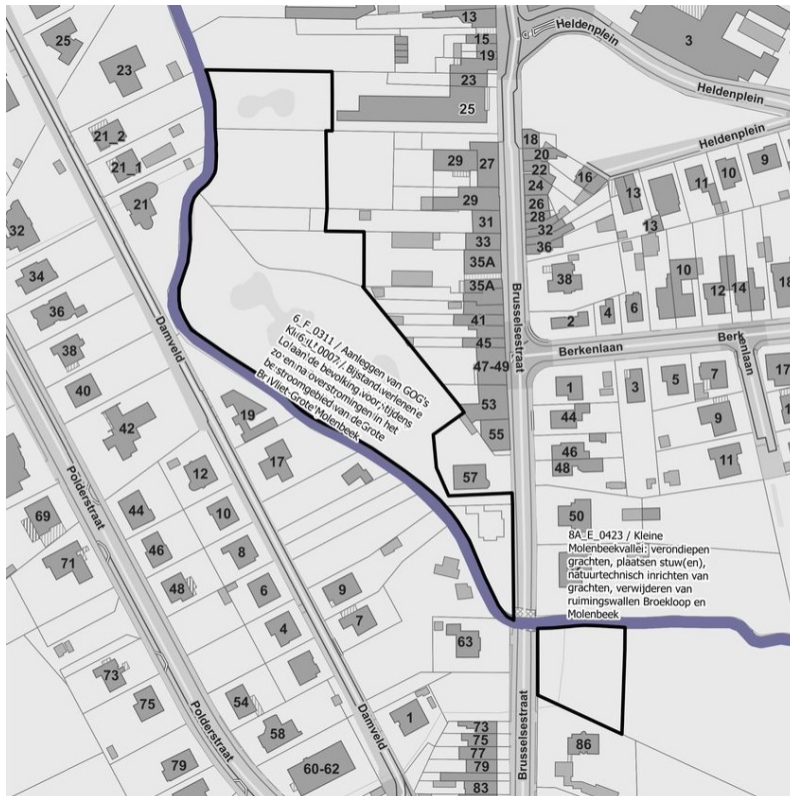
6_L_0007 Benedenscheldebekken Bijstand verlenen aan de bevolking voor, tijdens en na overstromingen in het stroomgebied van de Vliet-Grote Molenbeek Gemeente: Londerzeel, Vlaamse overheid: Vlaamse Milieumaatschappij (VMM), Gemeente: Merchtem https://www.vmm.be/bestanden/sGBP/Actiefiche_6_L_0007.pdf

8B_A_0132 Benedenscheldebekken Anti-erosiemaatregelen thv waterloopgerelateerde erosieknelpunten, ter hoogte van de afstroomgebieden van de Grote en de Kleine Molenbeek Alle Gemeenten https://www.vmm.be/bestanden/sGBP/Actiefiche_8B_A_0132.pdf

6_F_0311 Benedenscheldebekken Aanleggen van GOG's Kleine Molenbeek in Meise en Londerzeel (zone Leefdaal, zone 4-Eiken en beschermingsdijk zone Brusselsestraat) Provincie Vlaams-Brabant https://www.vmm.be/bestanden/sGBP/Actiefiche_6_F_0311.pdf

Verder geeft deze beslissing ook uitvoering aan de generieke actie 6_A_0022 om gevolg te geven aan de startbeslissingen van de Vlaamse Regering inzake signaalgebieden door herbestemming van de noodzakelijke deelgebieden via de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden of via ruimtelijke uitvoeringsplannen.

Figuur 6. Acties uit de stroomgebiedbeheerplannen voor Schelde en Maas (2022-2027)



2.4 Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering

Het signaalgebied 'Londerzeel-Burcht' behoort tot het Benedenscheldebekken.

Het signaalgebied is gelegen in de vallei van de Molenbeek en omvat een tweedelige afbakening.

Op 11/4/2014 werd dit gebied door de Algemene Bekkenvergadering Benedenscheldebekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De motivatie voor opname is als volgt:

“Aan N259 bos + perceel naast Molenbeek in de Overstromingsgevaarkaart: Grote kans voor overstromingen. Rest is in gebruik of te versnipperd.”

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens het gevoerde overleg besproken.

Het signaalgebied vervult een belangrijke rol bergende functie binnen de vallei van de Kleine Molenbeek.

De Vlaamse Regering nam op 31 maart 2017 een startbeslissing over het signaalgebied Londerzeel-Burcht en opteerde voor een nieuwe functionele invulling voor het gebied (bouwrijpe opgave). De conclusie van de gebiedsfiche voor het signaalgebied Londerzeel-Burcht luidde:

“Het signaalgebied is gelegen in woongebied en bijna volledig effectief overstromingsgevoelig. Het volledige gebied krijgt een nieuwe functionele invulling met een bestemming die bijkomende bebouwing uitsluit en die de actuele waterbergingscapaciteit minstens behoudt.

Voor het gebied ten westen van de Brusselsestraat spelen hier, naast waterberging, de volgende aspecten:

- kwalitatief en respectvol omspringen met het aanwezige erfgoed in de onmiddellijke omgeving: de motte;
- de nodige aandacht naar het behouden en creëren van doorgangen en verbindingen met de naastliggende woongebieden;
- Het groene binnengebied visueel zo groot mogelijk houden door het verbieden van constructies;
- Vanuit de waterbergende en de groene rol van het gebied opleggen van beperkingen aan de aanwezige voorzieningen.

Voor de percelen van het signaalgebied aan de oostkant van de Brusselsestraat worden voorschriften uitgewerkt ter bescherming van het oorspronkelijk landschap die:

- het onbebouwd karakter bewaren;
- randvoorwaarden opleggen inzake landschappelijke integratie van aanpassingen aan bestaande (cfr. schuilhokken) constructies en infrastructuren;
- de gewenste opbouw van het beeklandschap vastleggen zoals oevers, alluviale weilanden, beeklandschap enz. alsook het beschermen van de oorspronkelijke oevers en de loop van de beek;
- kleine landschapselementen beschermen;
- alle reliëfwijzigingen die niet in functie zijn van het optimaliseren van het watersysteem verbieden.”

Link naar fiche signaalgebied:

<http://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/SG-R3-BES-30.pdf>

2.5 Juridische toestand

Het gebied is gelegen in woongebied volgens het gewestplan 'Halle-Vilvoorde-Asse'.

Er zijn binnen de aanduiding geen niet-vervallen verkavelingen of principiële akkoorden (PRIAK) gekend.

Figuur 7. Gewestplan



2.6 Gemeentelijke structuurplannen

Het signaalgebied in de omgeving van 'de Burcht' en gelegen tussen Damveld, Dorpsstraat en Kerkstraat is overstromingsgevoelig. Bebouwing ervan is voor de gemeente dan ook niet aangewezen. In het richtinggevend gedeelte van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan Londerzeel worden enkele ruimtelijke concepten vermeld die aan de basis liggen van een gewenste ruimtelijke structuur voor het centrum van Londerzeel worden.

Relevant voor dit signaalgebied zijn:

- beeklandschap van de Molenbeek in het zuiden als grens tussen de bebouwde kern en de open ruimte;
- de omgeving van de Kleine Molenbeek als basis voor de uitbouw van een groene long in het centrum ter hoogte van de Burcht, gaande van de voormalige pastorijtuin tot de Molenstraat.

"De omgeving van de Burcht is vandaag al gedeeltelijk een groene long in het centrum maar kan in de toekomst verder worden versterkt. Het behouden van het groengebied daar is belangrijk voor de leefbaarheid van het centrum. Het tekort aan openbaar groen werd immers voldoende aangetoond 14. De verschillende functies water (Kleine Molenbeek), erfgoed (de Burcht als middeleeuwse motte), zachte recreatie (wandelen, rusten), privé ontspanning (tuinen, kijkgroen) moeten daartoe worden verzoend. Met het oog op verweving in het centrum wordt de toegankelijkheid van het gebied best verhoogd maar tegelijkertijd moet de groene oppervlakte zo groot mogelijk blijven. De visie van de beheerscommissie speelt een rol bij verdere ontwikkelingen omtrent de Brucht."

"Enkele algemene randvoorwaarden voor eventuele toekomstige projecten in dit gebied:

- Op een kwalitatieve en respectvolle manier met het aanwezig erfgoed van de motte worden omgesprongen. De omgeving van de Burcht is immers een beschermd gebied dat zowel vanuit cultuurhistorisch standpunt als op het vlak van natuur en landschap waardevol is. Dat betekent dat de uitrustingsgraad (paden, verlichting enz.) van het binnengebied omheen de Burcht beperkt blijft;
- Daarnaast moet ook de nodige aandacht gaan naar het behouden en creëren van doorgangen en verbindingen met de naastliggende woongebieden. In de richting van Molenstraat kan een bijkomende verbinding worden gecreëerd doorheen het binnengebied Molenstraat zodat routes voor langzaam verkeer ontstaan tussen Molenstraat, Markt, Kattenstraat, Kerkstraat, Polderstraat en Brusselsestraat. Zonder deze verbindingen blijft het park verborgen voor de bewoners;
- Het groene binnengebied kan visueel zo groot mogelijk worden gehouden door het verbieden van constructies. Daarnaast kunnen ook afspraken worden gemaakt met eigenaars omtrent het toegankelijk maken van delen van tuinen of het aankopen van delen van percelen.
- Gelet op de groene rol van het gebied kunnen beperkingen worden opgelegd aan de aanwezige voorzieningen (jeugdlokalen en kinderkribbe);
- Het behouden of inplanten van gemeenschapsvoorzieningen aan de rand van dit gebied kan bijdragen tot het behouden of verhogen van de toegankelijkheid. Via deze voorzieningen zijn immers toegangen mogelijk."

"De gemeente Londerzeel pleit ervoor een open ruimte RUP op te maken voor de beeklandschappen van Grote en Kleine Molenbeek. In principe is het aan de provincies of de Vlaamse overheid hiertoe het initiatief te nemen. De opmaak van een RUP voor de beeklandschappen zorgt ervoor dat voorgaande visie en gewenste ruimtelijke structuur, hard gemaakt worden. Het RUP is het instrument dat ervoor zorgt dat er een juridische verankering ontstaat door het vastleggen van concrete maatregelen onder de vorm van stedenbouwkundige voorschriften. Op die manier wordt de gewenste ruimtelijke structuur ook effectief gerealiseerd. Bijgaande kaart geeft een indicatie van het mogelijk plangebied van het RUP Molenbeken."

De omschrijving van dit RUP wordt opwaarts de Brusselsestraat nog verder doorgetrokken om het perceel op de linkeroever van de Kleine Molenbeek Beek en grenzend aan de Brusselsestraat mee op te nemen

"In het RUP worden voor dit perceel elementen uit de visie van de beekvallei van de Kleine Molenbeek omgezet. Hiertoe worden bepalingen opgenomen in functie van een adequaat waterbeheer:

- waarbij ruimte gereserveerd wordt voor tijdelijke en gecontroleerde overstromingen
- waarbij ruimte gegeven wordt voor de aanleg van een aangepaste oevertvegetatie die water vasthoudt zodat een versnelde afvoer wordt tegengegaan."

"Voor dit perceel worden in het RUP voorschriften uitgewerkt ter bescherming van het oorspronkelijk landschap die:

- het onbebouwd karakter bewaren
- randvoorwaarden opleggen inzake landschappelijke integratie van aanpassingen aan bestaande (cfr. schuilhokken) constructies en infrastructuren .

- de gewenste opbouw van het beeklandschap vastleggen zoals oevers, alluviale weilanden, beeklandschap enz. alsook het beschermen van oorspronkelijke oevers en loop van de beek.
- kleine landschapselementen beschermen
- reliëfwijzigingen tegengaan"

3 Onderzoek sectorale wetgeving

3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage verloopt via de generieke procedure. De procedure start met de opmaak van een kennisgeving.

Een kennisgeving bevat onder andere een beschrijving van het voorgenomen plan en een voorstel van de wijze waarop het milieuonderzoek zal uitgevoerd worden. De kennisgevingsnota voor de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden werd van 30 juli tot en met 30 augustus 2018 ter inzage gelegd. Het Team Mer stelde, rekening houdend met de adviezen en inspraak, richtlijnen op voor de opmaak van het eigenlijke plan-MER.

Op basis van de richtlijnen werd het ontwerp-plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Na een verwerking van de opmerkingen, is het (ontwerp) plan-MER klaar voor het openbaar onderzoek.

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen burgers en adviesinstanties opmerkingen geven op het ontwerpplan én het (ontwerp) plan-MER. Opmerkingen en adviezen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen en aanvullingen aan het plan en het plan-MER. Vóór de definitieve vaststelling van het plan, keurt het Team Mer het plan-MER goed.

Op basis van het gevoerde milieueffectenonderzoek 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.

3.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn¹ dient in het beleid inzake ruimtelijk ordening rekening gehouden te worden met de noodzaak om op langetermijnbasis voldoende afstand te laten bestaan tussen Seveso-inrichtingen (i.e. inrichtingen met een zodanige hoeveelheid aan gevaarlijke stoffen op het terrein dat zij vallen onder het toepassingsgebied van de Seveso-richtlijn) enerzijds en aandachtsgebieden (zoals gedefinieerd in het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake ruimtelijke veiligheidsrapportage) anderzijds. Deze doelstelling wordt verwezenlijkt door het houden van toezicht op de vestiging van nieuwe Seveso-inrichtingen, op wijzigingen van bestaande Seveso-inrichtingen, en op nieuwe ontwikkelingen rond bestaande Seveso-inrichtingen.

Om een inschatting te maken van het aspect externe mensveiligheid, toetste de dienst Veiligheidsrapportage van het Departement Omgeving het voorgenomen plan af aan de hand van criteria die werden opgenomen onder de vorm van een beslissingsdiagram in bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering houdende nadere regels inzake de ruimtelijke veiligheidsrapportage.

Gelet op het feit dat:

- volgens de gegevens van de dienst VR in het plangebied geen Seveso-inrichtingen aanwezig zijn;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 20 april 2023 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

¹ Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn.

3.3 VEN-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied, leidend tot het behoud van het bouwvrije karakter, en de daar toegelaten functies hebben geen negatieve impact op natuurwaarden of VEN-gebieden. Het gebied is niet in of nabij een VEN-gebied gelegen.

3.4 Onroerendergoed-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalig wijziging van het landgebruik en ingrepen in de bodem. Ook indirecte effecten op de omliggende gebieden worden hierdoor voorkomen. Er is geen beschermd erfgoed in of grenzend aan het gebied.

4 Advies lokale besturen

Op 24 mei 2018 werd een ontwerp-afbakening door het CIW overgemaakt aan de betrokken colleges van burgemeester en schepenen. De afbakening hiervan is na actualisatie beperkt aangepast tegenover diegene in deze voorlopige aanduiding. Het perceel tussen Brusselsestraat en de Kleine Molenbeek werd toegevoegd.

Op 18 juni 2018 besliste het college van burgemeester en schepenen van Londerzeel om het voorstel van afbakening gunstig te adviseren.

5 Rechtsgevolgen

De aanduiding als WORG heeft geen andere rechtsgevolgen dan deze vermeld in artikel 5.6.8, VCRO.

Ingevolge de bepalingen van artikel 5.6.8, §6, VCRO, komen eigenaars van gronden die gelegen zijn binnen een definitief aangeduid watergevoelig openruimtegebied in aanmerking voor een eigenaarsvergoeding, met toepassing van dezelfde voorwaarden en modaliteiten als deze die gelden voor de planschadevergoeding, zoals deze vooropgesteld wordt met het Instrumentendecreet. Ingevolge de daarin opgenomen harmonisering en aanpassing van de compenserende vergoedingen, wordt die eigenaarsvergoeding bepaald op basis van een schaderapport van de landcommissies.

5.1 Stedenbouwkundige voorschriften

Het voorschrift wordt bepaald door artikel 5.6.8, §3 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO).

Ter informatie wordt hierbij de tekst zoals geldig op datum van deze voorlopige aanduiding weergegeven:

Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;

2° het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;

4° handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;

5° handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in titel IV, hoofdstuk 4, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden.

5.2 Verkavelingen en principiële akkoorden

Zoals bepaald in artikel 5.6.8, §4, VCRO heeft de definitieve aanduiding als watergevoelig openruimtegebied van rechtswege het verval tot gevolg van onbebouwde delen van niet-vervallen verkavelingen die liggen binnen het watergevoelig openruimtegebied. Ook principiële akkoorden vervallen van rechtswege.

Er zijn binnen de aanduiding geen niet-vervallen verkavelingen of principiële akkoorden gekend.

5.3 Ruimtebalans

In dit watergevoelig gebied zijn volgende bestemmingen gelegen die niet meer gerealiseerd kunnen worden na definitieve aanduiding.

| Bestemmingscategorie | |
|----------------------|--------|
| Woongebied | 1,5 ha |

6 Conclusie

De aanduiding is conform het ontwikkelingsperspectief zoals gemotiveerd in eerdere beslissingen van de Vlaamse Regering over het signaalgebied (VR 2017 3103 DOC. 0313).

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden tonen voor vrijwel het ganse gebied een grote tot middelgrote overstromingskans. 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. Om die reden wordt het gebied 'Burcht' in Londerzeel voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.