



Voorlopige aanduiding

# Watergevoelig openruimtegebied 'Langestraat'

in Lebbeke

**Bijlage II: toelichtingsfiche**

## Inhoudsopgave

|       |                                                              |    |
|-------|--------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Doelstelling en beleidscontext .....                         | 3  |
| 1.1   | Doelstelling .....                                           | 3  |
| 1.2   | Beleidscontext .....                                         | 3  |
| 1.2.1 | Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen .....                    | 3  |
| 1.2.2 | Decreet Integraal Waterbeleid .....                          | 3  |
| 1.2.3 | Blue deal .....                                              | 4  |
| 1.2.4 | Klimaatadaptatieplan .....                                   | 4  |
| 1.2.5 | Landbouw .....                                               | 4  |
| 1.3   | Voortraject.....                                             | 4  |
| 2     | Beschrijving van gebied en het watersysteem .....            | 6  |
| 2.1   | Feitelijke toestand .....                                    | 6  |
| 2.2   | Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid .....     | 6  |
| 2.3   | Stroomgebiedbeheerplan Denderbekken.....                     | 8  |
| 2.4   | Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering .....       | 9  |
| 2.5   | Juridische toestand.....                                     | 10 |
| 2.6   | Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte..... | 10 |
| 2.7   | Overige beleidsplannen.....                                  | 11 |
| 3     | Onderzoek sectorale wetgeving.....                           | 11 |
| 3.1   | Milieueffectrapportage .....                                 | 11 |
| 3.2   | Ruimtelijke veiligheidsrapportage.....                       | 12 |
| 3.3   | VEN-toets.....                                               | 13 |
| 3.4   | Onroerenderfgoed-toets .....                                 | 13 |
| 4     | Rechtsgevolgen .....                                         | 13 |
| 4.1   | Stedenbouwkundige voorschriften .....                        | 13 |
| 4.2   | Verkavelingen en principiële akkoorden.....                  | 14 |
| 4.3   | Ruimtebalans .....                                           | 14 |
| 5     | Conclusie .....                                              | 15 |

# 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 klimaatrobuster 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.

Met de beslissing van de Vlaamse Regering van 19 juli 2024 voor de aanduiding van 139 watergevoelige openruimtegebieden (WORG 1), werden voor vrijwel alle signaalgebieden waarvoor nog een herbestemmingsopgave aan de orde was een definitieve herbestemming gerealiseerd.

### **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.

### **1.2.5 Landbouw**

In de aanhef van het hoofdstuk landbouw uit het Vlaams regeerakkoord wordt 'toegang tot grond voor jonge land- en tuinbouwers' aangestipt als één van de specifieke aandachtspunten. Percelen die definitief worden aangeduid als watergevoelig openruimtegebied krijgen landbouw als een van de nevenschikte functies, naast andere openruimte functies, terwijl landbouw er nu zonevreemd gelegen is.

De voorschriften maken het blijvend agrarisch gebruik van het perceel mogelijk. Wat betreft de grondgebonden landbouw geeft de aanduiding geen aanleiding tot enige beperking van teelten of bemesting. Het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw is ook nog steeds mogelijk.

## **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 met betrekking tot 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 onder andere 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 vervolgttrajecten 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 vervolgttraject 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](http://www.signaalgebieden.be).

Er worden twee categorieën van vervolgttrajecten 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 waren herbestemd via een RUP (gemeentelijk, provinciaal, gewestelijk). Voor de andere gebieden werd de bouwvrije opgave vertaald 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.

Uiteindelijk werden op 19 juli 2024 in totaal 139 watergevoelige openruimtegebieden definitief vastgesteld door de Vlaamse Regering. Daarmee was het merendeel van de signaalgebieden met bouwvrije opgave gevrijwaard van verdere ontwikkeling en hadden de eigenaars de mogelijkheid om een planschadevergoeding aan te vragen.

In het Vlaams Regeerakkoord 2024-2029 werd de bijkomende aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden opgenomen vanuit de doelstellingen bij Blue Deal 2.0. Daarbij werden de laatste

signaalgebieden met bouwvrije opgave waar geen proces lopende was aangevuld met gebieden met een hoge ontwikkelingsdruk die zowel door lokale besturen als waterloopbeheerders werden voorgesteld.

**Met deze beslissing geeft de Vlaamse Regering uitvoering aan de vooropgestelde aanduiding van WORG voor het gebied 'Langestraat' in Lebbeke.**

## 2 Beschrijving van gebied en het watersysteem

### 2.1 Feitelijke toestand

Het gebied is gelegen in de gemeente Lebbeke, ten zuidoosten van het centrum. Het bestaat uit 2 deelgebieden waartussen er zich de Langestraat, woonpercelen en een bebost perceel bevinden. Aan de noordoostkant bevindt zich een bedrijfsterrein.

Het watergevoelig openruimtegebied met een oppervlakte van 1,21 ha is onbebouwd. Het huidige bodemgebruik voor het westelijk deelgebied is landbouwgebruik en het oostelijk deelgebied is in gebruik door het aanpalende bedrijf. Het gebied is gelegen in de vallei van de Vondel- en Brabantse beek en beide deelgebieden grenzen aan de Vondelbeek, een geklasseerde waterloop van tweede categorie.

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

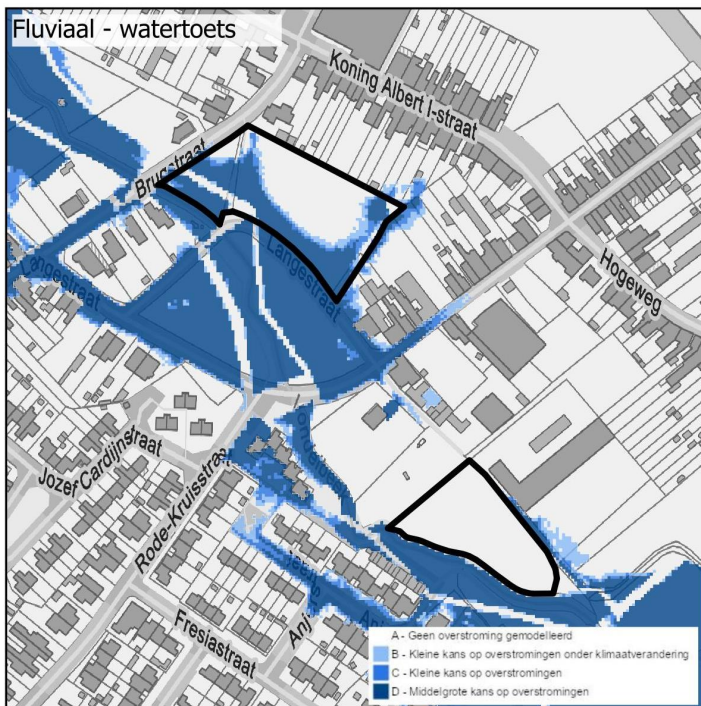


### 2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid

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

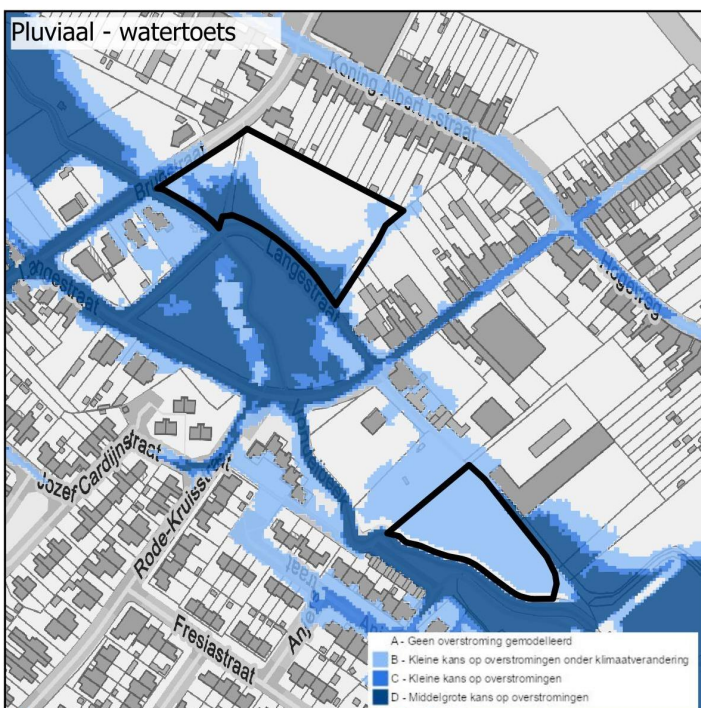
De modellering die beschikbaar is voor fluviale overstromingen vanuit de nabijgelegen Vondelbeek (2<sup>de</sup> categorie) toont voor het westelijk deelgebied een middelgrote kans op overstromingen rond de waterloop. In het oostelijk deel is er volgens het lokaal bestuur ook wateroverlast en is het nodig dit perceel te behouden in functie van ruimte voor water.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het pluviale model toont voor het westelijk deelgebied een kleine tot middelgrote kans op overstromingen rond de waterloop en voor het oostelijk deelgebied een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal



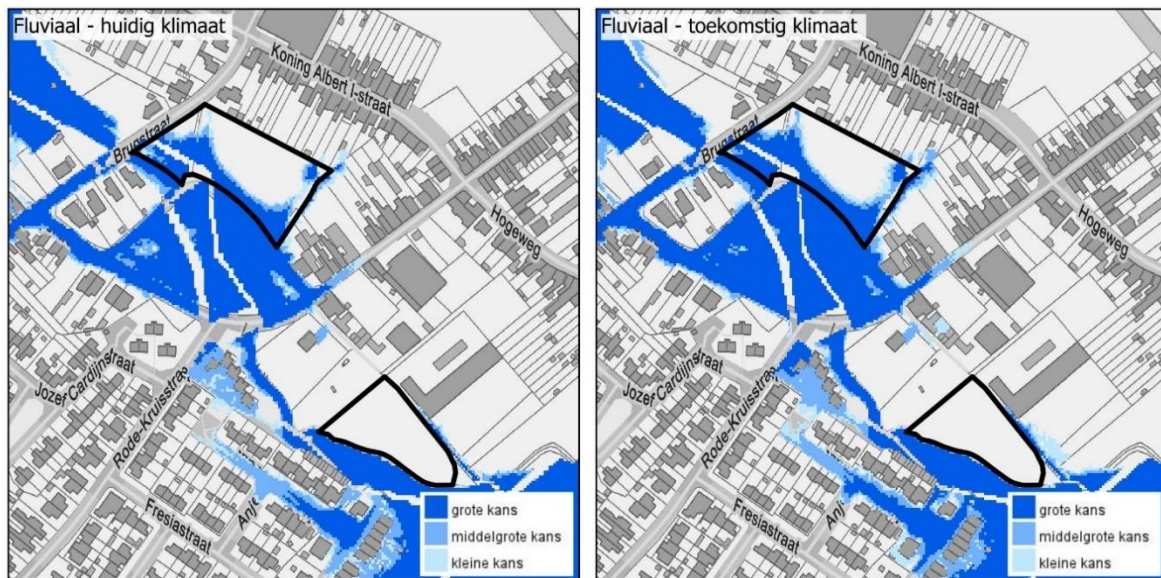
## Overstromingsrichtlijn - overstromingsgevaarkaarten

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).

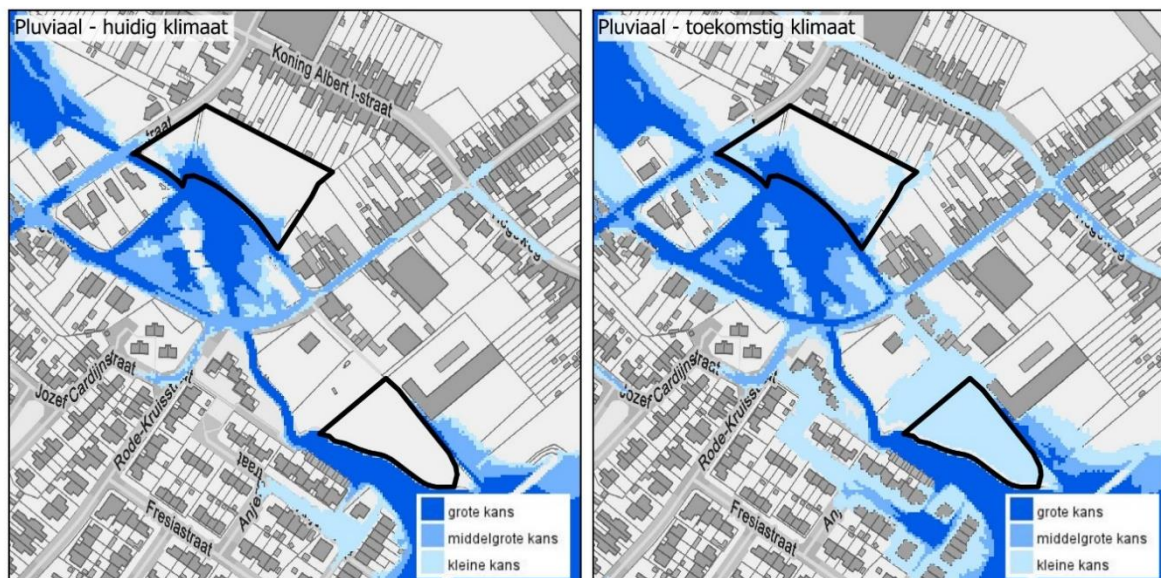
Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstig klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

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. Het pluviaale model is beschikbaar voor gans Vlaanderen, ook het klimaatmodel. De fluviale modellen zijn per waterloop opgesteld en soms niet beschikbaar bij kleinere waterlopen, ook is het klimaatscenario niet in alle fluviale modellen beschikbaar en geeft dan een blanco kaart.

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 Denderbekken

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

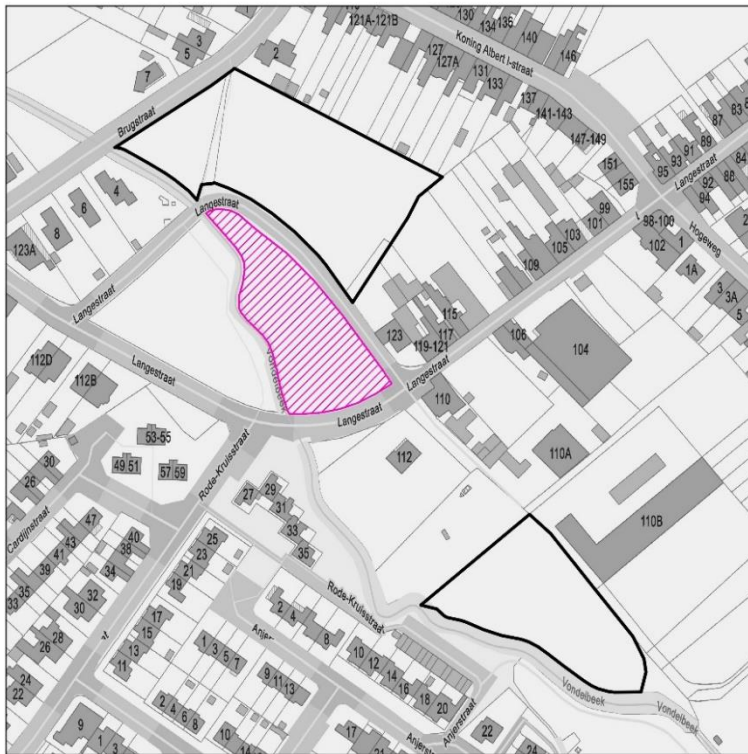
In het gebied zijn geen specifieke acties aanwezig uit de Stroomgebiedbeheerplannen 2022-2027.

## 2.4 Signaalgebied – startbeslissing Vlaamse Regering

Het gebied werd niet aangeduid als signaalgebied, maar grenst aan een signaalgebied dat reeds in de eerste ronde van WORG aanduidingen werd afgebakend.

Het signaalgebied 'Lebbeke centrum' (SG\_R3\_DEN\_02) behoort tot het Denderbekken. Het bevindt zich tussen een zijtak van de Langestraat, de Langestraat zelf en de Vondelbeek (2e cat.) en is volledig bebost.

Figuur 6. Signaalgebied



Op 21 oktober 2014 werd dit gebied door de Algemene Bekkenvergadering Denderbekken geselecteerd voor opname in de prioritair te onderzoeken signaalgebieden. De conclusie van het bekkenbestuur luidde als volgt:

*Het signaalgebied is geselecteerd omdat het gebied gelegen is in effectief overstromingsgevoelig gebied. Tegelijkertijd heeft het gebied een planologisch harde bestemming, namelijk zone voor ambachtelijke bedrijven en KMO's (KMO-zone Langestraat). Deze zone komt ook aan bod in het herzien ontwerp gemeentelijk ruimtelijk structuurplan van Lebbeke. Om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen is ervoor gekozen dit gebied mee te nemen in de definitieve selectie van signaalgebieden.*

De afbakening van het signaalgebied werd tijdens dit overleg besproken. Na het overleg is beslist om het gebied ten noorden van de Langestraat, dat oorspronkelijk deel uitmaakte van het signaalgebied, te schrappen uit de contour, gezien er al een verkavelingsvergunning werd toegekend.

De Vlaamse Regering nam op 31 maart 2017 een startbeslissing over het signaalgebied Lebbeke centrum en opteerde voor een bouwvrije opgave voor het gebied. De conclusie van de gebiedsfiche voor het signaalgebied 'Lebbeke centrum' luidde:

*Het volledige signaalgebied heeft een grote overstromingskans. Het signaalgebied krijgt in het belang van het watersysteem en rekening houdende met de ruimtelijke visie best een zachte bestemming.*

Het signaalgebied 'Lebbeke centrum' werd om deze reden door de Vlaamse Regering bestemd als watergevoelig openruimtegebied op 19 juli 2024.

Link naar fiche signaalgebied:

<https://www.integraalwaterbeleid.be/nl/beleidsinstrumenten/signaalgebieden/fiches/signaalgebied-den-lebbeke-centrum>

Link naar aanduiding als watergevoelig openruimtegebied Lebbeke-centrum:

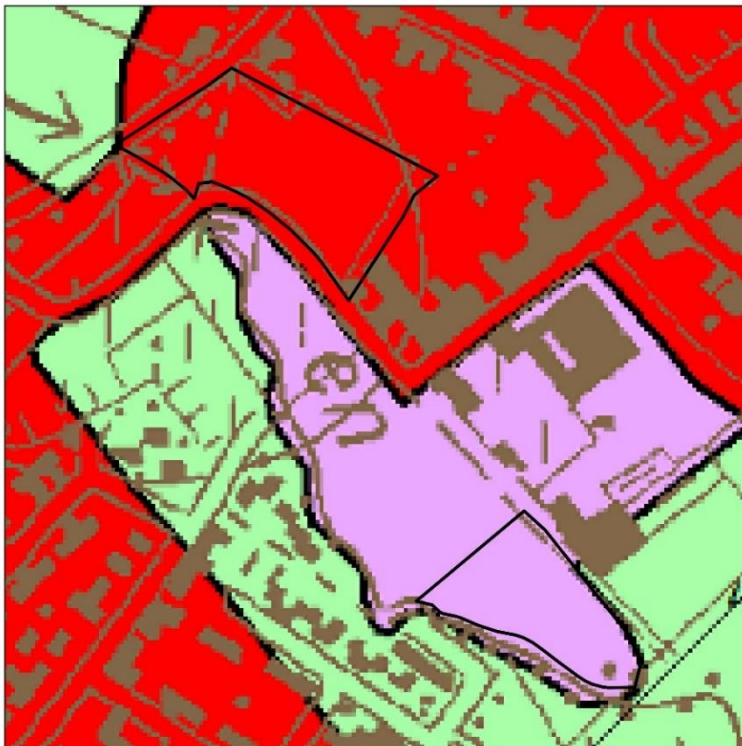
<https://dsi.omgeving.vlaanderen.be/fiche-detail/2bfc0baf-8bc4-4b05-9649-125e8ee7d094>

Het gebied ten noorden van de Langestraat dat omwille van de in 2010 toegekende verkaveling werd geschrapt uit het signaalgebied, wordt met voorliggend plan (westelijk deelgebied) alsnog gevrijwaard van bebouwing gezien de overstromingsgevoeligheid aan de straatzijde.

## 2.5 Juridische toestand

Het gebied is volgens het origineel gewestplan van Dendermonde (KB 7 november 1978) gelegen in woongebied (westelijk deelgebied) en gebied voor ambachtelijke bedrijven en kmo's (oostelijk deelgebied).

Figuur 7. Gewestplan



## 2.6 Gemeentelijke structuurplannen en beleidsplannen ruimte

Het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan (GRS) van Lebbeke werd goedgekeurd op 17 mei 2000. Een herziening van het structuurplan werd op 20 november 2014 goedgekeurd door de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen.

Het westelijk deelgebied situeert zich binnen de woonstructuur van de hoofdkern van Lebbeke.

Het oostelijk deelgebied situeert zich binnen de KMO-zone Langestraat. De inrichting van het deels leegstaande bedrijventerrein wordt in het GRS herdacht. Het deel aansluitend bij de Vondelbeek dient gevrijwaard te blijven van ontwikkeling in functie van de natuurlijke structuur. De percelen langs de Vondelbeek dienen te worden herbestemd als openruimtegebied, de percelen langs de straat als woongebied.

Beide deelgebieden maken onderdeel uit van de vallei van de Vondel- en Brabantse Beek.

De gemeente Lebbeke wordt doorsneden door een aantal beekvalleien, die hoofdzakelijk een noord-zuid verloop hebben. De beekvalleien zijn ecologisch en landschappelijk gezien belangrijk dragers in het landschap. De beekvalleien staan echter sterk onder druk van landbouw enerzijds en aangroeiende bebouwing anderzijds. De

beekvalleien zijn daarom vandaag landschappelijk te weinig aanwezig als continue structuren. Ze zijn sterk versnipperd.

Ter versterking van de beekvalleien wil de gemeente inzetten op twee speerpunten:

- De beekvalleien zoveel mogelijk vrijwaren van bebouwing. Dit niet alleen om de beekvalleien als landschappelijke dragers te vrijwaren, maar ook omdat beekvalleien belangrijk zijn voor de waterhuishouding in de gemeente.
- In de open ruimte de beekvalleien terug accentueren door de aanplant van kleine landschapselementen.

## 2.7 Overige beleidsplannen

### T.OP – Dender (Territoriaal Ontwikkelingsprogramma Dender)

Het lopende programma “Ruimte voor Water - Dendervallei” vormt de eerste van drie werven binnen T.OP Dender. Om een overstromingsveilige vallei van de Dender te creëren die tegelijkertijd kansen bieden voor wonen, economie, natuur, landbouw en toerisme werd het Strategisch Plan “Ruimte voor Water in de Dendervallei” opgemaakt door De Vlaamse Waterweg nv, Departement Omgeving en Provincie Oost-Vlaanderen samen met verschillende actoren. Het plan focust op de T100 contour van de Denderoverstromingen, een overstroming die zich gemiddeld eens in de 100 jaar voordoet. Één van de elementen is om de locaties die nu al overstromen bij een T100, maar nog niet ontwikkeld zijn, maximaal te vrijwaren van toekomstige ontwikkelingen.

Het aanduiden van het gebied ‘Langestraat’ als watergevoelig openruimtegebied past volkomen binnen dit kader.

## 3 Onderzoek sectorale wetgeving

### 3.1 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage verloopt via de generieke procedure. De procedure start met de aanmelding van het plan-MER aan het Vlaams Expertisecentrum MER (VECM). Nadien volgt de opmaak van een scopingnota.

De scopingnota bevat onder andere een beschrijving van het voorgenomen plan en een voorstel van de wijze waarop het milieuonderzoek zal uitgevoerd worden.

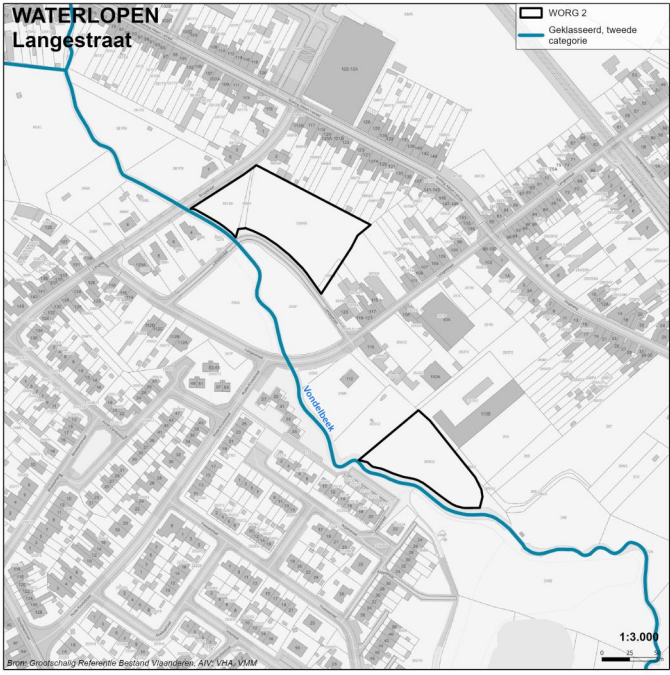
Op basis van de scopingnota en de ontvangen adviezen wordt het ontwerp van plan-MER opgemaakt door deskundigen onder leiding van een erkend MER-coördinator. Nadien wordt het (ontwerp) plan-MER onderworpen aan een openbaar onderzoek, samen met de voorliggende (voorlopige) aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden.

Tijdens het openbaar onderzoek kunnen burgers en adviesinstanties opmerkingen geven op het (ontwerp) plan én het (ontwerp) plan-MER. Opmerkingen en adviezen kunnen aanleiding geven tot aanpassingen en aanvullingen aan het plan en het plan-MER. Ook het VECM geeft een kwaliteitsadvies over het plan-MER.

De aanmelding van het plan-MER aan het VECM voor de aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden – WORG 2 vond plaats op 18 december 2025. De scopingnota werd op 23 januari 2026 aan de betrokken adviesinstanties voorgelegd. Momenteel bevindt het proces zich in de fase van het ontwerp plan-MER.

Op basis van het gevoerde milieueffectenonderzoek worden geen aanzienlijk negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het ontwerp van plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht. Het ontwerp van plan-MER wordt samen met het besluit houdende de voorlopige aanduiding ter inzage gelegd in het openbaar onderzoek.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de relevante milieukeurmerken en -beoordeling voor voorliggend deelgebied.

| Milieukeukenmerken                                               | Beschrijving deelgebied                                                                                                                        | Milieubecoördeling |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Discipline Bodem en Grondwater</b>                            |                                                                                                                                                |                    |
| Wijziging bodemgebruik                                           | Voor de feitelijke toestand wordt verwezen naar §2.1                                                                                           |                    |
| Wijziging bodemkenmerken                                         | Geen bodems met bodemkundig erfgoed of waardevolle bodemprofielen of veen aanwezig                                                             | Neutraal           |
| Wijziging bodem- en grondwaterkwaliteit                          | Gekende bodemverontreiniging zonder risico                                                                                                     | Positief           |
| <b>Discipline Oppervlaktewater</b>                               |                                                                                                                                                |                    |
| Wijziging waterbergend vermogen                                  | Zie H2 "Beschrijving van het watersysteem" in de gebiedsfiche<br>Hierin staan reeds alle relevante kenmerken van het watersysteem              | Positief           |
|                                                                  | Kleine tot middelgrote kans op pluviale overstroming en Kleine tot middelgrote kans op fluviale overstroming                                   |                    |
| Wijziging overige hydrologische kenmerken                        | Aangrenzend: Vondelbeek (geklasseerd, tweede categorie)<br> | Positief           |
| Wijziging van de oppervlaktewaterkwaliteit                       | Centraal gebied aanwezig                                                                                                                       | -                  |
| <b>Discipline Biodiversiteit</b>                                 |                                                                                                                                                |                    |
| Wijziging ecosysteem (ruimtebeslag, versnippering, eutrofiering) | Geen gebiedsbeschermingen aanwezig in de omgeving                                                                                              | Neutraal           |
| Wijziging vegetaties (ruimtebeslag, versnippering)               | Regionaal belangrijk biotoop (rbbmr, rbbf) en verboden te wijzigen vegetaties (Moerassen) aanwezig                                             | Positief           |

| Milieukeunenmerken                                                          | Beschrijving deelgebied                                                                                             | Milieubeoordeling   |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|                                                                             | <p><b>WAARDEVOLLE VEGETATIES</b><br/><b>Langestraat</b></p>                                                         |                     |
| Wijziging, soorten/populaties (ruimtebeslag, versnippering, rustverstoring) | Geen belangrijk leefgebied fauna aanwezig in omgeving                                                               | Neutraal            |
| <b>Discipline Landschap bouwkundig erfgoed en archeologie</b>               |                                                                                                                     |                     |
| Impact op het landschap                                                     | Geen landschappelijke erfgoedwaarden aanwezig                                                                       | Neutraal            |
| Impact op bouwkundig erfgoed                                                | Geen bouwkundige erfgoedwaarden aanwezig                                                                            | Neutraal            |
| Impact op archeologisch patrimonium                                         | Geen gekende vindplaatsen of indicaties voor archeologisch erfgoed aanwezig                                         | Neutraal            |
| <b>Discipline Mens</b>                                                      |                                                                                                                     |                     |
| Ruimtegebruik                                                               | Voor de juridische toestand wordt verwezen naar §2.5 en 2.7 en voor de feitelijke toestand naar §2.1                | Niet van toepassing |
| Gebruikskwaliteit                                                           | (Professioneel) landbouwgebruik aanwezig<br>Bedrijvigheid aanwezig<br>Wonen en met wonen verweven functies aanwezig | Positief            |

| Milieukeunenmerken | Beschrijving deelgebied | Milieubecoording |
|--------------------|-------------------------|------------------|
|                    |                         |                  |

### 3.2 Ruimtelijke veiligheidsrapportage

De Seveso-richtlijn is de Europese richtlijn betreffende de beheersing van de gevaren van zware ongevallen waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. Ter uitvoering van de Seveso-richtlijn 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 het plangebied niet binnen de consultatiezone van Seveso-inrichtingen ligt;
- volgens de gegevens verstrekt in de toelichtingsnota in het plangebied geen Seveso-inrichtingen mogelijk zijn;

besliste de dienst VR op 26 mei 2026 dat er geen ruimtelijk veiligheidsrapport dient opgemaakt te worden.

### 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 gelegen in VEN-gebied of in de omgeving ervan.

### 3.4 Onroerenderfgoed-toets

De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied wordt als positief beschouwd gezien deze gebieden hierdoor vrijgesteld worden van grootschalige 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 gelegen.

## 4 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.

### 4.1 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 de definitieve 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 m<sup>2</sup>, 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.*

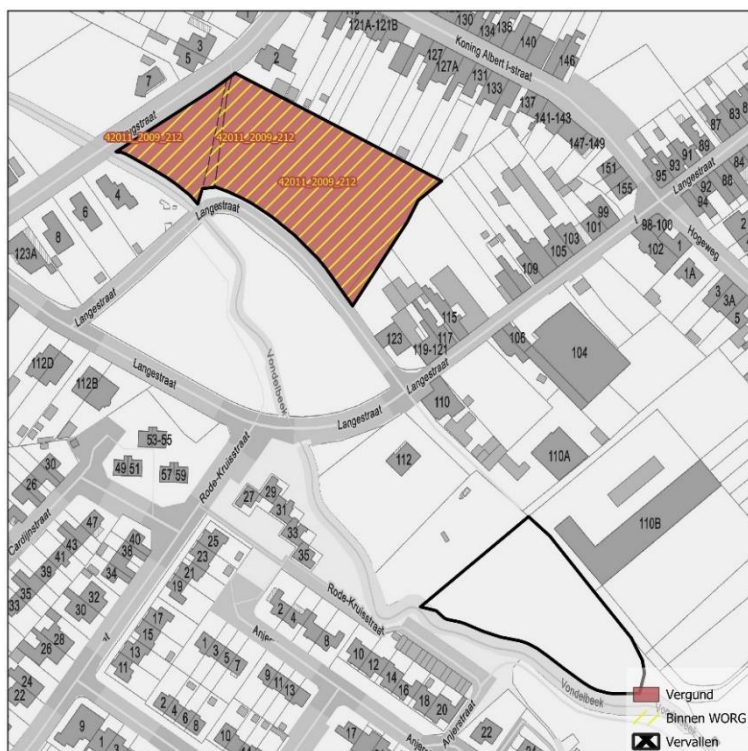
### 4.2 Verkavelingen en principiële akkoorden

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 principiële akkoorden gekend.

Binnen het westelijk deelgebied is een niet-vervallen verkaveling gekend. Op 20 januari 2010 werd een verkavelingsvergunning verleend voor het volledige plangebied (5.00/42011/1205). Op 16 december 2014 werd de vergunning door de Raad van State bevestigd (arrest A/2014/0864). De verkavelingsvergunning voorziet 14 loten voor halfopen en open bebouwing met wegenis. De bestaande voetweg wordt in het plan geïntegreerd. De vergunning werd niet gerealiseerd.

Figuur 8. Verkavelingen



### 4.3 Ruimtebalans

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

| Bestemmingscategorie                           |         |
|------------------------------------------------|---------|
| Woongebieden                                   | 0,77 ha |
| Gebieden voor ambachtelijke bedrijven en kmo's | 0,44 ha |

## 5 Conclusie

De kaarten van de overstromingsgevoelige gebieden tonen voor een groot deel van het westelijk deelgebied een middelgrote kans op overstromingen, zowel vanuit de Vondelbeek als bij hevige neerslag. Het oostelijk deelgebied kent bij hevige neerslag een kleine kans op overstromingen onder klimaatverandering, maar staat lokaal wel gekend om zijn belang voor waterberging.

Bij het vastleggen van de bestemming in het gewestplan en bij het verlenen van de verkavelingsvergunning waren de huidige watertoetskaarten nog niet beschikbaar. De recente watertoetskaarten tonen een grotere waterproblematiek dan destijds kon worden ingeschat.

Vrijwaring van het gebied voor verdere bebouwing is aangewezen en ondersteunt de uitvoering van acties uit het stroomgebiedbeheerplan 2022-2027 ter realisatie van bijkomende waterberging en sluit aan bij de doelstellingen van het gemeentelijk structuurplan.

Er bestaat een conflict tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem. Om die reden wordt het gebied 'Langestraat' in Lebbeke voorlopig aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.