

## **Besluit van de Vlaamse Regering houdende de definitieve aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen**

DE VLAAMSE REGERING,

### **Rechtsgronden**

Dit besluit is gebaseerd op:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009, artikel 5.6.8, §1, tweede lid, en §2, tweede lid, ingevoegd bij het decreet van 8 december 2017.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 15 juni 2018 houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden.
- Het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, artikel 1.3.1.1, §1, eerste lid, gewijzigd bij het decreet van 24 juni 2022.
- Het besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2006 tot vaststelling van nadere regels voor de toepassing van de watertoets, tot aanwijzing van de adviesinstanties en tot vaststelling van nadere regels voor de adviesprocedure bij de watertoets, vermeld in artikel 1.3.1.1 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018, gewijzigd bij het besluit van 25 november 2022.

### **Vormvereisten**

Volgende vormvereisten zijn voldaan:

- Op 24 mei 2018 heeft de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid (CIW) advies gevraagd over het voornemen tot voorlopige aanduiding van het gebied als watergevoelig openruimtegebied.
- Er is geen advies van het college van burgemeester en schepenen van Landen ontvangen.
- Het planvoornemen is onderworpen aan een milieubeoordeling. De kennisgeving voor het plan-MER werd door de Dienst Mer volledig verklaard op 9 juli 2018. De terinzagelegging 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 Departement Omgeving betekend op 25 oktober 2018.
- Het planvoornemen is onderworpen aan de watertoets, die deel uitmaakt van de milieubeoordeling.

- Het planvoornemen is onderworpen aan een verscherpte natuurtoets die deel uitmaakt van de milieubeoordeling. Voor het planvoornemen is geen passende beoordeling vereist.
- Het planvoornemen is onderworpen aan de Ruimtelijke Veiligheidstoets (RVR). Het Team Omgevingseffecten van het Vlaams Departement Omgeving heeft in haar standpunt van 23 mei 2023 aangegeven dat het opstellen van een RVR niet vereist is.
- De Vlaamse Regering heeft het watergevoelig openruimtegebied woonuitbreidingsgebied (WUG) Sint-Gertrudis langs de Zeyb in Landen voorlopig aangeduid op 14 juli 2023.
- De voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied woonuitbreidingsgebied Sint-Gertrudis langs de Zeyb in Landen werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 9 januari 2024 tot en met 8 maart 2024.
- De CIW heeft over de voorlopige aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied woonuitbreidingsgebied Sint-Gertrudis langs de Zeyb in Landen het advies ingewonnen bij de instanties, vermeld in artikel 5.6.8, § 2, eerste lid, van de VCRO.
- De CIW heeft een informatie- en inspraakvergadering georganiseerd in de vorm van een infomarkt in het Vlaams Administratief Centrum van Leuven (19 januari 2024).
- Tijdens het openbaar onderzoek werd advies ontvangen van de gemeente Landen, de gecoro van de gemeente Landen, de provincie Vlaams-Brabant en de dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant. Daarnaast werden 5 bezwaren en opmerkingen ontvangen.
- Het team Omgevingseffecten van het Vlaams Departement Omgeving heeft het plan-MER goedgekeurd op 21 mei 2024.
- De CIW heeft via schriftelijke procedure kennis genomen van de bezwarenverwerking, rekening houdend met het goedgekeurde plan-MER, en formuleerde op 24 mei 2024 een voorstel tot definitieve aanduiding op basis van de criteria, vermeld in artikel 5.6.8, § 1, tweede lid, van de VCRO.
- Het advies [...] van de Raad van State, gegeven op [...], met toepassing van artikel 84, §1, eerste lid, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

## **Motivering**

Dit besluit is gebaseerd op de volgende motieven:

- Het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' maakt deel uit van het Demerbekken en ligt in de vallei van de Zeyb (2de categorie).
- Het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' heeft een oppervlakte van 4,6 ha, is grotendeels onbebouwd, met uitzondering van enkele hobbystallen en bijgebouwen 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 vrijliggend dubbelrichting fietspad en een gescheiden

rioolstelsel in de Karolingerslaan. Op het moment van de definitieve aanduiding wordt deze vergunning aangevochten voor de Raad van Vergunningsbetwistingen, en is nog geen uitspraak gekend.

- 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 'WUG 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 pluviale 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 verdere 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 ruimtelijk uitvoeringsplan 'Bedrijvenzone Landen', waarvoor de plenaire vergadering plaatsvond op 11 december 2016. Het ruimtelijk uitvoeringsplan 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.
- Het grafisch plan met de aanduiding van het gebied dat met dit besluit definitief wordt aangeduid als watergevoelig openruimtegebied is opgenomen als bijlage I bij dit besluit. De toelichting en motivering is opgenomen in de toelichtingsfiche die opgenomen is als bijlage II bij dit besluit.
- De aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden vrijwaart overstromingsgebieden en ondersteunt hiermee de doelstelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om het fysisch systeem structurerend te maken.
- De aanduiding als watergevoelig openruimtegebied is in overeenstemming met het ruimtelijk principe in het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen om het fysisch systeem te beschouwen als ruimtelijk structurerend. Ruimtelijk structurerend betekent dat de huidige, intrinsieke kenmerken van het bestaand fysisch systeem het richtinggevend kader zijn voor de ruimtelijke

ontwikkeling van de structuurbepalende functies natuur, bos, landbouw en wonen en werken. De vallei van de Zeyb, onderdeel van het Demerbekken, wordt door de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied gevrijwaard van bebouwing en kan verder ontwikkelen op basis van de fysische karakteristieken als waterrijk gebied.

- Het planvoornemen is onderworpen aan een milieubeoordeling. Er worden geen significante negatieve effecten op de leefomgeving verwacht. In het plan-MER worden geen milderende maatregelen noodzakelijk geacht.
- In het gebied is geen beschermd erfgoed aanwezig. Uit de milieubeoordeling blijkt dat er geen significante effecten te verwachten zijn voor het aspect landschap, erfgoed en archeologie.
- Rekening houdend met de kenmerken van het plan, de omgeving en de uitgevoerde analyse kan geoordeeld worden dat het plan geen risico inhoudt op het veroorzaken van significant negatieve effecten op de aanwezige Habitat- en Vogelrichtlijngebieden of Bijlage III soorten van het Natuurdecreet. Voor de voorliggende aanduiding moet geen passende beoordeling worden opgemaakt. Een verscherpte natuurtoets is niet vereist.
- 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 watergevoelig openruimtegebied 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.
- De Vlaamse Regering neemt akte van de gunstige adviezen van de gemeente Landen en de gecoro van de gemeente Landen.
- De Vlaamse Regering neemt akte van de mededeling namens Aquafin dat in het gebied een Aquafin-collector is gelegen en dat Aquafin hier geen constructies heeft.
- In de hiernavolgende paragrafen wordt ingegaan op de bezwaren, opmerkingen en adviezen die werden ingediend tijdens het openbaar onderzoek. De bezwaren, opmerkingen en adviezen zijn ten behoeve van de leesbaarheid omkaderd en genummerd en worden gezamenlijk behandeld voor zover ze een gelijkaardige en gelijklopende inhoud hebben of over hetzelfde onderwerp gaan. Aanpassingen die worden doorgevoerd op basis van de bezwaren, opmerkingen en adviezen worden specifiek vermeld bij de bespreking van de gegroepeerde bezwaren, opmerkingen en adviezen. Hieronder wordt eerst ingegaan op de bezwaren, opmerkingen of adviezen die aanleiding geven tot aanpassingen aan de verordenende delen van het plan: het grafisch plan. Daarna wordt per onderwerp ingegaan op bezwaren, opmerkingen en adviezen die aanleiding geven tot aanpassingen aan de niet verordenende delen van het plan. Tot slot wordt ingegaan op bezwaren, opmerkingen en adviezen die geen aanleiding geven tot aanpassingen aan de niet verordenende delen van het plan.

## **Bezwaren, opmerkingen en adviezen die leiden tot aanpassingen van het grafisch plan**

1. De provincie Vlaams-Brabant vraagt om de contour van het watergevoelig openruimtegebied af te stemmen op de grenzen van het overstrombare gebied en de percelen 529, 530, 534B en 535A, net als (grote) delen van andere percelen zoals 520A te schrappen, omwille van de impact op het landbouwgebruik van het gebied. Op het terrein is een hoogteverschil tot 5 meter en de bodemkaart geeft een droog gebied weer, waardoor deze gebieden niet zullen overstromen en een aanduiding niet geloofwaardig is. Dit wordt ook door de overstromingsgevaarkaarten uit de toelichtingsnota bevestigd.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit advies door te duiden dat percelen aangeduid als watergevoelig openruimtegebied landbouw als één van de nevenschikte functies krijgen, naast andere openruimte functies. De voorschriften maken het blijvend agrarisch gebruik van het perceel mogelijk en leggen geen bijkomende beperkingen op.

De aanduiding van de watergevoelige openruimtegebieden vertrekt van de beleidsdoelstelling om deze gebieden te vrijwaren van verdere bebouwing. In overeenstemming met dit advies wordt het grafisch plan aangepast vermits de percelen 529, 530, 534B en 535A uit de aanduiding gehaald kunnen worden zonder significant negatieve impact op het watersysteem.

Op basis van dit advies wordt het grafisch plan aangepast.

## **Bezwaren, opmerkingen en adviezen die leiden tot aanpassingen van de niet verordende delen van het plan: toelichtingsfiche en plan-MER**

2. Een bezwaarindiener merkt op dat er in de documenten van de aanduiding geen melding wordt gemaakt van de omgevingsvergunning welke aan Fluvius werd toegekend (OMV\_2020151733-PIV2), welke op 2 februari 2023 door de Raad van Vergunningsbetwistingen werd vernietigd (2021-RvVb-0951-A), waarop door de Vlaamse Regering inmiddels een nieuwe omgevingsvergunning werd verleend. Ook deze nieuwe vergunning wordt op dit moment opnieuw aangevochten voor de Raad van Vergunningsbetwistingen (2223-RvVB-0882-A), hierin is nog geen uitspraak gekend. Bezwaarindiener stelt dat een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied voorbarig en onzorgvuldig is, gezien de lopende procedure, en gezien de stedenbouwkundige handelingen uit de vergunning haaks staan op de doelstellingen van artikel 5.6.8 §1 VCRO.

Ook wordt er gesteld dat deze dubbele en gecombineerde bestemming het onmogelijk maakt voor de beoordeling van de omgevingsvergunning maar ook voor omliggende gebieden waarop andere stedenbouwkundige voorschriften van toepassing zijn, om te onderzoeken wat het ruimtelijke bereik en effect is van projecten, waardoor er een zware rechtsonzekerheid en depreciatie van het onroerend goed ontstaat.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te duiden dat de watergevoelige openruimtegebieden op 14 juli 2023 voorlopig vastgesteld werden. De nieuwe voorschriften zullen pas van toepassing worden na de

definitieve aanduiding door de Vlaamse Regering. Omgevingsvergunningen die werden verleend voorafgaand aan de definitieve vaststelling, blijven rechtsgeldig, met uitzondering van verkavelingsvergunningen. De bestemming op het moment van de beslissing is van toepassing bij de beoordeling van de aanvraag.

Los van een aanduiding als watergevoelig openruimtegebied dient er bij iedere aanvraag en beoordeling van een omgevingsvergunning, steeds een watertoets te worden uitgevoerd, welke de impact op het watersysteem dient te onderzoeken en te beoordelen.

In de aanvraag wordt een herprofilering van de waterloop door het gebied voorzien en de heraanleg van openbare wegenis langs en door het gebied. Deze werken zijn in overeenstemming met de voorschriften.

Op basis van dit bezwaar worden de niet verordenende delen van het plan aangepast: de voorgeschiedenis zal aangevuld worden in de documenten.

### **Bezwaren, opmerkingen en adviezen die niet leiden tot aanpassingen van het plan**

3. Bezwaarindiener vraagt een schadevergoeding voor de aanduiding van haar perceel als watergevoelig openruimtegebied, aangezien er geen garage en tuinhuis meer op het perceel kan worden gebouwd.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te duiden dat het verlies aan bouwmogelijkheden wordt gecompenseerd via de planschaderegeling.

Dit bezwaar leidt niet tot een aanpassing van het plan.

4. Diverse bezwaren vragen verduidelijking welke werken nog mogelijk zijn na de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied. Het gaat om de aanleg van een waterdoorlaatbare verharding in functie van een doorgang voor voertuigen en om de herstelling of vervanging van een bestaande garage en oprit.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te verduidelijken dat conform voorschrift 5.6.8 uit de VCRO enkel werken mogelijk zijn in functie van openbare wegenis, nutsleidingen, recreatie of landbouw. Het vrijstellingenbesluit voor stedenbouwkundige handelingen en de basisrechten voor zonevreemde constructies, zoals vermeld in titel IV, hoofdstuk 4 van de VCRO blijven wel van kracht. Herstellings- en onderhoudswerken of herbouw aan vergunde (geachte) constructies zijn mogelijk, voor zover in overeenstemming met deze voorschriften.

Dit bezwaar leidt niet tot een aanpassing van het plan.

5. Boerenbond vraagt om de watergevoelige openruimtegebieden niet in de categorie 'overig groen' te plaatsen en de doelstelling om bosuitbreiding te realiseren uit de besluiten te halen. Ze vraagt ook dat de gemeente de mogelijkheid krijgt om in toekomstige ruimtelijke uitvoeringsplannen de landbouwpercelen gelegen binnen dit watergevoelig openruimtegebied te herbestemmen naar bouwvrij agrarisch gebied.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te verwijzen naar de bepalingen inzake watergevoelige openruimtegebieden in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 5.6.8, waarbij de toegelaten functies en handelingen zijn opgesomd. Met betrekking tot de opname in de categorie 'overig groen' wordt verwezen naar de bepalingen in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 2.2.6, §2, 3<sup>de</sup> lid.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te verduidelijken dat binnen 'watergevoelig openruimtegebied' zowel bosbouw als landbouw nevensgeschikte functies zijn, naast andere openruimte functies. De voorschriften maken het blijvend agrarisch gebruik van het perceel mogelijk en leggen geen bijkomende beperkingen op. Een latere verfijning van de voorschriften via een ruimtelijk uitvoeringsplan is steeds mogelijk, waarbij de plannende overheid in deze kan opteren om het agrarisch gebruik te bestendigen door herbestemming naar bv. bouwvrij agrarisch gebied.

Dit bezwaar vereist geen aanpassing van het plan.

6. Een bezwaarindienaar stelt dat de situatie waarbij dezelfde kadastrale percelen enerzijds vergund zijn voor stedenbouwkundige handelingen en vegetatiewijzigingen en anderzijds opgenomen worden binnen de afbakening als watergevoelig openruimtegebied de normale rechtsgang voor de Raad voor Vergunningsbetwisting belemmert, temeer omdat in de documenten voor de voorlopige aanduiding als watergevoelig openruimtegebied nergens wordt uitgelegd welke de exacte en correcte ruimtelijke impact zal zijn van de bestemming van de percelen tot watergevoelig openruimtegebied op het ruimtelijk functioneren van het gebied, in combinatie met de reeds vergunde stedenbouwkundige handelingen en vegetatiewijzigingen.

De Vlaamse Regering beantwoordt dit bezwaar door te verduidelijken dat aan de aanduiding als watergevoelig openruimtegebied geen inrichtingswerken of andere projecten zijn verbonden. Enkel de planologische bestemming wordt gewijzigd. In het voorschrift 5.6.8 §3 VCRO wordt er gespecificeerd welke werken er nog mogelijk blijven na de definitieve aanduiding. Afgeleverde vergunningen blijven, met uitzondering van verkavelingsvergunning, onverminderd rechtsgeldig.

Dit bezwaar vereist geen aanpassing van het plan.

### **Juridisch kader**

Dit besluit sluit aan bij de volgende regelgeving:

- Het besluit van de Vlaamse Regering van 23 september 1997 houdende de definitieve vaststelling van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij het decreet van 17 december 1997 wat de bindende bepalingen betreft en op de besluiten van de Vlaamse Regering van 12 december 2003 en 17 december 2010 houdende de definitieve vaststelling van een herziening van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen, bekrachtigd bij de decreten van 19 maart 2004 respectievelijk 25 februari 2011, wat de bindende bepalingen betreft.

- Het koninklijk besluit van 24 maart 1978 houdende de vaststelling van het gewestplan Tienen-Landen, en latere wijzigingen.
- De richtlijn 2000/60/EG van het Europees parlement en de Raad van 23 oktober 2000 tot vaststelling van een kader voor communautaire maatregelen betreffende het waterbeleid.
- De richtlijn 2007/60/EG van het Europees parlement en de Raad van 23 oktober 2007 over beoordeling en beheer van overstromingsrisico's.

### **Initiatiefnemer**

Dit besluit wordt voorgesteld door de Vlaamse minister van Justitie en Handhaving, Omgeving, Energie en Toerisme.

Na beraadslaging,

DE VLAAMSE REGERING BESLUIT:

**Artikel 1.** Het gebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen wordt definitief aangeduid als watergevoelig openruimtegebied.

De normatieve delen van dit besluit zijn hierbij gevoegd als bijlage:

1. bijlage I, het grafisch plan

De niet-normatieve delen van dit besluit zijn bijgevoegd als:

1. bijlage II, de toelichtingsfiche
2. bijlage III, het plan-MER

**Artikel 2.** De Vlaamse minister, bevoegd voor omgeving, is belast met de uitvoering van dit besluit.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR



Bijlage I. Verordenend grafisch plan

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van [ ... ] houdende de definitieve aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

Bijlage II. De toelichtingsfiche

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van [ ... ] houdende de definitieve aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR

Bijlage III. Het plan-MER

Gezien om gevoegd te worden bij het besluit van de Vlaamse Regering van [ ... ] houdende de definitieve aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied 'WUG Sint-Gertrudis langs de Zeyb' in Landen.

Brussel,

De minister-president van de Vlaamse Regering,

Jan JAMBON

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

Zuhal DEMIR