

STAD ZOUTLEEUEW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN
UITTREKSEL UIT HET REGISTER DER BESLUITEN VAN HET
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

VERGADERING VAN 04/03/2024

Aanwezig : Guy Dumst, burgemeester-voorzitter Carl Kempeneers, Raf Lambeets, Dries Matteredne, schepenen Sandra Blockx, algemeen directeur Verontschuldigd : Carine Winnen, schepen	2024
Dienst/referte : RO Dossierbeheerder: Janssens Sarah	
Onderwerp : Aangepast verzoek tot ontheffing PR-MER 2808 : VMM - Kleine Gete en Vloedgracht - structuurherstel en hoogwaterbescherming - adviesvraag	

Gelet op het Decreet Lokaal Bestuur;

Gelet op het Decreet Algemeen Milieubeleid;

Overwegende het advies uitgebracht door het college van burgemeester en schepenen in zitting van 22/05/2023 betreffende het verzoek tot ontheffing PR-MER 2808: VMM - Kleine Gete en Vloedgracht - structuurherstel en hoogwaterbescherming;

Overwegende de adviesvraag van 08/02/2024 van het team omgevingseffecten milieueffectenrapportage betreffende verzoek tot ontheffing PR-MER 2808 : VMM - Kleine Gete en Vloedgracht - structuurherstel en hoogwaterbescherming;

Overwegende dat het digitaal advies ten laatste op 06/03/2024 digitaal bezorgd dient te worden aan mer@vlaanderen.be;

Argumentatie en advies:

De Kleine Gete takt aan in de Vloedgracht (welke destijds werd aangelegd om het stadscentrum te beschermen tegen wateroverlast).

Reeds verschillende jaren zijn er besprekingen gaande met de Vlaamse Milieumaatschappij, als beheerder van de onbevaarbare waterlopen van 1^{ste} categorie, over verschillende mogelijke scenario's omdat deze bescherming onvoldoende is tegen wateroverlast. De stad Zoutleeuw werd de voorbije jaren meermaals getroffen door wateroverlast veroorzaakt door overstromingen vanuit de Vloedgracht en de Kleine Gete. Bij hoogwater wordt stroomopwaarts het centrum van Zoutleeuw het debiet van de Kleine Gete verdeeld over de Kleine Gete richting centrum en de Vloedgracht rond Zoutleeuw. De verdeling gebeurt zodanig dat het centrum maximaal gevrijwaard wordt van overstroming, maar hierdoor treedt de Vloedgracht op verschillende plaatsen buiten haar oevers waardoor de woningen langs de Tiensestraat en het centrum van Zoutleeuw getroffen worden door wateroverlast. Daarnaast overstroomt de Kleine Gete of stuwt zij waterlopen op die eveneens voor ongewenste overstromingen zorgen.

Zo was er extreme wateroverlast in Zoutleeuw in juli 2021, waarna het project in een stroomversnelling is terecht gekomen.

Het is de bedoeling om de woningen te vrijwaren van overstromingsschade met behoud van de waterbergende capaciteit van de open ruimte in de vallei, waarbij de open ruimte wordt aangesproken ten zuiden van de oude spoorwegbedding die als dwarsdijk door de vallei loopt (en heden een fietssnelweg betreft). Ten zuiden van de fietssnelweg zal met andere woorden een gecontroleerd overstromingsgebied worden ingericht, met onderdoorgangen onder de fietssnelweg (schuifconstructies op de bestaande duikers onder de oude spoorweg) om dat gebied gecontroleerd te laten leeglopen en te voorkomen dat het water te snel een weg zoekt naar het valleigebied stroomafwaarts de oude spoorweg. Echter zal dit gecontroleerd overstromingsgebied zuidelijk gelegen van de fietssnelweg onvoldoende zijn om de stad Zoutleeuw te beschermen van wateroverlast. Daarom beoogt dit project eveneens in het bouwen van hoogwaterbeschermingsdijken langs de achtertuinen van de huizen op 6 verschillende locaties in en rond Zoutleeuw om maximaal

STAD ZOUTLEEUW COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

overstromingsschade uit de Vloedgracht en de Kleine Gete te vermijden met een hoogte variërend tussen 30 cm en 1,5m. Daar waar bestaande afwaterende grachten de nieuwe dijken kruisen, worden deze grachten via een buis doorheen de dijk geleid en worden er manuele schuiven en terugslagkleppen voorzien om enerzijds steeds waterafvoer door die grachten te garanderen en anderzijds bij overstroming het water voldoende te kunnen ophouden binnen de overstroombare percelen. De dijken worden voorzien van grondwallen met begroeiing (gras) en worden aan de waterkerende zijde voorzien van een laag waterdichte grond (klei/leem). Enkel voor de dijk langs de Schipstraat wordt er naast grondwallen ook gemetste muren voorzien omdat er niet overal genoeg ruimte beschikbaar is om een volledige natuurlijke dijk te plaatsen. In het geval van een overstroming waarbij de dijken als waterkering dienen, kan er zich bij heel extreme gevallen water ophopen aan de niet-waterkerende zijde van de dijken. Hiervoor worden verschillende pompzones voorzien waar op die momenten een mobiele pomp geplaatst kan worden.

In het kader van de omgevingsvergunningsaanvraag dient een milieueffectenbeoordeling te gebeuren, doch in geval van de in bijlage II bepaalde categorieën van projecten kan de initiatiefnemer een gemotiveerd verzoek tot ontheffing indienen. Het beoogde project valt onder rubriek 10h van Bijlage II van het besluit van de Vlaamse Regering van 10 december 2004.

In 2023 werd reeds een eerste verzoek tot ontheffing ingediend.

Op 26 april 2023 ontving de stad de officiële vraag tot advies van TEAM MER over het ingediende verzoek tot ontheffing PR-MER 2808.

De stad had nog enkele opmerkingen en gaf deze mee in het advies CBS dd. 22 mei 2023. Het TEAM MER nam naar aanleiding van de ontvangen adviezen nog geen besluit zodat de VMM nog verder kon afstemmen met de betrokken adviesinstanties en het dossier vervolgens kon herwerken. Op 8 februari 2024 ontving de stad de officiële vraag tot advies van TEAM MER over het herwerkte ingediende verzoek tot ontheffing. De stad kan haar advies uiterlijk op 6 maart 2024 aan TEAM MER overmaken.

Hoewel het college van burgemeester en schepenen namens de stad uiteraard sterk achter het beoogde project staat, aangezien het project noodzakelijk is voor de vrijwaring van Zoutleeuw van wateroverlast, en hoewel het college van burgemeester en schepenen van oordeel is dat een milieueffectenrapport niet nodig is rekening houdend met de aard van het project, **heeft de stad toch enkele belangrijke opmerkingen te maken bij het project, die hieronder worden geduid. Dit advies doet echter geen afbreuk aan een aantal opmerkingen en aanvullingen die het stadsbestuur formuleert over de inhoud van het dossier en maakt op dat vlak dus alle voorbehoud.**

De belangrijkste opmerking betreft de opmerking die de stad reeds in haar advies dd. 22 mei 2023 gaf, met name:

“P. 42 vermeldt: “Inname van woonfunctie blijft zeer beperkt.” In het verleden tijdens overlegmomenten heeft het stadsbestuur reeds aangegeven dat zij de dijken wensen te verplaatsen tot achter de zone gelegen in woongebied. In de dorpenbundel Zoutleeuw is zelfs de ruimere zone aan de Tiensestraat tot aan Woonzorgcentrum aangeduid als strategische ontwikkelingszone.”

De stad betreurt dat met deze opmerkingen helemaal geen rekening werd gehouden. Het document ontheffingsverzoek werd er zelfs niet op aangevuld. Dit terwijl reeds meermaals het belang van dit punt door de stad werd aangehaald tijdens overlegmomenten.

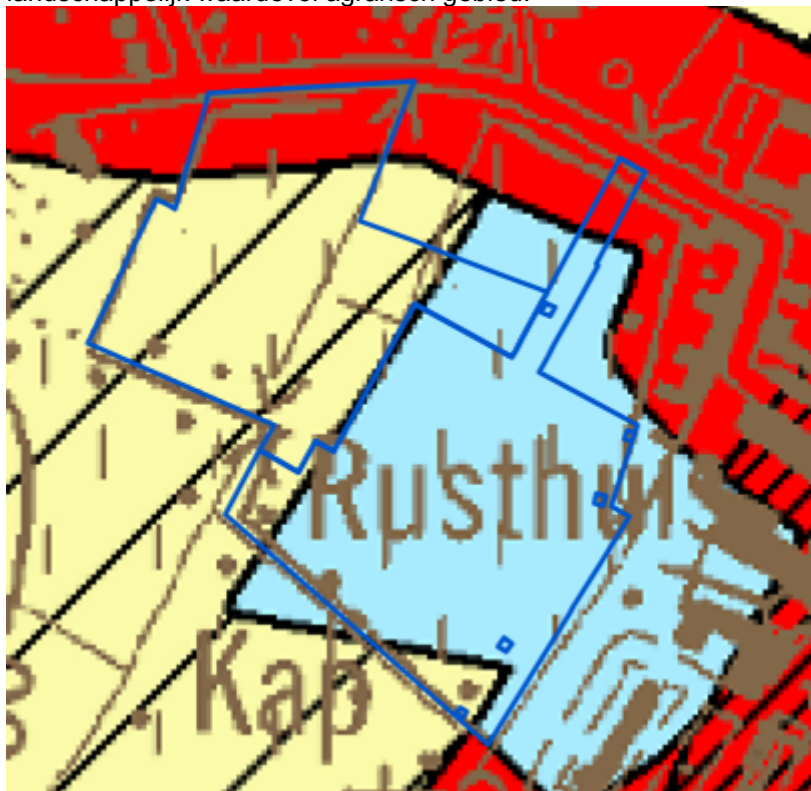
In wat volgt wordt het belang voor de stad van het verplaatsen van de dijk betreffende deze zone verder uiteengediept. Vervolgens worden de overige opmerkingen uit haar eerder advies nog eens nagekeken en besproken.

Het project dat voorwerp uitmaakt van het ontheffingsverzoek is gelegen op grondgebied van de stad Zoutleeuw en is gelegen volgens het Gewestplan Tienen – Landen dd. 24 maart 1978 in gebied dat bestemd is als woongebied, woongebied met landelijk karakter, landschappelijk waardevolle agrarische gebieden, gebieden voor gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut, parkgebied, en waterwinningsgebied.

De zone ter hoogte van de Tiensestraat, welke voor de stad een uitermate belangrijke zone is voor verdere ontwikkeling van haar stadscentrum conform haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (zie verder), sluit aan bij het bestaande woonzorgcentrum. De bestemming van deze zone is op heden

STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

volgens het Gewestplan Tienen – Landen dd. 24 maart 1978 nog woongebied met zuidelijk landschappelijk waardevol agrarisch gebied.



De stad merkt op dat het project de facto tot gevolg heeft dat de site gelegen naast het woonzorgcentrum aan de Tiensestraat volgens de huidige bestemming van woongebied niet meer kan gebruikt worden en er de facto een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd naar bijvoorbeeld 'gecontroleerd overstromingsgebied', waar alle handelingen en werken mogelijk zijn in functie van natuurontwikkeling, landbouw en recreatief medegebruik in zoverre zij niet strijdig zijn met de werken en handelingen, noodzakelijk voor de realisatie van de gecontroleerde overstromingsfunctie van het gebied. Met recreatief medegebruik wordt in dat geval bedoeld de laagdynamische werken en handelingen die respect hebben voor de draagkracht van het betrokken gebied. Er is tot op heden geen bestemmingswijziging doorgevoerd.

De stad betreurt dat wanneer deze problematiek werd aangekaart, de voorgestelde oplossing vanwege VMM niet is om het plan op dit punt aan te passen, zodat het betreffende perceel voor de stad nog steeds bruikbaar blijft als strategische ontwikkelingszone conform haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar wel om de stad te laten een RUP opmaken om de bestemming in deze zone te wijzigen (maar dan moet zij zichzelf planschade betalen) of om een RUP met planologische ruil op te maken. Enerzijds is dit geen evidente procedure. Het is niet gezegd dat er elders op grondgebied van de stad een beter gelegen perceel te vinden is om de beoogde woonvoorzieningen voor ouderen te ontwikkelen die gelijkaardig is in grootte en waarde om planologische ruil op toe te passen. Procedureel komt er heel wat kijken bij de opmaak van een RUP met planologische ruil. Bovendien is het niet aan de VMM om beleidsmatige keuzes te maken voor de stad. Wel is het de bedoeling dat bij voorliggend project van deze omvang en met deze belangen, de VMM en de stad als partners kunnen samenwerken en er samen naar een oplossing wordt gezocht.

Verder wijst de stad naar haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2022, waarin meer specifiek de stadsbundel Zoutleeuw werd goedgekeurd en te beschouwen valt als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. De stadsbundel werd opgemaakt samen met de provincie Vlaams Brabant en het Strategisch Project OnverGetelijk. Daarin wordt onder meer verwezen naar de historische binnenstad en structuur van de stad. Wil de stad gaan verdichten heeft zij weinig mogelijkheden hiertoe gelet op het erfgoedkarakter van haar historische binnenstad. In de stadsbundel wordt bovenstaande zone aan de Tiensestraat als 'strategische groenzone' beschouwd, met als overdruk 'strategische ontwikkelzone' (zie afbeeldingen en bijlage).

STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN



Hierover wordt gesteld in de stadsbundel:

“De verdichtingsopgave van Zoutleeuw kan beter worden opgevangen in de vestengordel en door transformatie van de Solveld wijk. De verdichting langs de steenweg is niet gewenst en moet op termijn uitgedoofd worden.”

“In de vestengordel bevinden zich strategische groene “parken” waarin andersoortige verdichtingsprojecten kunnen gebeuren, zoals groepswoningen in de vorm van urban villa’s met ruimte voor groen, wandelpaden, waterinfiltratie, ... ontwikkeling moet steeds bijdragen aan het realiseren van de vestengordel.”

De zone ter hoogte van de Tiensestraat sluit aan bij het bestaande woonzorgcentrum en is met andere woorden een zone die als strategisch wordt beschouwd om nieuwe woonvormen te voorzien (kleinschalig wonen met zoveel mogelijk groenaanleg rondom) voor de doelgroep ouderen, waarbij zij toch nog zelfstandig kunnen wonen, maar in de nabijheid van het woonzorgcentrum. Het is dan ook in die optiek dat het OCMW Zoutleeuw eigenaar is van de betreffende percelen in die zone.

De vraag om ter hoogte van en op deze zone (perceel kadastraal gekend te Zoutleeuw afdeling 1, sectie C, 9 Z 2) alsook op het eigendom van het OCMW Zoutleeuw (woonzorgcentrum)(perceel kadastraal gekend te Zoutleeuw afdeling 1, sectie C, 9 E 3) de dijken te verplaatsen tot de perceelsgrenzen, werd door de stad reeds meegegeven sinds de voorbesprekingen.

Hiermee wordt echter geen rekening gehouden in het huidig voorstel, de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen worden hier totaal gehypothekerd, tevens wordt er niet gemotiveerd waarom het niet anders kan dan de dijken te bouwen tot op de straatrand van de Tiensestraat zoals het momenteel staat ingetekend in de plannen. Er wordt niet gemotiveerd noch onderzocht wat de impact is op wateroverlast als de dijken de perceelsgrenzen volgen in vergelijking met het voorziene plan met de dijken tot aan de straatrand van de Tiensestraat.

Gezien er ten zuiden van de fietssnelweg een gecontroleerd overstromingsgebied zal worden ingericht en er 6 beschermingsdijken worden gebouwd aan de randen van de dorpskernen om de bebouwing in Zoutleeuw te beschermen in geval van hoogwater voor het geval de buffercapaciteit van het gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de fietssnelweg niet volstaat, lijkt het verschil van het bouwen van de dijk langs de perceelsgrenzen heen in plaats van tot aan de straatrand van de Tiensestraat zoals momenteel voorzien in de plannen niet van die grootteorde te zijn dat het verantwoord is om de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen en ontwikkelingsmogelijkheden naast het woonzorgcentrum in die zin te hypothekeren.

STAD ZOUTLEEUW COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Ontwikkeling van de site gelegen naast het woonzorgcentrum is met de huidige intekening van de beschermingsdijk immers niet meer mogelijk, nu enerzijds de ligging van de beschermingsdijk tot tegen de straatkant ervoor zorgt dat alles wat daar ontwikkelt wordt niet beschermd is in geval van hoogwater wanneer het gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de fietssnelweg niet volstaat om overstroming te vermijden en anderzijds geen toegang meer kan worden genomen tot de Tiensestraat, nu daarvoor de ingeplande beschermingsdijk in de weg ligt die gelegen is tot aan de straatkant van de Tiensestraat.

In februari 2024 waren er gesprekken tussen de stad, haar eigen technisch expert en de VMM over de aanpassingen aan het project, waarna de stad te horen kreeg dat reeds opnieuw een verzoek tot ontheffing werd ingediend.

De stad betreurt de gang van zaken dat zonder akkoord over dit knelpunt toch een nieuw ontheffingsverzoek reeds werd ingediend en betreurt dat het aangepaste project geen rekening houdt met de vraag van de stad om de dijken ter hoogte van de Tiensestraat en op eigendom van het OCMW te verplaatsen tot buiten de betreffende zone.

Op pagina 20 van het ontheffingsverzoek staat:

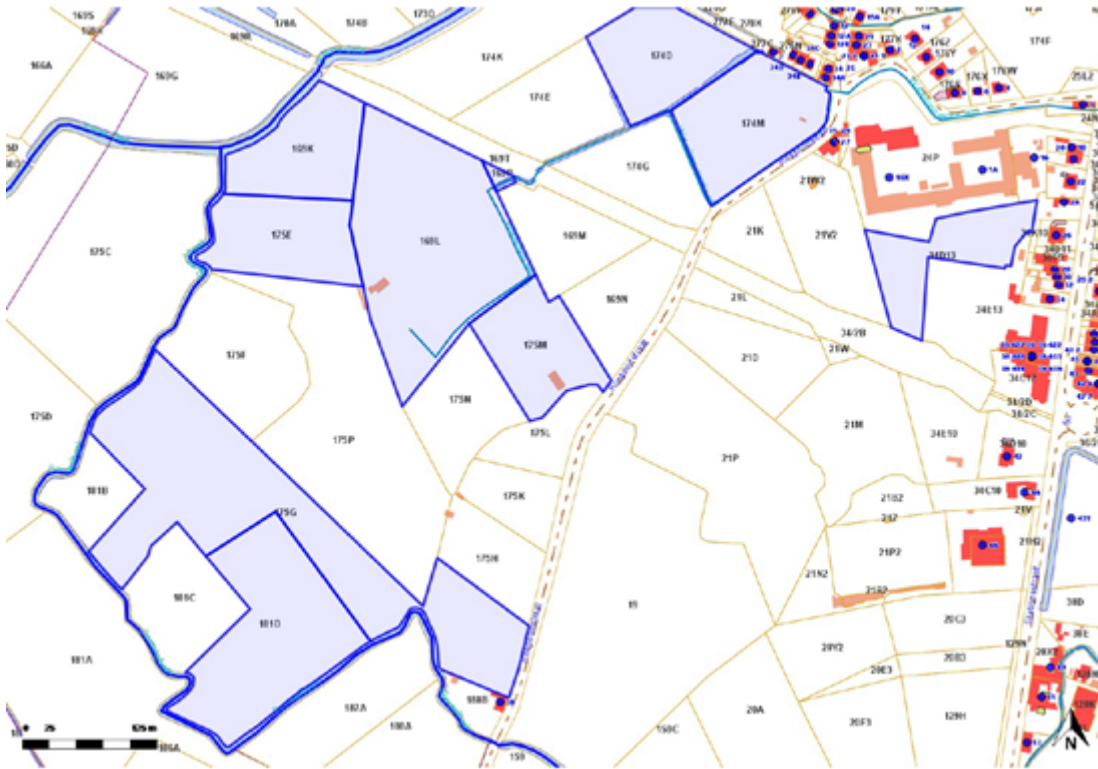
“Voor de locatiekeuze van de beschermingsdijken in het bijzonder geldt dat deze best zo dicht mogelijk tegen de te beschermen bebouwing worden voorzien zodat een zo groot mogelijk deel van de open ruimte in de overstromingsvlakte beschikbaar blijft voor waterberging. Door de dijklichamen te voorzien langsheen de perceelsgrenzen van de landbouwgebruikspercelen worden deze percelen als functioneel geheel behouden. Er worden bijgevolg geen inrichtingsalternatieven onderzocht in voorliggende ontheffing.”

Het perceel gelegen naast het woonzorgcentrum blijft echter niet functioneel behouden, rekening houdend met de functie conform de strategie uit de beleidsmatig gewenste ontwikkeling voorzien in de stadsbundel alsook rekening houdend met het feit dat het noordelijk deel van dit perceel is ingekleurd als woongebied en dus kan worden bebouwd, door de inrichting van de beschermingsdijk op deze locatie.

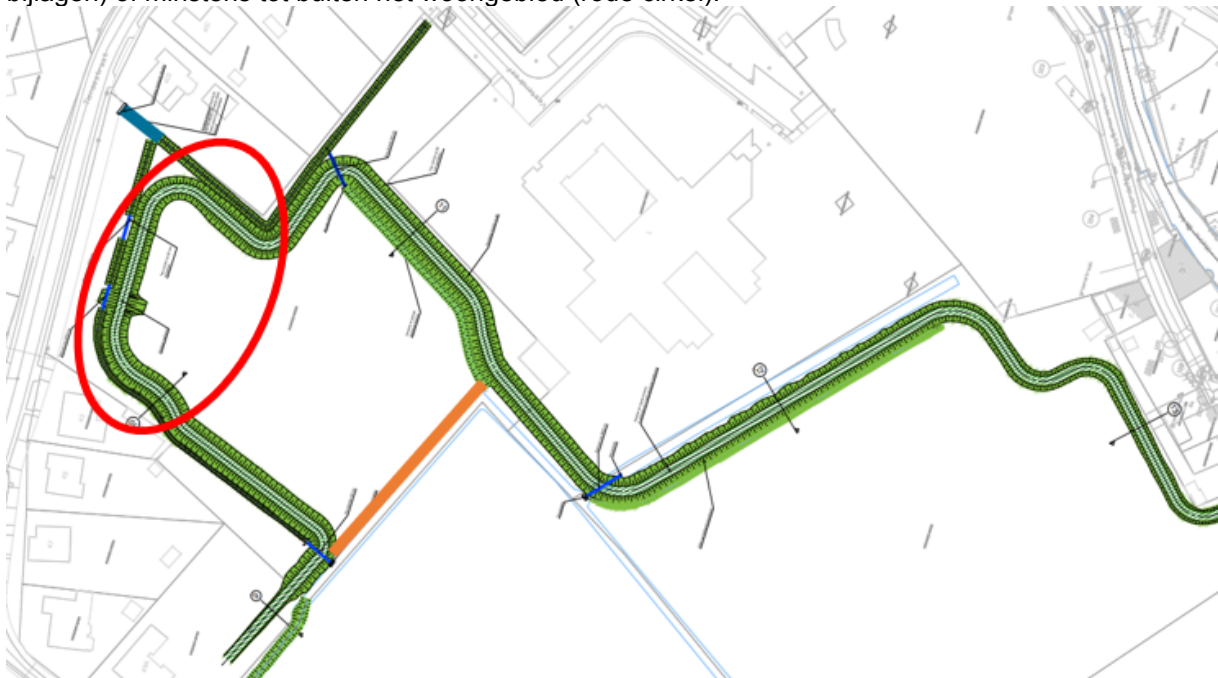
Ontwikkeling van de site gelegen naast het woonzorgcentrum is met de huidige intekening van de beschermingsdijk immers niet meer mogelijk, nu enerzijds de ligging van de beschermingsdijk tot tegen de straatkant ervoor zorgt dat alles wat daar ontwikkeld wordt, niet beschermd is in geval van hoogwater wanneer het gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de fietssnelweg niet volstaat om overstroming te vermijden en anderzijds geen toegang meer kan worden genomen tot de Tiensestraat, nu daarvoor de ingeplande beschermingsdijk in de weg ligt die gelegen is tot aan de straatkant van de Tiensestraat.

Dit terwijl de stad al haar medewerking reeds heeft verleend aan de VMM en steeds haar verantwoordelijkheid en rol heeft opgenomen in het kader van waterveiligheid door het aankopen van cruciale gronden. Zo heeft de stad voor een totale oppervlakte van 13 ha 34 are 37 ca voor een totale koopsom van 385.554 euro gronden voor ruimte voor water aangekocht. De stad heeft van het Departement omgeving hiervoor 76.300 euro verwervingssubsidie ontvangen, maar heeft dus nog steeds voor ca. 310.000 euro ruimte verworven ter realisatie van het beoogde project. Het gaat over de percelen kadastraal gekend onder de 2^{de} afdeling, sectie C, nrs. 157G, 181D, 175M, 169K, 169L, 169P, 175 E, 34T12 (lot 1), 174D, 174M. (percelen in blauw op onderstaande kaart) De stad heeft zich steeds als partner van VMM gedragen en heeft steeds haar medewerking en ondersteuning verleent.

STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

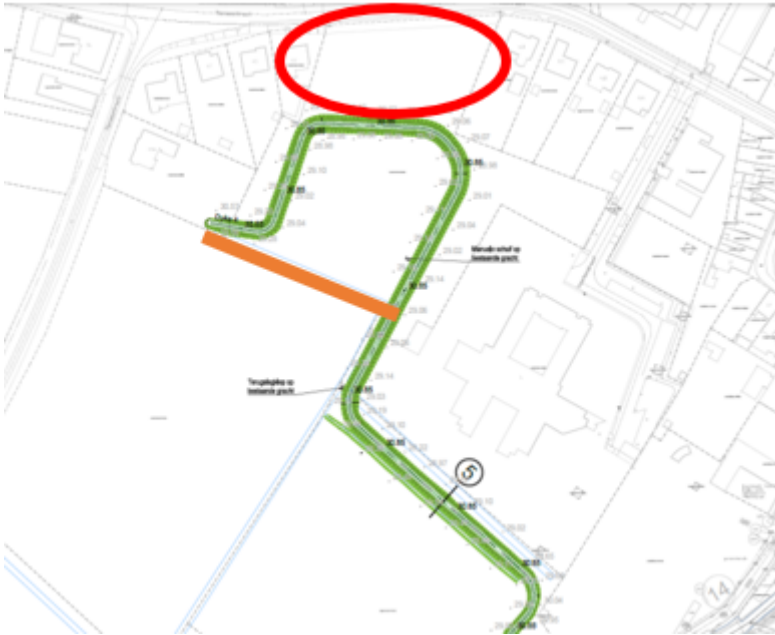


Het was logischer geweest als de beschermingsdijk ter hoogte van de Tiensestraat ten zuiden van het perceel werd ingericht langs de perceelsgrenzen (zie oranje lijn op onderstaande afbeeldingen en bijlagen) of minstens tot buiten het woongebied (rode cirkel).



Dit terwijl de beschermingsdijken slechts dienen voor bescherming bij hoogwater voor het geval de buffercapaciteit van het gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de fietssnelweg niet volstaat en terwijl bovendien in de ontwerpversies van maart 2022 (zie afbeelding en bijlage) de dijken hadden ingetekend aan de grens van het woongebied (rode cirkel op afbeelding), in plaats van pal tot aan de straatkant van de Tiensestraat, wat impliceert dat er zeker marge zit op de inrichting van de dijken.

STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN



De stad heeft bovendien aan haar technisch adviseur, Virtaus, gevraagd om een simulatie te maken van het verlies aan buffercapaciteit indien de dijk ter hoogte van de Tiensestraat toch zou verplaatst worden zoals de stad het wenst. Daaruit blijkt zelfs dat zelfs het eerste voorstel om de dijk te bouwen aan de zuidelijke grens van het perceel, dit perfect mogelijk blijkt zonder een al te grote impact op de waterhuishouding. (Zie bijlage).

"Inleiding

Dijk ter hoogte van de Tiensestraat heeft een hoogte van 30,58 m TAW. Bij een aarden dijk wordt een overhoogte aangenomen van 0.50 m, dus we veronderstellen het maximale overstromingspeil 30,08 m TAW.

Volumes zijn benaderd bepaald op basis van de grondplannen en DHM gegevens VMM en meefuncties op Geopunt.

Voorstel 1

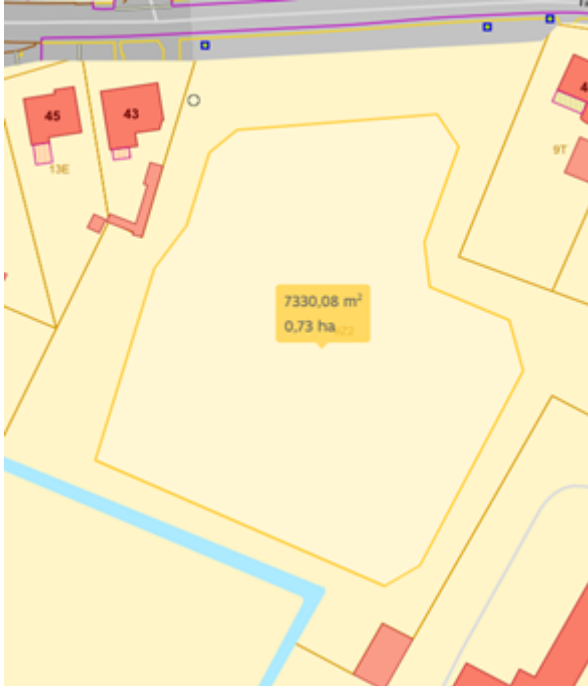
Figuur 1 : aanduiding voorstel nieuw dijktracé op plan VMM

Figuur 2 : aanduiding en opmeting oppervlakte verlies aan ruimte (Geopunt)

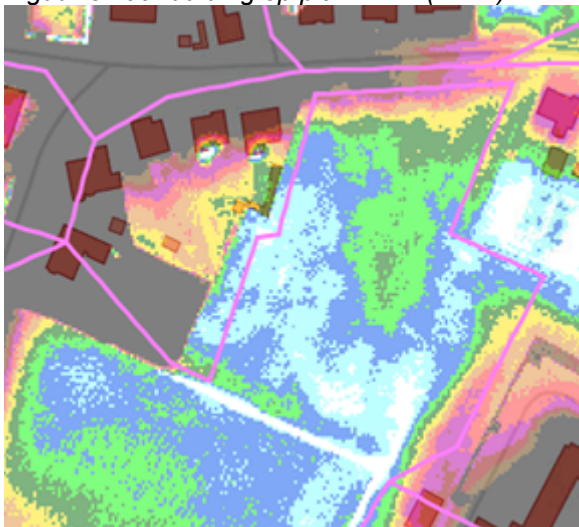


STAD ZOUTLEEuw
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

Figuur 2 : aanduiding en opmeting oppervlakte verlies aan ruimte (Geopunt)



Figuur 3 : aanduiding op plan DHM (VMM)



Berekening verlies aan "ruimte voor water" :

- Oppervlakte : 7.330 m²
- Maximaal waterpeil : 30,08 m TAW
- Gemiddeld maaiveldpeil binnen deze oppervlakte : 29,10 m TAW
- Verlies = 7.330 m² * (30,08 – 29,10) = 7.183 m³

Voorstel 2

Figuur 4 : aanduiding voorstel nieuw dijktracé op plan VMM

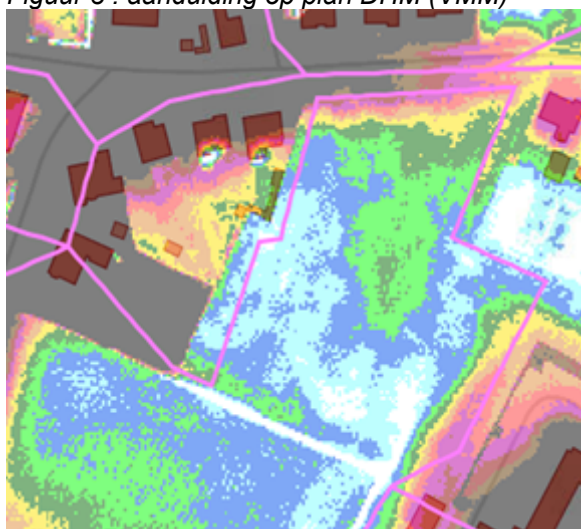
STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN



Figuur 5 : aanduiding en opmeting oppervlakte verlies aan ruimte (Geopunt)



Figuur 3 : aanduiding op plan DHM (VMM)



Berekening verlies aan "ruimte voor water" :

- Oppervlakte : 1.705 m²
- Maximaal waterpeil : 30,08 m TAW

STAD ZOUTLEEUEW COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

- Gemiddeld maaiveldpeil binnen deze oppervlakte : 29,20 m TAW
- Verlies = $1.705 \text{ m}^2 \cdot (30,08 - 29,20) = 1.500 \text{ m}^3$

Besluit

Inname "ruimte voor water" is beperkt en kan in het overstromingsgebied worden gecompenseerd door afgravingen van het maaiveld ten belope van deze volumes, weliswaar boven het peil van de hoogste grondwaterstand. Indien dit wordt uitgevoerd is er geen negatief effect meer op de waterhuishouding te verwachten."

Overigens merkt de stad op dat de inrichting van de betreffende beschermingsdijk in deze zone geplaatst is op eigendom van OCMW Zoutleeuw en er bijgevolg weliswaar een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd voor de realisatie van de dijken door de VMM op andermans eigendom, maar voor de daadwerkelijke realisatie van deze dijken is het des te belangrijker dat met het OCMW/de stad wordt samengewerkt en is het dus van belang dat de stad/OCMW Zoutleeuw en de VMM hier een akkoord over bereiken.

Verder zijn er nog een aantal opmerkingen over het volgende:

- De opmerking uit het eerste advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 22 mei 2023, dat de perceptie dat de dijken van dermate beperkte omvang zijn dat deze nauwelijks in het landschap zullen worden waargenomen niet klopt, houdt stand en wordt niet weerlegd of verder verduidelijkt in de nieuwe voorliggende ontheffingsaanvraag. Dijken van 30 tot 150 cm zijn wel degelijk waarneembaar en de perceptie is anders in open landschap dan zo dicht mogelijk bij de bebouwing.
- De opmerkingen uit het eerste advies van het college van burgemeester en schepenen dd. 22 mei 2023, werden verder als volgt opgelost:
 - men schreef (oude versie p42) dat er geen impact zal zijn naar de ruimtelijke samenhang van functies, maar hierbij was niet duidelijk of er ook gekeken werd naar de mogelijke hinder voor het gebruik van de fietssnelweg (tijdens de werffase, maar ook tijdens de ruiming van de sedimentvang) en voor de toegang tot de landbouwpercelen. Dit punt werd in het voorliggende ontheffingsverzoek januari 2024 verduidelijkt op p49 en 50.
 - Men schreef (oude versie p 67) bij punt 5.8 de nevendisciplines over een muurtje als dijk ter hoogte van de Schipstraat, maar daarbij was niet duidelijk wat de impact was op het wegdek zelf, welke werken dienen te gebeuren en door wie deze zouden worden uitgevoerd of gefinancierd. Dit werd verduidelijkt op p 77.
 - Er waren onduidelijkheden/inconsistenties omtrent het grondverzet. Aangehaalde cijfers doorheen het document verschilden. De inconsistentie van 3600 m^3 af te voeren grond op p 18 werd aangepast naar 3800 m^3 zoals op p 27.
 - De onduidelijkheid omtrent de cijfers in verband met gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de spoorweg werd verduidelijkt op p 36-42.
 - Wat biodiversiteit betreft werden de opmerkingen eveneens aangevuld op p 58 en verder, werd er meer informatie over herstel van een natuurlijke valleiwierking toegevoegd op p 15, werd compensatie voor de te rooien bomen ter hoogte van dijk 4 (ter hoogte van het woonzorgcentrum) aangevuld op p 60 (doch uiteraard kan hier opnieuw verwezen worden naar bovenstaande opmerkingen omtrent deze percelen en vraag naar alternatieve inplanting van de dijk met oog op behoud van de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden conform de beleidsmatig gewenste ontwikkelingen van de stad op de site naast het woonzorgcentrum), ...
 - De Bethaniakapel wordt bij erfgoed besproken op p 67 en 75.
 - Er wordt weliswaar verwezen naar het privaat natuurreservaat E-432 Bolwerk-Leeuwse-Getevallei, maar er wordt niets vermeld over het privaat beheersplan.
 - De opmerking betreffende de fruitbomen werd verduidelijkt op p 60.
 - Het is nog steeds niet duidelijk of de plannen werden afgetoetst met de erosiekaarten van de erosiecoördinator van de provincie Vlaams-Brabant, doch zijn er wel kaarten betreffende de watertoets in de erosiegevoelige gebieden bijgevoegd.

Bijlagen horende bij de motivering:

- Het eerder uitgebrachte advies CBS 22/05/2023 betreffende het verzoek tot ontheffing PR-MER 2808: VMM - Kleine Gete en Vloedgracht – structuurherstel en hoogwaterbescherming – adviesvraag
- De technische opmerkingen van technisch expert door de stad geraadpleegd dd. 12 oktober 2023

STAD ZOUTLEEUW COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

- Dorpenbundel Zoutleeuw
- Gemeenteraadsbeslissing 28 april 2022 met bekrachtiging beleidsmatig gewenste ontwikkeling “Veerkrachtige Dorpen Getestreek”, waarbij de dorpenbundel als beleidsmatig gewenste ontwikkeling werd vastgelegd
- De technische opmerkingen van technisch expert Virtaus door de stad ontvangen dd. 23 februari 2024
- Ontwerpplannen project versie januari 2024
- Ontwerpplan dijk Tiensestraat versie maart 2022

BESLUIT :

Artikel 1:

Het college van burgemeester en schepenen neemt kennis van het aangepast verzoek tot de ontheffingsaanvraag betreffende PR-MER: VMM Kleine Gete en Vloedgracht te Zoutleeuw – structuurherstel en hoogwaterbescherming en formuleert hierover het volgende advies:

Het college van burgemeester en schepenen staat achter het project aangezien dit noodzakelijk is voor de vrijwaring van Zoutleeuw van wateroverlast, maar heeft toch enkele belangrijke opmerkingen te maken bij het project, die hierboven werden geduid. Dit advies doet echter geen afbreuk aan een aantal opmerkingen en aanvullingen die het stadsbestuur formuleert over de inhoud van het dossier en maakt op dat vlak dus alle voorbehoud. Het college van burgemeester en schepenen vraagt daarom expliciet rekening te houden met de opmerkingen hierboven uiteengezet en hieronder samengevat:

- P. 50 vermeldt: *“Inname van woonfunctie blijft zeer beperkt.”*

In het verleden tijdens overlegmomenten heeft het stadsbestuur reeds aangegeven dat zij de dijken wensen te verplaatsen tot achter de zone gelegen in woongebied. In de dorpenbundel Zoutleeuw is zelfs de ruimere zone aan de Tiensestraat tot aan Woonzorgcentrum aangeduid als strategische ontwikkelingszone.

De zone van de Tiensestraat blijft voor de stad een uitermate belangrijke zone voor verdere ontwikkeling van haar stadscentrum conform haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen (zie stadsbundel, waarin deze werd aangeduid als strategische ontwikkelzone) en overeenstemmend met het Gewestplan Tienen-Landen dd. 24 maart 1978, waarbij aansluitend bij het bestaande woonzorgcentrum nieuwe woonvormen kunnen worden voorzien voor de doelgroep ouderen, waarbij zij toch nog zelfstandig kunnen wonen, maar in de nabijheid van het woonzorgcentrum. Door de dijken te plaatsen tot tegen de Tiensestraat zoals momenteel voorzien, in plaats van deze zoals reeds meermaals opgemerkt (en in een plan in maart 2022 zelfs anders was ingetekend) te verplaatsen tot aan de zuidelijke grens van het betreffende perceel of minstens buiten het woongebied, worden ontwikkelingsmogelijkheden voor de stad en het OCMW Zoutleeuw gehypothecerd. Dit terwijl er niet eens inrichtingsalternatieven werden onderzocht (*“Er worden bijgevolg geen inrichtingsalternatieven onderzocht in voorliggende ontheffing.”*, zie p 20) en terwijl de beschermingsdijken slechts dienen voor bijkomende bescherming in geval van hoogwater waarbij de buffercapaciteit van het gecontroleerd overstromingsgebied ten zuiden van de fietssnelweg niet volstaat waardoor het weinig verschil uitmaakt of deze nu tot tegen de Tiensestraat worden aangelegd of iets verder zodat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de stad en het OCMW Zoutleeuw niet zouden worden gehypothecerd, en terwijl dit bovendien blijkt uit het technisch verslag welke de stad heeft ontvangen van haar technisch expert, Virtaus, waarbij tot de conclusie wordt gekomen: *“Inname ‘ruimte voor water’ is beperkt en kan in het overstromingsgebied worden gecompenseerd door afgravingen van het maaiveld ten belope van deze volumes, weliswaar boven het peil van de hoogste grondwaterstand. Indien dit wordt uitgevoerd is er geen negatief effect meer op de waterhuishouding te verwachten.”*

- De stad merkt op dat het project de facto tot gevolg heeft dat de site gelegen naast het woonzorgcentrum aan de Tiensestraat volgens de huidige bestemming van woongebied niet meer kan gebruikt worden en er de facto een bestemmingswijziging wordt doorgevoerd naar bijvoorbeeld ‘gecontroleerd overstromingsgebied’. De stad betreurt dat wanneer deze problematiek werd aangekaart, de voorgestelde oplossing vanwege VMM niet is om het plan op dit punt aan te passen, zodat het betreffende perceel voor de stad nog steeds bruikbaar blijft als strategische ontwikkelingszone conform haar beleidsmatig gewenste ontwikkelingen, maar wel om de stad te laten een RUP opmaken om de bestemming in deze zone te wijzigen (maar dan moet zij zichzelf planschade betalen) of om een RUP met planologische ruil op te maken. Enerzijds is dit geen evidente procedure. Het is niet gezegd dat er elders op grondgebied van de stad een beter gelegen perceel te vinden is om de beoogde woonvoorzieningen voor ouderen te

STAD ZOUTLEEUW
COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN SCHEPENEN

ontwikkelen die gelijkaardig is in grootte en waarde om planologische ruil op toe te passen. Procedureel komt er heel wat kijken bij de opmaak van een RUP met planologische ruil. Bovendien is het niet aan de VMM om beleidsmatige keuzes te maken voor de stad. Wel is het de bedoeling dat bij voorliggend project van deze omvang en met deze belangen, de VMM en de stad als partners kunnen samenwerken en er samen naar een oplossing wordt gezocht.

- De opmerking uit het eerste advies van het college van burgemeester en schepenen, dat de perceptie dat de dijken van dermate beperkte omvang zijn dat deze nauwelijks in het landschap zullen worden waargenomen niet klopt, houdt stand en wordt niet weerlegd of verder verduidelijkt in de nieuwe voorliggende ontheffingsaanvraag. Dijken van 30 tot 150 cm zijn wel degelijk waarneembaar en de perceptie is anders in open landschap dan zo dicht mogelijk bij de bebouwing.

Art. 2:

Dit advies digitaal te bezorgen aan mer@vlaanderen.be ten laatste op 06/03/2024.

Aldus gedaan in vergadering datum als hierboven.

algemeen directeur,
Sandra Blockx.

burgemeester-voorzitter,
Guy Dumst.

Voor eensluidend uittreksel,
04/03/2024

algemeen directeur,

burgemeester-voorzitter,



Sandra Blockx

Guy Dumst.